

UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SANTOS
Doutorado em Direito Ambiental Internacional
Programa Stricto Sensu em Direito

BERNADETE BACELLAR DO CARMO MERCIER

SAMBAIATUBA, URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTO PRECÁRIO
NA PRIMEIRA CIDADE DO BRASIL, OBJETO DA GOVERNANÇA GLOBAL:
ACERTOS E DESACERTOS

SANTOS /SP

2020

BERNADETE BACELLAR DO CARMO MERCIER

**SAMBAIATUBA, URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTO PRECÁRIO
NA PRIMEIRA CIDADE DO BRASIL OBJETO DA GOVERNANÇA GLOBAL:
ACERTOS E DESACERTOS**

**Tese apresentada ao Programa de Pós
Graduação *Stricto Sensu* em Direito
Ambiental e Internacional da
Universidade Católica de Santos para
obtenção do título de Doutora em
Direito Áreas de concentração: Direito
Ambiental Internacional**

**Orientador: Prof. Dr. José Marques
Carriço**

SANTOS /SP

2020

Nome: Bernadete Bacellar do Carmo Mercier

Título: Sambaiatuba, Urbanização de Assentamento Precário na Primeira Cidade do Brasil, Objeto da Governança Global: Acertos e desacertos

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito Ambiental e Internacional da Universidade Católica de Santos para obtenção do título de Doutora em Direito.

Aprovado em: 23 /02 / 2021

Banca Examinadora

Orientador: Prof. Dr. José Marques Carriço

Instituição: Universidade Católica de Santos – UNISANTOS

Julgamento: Aprovada Assinatura: _____

Prof. Dr. Gilberto Passos de Freitas Instituição: UNISANTOS

Julgamento: Aprovada Assinatura: _____

Profa. Dra. Guadalupe Maria J. Abib de Almeida Instituição: UFABC

Julgamento: Aprovada Assinatura: _____

Profa. Dra. Maria Luiza Machado Granziera Instituição: UNISANTOS

Julgamento: Aprovada Assinatura: _____

Profa. Dra. Mônica Antonia Viana Instituição: UNISANTOS

Julgamento: Aprovada Assinatura: _____

À minha Família,

Aos meus pais queridos, a quem dedico as minhas conquistas e aos meus irmãos, melhores amigos, a quem agradeço todo o apoio e carinho, em especial à Elisabete, com quem mantenho o bom debate sobre o tema.

Ao meu marido Carlos Eduardo, companheiro de todos os momentos, pela compreensão e amor ao longo de mais de trinta anos, em especial no período de elaboração deste trabalho.

Aos meus amados filhos, Guilherme e Isabel, presentes de Deus, motivação e amor permanentes.

AGRADECIMENTOS

Ao orientador e amigo, Prof. Dr. José Marques Carriço, pela competência, dedicação e paciência, com que encaminhou esse processo, repartindo seus conhecimentos e motivando-me constantemente até a conclusão.

Aos Professores Dr. Gilberto Passos de Freitas e Dr^a. Clarissa Duarte de Castro Souza, pelas valiosas contribuições no Exame de Qualificação.

A todos os Professores do Curso de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito Ambiental e Internacional da Universidade Católica de Santos, que engrandeceram minha jornada com seus conhecimentos e reflexões inovadoras.

Aos queridos amigos e colegas de caminhada, companheiros de trajetória, que contribuíram com seu estímulo e carinho, especialmente à amiga Karla Aparecida Vasconcelos Alves da Cruz, colega de doutorado e serviço público, coautora de artigos, pelo encorajamento e apoio constantes.

À Prefeitura de São Vicente e à Universidade Católica de Santos - Unisantos, que mantiveram convênio, o que possibilitou o término dessa pós-graduação, e, ainda, à Municipalidade por dar acesso à documentação e processos administrativos sobre o projeto objeto do estudo.

Aos Prefeitos Marcio França e Pedro Gouvêa que me deram a grande honra de fazer parte de sua equipe e de projetos como esse objeto do estudo, e aos colegas servidores municipais que participaram comigo da urbanização do assentamento ou de outros projetos transformadores da realidade da cidade, que se disponibilizaram a conceder as entrevistas ou ajudaram a colher os documentos e procurar os processos administrativos para a tese.

“A utopia está lá no horizonte. Me aproximo dois passos, ela se afasta dois passos. Caminho dez passos e o horizonte corre dez passos. Por mais que eu caminhe, jamais alcançarei. Para que serve a utopia? Serve para isso: para que eu não deixe de caminhar.”

(Eduardo Galeano)

“Cidades são onde o futuro acontece primeiro. Elas são abertas, criativas, dinâmicas, democráticas, elas são cosmopolitas, elas são sexy. Elas são o antídoto perfeito contra o nacionalismo reacionário”.

(Robert Muggah)

Mercier, BBC. Sambaiatuba, Urbanização de Assentamento Precário na Primeira Cidade do Brasil. Objeto da Governança Global: Acertos e Desacertos. Santos: Faculdade de Direito, Universidade Católica de Santos; 2020.

RESUMO

A Urbanização de um Assentamento Precário, denominado Sambaiatuba, que foi financiada pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento e pelo Governo Federal, fiscalizado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD, no Município de São Vicente, chegou a ter reconhecimento mundial e nacional como modelo a ser seguido, inclusive com recuperação ambiental de franja de mangue, berço da vida marinha. Contudo, voltou a ser irregularmente ocupado, desconhecendo-se se por erro de concepção do projeto, por falta de controle no pós-ocupação, em razão das constantes crises econômicas por que passou e passa o país, ou por falta de sustentabilidade da cidade e do projeto, ou por todas essas razões. Esse trabalho tem por objetivo a análise e reflexão sobre os acertos e desacertos do projeto, especialmente quanto às questões jurídicas fundiárias e de sustentabilidade dos assentamentos e das cidades. Busca ainda a análise legislativa referente à Regularização Fundiária em vigor, que trouxe facilidades e vulnerabilidades para as terras públicas. Através do método dedutivo, realiza-se uma pesquisa qualitativa, apoiada em dados do projeto de urbanização, especialmente regularização fundiária, na legislação local e nacional pertinente, e na doutrina jurídica e urbanística-ambiental, por meio de bibliografia selecionada e fontes jurídicas e urbanísticas. Como resultado o apontamento de possíveis caminhos visando melhores experiências nas ações de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários, de governança interfederativa e global. Concluindo que valores dos Princípios do Direito Ambiental Internacional, do Novo Urbanismo e do Direito Pátrio podem autolimitar poderes e delimitar ações do poder público em intervenções urbanas.

Palavras-Chave: Núcleo urbano informal. Regularização Fundiária Sustentável. Segregação socioespacial. Governança. São Vicente/SP.

ABSTRACT

The Urbanization of a Precarious Settlement, called Sambaiatuba, which was financed by the Inter-American Development Bank and the Federal Government, supervised by the United Nations Development Program - UNDP, in the Municipality of São Vicente, came to have worldwide and national recognition as a model to be followed, including the environmental recovery of mangrove fringe, the cradle of marine life. However, it was again irregularly occupied, it is unknown whether due to a misconception of the project, due to lack of control in the post-occupation period, due to the constant economic crises that the country has been going through, or due to the lack of sustainability of the city and the city. project, or for all these reasons. This work aims to analyze and reflect on the successes and failures of the project, especially regarding the legal issues of land and sustainability of settlements and cities. It also seeks the legislative analysis regarding Land Regularization in force, which brought facilities and vulnerabilities to public lands. Through the deductive method, a qualitative research is carried out, supported by data from the urbanization project, especially land regularization, in the relevant local and national legislation, and in the legal and urban-environmental doctrine, through selected bibliography and legal and urbanistic sources. As a result, pointing out possible paths aiming at better experiences in land regularization actions, urbanization of precarious settlements, of inter-federative and global governance. Concluding that values of the Principles of International Environmental Law, New Urbanism and Homeland Law can self-limit powers and delimit actions of the public power in urban interventions.

Keywords: *Informal urban core. Sustainable Land Regularization. Socio-spatial segregation. Governance. São Vicente/SP.*

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- Figura 1 - Foto aérea do dique do Sambaiatuba e assentamento.
- Figura 2 - Foto das palafitas no Sambaiatuba.
- Figura 3 - Foto das palafitas no Sambaiatuba.
- Figura 4 - Foto de satélite do dique do Sambaiatuba e assentamento – também de parte do núcleo Vila Gilda no Município de Santos.
- Figura 5 - Reportagem do Jornal “A Tribuna” de 14/07/98.
- Figura 6 - Reportagem do Jornal “A Tribuna” de 15/07/98.
- Figura 7 - Publicação da Lei Municipal nº 714-A/99 do Jornal “A Tribuna” de 04/05/99
- Figura 8 - Cont. Publicação da Lei Municipal nº 714-A/99 do Jornal “A Tribuna” de 04/05/99.
- Figura 9 - Foto indicando o dique que seria aterrado para criar terreno e onde foram construídas as primeiras unidades.
- Figura 10 - Foto das primeiras unidades construídas e da via de contenção ao entorno.
- Figura 11 - Foto do segundo grupo de unidades construídas, após a entrega das unidades do primeiro grupo e retirada dos barracos da franja para dar início à recuperação ambiental.
- Figura 12 - Foto de satélite do dique do Sambaiatuba e assentamento com o desenho da 1ª. Etapa em Vermelho e da 2ª. Em Amarela.
- Figura 13 - Planta baixa do Módulo da Unidade.
- Figura 14 - Planta baixa do projeto de ampliação da unidade habitacional.
- Figura 15 - Foto do Dique do Sambaiatuba com lixo jogado *in natura*.
- Figura 16 - Publicação tornando público o Relatório Ambiental Prévio no Jornal “A Tribuna” de 11/11/99 e 12/11/99.
- Figura 17 - Reportagem do Jornal “A Tribuna” de 28/05/2000.
- Figura 18 - Licenciamento ambiental pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente.
- Figura 19 - Foto do antigo lixão com as pessoas buscando no caminhão da coleta sua subsistência.
- Figura 20 - Foto do Parque Ambiental em construção das quadras e viveiro de mudas.
- Figura 21 - Fotos da recuperação ambiental – remoção de entulhos e plantio.
- Figura 22 - Foto demarcando a área pública municipal e a área pública federal.

Figura 23 - Reportagem do Jornal “A Tribuna” de 14/12/2004.

Figura 24 - Avaliação de Augusto Jucá, técnico enviado pelo PNUD.

Figura 25 - Sambaiatuba pós-urbanização

Figura 26 - Sambaiatuba pós-urbanização

Figura 27 - Sambaiatuba pós-urbanização em 06/06/2009

Figura. 28 - Sambaituba pós-urbanização em 24/12/2013

Figura 29 - Sambaiatuba pós-urbanização em 28/09/2016

Figura 30 - Sambaiatuba pós-urbanização em 06/01/2017

Figura 31- Sambaiatuba pós-urbanização em 05/04/2020

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Índices de IDH e PIB das cidades da Região Metropolitana da Baixada Santista

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	URBANIZAÇÃO DO DIQUE DO SAMBAIATUBA. PROGRAMA HABITAR BRASIL/BID. DADOS, FATOS, CONCEPÇÃO TÉCNICA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	20
2.1	Início do Programa e do Projeto	21
2.2	Exigências do Programa Habitar Brasil – Bid e Aspectos Urbanísticos, Ambientais e Sociais do Projeto	25
2.3	Projeto de Regularização Fundiária	42
3	SÃO VICENTE, INSERIDA NA REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA. CONSTITUIÇÃO SOCIOECONÔMICA DA POPULAÇÃO E FORMAÇÃO DO PASSIVO SOCIOAMBIENTAL	53
3.1	São Vicente sua história e legislação urbanística	54
3.2	São Vicente e a Região Metropolitana da Baixada Santista.....	70
4	HABITAÇÃO PARA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA NO SISTEMA NORMATIVO BRASILEIRO. DIREITO À MORADIA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	78
4.1	Direito à Moradia, sua modulação pelas normas constitucionais e regularização fundiária	80
4.2	Disposições Constitucionais que distribuem competências e dão diretrizes para a produção legislativa infraconstitucional visando Regularização Fundiária para Habitação de Interesse Social	86
4.3	Legislação Federal, <i>lato sensu</i>, recepcionada pela Constituição Federal, relacionada à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social utilizada inicialmente no projeto de urbanização do Sambaiatuba	88
4.3.1	Decreto-lei 271/67 – Concessão de Uso	88
4.3.2	Lei nº 6.766/79 - Parcelamento do Solo Urbano	90
4.3.3	Decreto-lei nº 1.876/81 – Foro e Laudêmios	90
4.4	Legislação Federal, <i>lato sensu</i>, promulgada sob a égide da	

Constituição Federal, relacionada à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, cuja parte foi utilizada na urbanização do Sambaiatuba	91
4.4.1 Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, Medida Provisória nº 2.220/2001 e Código Civil, Lei nº 10.406/2002	91
4.4.2 Lei nº 11.124/2005 - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social –FNHIS	96
4.4.3 Lei nº. 11.481/2007 – Imóveis da União	97
4.4.4 Lei nº 11.977/2009 - Programa “Minha casa, Minha Vida” (referência a Resolução Conama nº 369/2006)	98
4.4.5 Lei nº 12.651/2012 - Novo Código Florestal	99
4.4.6 Lei nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária Urbana	100
4.5 Proteção de terras públicas e Planejamento Regional	109
4.5.1 Concessão de Direito Real de Uso - CDRU e Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM	109
4.5.2 Planejamento Regional	114
5 PRINCÍPIOS DO NOVO URBANISMO, PRINCÍPIOS DO DIREITO AMBIENTAL INTERNACIONAL (DAI) E INDICADORES DO 11º OBJETIVO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – ODS, APLICÁVEIS AO PLANEJAMENTO URBANO E METROPOLITANO VISANDO A MORADIA DIGNA E UMA CIDADE SUSTENTÁVEL	117
5.1 Planejamento Urbano e os Princípios do Novo Urbanismo	118
5.2 Princípios do Direito Ambiental Internacional (DAI), Programas de Ações e indicadores do 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável – ODS	125
5.2.1 Princípios Ambientais do DAI relacionados à Sustentabilidade, às Responsabilidades Comuns, às Relações interestaduais que podem ser utilizados no Planejamento Interfederativo e Urbano, e na Urbanização de Assentamentos Precários	128
5.2.2 Programas de Ações e indicadores do 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável – ODS	132

5.3	Federação Brasileira e Governança Interfederativa	138
5.3.1	Estado Federal Brasileiro e sua peculiaridade.....	138
5.3.2	Governança Interfederativa e Planejamento Metropolitano	141
6	ACERTOS DOS PROJETOS E SUAS INSUFICIÊNCIAS DE CONCEPÇÃO E NO PÓS-OCUPAÇÃO. DIRETRIZES A SEREM SEGUIDAS PARA SOLUÇÃO DAS INSUFICIÊNCIAS (em elaboração) ...	151
6.1	Acertos, Desacertos e Reurbanização do Sambaiaatuba	154
6.2	Diretrizes propostas resultantes dos Princípios e Indicadores expostos para projetos urbanização de assentamento precário e para escolha do instrumento jurídico	165
7	CONCLUSÃO	175
	REFERÊNCIAS	185
	ANEXOS	196

1 INTRODUÇÃO

O Brasil possui 5.570 municípios (IBGE, 2017), e muitos enfrentam grandes problemas com a ocupação urbana desordenada e com o déficit habitacional para atender a população de baixa renda dependente do financiamento público para conseguir fruir seu direito a uma moradia digna dentro de uma cidade sustentável.

Assim, pretende-se analisar a urbanização de uma dessas ocupações irregulares, o assentamento precário denominado Sambaiatuba, localizado na cidade de São Vicente, estado de São Paulo, cujo projeto foi financiado pelo Governo Federal, Governo Municipal e pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento. Sua execução iniciou-se em 2000, considerando um modelo a ser seguido à época. Mas esta intervenção teve seus desacertos, fazendo-se necessária essa reflexão para replicar os acertos, evitarem-se os erros, visando uma solução urbanística e fundiária eficiente e permanente.

A urbanização do Sambaiatuba, começou a ser planejada em 1998, através do Programa Habitar Brasil BID-HBB. De acordo com o programa, a União repassava aos municípios 85% do valor do projeto, a fundo perdido, sendo 40% desse repasse advindo do seu orçamento geral e 60% de empréstimo do Banco Interamericano de Desenvolvimento-BID, a índices de juros baixos, e os municípios arcavam obrigatoriamente com 15%.

Para receber tais recursos as cidades precisavam submeter seus projetos a um concurso, e apenas cinco seriam agraciados. A Cidade de São Vicente ganhou dentre outras quatro capitais. Foi considerada a viabilidade técnica, bem como o cumprimento de alguns pré-requisitos. Muitas regras foram impostas pelo Programa: sociais, técnicas e financeiras. O Chefe do Poder Executivo local também fez exigências para o projeto.

O projeto foi executado exitosamente com a construção de unidades, melhoria de moradias, houve recuperação ambiental da franja de mangue, instalação de rede de água potável e esgoto, e regularização fundiária. Embora considerado modelo a repetir por todo o Brasil, alguns anos após a urbanização, ocorreram novas invasões, inclusive aterramento do mangue, na área onde houve recuperação ambiental.

Dessa forma, tem-se como objetivo apontar caminhos técnicos, baseados na experiência e na teoria jurídica ambiental e urbanística, para reurbanização de assentamentos precários, buscando garantir moradia digna, cumprindo não apenas as formalidades da titulação, mas atendendo, em especial, as exigências para uma intervenção sustentável. Para essa reflexão, parte-se da análise da experiência de reurbanização do assentamento, como será exposto no primeiro capítulo, do início desse século XXI, do projeto e de sua execução, como também dos seus fundamentos legais, e o quão ele foi suficiente ou insuficiente para inclusão de seus moradores através da garantia ao direito à moradia. A habitação de interesse social deve ser encarada como um problema a ser tratado de forma metropolitana, e sua solução, como uma das mais importantes funções públicas de interesse comum, a ser planejada regionalmente. E ainda, busca-se refletir sobre instrumento jurídico que melhor protege terras públicas.

A metodologia adotada é a hipotética dedutiva, por meio da análise de caso, de pesquisa documental e bibliográfica, legislativa e doutrinária, de direito constitucional, ambiental e urbanístico, com finalidade qualitativa.

O estudo utilizou informações e dados do programa de urbanização do assentamento precário, denominado Núcleo do Sambaiatuba, extraídos do processo administrativo nº 13.052/1998 e outros documentos dos arquivos da Prefeitura Municipal de São Vicente, bem como entrevistas dos técnicos que trabalharam no projeto, colhendo sua impressão sobre os acertos e suas insuficiências do projeto.

É apoiado no estudo da doutrina jurídica e urbanística-ambiental, assim como da legislação nacional, com foco na intervenção urbana de assentamento precário com regularização fundiária urbana e seguida da recuperação ambiental de núcleos urbanos irregulares.

Justifica-se a pesquisa pela busca de soluções técnicas, que tragam maior eficiência para alcançar os Objetivos da Agenda 2030 para uma Cidade Sustentável, da Organização das Nações Unidas (ONU), visando à garantia do Direito à Moradia e Cidade Inclusiva, de forma a proporcionar a dignidade humana, a despeito da grande dificuldade por que passam as cidades brasileiras, sem recursos humanos e financeiros para garantir tão importante direito.

Também quer demonstrar, por meio do estudo das opções legais dos institutos jurídicos disponíveis para regularização fundiária, a possibilidade da escolha do instrumento mais adequado para o sucesso do projeto de regularização fundiária urbana, garantindo não só a titulação ao beneficiário, como ainda o cumprimento da função social das terras públicas, da isonomia aos que necessitam de habitação e do ordenamento da cidade.

Destarte, o problema que se apresenta é uma urbanização inicialmente bem sucedida de assentamento precário, denominado Sambaiatuba, localizado na primeira Cidade do Brasil, considerado exemplo a ser replicado, e que, após alguns anos, voltou a ser invadido, com danos a área de preservação permanente antes recuperada. O que não deu certo? Foi erro de concepção ou no acompanhamento do pós-ocupação? Qual a causa da nova ocupação irregular? A previsão legislativa federal estendendo o prazo para regularização influenciou? O que pode ser feito para ser evitada a reincidência em outros núcleos? O instrumento de regularização foi correto? Se o planejamento fosse regional o que poderia melhorar? E como hipótese acredita-se que se forem seguidas algumas regras e preceitos jurídicos ambientais e urbanísticos, que garantam inclusão aos assentamentos, planejamento regional, bem como que haja a escolha apropriada do instrumento legal para a Regularização Fundiária, se consubstanciarão melhores práticas para a urbanização de assentamentos precários, tornando-os mais sustentáveis, em uma Cidade também Sustentável.

Assim, no segundo capítulo, constam todos os dados, fatos, concepção técnica, em seus aspectos urbanísticos e, principalmente, jurídicos com referência a regularização fundiária, do Projeto do Dique do Sambaiatuba, que obedeceram às exigências do Programa HBB e do Chefe do Executivo. Todo projeto de regularização fundiária é explicado, considerando a legislação disponível à época, constando dos anexos a legislação municipal e os instrumentos utilizados.

A partir de uma abordagem histórica da formação de São Vicente, da primeira cidade do Brasil, considerando também ser município situado na Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS)¹, o terceiro capítulo passa a analisar suas relações com

¹ Lei Complementar nº 815, de 30 de julho de 1996.

os principais municípios da região, em especial com Santos, que exerce a função de polo. Apresenta-se a caracterização físico-territorial da RMBS e de São Vicente, com ênfase no processo histórico de suas formações.

São apresentados dados e fatos referentes à Região Metropolitana, sua caracterização físico-territorial que demonstram seu processo de desenvolvimento até o período atual, abordando suas consequências socioespaciais e seus pontos críticos, com ênfase no processo histórico de sua formação, e da origem dos assentamentos precários e irregulares.

Nesse capítulo também é analisada parte da legislação urbanística de São Vicente, que, de alguma forma, contribuiu com uma pequena parcela, para a falta de oferta de moradias populares, uma vez que suas regras não propiciavam, ou pelo menos não incentivavam, a construção de unidades habitacionais voltadas para população de baixa renda.

De outra parte, assim como São Vicente, muitas Cidades do Brasil enfrentam grandes problemas com a ocupação urbana desordenada e com o déficit de habitações voltadas à população de baixa renda, dependendo de programas governamentais, e até de organismos internacionais, para sua produção. Especialmente em época de crise econômica, agravada com a pandemia que enfrentada pelo mundo, quando há o desencadeamento de perda de postos de trabalho, e conseqüente desemprego, muitos não conseguem arcar com aluguel de suas moradias e passam a ocupar irregularmente terras urbanas, a maior parte pública e de proteção ambiental, em condições precárias de moradia.

Ainda nessa seção se verifica as inovações trazidas pela revisão do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do município de São Vicente, legislação que estava há mais de vinte anos sem revisão, descumprindo o prazo estipulado pelo Estatuto da Cidade, de no máximo 10 anos para revisão. Tais inovações visam diminuir, ao longo do tempo, os impactos sofridos pela legislação e planejamento urbanísticos/edifícios habitacionais insuficientes, e conseqüentes ocupações irregulares pela população de baixa renda de áreas públicas federais em sua grande maioria.

O sistema normativo brasileiro vem se renovando, buscando facilitar a regularização fundiária urbana, com a instituição de novos instrumentos, cada vez mais

objetivando otimizar todo o processo. Porém, faz-se necessária a análise desses institutos para decidir pela melhor solução em cada situação, dar efetividade à intervenção urbana, garantir a função social das terras públicas e a isonomia a quem necessite dessa prestação positiva estatal.

Desse modo, o quarto capítulo desse trabalho expõe sobre o direito à moradia e alguns dos instrumentos jurídicos que o possibilitam a regularização fundiária, voltada à população de baixa renda. Inicia com o direito à moradia e com os dispositivos constitucionais que veiculam grandes princípios, e magnetizam o sistema com seus valores, que alicerçam o direito à moradia de interesse social, mesmo antes dele ser incluído, por emenda constitucional, como direito fundamental social. A segunda subseção analisa alguns dos dispositivos que distribuem competências aos entes federados, cujas atribuições estão ligadas à política urbana, moradia e regularização fundiária.

A terceira subseção desse capítulo versa sobre as soluções previstas na legislação infraconstitucional anterior à Carta Magna, que foram por ela recepcionadas e que desenvolveram importante papel na questão fundiária de interesse social, em especial na urbanização do núcleo do Sambaiatuba. Na quarta subseção do quarto capítulo, verifica-se a legislação infraconstitucional relacionada à regularização fundiária voltada ao interesse social, produzida posteriormente a Constituição Federal, que trouxe inovação legislativa na matéria, discutindo-se seus pontos positivos e negativos, alguns desses utilizados na urbanização em análise no presente estudo. Aborda-se, ainda, a Medida Provisória editada pelo atual governo federal, em análise do Congresso Federal, que altera importantes aspectos da legislação que visa habitação para a população de baixa renda, e também projeto de lei, em trâmite pela Câmara Federal, que propõe alteração de alguns dispositivos do último marco regulatório sobre regularização fundiária que protegeria as terras públicas quando utilizadas para habitação de interesse social.

Encerra-se esse capítulo com um enfoque especial em instrumentos para regularização fundiária e que melhor protegem as terras públicas e sua função social, e, ainda, no planejamento metropolitano que pode pensar de forma coletiva, para os municípios parte, nas soluções para a habitação de interesse social.

Visando iluminar as conclusões desse estudo, buscou-se apresentar no quinto capítulo alguns fundamentos do Direito Urbanístico e Ambiental, Nacional e Internacional, para compreender qual seria a melhor prática com o objetivo em uma urbanização e uma cidade sustentável, especialmente para o cumprimento das metas do 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU)². São abordados alguns dos Princípios do Direito Ambiental Internacional, algumas diretrizes para o planejamento urbano dos Princípios do Novo Urbanismo, bem como alguns dos indicadores do 11º Objetivo da Agenda 2030, para cidades sustentáveis e moradias dignas. Considera-se ainda a importância do planejamento metropolitano para uma cidade pertencente a uma Região Metropolitana, em seu processo de planejamento territorial, visando promover habitação de interesse social.

Assim, na primeira subseção do quinto Capítulo, são expostos alguns dos princípios do Novo Urbanismo, que poderiam ser utilizados no planejamento metropolitano e urbano, como também na urbanização núcleos de assentamentos precários, que poderiam servir de fundamentação teórica para esse planejamento.

A segunda subseção do capítulo, buscando a fundamentação teórica para futuras urbanizações de assentamentos precários em Regiões Metropolitanas, são brevemente expostos alguns dos Princípios do Direito Ambiental Internacional, que podem servir para delimitação da autonomia municipal dos diversos municípios componentes das Regiões Metropolitanas ou Aglomerados Urbanos, assim como delimitam as soberanias dos Estados, com o intuito do encontro de soluções consensuadas. Também são elencados alguns dos indicadores e metas do 11º ODS, especialmente os que mais se relacionam com os problemas expostos, visando auxiliar na fixação dos contornos para planejamentos e urbanizações propiciadores de moradia digna.

² O 11º ODS é tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. É um dos 17 Objetivos Globais, da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, elaborada por chefes de Estado e de Governo e outros representantes, na sede das Nações Unidas, em setembro de 2015, visando “acabar com a pobreza e a fome em todos os lugares; combater as desigualdades dentro e entre os países; construir sociedades pacíficas, justas e inclusivas; proteger os direitos humanos e promover a igualdade de gênero e o empoderamento das mulheres e meninas; e assegurar a proteção duradoura do planeta e seus recursos naturais” <https://nacoesunidas.org>.

A terceira subseção do quinto capítulo trata do planejamento metropolitano, do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado-PDUI e da Governança Interfederativa, previstos no Estatuto da Metrópole, com enfoque na habitação como sendo uma das funções públicas de interesse comum.

Por fim, no sexto capítulo, caberá a análise dos acertos e das insuficiências de concepção e do pós-ocupação. Com essa reflexão se pretende indicar algumas diretrizes, baseadas na experiência, na opinião de técnicos entrevistados e na fundamentação teórica exposta, para serem seguidas em novas intervenções em núcleos habitacionais, evitando os erros e repetindo as práticas corretas. Visa também que, tanto o planejamento urbano e metropolitano possa utilizar a experiência do passado e os preceitos da ciência, para soluções duradouras no futuro.

**2 URBANIZAÇÃO DO DIQUE DO SAMBAIATUBA. PROGRAMA
HABITAR-BRASIL/BID.**

2 Urbanização do Dique do Sambaiatuba. Programa Habitar-Brasil/BID

Nesse capítulo será exposta a implantação do Programa denominado Habitar-Brasil/Bid, no Município de São Vicente. Descreve-se como o Município solicitou seu ingresso no programa e conseguiu aprovar seu projeto. Discorrer-se-á sobre seus objetivos, como: a demanda que pretendia atender, a solução urbanística e a recuperação ambiental a implantar, detalhando os valores do programa, suas exigências, e o projeto que foi possível desenvolver com tais recursos e dentro das rigorosas normas impostas. E por fim, apresentar-se-á a solução fundiária do Projeto, e as mudanças que ocorreram em razão da alteração legislativa no decorrer da execução do projeto.

2.1 Início do Programa e do Projeto

O Município de São Vicente iniciou seu pleito perante a Secretaria de Política Urbana – SEPURB, do Ministério do Planejamento e Orçamento, para obtenção de recursos do Programa Habitar Brasil-HB, com recursos da União e do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, em 19 de março de 1998, através do ofício nº 66/98-GP, Anexo A do presente, encaminhando os formulários exigidos pelo programa, com dados do Chefe do Executivo, da Secretaria Municipal responsável e sua equipe técnica, do Município e do projeto proposto. Esses documentos foram anexados ao Processo Administrativo nº 13.052/1998.

O projeto visava melhoria da qualidade de vida de 2.349 famílias residentes no Dique do Sambaiatuba, sendo 1.051 famílias em situação de risco, em razão de enchentes ou estarem muito próximas de lixão, devendo ser remanejadas. Calculava-se que beneficiaria 11.755 moradores diretamente, cujas moradias eram predominantemente de madeira e cuja renda familiar era de até 3 (três) salários-mínimos.

A favela do Dique do Sambaiatuba localizava-se ao longo do Rio do Bugre, correspondendo ao marco divisório entre os Municípios de Santos e São Vicente, na parte noroeste da Ilha de São Vicente, conforme demonstra a fig. 1, que mostra também parte do núcleo Vila Gilda no Município de Santos.

Figura 1 – tomada aérea do dique do Sambaiatuba e assentamento partindo do braço de mar.



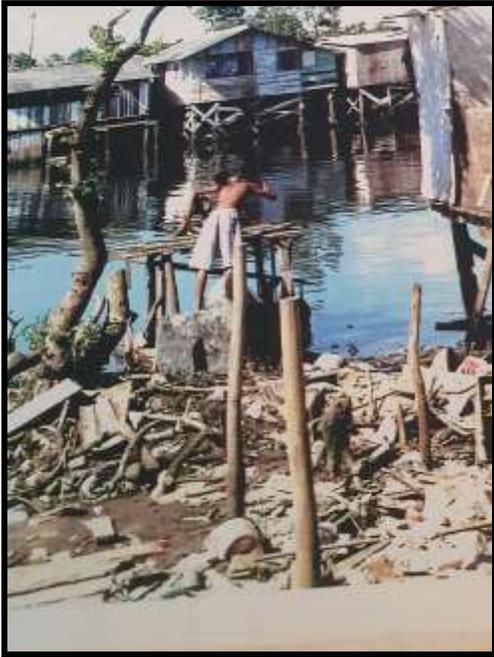
Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (1998) em voo da PMSV indicadores nossos

Foi requerido um repasse inicial de R\$ 15.518.618,78 (quinze milhões, quinhentos e dezoito mil, seiscentos e dezoito reais, e setenta e oito centavos), a fundo perdido, e uma contrapartida no valor de R\$ 6.350.000,00 (seis milhões, trezentos e cinquenta mil reais).

Com a urbanização do assentamento e a regularização fundiária também se objetivava a recuperação da franja de mangue, o que beneficiaria não só a comunidade local, como também toda a cidade de São Vicente, e, ainda, o núcleo denominado Vila Gilda localizado da cidade de Santos. Também estava previsto o beneficiamento da área do entorno do Lixão com a paralização do despejo do esgoto *in natura* e de lixo a céu aberto, com a retirada das palafitas e aterros irregulares, haveria a recuperação do mangue o que propiciaria a retomada do fluxo natural das águas.

As figuras 2 e 3 revelam as péssimas condições de vida dos moradores da favela do Sambaiatuba, com esgoto a céu aberto, sem acesso a água potável e energia elétrica, com resíduos sólidos espalhados por todo o lugar danificando a saúde dos moradores e o meio ambiente.

Figura 2 – moradores nas palafitas no Sambaiatuba



Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (1998)
P.A. nº 13052/98, PMSV, fls. 22

Figura 3 – moradores nas palafitas no Sambaiatuba



Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (1998)
P.A. nº 13052/98, PMSV, fls. 20

Conforme consta do formulário preenchido, constante nos autos do processo administrativo citado, às fls. 13, “solução proposta foi baseada em um projeto elaborado pela COHAB Santista³ em 1993”, que havia sido “discutida e aprovada pela população” local naquela ocasião.

O projeto elaborado pela COHAB-Santista previa tanto a urbanização do núcleo Sambaituba localizado em São Vicente, como do núcleo denominado Vila Gilda no Município de Santos, contudo a intervenção apenas se iniciou na parte localizada em Santos, apesar de todos os estudos, como levantamento planialtimétrico, cadastro imobiliário e social, terem sido feitos em ambos os assentamentos. Na figura 4, pode-se observar o núcleo do Dique do Sambaiatura e o núcleo da Vila Gilda em Santos, anteriormente a urbanização.

³ COHAB Santista é uma sociedade de economia mista, que tem como acionista majoritária a Prefeitura de Santos, mas outras Prefeituras também são acionistas como a São Vicente, Guarujá, Cubatão, e tem como finalidade institucional o planejamento e execução da política habitacional.

Figura 4 – Imagem de satélite do Dique do Sambaiatuba e assentamento.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Vicente - satélite (1998/1999)

Tais levantamentos socioeconômicos preliminares, realizados em 1993 pela COHAB Santista, geraram muita expectativa na população do Sambaiatuba, e o não início da urbanização do núcleo por ocasião do início do projeto da Vila Gilda gerou muita frustração e descrédito no poder público. Em razão desse desgaste e falta de credibilidade a “administração municipal optou por retomar o processo participativo junto à população” (Processo Administrativo nº 13.052/1998, p.13) apenas quando tivesse a certeza da obtenção do recurso federal e internacional, caso viesse a ser selecionado no âmbito do programa HBB/BID. A participação da população se daria através do Conselho Municipal de Habitação, da Comissão de Urbanização e Legalização composta por moradores eleitos pelas famílias do assentamento, e pelos plantões sociais que objetivavam prestar informações e esclarecimentos à população. O projeto previa aporte de recursos para mobilização e organização comunitária, capacitação profissional e educação sanitária ambiental.

Por meio de dados colhidos, em pesquisa realizada em 1993, verificou-se que as doenças mais frequentes eram as causadas por parasitas (“amarelão”), esquistossomoze, dengue, e leptopirose. Dentre as causas das mortes da população infantil estavam a desnutrição e infecções.

Outro aspecto socioeconômico importante levantado é que em 62% das famílias o chefe eram mulheres, lembrando que os dados levantados pela COHAB Santista

tinham cinco anos de defasagem, motivo pelo qual, talvez, em 1998, apresentasse um percentual um pouco aumentado.

Não foram apresentados inicialmente valoração do terreno ou custos de manutenção de infraestrutura, mesmo porque totalmente inexistente, e os serviços de energia elétrica, água e esgoto fornecidos na cidade são controlados por concessionárias estaduais.

Com relação aos aspectos jurídicos fundiários consta a informação de que os terrenos eram acrescidos de marinha cedidos à Prefeitura, mas na verdade a solicitação formal para a cessão gratuita, sob regime de aforamento, fora feita em 23 de abril de 1998, conforme consta das fls. 27 do P.A. 13052/98. A solicitação ocorreu com base no art. 125 do Decreto-lei nº 9760/46 (artigo revogado dias após o requerimento pela Lei nº 9.636) e do Decreto-lei nº 178/67 (também revogado pela mesma Lei), uma vez que as áreas já cedidas eram referentes ao núcleo denominado “México 70” e não ao Dique do Sambaiatuba como inicialmente se supôs.

2.2 Exigências do Programa Habitar Brasil – BID e Aspectos Urbanísticos, Ambientais e Sociais do Projeto

O repasse de recursos do programa era condicionado à elaboração do Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Irregulares – PEMAI, depois denominado Plano Estratégico Municipal de Assentamento Subnormais - PEMAS, para que os Municípios tivessem: visão global dos problemas de seu município, com relação aos assentamentos precários; previssem uma hierarquização dos mesmos, visando a sua solução a curto e longo prazo, e, assim, pudessem estimular a produção e oferta de moradias de interesse social, regularizar os assentamentos e controlar as invasões.

Para tanto os municípios contariam com o auxílio da Secretaria de Política Urbana – SEPURB, com a colaboração do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, mas também se fazia necessário formar uma equipe técnica multidisciplinar, denominada Unidade Executora Municipal, da qual a autora passou a fazer parte, quando se fez necessário o projeto de regularização fundiária, a ser abordado no tópico seguinte. A equipe multidisciplinar, composta inicialmente por Elisabete Bacelar do

Carmo, como coordenadora, Eliseu Gonzalez Cação, Maurício Martins Ferreira e Maria Rita de Souza, hierarquizou a favela do México 70 como prioritária para receber intervenção, que já estava sendo urbanizada com verba da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, e como a segunda área, a região do Dique do Sambaiaatuba.

E mesmo antes da seleção dos projetos pelo Programa a imprensa local já noticiava a urbanização da “Favela do Dique do Sambaiaatuba”, como consta nessas reportagens da época, às fls. 39 e 40 do Processo Administrativo (Figuras 5 e 6).

Figura 5 - Reportagem do Jornal “A Tribuna” de 14/07/98



Fonte: P.A.nº 13052/98 PMSV fls. 39

Figura 6 - Reportagem do Jornal “A Tribuna” de 15/07/98



Fonte: P. A. nº 13052/98 PMS fls. 40

Somente em fevereiro de 1999 o Diretor de Habitação da Secretaria de Política Urbana, Edson Ortega Marques, comunica ao Município de São Vicente, através do ofício nº 220/DEHAB/SEPURB/MOG, que dentre os quatorze projetos da amostra, foram escolhidos cinco proponentes em razão da viabilidade técnica, por apresentarem soluções distintas, e pelo cumprimento dos pré-requisitos, sendo o projeto de urbanização de Dique do Sambaiaatuba um deles. São Vicente era o único município dentre os escolhidos que não era capital de Estado-membro, dentre Vitória (ES), Belo Horizonte (MG), Florianópolis (SC), e Recife (PE). Nesse ofício, que consta às fls. 47/48 do processo administrativo referido, a Secretaria informa ainda que, por intermédio do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD, fora contratada uma Assessoria Técnica da Associação Brasileira da COHABs para a realização do

diagnóstico de desempenho dos participantes da amostra. Esse ofício nº 220/DEHAB/SEPURB/MOG encontra-se às fls. 47 e 48 do Processo Administrativo citado nº 13.052/98.

O mesmo Diretor de Habitação da Secretaria de Política Urbana, ainda no mês de fevereiro de 1999, por meio do ofício nº 243/DEHAB/SEPURB/MOG, informou que o Senado deveria autorizar a assinatura do contrato, ainda no mês de março daquele ano, entre o Governo Brasileiro e o BID, para que fosse permitido dar início ao Programa HBB.

Constava também nesse ofício, que assim que firmado o contrato, poderia se estabelecer o Convênio entre o Governo Federal e o Município, e assim enviava a minuta do termo de convênio e da lei autorizativa para aprovação na Câmara Municipal. Comunica ainda, que o limite de repasse ao Município seria de R\$ 13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil reais) no subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais, e de mais R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) no subprograma de Desenvolvimento Institucional. Para o subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais o município deveria obrigatoriamente dar como contrapartida um valor equivalente a 15% do investimento, que deveria ser em regularização fundiária, terreno e engenharia/administração. O diretor avisou, ainda, que seria enviado o regulamento operacional e o manual de formulação e análise de projetos e que a equipe da Unidade de Coordenação do Programa iria realizar visita técnica para orientações. O recurso financeiro do governo federal (85%), repassado a fundo perdido ao Município, advinha em parte do Orçamento Geral da União (40%) e em parte por empréstimo do BID (60%), conforme consta do regulamento operacional às fls. 1016 do Processo Administrativo n. 13.502/98, sendo o BID que ditava a maior parte das regras.

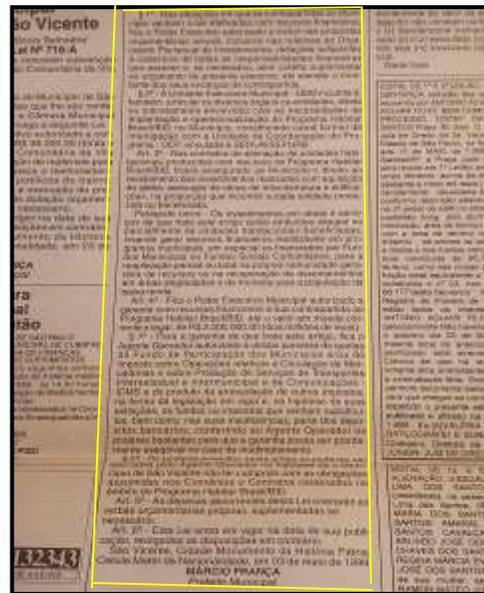
O Executivo Municipal encaminhou projeto de lei, e a Câmara aprovou a Lei nº 714-A, de 03 de maio de 1999, autorizando a formalização do Convênio com o Governo Federal, publicada no jornal "A Tribuna", em 04 de maio de 1999, cujo teor encontra-se às fls. 62 do PA nº 13.052/98 (Figuras 7 e 8).

Figura 7 - Jornal “A Tribuna” de 04/05/99
da Lei Municipal nº 714-A/99



Fonte: P.A.nº 13052/98, PMSV, fls. 62

Figura 8 - Jornal “A Tribuna” de 04/05/99
Cont. da Lei Municipal nº 714-A/99



Fonte: P.A. nº13052/98, PMSV, PMS fls. 62

Com referência ao subprograma de Desenvolvimento Institucional, seriam firmadas parcerias entre o Departamento de Habitação e entidades de assistência técnica, para orientação e treinamento visando apoiar a definição do PEMAS do Município, que era condição para a elegibilidade do projeto. Por fim, esse ofício ainda informou os contatos e que o Coordenador do Programa HBB/BID era Luis Rodrigo Guzmán Cáceres. Esse ofício nº 243/DEHAB/SEPURB/MOG encontra-se às fls. 51 e 52 do Processo Administrativo citado.

O Coordenador do Programa HBB/BID Luis Guzmán faleceu no mesmo mês (fevereiro/99) e a coordenação do programa foi assumida por dois engenheiros, Ambrosino de Serpa Coutinho e Paulo César Cruz Pereira, o que é comunicado pelo ofício nº 315/CGCAP/DEHAB/SEPURB/MOG, às fls. 54 do Processo Administrativo.

A Associação Brasileira da COHABs, que fora contratada por intermédio do PNUD para dar assessoria técnica visando à elaboração do diagnóstico de desempenho dos participantes da amostra, apresentou sua técnica Sra. Tássia de Menezes Regino, que seria a interlocutora e requereu o fornecimento de elementos necessários para o diagnóstico, através do ofício especial ABC nº 02/99, às fls. 53 do processo administrativo supra citado.

Em abril de 1999, por meio do ofício nº 277 SEPURB/SEDU/PR (fls. 60 PA 13.052/98), o Governo Federal comunicou uma reestruturação interna, indicando a criação da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano - SEDU, visando priorizar a questão urbana, reconhecendo a cidade como núcleo de desenvolvimento social e econômico, e desejando a integração das ações nas áreas de habitação, saneamento e transporte urbano. A SEPURB, coordenadora do programa, passou a integrar a SEDU, continuando responsável pela modernização do setor público, especialmente pelo desenvolvimento institucional das administrações locais, para que os investimentos no desenvolvimento urbano tivessem efetividade, e nessa competência foi inserido o Programa HBB. Nesse ofício também consultaram se o Município necessitava do apoio do CEPAM, para a elaboração ou atualização do diagnóstico, como também para transferir à equipe técnica municipal a metodologia do PEMAS, desenvolvido pelo BID, o que foi prontamente aceito pelo Município, para capacitação de sua equipe técnica.

Foi nomeada a Unidade Executora Municipal em 05 de junho de 2000, conforme Anexo B, para apresentar os projetos ainda não entregues ou complementá-los, como o de regularização fundiária, e acompanhar a execução global.

A Municipalidade, para cumprir as exigências do programa, além de propiciar a capacitação dos seus técnicos, teve que contratar temporariamente outros técnicos para o projeto: Assistentes Sociais para o cadastro físico-social, implementação de ações de participação comunitária e para os plantões sociais, como também técnicos de segurança, arquitetos e engenheiros para a implementação das intervenções urbanas e execução do próprio projeto. O Município solicitou também estagiários, estudantes de graduação dos diversos ramos do conhecimento relacionados ao programa.

Muitas outras regras e limites deviam ser cumpridos pelo projeto, impostas pelo programa, conforme regulamento operacional e manual do Programa HBB, constante às fls. 1014 a 1021, sendo alguma delas:

a) Se possível não se deveria retirar as pessoas para outra localização, longe de seus vínculos sociais (escolas, unidades de saúde, vizinhos, familiares, etc.), e, portanto, as unidades habitacionais deveriam ser disponibilizadas, preferencialmente, no próprio assentamento, mesmo porque a remoção/reassentamento gerariam custos maiores;

b) Não seria permitida manter qualquer moradia que não fosse de alvenaria, uma vez que o programa somente financiava unidade habitacional ou cestas básicas de material de construção para melhoria, ampliação ou conclusão da unidade habitacional ou módulos hidráulicos, e toda infraestrutura, conforme definidos pelo programa em seu regulamento operacional;

c) Havia rigorosos limitadores financeiros, como, por exemplo, para cada unidade habitacional seria disponibilizado o valor de R\$ 7.000,00 (referentes a 1999), aproximadamente, dentre outros como: investimento máximo por família, gasto em infraestrutura para cada unidade (cesta hidráulica), terreno, dentre outros.

Além disso, em razão de más experiências do passado, o então Prefeito, Marcio França, também fez algumas exigências à sua equipe técnica, como a de construir uma via de contenção, no entorno do projeto, Avenida Beira Rio, visando impedir novas invasões.

Determinou, também, que não fossem utilizados alojamentos provisórios, uma vez que outro projeto, desenvolvido pelo CDHU, México 70, também em São Vicente, utilizou na urbanização do núcleo tais alojamentos, que consistiam em unidades de madeira, e os beneficiários do programa ficaram por anos vivendo nesses alojamentos em condições muito precárias, confinados em uma área que acabou reproduzindo as condições da favela de onde vieram.

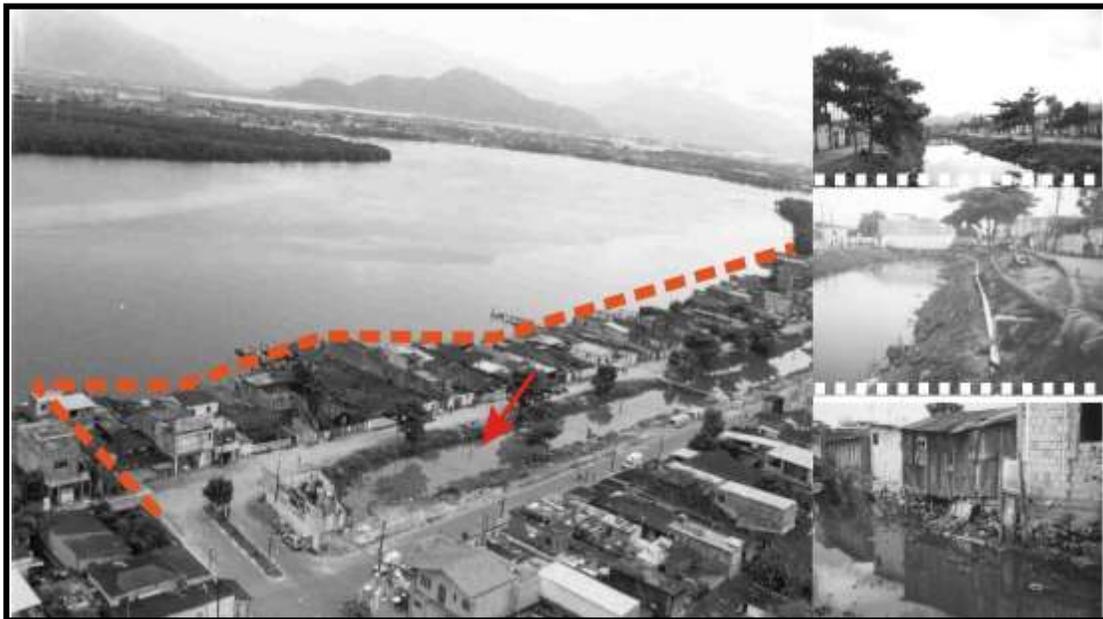
A área do assentamento compreendia um dique, construído na década de 1950, e um canal de drenagem paralelo ao dique, perfazendo um total de 178.000m², com moradias construídas em palafitas sobre o leito do Rio, o braço de mar e o canal.

Em razão da exigência constante no item “a” supra referido, e também por que o Município não possuía qualquer área própria que possibilitasse o desenvolvimento do projeto nos arredores, e muito menos recursos para adquiri-la, como citado no subitem 2.1, a cessão gratuita sob regime de aforamento da área conhecida como Favela do Dique do Sambaiatuba fora requerida à Secretaria do Patrimônio da União, com área de 96.500 metros quadrados, que compreendia o Dique construído pelo Departamento Nacional de Obras e Saneamento - DNOS. O Delegado do Patrimônio da União informou, por meio do ofício DPU/DAP/nº036/99, às fls. 49 do PA 13.052/98, que o pedido do município foi recebido e formado o processo nº 10880.012679/98-43.

Considerando ainda as obrigações de não remover beneficiários do programa para outro local e não colocá-los em alojamento provisórios, o projeto urbanístico previu a canalização do antigo dique aberto na década de 1940/1950, que virou um grande coletor de esgoto e lixo, para criar mais terreno e construir as primeiras casas.

Assim, depois de pronto o primeiro conjunto de unidades, seria removida uma parcela dos beneficiários para as casas definitivas, na sequência se derrubaria os barracos dos removidos e se construiria novo conjunto de unidades, realocando outro grupo de moradores, assim por diante, e com a retirada dos barracos da franja se daria início a recuperação ambiental, como demonstram as fig. 9, 10 e 11.

Figura 9 – Canal do dique a aterrar para construção das primeiras unidades



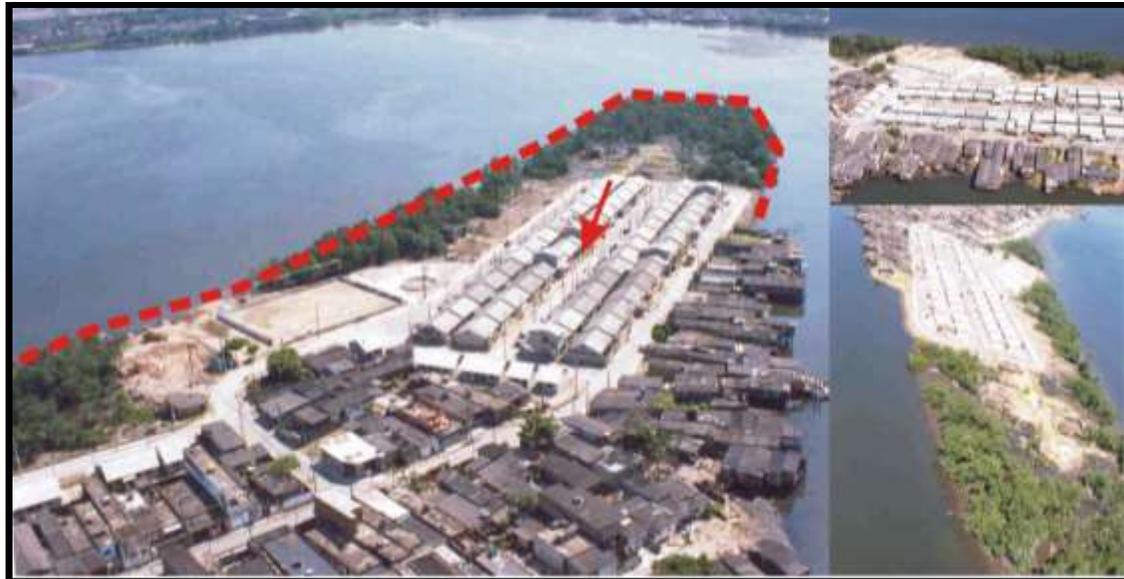
Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (1999) - pela PMSV tomadas aérea e terrestre

Figura 10 – Foto das primeiras unidades construídas e da via de contenção ao entorno



Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (2003) - pela PMSV tomadas aérea e terrestre

Figura 11 – Segundo grupo de unidades construídas, após a entrega das unidades do primeiro grupo e retirada dos barracos da franja.



Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (2003) - pela PMSV tomadas aéreas

Ainda seriam utilizadas algumas áreas institucionais, como a avenida e pequenas praças, já ocupadas, de loteamento contíguo à área, para o desenvolvimento do projeto, em suas duas etapas, o que se pode visualizar na fig. 12, onde consta o

desenho da 1ª (em vermelho) e 2ª Etapas (em amarelo).

Figura 12- Dique do Sambaiatuba e assentamento.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Vicente – satélite (1999)

Como demonstra a fig. 12, a intervenção foi dividida em duas etapas, devido aos limites orçamentários fixados pelo programa, que estabeleceu que os projetos que ultrapassassem o equivalente a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), conforme o regulamento operacional de fevereiro de 2000, às fls. 1038 do Processo Administrativo, e, também, considerando a complexidade das obras.

A primeira etapa foi delimitada por permitir o maior número de assentamentos sem alojamentos provisórios, também porque as obras de macrodrenagem previstas permitiriam “conquistar terreno para a construção de moradias” e, ainda, a obra prevista para uma via de entorno conteria a instalação de novas ocupações e proporcionaria a recuperação da franja de mangue, conforme exposto às fls. 113 do processo administrativo nº 13.052/98.

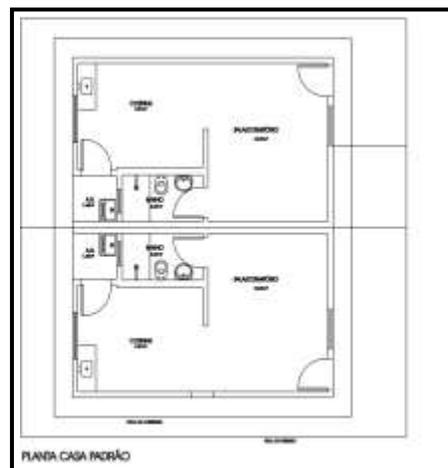
Todo o projeto, 1ª e 2ª Etapas, foi encaminhado ao Secretário Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República, em janeiro de 2000, constante às fls. 110 a 1004 dos vol. II e III.

O Regulamento Operacional do Programa, às fls. 1025 do processo administrativo referido definia que a unidade habitacional básica era de 32,00m², e deveria conter quarto, sala, banheiro e cozinha, ou seja, não poderia ser menor ou não

conter quaisquer desses cômodos. Somando-se a esse mínimo exigido pelo programa, o limitador financeiro para cada unidade habitacional, posto que seria somente disponibilizado o valor de R\$ 7.700,00, conforme planilha às fls. 157 do Processo Administrativo referido, e ainda o fato do Município não possuir condições de melhorar, com os recursos próprios, os disponibilizados pelo programa, optou-se por construir um módulo (embrião) com exatamente o mínimo permitido, de 32,00 m², sem revestimentos, mas com estrutura e laje de cobertura que permitissem a posterior ampliação no sentido vertical.

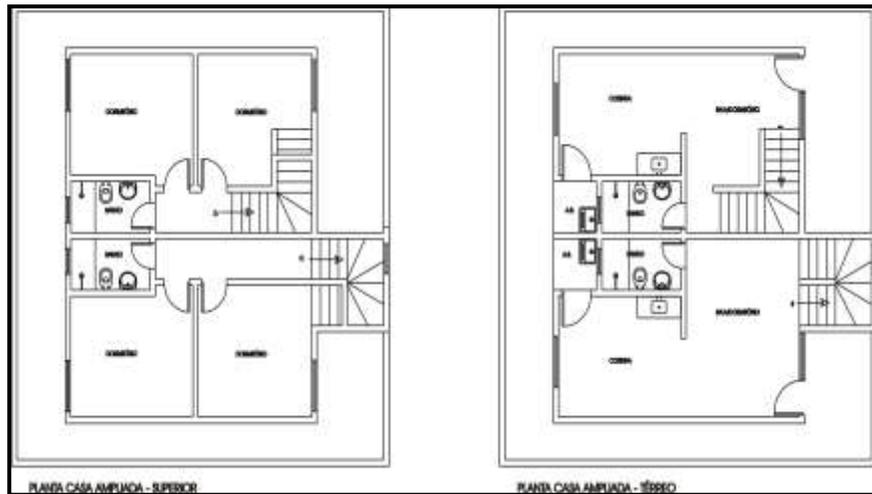
A municipalidade disponibilizou o projeto e assistência técnica para a ampliação, a ser executada pelos próprios beneficiários do programa, prevendo uma escada externa, que possibilitava a ampliação a qualquer tempo, mesmo com o imóvel já ocupado, conforme fig. 13 e 14.

Figura 13 - Planta Casa Padrão



Fonte: Processo Administrativo nº 13052/98
PMSV fls. 227

Figura 14 - Planta baixa do projeto de ampliação da unidade habitacional



Fonte: Processo Administrativo nº 13052/98 PMSV fls. 228

O projeto de loteamento foi aprovado na Prefeitura Municipal e no Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPOHAB (órgão licenciador estadual).

De outra parte, no tocante ao licenciamento ambiental, no Estado de São Paulo a Resolução SMA-42 de 29 de dezembro de 1994, instituiu dois instrumentos preliminares ao Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do Relatório de Impacto do Meio Ambiente – RIMA, previstos na Lei Federal n 6.938/81 e na Resolução CONAMA nº 001/86: o Relatório Ambiental Preliminar - RAP e o Termo de Referência – TR. Assim, o Município contratou um Relatório Ambiental Preliminar - RAP, podendo com base nele solicitar a dispensa do EIA/RIMA ao Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo – DAIA, visando à obtenção da licença prévia para iniciar o projeto de urbanização da Favela do Dique do Sambaiatuba. O RAP concluiu que o projeto, com o uso e a ocupação ordenada, traria reflexos positivos para o local e para toda a região, com o controle da ocupação, o acesso ao saneamento básico, com sistema de drenagem, serviço regular de coleta de resíduos sólidos domésticos, contribuindo com a valorização imobiliária e afastaria a possibilidade de novas invasões. Além disso, o ecossistema estuarino conseguiria gradativamente se regenerar da situação caótica que se encontrava antes da intervenção conforme fig. 15. A apresentação foi publicada no Diário Oficial e em outros

veículos da imprensa local, nos dias 11 e 12 de novembro de 1999, conforme fls. 103 a 106 do PA nº 13.052/98, cujo teor consta na fig 16.

Figura 15 – Foto do Dique do Sambaiatuba



Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (1999)
P.A. nº 13052/98, PMSV fls.21.

Figura 16 – Jornal “A Tribuna” de 11/11/99 e D.O.E.de 12/11/1999



Fonte: P.A. nº 13052/98, PMSV, fls. 104

O Relatório Ambiental Preliminar - RAP foi de autoria de Rita de Cássia Gomes Tessari, e o Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas de Manguezal do Dique do Sambaiatuba, de autoria da Profª MSc. Solange dos Anjos Castanheira e Prof. Dr. Pablo Garcia Carrasco, o qual resumidamente compreendia a coleta dados florísticos e fitossociológicos em uma área de bosque de mangue remanescente e em bom estado

de conservação, para posteriormente criar um viveiro de mudas e fazer o replantio.

A Licença Prévia dada pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, em 23 de maio de 2000, válida por dois anos, indicava que o empreendimento deveria ser aprovado no GRAPROHAB, e cumpridas as exigências do parecer técnico, entre elas a aprovação do Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais – DEPRN.

Também foi licenciado pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, em razão do aterramento do canal de drenagem, pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB em razão do sistema de esgotamento sanitário, pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica da Secretaria de Recursos Hídricos, Saneamento e Obras do Estado - DAEE em razão das possíveis alterações da dinâmica hidráulica e ainda, deveria ser apresentada a anuência ou certidão do SPU, tudo conforme fls. 894 a 897, fls. 1170 a 1173.

Mesmo com o início do Licenciamento, com a obtenção da Licença Prévia, os recursos ainda não estavam integralmente garantidos, e para tanto o Município recebeu a visita de representantes do BID, da Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano, ligada à Presidência da República e da Caixa Econômica Federal, os quais foram até a área do assentamento, e acenaram com a possibilidade de liberação de apenas R\$ 9.000.000,00, conforme estabelecido no Manual do Programa, e não R\$ 13.700.000, como inicialmente compromissado. Desse modo o projeto teve que ser dividido em duas etapas, conforme as regras referidas.

Figura 17 – Reportagem do Jornal “A Tribuna” de 28/05/2000



Fonte: P.A. nº 13052/98, PMSV, fls. 1.174

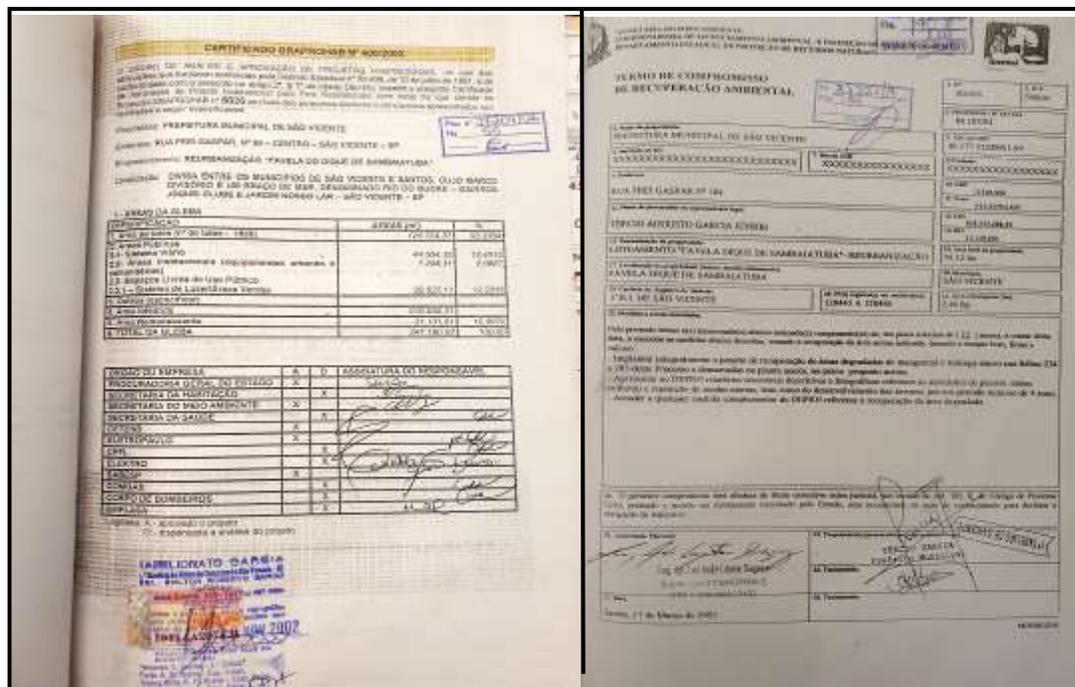
Os projetos foram apresentados para as concessionárias de água e esgoto e de energia, para aprovação e garantia de abastecimento, o que também era exigido, tanto para o licenciamento, como para a aprovação do projeto pelo programa.

Foi requerido ao Departamento de Águas e Energia Elétrica da Secretaria de Recursos Hídricos, Saneamento e Obras do Estado – DAEE a dispensa de outorga para o canal do Sambaiatuba, visto que não era natural e sim escavado pelo D.N.O.S..

O DEPRN considerou obras de utilidade pública, que resultariam em ganho ao meio ambiente regional, sem nenhum impedimento em razão da legislação florestal, desde que ouvido o IBAMA, como consta na fig. 18.

O IBAMA deu anuência prévia para a intervenção em 08 de junho de 2000, exigindo o licenciamento na secretaria estadual e, por fim, considerou o projeto satisfatório, tendo a Secretaria Estadual do Meio Ambiente, através do DEPRN, exigido o plantio de 600 mudas de espécimes de vegetação de mangue, além do zelo no desenvolvimento do projeto.

Figura 18 - Licenciamento ambiental pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente



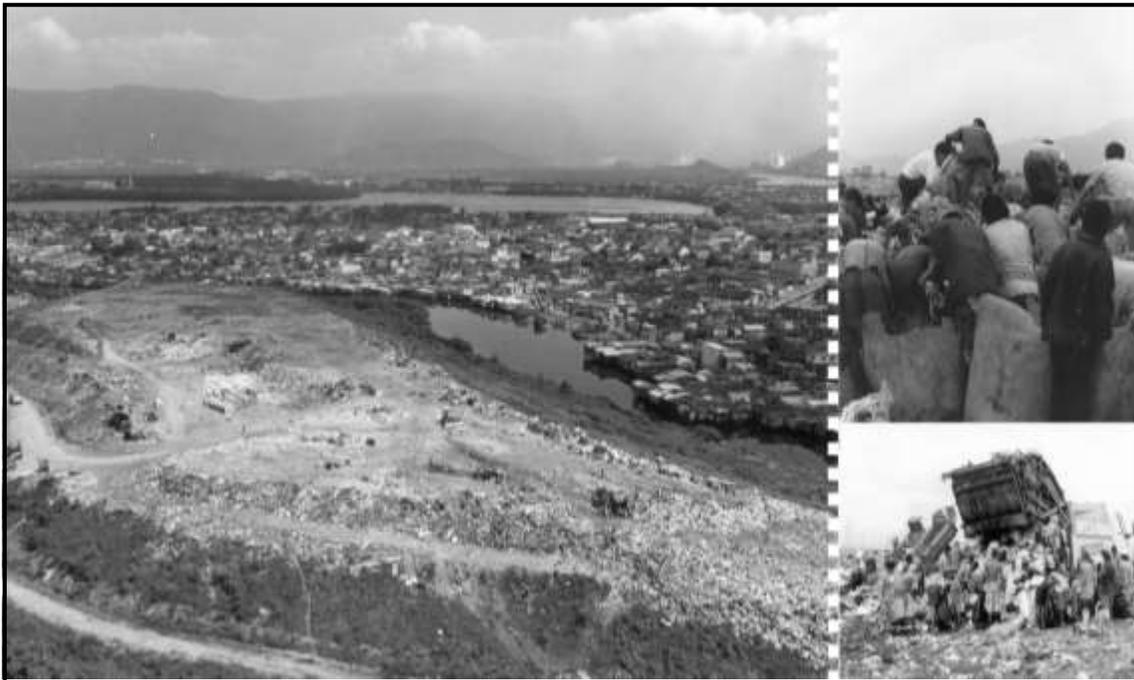
Fonte: P.A. nº 27.204/02, PMSV, fls. 55 e P.A. nº 10/00 e virou nº 37.221/13PMSV, fls.139

Antes mesmo da remoção das palafitas essas atividades foram iniciadas, para a

preparação do substrato para a produção de mudas, com o preparo de canteiros e a colheita de propágulos de três espécies existentes no manguezal.

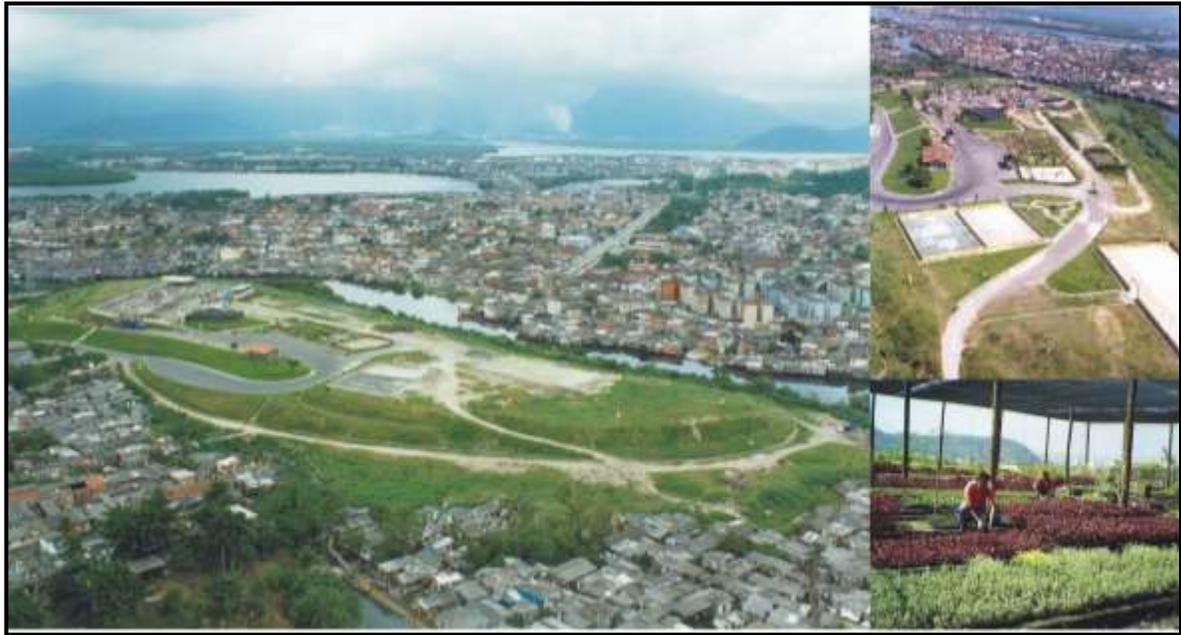
Parte da produção das mudas se deu no viveiro do Parque Ambiental do Sambaiatuba, antigo Lixão, onde pessoas buscavam no caminhão da coleta sua subsistência. Esse Lixão foi desativado e transformado em parque na mesma época do projeto, também na gestão do então Prefeito Marcio França, onde foram instalados: um viveiro de mudas (não frutíferas) para plantio nas ruas da cidade, quadras de esporte e salas para cursos de capacitação. Ambas as situações estão retratadas nas figuras 19 e 20 abaixo.

Figura 19 – Foto do antigo lixão



Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (1999) - pela PMSV tomadas aérea e terrestre

Figura 20 - Foto do Parque Ambiental em construção das quadras e viveiro de mudas



Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (2002) - pela PMSV tomadas aérea e terrestre

Com a remoção das palafitas, foi retirado o aterramento e todo o entulho existente, sendo rebaixada a cota de nível do terreno. Foram realizadas visitas técnicas mensais pelos autores do projeto e pelos técnicos da Secretaria de Meio Ambiente do Estado, tanto na área de recuperação do mangue como no viveiro de mudas. Foram efetuados replantios de mudas, e a substituição delas sempre que as anteriormente plantadas se apresentavam mortas ou perdidas. A equipe da Prefeitura e moradores ajudaram na remoção de entulho, limpeza do terreno e plantio de mudas. O envolvimento da comunidade, especialmente das crianças funcionou como educação ambiental. Como demonstram as figs. 21 e 22.

Figura 21 – Fotos da recuperação ambiental



Fonte: Márcio Pinheiro MTB nº 33590 (2007) pela PMSV

Para finalizar, resta mencionar o projeto social, cuja finalidade principal era a participação da comunidade, para que expressasse suas necessidades e viesse a se organizar, para o exercício de cidadania e desenvolver suas potencialidades.

Assim a comunidade foi dividida em subáreas, e em cada uma delas foram escolhidos representantes, que formaram a comissão de moradores. Essa comissão levava dúvidas e reivindicações da comunidade à equipe de assistentes sociais, que por sua vez as levava à Unidade Executora Municipal para prestassem os devidos esclarecimentos ou analisassem a possibilidade de atendimento das solicitações.

Com esse formato pretendia também estimular a participação e mobilização da comunidade, além de trazer transparência e entendimento da condução do projeto.

O projeto social também foi responsável pela elaboração do Plano de Remoção

e Manejo das famílias, em etapas como acima exposto, conforme o grupo de unidades habitacionais fosse ficando pronto.

O plantão social disponibilizava informações sobre o projeto aos beneficiários, em caso de dúvidas, e ainda dava suporte operacional às ações e obras necessárias à viabilização do projeto, uma vez que conseguia consolidar acordos entre famílias, e entre elas e o governo local.

A equipe social também era responsável pela vistoria anterior à entrega das unidades, coordenava a transferência e entrega das unidades.

Organizou-se, também, oficinas de capacitação e qualificação profissional, como também se desenvolveu atividades de educação sanitária-ambiental na área. Elaborou-se o projeto de avaliação do pós-ocupação e implementou-se o plano de ação do pós-ocupação.

2.3 Projeto de Regularização Fundiária

O projeto de regularização fundiária foi elaborado pela autora, então Assessora Técnica da Secretaria de Assuntos Jurídicos, constituído por uma série de pareceres, minutas de leis, instrumentos jurídicos, e ações perante a corregedoria e cartórios de registro de imóveis, com base na Constituição Federal, na Lei nº 6.766/79 alterada pela Lei nº 9.785/99, Decreto-lei nº 271/67, no inciso VI do artigo 13 do Decreto-Lei nº 147/67, modificado pela Lei nº 5421/68, e ainda no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Município de São Vicente. Todos os diplomas legais aqui referidos, utilizados no Projeto de regularização fundiária, serão tratados no Capítulo 4 do presente estudo, juntamente com todas as inovações legislativas que surgiram posteriormente.

No projeto de regularização fundiária foram apontados o fundamento jurídico e a solução para regularização fundiária, com a indicação do conseqüente instrumento para titularidade dos beneficiários. Referido projeto inicia-se formalmente às fls. 732 do Processo Administrativo 13.052/98, conforme Anexo C, com a juntada de uma série de documentos já produzidos e expondo sobre a solução fundiária com referência a área do projeto localizado em terreno de marinha e acrescidos.

A Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), a Medida Provisória nº 2.220/01 e a Lei nº 11.481/2007, que serão tratadas no Capítulo 3, ainda não existiam quando da concepção do projeto em 1998/99, nem mesmo quando da assinatura do convênio com o governo federal em 2000, contudo no decorrer da execução do mesmo o projeto de regularização fundiária sofreu as devidas adequações para se beneficiar com suas inovações, conforme consta no Anexo D, com as alterações legislativas e as minutas dos termos de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradias – CUEM.

Para fundamentar a intervenção foram utilizados alguns Princípios Constitucionais: o Democrático, o da Dignidade da Pessoa Humana, o da Igualdade, o da Supremacia do Interesse Público ao Particular, e o Desenvolvimento Sustentado, que também serão explanados no Capítulo 4.

Além desses Grandes Princípios de Direito, que são normas hierarquicamente superiores às demais, a Constituição Federal também comporta outras regras que foram aplicadas no caso, e podem sê-lo em qualquer intervenção urbana, em especial quando compreendem habitação de interesse social, como o artigo 182 que dispõe que a Política de Desenvolvimento Urbano tem por objetivos: o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes. O que foi reafirmado pelo art. 2º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01).

A precípua função social da cidade é garantir, especialmente a seus munícipes, os direitos fundamentais, em especial os individuais e os sociais, que também são regras constitucionais, previstos especialmente, nos artigos 5º e 6º⁴, pois o bem estar de seus habitantes será garantido se forem assegurados os meios para a fruição pelo menos desses direitos fundamentais. O Estatuto da Cidade, em consonância os imperativo constitucional, denomina como Cidade Sustentável, no inciso I de seu Art. 2º, aquela que garante o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Para executar essa política de desenvolvimento urbano, a Constituição, em seu art. 30, confere ao Município competência para ordenar o parcelamento, a ocupação e

⁴ Direito à vida, à privacidade, à igualdade, à propriedade, e à liberdade; à educação, à saúde, à alimentação, ao trabalho, à moradia, ao transporte, ao lazer, à previdência social, à proteção à maternidade e à infância, à assistência aos desamparados

uso de seu território. Tarefa que cumpre por meio de seu Plano Diretor, como dispõe o art. 182 e essa tutela não se restringe apenas ao Município, mas também a União, que tem competência de instituir diretrizes e normas gerais para o desenvolvimento urbano, que o fez através do Estatuto da Cidade.

Para que os habitantes das cidades mantenham um convívio pacífico e ordenado toda propriedade, compreendida na Cidade, deve cumprir sua função social, o que corrobora para que a própria cidade cumpra a sua função social, conforme previsto no art. 5º e 182 da Constituição Federal e no art. 1º do Estatuto da Cidade. O direito de propriedade é limitado, ou delimitado, posto que lhe foi retirado o caráter absoluto, e como Princípio da Ordem Econômica tem como fim assegurar a todos a existência digna, conforme o que estabelece a Justiça Social.

Além dos princípios e regras constitucionais, foram usados para fundamentar o projeto diplomas infraconstitucionais como o Decreto-lei nº 271/67 e a Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, constantes do Anexo D.

O Decreto-lei nº 271/67, em seu art. 7º previa a Concessão de Uso de terrenos públicos ou particulares, de forma onerosa ou gratuita, por tempo determinado ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins de urbanização ou de interesse social, dentre outras finalidades, assim já era autorizada medida de regularização fundiária de interesse social em assentamentos precários, mesmo antes do Estatuto da Cidade ou da Lei Federal denominada Minha Casa Minha Vida. Essa Concessão de Uso poderia ser contratada por instrumento público ou particular, ou mesmo por meio de termo administrativo, prevendo que caso o concessionário desse ao imóvel destinação diversa da avençada ou descumprir suas cláusulas, resolve-se a concessão.

A Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, já previa, antes do Estatuto da Cidade e da medida provisória 2.220/01, regras especiais para loteamentos em áreas de interesse social, como lotes menores e flexibilização das exigências de infraestrutura, ficando a cargo dos Municípios o estabelecimento de normas especiais de urbanização, de uso e ocupação do solo, e de edificação, considerada a situação socioeconômica da população de baixa renda.

Tanto o Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 270/99, já grafava a área do projeto como Zona Habitacional de Interesse Social, como a Lei de Uso e Ocupação

do Solo, Lei Complementar nº 271/99, previa índices urbanísticos e edifícios especiais, como o coeficiente de construção, por exemplo, mais favoráveis para a urbanização, construção de habitações e regularização de tais áreas.

O Estatuto da Cidade e a Medida Provisória nº 2.220, somente aprovados em 2001, quando já iniciada a execução das obras, facilitaram a titulação dos beneficiários e o registro, uma vez que uma das suas principais funções é garantir maior acesso à moradia para a população de baixa renda e garantir o cumprimento da função social da propriedade. Referidos diplomas legais serão abordados no Capítulo 3.

Assim, optou-se pelo instrumento de concessão de uso especial para a titulação, prevista na Medida Provisória nº 2.220/01, para ocupações em terras públicas, pois possibilitava a quem possuísse por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, uma área de até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família a obter tal direito à Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, desde que não fosse proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

E por fim, o artigo 13, inciso VI, do Decreto-Lei nº 147/67, modificado pelo artigo 10º da Lei 5421/68, possibilita que a lavratura em livro próprio do aforamento requerido, perante a Gerência Regional do Patrimônio da União, equivalesse à escritura pública registrada em Cartório de Registro de Imóveis. E como parte das áreas eram públicas federais o projeto de regularização também se baseou nesse dispositivo.

Sendo públicas todas as áreas utilizadas para o projeto, como apontado na fig. 22, parte pertencente à União tracejada em vermelho e parte ao Município tracejada em amarelo, fora apontada como solução para regularização fundiária no primeiro momento, antes do advento do Estatuto da Cidade, a Concessão de Uso, com a devida autorização legislativa. Após a promulgação da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e da Medida Provisória nº 2.220/0, o projeto foi readequado indicando como instrumento de regularização a Concessão Especial para Fins de Moradia, alterando-se também a autorização legislativa.

Figura 22 - Demarcação da área pública municipal e da área pública federal



Fonte: Prefeitura Municipal de São Vicente (1998) – fls. 1135 do PA nº 13052/98 PMSV

A área (municipal e federal) do projeto foi desmembrada, uma delas foi usada na 1ª. etapa e outra na 2ª. etapa do Projeto Sambaiatuba (etapas demonstradas na fig. 12).

A área Municipal, para ambas as etapas, se constituía de uma avenida, Av. Oswaldo Toschi, um canal e três praças, mecanizadas 556 e 1598, e outra sem mecanização, cuja descrição não constava na transcrição do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, referente à gleba, constando apenas uma planta depositada de um loteamento, aparentemente não registrado. Em razão da inexistência de registros das áreas públicas referidas, foi elaborado memorial descritivo das mesmas e requerido perante o Juiz Corregedor daquela Comarca, através do processo nº 349/99, que faz parte do projeto de regularização fundiária constante do anexo C, que constasse essa descrição da transcrição referida, posteriormente aberta matrícula perante o Cartório de Registro de São Vicente. Na sentença do D. Magistrado, Dr. Amable Lopez Soto, constou:

Face todo o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para determinar a expedição de mandado ao Primeiro Serviço Predial de Santos para que insira na transcrição nº26026, as descrições a que se refere os memoriais de fls 08/11 e que fazem parte integrante da presente sentença.

Com a presente decisão viabiliza-se a regularização de um pedaço de chão de São Vicente de forma que comece com maiores perspectivas os

próximos quinhentos anos.

Após inserir a descrição na transcrição 26.026 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos foi aberta a matrícula de nº 128.443 no Cartório de Registro em São Vicente, que posteriormente foi desmembrada em três outras matrículas, referentes à 1ª Etapa do Projeto Sambaiatuba, à 2ª Etapa e a outro projeto denominado “Jockey Bairro Cidadão”.

O Projeto de parcelamento do solo foi concluído e aprovado pelo órgão competente municipal.

Como eram áreas de uso comum do povo, que foram desafetadas através da Lei Complementar Municipal nº 278/00, que já autorizava a concessão para fins residenciais, ainda com base no Decreto-lei nº 271/67, essa concessão ficaria revogada de pleno direito se fosse dada destinação diversa.

A parte do loteamento localizada na área Municipal, referente à 1ª. Etapa, obteve o número de matrículas lote a lote e feita a averbação da construção das unidades habitacionais novas ao terreno perante o cartório de registro de imóveis.

A autorização legislativa para a concessão que fora dada pela Lei Complementar Municipal nº 278/2000 foi alterada em razão da legislação federal, pelas Leis Complementares Municipais nº 465/2004 e nº 479/2005, com as minutas dos títulos a serem firmados, conforme Anexo D.

Assim, na área pública municipal foram conferidos 180 títulos públicos de concessão de uso especial para fins de moradia para as unidades dessa área, 144 de unidades novas e 36 de unidades consolidadas, sendo que para essas últimas a concessão foi apenas do terreno, já que a unidade fora construída pelo próprio ocupante, apenas tendo recebido algum tipo de melhoria, como cestas básicas de material de construção para ampliação ou conclusão da unidade habitacional ou módulos hidráulicos para banheiro, cozinha, ou para ligações de água e esgoto.

Com referência à área da União, que compreendia os acréscidos de marinha a partir do canal até o braço de mar e o rio, o Município requereu a cessão em regime de aforamento, através do processo nº 0800012679/98-43-MF em 1998, e recebeu a autorização provisória para o projeto no ano de 2000, antes do início da intervenção física na área. Após a Gerência Regional do Patrimônio da União - GRPU cancelar uma

permissão de uso dada nos idos dos anos 1960, não levada a efeito pelo requerente, foi conferida definitivamente, através da Portaria nº 293 de 11 de outubro de 2005, a cessão sob regime de aforamento, denominada de Cessão dos Direito Enfitêuticos. O Município obteve também autorização legislativa para ceder a área aos beneficiários do programa (Lei nº 1.633-A/2005).

Apesar de não necessitar de registro perante o Cartório de Registro por força do artigo 13, inciso VI do Decreto-Lei nº 147/67, como referido acima, foi também descrita tal área perante o Juiz Corregedor, que negou a inserção na transcrição. Diante disso fora interposto recurso ao Corregedor Geral e obtido a procedência do pedido e inserida a descrição da área na mesma transcrição 26.026 existente no 1º Cartório de Imóveis de Santos e depois obtido matrícula nº 135.872 de perante o Cartório de Imóveis de São Vicente.

Foram firmados com os beneficiários do programa que se encontram na área pública da União, dois títulos: um referente ao terreno de cessão de direitos enfitêuticos por exigência da GRPU e outro da unidade habitacional de concessão de uso especial para fins de moradia.

Desse modo, na área pública federal, foram assinados 170 títulos referentes a unidades novas e 349 a unidades consolidadas. Como na área municipal, para essas unidades consolidadas a concessão foi apenas do terreno, já que a unidade fora construída pelo próprio ocupante, apenas tendo recebido algum tipo de melhoria, ou infraestrutura ou na habitação.

Da 1ª Etapa do projeto foi ultimado o procedimento de parcelamento do solo para a área pública municipal, e conseqüentemente a obtenção de inscrição cadastral e registro lote a lote perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Para área pública federal, também com referência à 1ª Etapa, o projeto de parcelamento do solo, por terem mais unidades consolidadas do que novas, foi mais demorado, uma vez que a descrição dos lotes individualizados é mais complexa, e segundo informações da Secretaria de Habitação do Município, está sendo levado a registro apenas agora, e, por conseguinte ainda existe inscrição cadastral e registro lote a lote.

Assim, para a 1ª Etapa do Projeto do Sambaíatuba, entre unidades novas e

consolidadas, nas áreas públicas, municipal ou federal, a titulação foi acompanhada pela Autora, e temos os seguintes números: 385 unidades consolidadas, sendo 349 na área da União e 36 do Município; 314 unidades novas, sendo 144 na área da União e 170 do Município, totalizando 699 unidades. São apontados como beneficiários indiretos 453 domicílios, o que perfaz como beneficiários do programa 1.152 unidades habitacionais na 1ª Etapa.

Os citados beneficiários indiretos foram atendidos com a melhoria da drenagem do bairro, com a pavimentação, com a recuperação ambiental, com a construção de espaços públicos e equipamentos sociais.

No que tange à titulação da 2ª Etapa, que seguiu as mesmas diretrizes da 1ª Etapa, a Secretaria de Habitação do Município aponta os seguintes números: 125 unidades consolidadas, na área da União; 295 unidades novas, sendo 67 na área da União e 228 do Município, perfazendo como beneficiários diretos dessa etapa do programa 420 unidades habitacionais.

É possível dizer que foi um projeto/programa exitoso, uma vez que beneficiou todo um núcleo, a princípio irregular, com muitos beneficiários diretos e indiretos, como também o bairro onde se localiza, e conseqüentemente toda a Cidade. Esse projeto/programa é paradigmático, pois representa um período importante da política habitacional na Baixada Santista, que infelizmente refluíu. Portanto, a intervenção tem muita importância histórica.

O projeto foi avaliado dessa forma pelo Governo Federal e seus técnicos, posto que considerado pelo Ministério das Cidades projeto modelo, pelo PNUD projeto a ser reproduzido pelo país, referência na América Latina a ser mostrado a jornalistas estrangeiros, que compareceram para verificar o combate à pobreza no Brasil, como demonstram as figuras 23 e 24, através de reportagem da época e declaração de Augusto Jucá, representante oficial enviado pelo PNUD para avaliar a execução do projeto.

Figura 23. Reportagem do Jornal "A Tribuna" de 14/12/2004.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Vicente

Figura 24. Avaliação de Augusto Jucá, técnico enviado pelo PNUD.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Vicente

Contudo, conforme demonstram as fotos abaixo (Figuras 25 a 31), hoje parte do núcleo voltou a ter ocupações irregulares, inclusive com toda área de mangue que havia sido recuperada destruída. Pode-se observar, em 2005, a vegetação crescendo, em 2009, a vegetação quase cobrindo a área integralmente, em 2013, a área de mangue totalmente recuperada, e apenas em setembro de 2016 inicia-se aterramentos discretos, e nos primeiros dias de 2017, início de mandato do atual Prefeito, um grande aterramento e a invasão se consolidando. A Figura 31 mostra a situação em abril de 2020.

Figura 25. Sambaiatuba antes da urbanização/1998. Figura 26. Sambaiatuba pós urbanização/2005



Fonte: Prefeitura Municipal – Satélite



Fonte: Prefeitura Municipal – Satélite

Figura 27. Sambaiatuba pós-urbanização 06/2009 Figura 28. Sambaiatuba pós urbanização 12/2013

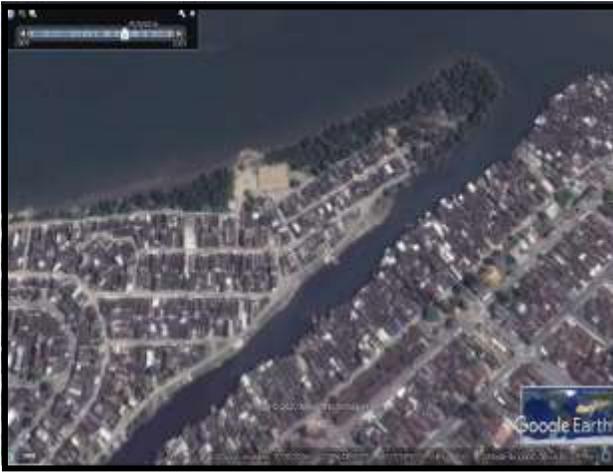


Fonte: Google Earth - Satélite



Fonte: Google Earth - Satélite

Figura 29. Sambaiatuba pós-urbanização 09/2016



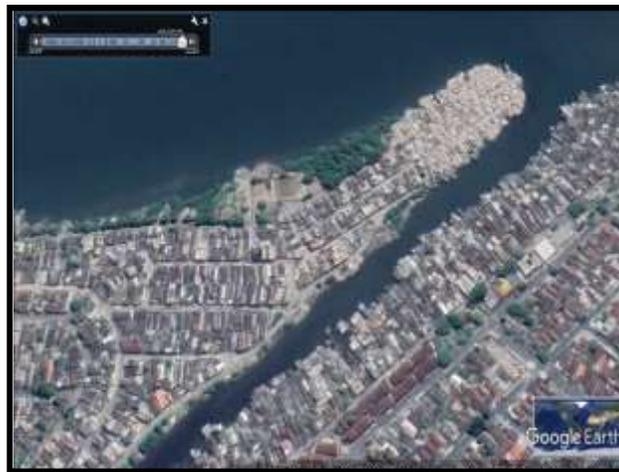
Fonte: Google Earth - Satélite

Figura 30. Sambaiatuba pós-urbanização 01/2017



Fonte: Google Earth - Satélite

Figura 31. Sambaiatuba pós-urbanização 04/2020



Fonte: Google Earth - Satélite

Para tentar entender o ocorrido, o presente estudo passará, no próximo capítulo, a analisar a formação da cidade no decorrer da história, inclusive o evoluir de toda sua legislação urbanística, e seu papel na Região Metropolitana da Baixada Santista onde está inserida, e, com isso, proporcionar um panorama que pode indicar as razões da formação de seus inúmeros assentamentos precários, inclusive do Sambaiatuba.

3 SÃO VICENTE, INSERIDA NA REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA. CONSTITUIÇÃO SOCIOECONÔMICA DA POPULAÇÃO E FORMAÇÃO DO PASSIVO SOCIOAMBIENTAL

3 São Vicente, inserida na Região Metropolitana da Baixada Santista. Constituição Socioeconômica da População e Formação do Passivo Socioambiental

Esse capítulo tratará da formação histórica da cidade de São Vicente. Abordará parte de sua legislação urbanística que influenciou, de certa forma, a formação de ocupações irregulares e precárias. Também apresentará alguns aspectos da formação da Região Metropolitana da Baixada Santista, seu espraiamento e pendularidade, discorrendo sobre fatos que contribuíram para constituição desses núcleos de ocupação desordenada em áreas ambientalmente frágeis.

3.1 São Vicente sua história e legislação urbanística

São Vicente, em 22 de janeiro de 1532, tornou-se “o primeiro exemplo brasileiro mais perfeito de cidade”, como afirma Chalita (1999, p. 33). No dizer de Godoy (1995, p. 12 a 15), ao ser instituída a Casa de Câmara em São Vicente, não lhe foram impostas as restrições vigentes em Portugal à época, posto que as reformas operadas por D. Manuel, que restringiu a autonomia nas Casas de Conselho – Câmaras, eram desconhecidas dos homens da expedição de Martin Afonso, e assim “se construiu modelo municipal brasileiro”.

Ferraz, (1988, *in* LICHT⁵, p. 38) acredita que, intencionalmente, Portugal quis organizar a vida local do Brasil com a “mais moderna ideia do Municipalismo”, e que as ordens de Martin Afonso eram para garantir que São Vicente se tornasse vila, com liberdade e jurisdição iguais, em forma e sistema, às do Reino. Por isso, chega até a afirmar, com exagero, que o Brasil não poderia ser considerada colônia, por ter exatamente a mesma legislação que a do país que a estava desenvolvendo. Assim, a nossa ideia de autonomia municipal teria vindo de nossos colonizadores. Essa autora afirma, ainda, que a Câmara instalada “ofereceu as bases democráticas”, dando “a democracia que agora possuímos”.

⁵ A Poliantéia Vicentina – 450 Anos de Brasilidade, 1532-1982 (LICHTI, 1988) é um compêndio de história vicentina, que reúne vários historiadores e cita também alguns fatos históricos de Santos.

Desse modo, São Vicente pode ser considerada a primeira cidade do Brasil, posto que, foi onde se instalou o primeiro governo local, com autonomia no Brasil e nas Américas.

Chalita (1999, p. 33) indica também que outras vilas foram fundadas no Brasil do século XVI: “Olinda em 1537, Santos em 1545, Salvador em 1549, Santo André em 1553, São Paulo em 1555, Itanhaém em 1561, Rio de Janeiro em 1567”.

São Vicente foi elevada à categoria de Vila somente com a vinda de Martim Afonso de Sousa em 1532, mas já existia como povoado desde 1510.

Mas é relatado por Francisco Martins dos Santos (1986, *apud*, LICHTI, 1988, p.9) que há registros, mapas da época, onde aparece assinalada, já em 1502, 1503, 1506 e 1508, ora como ilha, ora como porto ou ora como povoado, sob várias denominações “San Vicentio”, “Sanbiciente”, e, “San Vicente”.

Lichti⁶ (1988, p. 9) afirma que o Rei de Portugal mandou a primeira expedição colonizadora em 03 de dezembro de 1530, comandada por Martin Afonso de Souza, compondo-se a armada por duas caravelas, um galeão e uma nau, trazendo algumas centenas de povoadores: alguns nobres, artífices e tropas de ocupação.

Apesar de existir como povoado anteriormente à vinda de Martin Afonso de Souza, coube a ele a colonização regular, com a edificação da Casa do Conselho (Câmara), a Igreja de Nossa Senhora de Assunção, a Cadeia, o Pelourinho, o Estaleiro, o Fortim, e várias casas destinadas à habitação dos colonos e serviços. O nobre português fez construir, ainda, o primeiro engenho de cana-de-açúcar do Brasil.

Também Ciro Albuquerque (1988, p. 51 *in* Lichti), afirma que a missão de Martim Afonso de Sousa, em razão da crise econômica que enfrentava Portugal, visava especialmente descobrir minas de ouro e prata; reconhecer toda a costa pertencente a Portugal nos termos do tratado de Tordesilhas; fortalecer civil e militarmente diversos pontos da costa; e expulsar os franceses que já começavam a se estabelecer na costa.

Lichti, (1988, p.10) continua relatando que de São Vicente partiram várias expedições para o interior do Brasil, inclusive a que fundou São Paulo.

Em 1533 a 1534 espalha-se a cana de açúcar na Capitania, sendo na época o

⁶ Organizador da Poliantéia Vicentina – 450 Anos de Brasilidade, 1532-1982 (LICHTI, 1988) é um compêndio de história vicentina, que reúne vários historiadores, citando também alguns fatos históricos de Santos.

açúcar considerado um produto de luxo em toda a Europa. Neste mesmo ano Ana Pimentel, esposa de Martim Afonso, envia o primeiro gado para São Vicente, das Ilhas do Cabo-Verde, donde partiu para todo território Nacional.

O mesmo autor (1988, p.10) conta que São Vicente sofreu vários ataques de índios, especialmente dos Tamoios. Em 1542, com o avanço do mar, a cidade perde todos seus registros, ficando sepultados a Matriz, a Casa do Conselho, a Cadeia, os estaleiros e inúmeras residências. A Vila foi reconstruída mais adiante, mas sofreu novos ataques dos índios Tamoios, que devastaram fazendas e atemorizaram a Colônia.

Santos foi elevada à categoria de vila treze anos após a fundação de São Vicente, pelo desmembramento de seu território. Em 1561, com nova divisão do território de São Vicente, nasce a então Freguesia de Conceição de Itanhaém, atual Itanhaém.

Em 1567 e 1580 os vicentinos partem para socorro do Rio de Janeiro que estava sendo atacada por franceses. São Vicente sofre ataques também de corsários e bucaneiros. Em 1591 é incendiada por piratas ingleses, comandados por Thomas Cavendish.

Em 1615 tem seu engenho tomado pelo almirante batavo Joris Van Spilbergem, e mais uma vez os vicentinos entram em confronto pela defesa da terra.

Nessa época São Vicente entrava em decadência em razão das inúmeras expedições e incursões ao interior do bandeirismo e pela nova povoação que se fundara nos campos de Piratininga (São Paulo), e dessa forma a capital do feudo de Martim Afonso foi pouco a pouco sendo abandonada, como nos conta Lichti, (1988, p.10). Deixa de ser a cabeça da Capitania, em 1624, em razão de litígios entre os herdeiros de Martim Afonso, ficando em seu lugar Itanhaém. Volta a readquirir o título em 1679 e a perdê-lo alguns anos depois definitivamente para São Paulo, escolhida como sede do Governo.

Em 1836, São Vicente não possuía nenhuma escola e apenas 745 habitantes, indo a maioria da população morar em Santos.

Muitos acreditavam em sua total extinção, contudo, a força de sua beleza paisagística fez com que a Cidade se reerguesse, com a fixação de chácaras e

mansões, e com isso o comércio e a oferta de serviços voltaram a crescer, ainda no século XIX.

No século XX seu território passa a ficar ainda menor. Em 1944 perde, no alto da Serra do Mar, o bairro ou distrito de Evangelista de Souza, que se anexou ao Distrito de Parelheiros, no Município de São Paulo. Em 1948, em razão de um plebiscito, ficou sem o bairro de Mongaguá que passou a fazer parte de Itanhaém, vindo em 1958, através da Lei Estadual nº 5.121 a se emancipar. De 1940 a 1960 perdeu vinte quilômetros quadrados para Santos, em virtude de “retificações” em suas divisas. Em 1963, pela Lei Estadual nº. 8.050/63, fica sem o distrito de Solemar e o Bairro de Boqueirão da Praia Grande quando ficou constituído o Município de Praia Grande.

De 1940 a 1980 diminuiu sua área de 476 Km² para 146 Km². Não tendo, nesse período, sido instalada qualquer atividade importante ou geradora de empregos ou postos de trabalho, apenas atividades ligadas ao turismo e outros serviços. Com falta de recursos e planejamento eficiente e includente, foi alvo de uma ocupação desordenada, especialmente das áreas ambientalmente sensíveis, gerando grande degradação ambiental.

Na década de 1940⁷, conta Giudice (1999), que, pelo Departamento Nacional de Obras e Saneamento (DNOS), foram construídos canais que inicialmente tiveram “finalidade agrícola”, e que passaram, nas décadas seguintes, a servir para drenagem de águas pluviais e lançamento de esgotos, devido à falta de saneamento básico da área localizada ao norte do núcleo urbano.

Tendo em vista ser São Vicente, assim como quase toda a Baixada, cercada por manguezais, o Departamento Nacional de Obras e Saneamento (DNOS) acreditou que seria terreno próprio para plantação de arroz (pelo terreno alagadiço), e com isso foram feitos vários canais para que servissem de diques para contenção das águas, equipados com comportas em vários pontos, para impedir o efeito da maré alta, todos em terrenos da União. Tal projeto foi logo abandonado, por absoluta incompatibilidade de se plantar arroz em manguezais, em razão da água salobra, ficando apenas os canais abertos.

⁷ Outras fontes indicam a década de 1950, como no artigo de Fabiano e Muniz (2010)

A partir da década de 1950, relata Carriço (2002, p. 165), ocorreu o processo de verticalização ao longo da orla de São Vicente, como também na orla de Santos, mas diferentemente da cidade de Santos, não produziu número comparável de imóveis de veraneio, posto que sua orla é limitada pelos morros, e essa limitação territorial e a proximidade do centro comercial/administrativo da cidade “impediu a formação de um centro comercial e de serviços, tal como ocorreu em Santos no bairro do Gonzaga”. Destaca ainda, (Carriço, 2002, p. 166), sobre a área insular vicentina, que sua porção maior se situa justamente por detrás “do maciço central de morros e da ferrovia, em áreas menos valorizadas turisticamente, o que possibilitou o estabelecimento ali de uma numerosa população de baixa renda”.

Posterior a isso, a partir da década de 1960, a expansão do polo industrial em Cubatão, o desenvolvimento do Porto de Santos, e a construção das rodovias Imigrantes e Pedro Taques hoje Padre Manoel da Nóbrega (ligando a capital do Estado a Baixada Santista e ao Vale do Ribeira), atraíram trabalhadores de outras partes do país com baixos salários.

Em razão dos altos custos dos imóveis localizados mais próximos à orla e nos bairros mais bem aparelhados com infraestrutura, e a falta de política habitacional voltada à população de baixa renda dos governos locais, estadual e federal, esses trabalhadores se instalaram na Cidade de São Vicente, que possuía, e ainda possui, grandes áreas ociosas, especialmente os terrenos de marinha.

Cabe aqui um parêntese sobre a política habitacional federal a partir da década de 1960, como abordada pela urbanista Maricato (2013). Relata que o início dessa década a vida nas cidades brasileiras era tranquila e aprazível. Somente algumas capitais já davam mostras do que poderia vir no futuro, caso não houvesse um melhor planejamento de programas habitacionais, especialmente para suas periferias.

Afirma também que, em 1964, muda o contexto político nacional, uma Junta Militar assumi o poder, por meio de golpe de Estado, fecha o congresso nacional, todo processo democrático construído até então é sobrestado, e as reformas políticas e sociais que vinham sendo discutidas são interrompidas. Foi criado o Banco Nacional de Habitação - BNH que em 1967 passou a financiar forte movimento de construção nas cidades, contudo as moradias financiadas não eram dirigidas à população de baixa

renda, e sim voltadas à classe média.

Maricato (2013) assevera, ainda, que o planejamento tecnocrático conservador institucionaliza as regiões metropolitanas, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU, e os Planos Diretores que se reproduziram no país, e em razão da falta de direção definida foram ineficazes, posto que não havia participação nas escolhas.

Concomitante a isso, nos meados da década de 1970, houve intenso crescimento econômico baseado no endividamento externo junto ao Fundo Monetário Internacional – FMI e extrema repressão política, quando começam a ressurgir alguns movimentos populares, como os movimentos de moradores de favelas por água e luz e movimentos para regularização de loteamentos clandestinos e movimentos ambientalistas.

No final da década de 1970 e início da década de 1980 foi editada a Lei n. 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e imputa ser crime promover loteamentos clandestinos, mas que não impediu que isso ocorresse. Todavia, esta lei fez reduzir efetivamente o número de loteamentos regulares nas cidades brasileiras, em face de suas exigências, que embora corretas, elevaram o custo de implantação dos parcelamentos.

Maricato (2013) relata ainda que, posteriormente, o Ministério de Desenvolvimento Urbano foi extinto e transformado em secretaria da presidência, cuja influência em planejamento e nas decisões nos rumos dos centros urbanos era quase nula. Enquanto isso os problemas se avolumavam. E que seguindo a orientação do F.M.I., o grande credor do Brasil, o governo federal suspendeu investimentos públicos em setores sociais estratégicos como energia, saneamento, financiamento habitacional e urbano, o que interferiu diretamente na gestão das cidades.

Voltando a análise local, São Vicente, que não possuía, e ainda não possui, uma economia capaz de gerar postos de trabalho para toda a população ativa, posto que os empregos ofertados são apenas no setor terciário (comércio e serviços), possui características de cidade dormitório. Por todos esses fatores, grande número de favelas se concentrou em seu território, ao longo de rios, córregos e canais, que passou a ser ocupada por população de baixa renda que não conseguia se fixar em

localizações mais próximas aos empregos em Santos e Cubatão. Carriço (2002) indica que essa ocupação a partir dos anos 1960, por favelas e parcelamentos de baixa renda, deu-se especialmente à oeste e ao norte da área.

Os morros de São Vicente não foram ocupados pela população de baixa renda em função de seu relevo, com exceção das áreas próximas à divisa com Santos, onde se estabeleceram assentamentos populares, observa Carriço (2002).

Nessa mesma década de 1960 as classes mais pobres também passaram a ocupar a área continental da Cidade de São Vicente, em especial na Planície de Samaritá, onde alguns loteamentos passaram a ser implantados, aponta Carriço (2002).

Antes de 1956 a legislação urbanística de São Vicente era esparsa, composta de várias leis que regulavam aspectos isolados como arruamento e normas edilícias. Essas normas deram início ao controle do uso e ocupação do solo, contudo não previam zoneamento de uso tipicamente funcionalista, esclarece Carriço (2002), o que somente ocorreu com o Código de Obras de 1956, Lei nº 406/56, estabelecido em razão da necessidade de controlar o crescimento da cidade.

Esse Código de Obras do Município de São Vicente dedicava suas partes iniciais à regulamentação da construção de edificações, sendo destacado por Carriço (2002, p. 169): o Título VII, artigos 66 a 73, onde se estabeleceram restrições à construção de vilas, conjuntos de edificações tipicamente populares, vedando-se suas construções na “Zona Comercial, na 1ª Zona Residencial (bairros da orla), nos largos e praças”, e o Título VI, que tratava das construções expeditas, especificamente nos artigos 165 a 168 das casas de madeira, somente admitidas na Zona Rural e na 3ª Zona Residencial (área afastada da orla tanto da Área Insular como da Continental). Portanto, a própria legislação urbanística trazia mecanismos de segregação socioespacial.

Nessa época, havia preocupação acentuada com a questão dos incêndios, por isso a exigência de recuos laterais, e as moradias de madeira edificadas anteriormente a essa legislação poderiam ser regularizadas, desde que servissem de residência aos seus proprietários e respeitassem os requisitos do código. Desse modo, visava-se obstaculizar a construção de habitações de madeiras.

Segundo Carriço (2002, p. 169) somada a essas restrições “a exigência de que as moradias de madeira possuísem compartimentos de permanência prolongada com área mínima de 10 m² podem ter colaborado para diminuir as construções de chalés de madeira em áreas mais “nobres” de São Vicente.

A sétima parte desse Código, comenta ainda Carriço (2002), era dedicada ao Zoneamento de uso e ocupação do solo, e estabelecia cinco zonas, uma Comercial, três Residenciais e uma Rural, sendo que à época o Município de Praia Grande ainda fazia parte de São Vicente, e assim as Zonas eram compostas de partes dos dois Municípios.

Em apertada síntese, a Zona Comercial–ZC compreendia parte comercial central de São Vicente e área comercial do Boqueirão de Praia Grande⁸; 1ª Zona Residencial – 1ª ZR, compreendia o Bairro do Gonzaguinha, Boa Vista e Itararé (bairros da orla marítima da Área Insular), Bairro do Japuí (também na orla mas da Área Continental) e a orla marítima do Boqueirão de Praia Grande; 2ª Zona Residencial – 2ª ZR compreendia a área mais central os bairros: Bitarú, Vila Valença, Vila Voturuá e Independência, e a área do Boqueirão em Praia Grande mais afastada da orla marítima; 3ª Zona Residencial – 3ª ZR compreendia toda a parcela do perímetro urbano não contida nas demais zonas, na área insular de São Vicente, e Zona Rural todo o restante do território do município vicentino que incorporava ainda o restante do território de Praia Grande.

Na 2ª ZR e 3ª ZR as edificações somente poderiam ter três pavimentos, sendo que na 3ª ZR poderiam ser construídos “prédios para estabelecimentos comerciais, indústrias, armazéns, depósitos e estábulos”, onde também se admitia, a construção de moradias do “tipo econômico”, com critérios a serem “futuramente estabelecidos”, e essa previsão, comenta Carriço (2002, p.170), “denotava não haver urgência no disciplinamento das construções para a população de baixa renda”. E como dito acima as construções de madeira somente eram permitidas na 3ª ZR e na Rural.

Carriço (2002) entende que essas previsões facilitaram a segregação espacial, uma vez que garantiram a apropriação da orla marítima ao chamado turismo de segunda residência, ou turismo balneário, sem incentivar o estabelecimento de uma

⁸ à época Praia Grande ainda fazia parte de São Vicente

rede hoteleira na cidade, o que garantiria a geração de emprego e renda. A exploração imobiliária prevaleceu nos terrenos junto ao mar, com lotes de maior dimensão, possibilitando maior verticalização. E para essa finalidade era fundamental afastar as construções modestas para as áreas mais distantes da orla, o que, como visto acima, essa legislação cuidou para sua ocorrência.

Ainda na década de 1960, por ironia do destino, por meio da Lei Federal nº 4.603/65, foi atribuído ao Município o título de “Cidade Monumento da História Pátria”, *Cellula Mater* da Nacionalidade, o que em nada melhorou sua situação de penúria, em razão da total falta de infraestrutura urbana (rede de distribuição de água e energia elétrica, e coletora de esgoto, micro e macro drenagem, e pavimentação).

A cidade, despreparada para receber toda a população de baixa renda que se instalou em condições precárias, servia apenas como cidade dormitório, como já referido, uma vez que sua atividade econômica se resumia ao setor terciário (comércio e serviços), insuficiente em posto de trabalho para seus munícipes.

Fatos que resultavam em pouca arrecadação e recursos públicos insuficientes para arcar com obras de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólido, drenagem urbana e manejo de águas pluviais).

Agravando ainda mais os encargos públicos, os loteamentos da parte insular do município foram anteriores à Lei n.6.766/79, quando os loteadores não eram responsáveis pela implementação de infraestrutura.

A partir da década de 1970, famílias residentes em Santos, passaram a migrar para São Vicente, segundo estudos de Jakob (2004) pelo Núcleo de Estudos de População - NEPO da Unicamp. Esse estudo demonstrou que o maior saldo migratório registrado entre as décadas de 1970 e 1980 de Santos para os outros municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista foi para o município de São Vicente. Concomitantemente, migrantes de baixa renda, originários de outras regiões do país, atraídos pelo processo de crescimento econômico da Baixada Santista, também se fixaram em São Vicente, ampliando a base popular do município.

Com a pouca participação popular nas decisões governamentais, até meados da década de 1980, esta situação veio se agravando, uma vez que prevalecia a vontade (e

necessidades) da classe dominante. Apesar de, a partir de então, voltarmos a ser um Estado Democrático, todos, ou quase todos, os movimentos sociais estavam desarticulados, e levou algum tempo para que tais movimentos surgissem mais fortes, reivindicando melhores condições de vida.

Com isso, a situação continuou a se agravar. Segundo dados da FIBGE, referentes ao ano de 1982, a população vicentina em submoradias era de 17.889 habitantes (SERRANO, 1991, p. 34).

Na sequência, foi aprovada a Lei nº 2.025, de 9 de julho de 1985, que estabeleceu normas para ordenar e disciplinar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo do território do Município de São Vicente. Esta lei criava uma divisão em zonas, que abrangia todo o município. Previa dez Zonas, seis na área insular e quatro na área continental; e três tipos de corredores comerciais e turísticos.

Na Z9 localizava-se a maior parte da Planície de Samaritá, onde segundo Carriço (2002, p. 173) “já estavam consolidados alguns loteamentos típicos de periferia, com baixo nível de oferta de equipamentos, infraestrutura e serviços”; era permitido o parcelamento, com lotes com área mínima de 125 m² e frente mínima de 5 m, e para outras áreas, de forma geral, era permitido parcelamento com lotes de área mínima de 250 m² e frente mínima de 10 m.

Relata ainda, Carriço (2002), que não fazia menção a moradias econômicas ou edificações de madeira, o que mais se aproximava a uma moradia popular eram as construções conjugadas (geminadas), não admitidas na orla marítima, centro e Ilha Porchat, cuja metragem mínima era 125 m², da mesma forma que previa a Lei Federal de Parcelamento do Solo, nº 6.766/79, no inciso II, do artigo 4.

Na mesma data em que a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo foi sancionada, também o foi o novo Código de Obras do Município de São Vicente, Lei nº 2.026, que passava a regular apenas os aspectos técnicos e procedimentais das construções, ainda em vigor com algumas alterações.

No novo Código de Obras, Carriço (2002, p.173), destaca o artigo 22, que estabelecia as dimensões mínimas de cômodos em construções residenciais:

“[...] as quais passaram a ser 8 m² para sala em unidades de um dormitório, 10 m² para sala em unidades de dois dormitórios, 12 m² para sala em unidades com mais de dois dormitórios, 12 m² para dormitório

em unidades de apenas um dormitório, 10 m² para dormitórios em unidades de dois dormitórios, 8 m² para dormitórios em unidades com mais de três dormitórios. Neste aspecto, podemos ressaltar que mesmo para as unidades conjugadas as dimensões mínimas dos compartimentos eram superiores às dimensões adotadas no grande número das moradias populares na Z3 e na Planície de Samaritá”.

Esse Código ainda em vigor, continua a estabelecer, com mínimas alterações, praticamente os mesmos padrões, prevendo apenas que para a sala o mínimo deve ser 8 m² para todos os tipos de unidades independentemente do número de quartos, e, para os quartos, acima de um dormitório, a metragem mínima é de 8m², o que para moradias populares ou de interesse social muitas vezes não se consegue garantir. Porém esse mesmo código, para conjuntos habitacionais, flexibiliza um pouco essas medidas quando prevê que a unidade não poderá ter menos que 29m².

A Lei Nº 2061, de 26 de dezembro do mesmo ano, alterava dispositivos da Lei Nº 2.025/85, definindo e delimitando as Zonas Urbanas, Zonas Especiais, Zonas de Preservação Ambiental e Zona Rural da Área de Samaritá. Estabelecia seis tipos de zonas na área continental: Zona Central - ZCE, Zona Residencial - ZR, Zona Comercial – ZC, Zona Industrial – ZI, Zona de Uso Especial 1 – ZUE 1, Zona de Uso Especial 2 – ZUE 2. Foram criados, ainda Corredores Comerciais – CC. (Carriço, 2002, p. 173 e 174). A construção de habitações de interesse social foi prevista no parágrafo único, do artigo 24, com lotes mínimos de 125 m² e frente mínima de 5 m, porém as áreas mínimas dos compartimentos continuaram a ser definidas no Código de Obras (Lei nº 2.026/85).

Carriço (2002, p. 173 e 174) argumenta, ainda, “que esta lei atendia provavelmente à pressão dos empresários da área de promoção imobiliária que intensificavam seus investimentos na área continental de São Vicente”.

Segundo Terra e Cação⁹ (2019), grandes loteamentos como o Conjunto Residencial Humaitá e o Jardim Rio Branco, foram implementados anteriormente a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, nº 6.766/79, que exige a infraestrutura básica. O Conjunto Habitacional do Humaitá, foi um empreendimento feito pela COHAB Santista, aprovado através do processo administrativo nº 4651/79, não implementou o

⁹ Informações verbais obtidas com os Secretários de Habitação (arquiteto e urbanista) e de Obras (engenheiro), TERRA, Luiz Mauro e CAÇÃO, Elizeu Gonzalez respectivamente.

esgotamento sanitário, micro drenagem e pavimentação, e que por meio de uma lei municipal foi “autorizada” a emissão de “Habite-se” provisórios (que viraram definitivos), e, além disso, a Construtora faliu e não recolheu INSS impedindo o registro das unidades. E o Loteamento do Jardim Rio Branco, foi aprovado pelo processo administrativo nº 9.595/78, com a implementação de infraestrutura em pequena parcela do loteamento, sendo apenas com transcrição em Santos, mas sem a individualização de suas unidades, o que perdura ainda hoje, excetuando-se as unidades que, por iniciativa dos próprios moradores, pela via judicial ou administrativa, cumpriram as exigências cartoriais e conseguiram seus registros.

Todas essas razões dificultam a cobrança e recolhimento dos impostos incidentes, onerando o Município com a implementação da infraestrutura necessária, equipamentos e serviços, sem a contrapartida monetária.

Carriço (2002, p. 174) ainda observa que a população de baixa renda ocupou a área continental de São Vicente e as áreas ambientalmente protegidas da sua área insular por falta de alternativa de moradia. Isto ocorreu, especialmente, com aqueles com vínculos de trabalho na construção civil na cidade de Santos e Polo Industrial de Cubatão, que, também, “pela ausência de política habitacional que propiciasse financiamento acessível”, optaram ainda pela “oferta de terra barata em loteamentos desprovidos de quase toda a infraestrutura” como alternativa habitacional para grande parcela da população da Baixada Santista. Desse modo, “a Prefeitura de São Vicente se viu obrigada a prover a área continental de infraestrutura e serviços que os empreendedores imobiliários não implantaram”, e a conta passa a ser paga pelos munícipes que quitam seus impostos, “enquanto que o lucro permaneceu concentrado na mão do setor da promoção imobiliária”.

Em 1997, São Vicente, com uma população total em torno de 270.000 habitantes, possuía 17 favelas (Saguaré, Sá Catarina de Moraes, Esplanada dos Barreiros, Sambaiatuba, México 70, Rio da Vó, Miau, Batuíra, Santo Antônio, Pompeba/Piçarro, Caxetas, Vila Ponte Nova, Quarentenário, Nova São Vicente, Rio Branco, Mangue Seco, e Rio Negro), com 4,07 pessoas por domicílio em assentamentos precários, com um déficit habitacional de 13.000 domicílios, considerando apenas moradores de favelas (com renda até 3 s.m.), sem levar em

consideração outros tipos de moradias ou assentamentos irregulares, conforme apontado pelo diagnóstico da 1ª Etapa do Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais – PEMAS (1998/1999, p.8, 14,18). Lembrando que a elaboração desse Plano constituiu parte do escopo do contrato de prestação de serviços entre o **PNUD** – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento e o **CEPAM** – Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal – Fundação Prefeito Faria Lima, assinado em 20 de abril de 1999, tendo a Secretaria de Política Urbana – **SEPURB**, já integrando a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República – **SEDU**, como BENEFICIÁRIA.

Em 1998, foi iniciada a elaboração do primeiro Plano Diretor de São Vicente, bem como a revisão da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, tendo a autora participado de ambas como representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos, sendo em 1999 finalizadas e editadas as Lei Complementares nº 270/99 e nº 271/99, ambas prevendo algumas disposições que propiciavam iniciar um planejamento para solucionar a urbanização dos assentamentos precários.

Importante salientar que para a elaboração do Plano Diretor e revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Comissão Municipal nomeada para essa finalidade, utilizou o trabalho técnico elaborado pela gestão municipal anterior, sobre o Macrozoneamento Urbano Ambiental, coordenado pelos Prof. Nelson Marques da Silva Filho e Mônica Antônia Viana, especialmente no que se refere as Zonas e suas características, mas que não conseguiu conduzir para a aprovação na Câmara Municipal. Esse estudo elaborado sofreu apenas as adaptações necessárias, considerando a realidade social, que se mantém, em constante movimento, como também as inovações legislativas, e, assim, após dois anos de novos estudos, verificação *in loco*, e inserções técnicas, foi aprovado pela Câmara Municipal.

Nessa época já tramitava a Proposta de Emenda Constitucional que iria incluir no art. 6º da Constituição Federal o direito à moradia como direito fundamental social. Tramitava também, no Congresso Nacional, o Projeto de Lei, denominado Estatuto da Cidade, que previa o usucapião de imóvel urbano que tinha como requisito um período menor do que o previsto no Código Civil vigente à época. O projeto previa a concessão de uso especial para fins de moradia, que apesar de ter sido vetada pelo então

Presidente da República, foi editada a Medida Provisória 2220/2001, com força de lei até hoje, com as disposições disciplinando tal concessão, como será exposto no Capítulo 3.

Também um Projeto de Lei tramitava com a finalidade de alterar a Lei nº 6.766/79, de Parcelamento do Solo Urbano, para autorizar que legislação municipal definisse índices urbanísticos diferenciados para cada zona de seu território, e, assim, se o Plano Diretor ou Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo previsse Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS) poderia estabelecer normas mais flexíveis. Essa alteração se deu pela Lei nº 9.785/99 que também será tratada no próximo Capítulo.

Todas essas mudanças legislativas no âmbito federal, que se avizinhavam, foram muito inspiradoras para a mudança legislativa local.

A Lei Complementar nº 270/99 veiculou o primeiro Plano Diretor do Município que previa as Zonas de Habitação de Interesse Social - ZHIS, tendo como objetivos, dentre outros, a implementação de projetos habitacionais de interesse social: e urbanizar, melhorar as condições sanitária ambiental, e regularizar a situação fundiária de áreas ocupadas irregularmente. E a Lei Complementar nº 271/99, com referência à habitação de interesse social, além de definir no art. 7º as ZHIS e delimitá-las em seu anexo I, autorizava ainda o Poder Executivo a considerar como ZHIS outras áreas públicas ou privadas, não constantes do Anexo I, que assim se constituíssem, como também na seção do Parcelamento do Solo previa índices urbanísticos mais flexíveis para loteamentos em ZHIS.

O último Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de São Vicente (2009, p. 89), com dados de 2006 e considerando favelas e loteamentos irregulares, apontou 38 núcleos precários com 27.115 domicílios, e, segundo TERRA¹⁰ (2018), Secretário de Habitação do Município, São Vicente tem 41 núcleos irregulares, sendo que desses assentamentos: 29 necessitam intervenção urbana (habitação e infraestrutura) e regularização fundiária; 3 de infraestrutura e regularização fundiária; 4 apenas regularização fundiária, e 5 remoção total do núcleo (por risco ou total área de

¹⁰ Informações verbais obtidas, em com o Secretário de Habitação, Luiz Mauro Terra, arquiteto e urbanista.

preservação permanente) com realocação.

Em 2018 foi revisto o Plano Diretor, Lei Complementar nº 917/2018, que previu todos os instrumentos do Estatuto da Cidade e da Medida Provisória nº 2.220/2001, especialmente a Concessão do Direito Real de Uso, e também dispôs entre suas Áreas Especiais de Uso, as Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, delimitadas no anexo IV, sendo que as disposições relativas a essas áreas prevalecem sobre às disposições referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba, para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo. Prevê entre seus instrumentos de política urbana a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU e que os recursos arrecadados por ambas serão aplicados, dentre outras finalidades, em empreendimentos de habitação de interesse social e para regularização fundiária.

Segundo Ribeiro Jr¹¹ (2020) o Plano Diretor de São Vicente reúne todos os instrumentos de política urbana do Brasil, organizando a cidade de acordo com sua geografia e vocação, considerando suas barreiras urbanísticas, como estradas, avenidas, mar, morros, dentre outras. Estabelece o controle da densidade habitacional e construtiva; hierarquiza o sistema viário (vias locais, vias coletoras, vias arteriais) e delinea suas áreas pela vocação de cada uma. Como inovação, institui o monitoramento dos indicadores sociais, econômicos e ambientais, o que também será feito e revisto pelos Planos Setoriais, com previsão de elaboração ainda para o ano 2020. Desse modo, a partir dessa revisão do Plano Diretor, pouca mudança conceitual será necessária, permanecendo suas diretrizes, uma vez que as mudanças futuras passarão a ocorrer nos planos setoriais, sempre que diagnósticos apontarem necessárias.

Em 2020 a Lei de Uso e Ocupação do Solo também foi revista, com pelo menos dez anos de defasagem, por meio da Lei Complementar nº 987/2020. Ribeiro Jr¹² que coordenou o diagnóstico e presidiu a Comissão de Revisão, afirma que foram

¹¹ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais - SEPES (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio, que coordenou o diagnóstico elaborado, com a equipe da SEPES, foi o Secretário Executivo da revisão do Plano Diretor e presidiu a comissão de revisão da Lei de Uso e Ocupação.

¹² Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais -SEPES (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio.

considerados para sua elaboração: todos os lotes reconhecidos, os núcleos informais e as macrozonas estabelecidas no Plano Diretor, sendo utilizados o sobrevoo realizado em 2012 e imagens de satélites obtidas de aplicativos disponíveis na *internet*. Também foram considerados o estudo de origem e destino da Empresa Metropolitana de Transporte Urbano - EMTU, verificando a pendularidade, e o alcance do atendimento ao saneamento e à infraestrutura básica da população.

Ribeiro Jr¹³ também assevera que, com essa revisão, a cidade de São Vicente inverteu o modelo de regulação da ocupação, se tornando autorregulatória, uma vez que disciplinou o uso conforme parâmetros de porte e incomodidade, que se mitigada de forma eficiente poderá ser licenciado. Dessa forma, para licenciamento do uso será considerando o tipo de via, já hierarquizados no Plano Diretor, e os graus de incomodidade.

Também estão delimitadas e definidas no Plano Diretor as Áreas Especiais de Interesse Social-AEIS que preveem índices urbanísticos mais flexíveis para as ZEIS, 1 e 2, Zonas Especiais de Interesse social ocupadas e não ocupadas, em seus artigos e no Anexo VII, e, ainda, que preveem índices urbanísticos mais flexíveis para as ZEIS, 1 e 2, Zonas Especiais de Interesse social ocupadas e não ocupadas

Ribeiro Jr¹⁴ afirma, ainda, que a revisão trouxe grande incentivo construtivo para o Empreendimento de Interesse Social – EHIS e para a Habitação de Mercado Popular – HMP. Segundo esse Secretário, tal incentivo não se deu somente para as construções destinadas a essa faixa de renda, mas de forma geral ao setor da construção civil, com a flexibilização de índices para a produção de unidades habitacionais, de forma republicana, considerando o interesse público. Em sete meses de vigência de alteração legislativa teve um aumento substancial de pedidos de licenciamentos de obras, se comparados aos últimos vinte anos. Fato que demonstra que os resultados já estão sendo produzidos, o que reflete no valor do metro quadrado do município, o que será confirmado pelo geoprocessamento previsto no Plano Diretor e contratado pela municipalidade, consolidando uma planta genérica de valores, além

¹³ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais -SEPES (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio.

¹⁴ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais -SEPES (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio.

de oferecer índices muito atrativos ao setor da construção civil.

Todos esses fatores, comenta ainda Ribeiro Jr.¹⁵, fomentarão os Empreendimentos de Mercado Popular-EMP, os EIS, prioritariamente, como também os de mercado de modo geral. Esse aumento é confirmado por Cação¹⁶, Secretário de Obras Particulares do Município, que calcula um aumento aproximado de 20%. (vinte por cento), considerando o mesmo período do ano anterior, apesar da pandemia impedir uma real avaliação dos benefícios trazidos pela revisão legislativa.

Esses incentivos trazidos pelas revisões melhora a perspectiva de recolhimento de impostos e taxas, como também a geração de empregos e renda.

Assim como Terra, Cação e Ribeiro Jr., a autora, participou de ambas as revisões legislativas, da primeira como presidente da comissão revisora e da segunda como membro.

3.2 São Vicente e a Região Metropolitana da Baixada Santista

Por outro lado, São Vicente faz parte da Região Metropolitana na Baixada Santista (RMBS), que foi instituída pela Lei Complementar Estadual nº 815/96, sendo a primeira região metropolitana do país não formada por capital de estado. A RMBS é integrada por mais oito municípios: Santos, Itanhaém, Guarujá, Cubatão, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande e Bertioga.

A RMBS localiza-se na parte central do Litoral Paulista, com 2.420,50 km² (AGEM, 2019), confrontando com a Serra do mar (norte e noroeste), com o Oceano Atlântico (Sul), Litoral Norte (Nordeste), e Regiões do Vale do Ribeira e Litoral Sul (sudoeste).

Santos por sua vez, desde seus primórdios teve como vocação a atividade portuária, tanto que a ilha já era chamada pelos índios de Goaió, que significa “lugar de fornecimento de provisões”, e a área inicial do Porto foi denominada de Valongo “local de venda de escravos”. Dada as suas características favoráveis para o comércio

¹⁵ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais - SEPES (arquiteto e urbanista), RIBEIRO JR., Adão Antônio.

¹⁶ Informações verbais obtidas com o Secretário de Obras, CAÇÃO, Elizeu Gonzalez, engenheiro.

marítimo e seu solo pouco propício para agricultura (alagadiço de águas salobras), desde o início ficou evidente sua função portuária, a qual lhe fez importante na Região e para todo o país, posto que seu Porto se tornou o maior da América Latina, o tornando município polo da RMBS.

Matéria jornalística (2015, O Porto de Santos e seus 513 anos de história), confirmada no pelo *site* da Autoridade Portuária do Porto de Santos, antiga Companhia Docas do Estado de São Paulo - CODESP¹⁷, conta parte da história desse Porto e relata que desde 1502, aportavam no canal de Santos as grandes naus, ano em que Gonçalo Coelho fundeu no canal onde hoje é o bairro da Ponta da Praia. Martin Afonso em 1532 também aportou no estuário, onde já havia um atracadouro chamado de Porto de São Vicente (nome da Ilha). Braz Cubas (que veio com a expedição de Martin Afonso) “teve a ideia de transferir a atracação para o interior do canal”, por ficar menos vulnerável aos ataques de piratas. Em 1546 elevou Santos à categoria de Vila (Cidade) e em 1550 instalou sua alfândega.

Os séculos seguintes foram de crescimento, apesar da falta de mecanização e higiene. Primeiro a cultura do açúcar movimentava a atividade portuária, que ainda chegava no lombo de mulas, pela “Calçada do Lorena” (primeiro caminho pavimentado que ligava o planalto ao litoral), inaugurada em 1792. A cidade de Santos foi ligada ao Planalto pela ferrovia São Paulo Railway, em 1867, cuja atividade principal era o transporte do café, o que impulsionou não só o Porto, mas também a Cidade e o País.

O Porto de Santos foi concedido pela União, em 1888, a um grupo liderado por Cândido Gaffrée e Eduardo Guinle, que recebeu uma autorização para construí-lo e explorá-lo, por 90 anos. Em 1892 criaram a Companhia Docas de Santos -CDS para a administração do Porto. Foram sendo desmanchados os trapiches e inaugurados os vários trechos de cais. A Companhia recebeu a autorização para instalar sua usina hidrelétrica de Itatinga, e em 1912 era suficiente para atender o Porto e outras localidades. Se torna, no século XX, o maior Porto da América Latina. Entre as décadas de setenta e oitenta instala-se a margem esquerda do Porto de Santos, em Vicente de Carvalho distrito do Guarujá.

¹⁷ Autoridade Portuária, antiga Companhia Docas do Estado de São Paulo – empresa de economia mista que administra o Porto de Santos

Santos, dessa maneira, se torna o município polo da RMBS, que, em conjunto com Cubatão, São Vicente e Guarujá, formam a área central dessa Região, efetivamente conurbada, como nos ensinam Carriço e Souza (2016, p. 56).

Isso ocorre porque se concentra nessa área central a maioria das atividades econômicas, empregos e instituições de importância regional e estadual. Além do Porto de Santos, que ocupa a margem direita na área insular do município de Santos e, atualmente, também a margem esquerda que se localiza parte na área continental de Santos, parte no município de Cubatão e parte na Ilha de Santo Amaro no município do Guarujá, há também o parque industrial de Cubatão (indústria de base, petroquímica e siderúrgica). Os autores acima referidos ainda acrescentam que o turismo balneário moldou a urbanização, bem como a produção imobiliária voltada à população flutuante.

O turismo também foi impulsionado pelas rodovias que ligaram o planalto a Baixada Santista. A Via Anchieta, cuja inauguração se deu em 1947 foi um grande impulso para o turismo, viabilizando a vinda em massa para o litoral. Mais tarde outras rodovias foram implantadas e potencializado esse fluxo, porém, não mais direcionado apenas para o município polo e para os demais da parte central da Região, mas também para os localizados mais ao sul e ao norte.

Tal infraestrutura rodoviária possibilitou também a migração entre os municípios da própria Região Metropolitana, o que fez surgir vários movimentos pendulares em razão dos postos de trabalho. Segundo Carriço e Souza (2016, p.57), identifica-se três áreas: a central com o município polo, Santos e seu entorno com os quatro municípios: São Vicente, Guarujá, Cubatão e Praia Grande; e, as extremidades, que se subdividem ao sul, com um subpolo formado pelos municípios de: Itanhaém, Mongaguá e Peruíbe, e, ao norte com o município de Bertioga.

Segundo dados do IBGE, em tabela elaborada pela Emplasa (2000), após a 2ª Guerra houve um acentuado crescimento demográfico resultante da industrialização no Sudeste, especialmente em São Paulo, em razão da indústria automobilística, no ABC, e da indústria de base, em Cubatão. Até a década de 1960 Santos, o Município polo da Região Metropolitana, cresceu aceleradamente, apesar de ser menor do que a própria Região, São Paulo e o Brasil.

A análise de tais dados leva facilmente a concluir que, se a Região Metropolitana cresceu mais que o Município Polo, foram os demais Municípios que tiveram o maior crescimento, especialmente os localizados ao redor do Município Polo, e com isso se estabeleceu o processo de conurbação e de metropolização, em razão dos postos de trabalho em maior número no município polo e no município de Cubatão (parte também no Guarujá). Segundo a mesma fonte, pode-se observar que, a partir da década de 1980, a população de Santos praticamente se estagnou. A projeção de 1996 chegou até a apontar diminuição, embora no censo seguinte tenha registrado número no patamar anterior.

Com o aumento populacional na Região Metropolitana, a falta de planejamento incluyente, a inexistências de políticas urbanas adequadas, especialmente habitacionais, de saneamento básico e falta de instalação de atividades geradoras de emprego nos outros municípios, a migração entre municípios da Região foi em muito ampliada, principalmente ao redor do município polo.

Nacionalmente, no final da década de 1980 e início da década de 1990 altas taxas inflacionárias que assolavam a economia, aumentaram o desemprego, e inversamente retraíram os investimentos públicos e privados, agravando o déficit de habitacional em todo o país, como também na Baixada Santista.

Assim, cresceu a ocupação desordenada em áreas ambientalmente protegidas, como manguezais e encostas, pela população de baixa renda, em grande parte atraída pelo trabalho no porto, postos na indústria e serviços (oriundos do turismo e da construção civil).

Enquanto nas faixas da orla as residências iam se verticalizando, muitas de veraneio, primeiro em Santos e São Vicente, depois no Guarujá e Praia Grande, os vazios na ilha de São Vicente foram sendo ocupados até a saturação, nos esclarece Carriço e Souza (2016, p. 56). Em razão da valorização dos imóveis localizados na orla e proximidades, as pessoas com poucos recursos ocuparam áreas mais distantes, especialmente aquelas sem valor econômico, que legalmente não poderiam ser ocupadas por serem de preservação permanente ou áreas de risco.

Cubatão, a parte continental de São Vicente, os bairros mais a leste de Praia Grande e o distrito de Vicente de Carvalho do Guarujá, em razão da referida migração intrarregional apresentou um grande crescimento na mancha urbana.

Desse modo, observa-se, nas décadas de 1970 até 1990, uma discrepância no que tange ao crescimento populacional entre o Município polo e os municípios em seu entorno.

As obras rodoviárias na região, nas décadas de 1960 e 1970, contribuíram para esse quadro, tanto no que se refere à atração de trabalhadores e suas famílias de baixa renda para a Região Metropolitana em razão de postos de trabalho na construção civil, como no aumento da mancha urbana com a instalação de suas moradias longe de seus postos de trabalho, na maioria das vezes em áreas ambientalmente protegidas e sem infraestrutura. Com isso aumentou, também, o movimento pendular entre os municípios da RMBS, e entre eles e a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Tais rodovias podem ser divididas em dois grupos:

- a) um que liga o planalto com a área central da RMBS e o Litoral Norte: Rodovia dos Imigrantes (SP-160), inaugurada em 1976; Rodovia Cônego Domenico Rangoni, inaugurada em 1970; e, Doutor Manoel Hyppolito Rego (eixo da SP-55), com a primeira pavimentação em 1956, sendo retificada na década de 70;
- b) outro que liga o planalto com a área central da região e o Vale do Ribeira: Rodovia Manoel da Nóbrega (anteriormente rod. Pedro Taques em um de seus trechos), inaugurada em 1962.

A ampliação da mancha urbana se deu com essas rodovias por desviarem o foco do turismo balneário da área central da RMBS para os municípios mais distantes do polo, ao sul e ao norte.

Desse modo, houve um espraiamento da mancha de ocupação da RMBS, que se deu através das residências construídas mais distantes da orla, em razão da valorização imobiliária dos bairros próximos à orla, ou ainda em municípios mais distantes do Município Polo, e da área central, e pelas ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis.

A falta de oferta de emprego ou de oportunidades econômicas, de instituições de ensino, especialmente ensino superior, bem como, a falta de produção de moradia, pela

ausência ou insuficiência de investimentos públicos e privados, em todos os municípios da RMBS, resultou em deslocamento pendular diário da população, em diversas direções. Entre a Ilha de São Vicente, onde se localizam parte dos municípios de Santos e São Vicente e os municípios ao redor; entre as áreas mais afastadas da orla e os postos de trabalho - porto, na indústria ou serviços; entre a RMBS e a RMSP, para os profissionais com mais qualificação que não encontraram empregos na Baixada Santista.

Entre as chamadas “cidades-dormitório”, como São Vicente, e o polo, há significativa pendularidade, como aponta do estudo do Núcleo de Estudos da População da Unicamp (2013), representando quase 40% da população economicamente ativa. Indica também que São Vicente é o município que tem maior volume de pessoas que se desloca com destino a outras cidades ou estados, seguido por Santos, Praia Grande, e Guarujá (nessa ordem).

Os Municípios de Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Bertioga, com menor população, tiveram o maior crescimento de deslocamentos pendulares na monta de 150% na última década, enquanto o Município de Praia Grande apresentou redução da proporção de pendulares em razão da ampliação da base econômica.

Também em razão das instituições de ensino superior, que ofertam cursos de graduação e pós-graduação, se concentrarem no município polo, contribui com o excessivo movimento pendular.

Esse movimento pendular traz também consequências ambientais com o aumento de emissões de gás carbono e outros gases de efeito estufa.

Como último dado a acrescentar a esse capítulo, para analisar a influência da atividade econômica no desenvolvimento das cidades, observa-se na tabela abaixo que Santos e Guarujá onde está estabelecido o Porto de Santos¹⁸, e Cubatão com o parque industrial e também com uma parte do Porto de Santos, são os três maiores PIBs, medidos de 2013 e 2015, com inversão do 2º e 3º lugares apenas, mantida essa mesma inversão em 2017. Nota-se, em comparação, que no ano de 2013, que foi o ano de uma super safra nacional, especialmente de grãos, os dois municípios onde está localizado

¹⁸ Maior parte na área insular de Santos - margem direita do Porto de Santos. No Guarujá, na área continental de Santos e Cubatão – margem esquerda do Porto de Santos.

o Porto lograram os maiores PIBs medidos, sendo o de Santos quase o dobro do que o medido em 2015, dois anos depois, inclusive maior do que o medido em 2017 quatro anos após, conforme dados da tabela 1.

Apesar da característica de cidade dormitório de São Vicente, e, também, de abrigar grande parte da população de baixa renda da RMBS, tendo o quinto PIB da RMBS, conforme dados de 2013, o Município conseguia manter seu índice de desenvolvimento humano - IDH na segunda colocação no *ranking*. Isso demonstrava que seus índices de educação ou saúde eram bons em relação aos índices das demais cidades, apesar do PIB ser menor, pelo menos até 2010, uma vez que o levantamento de 2013 do IDH foi elaborado com dados de 2010, o que não se pode confirmar até novo senso seja elaborado pelo IBGE, como demonstra a tabela 1.

Apesar da ordem de colocação dos PIBs dos Municípios da RMBS basicamente não ter se alterado, de 2015 a 2017, se focarmos nos cinco municípios com os maiores PIBs, grifados em azul e amarelo (SV) na tabela 1, da área central da RMBS, com exceção de Santos, que cresceu mais de 10%, Cubatão decresceu aproximadamente 20%, São Vicente, Praia Grande e Guarujá cresceram menos que 5%, o que demonstra um reflexo da situação econômica enfrentada pelo país e dinâmicas internas, como os efeitos locais do plano de desinvestimento da Petrobras e o fechamento do alto forno da Usiminas, em Cubatão.

Infelizmente, não foram encontrados disponibilizados os IDHs dos anos de 2015 e 2017, uma vez que o país passa por um vácuo de dados estatísticos e científicos, impossibilitando a atualização de todos os constantes na tabela 1, e fazer uma análise comparativa entre os índices do PIB e do IDH dos mesmos anos.

Tabela 1 - Índices de IDH de 2013 e PIB de 2013 e 2015 das cidades da RMBS

Município	IDH pub. 2013 ³	PIB em 2013 (R\$) ¹	PIB em 2015 (R\$) ²	PIB em 2017(R\$) ⁴
Bertioga	0,730 9º	1.442.391.000 6º	1.515.129.000 6º	1.606.552,930 7º
Cubatão	0,737 8º	5.755.472.000 3º	15.680.010.000 2º	12.336.913.500 2º
Guarujá	0,751 5º	5.920.798.000 2º	8.197.088.000 3º	8.589.741.430 3º
Itanhaém	0,745 7º	1.242.889.000 7º	1.505.196.000 7º	1.855.369.710 6º
Mongaguá	0,754[B] 4º	658.283.000 9º	864.737.000 9º	986.034.790 9º
Peruíbe	0,749 6º	1.184.135.000 8º	1.284.889.000 8º	1.346.871.590 8º
Praia Grande	0,754[B] 3º	4.633.989.000 4º	6.374.523.000 4º	6.688.613.690 4º
Santos	0,840 1º	37.722.531.000 1º	19.965.592.000 1º	22.532.671.800 1º
São Vicente	0,768 2º	4.087.579.000 5º	5.020.187.000 5º	5.204.306.340 5º

Fonte:

¹ pt.wikipedia.org/wiki/Região_Metropolitana_da_Baixada_Santista - IBGE | Cidades | São Paulo | Produto Interno Bruto dos Municípios - 2013». cidades.ibge.gov.br. Consultado em 7 de outubro de 2016.

² Emplasa, GIP/CDI, 2018 Fonte: IBGE.

³ PNUD. Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil 2013 (Com dados dos Censos 2010.)

⁴ IBGE (on line, 2017)

[B] Praia Grande aparece na frente de Mongaguá por possuir média 0,686 contra 0,640 no ranking de 2000

Após a análise da formação histórica da cidade de São Vicente, de alguns fatores da formação da RMBS, bem como de alguns dos fatos decorrentes dessa ocupação e desenvolvimento, como o déficit de moradia especialmente para a população de baixa renda que se instalou no seu território, será tratado no próximo capítulo o direito à moradia digna, especialmente à moradia de interesse social e à regularização fundiária, e as soluções legislativas apontadas no ordenamento pátrio.

**4 HABITAÇÃO PARA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA. DIREITO À MORADIA E
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

4 Habitação para População de Baixa Renda. Direito à Moradia e Regularização Fundiária Urbana – Meio Ambiente Artificial

Como exposto no Capítulo anterior, em 1998, época do início do planejamento da urbanização do núcleo do Sambaiatuba, o país passava por um momento único no que se refere a normatização do direito à moradia, reflexo também da conjuntura mundial.

Como esclarece Mercier (2018) a emenda Constitucional nº 26, que iniciou em 1996 como proposta de emenda constitucional – PEC nº 28 de autoria do Senador Mauro Miranda, sendo alterada para PEC 161-A, em 1998, quando tramitou pela Câmara Federal, que inclui o direito à moradia no art. 6º da Carta Magna, foi influenciada diretamente pela Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos - Habitat II, realizada em Istambul, em 1996.

Isso ocorreu porque, o Brasil foi indicado como Estado relator da Agenda Habitat, e quis incluir a expressão “direito à moradia” como direito humano reconhecido pelas Nações Unidas, e teve de se justificar perante os demais Estados, especialmente para os que foram contra a inclusão, como o Japão, Estados Unidos e Coreia, já que a Constituição Brasileira não reconhecia esse direito como fundamental (BRASIL, 1996, *on line*). Isso forçou a elaboração da emenda, que passou a ser uma demanda urgente.

Antes da Agenda Habitat, a Agenda 21, editada na Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992, realizada no Rio de Janeiro - RJ, já constava em seu programa de ações “a moradia adequada para todos e o desenvolvimento sustentável nos assentamentos humanos”.

A Conferência de Istambul ampliou a discussão sobre o tema e sobre o desenvolvimento de assentamentos humanos, e consagrou a descentralização, a participação democrática, dando especial valor ao poder local.

Maricato (2013, p. 169) afirma que na Conferência Habitat II foi enfatizado em “todos os discursos, documentos e palestras, a descentralização e o fortalecimento do poder local”, buscando sustentabilidade e qualidade ambiental, como também o combate à pobreza e ao desemprego”. Estabeleceu-se um “novo padrão de gestão das cidades”, com dois objetivos centrais: 1. moradias adequadas para todos (com acesso a

serviços de saneamento, saúde, educação etc., em assentamentos equitativos) e 2. desenvolvimento de assentamentos humanos sustentáveis, em um mundo em franca urbanização. Segundo a autora, a Conferência destacou as disposições da Agenda 21 com referência à sustentabilidade do planeta, por meio da sustentabilidade das cidades.

Essa normatização mundial estabelecida pelas Nações Unidas e demais atores, por meio de *soft law*, foi fundamental para introduzir direito à moradia na Constituição, pela Emenda Constitucional (EC) nº 26, de 14.02.2000.

Concomitante a essa inovação constitucional, que tramitava pelo Congresso Nacional, tramitava também o Projeto de Lei do Estatuto da Cidade, de nº 5.788/90, que trazia novos instrumentos jurídicos facilitadores da regularização fundiária, como a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, e outros já previstos anteriormente no ordenamento, porém mais benéficos como a usucapião de imóvel urbano que previa como requisito um período menor de tempo do que o previsto no Código Civil vigente à época.

Outro Projeto de Lei, de nº 52/98 substitutivo do Projeto de Lei nº 3818/93, benéfico à Regularização Fundiária, tramitava com a finalidade de alterar a Lei nº 6.766/79, de Parcelamento do Solo Urbano, que autorizaria à legislação municipal definir índices urbanísticos diferenciados para cada zona de seu território, e, assim, se o Plano Diretor ou Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo previsse ZEIS ou ZHIS poderia estabelecer normas mais flexíveis visando à regularização fundiária.

Essas alterações legislativas serão tratadas nesse capítulo, sendo que todas essas inovações legislativas em curso, que tinham o claro intuito de favorecer a regularização fundiária de interesse social contextualiza a época do projeto.

4.1 Direito à Moradia, sua modulação pelas normas constitucionais e regularização fundiária

O direito à moradia, direito fundamental social, caracteriza-se por ser prestacional, ou seja, cabe ao Estado prestá-lo positivamente, de forma vinculada à destinação e redistribuição.

É formatado pelo Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, Sobreprincípio Constitucional que influencia e informa todos os demais princípios e normas do sistema normativo nacional, garantindo os direitos fundamentais e, como afirma Nunes (2010, p. 45), “funcionando como princípio maior para a interpretação de todos os direitos e garantias conferidos às pessoas”.

Isso significa que a moradia deve ter dimensões adequadas, condições de higiene e conforto, ser salubre, com água potável, esgotamento sanitário, drenagem, luminosidade e ventilação, ter acesso a serviços públicos como coleta de resíduos, iluminação pública, dentre outros, e ainda preservar a intimidade pessoal e familiar, garantindo convívio, saúde, lazer e educação, exercendo grande influência na concretude de outros direitos fundamentais, uma vez que eles são interdependentes.

Moretti (2007, p. 12) ressalta que a moradia deve trazer segurança na posse a seus moradores, que isso “significa ter direitos sobre o imóvel com amparo legal e com o estabelecimento de regras que garantam segurança contra desalojamentos forçados”.

Assim, o direito à moradia, inclui necessariamente a segurança jurídica de sua posse, advinda de sua regularização.

Esse Direito foi incluído como direito fundamental social na ordem constitucional, no art. 6º da Carta Magna, a partir de 14 de fevereiro de 2000, quando da aprovação da EC nº 26 referida acima, sendo delineado pelo Princípio da Dignidade da Pessoa Humana e também do Desenvolvimento Sustentado, previstos respectivamente no art. 1º e 225 do texto constitucional. É também informado por outros princípios constitucionais e direitos, dentre os quais podemos elencar, minimamente, como formadores desse direito os Princípios da Igualdade, Democrático e da Supremacia do Interesse Público ao Privado, e, sendo interdependente de outros os direitos fundamentais, os direitos à vida, à igualdade e à saúde, como exposto por Mercier e Carriço (2020), ao referirem-se aos princípios e direitos constitucionais que fundamentam a regularização fundiária de interesse social.

Esses princípios e direitos foram utilizados como fundamento do projeto de regularização fundiária objeto do presente estudo, elaborado em janeiro de 2000, quando sequer havia sido incluído como direito à moradia como direito fundamental social, e muito menos havia normas infraconstitucionais federais que dessem diretrizes

para a regularização fundiária para moradia de interesse social, por isso as disposições constitucionais alicerçaram o projeto.

O Princípio da Dignidade da Pessoa Humana previsto como fundamental no art. 1º, impregna de valor todas as normas do ordenamento especialmente as que dispõem sobre os direitos fundamentais individuais e sociais, informando que o maior bem jurídico do sistema normativo, a vida, não pode ser garantido de qualquer forma, e sim de modo a assegurar vida digna aos indivíduos, assim como todos os demais direitos, como, por exemplo, o direito à moradia, que não pode ser qualquer moradia, e somente aquela que garanta dignidade.

O Princípio do Desenvolvimento Sustentado, previsto no art. 225, impõe que os seres humanos mantenham suas atividades, econômicas, científicas e sociais, de forma que não esgotem os recursos ambientais, garanta às futuras gerações a mesma oportunidade de desfrutá-los, e lhes assegure vida digna. E deve ser considerado tanto no meio ambiente natural como no artificial, como as cidades e seus assentamentos. Importante salientar, que em assentamentos precários sem acesso ao saneamento básico além de não garantir vida digna, moradia digna e saúde aos moradores dos núcleos, impacta o meio ambiente, o que impede a obediência a esse princípio, tanto para as gerações presentes como para as futuras.

Granziera (2011, p. 60) assevera que para efetividade desse Princípio não bastam normas protetoras do meio ambiente, se fazem necessários mecanismos institucionais de controle das atividades humanas e sociais, e que a Administração Pública, por meio do poder de polícia, os exerça fiscalizando e aplicando penalidades quando necessárias. Rei (2017, p. 32) afirma que Direito e Ciência devem andar juntos, posto que para a “melhoria do meio ambiente e da dignidade da vida” para gerações presentes e futuras, essa relação transgeracional deve se dar em harmonia com o conhecimento científico, o que se aplica à intervenção urbanística, visando à proteção do meio ambiente e a garantia de moradia digna.

O Princípio da Igualdade, explica Silva (2019, p. 211-215), refere-se tanto a igualdade formal como a material. A formal é aquela que dispõe sobre a igualdade perante a lei, sem admitir qualquer distinção ou discriminação, como previsto no *caput* do art. 5º. A igualdade material é aquela que não ignora as desigualdades sociais e

busca uma maior igualização de forma pragmática, uma igualdade de oportunidades e de fruição de direitos, como previsto nos objetivos do Estado Brasileiro no art. 3º.

Ainda no que tange a igualdade material, deve-se considerar outros dispositivos constitucionais além do art. 5º, numa interpretação sistêmica, como o art. 3º, acima referido, especialmente seus incisos III e IV, que reconhece as desigualdades sociais do país e objetiva sua diminuição, erradicar a pobreza e marginalização, combater todo e qualquer preconceito, e promover o bem de todos.

Além, desse dispositivo que estabelece os objetivos do Estado Brasileiro, também podemos citar outros que estabelecem direitos sociais a todos, como: o art. 6º que prevê os direitos sociais para todos, e com isso a igualização de oportunidades de educação, moradia, saúde, trabalho e de outros direitos sociais; o art. 7º, incisos XXX e XXXI, que impõe tratamento igualitário no trabalho, sem qualquer discriminação; o art. 193 que dispõe que a ordem social busca justiça social; o art. 196 assegurando saúde para todos; e o art. 205 que prevê o direito à educação para todos, necessária ao desenvolvimento da pessoa.

Também a ordem econômica, como previsto no art. 170, deve objetivar a redução das desigualdades sociais, garantir existência digna, conforme os ditames da justiça social.

Assim, o Princípio da Igualdade, que abrange a igualdade formal e material, deve estar presente em todas as normas, na elaboração ou interpretação, e também na atuação estatal, inclusive em seu planejamento urbano, considerando o déficit habitacional para a população de baixa renda, bem como a necessidade de prover essa população de serviços, especialmente ligados ao saneamento básico.

O Princípio Democrático, previsto no art. 1º, talvez devesse ser o primeiro a ser citado, posto que garantiu todos os outros estabelecidos pelos representantes do povo, uma vez que é aquele que estabelece o Regime de Governo, a forma de aquisição e exercício de poder, que estabelece que todo poder emana do povo e só em seu nome pode ser exercido.

E esse é o Regime que assegura o exercício dos direitos fundamentais, especialmente, no caso, direito à vida, à igualdade, à intimidade, à saúde e à moradia, como também a participação popular direta e/ou representativa. Esse Regime tem seu

fundamento na Soberania Popular e Dignidade da Pessoa Humana. Reputa-se como um dos mais importantes, pois se não fosse a sua influência em todo o sistema, em todas as escolhas políticas e filosóficas, garantindo todos os outros valores eleitos pela sociedade brasileira, talvez os demais princípios não estivessem positivados, e toda a produção normativa infraconstitucional não seria feita pelos representantes do povo.

O Princípio da Supremacia do Interesse Público ao do Particular tem como fim principal fazer prevalecer o interesse de uma coletividade aos interesses particulares, e por isso tal princípio confunde-se com as finalidades do Estado. Este princípio está presente em todas as regras do direito público, implícito em muitas regras constitucionais, pelo qual o interesse público se sublima em detrimento ao individual. Mello (2000, p. 57) esclarece que o interesse público “constitui no interesse do todo”, “do próprio conjunto social”. Sempre que houver conflito entre um interesse particular e o interesse público esse prevalecerá, não podendo ser utilizado para o desrespeito aos direitos e garantias individuais, logicamente. Deve estar presente na elaboração da lei, em sua execução e também em sua aplicação ao caso concreto, por vezes necessário na intervenção urbana, especialmente em assentamentos irregulares, onde poderão ser necessárias remoções de moradias, visando garantir acesso aos demais ou preservação ambiental, ou até mesmo em benefício das próprias pessoas removidas.

Ainda no âmbito da Constituição Federal estão previstos os direitos fundamentais, dentre eles o direito à moradia, que são interdependentes.

O direito à moradia¹⁹ é um direito fundamental social e caracteriza-se por ser prestacional, ou seja, o Estado deve prestá-lo positivamente, prestação essa vinculada à destinação e redistribuição.

A intervenção urbanística em assentamentos precários visa garantir vários direitos fundamentais, entre os individuais: à vida digna, à privacidade, à igualdade²⁰, à liberdade, e mesmo o direito à propriedade, que ficou delimitado, sendo-lhe retirado o caráter absoluto, posto que deve cumprir sua função social. Dentre os direitos fundamentais sociais que estão estreitamente ligados e garantidos com a intervenção

¹⁹ Nesse estudo aborda-se o direito fundamental social à moradia, previsto na constituição, que se difere do direito à habitação tratado pelo direito civil (código civil art. 1414 a 1416), como direito real em habitar graciosamente em casa alheia. Considera-se que o direito à moradia é mais abrangente que o direito à habitação, que pode ser considerado uma das modalidades de exercício do primeiro.

²⁰ De tão importante é também Princípio, como acima exposto.

nos assentamentos precários podemos citar: à moradia digna, à saúde, ao lazer, à educação, à proteção aos desamparados e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Como é formatada pelo Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, a moradia garantida pelo Estado deve ser digna, o que significa ter dimensões adequadas, condições de higiene e conforto, ser salubre, com luminosidade e ventilação, deve preservar a intimidade pessoal e familiar, dar acesso a serviços público como fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, dentre outros.

A moradia por si só, exerce uma grande influência na concretude dos direitos fundamentais acima referidos, e a regularização fundiária lhe atribui segurança no exercício.

Porém muitas cidades brasileiras não conseguem garantir esse direito a seus habitantes, situação que se agrava pela distribuição desigual de renda e a falta de políticas que garantam o pleno emprego, o que, num círculo vicioso, provoca o aumento da desigualdade social, o que agrava a situação dos municípios, formando em seus territórios muitos assentamentos precários, com moradias insalubres, sem infraestrutura, em posses irregulares e em áreas de preservação ambiental e/ou risco, muitas vezes públicas, não garantindo sadia qualidade de vida e a dignidade visada pela nossa Constituição Federal. Desse modo, as cidades precisam reurbanizar esses assentamentos precários, com a devida regularização fundiária das moradias do assentamento, fazendo-se necessário encontrar dentro do sistema normativo as soluções jurídicas possíveis.

Além disso, as normas constitucionais principiológicas, portadoras dos grande princípios/valores eleitos pela sociedade, e as que preveem os direitos fundamentais econômicos e sociais, como a moradia, são normas de eficácia limitada de princípio programático, ou, simplesmente, programáticas. Segundo Silva (2012, p. 134) são apenas “programas a serem desenvolvidos ulteriormente pela atividade dos legisladores ordinários”, a Constituição “traça linhas diretoras, pelas quais se hão de orientar os Poderes Públicos.”

Essas normas regulam o comportamento dos órgãos públicos: legislativos, executivos, jurisdicionais e administrativos, conforme as competências distribuídas pela constituição, que deverão lhes dar concretude, através de legislação, programas, orçamentos, julgados e tutelas, para, por exemplo, garantir moradia digna.

4.2 Disposições Constitucionais que distribuem competências e dão diretrizes para a produção legislativa infraconstitucional visando Regularização Fundiária para Habitação de Interesse Social

Sendo o Brasil um Estado Federado, uma de suas características é fixação das atribuições de cada um dos entes federados pela Constituição Federal, por meio da distribuição de competências.

As competências de cada ente federativo são estabelecidas constitucionalmente considerando o princípio da predominância do interesse, cabendo à União as matérias e as questões de interesse geral, aos Estado-Membros as de interesse regional e aos Municípios as de interesse local.

Importante salientar que não existe hierarquia na organização federal, pois cada esfera de poder tem sua competência determinada, somente quando há previsão de competências concorrentes, dá-se precedência à União apenas nesse caso.

Para o cumprimento das atribuições distribuídas cada esfera de competência se atribui renda própria. Dar competência é o mesmo que atribuir encargos, e, portanto é indispensável que se assegure uma fonte de renda suficiente, pois caso contrário quem tem tais encargos não pode agir, e não pode agir com independência quem não dispõe de recursos próprios, o que muitas vezes não ocorre, especialmente para os municípios.

Mercier e Carriço (2020) em seu artigo sobre regularização fundiária urbana, comentam sobre as competências e diretrizes constitucionais para a normatização infraconstitucional da regularização fundiária, que servirá para o presente estudo.

A Constituição Federal estabelece a competência material da União no art. 21, entre as ali elencadas consta no inciso XX a de instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação e saneamento básico.

O art. 23 estabelece a competência comum, também material, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que dispõe em seus incisos IX e X a competência desses entes de promover programas de construção de moradias, a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, o combate das causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos.

Coube ainda aos Estados-Membros a competência residual prevista no art. 25, § 1º que estabelece que são reservadas aos Estados as competências que não lhes sejam vedadas pela Constituição, ou seja que não sejam exclusivas da União ou dos Municípios. No § 3º desse mesmo artigo os Estados-Membros poderão instituir as regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.

Ao Município coube exclusivamente a competência para legislar sobre qualquer assunto de interesse local; a de complementar, no que couber, a legislação federal e a estadual; promover, no que couber, o ordenamento territorial, mediante o planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, conforme estabelece o art. 30.

Ainda com referência a competências constitucionais relacionadas ao direito fundamental social à moradia e sua regularização fundiária, está previsto no art. 182, do Capítulo da Política Urbana, que é o Município, o ente federativo competente para executar a política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e de garantir o bem-estar de seus habitantes, tendo como instrumento básico o Plano Diretor, conforme consta seus em §§ 1º e 2º, por meio de lei municipal, o qual além de fixar essa política, também deve prever a função social da propriedade urbana.

A possibilidade da configuração de usucapião urbana está disposta no art. 183, o que se dá somente em terras particulares, em áreas com até 250 m² de dimensão, para quem tiver utilizado por pelo menos cinco anos para moradia ou de sua família, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Os seus §§ 1º e 2º referem-se não somente ao título de domínio resultante desse instituto, mas também à concessão de uso, direitos que não poderão ser reconhecidos mais de uma vez.

Com fundamento nesses valores e diretrizes, são produzidas normas infraconstitucionais, ou, algumas que foram produzidas em ordens constitucionais anteriores podem ser recepcionadas se de conformidade com a Constituição Federal. Tais normas visam dar efetividade e fruição aos direitos fundamentais, e dessa forma passa-se a analisar as normas infraconstitucionais que podem incidir sobre situações que visem a regularização fundiária.

4.3 Legislação Federal, *lato sensu*, recepcionada pela Constituição Federal, relacionada à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social utilizada inicialmente no projeto de urbanização do Sambaiatuba

Mercier e Carriço (2020) dividem a legislação federal relacionada nas leis anteriores recepcionadas pela nova ordem constitucional e as produzidas sob a égide da Constituição Federal vigente. Porém, também, aqui esses dispositivos legislativos serão relacionados com o projeto de urbanização do Sambaiatuba, que apesar de ter sido idealizado após a Constituição Federal, até as primeiras considerações do projeto de regularização fundiária em janeiro de 2000, apenas havia a legislação federal produzida anteriormente à Constituição Federal, posto que sequer havia sido introduzido por emenda o direito à moradia como fundamental no art. 6º da Carta Magna, como já referido.

Assim sendo, são três os diplomas legais que serão apresentados por possibilitarem Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, pela ordem cronológica: o Decreto-lei nº 271/67, a Lei nº 6.766/79 e o Decreto-lei nº 1.876/81.

4.3.1 Decreto-lei nº 271/67 – Concessão de Uso

O Decreto-lei nº 271/67, de 28 de fevereiro de 1967, que apesar de ter sido promulgado em pleno período de exceção democrática, posto que destituído o vice-presidente eleito por golpe militar, cabe aqui parênteses sobre a égide de qual Carta Constitucional esse diploma legal foi editado. O Ato Institucional nº 4 que reabriu o Congresso Nacional, para aprovar uma nova constituição, a 6ª do Brasil, ato que lhe atribuiu poder constituinte originário, como se Assembleia Nacional Constituinte fosse,

com os membros de oposição já afastados, promulgou em janeiro daquele ano de 1967 a nova Carta Constitucional. Esta Carta somente entrou em vigor em março de 1967. Desse modo, em fevereiro daquele ano, data do Decreto-lei em questão, a Constituição de 1946 continuava formalmente em vigor, mesmo que ela tenha sido suplantada pelo golpe militar, e o país tenha passado a ser governado por Atos Institucionais de 64 a 67.

Desde sua promulgação, o art. 7º do Decreto-lei nº 271/67 já previa a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, de forma onerosa ou gratuita, por tempo determinado ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins de urbanização ou de interesse social, dentre outras finalidades. Foi alterado pela Lei nº 11.481/2007, que incluiu no *caput* desse art. 7º, mais algumas finalidades, como a da concessão de uso de áreas públicas permitida para aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, e, especificamente, regularização fundiária de interesse social ou outras modalidades de interesse social.

Mas como se pode observar, mesmo antes dessa alteração, posterior a Constituição Federal de 1988, ao prever inicialmente como finalidades a urbanização e o interesse social, já era autorizada medida de regularização fundiária de interesse social em assentamentos precários, fundamentação que foi utilizada no projeto de regularização fundiária que se pode verificar no Anexo C deste estudo.

A Concessão de Uso pode ser contratada por instrumento público ou particular, ou mesmo por meio de termo administrativo como consta no §1º desse art. 7º. Na sequência, nos demais parágrafos, está previsto: que o concessionário responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários; que fruirá plenamente do imóvel para os fins estabelecidos no contrato; caso o concessionário der ao imóvel destinação diversa da avençada ou descumprir suas cláusulas, resolve-se a concessão, perdendo as benfeitorias; e, que a concessão poderá ser transferida por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária. Todas as disposições aqui referidas constam desde o texto original de 1967.

4.3.2 Lei nº 6.766/79 - Parcelamento do Solo Urbano

Outro diploma legal, anterior à ordem constitucional em vigor, que foi utilizado no projeto de regularização fundiária do núcleo do Dique do Sambaiatuba, é a Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e prevê uma série de exigências como a infraestrutura básica, tamanho de lote, áreas verdes, institucionais e de circulação.

Essa Lei Federal que foi recepcionada pela Constituição Federal e alterada por diversos diplomas legais, sendo o mais importante para a regularização fundiária de interesse social a Lei nº 9.785/99, que modificou o §1º do art. 4º, pois autorizou que legislação municipal definisse, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

Com isso os Municípios que tivessem em seu Plano Diretor ou na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo ZEIS ou ZHIS delimitadas, poderiam estabelecer normas especiais de urbanização e flexibilizar os índices para loteamentos de interesse social nessas zonas, como áreas e testadas de lotes menores, o que para urbanização de ocupações já instaladas é essencial, posto que se os índices urbanísticos não fossem flexibilizados, não se conseguiria efetuar a urbanização e sua regularização, pois, por exemplo, seria impossível atender a previsão de um recuo frontal de 3 ou 5 m, ou um lateral de 1,5 m no mínimo em uma urbanização de favela.

A Lei nº 6.766/79 sofreu mais duas alterações, pela Lei nº 10.932/2004, que alterou apenas o art. 4º, sobre faixa não-edificável no entorno de dutos, e pela Lei nº 13.465/2017 que será mais amplamente comentada posteriormente.

4.3.3 Decreto-lei nº 1.876/81 – Foro e Laudêmios

Para finalizar essa seção, necessário mencionar o Decreto-lei nº 1.876/81, ainda parcialmente em vigor, que apesar de não ter sido mencionado no projeto de regularização fundiária do Sambaiatuba, pragmaticamente incidiu na naquela urbanização. A norma prevê alguns casos de dispensas de pagamento de foro e laudêmios, constando dentre dispensados o Município e, desde 1985, com a redação

dada pela Lei nº 7.450/85, as pessoas consideradas carentes, assim entendidas aquelas cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos, sem prejuízo do sustento próprio e de sua família. Na urbanização do Sambaiatuba tanto o Município não foi onerado com tais pagamentos ao receber a área da União, como também os beneficiários do programa foram dispensados desse pagamento. Esse Decreto-lei ainda foi alterado pela Lei nº 11.481/2007, que incluiu no art. 1º a expressão “ou de baixa renda”, que na verdade poderia se considerar incluídas nas “pessoas carentes”.

Mesmo antes das inovações legislativas a partir dos anos 2000, que serão expostas a seguir, esses dispositivos infraconstitucionais, recepcionados pela Constituição Federal, já possibilitavam a Regularização Fundiária de Interesse Social, e aqui chama-se a atenção às soluções fundiárias por intermédio do instituto da concessão real de uso.

4.4 Legislação Federal, *lato sensu*, promulgada sob a égide da Constituição Federal, relacionada à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, cuja parte foi utilizada na urbanização do Sambaiatuba

Essa seção exporá de forma cronológica sobre a produção normativa que interfere de alguma forma na regularização fundiária, sendo que apenas a primeira inovação legislativa utilizada para a titulação dos beneficiários no caso analisado de urbanização do Dique do Sambaiatuba.

4.4.1 Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, Medida Provisória nº 2.220/2001 e Código Civil, Lei nº 10.406/2002

Com a inclusão do direito à moradia como direito fundamental social no rol do art. 6º da Constituição Federal, relatam Mercier e Carriço (2020), a União, com sua competência de instituir diretrizes e normas gerais para o desenvolvimento urbano, como exposto no início desse capítulo, promulgou a Lei Federal nº 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, que regulamenta o Capítulo da Política Urbana, em especial os arts. 182 e 183 da Carta Magna.

O Estatuto da Cidade, com fundamento na Carta Constitucional, tem como

escopo a ordem urbanística, sendo veículo de normas e institutos que estabelecem um conceito de cidade sustentável, compondo um direito urbano-ambiental que pode ser empregado nos mais diversos municípios do país, com seus peculiares núcleos urbanos, regulares ou não.

Como ensina Fiorillo (2012), o Estatuto da Cidade tutela o meio ambiente artificial de forma imediata, compreendendo o espaço urbano construído ou habitável pelo homem. Antes da promulgação desse diploma legal, a tutela do meio ambiente urbano era prevista apenas na Constituição Federal, no art. 5º XXIII, que estabelece que a propriedade deve atender sua função social, assim como nos arts. 21, inciso XX, e 182, da Constituição Federal, já comentados na primeira seção deste capítulo.

Essa lei, como supra referido, regulamenta o art. 182, e está vinculada aos fundamentos e valores constitucionais, expostos no início do Capítulo, especialmente ao Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, da Igualdade e do Desenvolvimento Sustentado, e deixa bem claro, que o uso da propriedade passa a ser regulado, tendo em vista a existência digna, o bem comum, a segurança e o equilíbrio ambiental.

Fiorillo (2012, p. 18-19) afirma, ainda, que com o Estatuto da Cidade a propriedade urbana “assume feição ambiental”, significando que inclui a ordem urbanística como direito difuso. Essa lei objetiva especialmente à moradia visando assegurar a dignidade da pessoa humana, regulando a propriedade urbana em benefício do bem coletivo, ficando “superada a dicotomia bens públicos X bens privados”. “A segurança e o bem-estar passam a orientar o uso da propriedade”, mas sem deixar de garantir a propriedade privada, prevista também constitucionalmente e própria do sistema econômico capitalista eleito pelo povo brasileiro através dos constituintes.

Saleme (2018, p. 13) afirma que “o Estatuto da Cidade e outras normas que o seguiram buscaram possíveis soluções, sobretudo objetivando a regularização fundiária de imóveis ocupados por pessoas de baixa renda”.

Mercier e Carriço (2020) afirmam que um dos grandes avanços trazidos pelo Estatuto da Cidade é o de garantir maior acesso à moradia à população de baixa renda, tendo como consequência a regularização das ocupações irregulares, organizando a ocupação do solo, identificando cada vez mais os cidadãos do município, e os incluindo

na cidade formal, fazendo-os também contribuintes, o que gerará mais recursos públicos que poderão ser empregados na urbanização e regularização de mais moradias, causando menos problemas ambientais para as cidades, em um círculo virtuoso.

Tais recursos poderão ser empregados, não só na urbanização de núcleos irregulares, mas também na oferta de equipamentos urbanos, na extensão da rede de água e esgoto, na melhoria das vias de acesso etc., ampliando a oferta de infraestrutura e serviços públicos para toda a cidade, visando garantir uma vida mais sadia a todos e o “piso vital mínimo”, como denominado por Fiorillo (2013, p. 274) os direitos sociais fixados no art. 6º da Constituição Federal, e especialmente, garantindo-os para as gerações futuras.

O Estatuto da Cidade, como ora exposto, foi editado para a ordenação das Cidades, visando garantir, dentre outras finalidades, a moradia digna para a população de baixa renda e sua regularização, com o cumprimento da função social da propriedade.

Seu art. 2º dispõe que a política de desenvolvimento urbano deve ter por objetivos o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar coletivo, da mesma forma que o art. 182 da Constituição Federal. O dispositivo estabelece que a política urbana deve garantir cidades sustentáveis, o direito à moradia provida de saneamento ambiental e infraestrutura urbana, com acesso aos demais serviços públicos e direitos sociais, tanto para as presentes, como para as futuras gerações. Esse artigo ainda detalha a competência constitucional que estabelece o art. 30 da Constituição para os municípios, para ordenamento da propriedade e da cidade.

Os instrumentos para o desenvolvimento da política urbana estão dispostos em seu art. 4º, e no seu inciso V os institutos jurídicos. Mercier e Carriço (2020) destacam dentre os institutos jurídicos e os políticos: as zonas especiais de interesse social; a concessão de direito real de uso e o da concessão de uso especial para fins de moradia; e a usucapião especial de imóvel urbano.

Como referido na seção anterior, os Municípios podem estabelecer as ZEIS ou ZHIS, tanto em áreas já ocupadas por assentamentos irregulares ou em áreas ainda não ocupadas para que funcionem como reserva com a finalidade de desenvolver

projetos habitacionais de interesse social, com normas especiais de urbanização para tais zonas. A previsão de índices urbanísticos diferenciados para a ZEIS ou ZHIS já ocupadas proporciona maior viabilidade urbanística para a intervenção física no assentamento, como também para a regularização fundiária.

Conforme exposto, a concessão de direito real de uso, já era prevista no nosso ordenamento desde o Decreto-lei nº 271/67, já autorizava, em seu art. 7º, esse instituto jurídico, tanto para terrenos públicos, como para particulares, de forma onerosa ou gratuita, por tempo determinado ou indeterminado, como direito real resolúvel, podendo ter como finalidade: a urbanização, o interesse social, o aproveitamento sustentável das várzeas, a preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, e, especificamente, a regularização fundiária de interesse social.

Já a concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, elencada no inciso V, alínea “h” do art. 4º, inicialmente foi prevista nos arts. 15 a 20 desse Estatuto, contudo, foram vetados pelo Presidente da República. Desse modo, foi editada a Medida Provisória nº 2.220/2001, para tratar das ocupações em terras públicas, prevista no §1º do artigo 183 da Constituição Federal.

Essa medida provisória estabeleceu que as ocupações irregulares em terras públicas fariam jus à CUEM se tivessem ocorrido até 30 de junho de 2001, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados, de imóvel em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que o ocupante não fosse proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. Foi alterada pela Medida Provisória nº 759/2016, depois convertida na Lei nº 13.465/2017, autorizando essa solução às ocupações ocorridas até 22 de dezembro de 2016, e não mais até 30 de junho de 2001.

A CUEM foi o instrumento utilizado para a regularização fundiária do núcleo do Sambaiatuba, como exposto no primeiro Capítulo desse estudo, e, portanto, esse diploma legal foi de suma importância para essa urbanização, garantindo a segurança da posse para os beneficiários.

Essa expansão de prazo para regularizar ocupações irregulares, veiculada nessa mais nova legislação, talvez tenha sido um dos fatores incentivadores da nova ocupação do núcleo do Sambaiatuba, fatores que serão estudados no último capítulo.

Valendo deixar registrado que a Medida Provisória nº 759/2016, que antecedeu a Lei nº 13.465/2017, foi editada em dezembro de 2016 e que o Grupo de Trabalho do Ministério das Cidades responsável por sua elaboração foi nomeado pela Portaria nº 326 de 18 de julho de 2016 (IRIB, 2016).

A ocupação ocorrida em áreas particulares, por cinco anos ininterruptos, poderá ser regularizada por meio de ação de Usucapião Especial de imóvel urbano, individual ou coletivamente, que é o terceiro instituto acima citado disciplinado nos artigos 9º a 14 do Estatuto da Cidade. Para terras particulares também pode ser utilizada a concessão de direito real de uso - CDRU, conforme já exposto na seção anterior, a qual também está prevista no art. 4º do Estatuto da Cidade, como instrumento de política urbana, conforme supra referido.

Para ficar de conformidade com esse diploma legal, que regulamenta dispositivo constitucional, o Código Civil, Lei nº 10.406/2002, no § 4º do art. 1.228 e no art. 1240 também estabeleceu como uma das causas de perda de imóvel particular a posse ininterrupta, e de boa fé, por mais de 05 (cinco) anos. Que pode se dar de forma individual ou coletiva. O § 4º estabelece a usucapião coletiva, uma vez que refere-se a extensa área, com considerável número de pessoas, que tenham realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços que sejam considerados de relevante interesse social e econômico, valendo a sentença como título para registro. O art. 1240, já prevê a forma individual, repetindo praticamente o dispositivo constitucional, visando área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O Código Civil de 1916, previa prazos de posse ininterrupta e sem oposição para configuração da usucapião ordinário 20 anos entre ausentes, e 10 anos entre presentes, e 30 anos para usucapião extraordinário, aquele sem justo título ou boa fé, o que foi alterado pela Lei nº 2.437/55, que estabeleceu 15 anos para ordinário entre para ausentes e 20 anos para o extraordinário. O atual Código Civil prevê como requisito 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição para ordinário, 15 anos para extraordinário, e incluiu a previsão da usucapião especial, como acima exposto, quando presente o interesse social.

O Município poderá utilizar-se de outra previsão do Estatuto da Cidade, como instrumento da política urbana, o da assistência jurídica à população de baixa renda beneficiária do projeto, como preceitua o art. 4º, inciso V, alínea ‘r’, como por exemplo, para a promoção de ações de Usucapião.

Como exposto por Mercier e Carriço (2020), o art. 4º do Estatuto da Cidade, além desses instrumentos específicos para a Regularização Fundiária, outros mecanismos, também importantes, podem ser utilizados para habitação de interesse social como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; e operações urbanas consorciadas.

Com a titulação do Projeto do Sambaiatuba tendo se iniciado em 2005, a produção legislativa a partir do Estatuto da Cidade não foi utilizada para regularização fundiária desse núcleo.

4.4.2 Lei nº 11.124/2005 - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS

Na busca de incentivar o planejamento urbano e produção de unidades habitacionais para a população de baixa renda, foi promulgada a Lei nº 11.124, em 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o “Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS” e cria o “Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS” e institui seu Conselho Gestor. Seu art. 2º estabelece a finalidade desse Sistema que é o de viabilizar o acesso à habitação digna e sustentável, em área urbana, para a “população de menor renda”, como também de implementar políticas e programas de investimentos e subsídios para maior acesso à habitação voltada à “população de menor renda”.

Como previsto no art. 7º dessa lei o FNHIS tem como objetivo centralizar e gerenciar os recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população “de menor renda”. Esses recursos devem ser aplicados de forma descentralizada, como preceitua o art. 12, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios. Esses entes federativos devem, por sua vez constituir um fundo, com dotação orçamentária

própria, destinado a implementar “Política de Habitação de Interesse Social”, para receber os recursos do FNHIS. Devem também constituir um conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático. E, por fim, devem apresentar um Plano Habitacional de Interesse Social - PLHIS, considerando as especificidades do local e da demanda.

Para receber os recursos do FHNIS, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios devem oferecer contrapartida, da forma estabelecida pelo Conselho Gestor do Fundo e nos termos da Lei Complementar nº 101/2000, Lei da Responsabilidade Fiscal.

4.4.3 Lei nº. 11.481/2007 – Imóveis da União

Com o advento da Lei nº. 11.481/2007 o Governo Federal fica autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério da Economia, se o assentamento estiver em terras públicas federais, a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União, bem como a regularização das ocupações nesses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, ficando a União dispensada de licitação para cessão aos beneficiários.

Esse diploma legal ainda dá nova redação ao art. 18-A do Decreto-lei nº 9.760/46, que também trata de bens imóveis da União, para autorizá-la, após levantamento da situação da área, a lavrar auto de demarcação nos seus imóveis, quando ocupados por famílias com renda inferior a cinco salários mínimos, visando à regularização fundiária de interesse social.

Altera também a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 8.666/93 (art. 17, inciso I, alínea “h”) e o Código Civil, Lei nº 10.406/2002 (art. 1.225), trazendo importantes mudanças para a regularização fundiária de interesse social.

A alínea “h” no inciso I do artigo 17 da Lei nº 8.666/93 já excetuava de proceder o procedimento licitatório, da modalidade concorrência, para a alienação de bens públicos nos casos ligados a programas habitacionais e ou regularização fundiária de interesse social, desenvolvidos por órgãos da administração pública, mas a alteração

legislativa incluiu a possibilidade dessa dispensa quando se tratar de aforamento, e ainda esclareceu que a alienação de bens públicos nesses casos poderia ser onerosa ou gratuita.

No que tange ao Código Civil, a Lei nº. 11.481/2007 incluiu o inciso XI no art. 1.225 que elenca os direitos reais, passando a fazer parte deles a concessão de uso especial para fins de moradia para terras públicas como prevista na Medida Provisória nº 2.220/2001.

4.4.4 Lei nº 11.977/2009 - Programa “Minha casa, Minha Vida” (referência a Resolução Conama nº 369/2006)

O Programa “Minha casa, Minha Vida” foi instituído pela Lei nº 11.977/2009, que também dispunha sobre regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e após ser alterada por inúmeros diplomas legais, teve seu capítulo de Regularização Fundiária revogado pela Lei nº 13.465/2017. A norma inovou o sistema normativo com instrumentos a serem aplicados na regularização fundiária, como os institutos do “Auto de Demarcação Urbanística” e da “Legitimação de Posse”, que continuam previstos, porém facultativos, na nova lei de 2017.

O art. 47, hoje revogado, definia que o Auto de “Demarcação Urbanística” era o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público poderia demarcar imóvel ocupado por população de baixa renda, definindo seus limites, tamanho de área, localização e confrontantes, visando à regularização fundiária de interesse social, identificando seus ocupantes e qualificando a natureza e o tempo das respectivas posses, cabendo ao Poder Público a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários dos serviços públicos.

A “Legitimação da Posse”, por sua vez, era ato administrativo destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística²¹, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da referida posse. O detentor desse Título poderia, após cinco anos de sua averbação, requerer ao oficial

²¹ Essa lei apenas admitia a Legitimação de Posse para os imóveis objeto de demarcação urbanística .

de registro de imóveis sua conversão em registro de propriedade, como se tivesse se operado o instituto de usucapião administrativo.

O §1º do art. 54, dispunha que para as áreas ocupadas até 31 de dezembro de 2007, o Município poderia admitir a regularização fundiária de interesse social em “Área de Preservação Permanente-APP”, desde que motivasse sua decisão, as áreas fossem inseridas na área urbana consolidada e comprovasse que a intervenção implicaria na melhoria das condições ambientais, em relação à situação de ocupação irregular anterior. Atualmente essa questão é tratada nos art. 64 e 65 da Lei nº 12.651/2012, denominada de Novo Código Florestal, e no §2º do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, abaixo discutidas.

A Resolução Conama nº 369/2006 já dispunha no mesmo sentido, admitindo em casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, a intervenção ou supressão de vegetação em APP. Em seu art. 9º dispõe sobre os casos de interesse social, possibilitando a intervenção ou supressão de vegetação em APP, na impossibilidade de outra solução técnica, estabelecendo medidas de caráter mitigatório e compensatório para o devido licenciamento. Contudo, por se tratar de uma resolução, este dispositivo vinha sendo questionado judicialmente, por não poder alterar o Código Florestal, o que foi superado com a sanção do novo Código Florestal.

4.4.5 Lei nº 12.651/2012 - Novo Código Florestal

Os arts. 64 e 65 do Novo Código Florestal, tratam de regularização fundiária em áreas de preservação permanente, que foram alterados pela Medida Provisória nº 759, de 2016 e depois pela Lei nº 13.465, de 2017, conforme abaixo exposto.

A regularização de interesse social em área de APP, será admitida se aprovado o projeto conforme lei específica, conforme dispõe o art. 64 desde que demonstre, por meio de estudo técnico, que haverá melhoria das condições ambientais, em relação à situação anterior, com a adoção das medidas previstas no próprio projeto. Os requisitos do referido estudo técnico, para que possa ser analisado e aprovado, estão estabelecidos no § 2º desse artigo, como: descrição ambiental da área, dos sistemas de saneamento básico, sistemas de prevenção e controle de riscos propostos, recuperação das áreas degradadas, que não sejam passíveis de regularização,

comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e da melhoria da habitabilidade dos moradores.

O art. 65 também trata dos núcleos urbanos objeto de processo de regularização fundiária em área de APP, contudo, daqueles que não sejam de interesse social, os não ocupados por população de baixa renda, tratam dos núcleos de interesse específico. Para sua aprovação também deverá apresentar projeto e estudo técnico que demonstre melhoria das condições ambientais.

4.4.6 Lei nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária Urbana

Essa Lei Federal é a mais recente a dispor sobre regularização fundiária urbana de interesse social, promulgada em 11 de julho de 2017.

O Título II institui regras gerais e procedimentos dos art. 9º até 67, prevendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, objetivando a incorporação dos núcleos informais à cidade legalmente ordenada e a titulação de seus ocupantes.

Responsabiliza o Poder Público, todos os entes federativos, União, Estados Municípios e Distrito Federal, pela formulação e execução de políticas urbanas, nos limites de suas competências, respeitando o princípio de desenvolvimento sustentado, em suas dimensões econômica, social e ambiental, objetivando ocupar e usar do solo de forma eficiente.

A Regularização Fundiária Urbana – Reurb somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, até 22 de dezembro de 2016, ampliando em muito o prazo previsto pela Medida Provisória nº 2.220/2001 de 30 de junho de 2001.

Nota-se que não se refere às ocupações efetivamente ocorridas e sim a núcleos existentes até essa data, o que poderá estimular novas ocupações em núcleos já existentes, sendo essa observação importante para as ponderações do último capítulo.

O art. 12 dispõe que a aprovação do projeto de regularização fundiária urbana, tratada no art. 10, será feita pelo município, podendo ser apenas urbanística, ou também ambiental se tiver órgão ambiental habilitado para tanto.

Mantém as mesmas modalidades de Regularização Fundiária Urbana da Lei nº 11.977/2009, como dispõe seu art. 13, porém, denominadas de “Reurb-S” e “Reurb-E”,

sendo a primeira de Interesse Social, voltada às áreas cuja ocupação seja predominantemente por população de baixa renda, e a segunda de Interesse Específico, voltada às áreas ocupadas qualquer outro seguimento da população que não seja qualificada como de baixa renda.

Importante salientar, também, que segundo essa previsão legislativa é o Poder Executivo Municipal responsável por emitir declaração definindo o que considera de baixa renda e não mais a norma federal. Portanto, embora o conceito possa ter significativas variações regionais, atribui ao Município a competência para estabelecer a distinção entre o que é baixa renda e o que não é, o que poderá ensejar um desvirtuamento dos objetivos da Reurb-S.

O art. 11 traz algumas definições importantes como “núcleo urbano informal” e “núcleo urbano informal consolidado”, que são os núcleos irregulares ou aqueles que ainda não tiveram possibilidade de titulação, sendo o consolidado “aquele de difícil reversão”, em razão da natureza das edificações, por suas vias de circulação ou por outras circunstâncias.

A Demarcação Urbanística, anteriormente instituída pela Lei nº 11.977/2009, é prevista no inciso IV do art. 11, porém como uma permissão, uma faculdade e não como uma obrigação. Contudo, inclui nesse dispositivo uma maior preocupação com a averbação na matrícula, posto que estabelece que se deve obter a anuência dos respectivos titulares de direitos constantes nos registros imobiliários das áreas ocupadas.

A Legitimação de Posse, também foi trazida para o ordenamento pátrio por meio da Lei nº 11.977/2009, como título de reconhecimento de posse de imóvel, ora prevista no inciso VI do art. 11. Contudo, nessa lei, sua utilização se dava apenas para os imóveis objeto da Demarcação Urbanística, e pela legislação em vigor pode ser utilizada para qualquer forma de Regularização Fundiária Urbana. Prevê, ainda, que a Legitimação de Posse poderá ser convertida em instrumento de direito real de propriedade, e assim trazer insegurança jurídica, uma vez que estar-se-ia regularizando ocupações irregulares sem serem cumpridas formalidades mínimas, relativizando-se o Direito de Propriedade e os requisitos registrários, que garantem os efeitos *erga omnes*.

Essa Lei Federal de 2017, no §1º do art. 11, veicula uma permissão para os Municípios, que poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, certamente se referindo àqueles previstos na Lei nº 6.766/79 e nas regras edilícias municipais, desde que para fins da Regularização Fundiária Urbana-Reurb.

Como já comentada na seção anterior essa mesma permissão já havia sido trazida pela Lei nº 9.785/99, que modificou o §1º do art. 4º da Lei nº 6.766/79, autorizando que legislação municipal definisse para cada zona os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, o que à época permitiu que os Municípios flexibilizassem os índices urbanísticos para a ZEIS ou ZHIS, que foi importante para a urbanização do núcleo objeto do presente estudo.

Inova o ordenamento com um novo instituto, intitulado Legitimação Fundiária, previsto no inciso VII do art. 11. É definido nos arts. 23 e 24 como um instrumento de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária, desde que seja objeto de Regularização Fundiária Urbanística e o imóvel seja integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, ressalvando que esse diploma legal considera consolidado como aquele de difícil reversão. Não poderá ser aplicado se os núcleos urbanos estiverem localizados em palafitas, em encostas de morros, ou em outras áreas de risco.

Esse instituto, como pode ser utilizado tanto para bens públicos como particulares, é capaz de gerar muita instabilidade jurídica e disputas judiciais. Rosenvald (2017) considera que a Legitimação Fundiária uma inovação legislativa extremamente controversa.

De fato, o autor faz sérias e pertinentes ponderações, porque esse instituto é considerado como modo originário de aquisição de propriedade, equiparando-se a outros previstos no ordenamento como a acessão e a usucapião.

Será como permitir usucapião especial de bens públicos, o que não é permitido pela constituição federal, gerando uma antinomia com norma hierarquicamente superior, e ainda sem necessidade de comprovar os cinco anos ininterruptos, sem oposição, e o uso para moradia por pessoa de baixa renda, exigidos tanto para a

usucapião em imóvel particular, como para a CUEM em imóvel público, bastando ser integrante de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016, o que é muito diferente da legitimação da posse.

Rosenvald (2017, p.1) pondera, ainda, que os ocupantes dos assentamentos consolidados poderão se tornar proprietários de “unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem (art. 23, § 2o)”, como também, não serão devedores dos tributos incidentes, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e/ou Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD, por ser aquisição originária, além de desfrutar de isenção de custas e emolumentos, o que lhes favorece sobremaneira.

Desse modo, além de não precisar comprovar os requisitos como na concessão de uso especial para fins de moradia, especialmente o temporal, a legitimação fundiária atribui ao particular a qualidade de proprietário, e não de concessionário com instrumento resolúvel caso não cumprida com suas finalidades.

Com muita propriedade, Rosenvald (2017, p. 2) destaca uma total ausência de critérios republicanos e democráticos desse instituto, comentando que o § 4º do art. 23, dessa lei, atribui aos entes públicos uma “indiscriminada discricionariedade” para reconhecer o direito de propriedade sobre bens públicos por meio desse instituto, “sem prever um limite mínimo de prazo de ocupação do imóvel público ou sequer a natureza (justa, injusta, boa fé ou má fé)”.

Esse diploma legal desconsidera os requisitos e as regras previstas no ordenamento para alienação de bens públicos, inclusive as constitucionais, e outras infraconstitucionais como as de desafetação, autorização legislativa, avaliação prévia e licitação, e sem qualquer prestação de contas.

Para Rosenvald (2017, p.2) esse instituto da Legitimação Fundiária poderá “se tornar meio de legalização de ações de grilagens de grandes áreas ou de regularização de conjuntos habitacionais destinados à classe média ou alta”. E mesmo ao incidir em bens particulares, entende que se equipara a uma desapropriação extrajudicial sem qualquer contrapartida ou indenização, dependente unicamente da declaração, pelo poder municipal, da consolidação da ocupação, o que contraria o inciso XXIV do art. 5º

da Constituição Federal, podendo suscitar questionamento da constitucionalidade do art. 23 dessa Lei. O autor entende que este instituto fere o direito de propriedade privada e os princípios do Estado Democrático de Direito.

Esse temor é compartilhado por muitos, e os questionamentos acima sugeridos já tramitam perante o Supremo Tribunal Federal, como expõem Mercier e Carriço (2020).

Foram ajuizadas três Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADI) perante o Supremo Tribunal Federal, interpostas contra essa lei em tese, sendo: a primeira, de nº 5771, em 01 de setembro de 2017, movida pelo então Procurador-Geral da República Rodrigo Janot; a segunda, de nº 5787, em 29 de setembro de 2017, pelo Partido dos Trabalhadores (PT); e, a terceira, de nº 5883, em 29 de janeiro de 2018 pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB). Todas estão sob a relatoria do Ministro do STF Luiz Fux, que não concedeu qualquer medida cautelar (BRASIL, 2020, *on line*).

Santin e Comiran (2018, p. 1616) apontam que a ADI promovida pelo Procurador Geral da República entende que há inconstitucionalidade formal e material. Formal na conversão da Medida Provisória nº 759/2016 em Lei, por não estar presente a urgência, que é um dos requisitos previstos no art. 62 da Constituição Federal (urgência e relevância).

Quanto a Inconstitucionalidade material argumenta, o Procurador Geral da República, que esse diploma legal é um retrocesso, posto que altera várias outras leis construídas historicamente, o que foi ignorado. Aduz que essa mudança legislativa favorece a grilagem de terras, incentiva a ocupação irregular, com a privatização de bens públicos em grande escala, resultando, irreversivelmente, em um grande processo de perda desse patrimônio, talvez um dos maiores de toda a história. A inconstitucionalidade material também se verifica pela afronta de vários princípios e regras constitucionais, uma vez que prevê a possibilidade de regularização fundiária, sem considerar a necessidade de licenciamento ambiental e urbanístico, a participação popular ou a elaboração de estudos técnicos, em confronto com as previsões constitucionais (BRASIL, 2020, *on line*).

Nessa ADI foi requerida a suspensão integral da lei objeto do exame de constitucionalidade, cautelarmente e no mérito a declaração de inconstitucionalidade

também de forma integral. Foi admitido o ingresso da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, da Comissão Pastoral da Terra - CPT, do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo - SECOVI-SP e da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo - AELO-SP, no feito, na qualidade de *amici curiae*. Não foi deferido o pedido liminar. Foi substituído o Relator, pelo Min. Dias Toffoli, e encontra-se conclusos ao relator desde 10/09/2020 (BRASIL, 2020, *on line*).

Com relação a ADI nº 5787, promovida pelo Partido dos Trabalhadores, Santin e Comiran (2018, p. 1617) comentam que da mesma forma que na anterior foi alegada a inconstitucionalidade formal pela ausência do pressuposto da urgência, e a material por prejudicar a população de baixa renda, por desconsiderar os princípios constitucionais e por incentivar “a concentração fundiária, o que fatalmente contribuirá para o aumento dos conflitos fundiários.” (BRASIL, 2020, *on line*).

Foi da mesma forma requerida cautelarmente a suspensão da executoriedade da lei objeto do exame de constitucionalidade e no mérito a declaração de inconstitucionalidade integral do diploma legal. Admitido o ingresso no feito, como *amici curiae*, a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, o SECOVI-SP e a AELO-SP. Não foi deferido o pedido liminar. Foi substituído o Relator, pelo Min. Dias Toffoli, e encontra-se conclusos ao relator desde 10/09/2020 (BRASIL, 2020, *on line*).

No que tange à terceira a ADI (nº 5883) da espécie, promovida pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, comentam Santin e Comiran (2018) que como as duas anteriores o Instituto Autor alega inconstitucionalidades formais, por não atender os requisitos de urgência e relevância, e materiais, por violar as previsões constitucionais para o instituto, especialmente no que tange a competência municipal, previstas no art. 30 e 182 da Constituição Federal, em promover o ordenamento territorial e de fixar a política urbana através do Plano Diretor, instrumento básico dessa política.

O Autor dessa ADI alega, ainda, como nas outras ADIs, que esse diploma legal “pode acirrar conflitos fundiários e possibilitar a perda de bens públicos e a configuração de situações irreversíveis para a sociedade, especialmente na configuração dos espaços urbanos e na garantia dos direitos fundamentais” (BRASIL, 2020, *on line*).

Nessa ADI o pedido liminar também foi indeferido, e da mesma forma que nas outras duas foi admitido o ingresso, na qualidade de *amici curiae*, do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo - SECOVI-SP e da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo - AELO-SP. Foi substituído o Relator, pelo Min. Dias Toffoli, e encontra-se conclusos ao relator desde 24/11/2020 (BRASIL, 2020, *on line*).

Freitas *et all* (2018, p. 97), de outro prisma, afirmam que “um dos principais conflitos socioambientais” são os que ocorrem no meio ambiente urbano, que envolvem o uso e ocupação do solo, em razão das precárias condições sociais da população, como também de degradação ambiental, que têm como causas inúmeras razões, como: crescimento demográfico, êxodo urbano, políticas públicas ineficientes, falta de ou planejamento inadequado.

E como Mercier e Carriço (2020) comentam que os conflitos urbanos resultantes das causas acima expostas podem aumentar com o instituto da Legitimação Fundiária, pelas razões de fato e de direito referidas.

Esse diploma legal estabelece ainda que a Regularização Fundiária Urbana poderá ser requerida pelos entes Federativos e suas entidades da administração indireta, pelos beneficiários, individual ou coletivamente ou por meio da Defensoria Pública, pelos proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores, e pelo Ministério Público.

Outros institutos que podem ser utilizados no âmbito da Regularização Fundiária Urbana, já conhecidos pelo sistema normativo brasileiro, estão previstos nessa Lei, chamando a atenção para dois desses, já definidos e tratados nesse estudo e que serão ainda abordados na próxima seção, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso, previstos nos incisos XII e XIII do art. 15.

O Município e o Distrito Federal podem instituir as ZEIS, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território, mas a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) não está mais condicionada à existência dessas Zonas, como previsto no art. 18, o que pode demonstrar um descompasso com a política urbana municipal instituída pelo Estatuto da Cidade.

A Lei nº 13.465/2017 muda também o Código Civil, Lei nº 10.406/2002, incluindo os incisos XII e XIII no art. 1225, no rol dos direitos reais, a concessão de direito real de uso como prevista do Decreto nº 271/67 e o “direito de laje”, que é uma inovação legislativa.

Para disciplinar o “direito de laje” foram incluídos os art. 1.510-A a 1.510-E. Consiste no direito do proprietário que tenha “uma construção-base” de ceder a outrem, a superfície superior ou inferior de sua construção, com o fim de que o cessionário mantenha unidade distinta daquela originalmente construída. Esse direito contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas pertencentes ao proprietário da construção-base.

Nos artigos de 58 e 78 introduz no direito brasileiro o instituto jurídico denominado “condomínio de lotes”. Observa Pinto (2017, p. 1) que esse instituto apesar de não estar previsto anteriormente em lei federal, vinha sendo utilizados por muitos Municípios com outras nomenclaturas, como “condomínio fechado” ou “condomínio horizontal”.

Pinto (2017, p. 3) afirma que o art. 58 introduz, no Código Civil, o art. 1.358-A, a “possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes”, e o art. 78 introduz na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (nº 6.766/79) o § 7º ao art. 2º e o § 4º do art. 4º. O primeiro artigo referido faculta “ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”, e o segundo “autoriza o município a instituir limitações administrativas e direitos reais sobre os lotes integrantes de condomínio de lotes em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana”, como servidões de passagem, dentre outras.

Comenta (PINTO, 2017, p.4) ainda, que para o direito civil, o condomínio de lotes representa “um condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificadas por seus adquirentes”, ao invés de edificações já realizadas. Entretanto, alerta que não pode ser adotado para burlar as obrigações urbanísticas impostas ao empreendedor na Lei de Parcelamento do Solo. É apenas uma forma de organização dos lotes resultantes do parcelamento ou desmembramento (PINTO, 2017, p. 8, 11 e 14), ficando claro que ao empreendedor cabe implantar toda a infraestrutura. Entende,

como sendo positivo o instituto, que de fato já é amplamente utilizado pelo país, desde que sejam coibidos excessos, em benefício da cidade.

Foi editada em 25 de agosto de 2020 a Medida Provisória nº 996, que além de padecer de pressuposto, uma vez que, apesar de ser matéria relevante, não há urgência justificada para sua tramitação sem a reflexão ou consulta necessárias, lhe foram propostas 547 emendas. O prazo para a deliberação, de 60 dias, se expirava em 24 de outubro, que foi prorrogado por igual período, pelo Ato nº 134 do Congresso Nacional de 23 de outubro p.p. e alcançou o recesso Parlamentar, e, portanto, estaria prorrogado até 02 de fevereiro de 2021, mas foi transformada na Lei Nº 14.118 em 12 de janeiro de 2021. Entretanto, se verifica claramente “a urgência” na intenção de integrar todas as operações de natureza habitacional, que seriam do Programa Minha Casa Minha Vida, no Programa Casa Verde e Amarela.

Além disso, propõe algumas alterações na Lei nº 13.465/2017, que impactarão nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana e na implantação de infraestrutura desses assentamentos, especialmente nos localizados na RMBS. Isso se verifica com a alteração proposta para o art. 33, que anteriormente responsabilizava, quanto ao custeio, o ente que fosse titular da área, quando em área pública. Ora, como já exposto, muitos dos assentamentos irregulares da RMBS, especialmente em São Vicente, encontram-se em área da União, que seria responsável por seu custeio, nesses casos. Agora, porém, somente são responsáveis o Distrito Federal ou os Municípios onde se localizarem os assentamentos.

Antes a Medida Provisória, agora a Lei em seu art. 20, muda também o Art. 14 da Lei nº 11.124/2005, aqui também referida, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, conferindo ao Ministério do Desenvolvimento Regional a faculdade de não mais consultar o Conselho das Cidades para implementação da Política Nacional de Habitação de Interesse Social e os Programas de Habitação de Interesse Social, podendo fazer uma consulta pública, sem definir como seria essa consulta. O Conselho das Cidades é composto por integrantes de vários ministérios, doze representantes de poderes públicos municipais, ministérios públicos estaduais e federal, entidades de movimentos de moradia com representação nos municípios, dentre outros, conforme art. 4º do Decreto nº 5.790/2006. Isso colocaria em risco a

participação da sociedade nas deliberações sobre a política nacional de habitação de interesse social.

De outra parte, foi apresentado em 02 de setembro de 2020 o projeto de lei nº 4.447/2020 (BRASIL, 2020, *on line*), de autoria do Deputado Federal Daniel Freitas, do PSL, que propõe alterar a Lei nº 13.465/2017, visando incluir elementos em suas definições, como por exemplo, na legitimação de posse e na legitimação fundiária, acrescer uma legitimação de ocupação de bem público, o que pode, dependendo como seja utilizado o bem, ser resolúvel, caso utilizada (a legitimação) de forma irregular. Se aprovado poderá ser importante para a proteção das terras públicas e do investimento público, quando mal utilizados ou desvirtuados em sua finalidade.

4.5 Proteção de terras públicas e Planejamento Regional

O sistema normativo oferece algumas opções de instrumentos e institutos para a Regularização Fundiária Urbana, e deve ser escolhido o que melhor se enquadra em cada caso. Contudo, alguns fatores que devem ser ponderados em todos os casos, especialmente quando os núcleos irregulares se localizam em terras públicas, para que seja protegida, especialmente contra a grilagem.

A Concessão de Direito Real de Uso - CDRU e Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM, por serem resolúveis por desvio de finalidade, cumprem com esse papel protetivo.

4.5.1 Concessão de Direito Real de Uso - CDRU e Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - CUEM

Mercier e Carriço (2020) ponderam que apesar das inovações legislativas, a CDRU, que está no sistema normativo desde 1967, já poderia ser instituída em terrenos públicos ou particulares, de forma onerosa ou gratuita, por tempo determinado ou indeterminado, como direito real resolúvel, podendo ser transferido por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, para fins de urbanização ou de interesse social.

Esse instituto passou a constar no rol dos instrumentos da política urbana, com a promulgação do Estatuto da Cidade previstos na alínea “g”, do inciso V, do art. 4º dessa lei, como um dos institutos jurídicos e políticos, e com a Lei nº 13.465/2017 passa a constar também no Código Civil, Lei nº 10.406/2002, nos incisos XII do art. 1225, no rol dos direitos reais.

De outra parte o Estatuto da Cidade trouxe uma inovação ao prever na alínea “h” do mesmo art. 4º, a CUEM, que também foi incluída no rol dos direitos reais, no art. 1.225, inciso XI, no Código Civil.

A CDRU é mais abrangente do que a CUEM, como explicam Mercier e Carriço (2020), posto que se presta a qualquer causa de interesse social, sendo a CUEM disciplinada pela Medida Provisória nº 2.220/2001, específica para moradia de interesse social em terras pública.

Desse modo, considerando-a como regra específica prevalece sobre a regra geral, quando a ocupação por população de baixa renda ocorrer em terras públicas, desde que preencham os requisitos apontados, a regularização deve se dar através da CUEM, ao invés da CDRU.

Saleme (2018, p.109) orienta que a CDRU “é a forma mais ampla de outorga de utilização de bem público”, posto que sua eficácia é *erga omnes*. Ao comentar a CUEM (2018 p. 114), afirma que essa característica também lhe cabe, desde que respeitados os requisitos que lhe são próprios.

Na verdade, ambas são concessões de direito real, com possibilidade de serem instituídas de forma onerosa ou gratuita, podendo ser transferidas por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, com o fim de interesse social, resolúvel se ocorrer qualquer desvio de finalidade, distinguindo-se apenas pela abrangência maior da primeira, pelos pré-requisitos previstos e a possibilidade de ser concedida de forma coletiva da segunda. Ambas foram expressamente incluídas no rol dos direitos reais no Código Civil, uma de 2007 outra em 2017 conforme já exposto.

A CUEM tem como requisitos: ser o objeto da concessão imóvel público com até 250m², localizado em área urbana; e que o beneficiário esteja na posse ininterrupta sem oposição por mais de cinco anos, usada para sua moradia e não seja proprietário

de outro imóvel (urbano ou rural), condições que estão previstas nos artigos 1º, 2º e 3º da Medida Provisória nº 2.220/2001, como indica Moretti (2007).

Outro importante aspecto abordado por Moretti (2007, p. 10) é a eficácia sociológica da norma, o que é de extrema relevância, posto que “indica a compatibilidade entre os valores inseridos na norma e os valores sociais, o que leva a sua aceitação”, o que relaciona-se ao que se refere FERREIRA (2018, p. 1461) quando fala das “normais sociais”.

Moretti (2007, p. 10) entende, também, que a grande dificuldade é garantir o objetivo da Lei e de seus instrumentos, ou seja, “que a terra publica urbanizada permaneça vinculada à função social de moradia para atendimento das famílias de mais baixa renda”. Lembrando que se essa “destinação econômico-social específica não for cumprida”, o art. 8º da Medida Provisória nº 2.220/01 “determina a extinção da CUEM, e a conseqüente retomada do bem pelo Poder Público, nos casos de destinação diversa à da moradia ou se o usuário vier a receber outro imóvel”.

Ressalta, ainda, (MORETTI 2007, p. 11) de forma inovadora “que o direito à moradia não deve ser reduzido à propriedade”, ao entender que a propriedade é uma redução com relação à segurança da posse, ao referir-se à efetivação de um direito social.

O direito à posse sobre um imóvel, alerta Moretti (2007, p.11), é a atribuição conferida pela lei contra qualquer ameaça ou ofensa a esse direito, e como já referido no Capítulo 3 desse estudo “em alguns casos a ideia de apropriação privada do imóvel chega a ser contrária à realização de um direito social com a garantia de acesso a um recurso básico como o solo urbano”.

Assim, para que não se favoreça a grilagem de terras públicas argumentam Mercier e Carriço (2020):

[...] grande é a importância da manutenção da função social das terras públicas, porque quando se utiliza imóveis públicos, urbanizados e regularizados fundiariamente, não se pode permitir a livre negociação sem qualquer condicionante, apesar de ser do instituto da concessão permitir a mobilidade da transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*. Há de se prever meios para evitar desvios de finalidades no uso de terras públicas, para que o direito à moradia seja garantido a pessoas de baixa renda.

Por tal motivo Moretti (2007, p. 12) ainda assevera que por ser o título transferível (art. 7º da MP nº 2.220/2001) se presta a beneficiar, além dos concessionários originais, outras famílias de baixa renda “que não tenha acesso ao mercado imobiliário tradicional”, e assim, forma um “nicho de mercado” que beneficie somente as pessoas de baixa renda. E por isso, no caso de transferência se torna necessária anuência prévia do Poder Público, justamente para assegurar que o imóvel se destine a esse público-alvo, para que seja cumprida a função social das terras públicas, garantindo “uma destinação econômico-social com vistas à afirmação de direitos fundamentais”. Essa autora entende que, mesmo após a titulação do beneficiário “a terra continua sendo pública: apenas alguns dos poderes elementares do domínio são transferidos para as mãos do titular da CUEM, e esse desmembramento dos atributos da propriedade indica a existência de copropriedade”.

Além de evitar a grilagem de terras públicas essa vinculação do imóvel público urbanizado e regularizado às pessoas de baixa renda evita reunificação de lotes ou unidades.

Moretti (2017, p. 13) observa que “o remembramento”, resultaria em lotes superiores a 250 m², e que a vinculação da terra pública urbanizada impede que os beneficiários vendam todos para um empreendedor imobiliário. Dessa forma, a CUEM não atribui um direito ilimitado sobre o imóvel, nem mesmo exclusivo.

Mercier e Carriço (2020) indicam como é vantajoso esse instrumento para o interesse público, pois não serve apenas para legitimar a posse ou para permitir o uso, é garantidor da função social da terra pública, uma que vez há a possibilidade de previsão, no corpo do contrato de concessão, de limitações visando essa proteção do bem público e da função social que desempenha, ou seja, garantir a moradia para população de baixa renda.

Especialmente por ser resolúvel por desvio de finalidade como também por ser condicionada sua transferência a outro concessionário somente se preencher os mesmos requisitos (baixa renda). Por essas razões continua, mesmo após todas as mudanças e novidades legislativas introduzidas, como um dos institutos mais indicados para regularização fundiária de interesse social em terras públicas e privadas

Benacchio e Cassettari (2014, p. 57) afirmam que o direito humano à moradia não se restringe à “atribuição do direito de propriedade”, por entenderem que esse direito pode ser efetivado outros meios jurídicos, que de igual forma conferem “segurança jurídica à ocupação do local da moradia”. O que corrobora com as alegações acima sobre as conveniências da CUEM.

No mesmo sentido, Ferreira (2018, p. 1479), com uma análise econômica do direito, conclui que “a mera titulação é insuficiente para garantir a melhoria de qualidade de vida das pessoas” e que se deve ficar atento para “impedir uma valorização exacerbada de uma política de titulação em massa” com a nova Lei. O autor assevera, com propriedade, que são necessárias “a implantação de infraestrutura urbana e oferta dos serviços essenciais”, para que realmente a pobreza diminua, devendo também o núcleo regularizado ser integrado de fato à cidade formal, e que somente assim a regularização fundiária diminuiria as desigualdades sociais, proporcionando qualidade de vida da parcela mais pobre da população.

Porém, não faria qualquer sentido a manutenção da vinculação do imóvel ao patrimônio público se não houvesse controle de destinação da unidade habitacional pela Administração Pública, como observa Moretti (2007, p. 11), aduzindo que para tanto é “necessário aperfeiçoar os sistemas de gestão e qualificando sistemas de informação, integrando os diversos cadastros”, para a devida proteção da função social das terras públicas.

Pelos motivos expostos pode-se concluir que a CUEM e a CDRU, como instrumentos de regularização fundiária para moradia de interesse social, são mais eficientes e garantidoras da função social das terras públicas, como também dos gastos públicos utilizados na intervenção urbana em núcleos de interesse social que proporciona infraestrutura e acesso a serviços públicos.

Tanto a regularização fundiária como a intervenção urbana, que podem ser proporcionadas em conjunto ou separadamente pelo Poder Público, mesmo que executadas em terras particulares, são feitas com uso de recursos públicos visando a garantia de moradia digna para quem não pode com seus próprios recursos obtê-la, se houver desvio dessa finalidade, não somente esse direito não será garantido, como também a função social das terras públicas e dos recursos públicos dispendidos não

serão protegidos, proteção que a Legitimação Fundiária, por exemplo, não garante, podendo ainda proporcionar o inconveniente da grilagem de terras.

Esse foi o instrumento jurídico usado para a regularização fundiária, tanto para as áreas públicas municipais como as federais, no núcleo urbanizado do Sambaiatuba, porém não impediu que as áreas de preservação ambiental recuperadas fossem novamente invadidas, mas a população que ficou com sua unidade regularizada permanece sendo de baixa renda e não ocorreu a reunificação de lotes.

Além da escolha do instrumento adequado, outros fatores podem afetar a proteção dos imóveis públicos, e sua função social, como a eficiência de controle, de fiscalização e de um cadastro único, se não nacional, pelo menos metropolitano. Os imóveis concedidos especialmente para fins de moradia para a população de baixa renda, muitas vezes são transferidos sem a anuência do Poder Público, sem ser verificadas as condições da concessão, ou que um beneficiário já contemplado não o seja novamente em detrimento de muitos que nunca foram.

Com muita exatidão, Ferreira (2018, p. 1459 e 1460), prega a utilidade e economicidade em um sistema único de informações imobiliárias, acessível a qualquer pessoa, referindo-se a todo e qualquer tipo de imóvel, mas isso seria muito útil especialmente para esse objetivo de regularização fundiária de interesse social, posto que compilaria dados dos beneficiários, endereços dos imóveis concedidos, datas, dentre outros, trazendo maior segurança jurídica e garantias ao Poder Público e a população de baixa renda.

4.5.2 Planejamento Regional

Em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas, o planejamento regional é um dos mecanismos que podem garantir que a terra pública, ou mesmo a particular, que recebeu intervenção urbanística e encontra-se regularizada, mantenha sua função social de moradia para população de baixa renda. Este planejamento deveria prever um cadastro único de famílias beneficiadas, ao mesmo tempo em que os Municípios que compõem a Região uniformizariam o critério de caracterização de baixa renda, utilizando a mesma faixa salarial, optando pelos mesmos instrumentos jurídicos em situações similares.

Carriço e Saleme (2108, p. 74 e 75) nos ensinam que o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado - PDUI, previsto no Estatuto da Metrópole, tem como função “estabelecer diretrizes, projetos e ações para que se oriente o desenvolvimento urbano e regional, com o fim de buscar melhorar as condições de vida da população metropolitana, reduzindo, na medida do possível, as desigualdades.” Esclarecem ainda, que também são instrumentos: os Planos Setoriais Interfederativos, dentre os quais habitação e saneamento, e a constituição de Fundos Públicos.

Portanto, no contexto regional, é estratégica a construção de plano de regularização fundiária urbana, que englobe os entes federativos onde a questão da irregularidade é produzida por uma lógica que transcende às fronteiras municipais, de forma a que essa lógica seja enfrentada e equacionada de maneira mais eficiente.

A falta de moradia para a população de baixa renda é um problema social importante, especialmente para os Municípios localizados em ilhas com pouco espaço para construir soluções, ou mesmo os litorâneos em geral, com grandes áreas de manguezais (APP), cujas ocupações irregulares ocorrem, em grande parte, em imóveis públicos pertencentes à União.

Quando Municípios fazem parte de Regiões Metropolitanas, como o caso de São Vicente, onde se localiza o núcleo do Sambaiatuba, com o mesmo problema de moradias em áreas públicas de APP, o planejamento metropolitano poderia garantir que a função social da terra pública permanecesse protegida com a mesma solução fundiária, visando garantir essa proteção. Inclusive deve ser tratado como função pública de interesse comum, assunto que será tratado no próximo capítulo.

À guisa de conclusão e apontando reflexões para o próximo capítulo, Nalini (2011) chama a atenção para “a ineficiência do Estado”, enquanto único a implantar políticas públicas para habitação destinada à população de baixa renda. O autor entende ser interessante envolver o setor da construção civil, por ser mais preparado para essa função, vinculando que a cada projeto economicamente atraente, obrigatoriamente, ofereça de forma simultânea, um projeto de interesse social. Ou seja, para licenciar seu projeto sem prejuízo de sua margem de lucro, o empreendedor teria que edificar unidades habitacionais de interesse social.

Considerando que a falta de recursos públicos, tanto dos Municípios como das Regiões Metropolitanas, é uma das principais razões para a inviabilidade de implementar projetos habitacionais e de infraestrutura, seria importante esse envolvimento da iniciativa privada para a solução de tão importante problema, na busca da concretização dos direitos fundamentais dos mais desamparados da sociedade, conforme já exposto.

Nalini (2011), ao tratar da falta de consenso, no que tange ao plano de regularização fundiária e qual instrumento utilizar, assevera que seja qual for, é melhor do que não solucionar, pois caso contrário seria condenar vidas a “infernos dantescos”, e que além de moradia, devem ainda ser garantidos outros direitos fundamentais, como educação, saúde e trabalho, para a busca de vida digna.

A falta de consenso também pode estar presente no planejamento regional, ou na governança interfederativa, para a escolha do melhor instrumento para regularização fundiária nos Aglomerados Urbanos ou nas Regiões Metropolitanas, e para tanto os Municípios deverão ceder uma parcela de sua autonomia, ou a autodelimitação dessa prerrogativa, para a escolha do instrumento que vise a solução da regularidade mas também que projeta as terras públicas.

5. PRINCÍPIOS DO NOVO URBANISMO, PRINCÍPIOS DO DIREITO AMBIENTAL INTERNACIONAL (DAI) E INDICADORES DO 11º OBJETIVO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL-ODS, APLICÁVEIS AO PLANEJAMENTO URBANO E METROPOLITANO VISANDO A MORADIA DIGNA E UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

5. Princípios do Novo Urbanismo, Princípios do Direito Ambiental Internacional (AI) e Indicadores do 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável-ODS, Aplicáveis ao Planejamento Urbano e Metropolitano Visando a Moradia Digna e uma Cidade Sustentável

A solução, ou pelo menos a melhoria, das condições urbanas deficientes e insatisfatórias, e dos problemas delas decorrentes, deveria ser pensada, planejada e executada de forma metropolitana, e levando em consideração princípios, valores e técnicas capazes de trazer a fruição dos direitos fundamentais a todos da comunidade, especialmente no que tange às moradias insalubres e à degradação ambiental.

Assim o que se pretende com o capítulo é trazer para a reflexão alguns desses princípios, valores e técnicas visando a garantia de moradia digna e uma cidade sustentável.

5.1 Planejamento Urbano e os Princípios do Novo Urbanismo

O Novo Urbanismo é um movimento surgido nos Estados Unidos da América, nos anos 1980, o qual defende o planejamento territorial voltado para o desenho urbano, em escalas urbana e metropolitana, visando a recuperação da arquitetura tradicional, na produção de cidades compactas, com proximidade entre habitação e trabalho, priorizando modos ativos e coletivos de deslocamento. Vetores de grande importância para o planejamento metropolitano que objetive uma maior sustentabilidade regional, como pretende demonstrar.

Em outubro de 1993 ocorreu o I Congresso do Novo Urbanismo, na cidade de Alexandria, estado da Virgínia, nos Estados Unidos.

Os congressos sucederam-se anualmente, e no IV CNU, realizado em Charlestown, Carolina do Sul, em 1996 foi elaborada a Carta do Novo Urbanismo (2001, *on line*), como documento síntese do Congresso daquele ano, sendo revisado em 2001. Nesse documento foram expostos os princípios norteadores desse movimento que visava o planejamento territorial.

As preocupações centrais dos Congressos do Novo Urbanismo eram: a falta de um planejamento adequado e de investimentos nos centros urbanos, o aumento da expansão urbana, a degradação ambiental urbana, perda de espaços agrícolas, dentre outros problemas da sociedade moderna.

Os congressistas reunidos visavam incentivar a restauração dos centros urbanos existentes no seio de regiões metropolitanas, associando o bairro, a cidade e a região, com a reestruturação das políticas públicas e o desenvolvimento de práticas que consubstanciassem os princípios elencados na Carta resultante do Congresso de 1996.

Também intencionavam a conservação do ambiente natural, a preservação dos valores culturais e incentivar a participação popular.

Conforme exposto por Macedo (2007, *on line*), a Carta do Novo Urbanismo propunha refletir sobre “as possibilidades reais do desenvolvimento das cidades norte-americanas”, e, apesar de escrita há mais de vinte anos, com o foco em uma realidade completamente diferente dos municípios brasileiros, em outro contexto cultural, apresenta alguns conceitos e princípios que estimulam a lançar um olhar para nossa realidade e buscar uma maior sustentabilidade em nossas cidades, devendo o planejamento urbano considerar tais ponderações, especialmente àquelas pertencentes à Regiões Metropolitanas.

E mesmo que esse movimento não tenha atingido todos os seus objetivos e não tenha conseguido deter a grave crise habitacional, resultante da crise econômica de 2008 nos Estado Unidos, estabeleceu importantes princípios que podem ser considerados no planejamento regional, no planejamento urbano de cada uma das cidades partes, e também, na elaboração e execução de projetos habitacionais voltados para população de baixa renda.

Os princípios estabelecidos almejavam a “formação do espaço regional, da cidade e do bairro”, de forma a otimizar a vida dos habitantes e a tornar o meio urbano mais sustentável, segundo Macedo (2007, *on line*), “com a intenção de: organizar sistemas regionais articulando áreas urbanizadas centrais com as cidades menores em setores bem delimitados do território, evitando a ocupação dispersa”. Além disso, incentivar o acesso ao transporte coletivo, reduzir percursos, criando comunidades compactas.

Diretrizes de suma importância para serem utilizadas no planejamento metropolitano, visando impedir o espraiamento da mancha urbana, de forma desordenada, a garantir maior sustentabilidade regional.

Uma das suas diretrizes, de extrema importância, é que os bairros devem ser diversificados nos usos e na população, ou seja, o uso deve ser misto, reunindo habitação, serviços públicos e postos de trabalhos, e a população não deve ser segregada de nenhuma forma, especialmente por classes sociais. Essa disposição, fundamental para o planejamento urbano e metropolitano, também é essencial como diretriz para a urbanização de assentamentos precários, posto que deve ser implementada de modo a inserir o “núcleo urbano informal”²² na cidade legal e não apenas o deixando à margem ou como guetos, e estimular a instalação de usos mistos para que não provoque deslocamentos excessivos da população beneficiária da urbanização em razão de postos de trabalho ou para utilizar serviços públicos.

Prevê também que a concepção arquitetônica e paisagística deve considerar o clima, a formação histórica, as práticas construtivas locais e o meio ambiente natural, isso para o planejamento urbano e regional, mas que também pode ser implementado na urbanização dos núcleos precários.

Os espaços públicos devem ser previstos e bem definidos, como também os edifícios públicos acessíveis, o que é extremamente importante para a construção de cidades sustentáveis, devendo ocorrer nos núcleos a serem urbanizados, com previsão de praças, centros comunitários, escolas públicas de qualidade, bibliotecas, centros de atendimento médico e tantos outros espaços e serviços públicos necessários para a garantia da dignidade humana.

As soluções físicas não resolverão os problemas sociais e econômicos, mas tais problemas demandam que a estrutura física das cidades seja equilibrada para sua solução, e que seja garantido no planejamento urbano e metropolitano a participação da sociedade civil. Preceito que também deve ser considerado na urbanização dos assentamentos precários.

A Carta do Novo Urbanismo (2001, *on line*) tem vinte e sete princípios, divididos basicamente em três partes: a primeira, dos princípios 01 ao 09, referem-se à região, à

²² Denominação da nova lei de regularização fundiária – Lei nº 13.465/2017

metrópole e às cidades (escalas grande, média e pequena); a segunda, dos princípios de 10 a 17, referem-se ao bairro, ao distrito ou setor, e ao corredor; e a terceira, dos princípios de 18 a 27, relativos às quadras, ruas e edifícios.

O movimento do Novo Urbanismo, protagonizado por arquitetos, objetivava organizar sistemas regionais, associando áreas urbanizadas centrais com as cidades menores, com territórios bem delimitados, evitando a ocupação dispersa, para valorizar: a superposição de uso do solo como forma de reduzir percursos e criar comunidades compactas, otimizando a infraestrutura existente, o que se pode verificar nos Princípios 01, 04, 05, e 06, constantes do Anexo E.

Nos Princípios 02 e 09 está prevista a busca pelos limites bem definidos das cidades, por um planejamento visando uma gestão integrada, e pelo adensamento da ocupação urbana. Tais objetivos, se atingidos, proporcionarão a conservação dos recursos naturais e exigirão menos investimentos públicos, com a otimização da infraestrutura.

O planejamento urbano, local e metropolitano, ainda estão previstos nos Princípios 09, 10, 11, 13, 14, 16 e 18, como a recuperação e a preservação ambiental nos Princípios 03 e 18.

Como disposto no Princípio 07, e já referido, esse movimento objetiva um espaço urbano ocupado por todas as classes sociais e com uso misto (moradias, postos de trabalho, serviços e usos institucionais), evitando a concentração de pobreza e buscando reduzir deslocamentos. Com isso, evita-se ou, pelo menos diminui-se, a tão prejudicial pendularidade, prejudicial às pessoas que perdem parte preciosas do seu dia nas idas e vindas, como também ao meio ambiente em razão da poluição causada pelo transporte automotor.

Essa Carta objetiva também o estímulo ao transporte público de qualidade, transporte cicloviário e pedonal, garantindo a mobilidade urbana com a conexão dos núcleos componentes da Região, o que também contribui para a preservação ambiental, e proporciona vida saudável aos habitantes. A acessibilidade por transportes coletivos, e de circulação pedonal e cicloviária, estão dispostos nos Princípios 08, 09, 12, 15 e 16.

Por fim, a preocupação em ampliar a participação social, para democratizar os espaços e definir as necessidades da coletividade. Estimular o processo de participação comunitária está disposta no Princípio 25.

Todos esses valores e diretrizes devem ser utilizados na concepção das intervenções urbanas, especialmente em assentamentos de interesse social, mas também no planejamento urbano e metropolitano.

Esses Princípios, que não existiam quando da formação histórica da cidade de São Vicente ou da Região Metropolitana da Baixada Santista poderiam contribuir se considerados no planejamento da cidade e da região metropolitana, para garantir qualidade de vida e preservação ambiental, como deve se buscar até 2030.

Com referência ao assentamento objeto do estudo, o uso diversificado, como proposto pelo Novo Urbanismo, foi garantido parcialmente posto que foram admitidas unidades para o uso comercial nas esquinas e foi também construído um centro comunitário onde eram disponibilizados cursos de teatro, ballet, artesanato, reciclagem, entre outros.

Contudo, a unidade que poderia ser usada para fins comerciais, mesmo sendo de esquina, era pequena para comportar além de pequenos comércios, que geravam pouquíssimos empregos, muitos familiares e renda reduzida. E no concernente a formação da mão de obra, também poderiam ter sido oferecidas mais opções, especialmente voltada aos jovens. Uma das razões que inviabilizava (e ainda inviabiliza) essa maior oferta de capacitação, são as dimensões do centro comunitário também de pequenas proporções e sem possibilidade de expansão.

Desse modo, o deslocamento para o trabalho e formação técnica profissional era, e ainda é, necessário, e, considerando, como já exposto, que muitos postos de trabalho e centros para formação profissional localizam-se na cidade de Santos, município polo da RMBS, a pendularidade é significativa, causando transtornos à população e danos ao meio ambiente.

Por outro lado, no que tange ao planejamento urbano da cidade de São Vicente, nos anos de 2018 e 2020 foram efetivadas importantes alterações na legislação urbanística, com a revisão do Plano Diretor (Lei Complementar nº 917/2018) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 987/2020), leis já referidas no

terceiro capítulo desse estudo, e que Ribeiro Jr²³ acredita que as alterações inseridas no Plano Diretor visam estabelecer parâmetros para uma cidade sustentável e compacta. Afirma também, que algumas dessas inserções intencionam possibilitar o uso diversificados nos bairros e, também, para a integração regional.

Esse arquiteto urbanista afirma que essas significativas mudanças urbanísticas garantem usos mistos em toda a cidade, posto que são licenciados segundo seu porte e pelo tipo de incomodidade (somente licenciado se mitigada a incomodidade) e o tipo de via onde se localiza o empreendimento, considerando a hierarquização do sistema viário (em vias locais usos de menor porte; com um grau de incomodidade um pouco maior em vias coletora, e usos impactante, se mitigados, somente em vias arteriais), como já exposto no terceiro capítulo, e desse modo, todos os usos são garantidos segundos os mesmos critérios independentemente do bairro ou zona. Além disso, como já exposto em seção anterior, os EIS podem ser construídos em qualquer Zona Urbana com os índices da ZEIS, e é permitido a instalação de atividade comercial no pavimento térreo, o que também garante uso misto.

Segundo Terra²⁴, a flexibilização das regras edilícias, no que tange às vagas de garagem nos edifícios, garante a ocupação com diversidade de classes sociais nos bairros e no próprio empreendimento, posto que possibilita que a habitação de interesse social e a de mercado popular se instalem em lugares antes não possíveis, especialmente no eixo do Veículo Leve sobre Trilho – VLT (importante modal de transporte público de qualidade) onde essa flexibilização foi prevista.

No que tange a integração regional, pondera Ribeiro²⁵ que tanto na revisão do Plano Diretor, como da Lei de Uso e Ocupação do Solo, foi utilizada a mesma linguagem urbanística das leis da cidade Santos, município polo da RMBS, e dos Planos Regionais, como o de mobilidade urbana e o cicloviário. Na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, foi prevista ainda as Zonas Corredores nas vias por onde circulam o transporte intermunicipal, onde podem se instalar maiores

²³ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio.

²⁴ Informações verbais obtidas com o Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

²⁵ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio.

empreendimentos, com a finalidade de integração regional e de atração de tais empreendimentos.

Com referência à preservação ambiental, acredita esse Secretário Municipal, que o aumento da oferta habitacional, com os estímulos trazidos pelas alterações legislativas, com a viabilidade dos importantes produtos imobiliários referidos, de interesse social e do mercado popular, até então inexistentes, a população, de média e baixa renda, terá opção a não compor assentamento irregulares, diminuindo, assim, a pressão em cima das áreas de preservação permanente.

Lembra Terra²⁶, quanto a otimização da infraestrutura urbana preconizada pelo Novo Urbanismo, que o Município ao celebrar o acordo de concessão com a SABESP, concessionária dos serviços de saneamento, exigiu que a empresa englobasse não somente a cidade formal, mas, também, todos os assentamentos informais, não servidos com as redes de água e esgoto, e que essa exigência do Poder Público Municipal já está surtindo bons resultados.

Este fato poderá, no futuro, com a instalação total das redes na integralidade das áreas da cidade, promover uma real otimização e um melhor aproveitamento dessa infraestrutura urbana.

Por fim, Ribeiro Jr²⁷ ainda afirma que o Plano de Acessibilidade e Mobilidade Urbana, em elaboração, garantirá acessibilidade nas 1005 vias da cidade, e estimula o transporte coletivo de qualidade, inclusive com a integração de outros modais como o VLT, por meio de terminais compartilhados e do bilhete único.

Essas diretrizes técnicas e valores acima referidos, preconizados pelo Novo Urbanismo, de certa forma, começam a ser introjetados na legislação urbanística da cidade de São Vicente.

²⁶ Informações verbais obtidas com o Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

²⁷ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio.

5.2 Princípios do Direito Ambiental Internacional (DAI), Programas de Ações e indicadores do 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável – ODS

Ensina Rei (2017 p. 31 e 32, tradução da autora²⁸, que o Direito Ambiental Internacional tem “natureza interdisciplinar, que visa regular as relações de convivência, cooperação e interdependência”, entre os diversos atores internacionais, visando a proteção do meio ambiente global, onde “preocupações históricas coletivas” determinam “a necessidade de assumir compromissos normativos” por todos do Globo, e por meio de “negociação de ações futuras”, que serão “influenciadas pelos interesses específicos de Estados” e dos demais atores. Em razão desse conflito de interesses, que pode ocorrer entre os vários atores, os princípios ambientais, especialmente os consolidados da Declaração do Rio, fazem-se tão importantes, para dar diretrizes a “um novo entendimento para trabalhar por um mundo sustentável”. É esse o “desafio a ser enfrentado pela comunidade internacional com a participação ativa da comunidade científica”.

Tanto os valores do Direito Ambiental Internacional - DAI veiculados em seus Princípios previstos nas Declarações da ONU, como as ações futuras pactuadas constantes nas Agendas compromissadas pelos Estados partícipes, são introduzidos por meio de *soft law*, que tem qualidade normativa, multidimensionalidade, funcionalidade e flexibilidade como aponta Juste Ruiz (1999), que traz mais eficácia e pragmatismo para os compromissos ambientais internacionais, posto que baseado na cooperação, no consenso e na ciência.

Essas características da *soft law*, que se confundem com as próprias características do DAI, como exposto por Mercier (2018), tem um marcado caráter instrumental, posto que tem como finalidade principal propor ou estabelecer mecanismos de regulação, administração e gestão dos recursos ambientais, buscando sua proteção e preservação. Além disso, sua natureza é eminentemente preventiva por

²⁸ “interdisciplinary nature aimed at regulating the coexistence, cooperation, and interdependence relations”; “historical collective concerns”; “the need to make normative commitments”; “negotiation of future actions”; “influenced by the specific interests of States”; “a new understanding on how to work for a sustainable world”; “this is challenge to be faced by the international community with the active participation of the scientific Community”.

serem os danos ambientais, na maior parte das vezes, irreparáveis, e assim visam evitar a degradação ou dano, buscando muito mais proteger do que condenar. São prospectivas, tomam forma de plano ou programa de ações, configurando sua funcionalidade.

Para sua pactuação convergem elementos naturais/físicos, valores humanos/sociais e interesses políticos/econômicos diferentes. No processo de elaboração normativa, busca-se a aceitação dos vários Estados para uma solução “*consensuada*”. As regras devem ser necessariamente equitativas, entender que as responsabilidades são comuns, porém distintas, em razão da diversidade de condições econômicas, de desenvolvimento e de responsabilidade na contribuição da degradação causada ao meio ambiente, dos diversos Estados. Ainda há de se considerar elementos científicos e tecnológicos, e seus progressos constantes. Assim, essa multidimensionalidade é multidisciplinar, com elementos extrajurídicos, como referido: políticos, econômicos e científicos, mas também com elementos jurídicos de diferentes disciplinas, como do Direito Internacional Público e Privado, e do Direito Nacional de cada um dos Estados.

Apesar das Agendas e Declarações não serem dispostas em *hard laws*, normas juridicamente vinculativas, cogentes, e sim em *soft law*, têm capacidade de dirigir direta ou indiretamente a conduta de seus destinatários, da mesma forma que as primeiras. E é exatamente essa qualidade normativa que faz com que a *soft law* se distinga de simples ideias políticas ou morais, como prelecionam Beyerlin e Marauhn (2011), e seus destinatários são obrigados a comportar-se da maneira prescrita, gerando um efeito contagiante para os que devem se submeter às suas normas.

A *soft law*, indica Ruiz (1999, p.44), é flexível tanto na dimensão normativa como na aplicativa.

Na dimensão normativa, tanto na forma como no conteúdo. No que tange a forma, nos indica, estão sempre sendo gestadas (em gestação), em processo de formação contínuo, nunca alcançando o estado final, não cristalizando, da mesma forma que o direito consuetudinário. Podem ser veículas em resoluções, declarações, programas, códigos de conduta, atas finais de conferências internacionais, informes de grupos de especialistas, agendas, dentre outras formas.

Com referência ao conteúdo normativo, explica Ruiz (1999), é brando, apresentando uma intensidade atenuada, expresso em compromissos abrandados, suscetíveis a modulação da vontade de cada Estado. Acomodam-se melhor a essa pressão sutil das obrigações de comportamento, ao invés do rigor das obrigações de resultado. E dessa forma, multiplicam-se os deveres de informar, de consultar, de controlar, de vigiar, de negociar, dando preferência às obrigações taxativas de fazer ou não fazer. Muitas vezes se alimentam de compromissos prospectivos, de diretrizes genéricas, de obrigações de comportamento. Apresentam cláusulas com lacunas, prevendo sua revisão e emenda através da modificação dos anexos, de caráter eminentemente técnico, em razão do constante avanço científico.

Na dimensão aplicativa a flexibilidade está presente no uso de mecanismos e procedimentos de estrutura flexível, estabelece um esquema organizacional mínimo deixando as decisões para os Estados, na aplicação das regras acordadas, com instâncias convencionais de cooperação, de existência fugaz, como: comissões, comitês, grupos de trabalho, reuniões de especialistas, e outras. Como exemplo de atuação com “tendência minimalista”, utilizado pela ONU, pode ser indicado o Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA), criado em 15 de dezembro de 1972, com o objetivo de coordenar as ações internacionais de proteção ao meio ambiente e de promoção do desenvolvimento sustentável, programa que fiscalizou a aplicação dos recursos na implantação do assentamento urbanizado objeto do presente estudo.

O uso dos instrumentos mais flexíveis é um fenômeno predominante, pelo menos no Direito Internacional do Meio Ambiente – DIMA, há quase 50 anos, e no Direito Ambiental Internacional – DAI, há quase 30 anos, por todas as razões supra apontadas, de natureza sociológicas, políticas, econômicas e jurídicas.

Isso porque, essas normas são mais propícias para acomodar mudanças, e para adaptar as divergências de interesses entre os países desenvolvidos e os países em desenvolvimento, como também ao constante desenvolvimento da ciência e da tecnologia e, com isso, a consequente e necessária mudança de seus parâmetros e regras.

Os Princípios Ambientais Internacionais e as Agendas consensuadas, com seus valores, compromissos e metas, e até mesmo as qualidades das *soft laws*, podem ser utilizados na Governança Interfederativa, Planejamento Metropolitano e Urbano, e nos Projetos de Intervenção Urbana voltados a Moradia de Interesse Social, para autolimitar autonomias e delimitar projetos.

5.2.1 Princípios Ambientais do DAI relacionados à Sustentabilidade, às Responsabilidade Comuns, às Relações interestatais que podem ser utilizados no Planejamento Interfederativo e Urbano, e na Urbanização de Assentamentos Precários

Primeiramente o Direito Internacional do Meio Ambiente, e posteriormente o Direito Ambiental Internacional (a partir de 1992), trouxeram importantes contribuições para autolimitação da soberania dos Estados, com a imposição de valores, por meio de Princípios que devem nortear a atuação desses Estados, o que também pode nortear os entes federativos em suas relações.

Sob a ótica do Direito Internacional do Meio Ambiente-DIMA, a Declaração de Estocolmo, de 1972, traz importante contribuição ao mundo. Em seus 26 Princípios, apesar de não estar presente o conceito do Desenvolvimento Sustentável, como preleciona Granziera (2011), que somente foi estabelecido no Relatório de Brundtland (1987), preparatório à Convenção do Rio de Janeiro (1992), já falava de preservação para as futuras gerações dos ecossistemas, sobre a responsabilidade dessa preservação e a importância de planejamento do desenvolvimento econômico visando à conservação da natureza (Princípios, 2, 3, e 4).

Alerta, também, para o tratamento dos recursos não renováveis, os quais “devem ser utilizados de forma a evitar o perigo do seu esgotamento” (ONU, 2015, *on line*), preservando para que todos se beneficiem com seu uso (Princípio 5). Se referia ainda à poluição do ar, do mar, e ao aquecimento (liberação de calor), à quantidade e concentração de poluentes que não pudessem ser neutralizadas pela natureza, cabendo a quem desenvolve as atividades responsabilidade de tomar as cautelas devidas (Princípios 6 e 7).

Em abril de 1987, o Relatório de Brundtland, também intitulado Nosso Futuro Comum, conceitua Desenvolvimento Sustentado como sendo “o desenvolvimento que

satisfaz as necessidades presentes, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de suprir suas próprias necessidades”. Sobre o tema também afirma que: as necessidades humanas devem ser atendidas, por suas sociedades, com o aumento do potencial produtivo e também pela garantia de oportunidades iguais a todos; e, não deve colocar em risco os “sistemas naturais que sustentam a vida na Terra: a atmosfera, as águas, os solos e os seres vivos”. Estabelece ainda, que, por ser o desenvolvimento sustentável um processo de mudança, a exploração dos recursos, o direcionamento dos investimentos, a orientação do desenvolvimento tecnológico e a mudança institucional, devem estar em harmonia, para que o potencial atual e futuro satisfaça as aspirações e necessidades humanas.

Assim como esse princípio é importante como ponto de partida para qualquer acordo bilateral ou multilateral, entre os Estados (ou, no caso, entre entes federados pertencentes a uma Região Metropolitana), outros princípios, igualmente importantes, se relacionam diretamente com soluções ambientais, estabelecidos na Convenção do Rio de Janeiro, de 1992, como os da Participação, o da Cooperação e o da Responsabilidade, como exposto por Mercier (2019).

O Princípio da Participação, veiculado no Princípio 10 da Declaração do Rio de 1992, como ensina Granziera (2011), refere-se à participação social e acesso a “informação sobre o meio ambiente de que disponham as autoridades públicas”, especialmente sobre os materiais e atividades que tragam perigo às comunidades bem como disponibilizar oportunidade de participação para decidir sobre a melhor maneira para o tratamento ambiental. E sua relevância ao tema se faz presente, pois quanto maior a importância dada à natureza maior o consenso em admitir os riscos ambientais, e o comprometimento em buscar a proteção à natureza nas sociedades, que exigirão políticas públicas que incorpore tal valor. Esse envolvimento também é relevante para a efetividade de qualquer acordo das sociedades dos Estados partes, como também na governança interfederativa em Regiões Metropolitanas com relação aos municípios partes, no Planejamento Urbano com relação aos municípios ou em urbanização de assentamentos precários com relação aos beneficiários.

O Princípio da Responsabilidade está delineado nos Princípios 02, 13, 14, 18 e 19 da Declaração Rio92, como ensina Granziera (2011), apesar de já estar

estabelecido desde a Declaração de Estocolmo que cada Estado era responsável pelos danos ambientais oriundos do exercício de sua soberania, dentro do seu território, o que veio sendo declarado desde o caso Trail Smelter decidido sobre questões ambientais transfronteiriças entre os Estados Unidos e o Canadá.

Na Declaração do Rio92 ficou claramente disposta a responsabilidade de indenização às vítimas dos danos ambientais, e pelos efeitos adversos dos danos ambientais causados também fora de seus territórios, por atividades praticadas dentro de sua jurisdição ou sob seu controle.

Foi estabelecida a obrigação de notificar os outros Estados em caso de desastres naturais ou em casos de emergência que possam causar danos ou efeitos prejudiciais sobre o meio ambiente desses Estados, assumido o compromisso por toda a comunidade internacional de ajuda aos Estados atingidos. Essa obrigação de notificar previamente e fornecer informações relevantes, também se dá no exercício de atividades potencialmente impactantes de forma negativa no meio ambiente transfronteiriço.

Ainda no que tange a Responsabilidade, também foi assumido o compromisso de que não seja transferida ou realocada aos outros Estados atividades ou substâncias que degradem ao meio ambiente e à saúde humana.

Por derradeiro o Princípio da Cooperação, fundado em responsabilidades equitativas. A Convenção do Rio em 1992 em seus Princípios 7 e 12 de sua Declaração, estabeleceu exatamente essa necessidade de cooperação de todos os Estados, porém essa se dará de forma diferenciada . Claramente disposto no Princípio 7, as nações adotam como compromisso a cooperação, “em espírito de parceria global”, objetivando a saúde e a integridade do Meio ambiente global, afirmando que os “Estados têm responsabilidades comuns, porém diferenciadas”. Tendo, aparentemente, os países desenvolvidos, reconhecido uma responsabilidade maior que os não desenvolvidos.

Granziera (2011) informa que essa questão das diferenças entre países desenvolvidos e não desenvolvidos surgiu nas discussões do Relatório Brundtland, inclusa no Princípio 6, reconhecendo uma maior vulnerabilidade dos países menos

desenvolvidos, chamando a atenção para às suas necessidades especiais, indicando que as ações internacionais devem atender os interesses e necessidades de todos.

O Princípio 12 refere-se à cooperação econômica internacional, um sistema que favoreça ao crescimento econômico e ao desenvolvimento sustentável de todos, para que os problemas advindos da degradação ambiental sejam melhor abordados, não devendo ser implementadas medidas comerciais que discriminem arbitrariamente ou restrinjam veladamente o comércio.

Ainda com o espírito de Cooperação o Princípio 9 determina que haja o intercâmbio de conhecimento científico e tecnológico para capacitação visando o desenvolvimento sustentável, e o Princípio 27 dispõe que os Estados e os Povos irão cooperar, com boa fé e parceria, para que todos os Princípios sejam devidamente cumpridos.

Como ensina Rei (2017, p. 32), a Convenção das Nações Unidas do Rio foi o marco inicial para o Direito Ambiental Internacional, que surgiu como novo ramo do Direito (mais amplo que o DIMA), objetivando “transformar as relações entre os Estados e outras estruturas de governo e governança, fomentando a cooperação e coordenação entre elas para que todos possam contribuir, ainda que de formas diferentes”.

Para as soluções de conflitos de interesses e encontrar soluções consensuadas, seja entre Estados ou entes federados, se deve respeitar a Soberania de cada Estado ou a autonomia de cada ente, mas que pode se autolimitar com os valores trazidos e referendados pelos Princípios do Direito Ambiental internacional, especialmente, o do Desenvolvimento Sustentado, o da Participação, o da Responsabilidade e o da Cooperação.

Principalmente os valores advindos dos Princípios da Responsabilidade e da Cooperação, seriam muito uteis nas relações interfederativas para o cumprimento das FPICs: o primeiro que indica que os Estados têm responsabilidades comuns, porém diferenciadas, o que também serviria para orientar os Municípios em suas relações metropolitanas, e segundo, que orienta os Estados e seus povos a cooperar, com boa fé e parceria, motivando o intercâmbio de forma geral, mas especialmente do

conhecimento científico e tecnológico para capacitação, visando o desenvolvimento sustentável, o que também deveria orientar os Municípios e seus municípios

Sendo a solução do déficit habitacional e a implementação de programas e projetos para habitação de interesse social FPIC dos municípios pertencentes a Regiões Metropolitanas, esses valores também podem ser utilizados para seu planejamento.

5.2.2 Programas de Ações e indicadores do 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável – ODS

Em 1992, na Rio/92, foram produzidas: a Declaração da Conferência e a Agenda 21, seu Programa de Ações, onde já constava dentre seus princípios e objetivos a moradia adequada para todos e o desenvolvimento sustentável nos assentamentos humanos, Conferência que marco inicial do Direito Ambiental Internacional, posto que antes dessa conferência prevalecia os valores e perspectivas do Direito Internacional do Meio Ambiente – Dima.

Nesse contexto do Direito Ambiental Internacional ocorreu a Conferência de Istambul, em junho de 1996, que ampliou a discussão sobre o tema moradia e desenvolvimento de assentamentos humanos. Essa Conferência agregou setores não-governamentais aos tradicionais setores de representação política, técnica e acadêmica. O Habitat II, consagrou a descentralização, a participação democrática, dando especial valor ao poder local.

Maricato (2001, p.169) afirma que essa inovação, que já havia marcado a ECO-92 (RIO-92), também estava presente na Conferência Habitat II, como paradigma, “em todos os discursos, documentos e palestras: a descentralização e o fortalecimento do poder local”, presentes também: “co-gestão e parcerias com entidades sociais, participação da sociedade; sustentabilidade e qualidade ambiental; combate à pobreza e ao desemprego”. Em sua opinião, estabeleceu-se, a partir de então, um “novo padrão de gestão das cidades, juntamente com os moradores”, retirando do Estado uma parcela da decisão quanto ao meio urbano, modernizando as concepções dos urbanistas do século XX, com o “fim do planejamento tecnocrático, burocrático e autoritário.”

Maricato (2001, p.170) comenta, ainda, que a Conferência foi composta por vários fóruns, além do fórum oficial (dos Estados-governamental), dos: empresários, parlamentares, pesquisadores, dos sindicatos, dos cientistas, e engenheiros (ou tecnólogos) e das fundações. Assevera que o documento final da Conferência foi elaborado após “um longo percurso de reuniões e negociações que a antecederam”, e que a Agenda Habitat II incluiu um Plano Global de ação que deveria ser monitorado pela Agência Habitat.

Dois objetivos, dentre os estabelecidos, são centrais: Moradias adequadas para todos (com acesso a serviços de saneamento, saúde, educação etc., em assentamentos equitativos) e Desenvolvimento de assentamentos humanos sustentáveis, em um mundo em franca urbanização. Enfatizou as disposições da Agenda 21, com referência a sustentabilidade do planeta, através da sustentabilidade das cidades.

Dentre os quinze itens da Declaração de Istambul, destacam-se sete prioridades: demografia insustentável; pessoas sem moradia; falta de infraestrutura básica e serviços; violência e insegurança crescentes; e, aumento de vulnerabilidade e desastres. Pode-se, ainda, apontar como objetivos, além dos dois principais acima referidos: a erradicação da pobreza, com desenvolvimento sustentável; fortalecimento da família; valorização das características das aldeias, vilas e cidades; e, solidariedade com vulneráveis e desfavorecidos.

A Agenda Habitat foi o documento aprovado por consenso pelos países participantes da Conferência de Istambul Habitat II. A Agenda era uma plataforma de princípios que deveria se traduzir em práticas, tendo os Estados participantes, dentre eles o Brasil, se comprometido a implementar, monitorar e avaliar os resultados.

Esse plano de ação da Conferência visava, através de uma mobilização global, alcançar o desenvolvimento sustentável das cidades, vilas e aldeias em todo o mundo até as primeiras duas décadas subsequentes.

A Agenda Habitat, da Segunda Conferência das Nações Unidas sobre Moradia e Desenvolvimento Urbano Sustentável, denominada Habitat II, foi atualizada pela Nova Agenda Urbana da Terceira Conferência das Nações Unidas sobre Moradia e Desenvolvimento Urbano Sustentável, que vai orientar a urbanização sustentável pelos

próximos 20 anos, realizada em Quito, no Equador, em 2016, e deve ser vista como uma extensão da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável para alcançar os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

Conforme exposto pelo Diretor Executivo do Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos, Joan Clos (ONU, 2016, *on line*), dentre as principais disposições da nova Agenda Urbana, resultante da Habitat III, estão a igualdade de oportunidades, o fim da discriminação, cidades mais limpas, a redução das emissões de carbono; o respeito pleno aos direitos de refugiados e migrantes, e a implementação de melhores iniciativas verdes e de conectividade. A agenda pretende que as cidades e assentamentos se tornem mais inclusivos, para que todos se beneficiem da urbanização, especialmente os que se encontram em situação mais vulnerável, transformando-os em lugares mais seguros e mais sustentáveis.

De outra parte, no mesmo ano da sanção do Estatuto da Metrópole, os países participantes da ONU adotaram uma nova agenda visando o desenvolvimento sustentável (ODS), que se baseiam nos oito Objetivos de Desenvolvimento do Milênio (ODM).

Os Objetivos de Desenvolvimento do Milênio foram estabelecidos em 2000, por 191 Estados membros da ONU à época, e pelo menos 22 organizações internacionais, que se comprometeram a ajudar a alcançá-los até 2015. Os ODMs estabeleceram 8 objetivos, com 21 metas, 70 indicadores para mensurá-los, cujos temas principais eram os direitos humanos, especialmente: meio ambiente, direito das mulheres, igualdade social e racial.

Nessa mesma esteira, em substituição e em continuidade dos ODMs, líderes mundiais de 193 países reuniram-se na sede da Organização das Nações Unidas, em Nova York em setembro de 2015, num esforço conjunto com a sociedade civil e outros atores, e estabeleceram uma nova agenda, prevendo os dezessete Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, com o compromisso de alcançá-los ou ajudar a alcançá-los até 2030. Diferentemente dos ODM, os ODS contaram com, além dos países membros e da sociedade civil, a participação direta dos estados-membros, resultado de amplas consultas em todo o mundo.

Esse plano de ação tem entre seus objetivos o de erradicar a pobreza e a fome; redução das desigualdades; a busca da qualidade da saúde e da educação; a garantia de água e saneamento; a busca de empregos dignos e do crescimento econômico; conscientizar para um consumo responsável; assegurar acesso às energias renováveis; cidades e comunidades sustentáveis. Fica evidente nos objetivos citados a busca pela prosperidade e pelo desenvolvimento para todos os seres humanos, como também da preservação ambiental, e, ainda, fica claro como tais objetivos estão ligados à vida nas Cidades, e por isso, o objetivo 11 passa a ser garantidor de muitos dos outros.

A agenda mundial para 2030 agrega os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e 169 metas, que partem, como já referido, dos Objetivos de Desenvolvimento do Milênio, visando alcançar os que estes não conseguiram e ampliando ainda mais o rol de direitos a alcançar, como indivisíveis que são.

O objetivo 11 visa “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis” (ONU, 2015, *on line*).

Polèze (1998, *apud* Silva *et all* 2018, p.174) assevera que “a cidade inclusiva promove a oportunidade para todos na vida social, política, econômica e cultural”, e, ainda, que foi por meio do processo de urbanização que se possibilitou a difusão de novos ideais, bem como o surgimento de novos tipos de relações sociais. Esses mesmos autores (*Ibidem*, p. 174 e 175) ainda afirmam que “tornar um centro urbano em uma cidade sustentável é o novo paradigma” do século XXI, e que em uma urbanização sustentável as políticas públicas devem ter como prioridade a qualidade de vida, e não apenas o crescimento econômico.

Para tanto, o objetivo 11 (ONU, 2015, *on line*) estabelece, em síntese, que até 2030, os países devem:

1. garantir habitação segura, adequada e a preço acessível, com serviços básicos disponíveis, a todos, e urbanizando os assentamentos precários;
2. transportes seguros, disponíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos (com expansão dos transportes públicos atendendo as necessidades das pessoas mais vulneráveis);
3. promover a urbanização inclusiva e sustentável, aumentando o planejamento e a gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis;

4. reforçar a proteção e salvaguarda do patrimônio cultural e natural do mundo;
5. reduzir o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes, como também as perdas econômicas resultantes (incluindo desastres relacionados à água, para proteger os pobres e vulneráveis);
6. reduzir o impacto ambiental nas cidades, com especial atenção à qualidade do ar e gestão de resíduos municipais;
7. possibilitar a espaços públicos seguros, de forma universal inclusivos, acessíveis e verdes.

Os subitens “a”, “b”, e “c” referem-se a apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento. Objetivam, ainda, aumentar, até 2020 (todos os demais são previstos para serem realizados até 2030), de forma significativa o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres.

Esses subitens também visam desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento integral do risco de desastres em todos os níveis; e, por fim, talvez seja um objetivo para a própria ONU e países desenvolvidos, apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais.

Desse modo, os itens 1, 2, 3, 6, e 7, desse objetivo 11, relacionam-se muito com os problemas da RMBS e em especial da cidade de São Vicente, sendo, talvez, a falta de habitação digna e de acesso ao saneamento básico, previstos no item 1 (11.1) o maior problema deste Município.

Os subitens “a” e “b” também apontam para o planejamento e desenvolvimento regionais, e planos integrados para eficiência dos recursos, o que auxilia transformar o padrão da formação histórica da RMBS, onde se inclui de São Vicente, para que se tornem Cidades Sustentáveis.

As Declarações das Conferências e seus Planos de Ações, suas Agendas, são *soft law*, que, como exposto, mostram-se mais eficazes devido a sua flexibilidade,

formal e material, sendo mais pragmáticas, baseadas na cooperação, visando a prevenção, mais os resultados do que eventual punição. Não são impositivas e sim advindas do consenso, baseadas na ciência e, com isso, os atores envolvidos sentem parte desse processo de governança, mas, evidentemente, os agentes políticos e seus técnicos devem se empenhar, e todos estarem impregnados dos valores e objetivos apontados.

Contudo, na gestão da RMBS por vezes não se observam os valores, oriundos dos princípios ambientais internacionais referidos, especialmente o da Responsabilidade e o da Cooperação, que deveriam nortear as ações para implementar projetos para executar as funções públicas de interesse comum, especialmente de saneamento e habitação de interesse social. Aliás, não se vê execução de projetos metropolitanos para essas funções.

Terra²⁹ informa que a Câmara Temática da Habitação, estabelecida na AGEM, vinha desenvolvendo um relevante trabalho. Ratificou que a regularização fundiária não poderia se reduzir a mera questão formal de titulação, que deve compreender a integralidade da moradia digna. Iniciou também a formatação do Plano de Habitação Metropolitano, que deu seus relevantes primeiros passos com a unificação de conceitos sobre as obras/serviços necessários, e posterior diagnóstico em todos os núcleos dos nove municípios da RMBS, elaborados com o grande auxílio técnico das extintas EMPLASA e CDHU.

Porém, observa ainda, que com a extinção desses tão importantes órgãos públicos, empresa pública e autarquia, pelo governo de São Paulo, e com o advento da pandemia que assola o mundo, os trabalhos foram paralisados, com fundamental questão a resolver, pois o município de São Vicente, foi o único dos nove municípios que liberou todos os dados do diagnóstico realizado, todos os demais municípios, em uma atitude pouco metropolitana, não liberaram os dados de suas referentes cidades, o que também prejudica o avançar na elaboração do Plano Metropolitano que encontra-se nas primeiras etapas.

²⁹ Informações verbais obtidas com o Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro .

Nota-se, portanto, uma valorização da autonomia municipal em detrimento de sentimento e valores metropolitanos, ficando especialmente afastados os valores de cooperação e de responsabilidade comuns, estabelecidos nos Princípios tratados nessa subseção.

5.3 Federação e Governança Interfederativa

Os Estados-membros têm a atribuição constitucional de instituir as Regiões Metropolitanas, conforme o § 3º do art. 25, como exposto no Capítulo 3 desse estudo.

Antes da ordem constitucional em vigor era a União o ente federativo competente para instituir as Regiões Metropolitanas, e a mudança de competência para os Estados-membros trouxe uma maior heterogeneidade nessa instituição, em razão da diversidade de critérios e parâmetros.

Como nem sempre é respeitada a formação histórica da região, unindo municípios sem qualquer identidade ou conurbação, o planejamento metropolitano torna-se missão quase impossível em Regiões Metropolitanas resultantes apenas de uma decisão política, sem respaldo histórico social.

Entretanto, mesmo nas Regiões Metropolitanas onde há uma ligação histórica, cultural e social, naturalmente conurbadas, muitas vezes o exercício excessivo das prerrogativas da autonomia municipal, pelos municípios partes, impede o encontro de soluções consensuadas para resolver com base no interesse comum da comunidade metropolitana.

E antes de abordar a Governança Interfederativa e o Planejamento Metropolitano, propriamente ditos, tratados na Lei nº 13.089/2015, para que se compreenda as relações interfederativas no Brasil, abre-se um parêntese para abordar alguns aspectos de formação da federação brasileira.

5.3.1 Estado Federal Brasileiro e sua peculiaridade.

Dallari (2016) afirma que a forma de Estado federativa tem aumentado seu prestígio na atualidade, por dificultar a concentração do poder, inibindo a formação de governos totalitários, mesmo que não impeça totalmente. Assegura oportunidades mais

amplas de participação, pois permite àquele que não tem liderança federal ser liderança regional.

A Forma Federativa do Estado Brasileiro é cláusula pétrea como prevista na Carta Magna, em seu art. 60, no § 4º, inciso I, o que denota a grande importância dada pelo povo, através de seus representantes constituintes, a essa forma de Estado que divide o exercício de poder, em função do seu território, por entes autônomos. Assim, não poderá ser alterada para a forma unitária por meio de emenda constitucional, nem mesmo poderão ser amesquinhasdas quaisquer das atribuições ou competências dos entes federativos, mesmo que parcialmente.

Entretanto, a Federação Brasileira, tem pelo menos duas características próprias. Uma das características típicas de um Estado Federal é ser resultante da união de vários Estados independentes, que abandonam sua independência e formam um único país, mantendo apenas sua autonomia como entes componentes de um único Estado. A federação brasileira, contudo, formou-se por fracionamento ou por desagregação como preleciona Lenza (2019), oriundo de um movimento interno, partindo de um estado unitário para a divisão em entes federados.

O historiador Gomes (2011, p.114) nos conta que a formação em capitânicas hereditárias fez com que surgissem províncias autônomas. Afirma que Tomé de Sousa, como primeiro governador-geral nomeado em 1548, recebeu como instrução da Coroa Portuguesa, impedir a comunicação de uma capitania a outra pelo sertão, a não ser que autorizada, posteriormente proibiu também a abertura de estradas e dos Portos para impedir o contrabando de ouro e diamantes, que ficaram fechados até 1808 com a vinda da família real. Assim, a Colônia foi “mantida por três séculos isolada no atraso e na ignorância”, “era composta por verdadeiras ilhas”, “distantes e estranhas entre si”.

Acrescenta que desde a proclamação da independência, mesmo tendo nascido como Estado unitário e monárquico, já estavam presentes os ideais Federativo e Republicano, em razão da forte influência das ideias do Liberalismo, Iluminismo, Constitucionalismo, dos Contratualistas e Racionalistas, trazidos pelos filhos da elite brasileira e que iam estudar na Europa. Contudo, o ideal Federativo era ainda mais forte do que o Republicano, posto que se buscava a autonomia política das províncias,

autonomia que havia sido gerada de fato desde o Brasil colônia, e a monarquia ainda desfrutava de um certo prestígio.

Outra característica típica da forma federada é o poder legislativo ser bicameral, onde uma das câmaras é composta pelos representantes do povo, e outra por representantes das unidades federadas. Na federação brasileira também é bicameral, mas com uma diferença.

A Câmara Federal é a casa do povo e o Senado a casa legislativa que representa as unidades federadas, porém nem todas estão representadas, uma vez que é composto por três representantes de cada um dos Estados-membros e do Distrito Federal, e na forma federativa brasileira os Municípios foram elevados à essa categoria de entes federativos. Essa composição de entes federados fica clara no art. 1º e 18 da Carta Constitucional, diferentemente das constituições anteriores, onde não era garantida essa qualidade aos Municípios, mesmo as promulgadas em tempos democráticos, posto que eram subordinados ao ente regional quanto a aspectos organizacionais.

Alguns constitucionalistas, como Silva (2019) entendem que o Município não é um ente federativo típico e que a própria constituição algumas vezes não envolve o Município como um dos entes federados, como a falta de representação no senado supra referida.

Porém, vários são os dispositivos que lhe garantem essa prerrogativa, o que assegura o poder local, tendo sido extremamente benéfico à consolidação da democracia e para atribuição de poder aos cidadãos...

Nesse sentido Fiorillo (2000) preleciona que a Constituição Federal trouxe uma força “centrípeta”, posto que distribuiu o poder estatal para as pontas da estrutura governamental, redemocratizando o país a partir de então, beneficiando às sociedades locais.

Sobre a autonomia municipal constitucionalmente assegurada, Carrazza (2019) afirma que não pode ser diminuída por qualquer norma jurídica ou autoridade, nem mesmo as judiciárias, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, expressa ou implicitamente.

Dalari (2016) ainda esclarece que essa forma de Estado favorece a preservação das características e valores culturais locais, e é mais democrático por assegurar uma maior aproximação entre governantes e governados, tanto do poder local como do federal.

5.3.2 Governança Interfederativa e Planejamento Metropolitano

Como visto, a instituição das Regiões Metropolitanas é de competência dos estados-membros, que podem, para tanto, adotar critérios próprios, com total autonomia, e os municípios que as compõem são dotados da mesma autonomia para elaborar seu planejamento urbano.

A Lei Federal nº 13.089/2015, institui o Estatuto da MetrÓpole, que dá diretrizes importantes, mesmo que tenham sido revogadas algumas previsões que poderiam torná-lo mais eficaz.

Prevê que as Regiões Metropolitanas, através da governança interfederativa, devem estabelecer o planejamento metropolitano, visando o cumprimento das funções públicas de interesse comum, com o compartilhamento de responsabilidades e ações entre os entes que a compõem.

Define que a função pública de interesse comum é a política pública, ou ação nela inserida, que seria inviável a um Município, membro de Região Metropolitana, realizar isoladamente ou sem causar impacto em Municípios limítrofes.

Além da prevalência do interesse comum sobre o local e do compartilhamento de responsabilidades, para a governança interfederativa deve ser respeitado, também como princípio, o compartilhamento de gestão, visando a promoção do desenvolvimento urbano integrado.

Nesse sentido, o Estatuto da MetrÓpole define a governança interfederativa nos incisos IV e IX do art. 2º como o “compartilhamento de responsabilidades e ações”, para que os municípios partes, juntamente com o Estado-membro instituidor, executem as denominadas FPIC, mediante um sistema de planejamento, execução de projetos, captação e distribuição de recursos financeiros para essa execução, de operação e de gestão conjunta.

A garantia de moradia digna e de saneamento básico, não só para núcleos precários, mas para toda a cidade, fazem parte das funções públicas de interesse comum, posto que qualquer política pública ou ação desenvolvida isoladamente por um Município pode impactar nos municípios limites, além de poder ser ineficaz se a solução não for pensada conjuntamente.

Ensinam Carriço e Saleme (2018) que essa governança consiste na “tomada conjunta de decisões” para a execução das FPIC, e, para essa deliberação, deve ser garantida a representação paritária dos entes federativos ao ser criada a entidade técnica gestora e a instância deliberativa, tanto na sua composição e como na formatação dos processos decisórios.

Como um de seus instrumentos, o Estatuto da Metrópole, aponta o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado - PDUI, que deve estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento territorial estratégico e os projetos estruturantes da região metropolitana, com base em processo permanente de planejamento, viabilização econômico-financeira e gestão, conforme definição do inciso VI do art. 2º.

E esse instrumento, que deve ser aprovado por Lei Estadual, é importante para que a Região Metropolitana e a Aglomeração Urbana sejam consideradas com gestão plena, conforme definido no inciso III do art. 2º. Esse preceito dispõe que para atingir essa condição, de gestão plena, além do PDUI e de que a instituição da Região Metropolitana ou da Aglomeração Urbana tenha se dado por Lei Complementar Estadual, é necessário que seja instituída a estrutura de governança interfederativa nos termos do art. 8º, daquele diploma legal.

O art. 8º dispõe que a estrutura básica de governança interfederativa deve conter no mínimo quatro componentes: uma instância executiva composta pelos representantes do Poder Executivo dos entes federativos integrantes das unidades territoriais urbanas; uma instância colegiada deliberativa com representação da sociedade civil; organização pública com funções técnico-consultivas; e sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas.

E no art. 14 dispõe que somente terá o apoio da União para sua governança interfederativa, aquela Região Metropolitana ou Aglomeração Urbana que possuir gestão plena, ou seja, ser instituída por Lei Complementar Estadual, ter um PDUI

instituído por Lei Ordinária e ter a estrutura básica de governança, com os quatro elementos acima referido, em cumprimento aos incisos IV e XI do art. 2º e do art. 8º.

Para Carriço e Saleme (2018) gestão plena é condição *sine qua non* para o funcionamento da Região Metropolitana ou Aglomeração Urbana, dentro de parâmetros satisfatórios, o mínimo para seu funcionamento adequado, posto que define que a lei complementar que a institui deve também estabelecer sua estrutura interfederativa nos termos do art. 8º, a qual deverá elaborar o PDUI e submetê-lo à Assembleia Legislativa para sua aprovação.

Moura e Hoshino (2015) apontam, como ficou evidente, que somente receberão o “apoio” da União, técnico e financeiro as Regiões Metropolitanas ou Aglomerações Urbanas que possuírem gestão plena, como definido em lei, instituição e aprovação de sua estrutura, com os elementos do art. 8º, por lei complementar e de seu PDUI por lei ordinária.

Costa *et all* (2018) em seu estudo analisam, por amostragem, doze das principais RMs instituídas pelo país, seis anteriores a nova ordem constitucional e seis posteriores a ela, que como exposto houve mudança de competência para essa instituição na constituição em vigor. Verificam sua adequação ao Estatuto da MetrÓpole, examinam sua instituição e estruturação, nos estados-membros e no distrito federal, e estabelecem um panorama das Regiões Metropolitanas (RMs) e Regiões Integradas de Desenvolvimento (RIDEs – regiões que incluem municípios de diferentes Unidades Federadas - criadas por lei federal).

Os dados por eles levantados evidenciam a heterogeneidade institucional das RMs, tanto na formação como na instituição, que sem critérios bem definidos, ou sem o cumprimento dos parâmetros já legalmente exigidos resultam em grandes dificuldades para deliberação consensuada visando a solução dos problemas regionais, questões que a governança metropolitana e a governança interfederativa têm que enfrentar, e que a autonomia municipal, se exercida de modo exacerbado, pode interferir de modo negativo na execução das funções públicas de interesse comum.

Costa, Matteo e Balbim (2010, *apud* Costa *et all*, p.28) prelecionam que tendo em vista a competência estadual para legislar sobre questão metropolitana, “com entendimentos e soluções/arranjos institucionais muito diversos”, as instituições legais

das RMs comumente “desprezam o real processo de formação territorial” e a “dinâmica socioeconômica metropolitana”. Também não versam sobre o processo de participação, envolvendo o poder público, o setor privado e a sociedade civil, e o que também ocorre quanto ao sistema de gestão, sendo, as leis estaduais, ou totalmente omissas ou simplesmente “não refletem políticas e estratégias de desenvolvimento urbano-regional”.

Souza (2007) aponta que entre 1974 e 1995, em mais de duas décadas, portanto, não foi instituída qualquer unidade metropolitana no país, quatorze anos anteriores a Constituição Federal e sete anos posteriores, e justifica essa resistência pela metropolização pelo contexto da redemocratização, pela forte rejeição ao modelo político centralizador anterior e pelo apego exagerado pelo localismo como um ideal para a democracia.

No panorama geral apontado por Costa *et al* (2018), de instituição das Regiões Metropolitanas, observam que se encontravam instituídas 80 RMs e 3 Rides, sendo somente 10 na Macrorregião Sudeste. E mesmo após 2009, com o incentivo federal financeiro, por meio da Lei Federal do Programa Minha Casa Minha Vida, foram instituídas apenas 3 na Macrorregião Sudeste, no Estado de São Paulo, que é a mais urbanizada e densamente ocupada do país, mas não foi o principal foco da metropolização institucional.

Souza (2006) assevera que “institucionalização de muitas dessas RMs não expressava as demandas e visões de técnicos e gestores”, e que a metropolização ocorreu apenas no papel, não sendo baseada em dinâmicas e processos socioespaciais efetivos ou associada ao ordenamento territorial.

Com referência à formalização e delimitação da RMs, bem como a definição de sua estrutura de governança interfederativa, Costa *et al* (2010, p. 659) afirmam que deve ser estabelecidos na legislação estadual:

- i) o processo de criação e instituição das RMs e sua composição;
- ii) a definição das funções públicas de interesse comum (FPICs);
- iii) a indicação do modelo e/ ou desenho institucional para a gestão metropolitana;

- iv) a criação de conselhos consultivos e/ou deliberativos que irão apoiar esta gestão; e,
- v) a questão do financiamento da gestão metropolitana, que, em alguns casos, passa pela criação de um fundo metropolitano.

Mesmo com contextos históricos e políticos distintos, Costa *et all* (2018) observam que, os textos legais são repetitivos, talvez reproduzidos, alterando a composição de municípios de cada RMs e a indicação de seu nome. Apontam que poucas dessas normas contém a justificativa para a instituição e sua composição, que apenas 21 das RMs trazem justificativa técnica para sua criação, instituição ou composição. Apresentam como critérios frequentes: os indicadores demográficos (volume e ritmo de crescimento populacional e densidade demográfica), a ocorrência ou a tendência à conurbação; a necessidade de organização, planejamento e execução das FPICs e as atividades econômicas regionais e seu grau de integração.

Mesmo após o Estatuto da MetrÓpole, as leis estaduais que buscam adaptar-se a ele, ainda se mostram muito variadas, poucas estabelecem um sistema adequado de gestão compartilhada ou instituem conselhos específicos como previsto na lei federal, muitas são omissas com referência a financiamento do desenvolvimento metropolitano.

Apenas em alguns estados foram considerados os fatores de polarização, ou seja, da existência de um município polo, o que segundo os autores do estudo, Costa *et all* (2018), dialogaria com o que estabelece o Estatuto da MetrÓpole. Consideram como avanço que nenhuma das legislações posteriores ao Estatuto deixou de definir as FPICs.

As normas estaduais que apontam as FPICs, quase que na totalidade, as preveem como sendo: saneamento básico, uso do solo, transporte público e sistema viário. Apenas 48 RMs as descrevem ou as explicitam de forma mais detalhada.

No que tange aos Sistemas de Gestão aparecem com mais frequência previstos na legislação das RMs, em 80,7% dos casos analisados pelo estudo referido, porém com formas e arranjos completamente distintos, onde conselhos metropolitanos consultivos e/ou deliberativos são menos comuns, menos da metade das que preveem o funcionamento de conselhos, e ainda com diferentes desenhos de estruturas,

atribuições, atividades e poder decisório. E poucos preveem a participação da sociedade civil nas instâncias deliberativas.

Quanto ao financiamento metropolitano apenas 23 RMs instituíram fundos metropolitanos associados à instituição dos sistemas de gestão. As outras RMs não têm previsão de Fundo Metropolitano ou qualquer outra forma de financiamento da gestão metropolitana, o que torna praticamente impossível uma efetiva governança interfederativa.

A RMs que têm a estrutura e a composição dos fundos definidas, atribuem aos estados e municípios o papel central no aporte de recursos financeiros, sendo, entretanto, a participação dos Municípios discricionária, inexistindo garantias de recursos para efetivar as ações previstas na agenda das RMs. Mesmo quando previstos são insuficientes e sujeitos a impasses políticos e a instabilidade financeira dos entes envolvidos.

Ribeiro *et all* (2015) indicam a RM de Salvador, como exemplo dos problemas políticos que podem advir do exercício da autonomia municipal, na relação entre os entes federados reunidos em região metropolitana, que representam um problema central para viabilizar a governança interfederativa, especialmente no que se refere a questão do financiamento ao desenvolvimento metropolitano. Observam a resistência do município polo em participar do arranjo metropolitano, tendo o partido político do então prefeito da capital promovido uma ação Direta de Inconstitucionalidade em razão da criação da RM pelo Estado, argumentando que sua institucionalização violava a autonomia municipal, o STF julgou incabível, atribuindo constitucionalidade ao ato do governo estadual, considerando a ação improcedente.

A falta de fundo também reflete na construção dos PDUIs, posto que muitas não têm corpo técnico capacitado para sua elaboração e não conseguem contratar técnicos para tanto, o que em tempos de crise, econômica e política, essa dificuldade se agrava.

No Projeto de Lei do Estatuto da MetrÓpole era previsto um fundo em nível federal, denominado o Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano Integrado, dispositivo que foi vetado pela Presidência da República, com a justificativa de que a criação de fundos vincularia a finalidades específicas e não respeitaria dinâmica de

prioridades políticas, e assim ficou dependente das diretrizes orçamentárias, dificultando, ainda mais, a governança metropolitana por todo o país.

Outra alteração do texto original, foi a revogação do art. 21 pela Lei nº 13.683/2018, que atribuía penalidade para governadores e prefeitos de municípios, posto que responderiam por improbidade administrativa, se não cumprissem o prazo lá estabelecido para a elaboração dos PDUIs, e com a retirada de prazo e da penalidade, resultou no esfriamento da busca, de parte de diversas RMs, em estruturarem-se.

A RMBS, onde se localiza a cidade de São Vicente e o assentamento objeto do presente estudo, tem prevista em sua estrutura, conforme a Lei Complementar nº 815/1996: uma instância executiva, composta pelos Chefes do Poder Executivo dos entes federativos integrantes da RM; um Conselho de Desenvolvimento da Baixada Santista – CONDESB, instituído pelo Decreto nº 41.361, de 27 de novembro de 1996, que também é a instância colegiada deliberativa, porém sem representação da sociedade civil, sendo as câmaras temáticas (consultivas) as únicas instâncias de participação direta de instituições representativas da sociedade civil, o que é uma de suas críticas; como organização pública com funções técnico-consultivas e administrativas, a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM), criada pela Lei Complementar Estadual nº 853, de 23 de dezembro de 1998; e, como sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas Fundo de Desenvolvimento Metropolitano da Baixada Santista (FDRMBS), regulamentado pelo Decreto nº 42.833, de 28 de janeiro de 1998.

Seu plano metropolitano foi elaborado em 2014, e foi revisado pela AGEM para atender ao Estatuto da Metrópole, como PDUI, essa proposta foi apresentada para deliberação do CONDESB, sendo encaminhado ao Governo Estadual em 29 de janeiro 2018. Deveria ter sido encaminhado como Projeto de Lei à Assembleia Legislativa, porém até a presente data ainda não o foi.

Muitas são as dificuldades a serem superadas para se estabelecer uma governança federativa efetiva nas regiões metropolitanas

Primeiramente com referência aos critérios considerados para a instituição de RMs, posto que essa deve ser resultante de uma real metropolização, baseada em

processos socioespaciais efetivos, desenvolvida em torno de município polo, evidenciada por razões técnicas.

Também deve ser instituído um sistema de gestão conforme previsto legalmente e com a efetiva participação da sociedade civil; as FPICs devem ser instituídas participativamente, assim como o PDUI deve ser aprovado; e ter um sistema de financiamento eficiente para a organização e execução das FPICs.

A transferência da competência aos estados para criar regiões metropolitanas entendem, Ribeiro, Santos e Rodrigues (2015), que gerou uma heterogeneidade nas definições de critérios adotados para instituí-las, o que dificulta a elaboração de uma política nacional. Indicam como solução diferenciar as regiões metropolitanas (cuja criação é de competência dos estados-membros) dos aglomerados metropolitanos (como definido pelo IBGE) cabendo ao governo federal, desenvolver uma política para estas áreas.

Também apontam como outra dificuldade o “localismo” decorrente da autonomia municipal, que é uma “barreira para uma gestão do território conurbado” intermunicipal, sendo importante, ainda, discutir sobre formas de neutralizar o poder de veto do município.

Essa prerrogativa quando exercida de forma irracional e egoísta, sem considerar os efeitos a longo prazo, que refletirão no próprio município, prejudica em muito a governança metropolitana. A autonomia municipal também deve ser autodelimitada, não por ninguém ou por outro ente ou interesse alheio, mas pelo próprio ente federado, pelos valores estabelecidos no sistema normativo, valores nacionais como dos Princípios da Dignidade da Pessoa Humana e do Desenvolvimento Sustentado, e de todos os direitos fundamentais a garantir a cidade sustentável, mas também os valores internacionais alguns expostos no subitem anterior e outros expostos no próximo.

De outra parte, como exposto, a falta de planejamento integrado entre os Municípios, na formação histórica da RMBS, e mesmo com ausência de políticas urbanas inclusivas nas cidades que a compõe, e políticas ambientais eficientes para impedir a degradação, fez com que a RMBS se estabelecesse sem controle da expansão urbana periférica (da mesma forma que seus municípios) e sem definição de

limites bem definidos, sem otimização da infraestrutura em razão do desadensamento, ao contrário das diretrizes estabelecidas pelo novo urbanismo, como exposto.

Além, disso, ensina Carriço (2002) que as cidades da RMBS utilizaram o planejamento funcionalista, com base nos fundamentos na Carta de Atenas, e com isso agravou-se a segregação de usos e classes sociais, a concentração da atividade econômica no município polo, com excessiva pendularidade, e grave degradação ambiental, tanto pela emissão de gases de efeito estufa (pendularidade e transporte público ineficiente) como pela ocupação desordenada em áreas sensíveis ambientalmente (especialmente nos morros e manguezais).

Assim, a Governança Interfederativa, o Planejamento Metropolitano da Baixada Santista, o Planejamento Urbano das Cidades partícipes, e os projetos de intervenção urbana em assentamento precários, visando buscar soluções para tão difíceis entraves, poderiam incorporar alguns dos princípios do Novo Urbanismo, especialmente 2, 3, 6, e 7, com ênfase no 7, que prelecionam que o espaço urbano de ter uso misto, não segregacionista a evitar concentração de pobreza, que busquem reduzir deslocamento, proporcionem a recuperação e a preservação ambiental.

Também poderiam perseguir alguns dos indicadores do 11º objetivo dos ODS, especialmente 11.1, 11.2, 11.3., 11.6 e 11.7, visando tornar suas cidades sustentáveis, com ênfase ao 11.1 para solução da falta de habitação digna e acesso ao saneamento básico. Também os itens “a” e “b” que apontam para o planejamento e desenvolvimento regionais, e planos integrados para eficiência dos recursos, o que também fazem parte dos Princípios do Novo Urbanismo.

E, por fim, na busca das soluções de conflitos de interesses e para encontrar soluções consensuadas, entre entes federados, especialmente entre os Municípios pertencentes à RMBS, deve-se respeitar a autonomia de cada ente, mas que pode ser autolimitada com os valores trazidos e referendados pelos Princípios do Direito Ambiental internacional, especialmente, o do Desenvolvimento Sustentado, o da Participação, o da Responsabilização e o da Cooperação, conforme exposto, para auxiliar a transformação do padrão resultante da formação histórica da RMBS.

Infelizmente, hoje a AGEM está quase que desarticulada, a despeito de ser a organização pública da RMBS com funções técnico-consultivas e administrativas, que

chegou a desenvolver trabalhos muito importantes, com o avanço de seus planos setoriais nas suas câmaras temáticas e com elaboração do PDUI, avançando nas questões metropolitanas, contudo.

Ribeiro Jr³⁰, que preside ainda o Fundo Metropolitano da RMBS, afirma que há recursos, mas que a paridade (Estado/Municípios) de aporte de recursos não tem sido cumprida pelo Estado, o que também desestimula os municípios a aportar. Os convênios já firmados têm sido cumpridos, porém não se estabelecem novos. Aparentemente há uma nítida intenção em desarticular ou extinguir a AGEM, sem perspectiva de efetividade de novos planos metropolitanos ou revisão dos estabelecidos.

A atitude do Governo do Estado de São Paulo, em promover a extinção de importantes empresas públicas e autarquias, como a EMPLASA (Lei Estadual nº 17.056/2019) e a CDHU (Lei Estadual nº 17.293/202077), como também a desarticulação da RMBS, é contrária ao conhecimento técnico-científico e a participação popular na vontade estatal. Com isso, longe dos benefícios da ciência, com seus dados e técnica, estimula-se o exercício da autonomia municipal de forma individualista sem considerar os valores metropolitanos, ou os demais referidos, sem a auto delimitação como proposta acima.

³⁰ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio

**6 ACERTOS DOS PROJETOS E SUAS INSUFICIÊNCIAS DE CONCEPÇÃO E NO
PÓS-OCUPAÇÃO. DIRETRIZES A SEREM SEGUIDAS PARA SOLUÇÃO DAS
INSUFICIÊNCIAS**

6 Acertos dos Projetos e suas Insuficiências de Concepção e no Pós-Ocupação. Diretrizes a serem seguidas para Solução das Insuficiências

O “atual modelo de urbanização global é insustentável”, afirma o Relatório “Cidades do Mundo”, divulgado pela ONU-Habitat (ONU, 2016, *on line*). Ao analisar o desenvolvimento urbano no mundo nos últimos 20 anos, aponta que mais da metade da população mundial vive em cidades, estimando que tende a aumentar. Aponta que para resolver as desigualdades sociais e a conseqüente proliferação de favelas, especialmente nos países em desenvolvimento, serão necessários novos padrões, “novas formas de colaboração, cooperação, planejamento, governança, financiamento”. Além disso, sem ações efetivas “por parte das autoridades municipais, nacionais e atores da sociedade civil e da comunidade internacional” o número de assentamentos precários irá crescer nos países em desenvolvimento.

No Brasil, o IBGE (2020, *on line*) estimou, em 2019, que o número de domicílios localizados em aglomerados subnormais, chegava, aproximadamente, a cinco milhões, cento e vinte sete mil e setecentos e quarenta e sete, que estão distribuídos em 13.151 aglomerados, em todos os estados federados.

Essa situação de desigualdade social e espacial nos municípios brasileiros, é consequência das condições macroeconômicas e sociais, e provavelmente se agravaram ao longo da década atual, sobretudo a partir da crise política de 2014.

Isso fez com que os pequenos avanços em termos de diminuição da desigualdade social, especialmente com políticas visando o pleno de emprego, conquistados na década passada, desaparecessem em poucos anos, levando muitas famílias à condição de extrema pobreza. Paralelamente, o principal programa habitacional do país, o MCMV, sofreu uma inflexão, a partir de 2016, quando foi assinado o último e único contrato para a faixa 1 (Rodrigues, 2020).

Com esse cenário, os municípios passaram a depender unicamente de seus próprios recursos, e de parcerias com a CDHU, que exigia como contrapartida a doação de terreno, pelo município, e que hoje está extinta. No caso de São Vicente, seu orçamento não tem qualquer previsão para construção de unidades habitacionais para

população de baixa renda com recursos próprios,³¹ por pura insuficiência de arrecadação e impossibilidade de arcar com despesas além das constitucionalmente obrigatórias e das necessárias para manter a máquina administrativa funcionando, como gastos com educação, saúde, serviços assistenciais, gastos com pessoal, serviços urbanos, manutenção dos serviços administrativos, duodécimo repassado ao Poder Legislativo, e pagamento de passivos como precatórios, parcelamentos de débitos com o fisco estadual e federal, dentre outros.

Assim, nesse capítulo, diante do panorama nacional sobre as pessoas ocupando assentamentos precários, apresenta-se as impressões e opiniões dos técnicos do projeto do dique do Sambaiatuba, sobre: o projeto, a execução, o pós-ocupação, e a nova invasão. Servindo como paradigma a urbanização realizada, podemos questionar:

Qual o modelo de urbanização em assentamentos precários precisa-se adotar? Qual garante dignidade de maneira efetiva e permanentemente? Quais as precauções que devem ser adotadas pelos poderes locais e regionais? E pelos organismos internacionais? Referentes a concepção, a pós-ocupação e a controles?

Pretende-se considerar, também, as causas dessa nova invasão, acertos e desacertos do projeto de urbanização, e outros fatores que podem influenciar na obtenção do sucesso ou insucesso de uma intervenção urbana.

Visando percorrer melhores caminhos na urbanização de assentamentos precários, voltados à população de baixa renda, essa sessão pretende ponderar sobre algumas diretrizes, extraídas dos princípios, da legislação em vigor e da experiência em foco, aqui expostos, para os projetos e para o instrumento de regularização fundiária. Tem ainda o intuito de apontar, de forma pragmática, alguns quesitos que podem ser planejados de forma metropolitana a beneficiar a habitação de interesse social regional, como FPIC.

Da mesma forma, alguns indicadores precisam ser atendidos quando a urbanização de assentamentos precários for executada com verbas federais ou internacionais, para que tenham regras que possibilitem sua melhor execução e seu estabelecimento de forma permanente, propiciando vida digna.

³¹ Informação obtida com Secretária de Fazenda da Prefeitura Municipal de São Vicente, Mirian Cajazeira Vasques Martins Diniz.

6.1. Acertos, Desacertos e Reurbanização do Sambaiatuba

Essa subseção busca refletir sobre o que repetir e o que não repetir em próximas reurbanizações de assentamentos, sobre saídas e perspectivas para o núcleo do Sambaiatuba, partindo da visão técnica de alguns que participaram da urbanização e outros que participam da atual gestão municipal.

Carmo³² que além de ter iniciado o procedimento para pleitear os recursos perante o Governo Federal/BID para a urbanização do assentamento objeto do estudo, conforme formulário que consta do Anexo A, também coordenou a equipe multidisciplinar que executou o projeto de urbanização responsável por implementar todos os projetos setoriais e ações financiadas pelo Programa Habitar Brasil BID, nomeada pelo Decreto Municipal nº 1157-A/99, constante no Anexo B, declara que esse projeto habitacional do Dique do Sambaiatuba foi “um marco!”

Reconhecendo, Carmo³³, a realidade da cidade de São Vicente, já aqui exposta, como cidade dormitório que recebeu trabalhadores advindos de outras cidades e regiões, como também a ocupação pela população de baixa renda de áreas ambientalmente sensíveis, e ainda, a insuficiente fiscalização municipal e/ou estadual, indica-os como fatores responsáveis pela formação de inúmeros núcleos irregulares e precários, onde milhares de pessoas passaram a viver em condições desumanas, como núcleo do Dique do Sambaiatuba.

Desse modo, afirma que o Projeto Habitacional e de Urbanização do Dique do Sambaiatuba “foi uma grande oportunidade para demonstrar que era possível transformar uma área ocupada irregularmente, de forma precária, em um bairro legal com condições de habitabilidade aceitáveis para os cidadãos das modernas cidades”.

Assevera que o Prefeito à época, sendo exímio administrador, com sua visão socialista e capacidade de conciliar diferentes visões políticas, conseguiu para São Vicente muitos recursos Estaduais e Federais para a solução de questões habitacionais, ambientais e urbanísticas, e nomeou uma equipe multidisciplinar “de

³² Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do Carmo, pedagoga e advogada, presidiu a Unidade Executora Municipal, e foi Chefe de Gabinete da Secretaria de Projetos Especiais, Secretária Adjunta da Secretaria de Obras e Meio Ambiente e Supervisora Adjunta da Secretaria de Obras e Meio Ambiente.

³³ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

extrema coragem e totalmente engajada nos mesmos propósitos”. Segundo Carmo³⁴ essa equipe, além de ter profissionais capacitados em suas respectivas áreas, nunca se limitou apenas às soluções conhecidas, tendo projetado ações inovadoras “para a solução de antigos problemas”, além de fazer um diagnóstico do problema habitacional da cidade, e a atualização da legislação urbanística, como Plano Diretor (inexistente à época) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Técnicos que realizaram “seus ideais de humanidade”, melhorando as vidas de uma parcela da população “abandonada à própria sorte por políticos demagogos e populistas.”

Entende que para a população significou: “Esperança realizada! Cidadania! Segurança!” uma vez que era um núcleo formado por famílias expulsas da cidade legal, deixadas à míngua por dezenas de políticos, que em épocas de eleições prometiam tudo para os moradores das palafitas e depois sumiam. Já desesperançados receberam os técnicos na etapa de cadastramento e congelamento da ocupação. Foram criadas comissões de moradores, e com muita transparência tudo foi sendo explicado: o projeto, os passos para obtenção da verba, até o início das obras, quando puderam comprovar, finalmente, que era verdade: a urbanização viria.

Carmo³⁵ afiança que por ocasião do cadastramento constatou a necessidade inadiável do projeto, especialmente quando o morador do último barraco (o mais perto da maré) que se movimentava com o vento e com a maré, com seu filho de colo dormindo no chão frágil, “quase chorou enquanto respondia às perguntas, pois em noites de maré alta e chuva ele não dormia, preparado para salvar a mulher e a criança se o barraco fosse levado. Fácil captar a angústia dos moradores até ver o sonho se concretizar”.

Além de todas as melhorias trazidas à população tão sofrida do núcleo, Carmo³⁶ entende que um dos grandes acertos do Programa Habitar Brasil-BID foi a introdução do Desenvolvimento Institucional na gestão municipal para o “enfrentamento dos problemas gerados pela urbanização vertiginosa das grandes e médias cidades”. Isso se deu através de seu subprograma como já referido, no Capítulo 2 do presente estudo.

³⁴ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

³⁵ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

³⁶ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

Conta que no início a ênfase estava justamente nesse subprograma, posto que não havia recursos previstos nos orçamentos municipais para tanto e nem era usual essa prática, mas diante da impossibilidade de investimento dos municípios para a intervenção urbana nos assentamentos, os prefeitos pressionaram para ampliar o subprograma que previa a inclusão social das famílias que habitam os assentamentos precários.

Carmo³⁷ entende que a introdução do Desenvolvimento Institucional – DI na gestão municipal, e “como regra em todos os programas que disponibilizaram verbas a partir então”, passando a vinculá-los ao planejamento estratégico, foi um grande acerto do programa, uma vez que obrigou os municípios a coletas periódicas de dados locais para diagnósticos e planejamento de ações, possibilitando a busca de recursos em outros programas estaduais e federais, especialmente para habitação de interesse social.

Quanto à urbanização do núcleo aponta como principal acerto sua total solução das precariedades, o que também foi exigência do programa, e que “originou a necessidade de equipes multidisciplinares para as diversas áreas de atuação”, integrantes do projeto como: construção das unidades habitacionais, implantação de infraestrutura (esgotamento sanitário, água, energia elétrica, arruamento), regularização fundiária, recuperação ambiental, geração de trabalho e renda, e, ainda, a promoção de participação e integração da comunidade.

Terra³⁸ entende que foi o “melhor projeto desenvolvido em São Vicente”, tendo em vista que para possibilitar sua execução obrigou o Município a rever a Lei de Uso e Ocupação e elaborar o Plano Estratégico Municipal de Assentamento Subnormais – PEMAS, como já referido no item 2.2 foi uma das exigências do programa, para que se tivesse uma visão global dos problemas com relação aos assentamentos precários do município e fosse feita uma hierarquização dos mesmos, visando a sua solução a curto e longo prazo.

³⁷ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

³⁸ Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

Foi um projeto, segundo Terra³⁹, que agregou vários benefícios como a construção de novas moradias, a melhoria de outras que poderiam ser consolidadas por serem de alvenaria, todas servidas de infraestrutura urbana, tendo ainda, executada recuperação ambiental da vegetação de mangue. Outra importante questão foi que o projeto conseguiu “abrigar toda a população, que foi atendida no mesmo lugar, sem abrigos provisórios e sem remoção para outros lugares”.

Entende também como ponto positivo que o projeto “não se resumiu à urbanização e construção de moradia, mas também se preocupou com a geração de emprego e renda, oferecendo cursos de capacitação profissional.” Também ofereceu educação sanitária ambiental.

Terra⁴⁰ afirma que houve a participação popular e uma melhora significativa nos índices de saúde da região.

Cação⁴¹ afirma que foi à época o maior programa para moradia voltada à população de baixa renda em São Vicente e talvez da Região Metropolitana. Um projeto de urbanização “de grande dificuldade técnica em razão do adensamento populacional e da qualidade do solo”. Tecnicamente bastante completo, uma vez que o núcleo não possuía qualquer serviço de coleta de esgoto, fornecimento de água ou energia elétrica, e o projeto compreendeu a instalação de todas essas redes, inclusive a construção e instalação de uma estação elevatória de esgotamento sanitário, que posteriormente foi doada pela Municipalidade para a concessionária.

Considera ainda como ponto positivo do projeto a construção de barreiras físicas, como vias e áreas de lazer, a impedir novas invasões. Terra⁴² também aponta esse aspecto da concepção do projeto como muito positivo, e que por mais de dez anos funcionou como pretendido.

³⁹ Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

⁴⁰ Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

⁴¹ Informações verbais obtida com o Secretário de Obras (engenheiro), CAÇÃO, Elizeu Gonzalez.

⁴² Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

Cação⁴³ também aponta a recuperação ambiental com três espécimes nativas, para recomposição do manguezal, o mais próximo do original como um ganho importante do projeto.

Houve, segundo Cação⁴⁴, uma valorização das pessoas desse núcleo pela integração d à ade (redes de serviços urbanos: água, esgotamento, energia elétrica, vias de acesso), o que lhe conferiu cidadania, tendo em vista as melhores condições de saúde, trabalho e lazer.

Aponta que foi construído um centro comunitário, onde eram disponibilizados cursos de capacitação, além de ser um local de convívio e reuniões da comunidade, importante para seu desenvolvimento e integração. Cação, ainda destaca como sendo um importante acerto a integração com a comunidade local, por volta de três meses antes do início das obras, o que reduziu os riscos oriundos da falta de segurança, bem como trouxe a população mais para perto e deixando-a mais confiante no projeto.

Nascimento⁴⁵ acredita que trouxe qualidade de vida para os beneficiários do programa e mudança social para todo o núcleo. Entretanto, em sua opinião, a população local não se apropriou completamente da intervenção urbana realizada, em vista da não participação prévia, ainda na fase da concepção do projeto.

Como já exposto, a concepção do projeto foi da COHAB Santista, e por diversas vezes o Poder Público já tinha realizado cadastros dos ocupantes, desse modo, a população estava muito descrente no início das tratativas com o Governo Federal.

Por esta razão Nascimento⁴⁶ lembra que a população estava com “espírito armado”. Como assistente social, e por esse prisma, entende que os maiores ganhos trazidos pelo projeto para o núcleo foi a exigência que houvesse a participação social, e isso fez com que a comunidade se organizasse, se integrasse. E, é claro, como importantíssimo acerto foi a retirada dos moradores das áreas de risco. Afirma também que na pesquisa final com os beneficiários do programa, 90% se declararam satisfeitos e 10% insatisfeitos. Essa insatisfação se deve, segundo essa Assistente Social, pela falta de participação da população na concepção do projeto.

⁴³ Informações verbais obtida com o Secretário de Obras (engenheiro), CAÇÃO, Elizeu Gonzalez.

⁴⁴ Informações verbais obtida com o Secretário de Obras (engenheiro), CAÇÃO, Elizeu Gonzalez.

⁴⁵ Informações verbais obtida com NASCIMENTO, Genilda Matos do.

⁴⁶ Informações verbais obtida com NASCIMENTO, Genilda Matos do.

No que tange, aos desacertos, Carmo⁴⁷ afirma que um dos grandes problemas foram as limitações financeiras, pois para que o programa atendesse os municípios participantes, “o repasse foi limitado, e em muitos casos não conseguiu atender o mesmo núcleo em sua totalidade.” Por isso, a necessidade da divisão em etapas, em vários contratos, e, assim, o prolongamento do prazo para execução da total urbanização em anos.

Ainda, ligado aos recursos, Carmo⁴⁸ afiança que outro grande obstáculo foi a utilização, pela Caixa Econômica Federal, gestora do contrato do programa, uma única da tabela (SINAPI) como parâmetros de construção e de obra para todo o país, sem considerar as regionalidades e peculiaridades de cada núcleo, uma vez que os preços e a disponibilidade de material variam de localidade para localidade.

Além disso, as condições do solo, e até das dimensões de terreno disponível, podem encarecer o projeto, como no caso do Sambaiatuba. O solo não permitia verticalização, sem pelo menos encarecer substancialmente os custos do projeto, o que não era possível, tendo em vista a limitação do valor por unidade e a impossibilidade em transferir os beneficiários para outra localidade com solo mais propício, como já exposto no primeiro capítulo. Lembra ainda, Carmo⁴⁹, e até para a solução dada, que obrigou a “criar solo” para a construção das unidades com o aterramento do canal (cavado pelo DNOS, como exposto), também aumentou os custos do projeto, impossibilitando que fossem disponibilizados maiores valores para um melhor acabamento das unidades.

Nascimento⁵⁰, pondera que a falta de consulta na concepção do projeto, pela COHAB, foi muito negativa, fazendo com que a população não se apropriasse da urbanização. Como também, o acompanhamento do pós-ocupação, foi insuficiente e não houve rapidez na obtenção dos títulos das unidades consolidadas. Isso impediu a obtenção de um endereço formal com atribuição de código de endereçamento postal-cep, dificultando a vida de seus moradores inclusive para obtenção de documentos.

⁴⁷ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

⁴⁸ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

⁴⁹ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

⁵⁰ Informações verbais obtida com NASCIMENTO, Genilda Matos.

Também, segundo Nascimento⁵¹, não houve posteriormente fiscalização dos acréscimos de obras irregulares, com isso vira “terra de ninguém”, denotando que não houve a integração do núcleo à cidade formal.

Apesar do projeto prever em sua concepção a possibilidade de expansão da unidade habitacional para um segundo pavimento, como exposto no capítulo 2, que era a única ampliação de cômodos ou flexibilização possível, em razão da pouca metragem dos terrenos das unidades, os técnicos entendem que não houve o acompanhamento adequado, por tempo suficiente para impedir acréscimos irregulares e insalubres.

A demora referida para a titulação das unidades consolidadas se deu por depender da descrição de todas as unidades, uma a uma, visando a elaboração do memorial descritivo, para posteriormente concluir o procedimento de parcelamento do solo, conseqüente registro e titulação. Isto ocorreu porque as edificações foram produzidas de forma incremental e não obedecem a um padrão.

Cação⁵² também indica a descontinuidade de fiscalização no pós-ocupação, como desacerto, pois proporcionou uma sensação de “abandono”, nos núcleos habitacionais para a população de baixa renda, o que pode ter impedido que a urbanização atingisse seu objetivo quanto à cidadania.

Da mesma forma, Terra⁵³ acusa como desacertos a falta de acompanhamento do pós obra, para o assessoramento na ampliação da unidade, visto que, como já dito, foi construída uma unidade embrionária, com estrutura para um segundo pavimento. Desse modo, muitas das ampliações ficaram insalubres. Entende, também, que não foi introjetado o sentimento de cidadania e por essa razão a comunidade não compreendeu a necessidade de licenciamento, edilício e ambiental, para os acréscimos.

Afirma ainda, que a questão do trabalho e renda, apesar de ser tratada pelo projeto, não ficou resolvida, em razão do grande déficit, ainda tão presente. Pondera, também, que percebe em casos de urbanização de assentamento, não apenas no caso

⁵¹ Informações verbais obtida com NASCIMENTO, Genilda Matos do.

⁵² Informações verbais obtida com o Secretário de Obras (engenheiro), CAÇÃO, Elizeu Gonzalez.

⁵³ Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

do Sambaiatuba, que muitos não dão valor à unidade ou melhoria recebida, talvez por ainda permanecer, de certa forma, situações de precariedade.

Os desacertos apontados, logicamente somados a toda uma conjuntura nacional referida, contribuíram para uma nova invasão. Todos os técnicos entrevistados entendem que o Poder Público Municipal deveria ter acompanhado mais de perto o pós-ocupação. Que ficou sem controle, sem fiscalização.

Também apontam a falta de empoderamento da população, por razões diferentes: pela participação insuficiente, pela falta de sentimento de pertencimento à cidade legal, por se sentirem excluídos, ou, ainda, por medo pelo domínio do núcleo por grupos que desenvolvem atividades ilícitas, que além de seus negócios ilegais, também fizeram da grilagem nos núcleos irregulares uma operação lucrativa.

Carmo⁵⁴ afirma que a presença de políticos populistas, descomprometidos, “de fato, com a melhoria da qualidade de vida da população”, somente preocupados em poder, político e econômico, abandonam a população e facilitam a infiltração desses grupos criminosos, hoje fortemente armados, subjugando a população e impedindo a entrada de agentes públicos.

Ribeiro Jr.⁵⁵, que apesar de não ter participado da urbanização em tela opinou com referência às causas da nova invasão, pelo mesmo viés, entende que ocorreu por “conveniência política, em período eleitoral”. A transferência do poder de um partido ou grupo político para outro, possibilitou a invasão, tendo ocorrido em vários assentamentos. Para ele a passagem de dezembro de 2016 para janeiro de 2017, com um Prefeito em fim de mandato, que não concorreu à reeleição ou apresentou sucessor, criou “um vácuo na fiscalização”, e “o avanço sobre as áreas de preservação permanente ocorreram com maior velocidade e intensidade”.

Segundo esse urbanista, isso pode ter se dado por vários motivos como: “ampliar o poder de controle social pelas lideranças paralelas (leia-se crime)”; ser a área invadida objeto de negociação, ou, simplesmente, pela apropriação do bem alheio em razão da impunidade em situações similares.

⁵⁴ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabete Bacellar do.

⁵⁵ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio.

Por óbvio que a causa primária dessa demanda é a necessidade das famílias, expulsas da cidade formal em razão da crise econômica, conseqüente perda ou falta de emprego, que resulta, muitas vezes, na perda da moradia regular, e como não “evaporam”, são compelidas a invadir onde estiver mais vulnerável. Sendo as razões supra referidas pelo Sr. Secretário as causas da escolha do lugar a ocupar.

Conta, também, Cação⁵⁶ que na primeira gestão do Prefeito Marcio França foram instituídas as Administrações Regionais, posteriormente extintas, e que, à época da execução do projeto, conseguia coibir novas invasões. Seu término, do ponto de vista da fiscalização, foi muito prejudicial, “criou a condição de terra de ninguém”.

A falta da presença do poder público municipal, mais do que simples fiscalização, e a falta do sentimento de pertencimento da comunidade local à cidade legal, somadas às dificuldades financeiras da população de baixa renda em manter suas moradias formais, em razão da crise econômica por que passa o país há muitos anos, a falta de um programa/plano voltado à execução de habitação de interesse social (nacional, regional ou municipal), como já exposto, e a ação criminosa dos “grileiros” dos assentamentos precários, causaram a nova ocupação desordenada do mangue recuperado no núcleo do Sambaiatuba.

Mas também não se pode desconsiderar a inovação normativa trazida pela Medida Provisória nº 759/2016, que antecedeu a Lei nº 13.465/2017, ampliando o prazo a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, como já referido na quarta seção.

O prazo para Reurb ampliou-se para todos os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, até 22 de dezembro de 2016. Assim, além de ampliar em muito o antigo prazo previsto pela Medida Provisória nº 2.220/2001, que era para ocupações ocorridas até 30 de junho de 2001, a nova norma não se refere apenas às ocupações efetivamente ocorridas e sim a núcleos existentes até essa data, o que pode ter estimulado a formação de novos núcleos, anteriormente a 22 de dezembro de 2016 e, assim, mesmo as ocupações ocorridas posteriormente poderão ser regularizadas, visto que a inovação legislativa permite toda e qualquer regularização em assentamentos já existentes até 22 de dezembro de 2016, e desse modo, se as ocupações forem posteriores em núcleos já existentes poderão ser regularizadas.

⁵⁶ Informações verbais obtidas com o Secretário de Obras (engenheiro), CAÇÃO, Elizeu Gonzalez.

Se considerar que essa medida provisória, editada em dezembro de 2016, foi elaborada por um Grupo de Trabalho do Ministério das Cidades, nomeado pela Portaria nº 326 de 18 de julho de 2016 (IRIB, 2016), constituído por juristas e registradores de imóveis, com a intenção de proporcionar facilitação à Regularização Fundiária, independentemente da execução de uma urbanização propiciadora de melhores condições de vida, pode ser que esse propósito tenha se revelado antes da edição da norma.

Curiosamente, se observadas as fotos de satélite das páginas 51 e 52 deste estudo, nota-se que em setembro de 2016 se inicia um desmatamento, na área antes recuperada, que se manteve intacta por mais de dez anos. Um mês antes das eleições municipais, fato que podemos agregar as razões já expostas, quando o grupo de estudo, elaborador da norma, já se reunia por dois meses. Em janeiro de 2017 nota-se a invasão constituída, com um novo Prefeito acabando de chegar com a máquina administrativa muito desestruturada.

Mereceria um estudo em outras localidades para uma conclusão mais abrangente sobre as consequências dessa inovação legislativa que alargou as possibilidades de regularização fundiária, sem necessidade de urbanizar o núcleo e provê-lo de infraestrutura. Com certeza o núcleo do Sambaiatuba foi impactado.

Com referência a reurbanização do Sambaiatuba, da parte atingida pela nova invasão, aparentemente é uma unanimidade entre os técnicos que trabalharam no projeto e, também, dos que estavam na administração municipal, no ano de 2020, que se faz necessário a retirada na população invasora, por várias razões.

Primeiramente pelos compromissos ambientais assumidos à época da urbanização de recuperação ambiental, e pelo impacto social e coletivo da atual invasão em área de preservação permanente, tão importante como o mangue. A volta de lançamento de esgoto e lixo no Rio dos Bugres, que acaba por atingir o mar, provoca danos ao estuário das cidades da região, irreparáveis, posto que o mangue é berçário, criadouro e abrigo de várias espécies aquáticas e terrestres, e desse modo, além dos danos a flora e fauna, acaba por afetar a atividade pesqueira, de onde alguns moradores tiram seu sustento.

Também em razão do número de famílias invasoras, por volta de 160, conforme cadastro elaborado, seria impossível acomodar a todas na ponta do Sambaiatuba invadida, considerando, ainda, que as condições do solo são de difícil verticalização.

Além disso, foi promovida ação civil pública com pedido de tutela de urgência pelo Ministério Público Estadual, em face do Município de São Vicente e do Estado de São Paulo (SÃO PAULO, 2019, *on line*), objetivando o imediato congelamento da invasão, coibindo novas habitações, a elaboração de cadastro, concedendo aluguel social aos que desocuparem a área, demolindo as construções.

O Poder Municipal tenta atuar na área, mas a ação de criminosos de alta periculosidade é preponderante, enquanto o Estado de São Paulo é omissivo. O Município alegou inicialmente nos autos judiciais que concordava com a ação e pediu para integrar o polo ativo, mas na concessão da tutela de urgência requerida pelo Ministério Público, o Município foi condenado ao “congelamento”, apresentou recurso que ainda não foi julgado.

Terra⁵⁷ informa que as unidades foram incluídas pelo Município em projeto habitacional que seria desenvolvido pelo Estado de São Paulo, pela CDHU, que seria por meio de uma Parceria Público Privada- PPP, porém com a extinção dessa empresa pública desconhece se será dada continuidade ao projeto.

Caso haja sucesso na retirada dos ocupantes da área da nova invasão e da recuperação do mangue, talvez seja necessária, alguma contenção física além da via, como uma pequena praça ou um pequeno equipamento público, para fortalecimento da defesa da área ambientalmente sensível, como foi feito na urbanização do denominado Complexo “Cantinho do Céu” (Archdaily, *on line*), composto pelos assentamentos irregulares Residencial dos Lagos, Cantinho do Céu e Gaivotas, na cidade de São Paulo Capital, onde foi construído um “parque linear” com 7 km de extensão, às margens da represa Billings, que além da preservação ambiental intrigou esses assentamentos à cidade oficial.

⁵⁷ Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

Além disso, a presença do poder local constantemente, a integração do núcleo e da população à cidade, seu empoderamento e a educação ambiental serão elementos imprescindíveis para a sustentabilidade permanente do núcleo habitacional.

6.2 Diretrizes propostas resultantes dos Princípios e Indicadores expostos para projetos urbanização de assentamento precário e para escolha do instrumento jurídico

Essa subseção pretende indicar algumas diretrizes, considerando princípios e opiniões técnicas, extraídos da legislação, da doutrina e das entrevistas, bem como da experiência do caso analisado, expostos nesse trabalho. Cogita-se que sejam úteis na concepção de projetos futuros, na escolha do instituto jurídico para regularização fundiária, bem como para o planejamento da habitação de interesse social. Para que de forma pragmática se execute urbanizações de assentamentos precários com maior êxito e perenidade.

Dos preceitos do Novo Urbanismo como diretrizes a novos assentamentos e ao planejamento urbano e regional, em apertada síntese, objetiva-se:

- 1) comunidades compactas otimizando a infraestrutura existente, a reduzir percursos – trazendo melhoria da qualidade de vida (menos tempos nos deslocamentos), proporcionando a conservação dos recursos naturais e redução de investimentos públicos;
- 2) espaço urbano ocupado por todas as classes sociais e com uso misto (moradias, postos de trabalho, serviços e usos institucionais), evitando a concentração de pobreza e buscando reduzir deslocamentos - o que também visa diminuir a pendularidade - com isso os mesmos ganhos acima expostos, com menos tempo gastos em deslocamentos, qualidade de vida e preservação (menos transporte coletivo);
- 3) planejamento urbano, local e metropolitano, objetivando as finalidades acima.

O 11º objetivo dos ODS, ao focar núcleos urbanos e cidades sustentáveis, fornece alguns indicadores, e enfatizando a habitação digna, pode-se resumir:

- 1) garanti-la de forma adequada, sem precariedades e servida de todos os serviços básicos, e a preço acessível;

- 2) urbanização dos núcleos precários inclusiva e sustentável, com melhoria da qualidade do ar e da gestão de resíduos municipais;
- 3) espaços públicos seguros e universal, e assim inclusivos, acessíveis e verdes;
- 4) planejamento urbano e a gestão participativos;
- 5) planejamento e desenvolvimento regionais, com planos integrados para eficiência dos recursos.

Com referência a Governança Interfederativa, na busca das soluções de conflitos de interesses, visando encontrar soluções consensuadas, entre os Municípios pertencentes à RMBS, cada um desses entes deve autolimitar sua autonomia constitucional, emoldurando-a pelos valores trazidos pelos Princípios do Desenvolvimento Sustentado, o da Responsabilização e o da Cooperação, conforme exposto. E considerando o Estatuto da Metrópole, os Município da RMBS, que incluíram no seu PDUI a habitação e o saneamento básico como FPIC, devem buscar planificar essas tão importantes Funções Públicas de Interesse Comum com valores metropolitanos, inclusive com câmaras temáticas próprias para cada uma dessas funções na AGEM. O Planejamento Metropolitano visará a otimização de recursos técnicos e financeiros, obtendo melhores soluções com diminuição de gastos públicos, para garantia da preservação ambiental, vida saudável e digna.

No que tange ao instituto jurídico para regularização fundiária, as opções foram ampliadas com a inovação legislativa, e dependerá, para a escolha de alternativa futura, do estudo de cada caso. Porém, pode-se afirmar que, para a proteção da terra e do investimento públicos, a Concessão de Uso Especial para Fins de moradia, é o mais indicado, como também, que seja qual for o tipo de regularização fundiária a realizar deve sempre vir acompanhada, minimamente, de infraestrutura urbana, a garantir os serviços de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, e limpeza urbana, além de equipamentos de saúde e ensino. Contudo, para o uso desse instituto, visando a proteção das terras públicas, se faz necessário um cadastro único atualizado, controle e fiscalização, caso contrário essa proteção não se consubstancia.

Da experiência de urbanização de assentamento precário, aqui analisada, também, são apontadas práticas a repetir e outras para evitar.

Planos e programas para habitação de interesse social, sejam eles de âmbito federal, estadual, regional ou municipal, quer seja o financiamento com orçamento próprio de cada ente, isoladamente ou em conjunto, ou, ainda, de organismos internacionais, devem considerar as peculiaridades locais, como solo, disponibilidade e valor do terreno, dentre outras variáveis que impactem no custo.

Devem ainda prever nos orçamentos valores suficientes para garantir unidades satisfatórias, com melhores acabamentos, para construir lugares aprazíveis, propiciando o sentimento de inclusão social e de permanência.

Ribeiro Jr.⁵⁸ sugere que se pode pensar em garantir um padrão mais elevado dos conjuntos habitacionais e suas unidades, prevendo um uso misto de classes sociais, de modo a obter a propriedade quem tenha meios para tanto, e garantir a posse para que não tenha possibilidade de adquiri-la, através da CUEM, impedindo a negociação e preservando a propriedade pública.

Importante, para um planejamento nacional, que não se ampliem prazos legais para regularização fundiária, de modo a incentivar a grilagem de terras, geralmente públicas.

Ribeiro Jr.⁵⁹ entende que a habitação de interesse social deve ser pensada regionalmente, em razão do espaço escasso, da otimização de infraestrutura, da garantia de áreas verdes, para melhor qualidade de vida. Entretanto, pondera que não se pode pensar em habitação de forma isolada, sem considerar todas as necessidades sociais (emprego, saúde, educação, lazer), de forma a não sobrecarregar o município que acolher as moradias.

Carmo⁶⁰ também entende que o planejamento tenha que ser regional, visando resolver conflitos urbanos, otimizando recursos humanos e técnicos. Indica, também, como urgentemente necessário um cadastro único, no que tange a habitação de baixa renda, não somente regional, mas também estadual e nacional. Como tentativa de coibir a venda das unidades recebidas pelos beneficiários, com a volta dos mesmos a condição de precariedade em outro núcleo, assim perpetuando o problema, o que

⁵⁸ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio

⁵⁹ Informações verbais obtidas com o Secretário de Projetos Especiais (arquiteto e urbanista) RIBEIRO JR., Adão Antônio.

⁶⁰ Informações verbais obtidas com CARMO, Elisabe Bacellar do.

também é sugerido por Nascimento⁶¹. Defende, ainda, que as tarifas dos serviços públicos sejam subsidiadas para que o “custo da habitação formal” seja suportado por essa população.

Como já proposto no presente estudo, esse cadastro único, mesmo que se inicie apenas regional, seria uma forma de proteção das terras e investimentos públicos, posto que praticamente toda habitação de interesse social e infraestrutura urbana é subsidiada com dinheiro público. Quanto ao subsídio das tarifas públicas, é extremamente necessário, posto que uma das razões do abandono da unidade recebida é justamente o não suportar tais gastos, o que talvez não seja possível no modelo supra sugerido por Ribeiro Jr.

Terra⁶² e Cação⁶³, com referência ainda ao planejamento regional de habitação, receiam em onerar o município que recepcione moradores de outras cidades, e arque com toda a infraestrutura e serviços públicos. Terra⁶⁴ pondera que somente seria possível se houve um fundo único para a produção de unidades e de manutenção dos serviços públicos, posto que atualmente São Vicente já arca com tais custos, justamente por se tornado cidade dormitório, como já exposto no presente estudo.

Talvez o planejamento regional deva se restringir ao cadastro, a indicação da solução fundiária conforme o tipo de assentamento e irregularidade, e à padronização de soluções técnicas e custos, antes de ampliar o planejamento para unidades habitacionais propriamente ditas. Contudo, os municípios precisam introjetar o sentimento de cooperação e de responsabilidade de todos (porém diferenciada), como já referido.

De outra parte, o desenvolvimento institucional deve fazer parte do planejamento municipal, e até mesmo constar como exigência de programas regionais e nacionais, inclusive os desenvolvidos com verbas internacionais, com capacitação dos técnicos municipais, levantamento de dados, elaboração de diagnósticos e planos. Dessa forma,

⁶¹ Informações verbais obtida com NASCIMENTO, Genilda Matos do.

⁶² Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

⁶³ Informações verbais obtida com o Secretário de Obras (engenheiro), CAÇÃO, Elizeu Gonzalez.

⁶⁴ Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

os técnicos municipais, com dados e conhecimento científico, conseguem encontrar melhores soluções e enfrentar as diversidades.

Continua sendo, com isso, importante a formação de equipes municipais multidisciplinares, para pensar nas soluções em várias direções, especialmente para os problemas que vão surgindo no decorrer da urbanização do assentamento.

Outra questão muito importante é a participação social, uma vez que envolvimento da comunidade deve ser garantido desde a concepção do projeto urbanístico, suficiente para gerar o sentimento de pertencimento. Deve ser garantida a participação e, também, a integração dos membros da comunidade, para que por meio desse fortalecimento se consiga minimizar a influência de grupos interessados em estabelecer seu domínio.

Nascimento⁶⁵ entende que os beneficiários não devem receber graciosamente a unidade, mesmo que o pagamento mensal seja simbólico, visando a valorização e a responsabilidade.

Devem ser mantidos os vínculos sociais estabelecidos pelos moradores, argumenta Cação⁶⁶ que ao analisar sua experiência profissional na urbanização do Sambaiatuba declara que nos núcleos precários por onde esteve em sua carreira de engenheiro servidor público, se encontram muito mais pessoas de bem, trabalhadores, do que pessoas ligadas à atividades criminosas, e que mesmo essas sempre lhe trataram de forma cordial ao verificar que o projeto beneficiaria a população local .

Terra⁶⁷ acredita que, em assentamentos com áreas de preservação permanente, como muitas na baixada santista, devem ser previstas barreiras físicas além do viário, como um parque linear, que pode compreender quadras esportivas, praças, ou áreas de recreio, para conter o avanço e a pressão nas áreas ambientalmente sensíveis.

Esse urbanista argumenta que na concepção do projeto pode ser prevista diversidade de tipologia na solução edilícia, e quando prevista a verticalização, o custo da manutenção dos elevadores deve ser também calculado, garantido com a disponibilidade das unidades térreas para uso comercial, e com o aluguel das mesmas

⁶⁵ Informações verbais obtida com NASCIMENTO, Genilda Matos do.

⁶⁶ Informações verbais obtida com o Secretário de Obras (engenheiro), CAÇÃO, Elizeu Gonzalez.

⁶⁷ Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro.

provenha o valor necessário para a manutenção das despesas condominiais. Dessa forma também se garante uso misto no próprio conjunto habitacional. Aduz ainda, que já na fase de cadastramento deve se verificar os pontos de comércio no núcleo existentes, quais os ramos já explorados e quais outros comportaria o assentamento, para que sejam considerados na concepção do projeto.

Junte-se a essa diversidade, sugerida acima pelo urbanista, a possibilidade de ampliação das unidades, ou subdivisão de cômodos, como feito na urbanização do Sambaiatuba, de forma a flexibilizar o modelo projetado, para comportar o crescimento familiar, e impedir acréscimos desordenados, desde que flexibilização também seja acompanhada pela administração pública.

Nessa esteira, Terra⁶⁸, pondera que o assentamento deve garantir uso diversificado, previsão de espaços reservados para geração de emprego e renda, como também equipamentos culturais e sociais, o que garantirá segurança e interverá a polaridade do deslocamento.

Desde que esses espaços culturais e sociais sejam realmente de qualidade, atrativos para essa inversão de fluxo, referida pelo urbanista, se construiria um vínculo entre a cidade formal e o assentamento objeto da urbanização, trazendo os moradores da cidade para o convívio da nova área urbanizada, sem que o núcleo habitacional continue segregado, consumando sua integração à cidade legal.

Outro fator que poderia fortalecer essa inversão seria um centro de trabalho e renda, suficientemente atrativo para população, não somente do núcleo, mas para toda a cidade, especialmente aos jovens.

De todas as informações colhidas ainda se pode extrair como diretriz a busca da solução integral das precariedades, não apenas a regularização fundiária, como estimula a nova legislação. Caso não se tenha, em um primeiro momento, orçamento para a construção de moradias, que haja a divisão em lotes urbanizáveis, servidos de todas as redes de saneamento básico, com distribuição de água potável, coleta e tratamento de esgoto, drenagem urbana e coleta de resíduos sólidos. Assim, a vida da coletividade e da cidade, já se torna menos insalubre, possibilita que a própria família

⁶⁸ Informações verbais obtidas com o atual Secretário de Habitação (arquiteto e urbanista), TERRA, Luiz Mauro

busque financiar a unidade, com a administração pública fornecendo assistência técnica para a construção. Sendo muito importante que toda a coletividade seja atendida.

Caso seja possível, financeiramente, a construção de unidades habitacionais pela administração pública, é importante não utilizar de abrigos provisórios, ou remoção para lugares distantes, sempre respeitando os vínculos sociais, como já referido.

Os espaços e equipamentos públicos devem garantir a universalidade, serem acessíveis, arborizados e ajardinados, capazes de atender as necessidades da população local, e, também, serem atrativos para o restante da cidade.

A recuperação e preservação ambiental devem ser sempre consideradas, especialmente porque, como dito, os assentamentos precários geralmente se estabelecem em áreas de preservação ambiental, por não terem valorização imobiliária e por isso ficarem mais vulneráveis à invasão. O que fica mais evidente na RMBS com seus mangues e morros sendo invadidos pela população expulsa da cidade formal. Por isso, da equipe multidisciplinar, devem fazer parte biólogos, engenheiros agrônomos e outros profissionais para cuidar dessa parte do projeto.

O acompanhamento do pós-ocupação deve se prolongar até todas as formalidades estarem totalmente cumpridas, como todos os títulos conferidos por exemplo, e mais do que isso, o núcleo urbanizado deve estar incluído na rotina de fiscalização da prefeitura, como um dos seus setores de fiscalização. Isso trará a sensação da inclusão à cidade, e conterà acréscimos edifícios ilegais e insalubres.

Com referência a titulação dos beneficiários, reiteradamente foi apontada a CUEM como solução fundiária, em razão da proteção às terras públicas que proporciona, desde que se tenha um cadastro único atualizado, controle e fiscalização. Contudo, também foram elencadas as muitas opções trazidas pela inovação legislativa, que dependerá do caso concreto para sua escolha. Para terras particulares invadidas, por exemplo, pode-se optar pela Legitimação de Posse ou Legitimação Fundiária. Pode a solução fundiária ser híbrida, caso seja utilizada a sugestão dada acima de lotes urbanizados, em que o beneficiário recebe o lote e infraestrutura, e constrói a sua moradia às suas próprias expensas: se a terra for pública, pode-se pensar em uma Legitimação de Posse, que poderá ser convertida em instrumento de direito real de

propriedade com algumas previsões da CUEM, no que tange as características do novo adquirente em caso de negociação pelo beneficiário.

Importante apenas reafirmar que o direito à moradia e sua regularização fundiária não pode se restringir a mera titulação.

Ferrara e Denaldi (2019) ao analisarem os requisitos de projetos de regularização fundiária urbana de interesse social, considerando as precariedades habitacionais que as políticas públicas devem enfrentar, e a alteração legislativa sobre o tema, concluem que “os problemas relacionados à moradia vão muito além da obtenção de um título de propriedade”, tendo em vista as crises econômica, política e institucional, por que atravessa o país, e com isso a redução dos investimentos públicos em políticas e programas habitacionais.

De outro giro, Leite e Mencio (2019) ao abordarem os Princípios e Objetivos da Regularização Fundiária Urbana falam da eficiência do uso do solo, relacionando-a com o Princípio da Eficiência, previsto no *caput* do art. 37 da Carta Magna, que deve pautar o agir de todo gestor público.

Sendo que a eficiência no uso do solo é o que se espera de programas/planos de regularização fundiária. Projetar de forma eficiente para que as pessoas que enfrentam hipossuficiência de recursos, que realmente necessitam da proteção do Estado, sejam beneficiadas, de forma digna, proporcionando sustentabilidade ao núcleo informal, mas também para toda a sociedade.

Essa expressão, “eficiência no uso”, citam Leite e Mencio (2019), está prevista no Glossário do desenvolvimento Territorial Europeu, que foi elaborado pela Conferência Europeia de Ministros responsáveis pelo Ordenamento Territorial, utilizado nas políticas públicas de desenvolvimento territorial na Europa, como também, consta na Nova Agenda Urbana (ONU, *on line*), elaborada na Conferência das Nações Unidas para Habitação e Desenvolvimento Sustentável, Habitat III, realizada em outubro de 2016, em Quito.

Como *soft law* estabelece metas a serem atingidas, e em seu item 98 dispõe que os signatários se comprometem a promover o planejamento urbano visando o “uso equitativo, eficiente e sustentável do solo e dos recursos naturais”, garantindo o uso misto do espaço, “combinando fins sociais e econômicos,” impedindo “a dispersão

urbana”, reduzindo “as necessidades de mobilidade” e os custos do fornecimento de serviços urbanos.

As sugestões aqui reunidas têm o mesmo objetivo, o de proporcionar a todos uma vida digna, inclusiva, em uma cidade sustentável.

Cano⁶⁹ (2017, p. 111 e 113, tradução da autora) mesmo escrevendo para uma outra realidade, com outros tipos de problemas urbanos e sociais, posto que catedrática em Madri, e tratando sobre o tema de cidades inteligentes inclusivas e acessíveis, tão importante especialmente nessa época de pandemia, faz afirmações perfeitamente cabíveis ao planejamento urbano e para programas de moradia de interesse social. Entende que o desenho das cidades influencia a qualidade de vida das pessoas, que não basta aumentar a eficiência tecnológica sem abordar o conceito de uma cidade “inclusiva e acessível” para todas as pessoas..

A autora acredita, ainda, que esse desenho das cidades afeta até mesmo a relação entre os cidadãos, a atividade econômica e social, e conseqüentemente na sua qualidade de vida e desenvolvimento pessoal. E diz que “a inadequação dos espaços urbanos dificulta a participação de todos na cidade, a autonomia das pessoas e o desenvolvimento pessoal, impedindo a inclusão plena.” (2017, p. 111 e 113, tradução da autora).

E acima de tudo afirma que “é necessário que o cidadão se identifique com sua cidade, que possa utilizar seus serviços, suas áreas de lazer, seu entorno e seus espaços” e para que isso ocorra é indispensável que a acessibilidade seja para todos, compreendendo como acessibilidade o acesso a todos os serviços e espaços.

⁶⁹ El diseño de las ciudades influye en la calidad de vida de las personas. De forma continua al tratar de innovación urbana, se definen ciudades inteligentes, aquellas que usan la tecnología para incrementar la eficiencia e la sostenibilidad de sus servicios, pero en ellas poco se trata sobre el concepto de ciudad “inclusiva y accesible” para todas las personas, por lo que es un reto y una oportunidad desarrollar el concepto de diseño universal. [...] El diseño de las ciudades afecta a la relación entre los ciudadanos, la actividad económica y social tiene una importante implicación en su calidad de vida y desarrollo personal. La inadecuación de los espacios urbanos dificulta la participación de todos en la ciudad, la autonomía de las personas y el desarrollo personal, impidiendo la plena inclusión. La ciudad es un espacio que viven todos los ciudadanos. Para garantizar el éxito de la “Ciudad Inteligente Inclusiva”, es necesario que el ciudadano se identifique con su ciudad, que pueda utilizar sus servicios, sus zonas de ocio, sus entornos e sus espacios. Para ello es esencial se diseñe con los criterios de accesibilidad universal y diseño para todos, ya que de no ser así, puede ocurrir que no cumplan los requisitos de poder ser utilizadas por todos.

Que essas reflexões contribuíssem para melhores soluções práticas em novas urbanizações de assentamentos e no planejamento da habitação de interesse social. Isso é tudo que se quer.

7 CONCLUSÃO

Como exposto, esse trabalho tem como o objetivo apontar melhores caminhos técnicos, baseados na experiência e na teoria jurídica ambiental e urbanística.

Considera, para tanto, o projeto de intervenção em assentamento precário, ou como denomina a nova lei núcleo urbano informal, Sambaiatuba, por meio do Programa Habitar Brasil Bid, e a nova invasão em parte do núcleo, para a partir dessa experiência e do embasamento teórico, analisar os porquês dos acertos e desacertos, as práticas que devem ser repetidas e as que não devem, para o êxito de novas intervenções e do planejamento urbano e regional referente ao direito à moradia.

Desse modo, são expostos os fatos e dados sobre a concepção, a execução e o pós-ocupação do projeto em tela, ficando evidenciado que para sua concepção não houve participação da comunidade, uma vez fora utilizado projeto anteriormente elaborado pela COHAB Santista.

Também se demonstrou que o programa exigiu a formação de equipe multidisciplinar, o diagnóstico da demanda habitacional do município, a instituição do desenvolvimento institucional, com o treinamento da equipe municipal e compra de equipamentos. Por outro lado, ainda se revelou que os recursos não foram suficientes para urbanização em uma única etapa e nem para unidades maiores com melhor acabamento. O programa ainda exigiu que a urbanização se desse no mesmo lugar e que o terreno disponível não era suficiente, daí a necessidade de “criar solo”.

Salienta-se, ainda, que o Prefeito da época exigiu que se construísse uma via de entorno, com a intenção de impossibilitar novas invasões, onde também foi construída uma quadra de esporte, o que por mais de dez anos realmente impediu, até a nova invasão, cujas causas foram abordadas no último capítulo.

E no que tange ao instrumento jurídico de regularização fundiária do projeto foi utilizado a CUEM, tanto para as unidades novas como para os terrenos das consolidadas, com a obrigação de somente poder ser negociada após dois anos, com pessoas da mesma faixa de renda (três salários mínimos), com a previsão que seria revogada se o beneficiário desse destinação diversa ou se adquirisse outro imóvel.

Ao continuar a análise das razões da formação dos inúmeros assentamentos precários em São Vicente, inclusive do Sambaiatuba, e seu significativo passivo socioambiental, por meio de sua formação histórica de sua legislação urbanística, e da formação da própria RMBS onde está inserida, ficou demonstrado seu papel de cidade dormitório, mas com um enorme deficit habitacional.

A segregação socioespacial promoveu a ocupação desordenada pela população de baixa renda, para a qual não foi garantida moradia digna, em áreas ambientalmente sensíveis, em encostas e manguezais, como também uma crise de mobilidade, com movimentos pendulares excessivos, sistema de transporte e viário inadequados, em razão da insuficiência de recursos, especialmente públicos, para habitação e infraestrutura, foram causas do passivo socioambiental referido.

Foi destacada a excessiva pendularidade, especialmente na área central da RMBS, que, da mesma forma que a ocupação desordenada em áreas de preservação permanente, causa consequências ambientais em razão do aumento das emissões de gases de efeito estufa, é consequência não só da segregação socioespacial, separação de habitações para pessoas de baixa e alta renda em razão dos estímulos urbanos e valorização imobiliária) mas também em razão da oferta de postos de trabalho e as vagas em instituições de ensino superior, estarem concentradas da cidade polo, Santos, em Cubatão, e, ainda, em menor parte no Guarujá.

Isso se deu não apenas pelas razões históricas apresentadas, mas também pela legislação urbanística segregadora e o planejamento urbano não inclusivo. Além disso, apesar do núcleo da RMBS possuir uma área realmente conurbada o planejamento regional é incipiente e os municípios competentes não conseguem autodelimitar suas autonomias para considerar os interesses comuns, de forma a prevalecerem os interesses metropolitanos.

De outra parte, para apontar o instrumento jurídico que melhor protege as terras e os investimentos públicos, posto que a maioria dos assentamentos irregulares em São Vicente, como em toda RMBS, se localizam em acressidos de marinha, percorreu-se todo o sistema normativo. Das normas Constitucionais às infraconstitucionais, explanou-se sobre o direito à moradia e à regularização fundiária urbana, com ênfase a

habitação de interesse social, inclusive os diplomas legais e normativos utilizados para o Projeto de Regularização Fundiária do núcleo do Sambaiatuba.

Também abordado o planejamento Metropolitano, por meio do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado - PDUI, previsto no Estatuto da MetrÓpole, uma vez que a falta de moradia para a população de baixa renda é um problema social importante, especialmente para os Municípios localizados em ilhas com pouco espaço para construir soluções, ou mesmo os litorâneos em geral, com grandes áreas de manguezais (APP), cujas ocupações irregulares ocorrem, em grande parte, em imóveis públicos pertencentes à União, devendo essa questão ser tratada e planejada regionalmente.

Quanto a Lei Federal nº 13.465/2017, novel lei sobre regularização fundiária urbana, trouxe facilidades, especialmente quando a ocupação se dá em terras particulares, mas também vulnerabilidade às terras públicas. De outra parte, questões estruturais da economia, aliadas à falta de sustentabilidade de projetos habitacionais, fazem com que muitos beneficiários não consigam arcar com tarifas, taxas e impostos incidentes sobre a propriedade regularizada, negociando suas unidades, muitas vezes construída em terra pública, retornando às condições de precariedade. Com essa negociação, muitas vezes a terra acaba por perder sua função social de atender famílias de baixa renda. Assim, para solucionar essa questão, faz-se necessária a escolha de um instrumento jurídico que garanta o direito à moradia regularizada, mas também a retomada do bem público em caso de desvio de função.

A falta de moradia para a população de baixa renda é um grave problema socioambiental, especialmente em Regiões Metropolitanas cujos municípios partes possuem muitas áreas de proteção ambiental, inclusive de proteção permanente, como encostas de alta declividade, manguezais e restingas. Assim, deveria ser objeto de planejamento metropolitano, definindo suas diretrizes, instrumentos, fiscalização e controle, com um cadastramento único, garantindo isonomia de tratamentos aos beneficiários.

Os valores constitucionais, positivados pelos princípios e normas, foram determinantes para a produção legislativa a partir de 1988, no que tange a Regularização Fundiária de Interesse Social. As competências atribuídas à União para

a edição de normas gerais, e aos Municípios de normas visando à ordenação do solo urbano, também são essenciais para solucionar os problemas da ocupação territorial e do déficit habitacional de interesse social.

As normas infraconstitucionais recepcionadas pela Constituição Federal, especialmente o Decreto-lei nº 271/67, a Lei nº 6.766/79 e o Decreto-lei nº 1.876/81, em conjunto com as previsões Constitucionais, mesmo antes das inovações legislativas do século XXI, já possibilitavam a regularização fundiária de interesse social, dando ênfase às soluções por intermédio do instituto da CDRU.

Muitas inovações legislativas buscaram facilitar essa tão difícil tarefa de regularizar ocupações desordenadas do solo urbano, tão profundo problema social que afeta não apenas diretamente a parte da população mais carente, mas também de forma indireta toda a sociedade. Contudo, há de se tomar cuidado para não deixar de garantir a função social das terras públicas e a implantação de infraestrutura para as moradias de interesse social, não servindo a interesses escusos.

Pode-se concluir que a CDRU ou a CUEM podem ser utilizadas, de forma mais eficaz e protetora dos interesses públicos, em terrenos particulares ou públicos, de forma onerosa ou gratuita, por tempo determinado ou indeterminado, como direito real resolúvel, podendo ser transferido por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, e principalmente como solução para regularização fundiária de interesse social. Esses instrumentos não servem apenas para legitimar posse, podem prever limitações, no corpo do contrato de concessão, tanto para seu uso, como para sua transferência. Isso impediria que algumas pessoas negociassem a unidade recebida com terceiros que não preenchessem os requisitos necessários, quais sejam serem de baixa renda e não possuírem outro imóvel, os que indevidamente pleiteiem legitimidade ao novamente preencherem cadastro para receber novas unidades, posto que configuraria quebra de contrato. Portanto, a adoção desses instrumentos, nos casos em comento, garantiria a função social das terras públicas de forma mais efetiva.

As unidades produzidas pelo Estado, a infraestrutura por ele implantada, e as terras públicas devem suprir a população de baixa renda, que não consegue por seus próprios meios obter moradia digna, e devem ser protegidas para garantir que essa função social se perpetue a quem necessite. Por isso, outra conclusão a que leva esse

estudo de coisas, é que a proteção que se pretende da função social das terras públicas necessita de fiscalização e controle, que podem melhorar se houver um cadastro único, pelo menos um regional.

Como visto a previsão normativa não é suficiente para a solução de um problema tão grande e sério, também se fazem necessários recursos humanos e financeiros, conhecimentos técnicos, e participação da comunidade. E não se pode esperar que a resposta venha somente do poder público, mas também dos empresários, e da sociedade civil, para uma nova roupagem seja dada a esse século, a garantir existência digna não só para as futuras, mas ainda para as presentes gerações. Mas, até que este processo funcione, pode-se optar pelos melhores instrumentos jurídicos, como a CDRU ou a CUEM, para garantir a função social das terras públicas, visando atender a quem mais necessite dela para fins de moradia de interesse social.

O quinto item, tratou de valores e diretrizes buscados em algumas previsões internacionais, de *soft law* e técnicas, aplicáveis ao planejamento metropolitano e urbano visando a moradia digna. Assim, apontou-se que para a solução de problemas urbanos tão grandes, sérios, urgentes e importantes para a garantia de vida digna e preservação ambiental, não é suficiente somente a previsão normativa no ordenamento jurídico brasileiro do direito à moradia digna, à cidade sustentável, ao meio ambiente equilibrado, à gestão democrática, ao planejamento e à gestão integrada nas Regiões Metropolitanas.

Por isso, a importância do efeito “contágio” que pode desencadear a partir da *soft law* produzida por órgãos internacionais, que precisa ser impregnado na sociedade e no governo, com sua funcionalidade, multidimensionalidade, flexibilidade, e caráter normativo. Por essa razão trazer alguns valores e diretrizes, previstas em *soft laws* e em reflexões de urbanistas, para construção da conclusão final desse trabalho.

Desse modo, para o planejamento urbano e metropolitano, como também para a projeção de intervenção em assentamentos informais, foram selecionados alguns dos Princípios do Novo Urbanismo, alguns dos Princípios do Direito Ambiental Internacional (DAI), Programas de Ações e indicadores do 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável – ODS.

Os Princípios do Novo Urbanismo que visam estabelecer regiões metropolitanas e cidades sustentáveis, da mesma forma que o objetivo 11 dos ODS, estabelecem como diretrizes principais: o planejamento municipal e regional, políticas urbanas e ambientais que controlem a expansão periférica, com limites bem definidos para otimização da infraestrutura já instalada, sem segregação de usos e classes sociais, e sem concentração da atividade econômica.

Apesar da Carta do Novo Urbanismo ser escrita há mais de vinte anos, para uma realidade completamente diferente dos municípios brasileiros, em outro contexto cultural, apresenta alguns conceitos e princípios que estimulam a lançar um olhar para nossa realidade e buscar uma maior sustentabilidade em nossas cidades, devendo o planejamento urbano considerar tais ponderações, especialmente àquelas pertencentes à Regiões Metropolitanas.

E mesmo que esse movimento não tenha atingido todos os seus objetivos, estabeleceu importantes vetores que podem ser considerados no planejamento regional, no planejamento urbano de cada uma das cidades partes, e, também, na elaboração e execução de projetos habitacionais voltados para população de baixa renda.

Logicamente, tais princípios não estavam presentes na formação da cidade de São Vicente ou na Região Metropolitana da Baixada Santista, o que causou excessiva pendularidade e grave degradação ambiental, não garantindo qualidade de vida, tampouco preservação ambiental. Mas alguns de seus preceitos podem ser utilizados, como exposto, na nossa realidade, visando cidades mais sustentáveis.

A Carta do Novo Urbanismo, com seus Princípios, não chega a fazer parte do Direito Ambiental Internacional, não tem caráter normativo da *soft law*, contudo, também tem como características a funcionalidade, a flexibilidade e uma certa multidisciplinariedade por envolver aspectos urbanísticos, sociais, ambientais e políticos, e visam, como os ODS, a mudança comportamental em busca do desenvolvimento sustentável.

De outra parte, para o planejamento metropolitano, muitas vezes faz-se necessário solucionar conflitos de interesses entre os municípios partícipes, sem deixar de respeitar a autonomia de cada um, mas nada impede que esta seja autolimitada.

Para tanto os valores trazidos e referendados pelos Princípios do Direito Ambiental Internacional, muitas vezes utilizados para solução de conflitos entre Estados, podem ser introjetados para encontrar soluções consensuadas entre municípios componentes de um Região Metropolitana. Especialmente por aqueles relacionados à Sustentabilidade, às Responsabilidade Comuns, às Relações interestatais, como o Princípio do Desenvolvimento Sustentado, o da Participação, o da Responsabilização e o da Cooperação.

Por isso foram tratados nesse estudo, na busca da reunião de elementos e componentes que podem ser utilizados no Planejamento Interfederativo e Urbano, e na Urbanização de Assentamentos Precários.

Principalmente os valores advindos dos Princípios da Responsabilidade e da Cooperação, seriam muito uteis nas relações interfederativas para o cumprimento das FPICs: o primeiro que indica que os Estados têm responsabilidades comuns, porém diferenciadas, o que também serviria para orientar os municípios em suas relações metropolitanas, e segundo, que orienta os Estados e seus povos a cooperar, com boa fé e parceria, motivando o intercâmbio de forma geral, mas especialmente do conhecimento científico e tecnológico para capacitação, visando o desenvolvimento sustentável, o que também deveria orientar os Municípios e seus munícipes.

Sendo, a solução do déficit habitacional e a implementação de programas e projetos para habitação de interesse social, FPICs dos municípios pertencentes a Regiões Metropolitanas, os valores referidos também podem ser utilizados para seu planejamento.

O outro subitem dessa seção se refere a Agenda 2030, em particular ao 11º Objetivo de Desenvolvimento Sustentável – ODS, também *soft law* como as Declarações das Conferências onde foram veiculados os Princípios referidos.

As Declarações das Conferências e seus Planos de Ações, suas Agendas, são *soft law*, que, como exposto, mostram-se mais eficazes devido a sua flexibilidade, formal e material, são mais pragmáticas, baseadas na cooperação, visam a prevenção, mais os resultados do que eventual punição. Não são impositivas e sim advindas do consenso, baseadas na ciência e, com isso, os atores envolvidos se sentem parte desse processo de governança, mas, evidentemente, os agentes políticos e seus

técnicos devem se empenhar, e todos estarem impregnados dos valores e objetivos apontados.

Desse modo, os itens 1, 2, 3, 6, e 7, desse 11º objetivo, relacionam-se muito com os problemas da RMBS e em especial da cidade de São Vicente, sendo, talvez, a falta de habitação digna e de acesso ao saneamento básico, previstos no item 1 (11.1) o maior problema deste Município.

Os subitens “a” e “b” do 11º ODS também apontam para o planejamento e desenvolvimento regionais, e planos integrados para eficiência dos recursos, o que auxilia transformar o padrão da formação histórica da RMBS, onde se inclui a cidade de São Vicente, para que se tornem Cidades Sustentáveis.

Assim, o planejamento urbano e regional (ODS 11.3;11.a;11.b), para uma cidade inclusiva e sustentável (ODS11.3), visando a diminuição da pendularidade apontada, garantindo um transporte coletivo acessível e sustentável (11.2), acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, e verdes (11.6 e 11.7), serão os mais desafiadores para São Vicente e para a Baixada Santista, que poderão ser atingidos se implementados alguns dos Princípios do Direito Ambiental Internacional e do Novo Urbanismo.

Ainda nessa seção, são expostas as características do Estado Federal Brasileiro, que elevou à categoria de ente federativo os Municípios brasileiros, e, enfim, considerações sobre Governança Interfederativa e Planejamento Metropolitano.

Como ente federado, ao Município, lhe foi atribuída constitucionalmente sua autonomia, que é a prerrogativa de autogoverno, autoadministração, auto-organização e autolegislação.

Considerando que a forma de estado federativa é cláusula pétrea, a autonomia de qualquer dos entes federados, e como tal, a dos municípios, não pode ser amesquinhada ou diminuída mesmo que parte. Esse direito/dever municipal foi um dos elementos responsáveis pela redemocratização do país, e vem beneficiando às sociedades locais, no que tange ao exercício político-democrático, que vêm se apoderando dessa faculdade/direito nesses trinta anos da nova ordem constitucional. Trouxe para mais perto dos cidadãos a participação na vontade estatal.

Contudo, essa mesma autonomia que é tão democrática, nas relações interfederativas pode trazer visões egoístas, e impedir que sejam solucionados os problemas metropolitanos, posto que para soluções consensuadas os municípios têm, por vezes, que esquecer seus interesses próprios, que são legítimos, para abraçar interesses coletivos e comuns, e talvez perder um pouco agora para ganhar conjuntamente mais à frente.

No concernente à Governança Interfederativa, nas Regiões Metropolitanas, a ser exercida pelos Municípios partes, verificou-se algumas dificuldades a superar para sua efetivação conforme estabelecido pelo Estatuto da MetrÓpole. Primeiro porque nem sempre a instituição de RMs é resultante de processos socioespaciais efetivos, de uma metropolização real desenvolvida em torno de município polo, efetivada por razões técnicas.

Além disso, deve ser instituído um sistema de gestão conforme previsto legalmente e com a efetiva participação da sociedade civil, e as FPICs devem ser instituídas participativamente, da mesma forma que o PDUI, a ser aprovado em cada uma das RMs. E para que tudo seja viável deve ter um sistema de financiamento eficiente para a organização e execução das FPICs.

Autonomia Municipal para a Governança Interfederativa deve ser exercida de forma a visar a cooperação e a racionalização de responsabilidades, considerando os efeitos a longo prazo, que refletirão no próprio município caso exercida de forma egoísta a prejudicar a governança metropolitana.

Assim, a Governança Interfederativa, o Planejamento Metropolitano da Baixada Santista, o Planejamento Urbano das Cidades partícipes, e os projetos de intervenção urbana em assentamento precários, visando buscar soluções para tão difíceis entraves, especialmente a garantia de moradia para a população de baixa renda e a preservação ambiental, deveriam incorporar alguns dos princípios do Novo Urbanismo, especialmente 2, 3, 6 e 7, com ênfase no 7, que prelecionam que o espaço urbano deve ter uso misto, não segregacionista a evitar concentração de pobreza, que busquem reduzir deslocamento, proporcionem a recuperação e a preservação ambiental.

Também poderiam perseguir alguns dos indicadores do 11º objetivo dos ODS,

especialmente 11.1,11.2,11.3.,11.6 e 11.7, visando tornar suas cidades sustentáveis, com ênfase ao 11.1 para solução da falta de habitação digna e acesso ao saneamento básico. Também os itens “a” e “b” que apontam para o planejamento e desenvolvimento regionais, e planos integrados para eficiência dos recursos, o que também faz parte dos Princípios do Novo Urbanismo.

E na busca das soluções de conflitos de interesses e para encontrar soluções consensuadas, entre entes federados, especialmente entre os Municípios pertencentes à RMBS, a autonomia desses entes deve ser autolimitada com os valores trazidos e referendados pelos Princípios do Direito Ambiental internacional, especialmente, o do Desenvolvimento Sustentado, o da Participação, o da Responsabilização e o da Cooperação, conforme exposto, para auxiliar a transformação do padrão resultante da formação histórica da RMBS.

Por fim, na última seção, foram expostos os acertos do projeto e suas insuficiências, tanto de concepção como no pós-ocupação, mas também considerando a opinião dos técnicos da época da elaboração e execução do projeto. Foi exposta, ainda, a proposta para reurbanização da área novamente invadida do núcleo do Sambaiatuba, com sugestões para solução das insuficiências. E considerando os Princípios e Indicadores expostos, foram apresentadas diretrizes para projetos de urbanização de assentamento precários, para escolha do instrumento jurídico, e planejamento urbano, resultantes de toda a reflexão proposta no presente estudo.

O presente trabalho quer provocar reflexão, evidenciando a necessidade de que técnicos e políticos dialoguem, e, após efetiva participação popular, de forma coordenada, planejem e atuem visando promover cidades sustentáveis, a garantir moradia digna para os excluídos das cidades formais.

Que a urbanização do Sambaiatuba, tão paradigmática e emblemática, com seus erros e acertos, possa inspirar a transformar a realidade desses excluídos, e que no futuro as cidades sejam sustentáveis e aprazíveis para todos. E que essa inspiração parta de São Vicente, a primeira Cidade do Brasil, que como uma mãe gentil foi repartindo suas terras, e hoje acolhe grande parte dos excluídos da RMBS.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA – AGEM. Disponível em: <http://www.agem.sp.gov.br/estatutodametropole/rmbs/>. Acesso em: 10.03.2019.

ALBUQUERQUE, Ciro. **São Vicente nasceu sob a égide da liberdade**, in LICHTI, Fernando Martins, Cood. POLIANTÉIA VICENTINA – 450 Anos de Brasilidade 1532-1982. São Vicente; Editora Caudex Ltda., 1988.

ARCHDAILY. **Urbanização do Complexo Cantinho do Céu/Boldarini Arquitetura e Urbanismo**. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-157760/urbanizacao-do-complexo-cantinho-do-ceu-slash-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>. Acessado em 1º/12/2020.

BENACCHIO, Marcelo; CASSETTARI, Denis. **Regularização Fundiária Urbana como Efetivação do Direito Humano à Moradia Adequada**, in NALINI, José Renato, e LEVY, Wilson, Coordenadores. **Regularização Fundiária**, Rio de Janeiro: Ed. Forense Ltda., 2014.

BEYERLIN, Ulrich e MARAUHN, Thilo. **Internacional Environmental Law**, Hart-Verlag CH Beck Ed., 2011.

BRASIL. Câmara Federal. **Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020**, que Institui Programa Casa Verde e Amarela. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2261996>. Acesso 25 de novembro de 2020.

BRASIL. Congresso Nacional. **Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020**, que Institui Programa Casa Verde e Amarela. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/medidas-provisorias/-/mpv/144365>. Acesso 25 de novembro de 2020.

BRASIL. **Decreto-lei nº 271**, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em : http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0271.htm#:~:text=DECRETO%2DLEI%20N%C2%BA%20271%2C%20DE,que%20lhe%20confere%20o%20art.. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº. 6.766/79**, de 19 de dezembro de 1979, alterada pelas Leis nºs 9.785/99 e 10.932/04 e 10.257/09. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Decreto-lei nº 1.876**, de 15 de julho de 1981. Dispensa do pagamento de foros e laudêmios os titulares do domínio útil dos bens imóveis da União, nos casos que

especifica e das outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/De11876.htm#:~:text=DECRETO%2DLEI%20N%C2%BA%201.876%2C%20DE,que%20lhe%20confere%20o%20art. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil, 1988.** Brasília Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº 8.666**, de 21 de junho de 1993. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8666cons.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Processo Legislativo da Emenda Constitucional nº 26, PEC 601-A** de 1998, perante a Câmara Federal, que altera o art. 6º da Constituição Federal. Disponível em: http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1234598&filen_ame=Dossie+PEC+601/1998. Acesso em : 20 de julho de 2020.

BRASIL. **Lei nº. 10.257**, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020. 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Medida Provisória nº. 2.220**, de 4 de setembro de 2001. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2220.htm#:~:text=MEDIDA%20PROVIS%C3%93RIA%20No%202.220%2C%20DE%204%20DE%20SETEMBRO%20DE%202001.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20concess%C3%A3o%20de,CNDU%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº. 11.124**, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Resolução Conama nº 369**, de 28 de março de 2006 – Dispõe sobre casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental. Disponível em: <http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=489>. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº. 11.481**, de 31 de maio de 2007 – Prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº. 11.977**, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a Regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº. 12.651**, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº. 13.089**, de 12 de janeiro de 2015. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759**, de 22 dezembro de 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm#:~:text=1%20%C2%BA%20Esta%20Medida%20Provis%C3%B3ria,aliena%C3%A7%C3%A3o%20de%20im%C3%B3veis%20da%20Uni%C3%A3o%2C. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº. 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União [...] e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. Congresso Nacional. **Medida Provisória nº nº 996, de 25 de agosto de**

2020, que Institui Programa Casa Verde e Amarela e dá outras providências. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/medidas-provisorias/-/mpv/144365>. Acesso em 20 de setembro de 2020.

BRASIL. **Lei nº 14.118**, de 12 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm. Acesso em: 20 de janeiro de 2021.

BRASIL. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Agenda 21**. Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992 realizada no Brasil. Disponível em : <https://www.mma.gov.br/responsabilidade-socioambiental/agenda-21/agenda-21-global>. Acesso em: 21 de julho de 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade** nº 5771, promovida pelo Procurador-Geral da República, Rodrigo Janot, em 01 de setembro de 2017; Rel. Ministro do STF Luiz. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5255150>. Acesso em: 25 de novembro de 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade** nº 5787, promovida pelo Partido dos Trabalhadores (PT), em 29 de setembro de 2017; Rel. Ministro do STF Luiz. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5277531>. Acesso em: 25 de novembro de 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade**: nº 5883, promovida pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), em 29 de janeiro de 2018. Rel. Ministro do STF Luiz. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5342200>. Acesso em: 25 de novembro de 2020.

CANO, Nieves Navarro. **Ciudades Inteligentes Inclusivas y Accesibles, Diseñar para la Diversidad**, in MAÑAS, José Luis Piñar (diretor), **Smart Cities, Derecho y Técnica para uma Ciudad Más Habitable**, Madrid: Editora Reus S.A., 2017.

CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**, 32^a ed., São Paulo: Malheiros Editores, 2019.

CARRIÇO, José Marques. **Legislação urbanística e Segregação Espacial nos Municípios Centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista**, Dissertação de Mestrado pela Universidade de São Paulo, em Arquitetura e Urbanismo, 2002 Disponível em: https://drive.google.com/file/d/0B2Lqt-dT3_yca3VQRzYtZTk3c0k/view. Acesso em 16 de julho de 2020.

CARRIÇO, José Marques; SALEME, Edson Ricardo. **Comentários ao Estado da Metrópole**, Santos: Ed. Universitária *Leopoldianum*, 2018.

CARRIÇO, José Marques, e SOUZA; Clarissa Duarte de Castro. **Sustentabilidade Urbana e Padrão de Ocupação do Solo: Os Paradigmas da Evolução da Mancha Urbana na Região Metropolitana da Baixada Santista**, in SALVI, Ana Elena; PEREZ Cesar Bargo, Orgs. **Ambiente e Sustentabilidade**, Capítulo 3, p. 53- 69. Santos: Ed. Universitária *Leopoldianum*, 2016. <https://www.unisantos.br/wp-content/uploads/2016/09/arquitetura.pdf>.

CARTA DO NOVO URBANISMO CNU. **Tradução de Frederico Rogeiro**, 2001. Disponível em: https://www.cnu.org/sites/default/files/cnucharter_portuguese.pdf. Acesso: 01.08. 2020.

CHALITA, Gabriel, **Ética dos Governantes e dos Governados**, São Paulo: Max Limonad, 1999.

CODESP. Companhia Docas do Estado de São Paulo. PORTO DE SANTOS. **História do Porto**. Disponível em: <http://www.portodesantos.com.br/institucional>– Acesso em 02.10.2018.

COSTA, M. A.; MATTEO, M.; BALBIM, R.. **Faces da metropolização no Brasil: desafios contemporâneos na gestão das Regiões Metropolitanas**. In: MORAIS, M. da P.; COSTA, M. A. Infraestrutura social e urbana no Brasil: subsídios para uma agenda de pesquisa e formulação de políticas públicas. Brasília: IPEA, 2010. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/42543_Livro_InfraestruturSocial_vol2.pdf. Acesso em: 10.08.2020.

COSTA, M. A., FAVARÃO, C. B., TAVARES, S. BLANCO JUNIOR, S.. **Do processo de metropolização institucional à implementação do Estatuto da MetrÓpole: dois balanços, suas expectativas e incertezas**. In MARGUT. B. O.; FAVRÃO, C. B. (orgs.) **Brasil metropolitano em foco: desafios à implementação do Estatuto da MetrÓpole**. Brasília: IPEA, 2018. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/8332>. Acesso em: 01.08.2020.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **Elementos de Teoria Geral do Estado**, 33ª. ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2016.

DENALDI, Rosana; FERRARA, Luciana Nicolau. O Projeto de Regularização Fundiária Urbana: Requisitos e Aplicação frente às Demandas da Urbanização de Interesse Social, in LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana (coordenadores), **Regularização Fundiária Urbana: Desafios e Perspectivas da Lei 13.465/2017**, São Paulo: Editora Letras Jurídicas, 2019.

EMPLASA. **Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A**. <https://www.emplasa.sp.gov.br/RMBS>, Acesso o em 09.10.2019.

FABIANO, Caio; MUNIZ, Suely. **DIQUE VILA GILDA: CAMINHOS PARA A REGULARIZAÇÃO**, 2010. Disponível em:

<http://desafios2.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/download/173/186>. Acesso em: 26.08.2020.

FERRAZ, Ester de Figueiredo. **São Vicente sua história e seu futuro**, in LICHTI, Fernando Martins, Cood. POLIANTÉIA VICENTINA – 450 Anos de Brasilidade 1532 1982. São Vicente; Editora Caudex Ltda., 1988.

FERREIRA, Paulo Sergio Filho. **As Lógicas Por Trás Das Políticas De Regularização Fundiária: A Alteração De Paradigma Pela Lei 13.465/2017**, in Revista de Direito da Cidade, vol. 10, nº 3, 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/issue/view/1898>, Acesso em: 04.04.2019.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **O Direito de Antena em Face do Direito Ambiental no Brasil**, São Paulo: Editora Saraiva, 2000.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **Estatuto da Cidade Comentado**, 5ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**, 14ª ed., São Paulo: Saraiva, 2013.

FREITAS, Gilberto; CARDOSO; Simone Alves; YAGHSISIAN; Adriana Machado. **Mediação, Instrumento de Cidadania e Pacificação**. Santos: Editora Universitária *Leopoldianum*, 2018.

GIUDICE, Silvio Luiz. **A presença do DAEE na Baixada Santista**, Revista Águas e Energia do DAEE, abril de 1999. Disponível em: <http://www.daee.sp.gov.br/acervoepesquisa/relatorios/revista/raee9904/baixadasantista.htm>. Acesso em: 16 de julho de 2020.

GODOY, Mayr. **A Câmara Municipal e seu Regimento Interno**, 4ª edição. São Paulo: Liv. Edit. Universitária de Direito (LEUD), 1995.

GOMES, Larentino, **1808**, 2ª ed., São Paulo: Planeta, 2011.

GOOGLE EARTH PRO. Disponível em: Acesso em: 26 de julho de 2020.

GRANZIERA, Maria Luiza Machado. **Direito Ambiental**, 2ª ed., São Paulo: Editora Atlas S/A., 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Produto Interno Bruto dos Municípios**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/santos/pesquisa/38/47001?tipo=ranking&ano=2017> e <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-vicente/pesquisa/38/0>. Acesso em 30/11/2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo 2010**. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/noticias->

censo?view=noticia&id=1&idnoticia=1766&t=censo-2010-populacao-brasil-190-732-694-pessoas>. Acesso em: Acesso em: 20/07/2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA ESTATÍSTICA – IBGE. **Perfil dos Municípios Brasileiros**, Rio de Janeiro: Gerência de Biblioteca e Acervos Especiais do IBGE, 2018. Disponível em: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_mediaibge/arquivos/496bb4fbf305cca806aaa167aa4f6dc8.pdf. Acesso em: 21 de julho de 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA ESTATÍSTICA – IBGE. **Quase dois terços das favelas estão a menos de dois quilômetros de hospitais**. Agência IBGE Notícias, publicação de 19.05.2020. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/27728-quase-dois-tercos-das-favelas-estao-a-menos-de-dois-quilometros-de-hospitais>. Acesso em: 04.07.2020

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB. **MP nº 759/2016: Texto foi elaborado por Grupo de Trabalho instituído pelo Ministério das Cidades**. 23/12/2016. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/mp-no-759-2016-texto-foi-elaborado-por-grupo-de-trabalho-instituio-pelo-ministerio-das-cidades>. Acesso em: 28 de julho de 2020.

JAKOB, Alberto Augusto Eichman. **Análise Sóciodemográfica Da Constituição Do Espaço Urbano Da Região Metropolitana Da Baixada Santista No Período 1960-2000** - Textos do Nucleo de Estudos de População - Nepo 45, Campinas: Unicamp, junho de 2004. Disponível em: https://www.nepo.unicamp.br/publicacoes/textos_nepo/textos_nepo_45.pdf. Acesso em 20 de agosto de 2020.

LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana. **Princípios e Objetivos da Regularização Fundiária Urbana**, in LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana (coordenadores), **Regularização Fundiária Urbana: Desafios e Perspectivas da Lei nº 13.465/2017**, São Paulo: Editora Letras Jurídicas, 2019.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**, 23ª ed., São Paulo, SP: Saraiva, 2019

LICHTI, Fernando Martins. Cood. **POLIANTÉIA VICENTINA – 450 Anos de Brasilidade 1532-1982**. São Vicente: Editora Caudex Ltda., 1988.

MACEDO, Adilson Costa. **Carta do Novo Urbanismo norte-americano**. São Paulo: Revista Integração, ano XIII, nº 48, jan./fev./mar, Universidade São Judas Tadeu, 2007. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/262>. Acesso em: 05.08.2020.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**, 6ª ed., Petrópolis, RJ: Vozes, 2013.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**, 12^a. ed., 2^a tiragem, São Paulo: Malheiros Editores, 2000.

MERCIER, Bernadete Bacellar do Carmo. **O Direito Ambiental Internacional e o Direito Fundamental Social à Moradia: A Contribuição da *Soft Law* no Ordenamento Brasileiro**. Anais do V Congresso de Direito Ambiental Internacional, Organizadores GRANZIERA, Maria Luiza Machado e REI, Fernando, realizado de 24 a 26 de outubro de 2018. Santos: Leopoldianum Ed. Universitária, 2018, p. 101 a 119. Disponível em: <https://www.unisantos.br/wp-content/uploads/2018/10/ANAIS-2018.pdf>. Acesso em: 12.07.2020.

MERCIER, Bernadete Bacellar do Carmo. **Dificuldades a superar na solução de Conflitos Ambientais. Autodelimitação da Soberania. Aplicação no Direito Ambiental Internacional -Dai. Itaipu Caso *Sui Generis***. Anais 24^o Congresso Brasileiro de Direito Ambiental - Conferencistas e Teses Profissionais - Vol. 1. Organizadores BENJAMIN, Antonio Herman e NUSDEO, Ana Maria, realizado pelo Instituto O Direito por um Planeta Verde, 2019- Editora: Planeta Verde. Disponível em: http://www.planetaverde.org/arquivos/biblioteca/arquivo_20200121174930_2340.pdf. Acesso em: 11.08.2020.

MERCIER, Bernadete Bacellar do Carmo; CARRIÇO, José Marques. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, APLICABILIDADE DA LEI Nº 13.465/2017 E O USO DE OUTROS INSTRUMENTOS NORMATIVOS**. Santa Catarina: Revista Jurídica da Fundação Universidade Regional de Blumenau – FURB. v. 24, nº 53, publicada em abril de 2020, e8256. ISSN: 1982-4858. Disponível em: <https://proxy.furb.br/ojs/index.php/juridica/issue/view/468>. Acesso em: 05.08.2020.

MORETTI, Julia Azevedo. **A concessão de uso especial para fins de moradia como instrumento de regularização fundiária em áreas da união**. Disponível em: <http://www.ibdu.org.br/imagens/ACONCESSaODEUSOESPECIALPARAFINSDEMORA D. pdf.>, 2007. Acesso em 10 março. 2019.

MOURA, R, e HOSHINO, T. de A.P.. **Estatuto da Metrôpole: enfim, aprovado! Mas o que oferece à metropolização brasileira**, 2015.

NALINI, José Renato. **Os direitos que a cidade esqueceu**. São Paulo: RT, 2011.

NEPO. **O fenômeno da mobilidade pendular na macrometrôpole do Estado de São Paulo**: uma visão a partir das quatro regiões metropolitanas oficiais. Campinas: UNICAMP, Núcleo de Estudos da População, 2013.

NUNES, Rizzatto. **O Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana**. 3^a. Edição. São Paulo: Ed. Saraiva, 2010.

PINTO, Victor Carvalho. **Condomínio de Lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano**, Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado. Texto para Discussão nº 243, publicado em agosto de

2017. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acessado em 01/04/2019.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO - PNUD. **IDHM Municípios 2010**. Disponível em: <https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/rankings/idhm-municipios-2010.html>. Acesso em 09.10.2018.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS – ONU. **Conferência Habitat II**, realizada de 03 a 14 de junho de 1996 em Istambul. Disponível em: www.un.org/ga/Istanbul+5/declaration.htm e <https://nacoesunidas.org/agencia/onuhabitat>. Acesso em: 29 de abril de 2019.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS – ONU. **A ONU e Meio Ambiente**, 2015. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/acao/meio-ambiente>. Acesso em 10 de agosto de 2020.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS – ONU. **11 Cidades e Comunidades Sustentáveis**, 2015. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/pos2015/ods11/>. Acesso em 12 de agosto de 2020.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS – ONU. **Habitat III: países adotam nova agenda para urbanização sustentável**, publicado em 21/10/2016 e atualizado em 24/10/2016. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/habitat-iii-paises-adotam-nova-agenda-para-urbanizacao-sustentavel>. Acesso em 10 de agosto de 2020.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS – ONU. **Nova Agenda Urbana. Habitat III**. <https://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Portuguese-Brazil.pdf>. Acesso em 24 de novembro de 2020

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS – ONU. **Atual modelo de urbanização é insustentável, diz ONU-Habitat em relatório**. Publicado em 25/05/2016. Disponível em <https://nacoesunidas.org/atual-modelo-de-urbanizacao-e-insustentavel-onu-habitat-relatorio/>. Acesso em 04.07.2020

O Porto de Santos e seus 513 anos de história. **A Tribuna**. Disponível em : www.atribuna.com.br/noticias/o-porto-de-santos-e-seus-513-anos-de-historia/ Porto, Porto e Mar ,10 de mar de 2015. Acesso em: 02.10.2018.

O Porto de Santos e seus 513 anos de história. **Jornal portuário**. Fonte: Porto e Mar | A Tribuna, Disponível em: <https://jornalportuario.com.br/interna/destaque-portuario/o-porto-de-santos-e-seus-513-anos-de-historianln>. Acesso em: 02.02.2019.

REI, Fernando. **Internarional Environmental Law: Approaches Concerning the Influence of Science and Techonology** in REI, Fernando e GRAZIERA, Maria Luiza Machado. Coordenadores **Global Environmental Issures: Law And Science**. Santos: Leopoldianum Ed. Universitária, 2017.

RIBEIRO, L.C. de Q., SANTOS JR., O.A. e RODRIGUES, J.M., **Estatuto da Metrópole: avanços, limites e desafios**, 2015. Disponível em: <http://wp.clicrbs.com.br/ambienteurbano/2015/04/14/estatutoda-metropole-avancos-limites-e-desafios/?topo=98>. Acessado em maio 2019.

RODRIGUES, Evaniza. **Debate do Instituto da Casa da Cidade Digital**, sobre o Programa Casa Verde e Amarela. Transmitido em 31 de agosto de 2020, entre especialistas em Habitação de Interesse Social com Nabil Bonduki, Evaniza Rodrigues, Basílio Jafet e Inês Magalhães. Disponível em: https://youtu.be/Xs_CCMC2n3k. Acesso em: 03.12.2020.

ROSENVALD, Nelson. **A Legitimação fundiária– uma polêmica inovação**, publicado em 20/12/2017, Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/12/20/A-Legitimação-fundiária-uma-polêmica-inovação>, acessado em 30.04.2019.

RUIZ, José Juste. **Derecho Internacional Del Medio Ambiente**. Madrid: McGraw-Hill, 1999.

SALEME, Edson Ricardo. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. Belo Horizonte: Arraes Editores, 2018.

SANTIN, Janaína Rigo; COMIRAN, Rafaela. **Direito Urbanístico e Regularização Fundiária**, in Revista de Direito da Cidade, vol. 10, nº 3, 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/issue/view/1898>, acessada em 02.04.2019.

SÃO PAULO. **Lei Complementar Estadual nº 815**, de 30 de julho de 1996, Cria a Região Metropolitana da Baixada Santista e autoriza instituir o Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista, a criar entidade autárquica e a constituir o Fundo de Desenvolvimento Metropolitano da Baixada Santista, e dá providências. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei.complementar/1996/lei.complementar-815-30.07.1996.html>. Acesso em: 20 de julho de 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Ação Civil Pública** nº 1000907-70.2019.8.26.0590, em tramite pela Vara da Fazenda Pública de São Vicente. Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo. Requeridos: Prefeitura Municipal de São Vicente e Fazenda Pública do Estado de São Paulo. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=GE0007OS30000&processo.foro=590&processo.numero=1000907-70.2019.8.26.0590&uuidCaptcha=sajcaptcha_fa518d4a16b647a8b4840516f40763d4. Acesso: 20/11/2020.

SÃO VICENTE. **Lei nº. 2.025**, de 9 de julho de 1985, estabeleceu normas para ordenar

e disciplinar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo. Disponível nos arquivos da Prefeitura Municipal de São Vicente, na Secretaria de Assuntos Jurídicos. Acesso em: 13.07.2020.

SÃO VICENTE. **Lei nº. 2.026**, de 9 de julho de 1985, estabelece o Código de Obras. Disponível nos arquivos da Prefeitura Municipal de São Vicente, na Secretaria de Assuntos Jurídicos. Acesso em: 13.07.2020.

SÃO VICENTE. **Lei nº. 2.061**, de 26 de dezembro de 1985, alterava dispositivos da Lei Nº 2.025, definindo e delimitando na área continental as Zonas Urbanas, Zonas Especiais, Zonas de Preservação Ambiental e Zona Rural da Área de Samaritá. Disponível nos arquivos da Prefeitura Municipal de São Vicente, na Secretaria de Assuntos Jurídicos. Acesso em: 13.07.2020.

SÃO VICENTE. Prefeitura Municipal de São Vicente. **Processo Administrativo nº 13.052/98**. Aberto em 12 de junho de 1998, pela Secretaria de Projetos Especiais, Assunto: Aprovação de Projeto de Urbanização do Dique do Sambaiatuba, volumes, acessado em março e abril de 2020. Disponível nos arquivos da Prefeitura Municipal de São Vicente. Secretaria de Habitação. Acesso em: 13.07.2020.

SÃO VICENTE. **Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais – PEMAS**, diagnóstico da 1ª Etapa do elaborado em 1998/1999. Disponível nos arquivos da Prefeitura Municipal de São Vicente, na Secretaria de Habitação. Acesso em: 22.07.2020.

SÃO VICENTE. **Plano Local Habitacional de Interesse Social- PLHIS**, elaborado em 2009. Disponível nos arquivos da Prefeitura Municipal de São Vicente, na Secretaria de Habitação. Acesso em: 22.07.2020.

SERRANO, Fábio E. **Vargem Grande, Guarujá. Um Espaço para a melhoria das condições habitacionais na Baixada Santista**, Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAU USP, 1991.

SILVA, José Afonso. **Aplicabilidade das Normas Constitucionais**, 8ª ed., São Paulo: Malheiros Editores, 2012.

SILVA, José Afonso. **Curso De Direito Constitucional Positivo**, 42ª ed., São Paulo: Malheiros Editores, 2019.

SILVA, Roberta Soares da; ESTEVÃO NETO, Flavio. **ODS 11: Cidades e Comunidades Sustentáveis**. in BALERA, Wagner e SILVA, Roberta Soares, **Comentários aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável**, São Paulo: Ed. Verbatim Ltda., 2018.

SOUZA, M. A. A. de. **Recompondo a história da região metropolitana: processo, teoria e ação**. In: SILVA, C. A.; FREIRE, D. G.; OLIVEIRA, F. J. G. (Orgs.). **Metrópole:**

governo, sociedade e território. Rio de Janeiro: DP&A Editora/Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro, 2006.

SOUZA, C. **Regiões metropolitanas: reforma do regime político e vazio de governança.** In: DINIZ, E. (Org.). **Globalização, estado e desenvolvimento: dilemas do Brasil no novo milênio.** Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007.

WIKIPEDIA. **Região Metropolitana da Baixada Santista.** Disponível em: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Região Metropolitana da Baixada Santista](https://pt.wikipedia.org/wiki/Região_Metropolitana_da_Baixada_Santista). Acesso em 09.10.2018

ANEXOS

Anexo A - Ofício nº 66/98 e formulário de encaminhamento do projeto na amostra a SEPURB.

Anexo B - Decreto nº 1.157-A nomeia a Unidade Executora Municipal do Subprograma Urbanização de Assentamentos Subnormais no âmbito do Programa Habitar Brasil BID.

Anexo C - Projeto de Regularização

Anexo D - Lei Complementar Municipal nº 278/2000 alterada pelas Leis Complementares Municipais nº 465/2004 e nº 479/2005.

Anexo E - Carta do Novo Urbanismo

ANEXO A



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

em 19 de março de 1998



Ofício nº 66/98 - GP

Excelentíssimo Senhor

Com os nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos a V.Exa. o Projeto de Urbanização do Dique do Sambaiatuba, para amostra da SEPURB - Secretaria de Política Urbana junto à missão do BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento, no âmbito do Programa Habitar-Brasil.

Trata-se de projeto de grande impacto na área social, pelo equacionamento de assentamentos irregulares e recuperação ambiental.

Aproveitamos a oportunidade para expressar a V.Exa. os protestos de elevada estima e distinta consideração.

MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal

DEES
20.03.98
10:00 hvc

Exmo.Sr.
Dr. Antônio Kandir
DD. Ministro do Planejamento e Orçamento
A/C Dr. Edson Ortega Marques
Diretoria do Departamento de Habitação da
Secretaria de Política Urbana - SEPURB
Brasília - DF

AB/ab



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO
SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA
PROGRAMA HABITAR BRASIL / BID



FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROJETOS DA AMOSTRA

As informações que deverão constar do presente formulário, bem como o projeto básico correspondente à intervenção no mesmo especificada, servirão para compor a Amostra de Projetos que instruirá o processo de concessão de empréstimo pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, para aplicação de recursos no âmbito do Programa Habitar-Brasil/BID, ora em fase de estruturação.

Deverão ser prestadas todas as informações solicitadas, sem prejuízo de outras que se façam necessárias, em função das características da intervenção.

- Nome do Governador / Prefeito **DR. MÁRCIO LUIZ FRANÇA GOMES**
- Endereço (incluir CEP) **R. Frei Gaspar, 384 - São Vicente - S.P. - CEP 11310-900**
- Telefone (DDD) **(013) 560 1430** FAX (DDD) **(013) 560 1448** E-MAIL.....
- Setor da prefeitura responsável pelos programas habitacionais de interesse social (SECRETARIA / DEPARTAMENTO) **SECRETARIA DE PROJETOS ESPECIAIS**
- Nome do titular da unidade **MÁRCIO PERRETTI PAPA**
- Cargo **SECRETÁRIO**
- Endereço (incluir CEP) **Av. Presidente Wilson, 435 - São Vicente - S.P. - CEP 11320-001**
- Telefone (DDD) **(013) 467 7134** FAX (DDD) **(013) 560 1448** E-MAIL.....
- Setor da Prefeitura responsável pelos aspectos sociais do Projeto (Secretaria, Departamento, etc.)
- **SECRETARIA DE PROJETOS ESPECIAIS e ASSESSORIA DO GABINETE DO PREFEITO**
- Nome do titular da unidade **ELISABETE BACELAR DO CARMO**
- Cargo **CHEFE DE GABINETE**
- Endereço (incluir CEP) **Av. Presidente Wilson, 435 - São Vicente - S.P. - CEP 11320-001**
- Telefone (DDD) **(013) 467 7134** FAX (DDD) **(013) 560 1448** E-MAIL.....
- Nome do titular da unidade **LUIZ CARLOS F. GUIMARÃES**
- Cargo **ASSESSOR DO GABINETE DO PREFEITO**
- Endereço (incluir CEP) **R. Frei Gaspar, 384 - São Vicente - S.P. - CEP 11310-900**
- Telefone (DDD) **(013) 560 1430** FAX (DDD) **(013) 560 1448** E-MAIL.....

1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Proc. nº 13052/1
Fs. nº 6
SEPRE

I. Dados Gerais

- Município **SÃO VICENTE**
- Área Total **146 Km²**
- População Total **279.528**

Estado **SÃO PAULO**
Área Urbana **146 Km²**
População Urbana **279.528 (IBGE - CENSO 96)**

- Existe no Município:

Abastecimento de água **92,8%** de residências atendidas
Esgotamento Sanitário **22,9%** de residências atendidas
Pavimentação **53,1%** de residências atendidas
Energia Elétrica **95,7%** de residências atendidas
Iluminação Pública **91,4%** de residências atendidas

- Integrante de Região Metropolitana ? **Sim**
- Se afirmativo, qual ? **Região Metropolitana da Baixada Santista**
- Integrante de Aglomerado Urbano ? **Não**
- Participa de associação/consórcio de municípios ? **Sim - Comitê das Bacias da Baixada Santista**
- Se afirmativo, quantos são os municípios integrantes ? **09 (Nove)**
- Quais os objetivos do esforço associativo ? **Recursos Hídricos da Região**
- Aspectos financeiros do município:

DISCRIMINAÇÃO	1996	1997
• Receita Municipal Total	63.525.101,48	78.614.646,41
• Receita Municipal Própria	21.428.152,55	25.420.806,17
• Receita IPTU	16.211.308,85	20.298.745,65
• Receita Originada de Transferências	26.702.486,69	28.233.424,00
• Cota - Parte do ICMS	12.845.626,46	14.443.028,04
• Cota - Parte do FPM	7.465.905,03	8.076.080,18
• TRANSFERÊNCIAS VOLUNTÁRIAS	-----	-----
• DESPESAS DE CUSTEIO (% DA DESPESA TOTAL)	66,71%	71,84%
• INVESTIMENTOS (% DA DESPESA TOTAL)	6,34%	4,62%
• INVESTIMENTOS DIRECIONADOS A PROGRAMAS DE HABITAÇÃO POPULAR E/OU URBANIZAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS (% DA DESPESA TOTAL)	4,43%	4,98%

II. Inventário de assentamentos irregulares do município (incluindo localização em planta)

- Situação fundiária predominante

Os assentamentos irregulares estão localizados na sua maior parte em terras da Marinha (SPU - União). Também encontramos tais assentamentos em terras do Estado, do Município e em terras de particulares. Grande parte desses assentamentos encontram-se em áreas de preservação ambiental e/ou áreas de risco.

- Data de início das ocupações
Tiveram início na década de 60, intensificando-se nas décadas posteriores.
- Área total ocupada (em ha)
206,68 há (Seplam-1992).
- Número de habitações
39.460 moradias (Seplam-1992).
- Estimativa de número de habitantes nos assentamentos irregulares
181.670 habitantes (Seplam-1992).
- Área média dos lotes (em m²)
Em torno de 80m²



- Densidade média da população
4,60 hab/moradia
- Renda familiar média mensal (R\$ / mês)
De 01 a 02 Salários Mínimos.
- Meios de sobrevivência da população, indicando as principais ocupações (inclusive mercado informal)
Há um elenco de ocupações bastante amplo. Os números mais significativos encontrados foram as categorias de empregada doméstica, com 13%, seguida de auxiliar de serviços gerais, correspondente a 10%. Há grande parcela em ocupações informais na construção civil, no comércio e em serviços. A taxa de desemprego da população economicamente ativa é bastante alta, equivalente à 10,9% (COHAB-1993).
- Indicar o número de associações de moradores e outras entidades e lideranças existentes
Há a Regional Sambaíatuba.
- Indicar outras intervenções recém implantadas ou em implantação e sua complementariedade com o projeto.
Na área deste projeto não há outras intervenções recentes.

III. Diagnóstico de causas da situação e estratégias para a solução dos problemas.

- Existe Plano Habitacional no Município (X) Sim (anexar descrição sumária) () Não
Prioritariamente, o Plano Habitacional visa urbanizar e equacionar as muitas áreas de ocupação desordenada e irregular, a fim de tornar possível a convivência social de toda a população do município.

Para atender o deficit habitacional da cidade, excetuando-se as áreas de assentamentos irregulares, a Prefeitura e os movimentos organizados pró-moradia, que integram o Conselho Municipal de Habitação, buscarão financiamentos através do Fundo Municipal de Habitação

- Indicar causas e fatores da situação atual, identificando se os aspectos que motivaram os assentamentos prevalecem.

Os assentamentos irregulares tiveram início na década de 60 com o desenvolvimento da Construção Civil, o Porto de Santos (cidade vizinha), e a industrialização de Cubatão(cidade vizinha). Este município tornou-se a cidade dormitório para o grande contingente de migrantes que veio trabalhar nos municípios vizinhos.

Já na década de 90 o aumento dos assentamentos se dá pelo alto preço dos aluguéis e grande índice de desemprego. Este últimos fatores permanecem.

- Indicar a maneira pela qual os assentamentos afetam o desenvolvimento urbano, econômico e social do município, citando os fatores positivos e negativos.

Promovem a poluição ambiental, a degradação do meio ambiente, aumentam o índice de violência e da criminalidade, afetando a qualidade de vida de toda a população do município.

- Indicar os fatores aos quais se atribui o estado em que se encontram as condições de infra-estrutura de apoio à comunidade, suas deficiências e medidas até então tomadas visando a sua solução.

A não integração dos poderes executivos, legislativo e judiciário para as soluções das crises sociais, e o descaso de administrações passadas, são alguns desses fatores.

A atual administração, através da criação das Administrações Regionais, desenvolve um trabalho efetivo de fiscalização de invasões de áreas e de conscientização da população dos assentamentos irregulares de que somente a sua efetiva participação na busca das soluções resolverá o problema.

Foram criados mecanismos de atuação conjunta com o Poder Legislativo e o Poder Judiciário a fim de solucionar os conflitos sociais.

Busca-se financiamento para a recuperação, urbanização e regularização das áreas de assentamentos irregulares.

- Existem restrições legais (de nível federal, estadual ou municipal) para solução dos problemas apresentados?..NÃO

Quais?.....

- São necessárias alterações nesses instrumentos?..NÃO.

Quais?.....

- São necessárias alterações institucionais?..NÃO..

Quais?.....

- Indicar a estratégia que vise equacionar o problema dos assentamentos irregulares de maneira definitiva.

- O Município tem em vigor legislação relativa a:

- a) PLANO DIRETOR ? EM ESTUDO.
- b) IPTU PROGRESSIVO ?..NÃO.
- c) CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA SIM - lei 1963/8
- d) USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ?..SIM - LEI 2025/85 e Alterações
- e) CÓDIGO DE OBRAS ?..SIM - Lei 2026/85 e Alterações
- f) NORMAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ?..SIM - lei 2027/85 - 262A/94 - 2184/88 - 247A/94
- g) NORMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL ?..SIM - lei Complementar 138/96
- h) FUNDO HABITACIONAL ?..SIM... - Lei 164-A/93
- i) CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO ?..SIM - lei 165-A/93
- j) OUTROS CONSELHOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO OU VINCULADO AO SETOR DE HABITAÇÃO SOCIAL? (SE SIM, INDIQUE QUAIS).....

Em todos os casos em que a resposta seja positiva, anexar o texto integral da legislação correspondente.

Leis 2024/85 - 2184/88 - 247A/94 - 262A/94
 Decretos 43A/91 - 37536/93



2. DESCRIÇÃO DO PROJETO

- I. Nome do Projeto: **URBANIZAÇÃO DO DIQUE DE SAMBAIATUBA**
- II. Objetivo: **promover a melhoria da qualidade de vida das 2.349 famílias residentes na área do Sambaiatuba, distribuídas em três sub-áreas contíguas, designadas Dique do Sambaiatuba, Favela do Miau e São Cristovão. É também objetivo do projeto contribuir para a recuperação ambiental do Rio do Bugre, área de mangue onde a ocupação se inicia.**
- III. Localização do projeto: **(ruas, bairros, distritos, município e região metropolitana/aglomeração urbano)**
- IV. **...Dique de Sambaiatuba Divisa com Jardim Nosso lar e divisa com a Cidade de Santos no bairro Sambaiatuba Cidade de São Vicente região metropolitana da Baixada Santista Estado de São Paulo**
- V. Tipos de intervenção:

- Urbanização de área (sim/não) **SIM**
- Reassentamento de famílias (sim/não) **SIM, NA PRÓPRIA ÁREA**
- Regularização fundiária da propriedade (sim/não) **SIM**
- Intervenção em cortiço (sim/não) **NÃO**
- Acompanhamento Social e Fortalecimento das Organizações Comunitárias **SIM**
- Implantação de programa de desenvolvimento institucional **SIM**

Justificativa do reassentamento: **Os critérios de urbanização adotados visam a permanência de todas as famílias cadastradas, garantindo sua fixação em solo firme e, também, preservando as casas de alvenaria existentes.**

Os dados de sondagem apontam a possibilidade da ocupação até a cota 2,00m, na faixa entre o dique do Sambaiatuba e o Rio dos Bugres.

Informar se a intervenção implica criação de novos lotes () Sim. Quantos? (X) Não
Haverá apenas o equacionamento em lotes das moradia coabitadas.

VI. Prazo de Execução: **12 meses**

VII. Indicar a prioridade do projeto no Plano Habitacional do Município (PHM):

Prioridade número um tendo em vista que equaciona grande número de sub-habitações em área de risco e degradada.

VII. Valores:

Valor do repasse: **R\$ 15.518.618,78.**
Valor da contrapartida: **R\$ 6.350.000,00.**
Valor total: **R\$.21.868.618,78**

VIII. Caracterização da Área objeto de intervenção:

- Qualificação da atual condição de moradia da população a ser beneficiada pela intervenção:

- Favelas
 Mocambos
 Palafitas
 Cortiços

Outros, especificar:

Número de lotes existentes: **1980**

Dimensão média dos lotes: **51% até 40 m² ; 46% até 125m² e 3% + de 125m²**

Número médio de cômodos: **39,5% entre 3 e 4 cômodos**

Material construtivo predominante: **madeira.** (anexar fotos)

• Situação de risco:

	na área	no entorno
<input type="checkbox"/> deslizamento/desmoronamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> erosões	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> enchentes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> lixões	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> outras situações, especificar: saúde pública e danos ambientais		



IX. Caracterização da população da área objeto de intervenção:

Número de famílias existentes na área.....**2.349. famílias**
 Número de habitantes existentes na área.**11.745. habitantes**
 Número de famílias a serem beneficiadas:**2.349. famílias**
 Número de famílias em situação de risco:..**1.051. famílias**
 Número de famílias a serem remanejadas:**1.051.. famílias**

• Origem, forma e tempo de ocupação da área:

O dique onde se dá a ocupação do Sambaiatuba foi construído pelo DNOS na década de 50, sendo que sua ocupação para fins habitacionais data de 1960. A ocupação se deu de forma pacífica, não havendo registros de conflitos significativos. O sítio era constituído por mangues que aos poucos foram sendo aterrados ou ocupados por palafitas.

A ocupação começou sobre o dique, estendendo-se posteriormente sobre palafitas em direção ao centro do Rio. É formado, em sua parte frontal, por casas bem consolidadas assentadas sobre o Dique e, e, nos fundos, por casas em palafitas, assentadas sobre precários piers de madeira. O acesso às mesmas é realizado através de sistemas de passarelas de madeiras.

Nas áreas de mangue que o circundam residem famílias vivendo em condições absolutamente sub-humanas.

O nome da área deve-se a existência de uma espécie de peixe, anteriormente bastante abundante nas águas do Rio do Bugre.

- Informar se a ocupação da área está em expansão ou estabilizada e se seu uso é compatível com o entorno: **A ocupação está estabilizada pois não há mais área para expansão no local. Seu uso é compatível pois é área de ocupação mista : comercial e residencial.**

X. Infra-estrutura e equipamentos de que dispõe, no momento, a área a ser beneficiada

(assinalar e preencher de acordo com as condições da infra-estrutura da área a ser beneficiada)

• Abastecimento de água

- Existente (100%) Inexistente Em execução. Fonte de recursos:.....
- Cobertura parcial %

Ligações precárias e clandestinas

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta:.....

• Esgotamento Sanitário

- Existente (100%) Inexistente Em execução. Fonte de recursos:.....
- Cobertura parcial%

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta.**2.349**

• Drenagem pluvial

- Existente (100%) Inexistente Em execução. Fonte de recursos:
- Cobertura parcial%

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta:**2.349.**

• Pavimentação

- Existente (100%) Inexistente Em execução. Fonte de recursos:
- Cobertura parcial%

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta.....

• Energia Elétrica

- Existente (100%) Inexistente
 Cobertura parcial%

Em execução. Fonte de recursos:



Ligações precárias e clandestinas

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta:.....

• Iluminação Pública

- Existente (100%) Inexistente
 Cobertura parcial%

Em execução. Fonte de recursos:

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta. **2.349**

• Coleta de Lixo

- Existente (100%) Inexistente
 Cobertura parcial%

Em execução. Fonte de recursos:

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta:.....

- Destino do resíduo sólido coletado e tipo de tratamento: **Aterro controlado na própria área**
- Transporte Coletivo:

- Existente (100%) Inexistente
 Cobertura parcial%

Em execução. Fonte de recursos:

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta:.....

• Telefone público:

- Existente (100%) Inexistente
 Cobertura parcial.....%

Em execução. Fonte de recursos:

Número de famílias que serão beneficiadas por esta proposta:.....

• Equipamentos Comunitários	na área	no entorno
escolas de primeiro grau:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
escolas de segundo grau:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
creche:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
posto de saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
posto policial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
centro de apoio ao menor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
centro de apoio a o idoso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
igrejas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
áreas de lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
outras (especificar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XI. Quadro de Composição dos Investimentos

Proc. n.º 13052/98
Fls. n.º 11-A
S.P.E.Y.

COMPONENTE	SUB-COMPONENTE	ESPECIF.	INDICADOR FÍSICO		VALORES			PARTICIP. %
			UNID.	QUANT.	MPO	Cpida	Total	
1. TERRENO	1.1 TERRENO							
2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	2.1. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA							
3. URBANIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA	3.1. IMPLANTÇÃO LOTEAMENTO	REDE	m	5.500	234.900,00		234.900,00	100,00
	3.2. ABASTECIMENTO DE ÁGUA (REDE/POÇO/BICA)	REDE E ESTÇÃO	m	4.950	563.760,00		563.760,00	240,00
	3.3. ESGOTAMENTO SANITÁRIO (REDE/FOSSA/SUMIDOURO)	REDE	m	9.500	974.224,26		974.224,26	414,74
	3.4. DRENAGEM PLUVIAL	REDE	m	11.000	827.999,01		827.999,01	352,49
	3.5. PAVIMENTAÇÃO/OBRAS VIÁRIAS		m²		927.855,00		927.855,00	395,00
	3.6. ENERGIA ELÉTRICA							
	3.7. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	ARRIMO	m	4.000	699.978,51		699.978,51	297,99
	3.8. CONTENÇÃO E ESTABILIZAÇÃO DE ENCOSTAS							
	3.9. RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	RIO			1.498.662,00		1.498.662,00	638,57
	3.10. COLETA LIXO							
4. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	4.1. ESCOLA 1º GRAU							
	4.2. CRECHE							
	4.3. CENTRO DE ATIVIDADES INTEGRADAS/COMUNITÁRIO							
	4.4. QUADRA DE ESPORTES							
	4.5. ÁREA DE LAZER, INCLUSIVE ARBORIZAÇÃO.							
	4.6. POSTO DE SAÚDE							
	4.7. OUTROS							
5. HABITAÇÕES	5.1. UNIDADES (EDIFICAÇÃO)	EMBRÃO	m²	32	7.882.500,00		7.882.500,00	7.500,00
	5.2. UNIDADES SANITÁRIAS	CESTA BAS.			1.298.000,00		1.298.000,00	1.000,00
	5.3. RECUPERAÇÃO E MELHORIAS HABITACIONAIS							
6. ENGENHARIA/ ADMINISTRAÇÃO	6.1. ELABORAÇÃO DE PROJETO	PROJETO EXE-			226.436,98		226.436,98	180,00
	6.2. SUPERVISÃO DOS PROJETOS	CUTIVO						
7. APOIO AO DESENV. COMUNITÁRIO	7.1. DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES COMUNITÁRIAS	MOBILIZAÇÃO ED.SANITÁRIA			187.920,00		187.920,00	80,00
8. DESENV. / FORTALECIMENTO	8.1. EQUIPAMENTOS							
	8.2. ASSIST. TÉCNICA							
9. DESATIV. / CONSTRUÇÃO DO NOVO ATERRO SANITÁRIO E RECUP. AMBIENTAL	9.1. LIXÃO							
TOTAL GERAL					15.322.235,76	6.350.000,00	21.672.235,76	

OBS.: 1. A contrapartida da Prefeitura será de R\$ 6.350.000,00, sendo que destes R\$ 1.850.000,00 virá de recursos externos.
2. Do valor total do investimento de R\$ 21.672.235,76 dividindo-se pela média das famílias beneficiadas (5.783), obtém-se R\$ 3.747,58 por família beneficiada.

3. ASPECTOS AMBIENTAIS

(Seguindo a ordem dos itens apresentados pode-se usar o número de linhas que for preciso)



- Incluir descrição da área de influência do projeto

O Dique do Sambaiatuba perfaz um total de 4.000 metros lineares margeando o Rio do Bugre, onde localizam-se 3 favelas com características distintas, são elas: Dique do Sambaiatuba, Favela do Miau e São Cristovão. De acordo com o levantamento realizado moram na área 2.349 famílias.

Localizadas nos bairros Jóquei Club e Jardim Nosso Lar, zona norte da cidade, as favelas distam 3km do centro comercial de São Vicente.

Incluir descrição sumária dos impactos ambientais positivos (preservação do meio ambiente, melhoria da saúde e da qualidade de vida da população) e / ou negativos (aumento do escoamento superficial de água, favorecendo a erosão e o incremento de sólidos à jusante; localização em área de risco ambiental; localização do projeto em áreas ecologicamente frágeis).

- Indicar os riscos de ocorrências que ameacem a população ou o meio ambiente.

A recuperação ambiental é prioritária tanto no que se refere a qualidade de vida dos moradores da área, quanto em relação à cidade com a necessária preservação dos mananciais.

Ações de recuperação ambiental decorrentes da urbanização da área :

ordenação da ocupação das margens do mangue, removendo as palafitas e permitindo a retomada do fluxo natural das águas;

fim do despejo do esgoto "in natura "das habitações ;

fim dos aterros irregulares (realizados na maior parte das vezes com restos de lixo e entulhos);

fim do lançamento de lixo a céu aberto e implantação da coleta regular .

- Indicar qual é o sistema de tratamento e disposição final das redes de esgotamento sanitário e se está prevista uma maneira de evitar impactos negativos nos corpos receptores.

A rede de esgoto das unidades habitacionais será conectada a um coletor-tronco, construído na Av. Sambaiatuba, que será ligado a uma estação de tratamento da Sabesp (concessionária estadual de água e esgoto).

- Indicar qual é o sistema de disposição final do lixo na área do projeto

Aterro controlado.

- Indicar quais são as medidas de prevenção e/ou mitigação previstas em relação aos possíveis impactos ambientais negativos

A intervenção não resultará em impactos ambientais negativos

4. ASPECTOS SOCIAIS

(Seguindo a ordem dos itens apresentados pode-se usar o número de linhas que for preciso)

- Indicar as formas de organização existentes na comunidade e seu grau de representatividade (número de associações comunitárias e outras entidades associativas)

A única forma de organização existente na comunidade é a Regional do Sambaiatuba instituída pela Prefeitura Municipal.

- Indicar as entidades governamentais e não-governamentais que atuam na área, identificando os respectivos projetos e o nível de participação da comunidade

Não há nenhuma entidade atuando na área, exceto a Prefeitura.

- Existe mobilização comunitária permanente, independente do projeto em causa ?

SIM.....X..... através da Regional do Sambaiatuba.

NÃO.....

Descreva o processo participativo : **Fiscalização e mobilização da população para impedir novas invasões na área e maior degradação da mesma a fim de possibilitar a solução definitiva para o problema.**

- Foi efetuada uma análise das possíveis soluções alternativas ao projeto proposto optando-se por aquela que mais se adequasse à realidade local ?

- SIM ..X.....**

- NÃO.....
- A comunidade participou do planejamento da solução proposta?
A solução proposta foi baseada em projeto elaborado pela COHAB-Santista, em 1993, cuja concepção foi discutida e aprovada pela população naquela ocasião.
O referido projeto previa a urbanização da área do Sambaiatuba e do Dique da Vila Gilda, na cidade de Santos. Ocorre que apenas o trecho localizado em Santos teve as obras iniciadas, através do Programa Habitar Brasil, não havendo prosseguimento em São Vicente.
Os estudos realizados (levantamento planialtimétrico-cadastral, cadastro imobiliário da área e pesquisa sócio-econômica-habitacional da população), bem como o processo de discussões instalado na área, gerou uma série de expectativas não concretizadas, acarretando desgastes e descriditos em relação a viabilidade do projeto.
Com a preocupação de não repetir situação similar, a atual administração municipal optou por retomar o processo participativo junto à população, após a obtenção de sucesso na busca de financiamento externo que permita a realização das obras. Com a seleção do projeto no âmbito do Programa Habitar Brasil/ Bid, a Prefeitura está se preparando para iniciar a atualização dos estudos e instalar novo processo de discussões com a população, para elaboração do projeto básico de intervenção.

- A comunidade participou da discussão final do projeto?
Vide resposta item anterior.
 SIM.....Como?
 NÃO.....

- A comunidade aceita a proposta apresentada ?
Vide resposta item anterior
 SIM..... Indicar a forma de adesão ao projeto
 NÃO.....

- Está prevista a participação da comunidade nas obras e/ou serviços necessários a execução do projeto?
É diretriz do projeto incentivar a contratação dos desempregados da área nas obras resultantes do projeto.
 SIM..... Como?
 NÃO.....

- O projeto prevê o acompanhamento da sua execução pela comunidade?
 SIM.....X..... Como? **Na fase atual, o projeto prevê a participação da população na discussão e aprovação das diretrizes gerais da intervenção. Pretende-se prosseguir as discussões de maneira a elaborar projeto de urbanístico e arquitetônico que corresponde às expectativas e anseios da população, respeitados os limites técnicos e financeiros.**
O sistema de participação será desenvolvido através de discussões com o Conselho Municipal de Habitação de São Vicente, com a Comissão de Urbanização e Legalização, composta por moradores eleitos pelas famílias da área, reuniões com comissões e grupos de interesse específicos, bem como da realização de assembléias gerais. Serão também realizados plantões sociais na área com o objetivo de informar e esclarecer à população, bem como sistematizar as principais razões que motivaram a sua procura.
 NÃO.....

- Como a comunidade participará do processo de avaliação do projeto?
Através das instâncias acima colocadas, a população participará do processo de decisão, avaliação e controle, tanto dos projetos como das obras. Pretende-se, ainda, realizar projeto de avaliação do pós-ocupação.

- As famílias beneficiadas participarão financeiramente no ressarcimento dos custos do projeto?

SIM.....X..... Como? **O plano de financiamento será firmado pelo Conselho Municipal de Habitação. A diretriz para sua elaboração é a incidência somente dos custo relativos a habitação, com prazo de pagamento e grade de subsídio correspondentes a capacidade de pagamento das famílias. Os investimentos relativos a terreno e infra-estrutura serão subsidiados. Os valores arrecadados com o pagamento das prestações reverterão ao Fundo Municipal de Habitação.**

NÃO.....

- Está prevista parceria com os moradores na manutenção dos serviços urbanos e dos s equipamentos comunitários implantados

SIM..... Como?

NÃO.....X.....

- Descreva o processo e os instrumentos utilizados para conhecimento da realidade sócio-econômica da população ocupante da área do projeto

Conforme colocado anteriormente, trabalhou-se com pesquisa realizada em 1993.

No momento, está sendo estruturada a metodologia e formada a equipe que procederá a atualização dos dados. Ainda na fase atual, a equipe social está mapeando as organizações sociais da área e as principais lideranças. Posteriormente, será realizada pesquisa qualitativa com o objetivo de conhecer o histórico da ocupação, laços de solidariedade, formas de acesso à serviços de saúde e educação, dinâmica de encaminhamento e solução de problemas etc.

A tabulação e sistematização dos dados colhidos será devolvida à população, por meio da realização de assembléias, a medida em que o auto-conhecimento por parte dos moradores é vital no processo de superação da pobreza.

- Indicar:

- Doenças mais freqüentes entre os habitantes da área "amarelão ", **esquistossomoze, dengue, leptospirose.**
- Causas mais freqüentes de mortes entre a população infantil: **afecções originadas no período Perinatal, desnutrição e infecções.**
- Percentual de mulheres na condição de Chefe de família **62%**

- Existe proposta de ação / alocação de recursos para o desenvolvimento comunitário na área (assinalar e descrever as ações que serão desenvolvidas)?

• Ações	• Sim	• Não	• Recursos (R\$)
• Mobilização e organização comunitária	X		140.000,00
• Capacitação profissional	X		110.000,00
• Educação sanitária e ambiental	X		100.000,00

- **Mobilização e Organização Comunitária**
 Com o objetivo básico de ampliar o exercício da cidadania e garantir os espaços de participação popular, a mobilização comunitária envolverá a atualização do diagnóstico da área; a aprovação das diretrizes gerais da intervenção, projeto e acompanhamento das obras ; a organização do convívio das famílias e a elaboração de propostas permanentes para melhorar a qualidade de vida e a condição social da população envolvida. Para tanto será utilizado o sistema de participação já citado, realizado plantões sociais na área e distribuídos materiais didático-pedagógicos.
- **Capacitação Profissional**
 Devido aos baixos níveis de renda e a ausência de qualificação profissional apresentada pela maioria dos moradores, será desenvolvido projeto específico dirigido à formação, estruturação e capacitação de grupos produtivos de geração de renda. Embora voltado para a comunidade em geral, pretende-se priorizar o atendimento às pessoas que atualmente subsistem de atividades derivadas do lixo. Está previsto também a instalação de "balcão " de orientação para o mercado formal de trabalho.
- **Educação Sanitária e Ambiental**
 A execução de projeto de educação e monitoramento sanitário e ambiental deverá permear as várias fases de execução do projeto e após sua realização. Envolve a produção e divulgação do

conhecimento acerca do sistema ambiental e modo de vida da comunidade, articulando os moradores da área e equipamentos públicos do entorno, em especial as escolas, creches e equipamentos de saúde.

- A Prefeitura conta com equipe permanente para atuação na área social (assistente social, sociólogo, psicólogo, etc)?

SIM...x.....

NÃO.....

- Em caso de reassentamento, informar quais as propostas de alojamento temporário da população e quais as providências que serão adotadas com relação à área desocupada por força do projeto.

Não haverá alojamentos provisórios e as áreas que serão desocupadas, serão aterradas para novo reparcelamento.

5. ASPECTOS ECONÔMICOS

- Dados do cadastro sócio-econômico, se disponível em forma digital. Caso contrário informar a distribuição de renda familiar.

Anexamos o levantamento feito em 1993 pela COHAB Santista por serem os dados completos mais recentes de que dispomos. Estamos procedendo a novo cadastramento de toda área.

- Existem alternativas para obras civis importantes? Essas alternativas foram comparadas em função do seu valor presente do investimento e de custos incrementais de operação e manutenção? (em caso positivo anexar o estudo) Não.

- Caso não tenha sido eleita a alternativa de menor valor presente, justificar a escolha.

- Fornecer a avaliação, em R\$/m², dos lotes e/ou imóveis beneficiados, considerando a situação atual e após a intervenção- **A Prefeitura não tem condições de fazer hoje uma avaliação precisa e compatível com o mercado, devido a especulação imobiliária da área, causado pela propagação de Intervenção na área que vem sendo feita desde 1993 por gestões passadas.**

Estamos, inclusive, contratando peritos para podermos obter estes dados o mais breve possível.

- Discriminar os custos de operação, manutenção e administração da infra-estrutura implantada e/ou ampliada **Não podemos apresentar esses custos, pois são executados e calculados pela Sabesp, Eletropaulo, que são as concessionárias estaduais que atendem o município.**

- Fornecer valores médios de gastos mensais por imóvel com tarifas de água, esgotos, energia elétrica, taxa de limpeza e conservação, taxa de iluminação pública, IPTU, Contribuição de Melhoria, considerando a situação atual e após a intervenção

Não temos como avaliar os custos, conforme resposta acima, mas a população pagará tarifa de água, esgoto, energia elétrica e IPTU.

6. ASPECTOS JURÍDICOS

- Informar a condição fundiária da área ocupada pelo assentamento e em caso de pendência informar se existe condições de haver regularização antes da licitação.

A área é constituída de terrenos de acressidos de marinha, cedidos à Prefeitura Municipal de São Vicente, através de contrato de cessão sob o regime de aforamento.

- Informar como está sendo prevista a transferência do domínio do imóvel para o beneficiário final?
Esta transferência será deliberada no Conselho Municipal de Habitação, com a Comissão de Urbanização e Legalização e com a Secretaria de Negócios Jurídicos desta Prefeitura.
- Informações sobre a titularidade da área objeto da intervenção:

- a) Matrícula no RGI
- b) Existência de ônus reais
- c) N. do Decreto de Desapropriação ou imissão de posse

- Existem impedimentos para a transferência dos lotes para a propriedade ou uso individual dos beneficiários?

- Se o item anterior é verdadeiro, existe uma componente de regularização fundiária no projeto que venha a ser o problema resolvido ANTES da licitação ?

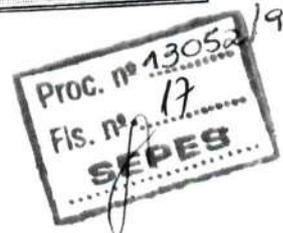
7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

(Seguindo a ordem dos itens apresentados pode-se usar o numero de linhas que for preciso)

- Indicar as formas de comercialização; condições de Venda e / ou locação: condições de financiamento, de subsidio.
As condições de comercialização deverão ser aprovadas pelo conselho municipal de Habitação de São Vicente, conforme determinação legal, seguindo algumas diretrizes que serão apontadas pelo Município para o desenvolvimento do Plano de Financiamento.
- Indicar os tipos de Instrumentos legais a serem adotados, assim como as alterações necessárias na legislação em vigor, visando a viabilização do Projeto
- Deverá ser apresentado um plano de recuperação de custos do Projeto, objetivando a auto-sustentação do mesmo.
O Plano de Recuperação de custos, será desenvolvido conforme a execução dos Projetos.
- Indicar quais são os mecanismos de monitoração e avaliação, nas fases de execução e ocupação, bem como (quais serão) os indicadores sociais e financeiros a serem utilizados (por parte do tomador).
- Indicar se existe uma estrutura institucional e organizacional adequada para o desenvolvimento do projeto, descrevendo a suas funções e responsabilidades, as entidades públicas envolvidas (nas três esferas), a participação das entidades privadas e da comunidade organizada.
Idem resposta ao item acima.
- O município deverá apresentar um plano sumário de gestão do projeto que inclua a participação da comunidade, mediante convênios com associações de moradores, ONG's e demais entidades intervenientes, tanto na priorização dos investimentos como na operação e manutenção dos equipamentos, indicando o volume de recursos necessários, o apoio institucional requerido, adequação à lei e outros preceitos legais, bem como dos requisitos normativos
Este Plano estará sendo desenvolvido conforme a elaboração do projeto.
- Caso o Município já tenha desembolsado recursos, indicar os valores
O município até o momento não desembolsou nenhum recurso.

8. ANEXOS

- I. Projeto Básico
- II. Programa Habitacional no Município
- III. Leis, decretos, convênios e outros instrumentos legais pertinentes ao projeto



PARA CADA PROJETO APRESENTADO DEVERÁ SER PREENCHIDO UM FORMULÁRIO ESPECÍFICO

São Vicente , 19 de março de 1998

Secretaria de Projetos Especiais
Chefe de Gabinete

ANEXO B



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

DECRETO Nº 1157-A

Proc. nº 38053/99
Fis. 1216
DEPROG

Constitui e nomeia Unidade Executora Municipal do Subprograma Urbanização de Assentamentos Subnormais no âmbito do Programa Habitar Brasil BID
Proc. nº 38053/99

MÁRCIO FRANÇA, Prefeito do Município de São Vicente, usando de suas atribuições legais, e de conformidade com o constante no Processo nº 38053/99,

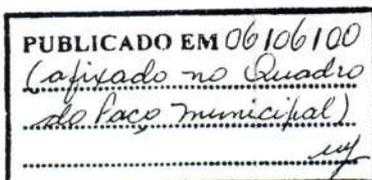
DECRETA

Art. 1º - Fica constituída equipe multidisciplinar de servidores para coordenar a execução do Programa Habitar Brasil BID, que será responsável pela implementação dos projetos e ações financiadas pelo Subprograma Urbanização de Assentamentos Subnormais.

Art. 2º - Ficam nomeados para compor a equipe multidisciplinar de servidores de que trata o art. 1º:

1 – Representantes da Secretaria Municipal de Projetos Especiais:

- a) Elisabete Bacelar do Carmo
- b) Elizeu Gonzalez Cação
- c) Maurício Martins Ferreira





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

DECRETO Nº 1157-A

fl.02

Proc. nº 13262/78
Fis. 1217
DEPROG

2 – Representantes da Secretaria Municipal de Planejamento e Metropolização:

- a) Francisco José Carol
- b) Marco Antonio Vilella dos Santos
- c) Mário de Souza Júnior

3 – Representantes da Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente:

- a) Luiz Eduardo Mauro Terra
- b) Luiz Varela Guimarães

4 – Representantes da CODESAVI – Companhia de Desenvolvimento de São Vicente:

- a) Elizabeth Antônio Pereira Correia Perrotta
- b) Seitetsu Iha

5 – Representante da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos:

- a) Bernadete Bacellar do Carmo Mercier

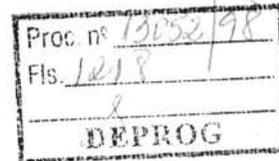


Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

DECRETO Nº 1157-A

fl.03



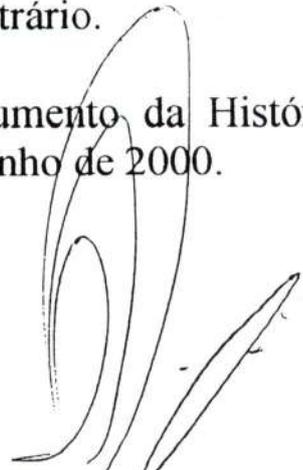
6 – Representante da Secretaria Municipal das
Administrações Regionais:

a) Ulisses Garavatti de Araújo

Art. 3º - A Sra. Elizabete Bacelar do Carmo, Chefe de Gabinete da Secretaria de Projetos Especiais será a Coordenadora Geral da equipe; o Sr. Márcio Perretti Papa, Secretário de Projetos Especiais, o responsável pela supervisão das obras de urbanização do Dique Sambaiatuba; o Arquiteto Maurício Martins Ferreira, o Gerente de Execução; e a Assistente Social Maria Rita de Souza, a responsável técnica pelo trabalho de participação comunitária.

Art. 4º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria,
Cellula Mater da Nacionalidade, em 05 de junho de 2000.



MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal

ANEXO C



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	1352/93
Fis.	731
	DEPROT

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

III PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 1 Projeto
- 2 Cronograma de ações
- 3 Termo de Adesão
- 4 Minuta de Projeto de Lei
- 5 Termo de Cessão



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumental de História e Paisagem
Cidade Mãe de Nacionalidades

Proc. n.º 13802/98
Fls. 332
DEPROT

Projeto de Regularização Fundiária para Urbanização do Dique do Sambaiatura no âmbito do Programa Habitar Brasil Bid -HBB

O presente projeto contempla urbanizar o assentamento denominado Dique do Sambaiatuba, que está localizado em grande parte em áreas da União, em terrenos de marinha ou acrescidos, áreas não descritas no Cartório de Imóveis de Santos ou de São Vicente, e, também, em áreas Municipais, constituídas de uma avenida e três praças, que se encontram ocupadas. Desse modo, a conferência de titularidade aos beneficiários necessitará de dois tipos de procedimentos.

No que tange às áreas Federais, fora requerido pela Prefeitura Municipal de São Vicente, em 28 de maio de 1998, através do processo n° 10880.012679/98-43, perante o Serviço do Patrimônio da União – SPU, o pedido de cessão gratuita sob o regime de aforamento ao Município das áreas de marinha e acrescidos, objeto de regularização do presente projeto, estando referido processo devidamente documentado conforme certificado pelo Ofício DPU/DAP/n°036/99, cuja cópia anexamos.

Cumprе esclarecer que de acordo com o art. 13, inciso VI do Decreto-Lei n° 147/67, modificado pelo art. 10 da Lei n° 5.421/68, a lavratura em livro próprio do aforamento acima noticiado, perante a Secretaria do Patrimônio da União, equivale à escritura pública registrada em cartório de Registro de imóveis, em razão da competência das Procuradorias da Fazenda Nacional. Dessa forma, ao ser deferida a cessão gratuita pelo SPU a lavratura em seus livros valerá como registro público, atendendo as normas do programa, uma vez que estará na posse do referido imóvel, com o domínio útil, e o título devidamente registrado, sem necessidade de qualquer outro procedimento administrativo ou judicial.

No que se refere ainda às terras da União após recebê-las em aforamento, a Municipalidade deverá encaminhar à Casa Legislativa, projeto de lei, conforme modelo anexo, autorizando a concessão de uso para as famílias beneficiárias, que firmarão o instrumento conforme minuta que também segue inclusa.

Com relação às áreas municipais, já foram devidamente averbadas à transcrição n° 26.026 do livro 3-x a descrição dos



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumental de História Patria
Cidade Mãe da Nacionalidade

Proc. n.º	13502/98
Fls.	33
DEPROT	

próprios municipais, conforme cópia do processo que tramitou perante a Corregedoria Permanente e a certidão dos cartórios de imóveis. A Municipalidade, para tais áreas também deverá enviar projeto de lei à Câmara Municipal, conforme modelo anexo, para desafetação do bem e autorização para a concessão de uso para as famílias beneficiadas, que assinarão o termo de concessão conforme minuta anexa.

Este projeto se funda na Constituição Federal, no Decreto-lei nº 271/67, na Lei 6.766/79 alterada pela Lei n. 9.785/99 e ainda no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação deste Município.

Na Constituição Federal, em seus Princípios: o Democrático, o da Dignidade da Pessoa Humana, o da Igualdade, o da Supremacia do Interesse Público ao Particular, e o Desenvolvimento Sustentado. Ainda no direito à vida, à igualdade, à intimidade, à saúde e ao meio ambiente equilibrado, dentre outros.

No Decreto-lei nº 271/67, que prevê em seu art. 7º a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, de forma onerosa ou gratuita, por tempo determinado ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins de urbanização ou de interesse social, dentre outras finalidades.

A Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, que prevê regras especiais para loteamentos em áreas de interesse social, como lotes menores e flexibilização das exigências de infra-estrutura, ficando a cargo dos Municípios o estabelecimento de normas especiais de urbanização, de uso e ocupação do solo, e de edificação, considerada a situação sócio-econômica da população de baixa renda. Regras essas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, estando as áreas em referências grafadas como ZHIS no Plano Diretor.

Dessa forma, entendemos estarem presentes as possibilidades jurídicas de solução fundiária para o projeto urbanístico, assegurando a todos os beneficiários diretos do programa seus direitos fundamentais, especialmente vida digna, mas também para toda Cidade de São Vicente e as Cidades vizinhas.

São Vicente, 15 de janeiro de 2000.


Bernadete Bacellar do C. Mercier
Assessora Técnica da Sejur
O.A.B./S.P. 86.925



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Estância Balneária
Cidade Monumento de História Patria
Cidade Mãe da Nacionalidade*



CRONOGRAMA DE AÇÕES

03/ 2000 Encaminhar projeto de Lei para a Câmara Municipal para a desafetação dos bens municipais e para autorização das concessões de uso.

04/2000 Registrar perante o Cartório de Registro de imóvel a desafetação.

12/2001 Data prevista para o término do processo administrativo do pedido de cessão da área da União, sob regime de aforamento, em tramite pelo S.P.U., para posterior concessão aos beneficiários do programa. Acompanhá-lo até a conclusão.

02/2002 – Encaminhar projeto de Lei para Câmara Municipal para autorização das concessões de uso dos lotes localizados na área aforada ao município pela União (condicionado a ação anterior).

03/2002 – Conferir titulação aos beneficiários da 1ª Etapa do Projeto.

02/2004 – Data prevista para conferência da titulação aos beneficiários da 2ª Etapa .



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Projeto de Urbanização do Dique Sambaiatuba

Termo de Adesão, Compromisso E Obrigações

Proc. n.º	1350/04
Fls.	735
	DEPROT

O Projeto de Urbanização da área denominada dique do Sambaiatuba será desenvolvido pela Prefeitura Municipal de São Vicente, com recursos próprios, do Governo Federal, e do B.I.D..

A Prefeitura Municipal de São Vicente, através de seus técnicos, que levantaram junto à população e estudos as necessidades locais, e tendo em vista os recursos existentes, elaborou projeto que transformará a área de intervenção em local dotado de infra-estrutura (água, luz, esgoto, drenagem e pavimentação), fornecendo benfeitorias necessárias para algumas residências, ou unidades habitacionais novas às outras famílias, que residam em lugares de risco, ou que sejam causadoras de dano ambiental ou prejuízo urbano, ou feitas de madeira. Sendo que todas as habitações ficarão juridicamente legalizadas.

A realização do projeto trará mudanças positivas na vida das pessoas ali residentes, o que obriga o Poder Público e a população a assumirem compromissos que assegurem o atendimento dos interesses e necessidades da maioria da população envolvida.

Desse modo, por estar de acordo, o morador(a) abaixo qualificado (a), retratando a adesão ao Projeto de Urbanização assina o presente Termo.

São Vicente, de _____ de 2000.

Nome do Morador (a)
Nº Do Cadastro e Endereço



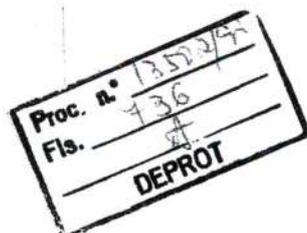
Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Cidade Monumento de História Pátria

Cidade Mãe de Nacionalidade

MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR



Desafeta área da classe dos bens de uso comum do povo do loteamento Vila Jockey Clube, transfere para a dos bens patrimoniais do Município, autoriza sua Concessão de Uso e outras providências.

Proc. n.º /2000.

MÁRCIO FRANÇA, Prefeito Municipal de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art.1º - Fica desafetada da classe dos bens de uso comum do povo e transferida para a dos bens patrimoniais do Município as áreas de 89.781,56 m² (oitenta e nova mil, setecentos e oitenta e um metros quadrados e cinquenta e seis centímetros quadrados), a seguir caracterizada:

“**Avenida Oswaldo Toschi**, antiga avenida de contorno mecanizada 536 do loteamento da Vila Jockey Clube, tem seu início com o cruzamento da Rua Francisco Emílio de Sá Junior, antiga Rua N; mecanizada 1966 e término com a confluência das Avenidas Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135; Praça sem mecanizada na altura da quadra 63A lotes 4 e 5; conforme medidas áreas e confrontações, tem 45 m (quarenta e cinco metros) de largura e 1.906,70 m (hum mil, novecentos e seis metros e setenta centímetros) de extensão, perfazendo 85.801,50 m²



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Patria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	13.502/84
Fls.	737
DEPROT	

(oitenta e cinco mil, oitocentos e um e cinqüenta m²); de quem percorre a Avenida, tem início no alinhamento do cruzamento com a Rua Francisco Emílio de Sá Júnior em linha reta de 540,50 (quinhentos e quarenta metros e cinqüenta centímetros), até o cruzamento com a Avenida Senador Salgado Filho mecanizada 537 onde confronta com o lado direito com as quadras 88F / 88E / 88D / 88C e do lado esquerdo com o Largo da Pompeba (Rio Casqueiro) e Vila Batuira e deste ponto (cruzamento) em linha reta de 365,00m (trezentos e sessenta e cinco metros) até o início do lote 13 da quadra 88 onde do lado direito confronta com as quadras 88B / 88A / 88 (parte) e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto converge em curva a direita com corda de 101,20 m (cem e um metros e vinte centímetros) onde confronta com os lotes 13,12,11,10,9 e 8 (parte) da quadra 88 e a esquerda confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto percorre em linha reta 180,00 m (cento e oitenta metros) onde confronta a direita com os lotes 9, 8, 7 e 6 da quadra 87 e quadra 93 (parte) e a esquerda onde confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, deste ponto percorre 720,00 m (setecentos e vinte metros) onde confronta com as quadras 89 / 89A / 75A /; Praça mecanizada 556; Quadra 61A, Praça mecanizada 1598 e Praça s/n até encontrar o início da Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 e Rua Santos Dumont mecanizada 129 e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, encerrando área total de 85.801,50 m² (oitenta e cinco mil, oitocentos e um metros quadrados e cinqüenta centímetros quadrados).”

“**Praça Mecanizada 556**, da Vila Jockey Clube nas confluências da Rua Graciliano Ramos mecanizada 542, Avenida Helvetea mecanizada 532, Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536, perfazendo área total de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²) de formato triangular isósceles e retângulo com os cantos arredondados e lado de 90° é chanfrado conforme medidas, áreas e confrontações: - Tem 60 m (sessenta metros) de frente para a



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	13502/98
Fis.	733
DEPROT	

Avenida Helvetea, e com quem da Avenida olha para a Praça do lado esquerdo é chanfrado (90°) e do lado direito canto arredondado; faz 90° e esquerda com o prolongamento da Rua Graciliano Ramos, mede 60 m (sessenta metros) de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85m (oitenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros), onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados encerrando área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos metros quadrados).”

“**Praça mecanizada 1598** da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975 e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 perfazendo área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²) de formato triangular isósceles e retângulo com dois de seu vértices arredondados sendo o vértice de 90° chanfrado, conforme medidas, áreas e confrontações. Tem 60m (sessenta metros) de frente para o prolongamento da Rua Santos Dumont mecanizada 129, com quem da Rua olha para a Praça do lado esquerdo é Chanfrado com quem faz 90° e do lado direito é arredondado, e faz 90° com o prolongamento da Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975; a esquerda mede 60m (sessenta metros) de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 m (oitenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros) onde confronta com a Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados encerrando área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos metros quadrados).”

“**Praça sem mecanizada** da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi (prolongamento) mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo área total de 1.390,06 m² (hum mil, trezentos e noventa metros e seis centímetros quadrados) de formato de



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento de História Pátria
Cidade Mãe da Nacionalidade

Proc. n.º	13502/98
Fls.	739
DEPROT	

triângulo escaleno e acutângulo com os três cantos arredondados, conforme medidas, áreas e confrontações: - Tem 68m (sessenta e oito metros) com frente para a Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral, (prolongamento) na altura da quadra 63ª lotes 6 a 10; e de quem da avenida olha para a Praça do lado direito fazendo 60°, tem 46,00m (quarenta e seis metros) da frente aos fundos onde confronta a direita com a Avenida Lourival Moreira do Amaral (prolongamento) e com a Rua Miguel Rocha dos Passos mecanizada 1976, e a esquerda faz 43° tem 60,00 m (sessenta metros) onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toshi (prolongamento), encerrando área de 1.380,06 m² (hum mil trezentos e oitenta metros e seis centímetros quadrados).”

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder para uso com fins de moradia a posse da área caracterizada no art. 1º às famílias removidas de áreas de risco e/ou preservação permanente, e/ou às famílias ocupantes da área do projeto, todas cadastradas, contemplando o Programa Habitar Brasil BID, referente à favela do Dique do Sambaiatuba, na Vila Jockey Clube.

Art. 3º - A concessão de uso do imóvel descrito no artigo 1º e a divisão em lotes, é autorizada para fins residenciais dos concessionários, ficando, ainda, autorizada a prestação de serviços e/ou o exercício do comércio varejista, desde que comprovadamente para sustentação da economia familiar dos concessionários, compatível com o uso residencial e de interesse estritamente local.

Parágrafo único – Fica a concessão revogada de pleno direito se às áreas for dada destinação diversa da especificada no *caput*.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Cidade Monumental de História Viva

Cidade Mãe de Nacionalidade

Proc. n.º	13507/9
Fls.	740
	DEPROT

Art. 4º - Fica vedado o desmembramento dos lotes objetos desta concessão, assim como sua locação no todo ou em parte.

Art. 5º - A formalização da concessão de posse com cada concessionário será feita através de Termo de Concessão de Uso de Bem Público, nos termos do Anexo I desta Lei, e sendo descumpridas qualquer de suas cláusulas ficará revogada a concessão.

Art. 6º - O imóvel objeto da concessão será avaliado pelo poder Executivo, nos termos do art. 137 da Lei Orgânica do Município servindo esse valor para os efeitos patrimoniais de direito.

Parágrafo único – As áreas mencionadas no art. 1º serão divididas em lotes de 57,75 (cinquenta e sete metros quadrados, e setenta e cinco centímetros quadrados), entre famílias cadastradas.

Art. 7º - Da área desafetada 68.027,77 m² (sessenta e oito mil, e vinte e sete metros quadrados e setenta e sete centímetros quadrados) voltarão a integrar a classe dos bens de uso comum do povo, sob a forma de avenidas, ruas, praças e áreas institucionais, sendo que a área de 21.753,79 m² (vinte e um mil, setecentos e cinquenta e três metros quadrados e setenta e nove centavos quadrados) destinada aos lotes será compensada com outras áreas previstas no projeto consideradas bem de uso comum do povo.

Art. 8º - As despesas de escritura e registro ficarão a cargo da concedente.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Proc. n.º	12502/99
Fls.	741
	A
DEPROT	

Art. 9º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria,
Cellula Mater da Nacionalidade, em de de 2000.

MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal

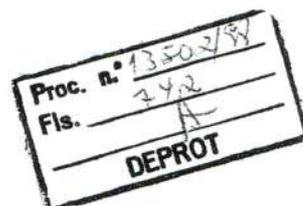


Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Cidade Monumento de História Pátria

Cidade Mãe de Nacionalidade



ANEXO I

TERMO DE CONCESSÃO DE USO DE BEM PATRIMONIAL DO MUNICÍPIO.

Por este instrumento particular de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, com sede na Rua Frei Gaspar, 384, nesta comarca, inscrita na C.N.P.J. sob nº 46177523/001-09, representada neste ato pelo Sr. Prefeito Municipal, Marcio França, (qualificação), doravante denominada Concedente, e de outro lado _____, (nacionalidade), (ocupação), (estado civil), portador(a) do RG nº _____, e inscrito (a) no CPF sob nº _____, doravante denominado(a) Concessionário (a), têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A Concedente autoriza a outorgar a concessão de uso a por tempo indeterminado, através da Lei Complementar Municipal nº _____, por este ato, concede tais direitos ao(a) **Concessionário(a)** sobre a área localizada na Rua _____, quadra _____, na Vila Jokey Club, São Vicente, com _____ m² (_____ metros quadrados) a seguir caracterizada:

“.....”

CLÁUSULA SEGUNDA: A concessão de uso descrito na cláusula primeira é destinada para fins residenciais do(a) **Concessionário(a)**, ficando autorizada a prestação de serviços e/ou exercício do comércio varejista desde que tenha finalidade de sustento da família do(a) **Concessionário(a)**, compatível com o uso para moradia e de interesse estritamente local.

Parágrafo único: Fica a concessão revogada de pleno direito se para a área em questão for dada destinação diversa da especificada neste contrato.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Célula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	1350494
Fls.	743
DEPROT	

(oitenta e cinco mil, oitocentos e um e cinquenta m²); de quem percorre a Avenida, tem início no alinhamento do cruzamento com a Rua Francisco Emílio de Sá Júnior em linha reta de 540,50 (quinhentos e quarenta metros e cinquenta centímetros), até o cruzamento com a Avenida Senador Salgado Filho mecanizada 537 onde confronta com o lado direito com as quadras 88F / 88E / 88D / 88C e do lado esquerdo com o Largo da Pompeba (Rio Casqueiro) e Vila Batuíra e deste ponto (cruzamento) em linha reta de 365,00m (trezentos e sessenta e cinco metros) até o início do lote 13 da quadra 88 onde do lado direito confronta com as quadras 88B / 88A / 88 (parte) e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto converge em curva a direita com corda de 101,20 m (cem e um metros e vinte centímetros) onde confronta com os lotes 13,12,11,10,9 e 8 (parte) da quadra 88 e a esquerda confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto percorre em linha reta 180,00 m (cento e oitenta metros) onde confronta a direita com os lotes 9, 8, 7 e 6 da quadra 87 e quadra 93 (parte) e a esquerda onde confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, deste ponto percorre 720,00 m (setecentos e vinte metros) onde confronta com as quadras 89 / 89A / 75A /; Praça mecanizada 556; Quadra 61A, Praça mecanizada 1598 e Praça s/n até encontrar o início da Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 e Rua Santos Dumont mecanizada 129 e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, encerrando área total de 85.801,50 m² (oitenta e cinco mil, oitocentos e um metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados).”

“**Praça Mecanizada 556**, da Vila Jockey Clube nas confluências da Rua Graciliano Ramos mecanizada 542, Avenida Helvetea mecanizada 532, Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536, perfazendo área total de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²) de formato triangular isósceles e retângulo com os cantos arredondados e lado de 90° é chanfrado conforme medidas, áreas e confrontações: - Tem 60 m (sessenta metros) de frente para a



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Cidade Monumento de História Patria

Cidade Mãe de Nacionalidades



CLÁUSULA TERCEIRA: Fica vedado o desmembramento da área objeto desta concessão, assim como sua locação no todo ou em parte.

CLÁUSULA QUARTA: A transferência da posse do imóvel, por parte do (a) **Concessionário (a)** ou de seus sucessores, seja a título gracioso ou oneroso, fica condicionada à anuência prévia da Prefeitura Municipal de São Vicente, e somente poderá ser efetuada após dois anos do presente ato, uma vez que o Regulamento do Programa Habitar-Brasil/ BID prevê vistorias nesse período pelo Ministério das Cidades, inclusive para conferência de cadastro, sob pena de extinção do direito à concessão de uso.

Parágrafo Único – A transferência de posse prevista será permitida desde que a renda familiar dos novos cessionários não ultrapasse xxx salários mínimos, devidamente comprovada pelo cadastro social.

CLÁUSULA QUINTA: As benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, o que inclui qualquer ampliação ou acréscimo de construção, deverão seguir o Código de Obras do Município, devendo ser autorizadas nos termos da legislação municipal (projetos, licenças, e responsabilização técnica).

CLÁUSULA SEXTA: Descumpridas quaisquer das cláusulas neste contrato, ficará a concessão revogada, o que implicará na reversão da posse do imóvel à Prefeitura Municipal de São Vicente, ficando a ela incorporada todas as benfeitorias que porventura existam, sem direito à indenização.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cidade Mater da Nacionalidade*

Estando as partes de acordo, assinam o presente contrato, em duas vias, na presença de duas testemunhas.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 10 de _____ de 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:



*** Nos casos em que serão dadas cestas de construção e/ou módulos hidráulico, e/ou módulo par melhorias habitacionais, deverá conter no termo de concessão de posse, além das demais cláusulas acima previstas, a seguinte cláusula:**

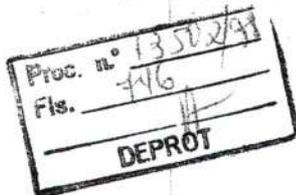
CLÁUSULA XXXX – Fica o cessionário obrigado a executar as obras que garantam as condições de segurança da benfeitoria e de estabilidade de terreno conforme orientação e prazo estabelecidos pelo órgão da Prefeitura Municipal de São Vicente encarregado do monitoramento e fiscalização de obras.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Estância Balneária
Cidade Monumento de História Pátria
Cidade Mãe da Nacionalidade*

MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR



Autoriza a Concessão de Uso de Bem Público Federal Aforado ao Município e outras providências.
Proc. n° /2000.

MÁRCIO FRANÇA, Prefeito Municipal de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art.1º - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar a concessão de uso por tempo indeterminado, da área com 150.399,36 m² (cento e cinquenta mil, trezentos e noventa e nove metros quadrados e trinta e seis centímetros quadrados), a seguir caracterizada:

“Partindo-se do ponto 01, com Coordenadas Plano Retangulares (ESTE, NORTE) arbitrárias, segue-se, com azimute de 95°19'18” e distância de 54.497 metros até encontrar o ponto 02. Deste, segue-se, com azimute de 173°27'34” e distância de 69.636 metros até encontrar o ponto 03. Deste segue-se, com azimute de 187°27'36” e distância de 110.974 metros até encontrar o ponto 04. Deste segue-se, com azimute de 179°21'21” e distância de 140.161 metros até encontrar o ponto 05. Deste segue-se, com azimute de 88°43'16” e distância de 13.038 metros até encontrar o ponto 06. Deste segue-se, com azimute de 180°24'05” e distância de 60.225 metros até encontrar o ponto 07. Deste, segue-se, com azimute



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	13502/99
Fls.	209
DEPROT	

de $171^{\circ}30'52''$ e distância de 24.423 metros até encontrar o ponto 08. Deste, segue-se, com azimute de $118^{\circ}13'24''$ e distância de 20.399 metros até encontrar o ponto 09. Deste, segue-se, com azimute de $196^{\circ}22'07''$ e distância de 11.007 metros até encontrar o ponto 10. Deste, segue-se, com azimute de $140^{\circ}56'36''$ e distância de 25.111 metros até encontrar o ponto 11. Deste, segue-se, com azimute de $202^{\circ}48'59''$ e distância de 36.622 metros até encontrar o ponto 12. Deste, segue-se, com azimute de $176^{\circ}50'56''$ e distância de 95.214 metros até encontrar o ponto 13. Deste, segue-se, com azimute de $89^{\circ}37'48''$ e distância de 56.661 metros até encontrar o ponto 14. Deste, segue-se, com azimute de $176^{\circ}57'46''$ e distância de 72.720 metros até encontrar o ponto 15. Deste, segue-se, com azimute de $157^{\circ}03'21''$ e distância de 136.678 metros até encontrar o ponto 16. Deste, segue-se, com azimute de $243^{\circ}58'50''$ e distância de 48.179 metros até encontrar o ponto 17. Deste, segue-se, com azimute de $252^{\circ}14'34''$ e distância de 25.480 metros até encontrar o ponto 18. Deste, segue-se, com azimute de $314^{\circ}51'36''$ e distância de 88.608 metros até encontrar o ponto 19. Deste, segue-se, com azimute de $326^{\circ}11'20''$ e distância de 106.858 metros até encontrar o ponto 20. Deste, segue-se, com azimute de $333^{\circ}34'10''$ e distância de 30.289 metros até encontrar o ponto 21. Deste, segue-se, com azimute de $270^{\circ}57'21''$ e distância de 29.132 metros até encontrar o ponto 22. Deste, segue-se, com azimute de $357^{\circ}39'22''$ e distância de 66.853 metros até encontrar o ponto 23. Deste, segue-se, com azimute de $266^{\circ}25'29''$ e distância de 51.604 metros até encontrar o ponto 24. Deste, segue-se, com azimute de $350^{\circ}50'08''$ e distância de 28.976 metros até encontrar o ponto 25. Deste, segue-se, com azimute de $279^{\circ}34'51''$ e distância de 37.725 metros até encontrar o ponto 26. Deste, segue-se, com azimute de $15^{\circ}49'24''$ e distância de 28.918 metros até encontrar o ponto 27. Deste, segue-se, com



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	1330-783
Fis.	748
	#
DEPROT	

azimute de $294^{\circ}19'24''$ e distância de 43.320 metros até encontrar o ponto 28. Deste, segue-se, com azimute de $31^{\circ}27'07''$ e distância de 7.990 metros até encontrar o ponto 29. Deste, segue-se, com azimute de $298^{\circ}50'20''$ e distância de 51.751 metros até encontrar o ponto 30. Deste, segue-se, com azimute de $249^{\circ}34'20''$ e distância de 16.896 metros até encontrar o ponto 31. Deste, segue-se, com azimute de $296^{\circ}37'27''$ e distância de 40.240 metros até encontrar o ponto 32. Deste, segue-se, com azimute de $237^{\circ}29'20''$ e distância de 187.464 metros até encontrar o ponto 33. Deste, segue-se, com azimute de $226^{\circ}03'34''$ e distância de 115.735 metros até encontrar o ponto 34. Deste, segue-se, com azimute de $139^{\circ}28'12''$ e distância de 13.854 metros até encontrar o ponto 35. Deste, segue-se, com azimute de $221^{\circ}39'29''$ e distância de 87.372 metros até encontrar o ponto 36. Deste, segue-se, com azimute de $223^{\circ}35'00''$ e distância de 79.990 metros até encontrar o ponto 37. Deste, segue-se, com azimute de $139^{\circ}43'10''$ e distância de 7.090 metros até encontrar o ponto 38. Deste, segue-se, com azimute de $228^{\circ}24'55''$ e distância de 43.501 metros até encontrar o ponto 39. Deste, segue-se, com azimute de $146^{\circ}32'38''$ e distância de 26.635 metros até encontrar o ponto 40. Deste, segue-se, com azimute de $244^{\circ}47'29''$ e distância de 8.880 metros até encontrar o ponto 41. Deste, segue-se, com azimute de $241^{\circ}34'22''$ e distância de 149.622 metros até encontrar o ponto 42. Deste, segue-se, com azimute de $318^{\circ}35'56''$ e distância de 65.830 metros até encontrar o ponto 43. Deste, segue-se, confrontando com azimute de $230^{\circ}03'39''$ e distância de 54.851 metros até encontrar o ponto 44. Deste, segue-se, com azimute de $319^{\circ}10'50''$ e distância de 46.531 metros até encontrar o ponto 45. Deste, segue-se, com azimute de $50^{\circ}50'28''$ e distância de 110.345 metros até encontrar o ponto 46. Deste, segue-se, com azimute de $49^{\circ}28'40''$ e distância de 37.704 metros até



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	12.502/93
Fis.	470
DEPROT	

encontrar o ponto 47. Deste, segue-se, com azimute de $51^{\circ}08'01''$ e distância de 98.847 metros até encontrar o ponto 48. Deste, segue-se, com azimute de $54^{\circ}04'12''$ e distância de 158.650 metros até encontrar o ponto 49. Deste, segue-se, com azimute de $51^{\circ}46'04''$ e distância de 163.783 metros até encontrar o ponto 50. Deste, segue-se, com azimute de $52^{\circ}27'37''$ e distância de 174.834 metros até encontrar o ponto 51. Deste, segue-se, com azimute de $4^{\circ}30'13''$ e distância de 16.518 metros até encontrar o ponto 52. Deste, segue-se, com azimute de $103^{\circ}58'05''$ e distância de 67.661 metros até encontrar o ponto 53. Deste, segue-se, com azimute de $121^{\circ}12'35''$ e distância de 133.141 metros até encontrar o ponto 54. Deste, segue-se, com azimute de $86^{\circ}52'14''$ e distância de 42.754 metros até encontrar o ponto 55. Deste, segue-se, com azimute de $54^{\circ}41'18''$ e distância de 46.652 metros até encontrar o ponto 56. Deste, segue-se, com azimute de $12^{\circ}50'32''$ e distância de 58.897 metros até encontrar o ponto 57. Deste, segue-se, com azimute de $3^{\circ}43'31''$ e distância de 112.368 metros até encontrar o ponto 58. Deste, segue-se, com azimute de $355^{\circ}03'53''$ e distância de 30.187 metros até encontrar o ponto 59. Deste, segue-se, com azimute de $4^{\circ}21'46''$ e distância de 50.517 metros até encontrar o ponto 60. Deste, segue-se, com azimute de $348^{\circ}22'48''$ e distância de 23.593 metros até encontrar o ponto 61. Deste, segue-se, com azimute de $14^{\circ}02'02''$ e distância de 29.238 metros até encontrar o ponto 62. Deste, segue-se, com azimute de $2^{\circ}59'22''$ e distância de 73.496 metros até encontrar o ponto 63. Deste, segue-se, com azimute de $322^{\circ}03'45''$ e distância de 19.795 metros até encontrar o ponto 64. Deste, segue-se, com azimute de $5^{\circ}18'55''$ e distância de 26.069 metros até encontrar o ponto 01, Início desta Descrição. ”



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento de História Patria
Cellulo Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	13502/98
Fis.	750
	#
DEPROT	

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder para uso, com fins de moradia, de forma não onerosa, a posse da área caracterizada no art. 1º, que será dividida em lotes, às famílias removidas de áreas de risco e/ou preservação permanente, e/ou às famílias ocupantes da área do projeto, todas cadastradas, contemplando o Programa Habitar Brasil BID, referente à favela do Dique do Sambaiatuba, na Vila Jockey Clube.

Art. 3º - A concessão de uso do imóvel descrito no artigo 1º e a divisão em lotes, é autorizada para fins residenciais dos concessionários, ficando, ainda, autorizada a prestação de serviços e/ou o exercício do comércio varejista, desde que comprovadamente para sustentação da economia familiar dos concessionários, compatível com o uso residencial e de interesse estritamente local.

Parágrafo único – Fica a concessão revogada de pleno direito se às áreas for dada destinação diversa da especificada no *caput*.

Art. 4º - Fica vedado o desmembramento dos lotes objetos desta concessão, assim como sua locação no todo ou em parte.

Art. 5º - A formalização da concessão de posse com cada concessionário será feita através de Termo de Concessão de Uso de Bem Público, nos termos do Anexo I desta Lei, e sendo descumpridas qualquer de suas cláusulas ficará revogada a concessão.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. nº	13502/83
Fis.	451
	H
DEPROT	

Art. 6º - O imóvel objeto da concessão será avaliado pelo poder Executivo, nos termos do art. 137 da Lei Orgânica do Município servindo esse valor para os efeitos patrimoniais de direito.

Parágrafo único - As áreas mencionadas no art. 1º serão divididas em lotes entre famílias cadastradas na relação do Anexo I dessa Lei, sendo que as unidades habitacionais novas serão de 57,75 (cinquenta e sete metros quadrados, e setenta e cinco centímetros quadrados), e as unidades consolidadas terão suas dimensões determinadas pela própria ocupação desordenada já realizada pelos moradores.

Art. 7º - As despesas de escritura e registro ficarão a cargo da concedente.

Art. 8º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 10 de _____ de 2000.

MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Estância Balneária
Cidade Monumento de História Patria
Cidade Mãe da Nacionalidade*

Proc. n.º	13502/97
Fls.	452
	#
DEPROT	

ANEXO I

TERMO DE CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO FEDERAL AFORADO AO MUNICÍPIO.

Por este instrumento particular de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, com sede na Rua Frei Gaspar, 384, nesta comarca, inscrita na C.N.P.J. sob n.º 46177523/001-09, representada neste ato pelo Sr. Prefeito Municipal, Marcio França, (qualificação), doravante denominada Concedente, e de outro lado _____, (nacionalidade), (ocupação), (estado civil), portador(a) do RG n.º _____, e inscrito (a) no CPF sob n.º _____, doravante denominado(a) Concessionário (a), têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A Concedente autoriza a outorgar a concessão de uso a por tempo indeterminado, através da Lei Complementar Municipal n.º _____, por este ato, concede tais direitos ao(a) Concessionário(a) sobre a área localizada na Rua _____, quadra _____, na Vila Jokey Club, São Vicente, com _____ m² (_____ metros quadrados) a seguir caracterizada:

“.....”

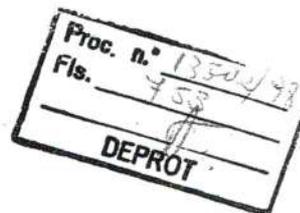
CLÁUSULA SEGUNDA: A concessão de uso descrito na cláusula primeira é destinada para fins residenciais do(a) Concessionário(a), ficando autorizada a prestação de serviços e/ou exercício do comércio varejista desde que tenha finalidade de sustento da família do(a) Concessionário(a), compatível com o uso para moradia e de interesse estritamente local.

Parágrafo único: Fica a concessão revogada de pleno direito se para a área em questão for dada destinação diversa da especificada neste contrato.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumental de Nossa Pátria
Cidade Mãe de Nacionalidade



CLÁUSULA TERCEIRA: Fica vedado o desmembramento da área objeto desta concessão, assim como sua locação no todo ou em parte.

CLÁUSULA QUARTA: A transferência da posse do imóvel, por parte do (a) **Concessionário (a)** ou de seus sucessores, seja a título gracioso ou oneroso, fica condicionada à anuência prévia da Prefeitura Municipal de São Vicente, e somente poderá ser efetuada após dois anos do presente ato, uma vez que o Regulamento do Programa Habitar-Brasil/ BID prevê vistorias nesse período pelo Ministério das Cidades, inclusive para conferência de cadastro, sob pena de extinção do direito à concessão de uso.

Parágrafo Único – A transferência de posse prevista será permitida desde que a renda familiar dos novos cessionários não ultrapasse xxx salários mínimos, devidamente comprovada pelo cadastro social.

CLÁUSULA QUINTA: As benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, o que inclui qualquer ampliação ou acréscimo de construção, deverão seguir o Código de Obras do Município, devendo ser autorizadas nos termos da legislação municipal (projetos, licenças, e responsabilização técnica).

CLÁUSULA SEXTA: Descumpridas quaisquer das cláusulas neste contrato, ficará a concessão revogada, o que implicará na reversão da posse do imóvel à Prefeitura Municipal de São Vicente, ficando a ela incorporada todas as benfeitorias que porventura existam, sem direito à indenização.

Estando as partes de acordo, assinam o presente contrato, em duas vias, na presença de duas testemunhas.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula
Mater da Nacionalidade, em 10 de _____ de 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:



*** Nos casos em que serão dadas cestas de construção e/ou módulos hidráulico, e/ou módulo par melhorias habitacionais, deverá conter no termo de concessão de posse, além das demais cláusulas acima previstas, a seguinte cláusula:**

CLÁUSULA XXXX – Fica o cessionário obrigado a executar as obras que garantam as condições de segurança da benfeitoria e de estabilidade de terreno conforme orientação e prazo estabelecidos pelo órgão da Prefeitura Municipal de São Vicente encarregado do monitoramento e fiscalização de obras.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	350/43
Fis.	755
A	
DEPROT	

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

IV ÁREA FEDERAL – S.P.U.

- 1 OF.DPU/DAP/036/99
- 2 Descrição do perímetro
- 3 OF.23/00 - GP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO ORÇAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DO PATRIMÔNIO
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
DELEGACIA EM SÃO PAULO
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL
Av. Prestes Maia, nº 733, 13º andar - Luz - São Paulo/SP - CEP 01031-001
(011) 229-4691 (fax/fone); (011) 225-2497 (fone)

Ofício DPU/DAP/Nº 036/99

São Paulo, 18 de fevereiro de 1999.

Senhor Prefeito,

Proc. n.º	1336/99
Fis.	136
DEPROT	

Márcio França
PREFEITO MUNICIPAL

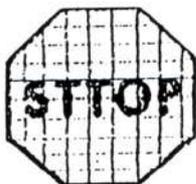
Em atendimento a solicitação contida em seu Ofício nº 47/99-GP, de 8 de fevereiro de 1999, informamos que recebemos a ele e à documentação anexa, que foi juntada ao processo MF nº 10880.012679/98-43, que trata do pedido de cessão gratuita sob regime de aforamento, por parte do Município de São Vicente/SP, da área conhecida como Favela do Dique Sambaíatuba, processo que teve como origem o Ofício nº 163/98-Sepes, de 28 de maio de 1998, dessa municipalidade.

Atenciosamente,

José Luiz Solheiro
Delegado do Patrimônio da União/SP

A Sua Senhoria o Senhor
Márcio França
Prefeito do Município de São Vicente/SP
11310-900 - São Vicente/SP Rua Frei Gaspar, nº 384 - Centro

P.M.S.V. 389
Gabinete do Prefeito
Recebido em 08/02/99



SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA S/C LTDA

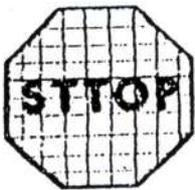
Proc. n.º	130099
Fls.	134
DEPROT	

Proc. n.º	136
Fls. n.º	13052/98
SEDES	

Imóvel: Favela Dique do Sambaiatuba - **Município:** São Vicente - **UF:** SP
Perímetro da Favela - Proprietário: Prefeitura Municipal de São Vicente
Área: 111314.112 m² / 11.131 ha **Perímetro:** 3536.681 m

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo-se do ponto 1, situado no limite das confrontações de Avenida Oswaldo Toschi e Rio Casqueiro, com Coordenadas Geográficas (LATITUDE LONGITUDE) desconsideradas e Coordenadas Plano Retangulares (ESTE, NORTE) arbitrárias, segue-se, confrontando com Rio Casqueiro com os seguintes azimutes e distâncias: com 180°05'51" e 25.800 metros, encontrando-se o ponto 2, com 184°07'09" e 34.976 metros, encontrando-se o ponto 3, com 94°26'48" e 6.000 metros, encontrando-se o ponto 4, com 186°22'13" e 16.358 metros, encontrando-se o ponto 5, com 278°10'31" e 8.900 metros, encontrando-se o ponto 6, com 185°25'59" e 43.610 metros, encontrando-se o ponto 7, com 270°35'21" e 9.882 metros, encontrando-se o ponto 8, com 182°33'25" e 24.209 metros, encontrando-se o ponto 9, com 89°46'18" e 16.821 metros, encontrando-se o ponto 10, com 181°27'11" e 85.538 metros, encontrando-se o ponto 11, com 181°30'49" e 27.478 metros, encontrando-se o ponto 12, com 280°07'22" e 10.323 metros, encontrando-se o ponto 13, com 187°35'18" e 28.436 metros, encontrando-se o ponto 14, com 172°13'18" e 86.735 metros, encontrando-se o ponto 15, com 156°28'55" e 74.859 metros, encontrando-se o ponto 16, com 141°04'09" e 5.909 metros, encontrando-se o ponto 17, com 172°32'41" e 30.708 metros, encontrando-se o ponto 18, com 203°31'29" e 15.896 metros, encontrando-se o ponto 19, com 171°50'39" e 6.914 metros, encontrando-se o ponto 20, com 209°32'58" e 14.805 metros, encontrando-se o ponto 21, com 134°06'30" e 14.851 metros, encontrando-se o ponto 22, com 169°12'50" e 13.969 metros, encontrando-se o ponto 23, com 161°55'25" e 43.981 metros, encontrando-se o ponto 24, com 88°02'40" e 10.737 metros, encontrando-se o ponto 25, com 139°18'48" e 18.283 metros, encontrando-se o ponto 26, com 217°42'38" e 6.933 metros, encontrando-se o ponto 27, com 174°57'55" e 66.423 metros, encontrando-se o ponto 28, com 134°27'42" e 23.081 metros, encontrando-se o ponto 29, com 133°05'56" e 11.258 metros, encontrando-se o ponto 30, com



SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA S/C LTDA

Proc. n.º 137
Fls. n.º 13252/78
SEDES

145°26'55" e 49.597 metros, encontrando-se o ponto 31, com 151°20'00" e 38.035 metros, encontrando-se o ponto 32, com 180°04'24" e 20.468 metros, encontrando-se o ponto 33, com 252°07'54" e 12.946 metros, encontrando-se o ponto 34, com 240°13'46" e 20.306 metros, encontrando-se o ponto 35, com 254°59'30" e 24.382 metros, encontrando-se o ponto 36, com 326°10'39" e 19.026 metros, encontrando-se o ponto 37, com 314°29'59" e 74.932 metros, encontrando-se o ponto 38, com 331°10'51" e 41.659 metros, encontrando-se o ponto 39, com 328°11'51" e 15.033 metros, encontrando-se o ponto 40, com 258°02'20" e 31.631 metros, encontrando-se o ponto 41, com 281°09'23" e 42.045 metros, encontrando-se o ponto 42, com 336°12'05" e 15.265 metros, encontrando-se o ponto 43, com 273°49'34" e 36.599 metros, encontrando-se o ponto 44, com 2°22'27" e 138.896 metros, encontrando-se o ponto 45, com 299°56'36" e 94.952 metros, encontrando-se o ponto 46, com 300°44'23" e 84.176 metros, encontrando-se o ponto 47, com 259°34'46" e 67.233 metros, encontrando-se o ponto 48, com 248°40'00" e 30.943 metros, encontrando-se o ponto 49, com 238°49'11" e 32.424 metros, encontrando-se o ponto 50, com 240°23'16" e 33.274 metros, encontrando-se o ponto 51, com 222°07'48" e 59.585 metros, encontrando-se o ponto 52, com 229°39'42" e 18.518 metros, encontrando-se o ponto 53, com 223°19'53" e 114.663 metros, encontrando-se o ponto 54, com 221°13'53" e 48.458 metros, encontrando-se o ponto 55, com 226°20'33" e 31.371 metros, encontrando-se o ponto 56, com 324°08'38" e 22.931 metros, encontrando-se o ponto 57, com 228°38'29" e 30.629 metros, encontrando-se o ponto 58, com 323°23'19" e 16.603 metros, encontrando-se o ponto 59, com 229°29'47" e 90.253 metros, encontrando-se o ponto 60 situado no limite das confrontações de Rio Casqueiro e Avenida Oswaldo Toschi. Deste, segue-se, confrontando com Avenida Oswaldo Toschi, com 296°55'49" e 33.215 metros, encontrando-se o ponto 61, com 299°01'45" e 22.349 metros, encontrando-se o ponto 62, com 55°03'32" e 140.473 metros, encontrando-se o ponto 63, com 54°08'19" e 34.957 metros, encontrando-se o ponto 64, com 48°01'40" e 23.784 metros, encontrando-se o ponto 65, com 51°27'07" e 17.359 metros, encontrando-se o ponto 66, com 49°59'19" e 15.864 metros, encontrando-se o ponto 67, com 53°53'30" e 17.355 metros, encontrando-se o ponto 68, com 53°35'39" e 29.383 metros, encontrando-se o ponto 69, com 58°04'38" e 17.754 metros, encontrando-se o ponto 70, com 60°15'16" e 14.330 metros, encontrando-se o ponto 71, com 48°59'27" e

Rua Maria do Carmo, 1208 - Jardim Casqueiro - Cubatão - SP. Cep.: 11530-040 - Fone (013) 363-1070

Proc. n.º 137
Fls. 752
DEPROT



SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA S/C LTDA

Proc. n.º 1352/93
Fls. 759
DEPROT

Proc. n.º 138
Fls. n.º 13052/78
SEDES

30.455 metros, encontrando-se o ponto 72, com $53^{\circ}37'56''$ e 37.881 metros, encontrando-se o ponto 73, com $45^{\circ}47'50''$ e 45.970 metros, encontrando-se o ponto 74, com $52^{\circ}55'32''$ e 63.404 metros, encontrando-se o ponto 75, com $52^{\circ}30'43''$ e 25.451 metros, encontrando-se o ponto 76, com $50^{\circ}28'53''$ e 17.045 metros, encontrando-se o ponto 77, com $53^{\circ}42'12''$ e 23.739 metros, encontrando-se o ponto 78, com $5^{\circ}54'23''$ e 16.969 metros, encontrando-se o ponto 79, com $105^{\circ}15'02''$ e 51.239 metros, encontrando-se o ponto 80, com $99^{\circ}09'47''$ e 14.880 metros, encontrando-se o ponto 81, com $111^{\circ}18'56''$ e 10.698 metros, encontrando-se o ponto 82, com $125^{\circ}38'38''$ e 99.758 metros, encontrando-se o ponto 83, com $113^{\circ}11'47''$ e 24.667 metros, encontrando-se o ponto 84, com $101^{\circ}15'11''$ e 15.453 metros, encontrando-se o ponto 85, com $75^{\circ}24'12''$ e 30.209 metros, encontrando-se o ponto 86, com $61^{\circ}26'08''$ e 21.998 metros, encontrando-se o ponto 87, com $40^{\circ}09'17''$ e 38.072 metros, encontrando-se o ponto 88, com $9^{\circ}04'04''$ e 50.834 metros, encontrando-se o ponto 89, com $4^{\circ}01'53''$ e 35.220 metros, encontrando-se o ponto 90, com $1^{\circ}49'46''$ e 20.269 metros, encontrando-se o ponto 91, com $1^{\circ}31'33''$ e 24.206 metros, encontrando-se o ponto 92, com $5^{\circ}55'00''$ e 27.262 metros, encontrando-se o ponto 93, com $355^{\circ}03'59''$ e 30.186 metros, encontrando-se o ponto 94, com $4^{\circ}53'01''$ e 24.788 metros, encontrando-se o ponto 95, com $3^{\circ}51'39''$ e 25.732 metros, encontrando-se o ponto 96, com $348^{\circ}22'49''$ e 23.593 metros, encontrando-se o ponto 97, com $14^{\circ}03'40''$ e 29.166 metros, encontrando-se o ponto 98, com $3^{\circ}07'41''$ e 40.185 metros, encontrando-se o ponto 99, com $2^{\circ}49'19''$ e 33.385 metros, encontrando-se o ponto 100, com $327^{\circ}49'37''$ e 20.167 metros, encontrando-se o ponto 101, com $7^{\circ}48'21''$ e 24.404 metros, encontrando-se o ponto 102, com $97^{\circ}48'21''$ e 8.528 metros, encontrando-se o ponto 103, com $94^{\circ}16'52''$ e 10.339 metros, encontrando-se o ponto 104. Deste, segue-se, confrontando com Avenida Oswaldo Toschi, com azimute de $94^{\circ}49'50''$ e distância de 33.200 metros até encontrar o ponto 1, Início desta Descrição.


Responsável Técnico
REINALDO DE OLIVEIRA CAJÉ
Crea 79.008-d 6ª Região



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Célula Matar da Nacionalidade

Proc. n.º	13.20.000
Fis.	760
DEPROT	

em 13 de janeiro de 2000

Ofício nº 23/00 – GP

Ilustríssima Senhora

RECEBIDO POR RAFAEL PENA
EM 20/01/2000 ÀS 12:00 H.

Rafael Souza Pena
Assistente
GEAES/SPII/MP

Com nossos cordiais cumprimentos, pelo presente solicitamos a V.Sa. autorização dessa Secretaria para que esta Prefeitura possa iniciar projeto de urbanização da Favela do Dique Sambaiatuba, no âmbito do Programa HABITAR/BID, desenvolvido pela SEDU – Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República e pela Caixa Econômica Federal, projeto este que prevê a urbanização dessa extensa favela constituída por palafitas à beira-rio.

O empreendimento beneficiará aproximadamente 2000 famílias diretamente e 50.000 famílias indiretamente.

Tramita na Delegacia do Patrimônio da União – DPU, no Estado de São Paulo, desde maio de 1998, o processo MF nº 10.880.012679/98-43, referente ao pedido de cessão gratuita sob regime de aforamento.

mf

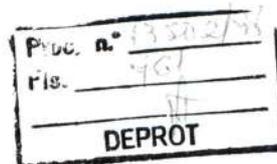


Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

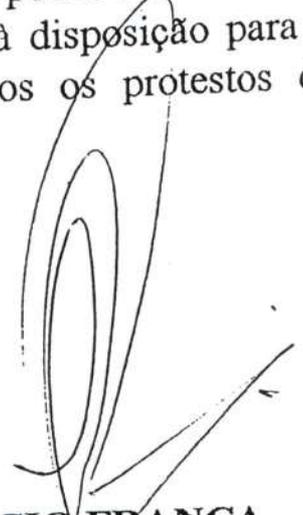
Ofício nº 23/00 – GP

fl.2



A autorização expressa dessa Secretaria para o início das obras constitui exigência do BID para a celebração de Convênio que, segundo informações da SEDU, deverá ser assinado dentro em breve pelos representantes legais desta Prefeitura, da Caixa Econômica Federal e daquela Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Com a certeza de poder contar com o apoio e a colaboração de V.Sa. e colocando-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas, expressamos os protestos de estima e consideração.



MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal

Ilma. Sra.

Dra. Maria José Vilalva Barros Leite

DD. Secretária do Patrimônio da União – SPU
Brasília - DF

LC/rg



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Proc. n.º 133/00
Fls. 263
DEPROT

Brasília, 23 de junho de 2000.

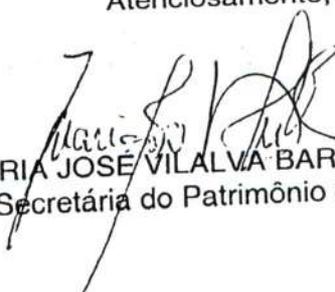
Ofício n.º 554 /SPU

Senhor Prefeito,

Reportamo-nos à solicitação dessa Prefeitura Municipal, com vistas à cessão, sol regime de aforamento gratuito, de imóvel de domínio da União Federal, localizado no Município de São Vicente, no Bairro do Jôquei Clube, às margens do Rio Casqueiro e do Rio do Bugre conhecido como Dique do Sambaiatuba, bem como ao pedido de autorização para início da obras relativas ao projeto de urbanização na área, contemplado pelo Programa Habitar/Brasil para informar que o respectivo processo, formalizado sob n.º 10880.012679/98-43, encontra-se em fase de instrução na Gerência Regional de Patrimônio da União nesse Estado.

2. Por oportuno, cumpre-nos esclarecer, em posicionamento prévio, que esta Secretaria nada tem a opor às referidas obras.
3. Todavia, a posição definitiva deste Órgão será exarada quando da conclusão da análise relativa ao pedido de cessão da área, contido naquele processo.

Atenciosamente,


MARIA JOSÉ VILALVA BARROS LEITE
Secretária do Patrimônio da União

Excelentíssimo Senhor
MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal de São Vicente

1772 P.M.S.V.
Recebido em 23/06/00
16h
Adriano



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	1308/00
Fls.	203
A	
DEPROT	

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

V ÁREA MUNICIPAL

- 1 Certidão do Cartório de Registro de Imóveis
- 2 Cópia dos autos 349/99 – Corregedoria Permanente
- 3 Lei Complementar 278/00
- 4 Publicação

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SANTOS

Bel. João Alves Franco

Proc. n.º	1234
Fls.	234
DEPROT	



Certifica, a pedido verbal de parte interessada que, revendo os livros do Serviço a seu cargo, deles, verificou constar que, PELA TRANSCRIÇÃO SOB Nº.26.026, lançada em 10 de setembro de 1.924, no Livro 3-X de Transcrição dos Imóveis, às fls.82, a SOCIEDADE CIVIL PARQUE SAO VICENTE, com sede em São Paulo-Capital, adquiriu de RALPHO MACHADO e s/m ANGELA COPELLE MACHADO, domiciliados em São Paulo, "UM TERRENO com a área de 3.046.000 ms2, excluído os terrenos de marinha, situado no Sítio Indayauba, no Município de São Vicente, o qual começa na Estrada dos Barreiros, próximo da cidade de São Vicente, no lugar em que encontra um marco sob nº.1, assinalado na respectiva planta que se acha, às fls.61, dos autos de demarcação entre partes: João Teixeira Pombo e Antonio Militão de Azevedo e outros, no 7º Ofício desta Comarca, terreno esse devidamente demarcado pelos marcos sob nºs.1 à 6 e confinando com propriedade de Nossa Senhora do Amparo e de Bernardino de Siqueira e outros ou sucessores", pelo preço de rs.213.220\$000, conforme Escritura de VENDA E COMPRA de 4 de setembro de 1.924, lavrada nas Notas do 2º Tabelião de Santos; e, cuja transcrição sofreu 19 alterações por averbações, à sua respectiva margem, destacando-se as seguintes: "Nº.16, datada de 23 de dezembro de 1.999, para constar que: Por Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 14 de dezembro de 1.999, assinado pelo Dr. Amable Lopez Soto, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível e Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP., extraído dos autos de Pedido de Averbação, processo nº.349/99, foi ordenada a presente averbação à margem da transcrição nº.26.026, a pedido da PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO VICENTE, para ficar constando a descrição da PRAÇA SEM MECANIZADA, que é a seguinte: "Praça sem mecanizada da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Osvaldo Toschi (prolongamento)

mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo a área total de 1.390,06m²., de formato de triângulo escaleno e acutângulo com os três cantos arredondados, conforme medidas, áreas e confrontações: Tem 68,00 metros com frente para a Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral (prolongamento), na altura da quadra 63A lotes 6 a 10; e de quem da avenida olha para a Praça do lado direito fazendo 60°, tem 46,00 metros da frente aos fundos, onde confronta à direita com a Avenida Lourival Moreira do Amaral (prolongamento) e com a Rua Miguel Rocha dos Passos mecanizada 1976, e à esquerda faz 43° tem 60,00 metros onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi (prolongamento), encerrando a área de 1.380,06m².". Nº. 17, datada de 23 de dezembro de 1.999, para constar que: Por Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 14 de dezembro de 1.999, assinado pelo Dr. Amable Lopez Soto, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível e Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP., extraído dos autos de Pedido de Averbação, processo nº.349/99, foi ordenada a presente averbação à margem da transcrição nº.26.026, a pedido da PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO VICENTE, para ficar constando a descrição da PRAÇA MECANIZADA 556, que é a seguinte: "Praça mecanizada 556 da Vila Jockey Clube nas confluências da Rua Graciliano Ramos mecanizada 542, Avenida Helvetea mecanizada 532, Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536, perfazendo a área total de 1.800,00m²., de formato triangular isósceles e retângulo com os cantos arredondados e lado de 90° é chanfrado conforme medidas, áreas e confrontações: Tem 60,00 metros de frente para a Avenida Helvetea, e com quem da Avenida olha para a Praça do lado esquerdo é chanfrado (90°) e do lado direito canto arredondado; faz 90° e esquerda com o prolongamento da Rua Graciliano Ramos, mede 60,00 metros de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 metros, onde confronta com o ali-

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SANTOS

Bel. João Alves Franco



Proc. n.º 13.023/98
Fls. 102

nhamento da Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados, encerrando a área de 1.800,00m². No. 18, datada de 23 de dezembro de 1.999, para constar que: Por Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 14 de dezembro de 1.999, assinado pelo Dr. Amable Lopez Soto, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível e Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP., extraído dos autos de Pedido de Averbação, processo nº.349/99, foi ordenada a presente averbação à margem da transcrição nº.26.026, a pedido da PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO VICENTE, para ficar constando a descrição da PRAÇA MECANIZADA 1598, que é a seguinte: "Praça mecanizada 1598 da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129; Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975 e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo a área de 1.800,00m²., de formato triangular isósceles e retângulo com dois de seus vértices arredondados sendo o vértice de 90° chanfrado, conforme medidas, áreas e confrontações. Tem 60,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Santos Dumont mecanizada 129, com quem da Rua olha para a Praça do lado esquerdo é Chanfrado com quem faz 90° e do lado direito é arredondado, e faz 90° com o prolongamento da Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975; à esquerda mede 60,00 metros de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 metros onde confronta com a Avenida Oswaldo Toshi com os cantos arredondados, encerrando a área de 1.800,00m²". No. 19, datada de 23 de dezembro de 1.999, para constar que: Por Mandado Judicial expedido nesta cidade, aos 14 de dezembro de 1.999, assinado pelo Dr. Amable Lopez Soto, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível e Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP., extraído dos autos de Pedido de Averbação, processo nº.349/99, foi ordenada a presente averbação à margem da transcrição nº.26.026, a pedido da

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO VICENTE, para ficar constando a descrição da AVENIDA OSWALDO TOSCHI, que é a seguinte: "Avenida Oswaldo Toschi, antiga avenida de contorno mecanizada 536 do loteamento da Vila Jockey Clube, tem seu início com o cruzamento da Rua Francisco Emílio de Sá Júnior, antiga Rua N; mecanizada 1966 e término com a confluência das Avenidas Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135; Praça sem mecanizada na altura da quadra 63A lotes 4 e 5; conforme medidas áreas e confrontações: tem 45,00 metros de largura e 1.906,70 metros de extensão, perfazendo 85.801,50m².; de quem percorre a Avenida, tem início no alinhamento do cruzamento com a Rua Francisco Emílio de Sá Júnior em linha reta de 540,50 metros, até o cruzamento com a Avenida Senador Salgado Filho mecanizada 537 onde confronta com o lado direito com as quadras 88F / 88E / 88D / 88C e do lado esquerdo com o Largo da Pompeba (Rio Casqueiro) e Vila Batuira, e deste ponto (cruzamento) em linha reta de 365,00 metros até o início do lote nº.13 da quadra nº.88, onde do lado direito confronta com as quadras 88B / 88A / 88 (parte) e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto converge em curva à direita com o a de 101,20 metros, onde confronta com os lotes 13, 12, 11, 10, 9 e 8 (parte) da quadra 88 e à esquerda confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto percorre em linha reta 180,00 metros onde confronta à direita com os lotes 9, 8, 7 e 6 da quadra 87 e quadra 93 (parte) e à esquerda onde confronta com a área conhecida como Sambaiatuba; deste ponto percorre 720,00 metros onde confronta com as quadras 89 / 89A / 75A /; Praça mecanizada 556; Quadra 61A, Praça mecanizada 1598 e Praça s/n até encontrar o início da Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 e Rua Santos Dumont mecanizada 129 e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, encerrando área total de 85.801,50m²". C E R T I F I C A mais, para os devidos

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SANTOS

Bel. João Alves Franco



fins que, e no imóvel supra descrito que está localizado o arruamento e loteamento denominado PARQUE SAO VICENTE e Zona VILA JOCKEY CLUB, dentro do mesmo Parque, inscrito neste Serviço sob nº.17 no Livro Auxiliar nº.8, em data de 1º de agosto de 1.938, de acordo com o Dec. Lei nº.58, de 10/12/1.937, regulamentado pelo de nº.3.079, de 15/9/1.938. Consta à margem da referida inscrição nº.17, entre outras averbações, a seguinte: "Nº.2.899, lançada no Livro Auxiliar 8-E, às fls.80, datada de 21 de outubro de 1.998, para constar que: "Por Mandado Judicial, expedido aos 30 de setembro de 1.998, assinado pelo Dr. Amable Lopez Soto, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível e Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Santos, extraído dos autos de Pedido de Arquivamento de Planta, formulado por SOCIEDADE CIVIL PARQUE SAO VICENTE, Processo nº.115/94 - Cartório da Corregedoria Permanente, é feita a presente averbação à margem da inscrição nº.17, para ficar constando o arquivamento das plantas do loteamento denominado Parque São Vicente e Zona Vila Jockey Club, no Município e Comarca de São Vicente-SP., mantendo-se o bloqueio apenas em relação aos informes novos restritos às quadras 8-I, 8-H e 87-D, que divergem da planta que se encontra arquivada nesta Serventia Predial". E da fé. Santos, 28 de dezembro de 1.999. Eu, Maria Goretti Pires Escrevente autorizada, a digitei.

E.

Valor Cobrado pela Certidão	
Ao Serventuário	R\$.5,79
Ao Estado	R\$.1,56
Ao Ipesp	R\$.1,16
TOTAL	R\$.8,51
Recibo	<u>Maria Goretti Pires</u>

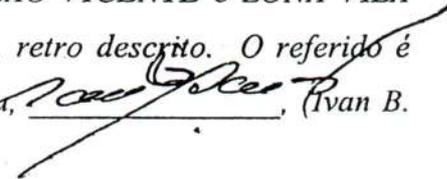


Proc. n.º	115/94
Fls.	766
	#
	DEPROT

CERTIDÃO

Proc. nº	1353/11
Fis.	463
DEPROT	

**NELSON ROBERTI DA COSTA, OFICIAL DO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
SÃO VICENTE - SP.**

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada e em ADITAMENTO a presente certidão que, revendo os livros do Cartório a seu cargo, deles, a contar de 23 de Setembro de 1.961 (data da instalação desta Comarca), até a presente data, verificou constar diversas alienações de lotes de terreno do loteamento denominado PARQUE SÃO VICENTE e zona VILA JOCKEY CLUB, situado nesta cidade, tendo por objeto a transcrição número 26.026 da 1a. Circunscrição Imobiliária de Santos, NÃO CONSTANDO porém quaisquer registro, referentes a doação ou desafetação das Praças 556 e 1598 ambas com frente para a Avenida de Contorno (536) e uma praça sem designação localizada na confluência da mencionada avenida e rua Lourival Nmoreira do Amaral (135) do loteamento denominado PARQUE SÃO VICENTE e ZONA VILA JOCKEY CLUB, nesta cidade e Comarca de São Vicente, retro descrito. O referido é verdade e dou fé. São Vicente, 14 de janeiro de 2.000. Ex,  (Ivan B. dos Santos), Escrevente Autorizado a digitei e assino.

Valor cobrado p/ certidão

Oficial.....R\$.6,71

ao Escrivão.....R\$.2,15

aos Impresos.....R\$.1,34

Total.....R\$10,20.

Proc. n.º 300/99
Fs. 763
DEPROT

19 99



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SANTOS

JUIZO DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL

CARTÓRIO DO ° OFÍCIO

Seção da Corregedoria Permanente

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A)

Moema de Barros M.S.P. Monteiro

PEDIDO DE AVERBAÇÃO

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

AUTUAÇÃO

Em 19 (dezenove) de novembro (11)

de mil novecentos e noventa e nove

autuo neste Cartório Petição e documentos

que segue(m) e fiz este termo. Eu, Neurides de Souza Couto Escr., subscrevi.

Neurides de Souza Couto.m.351.858-A

REGISTRO SOB Nº 349/99



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
 Cellula Mater da Nacionalidade

EXMO. SR. DR. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE DO 1º
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COMARCA DE
 SANTOS.

Proc. n.º 13502/93
 Fls. 167
 DEPROT

*At a
 V. Exa. subscrita
 interveio para dar ciência do conteúdo
 do formal, após o qual se tratou
 de dar seguimento ao
 feito, em 15/11/93*

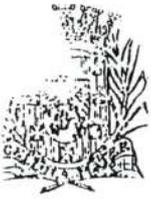
PREFEITURA MUNICIPAL DE

SÃO VICENTE, vem por sua advogada subscrita, à presença de V. Exa.,
 expor e requerer o quanto se segue:

1. A Requerente no grande intento de urbanizar mais uma de suas favelas e com isso solucionar grandes problemas sociais, está desenvolvendo projeto habitacional para parte da área do Bairro Jockey Clube, denominada Sambaiatuba, para as famílias de baixa renda lá instaladas. Isso se dará com parte de recursos municipais, e grande parte de recursos advindos do Governo Federal e do Banco Internacional de Desenvolvimento.

2. Três das inúmeras regras a serem cumpridas para a obtenção desses recursos são: não remover as famílias

[Handwritten signature]



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Célula Mãe da Nacionalidade

SEÇÃO DA CORRECEDORIA PERMANENTES	
03	J.M.

para áreas distantes, não permanecer na área de intervenção qualquer barraco de madeira, e legalizar a ocupação.

Proc. n.º	11248
Fis.	770
FEBROT	

3. Com isso alguns barracos serão consolidados no lugar onde se encontram e outros, por localizarem-se sobre o mangue (que deverá ser recuperado), em palafitas, deverão ser removidos para área próxima.

4. No que tange a legalidade da área, parte dela pertence a União, cujo aforamento já fora solicitado através de pedido administrativo. Porém contígua a esta área federal existe um loteamento aprovado pela prefeitura, cuja plantas estão depositas no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, onde foram destinadas, como áreas institucionais, dentre outras, três praças e todo o arruamento, em especial a Avenida Oswaldo Toschi, conforme cópia da planta constante no 1º Cartório, ora juntada.

5. A Requerente pretende desafetar as praças e o logradouro acima citado, para construir as unidades a serem removidas das extremidades da favela, e posteriormente poder outorgar os respectivos títulos.

6. A viabilidade do projeto precisa ser demonstrada até dia 6 de dezembro p.f., e para tanto se faz necessário que V. Exa. ordene, através do respectivo mandado judicial, ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, que registre junto a matrícula nº 26.026 a descrição das áreas referidas e posteriormente certifique, visto que não constam as confrontações e metragens das áreas.



Prefeitura Municipal de São Vicente

SEÇÃO DA CORRETORESORIA
PERMANENTE
04
JH

Cidade Monumento da História Pátria
Célula Mãe da Nacionalidade

Proc. n.º 1.330/83
171
A
DEPROT

7. Desse modo servirá o mandado

judicial, ora requerido, para que inseria a seguinte descrição:

Avenida Oswaldo Toschi, antiga avenida de contorno mecanizada 536 do loteamento da Vila Jockey Clube, tem seu início com o cruzamento da Rua Francisco Emílio de Sá Junior, antiga Rua N; mecanizada 1966 e término com a confluência das Avenidas Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135; Praça sem mecanizada na altura da quadra 63A lotes 4 e 5; conforme medidas áreas e confrontações, tem 45m (quarenta e cinco metros) de largura e 1.906,70 m (hum mil, novecentos e seis metros e setenta centímetros) de extensão, perfazendo 85.801,50 m² (oitenta e cinco mil, oitocentos e um e cinquenta m²); de quem percorre a Avenida, tem início no alinhamento do cruzamento com a Rua Francisco Emílio de Sá Júnior em linha reta de 540,50 (quinhentos e quarenta metros e cinquenta centímetros), até o cruzamento com a Avenida Senador Salgado Filho mecanizada 537 onde confronta com o lado direito com as quadras 88F / 88E / 88D / 88C e do lado esquerdo com o Largo da Pompeba (Rio Casqueiro) e Vila Bатуira e deste ponto (cruzamento) em linha reta de 365,00m (trezentos e sessenta e cinco metros) até o início do lote 13 da quadra 88 onde do lado direito confronta com as quadras 88B / 88A / 88 (parte) e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto converge em curva a direita com corda de 101,20 m (cem e um metros e vinte centímetros) onde confronta com os lotes 13,12,11,10,9 e 8 (parte) da quadra 88 e a esquerda confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto percorre em linha reta 180,00 m (cento e oitenta metros) onde confronta a direita com os lotes 9, 8, 7 e 6 da quadra 87 e quadra 93 (parte)



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SEÇÃO DA CORREDEORIA	
PERMANENTE	
05	GM

é a esquerda onde confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, deste ponto percorre 720,00 m (setecentos e vinte metros) onde confronta com as quadras 89 / 89A / 75A /; Praça mecanizada 556; Quadra 61A, Praça mecanizada 1598 e Praça s/n até encontrar o início da Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 e Rua Santos Dumont mecanizada 129 e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, encerrando área total de 85.801,50 m² (oitenta e cinco mil, oitocentos e um e cinquenta m²). Faz parte integrante deste memorial descritivo á planta genérica cadastral de valores de terrenos e projetos de loteamento do Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube.

Proc. n.º	15502/98
F.º	112
DEPROT	

Praça mecanizada 556 da Vila Jockey Clube nas confluências da Rua Graciliano Ramos mecanizada 542, Avenida Helvetea mecanizada 532, Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536, perfazendo área total de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²) de formato triangular isósceles e retângulo com os cantos arredondados e lado de 90° é chanfrado conforme medidas, áreas e confrontações: - Tem 60 m (sessenta metros) de frente para a Avenida Helvetea, e com quem da Avenida olha para a Praça do lado esquerdo é chanfrado (90°) e do lado direito canto arredondado; faz 90° e esquerda com o prolongamento da Rua Graciliano Ramos, mede 60 m (sessenta metros) de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85m (oitenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros) , onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados encerrando área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²). Faz parte integrante deste memorial descritivo a planta genérica cadastral de valores de terrenos e projetos do loteamento Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube.


4



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Célula Mãe da Nacionalidade

SEÇÃO DA CORREGEDORIA PERMANENTE	
06	411

Praça mecanizada 1598 da Vila Jockey

Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975 e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 perfazendo área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²) de formato triangular isósceles e retângulo com dois de seu vértices arredondados sendo o vértice de 90° chanfrado, conforme medidas, áreas e confrontações. Tem 60m (sessenta metros) de frente para o prolongamento da Rua Santos Dumont mecanizada 129, com quem da Rua olha para a Praça do lado esquerdo é Chanfrado com quem faz 90° e do lado direito é arredondado, e faz 90° com o prolongamento da Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975; a esquerda mede 60m (sessenta metros) de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 m (oitenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros) onde confronta com a Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados encerrando área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²). Faz parte integrante deste memorial descritivo a planta genérica cadastral de valores de terrenos e projetos do loteamento Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube.

Proc. n.º 12.802/78
373
DEPROT

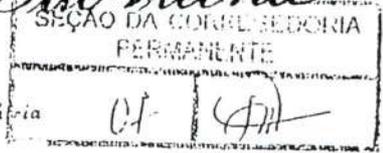
Praça sem mecanizada da Vila

Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi (prolongamento) mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo área total de 1.390,06 m² (hum mil, trezentos e noventa metros e seis centímetros quadrados) de formato de triângulo escaleno e acutângulo com os três cantos arredondados, conforme medidas, áreas e confrontações:
- Tem 68m (sessenta e oito metros) com frente para a Avenida Vereador

5



Prefeitura Municipal de São Vicente

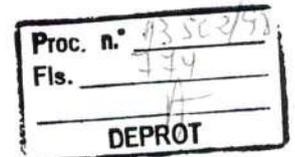


Cidade Monumento da História Pátria
Célula Mãe da Nacionalidade

Lourival Moreira do Amaral, (prolongamento) na altura da quadra 63A lotes 6 a 10; e de quem da avenida olha para a Praça do lado direito fazendo 60° , tem 46,00m (quarenta e seis metros) da frente aos fundos onde confronta a direita com a Avenida Lourival Moreira do Amaral (prolongamento) e com a Rua Miguel Rocha dos Passos mecanizada 1976, e a esquerda faz 43° tem 60,00m (sessenta metros) onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi (prolongamento), encerrando área de 1.380,06 m² (hum mil, trezentos e oitenta metros e seis centímetros quadrados). Faz parte integrante deste memorial descritivo a planta genérica cadastral de valores de terrenos e projetos do loteamento Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube.

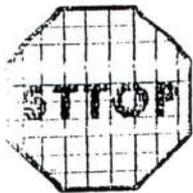
Pelo exposto, vem requerer se digne V. Exa., mandar expedir o competente mandado para inserir a descrição das áreas supra referidas, para que possa a Requerente, aditar junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis e futuramente obter matrícula junto ao Cartório de São Vicente.

Termos em que,
Pede Deferimento.



Pp.

**BERNADETE BACELLAR DO
CARMO MERCIER
O.A.B. 86.925**



SEÇÃO DA CORRETOLOGIA
PERMANENTE
SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA S/C LTDA

Proc. n.º 1352/34
Fls. 735
DEPROT

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial Descritivo da **Praça sem mecanizada** do projeto dos loteamentos habitacionais denominados de Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube, localizados no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP, conforme descrição abaixo;

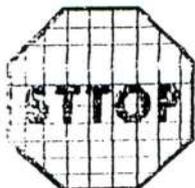
DESCRIÇÃO DA PRAÇA SEM MECANIZADA

Praça sem mecanizada da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Osvaldo Toschi (prolongamento) mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo área total de 1.390,06 m² (hum mil, trezentos e noventa metros e seis centímetros quadrados) de formato de triângulo escaleno e acutângulo com os três cantos arredondados, conforme medidas, áreas e confrontações: - Tem 68m (sessenta e oito metros) com frente para a Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral, (prolongamento) na altura da quadra 63A lotes 6 a 10; e de quem da avenida olha para a Praça do lado direito fazendo 60° , tem 46,00m (quarenta e seis metros) da frente aos fundos onde confronta a direita com a Avenida Lourival Moreira do Amaral (prolongamento) e com a Rua Miguel Rocha dos Passos mecanizada 1976, e a esquerda faz 43° tem 60,00m (sessenta metros) onde confronta com o alinhamento da Avenida Osvaldo Toschi (prolongamento), encerrando área de 1.380,06 m² (hum mil, trezentos e oitenta metros e seis centímetros quadrados).

Faz parte integrante deste memorial descritivo a planta genérica cadastral de valores de terrenos e projetos do loteamento Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube.


EIVALDO DE OLIVEIRA CAJÉ
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA 79008/D - 6ª REGIÃO

Rua Maria do Carmo, 1208 - Jardim Casqueiro - Cubatão - SP. Cep.: 11530-040 - Fone (013) 363-1070



SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA S/C LTDA



Proc. n.º	1352/33
Fls.	730
DEPROT	

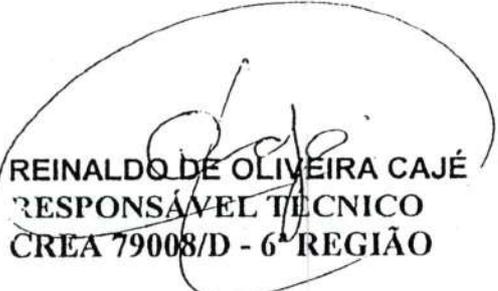
MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial Descritivo da Praça mecanizada 556 do projeto dos loteamentos habitacionais denominados de Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube, localizados no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP, conforme descrição abaixo;

DESCRIÇÃO DA PRAÇA MECANIZADA 556

Praça mecanizada 556 da Vila Jockey Clube nas confluências da Rua Graciliano Ramos mecanizada 542, Avenida Helvetea mecanizada 532, Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536, perfazendo área total de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²) de formato triangular isósceles e retângulo com os cantos arredondados e lado de 90° é chanfrado conforme medidas, áreas e confrontações: - Tem 60 m (sessenta metros) de frente para a Avenida Helvetea, e com quem da Avenida olha para a Praça do lado esquerdo é chanfrado (90°) e do lado direito canto arredondado; faz 90° e esquerda com o prolongamento da Rua Graciliano Ramos, mede 60 m (sessenta metros) de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85m (oitenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros), onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados encerrando área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²).

Faz parte integrante deste memorial descritivo a planta genérica cadastral de valores de terrenos e projetos do loteamento Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube.


REINALDO DE OLIVEIRA CAJÉ
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA 79008/D - 6ª REGIÃO



SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA S.C.L.T.E.A.

SEÇÃO DA C	REGEDORIA
PERM. ENTE	
10	

Proc. n.º	13202/73
Fls.	377
	#
DEPROT	

MEMORIAL DESCRITIVO

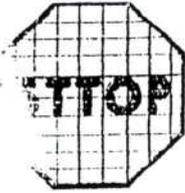
Memorial Descritivo da **Praça mecanizada 1598** do projeto dos loteamentos habitacionais denominados de Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube, localizados no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP, conforme descrição abaixo;

DESCRIÇÃO DA PRAÇA MECANIZADA 1598

Praça mecanizada 1598 da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975 e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 perfazendo área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²) de formato triangular isósceles e retângulo com dois de seu vértices arredondados sendo o vértice de 90° chanfrado, conforme medidas, áreas e confrontações. Tem 60m (sessenta metros) de frente para o prolongamento da Rua Santos Dumont mecanizada 129, com quem da Rua olha para a Praça do lado esquerdo é Chanfrado com quem faz 90° e do lado direito é arredondado, e faz 90° com o prolongamento da Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975; a esquerda mede 60m (sessenta metros) de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 m (oitenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros) onde confronta com a Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados encerrando área de 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos m²).

Faz parte integrante deste memorial descritivo a planta genérica cadastral de valores de terrenos e projetos do loteamento Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube.


REINALDO DE OLIVEIRA CAJÉ
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA-79008/D - 6ª REGIÃO



SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA S/C LTDA



Proc. n.º 1350/93
Fls. 338
DEPROT

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial Descritivo da Avenida OSWALDO TOSCHI do projeto dos loteamentos habitacionais denominados de Parque São Vicente e Jardim Jockey Clube, localizados no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP, conforme descrição abaixo;

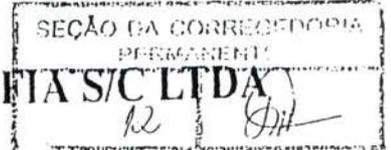
DESCRIÇÃO DA AVENIDA OSWALDO TOSCHI

Avenida Oswaldo Toschi, antiga avenida de contorno mecanizada 536 do loteamento da Vila Jockey Clube, tem seu início com o cruzamento da Rua Francisco Emílio de Sá Junior, antiga Rua N; mecanizada 1966 e término com a confluência das Avenidas Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135; Praça sem mecanizada na altura da quadra 63A lotes 4 e 5; conforme medidas áreas e confrontações, tem 45m (quarenta e cinco metros) de largura e 1.906,70 m (hum mil, novecentos e seis metros e setenta centímetros) de extensão, perfazendo 85.801,50 m² (oitenta e cinco mil, oitocentos e um e cinquenta m²); de quem percorre a Avenida, tem início no alinhamento do cruzamento com a Rua Francisco Emílio de Sá Júnior em linha reta de 540,50 (quinhentos e quarenta metros e cinquenta centímetros), até o cruzamento com a Avenida Senador Salgado Filho mecanizada 537 onde confronta com o lado direito com as quadras 88F / 88E / 88D / 88C e do lado esquerdo com o Largo da Pompeba (Rio Casqueiro) e Vila Bатуíra e deste ponto (cruzamento) em linha reta de 365,00m (trezentos e sessenta e cinco metros) até o início do lote 13 da quadra 88 onde do lado direito confronta com as quadras 88B / 88A / 88 (parte) e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto converge em curva a direita com corda de 101,20 m (cem e um metros e vinte centímetros) onde confronta com os lotes 13,12,11,10,9 e 8 (parte) da quadra 88 e a esquerda confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto percorre em linha reta 180,00 m (cento e oitenta metros) onde confronta a direita com os lotes 9, 8, 7 e 6 da quadra 87 e quadra 93 (parte) e a esquerda onde confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, deste ponto percorre 720,00 m (setecentos e vinte metros) onde confronta com as quadras 89 / 89A / 75A /; Praça mecanizada 556; Quadra 61A, Praça mecanizada 1598 e Praça s/n até encontrar o início da Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 e Rua Santos Dumont mecanizada 129 e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, encerrando área total de 85.801,50 m² (oitenta e cinco mil, oitocentos e um e cinquenta m²).



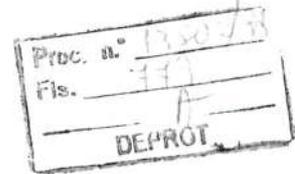


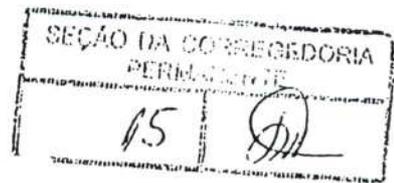
SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA S/C LTDA



Faz parte integrante deste memorial descritivo à planta genérica cadastral de lotes e áreas de terrenos e projetos de loteamento do Parque São Vicente e Jardim Country Club.

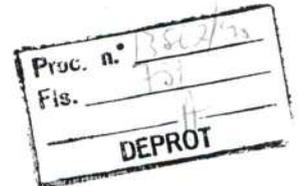
Reinaldo de Oliveira Cajé
REINALDO DE OLIVEIRA CAJÉ
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA 79008/D - 6ª REGIÃO





Comarca de Santos
10ª Vara Cível - Correg. Permanente
SEÇÃO DA CORREGEDORIA PERMANENTE
PROC. Nº 349/99 - PED. DE AVERBAÇÃO

Ilma. Sra. Dra.
BERNADETE BACELLAR DO CARMO MERCIER - Procuradora da
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
Rua Frei Gaspar, nº 384 - Centro
SÃO VICENTE / SP
CEP.: 11.310 - 900



CARTA DE INTIMAÇÃO

Em cumprimento ao r. despacho do MM. Juiz de Direito Titular desta Vara, proferido nos autos de PEDIDO DE AVERBAÇÃO sob nº 349/99, em que figura como requerente a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE / 1º Oficial de Registro de Imóveis, **INTIMO** Vossa Senhoria, através da presente, do inteiro teor do r. despacho proferido na petição inicial, a seguir transcrito: "**R.A. Venham certidão atualizada da área do imóvel. Sem prejuízo, ao Oficial, após ao M.P. e tornem. Dê-se urgência. Int. Santos, 19/XI/99. (a) Amable Lopez Soto, Juiz de Direito**".

Esclareço a Vossa Senhoria que a carta é expedida conforme o disposto no art. 9º, da Lei Estadual nº 3.947, de 8 de dezembro de 1.983, valendo o RECIBO que a acompanha como comprovante de que esta intimação se efetivou.

Santos, 19 de novembro de 1.999.

ANGÉLICA APARECIDA KOHATSU
Diretora de Serviço de Pessoal Substituta

Em 22 de novembro 1.999, faço vista destes autos ao Sr. Oficial do 1º Registro de Imóveis de Santos, Escrevente, subsc. Stábel

SEÇÃO DA CORREDEORIA
PERMANENTE
Fls. 16
[Signature]

Proc. nº 345/99

M. Juiz

Nada temos a opor quanto a inserção da descrição das três praças mencionadas às fls.08/10 dos autos.

Santos, 23 de novembro de 1.999.

[Signature]

JOAO ALVES FRANCO

1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos

Proc. n.º 345/99
Fls. 16
DEPROT

PROCEDIMENTO

23 de novembro de 99
a manifestação
supra. Stábel

VISTA

Em 24 de novembro de 1999
faço vista destes autos à Sr. Cristiane Cordeiro de Souza, Promotora de Justiça
Eu, Stábel subsc. Proc. 345/99

1999 dia,
Aguardando estes autos atualizada para me manifestar.
[Signature]

[Signature]



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SEÇÃO DA CORREGEDORIA	
17	
[Signature]	

EXMO. SR. DR. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE DO 1º
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COMARCA DE
SANTOS.

Processo nº 349/99

S. J.
Jury, 29/11/99
[Signature]

Proc. n.º	1350-2/99
Fis.	703
DEPROT	

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, nos autos do pedido averbação, vem por sua advogada subscrita, à presença de V. Exa., em atendimento ao r. despacho de fls, requerer a juntada da certidão anexa, devidamente atualizada pelos Cartórios de Registro Imobiliário da 1ª e 3ª Circunscrições de Santos, e pelo Cartório de Registro Imobiliário de São Vicente.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Pp. 
**BERNADETE BACELLAR DO
CARMO MERCIER**
O.A.B. 86.925

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SANTOS

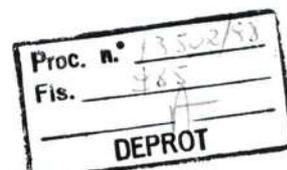
Bel. João Alves Franco

Proc. n.º 137049
784
DEPROT

Certifica, a pedido verbal de parte interessada que, vendo os livros do Serviço a seu cargo, deles, verificou constar que PELA TRANSCRIÇÃO SOB Nº.26.026, lançada em 10 de setembro de 1.924, no Livro 3-X de Transcrição dos Imóveis, às fls.82, a SOCIEDADE CIVIL PARQUE SAO VICENTE, com sede em São Paulo-capital, adquiriu de RALPHO MACHADO e s/m ANGELA COPELLE MACHADO, domiciliados em São Paulo, "UM TERRENO com a área de 3.046.000 m², excluído os terrenos de marinha, situado no Sitio Indayauba, no Município de São Vicente, o qual começa na Estrada dos Barreiros, próximo da cidade de São Vicente, no lugar em que encontra um marco sob nº.1, assinalado na respectiva planta que se acha, às fls.61, dos autos de demarcação entre partes: João Teixeira Bombo e Antonio Militão de Azevedo e outros, no 7º Ofício desta Comarca, terreno esse devidamente demarcado pelos marcos sob nºs.1 à 6 e confinando com propriedade de Nossa Senhora do Amparo e de Bernardino de Siqueira e outros ou sucessores", pelo preço de rs.213.220\$000, conforme Escritura de VENDA E COMPRA de 4 de setembro de 1.924, lavrada nas Notas do 2º Tabelião de Santos. **C E R T I F I C A** mais, para os devidos fins que, é no imóvel supra descrito que está localizado o arruamento e loteamento denominado PARQUE SAO VICENTE e Zona VILA JOCKEY CLUB, dentro do mesmo Parque, inscrito neste Serviço sob nº.17 no Livro Auxiliar nº.8, em data de 1º de agosto de 1.938, de acordo com o Dec. Lei nº.58, de 10/12/1.937, regulamentado pelo de nº.3.079, de 15/9/1.938. Consta à margem da referida inscrição nº.17, entre outras averbações, a seguinte: "Nº.2.899, lançada no Livro Auxiliar 8-E, às fls.80, datada de 21 de outubro de 1.998, para constar que: "Por Mandado Judicial, expedido aos 30 de setembro de 1.998, assinado pelo Dr. Amable Lopez Soto, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível e Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro

Imóveis desta Comarca de Santos, extraído dos autos de Pedido Arquivamento de Planta, formulado por SOCIEDADE CIVIL PARQUE VICENTE, Processo nº.115/94 - Cartório da Corregedoria Permanente, é feita a presente averbação à margem da inscrição nº.17, a ficar constando o arquivamento das plantas do loteamento denominado Parque São Vicente e Zona Vila Jockey Club, no Município de Santos, Comarca de São Vicente-SP., mantendo-se o bloqueio apenas em relação aos informes novos restritos às quadras 8-I, 8-H e 87-D, que emergem da planta que se encontra arquivada nesta Serventia Preterita. E, de acordo com a planta do processo de loteamento consta a existência, entre outras, das seguintes Praças: Praças 556 e 1598, ambas com frente para a Avenida de Contorno (536) e uma Praça sem designação localizada na confluência da mencionada avenida com a Rua Lourival Moreira do Amaral (135). E da fé. Santos, 22 de novembro de 1.999. Eu, Maria Gorett Pires Escrevente autorizada, a de-
cei.

Valor Cobrado pela Certidão	
Ao Serventuário	R\$.5,79
Ao Estado	R\$.1,56
Ao Ipeesp	R\$.1,16
TOTAL	R\$.8,51
Recibo	<u>Maria Gorett Pires</u>



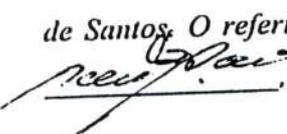
Bel. NIVALDO LUCATO DE SOUZA, 3o. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de S. Paulo - Brasil.

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada e em aditamento a presente certidão que, revendo os livros deste Ofício a seu cargo, dêles, verificou que além das varias alienações de lotes de terreno, não constar quaisquer registros, referentes a doação ou desafetação das Praças 556 e 1598, ambas com

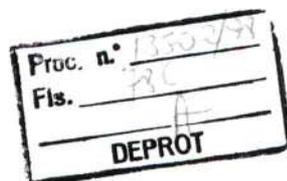
CERTIDÃO

**NELSON ROBERTI DA COSTA, OFICIAL DO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
SÃO VICENTE - SP.**

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada e em ADITAMENTO a presente certidão que, revendo os livros do Cartório a seu cargo, deles, a contar de 23 de Setembro de 1.961 (data da instalação desta Comarca), até a presente data, verificou **NÃO CONSTAR** quaisquer registros de doação ou desafetação dos imóveis constituídos pelas Praças 556 e 1598, com frente para a Avenida do Contorno (536) e uma praça sem designação, localizada na confluência da mencionada Avenida com a rua Lourival Moreira do Amaral (135) no loteamento denominado **PARQUE SÃO VICENTE** e **VILA JOCKEY CLUB**, nesta cidade e Comarca de São Vicente. **CERTIFICA** mais e finalmente que dos mesmos livros, deles, verificou diversas alienações de lotes de terreno dos citados loteamentos, oriundos da Transcrição número 26.026 da 1ª. Circunscrição Imobiliária de Santos. O referido é verdade e dou fé. São Vicente, 26 de novembro de 1.999. Eu,

 (Ivan B. dos Santos), Escrevente Autorizado a digitei e assino.

Valor cobrado p/ certidão
Oficial.....R\$.2,62
ao Estado.....R\$.0,70
ao Ipeesp.....R\$.0,52
Total.....R\$.3,84.



Bel. Nicoláo Lucato de Souza
Oficial

SEÇÃO DA COLEGEDORIA	
ESTR. 100/100	
19	(Assinatura)

frente para a Avenida de Contorno (536) e uma Praça sem designação, localizada na confluencia da mencionada avenida e rua Lourival Moreira do Amaral (135), do loteamento denominado PARQUE SÃO VICENTE e ZONA VILA JOCKEY CLUB, situado na cidade de São Vicente-SP., que tem por objeto a Transcrição numero 26.026 do lo. Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, retro descrita. Dou fé. Santos, 26 de novembro de mil novecentos e noventa e nove. Eu, Sidney Inácio, escrevente autorizado, a digitei e assino:

(Assinatura manuscrita)

Protocolo número 81,289
 Valor cobrado pela Certidão
 Ao Serventuário R\$ 5,79
 Ao Estado R\$ 1,56
 Ao Ipesp R\$ 1,16
 TOTAL R\$ 8,51
 Recibo

209 12/11/99



Proc. n.º	132078
Fis.	789
DEPROT	

*8,510015F

3 ORI14326NOV99

Para que o referido projeto
seja devidamente analisado,
memórias que a decisão das
partes seja inserida na
matrícula 26.026 registrada
no 1º CRJ.

Proc. n.º	350/31
Fis.	733
	17
DEPROT	

For juntado memorial descritivo
das áreas (fs. 08/12), planta e
cotação atualizada.

O Senhor Oficial de Registro de
Imóveis opinou favoravelmente à
petição.

Ad o aspecto formal, observando
os documentos anexados aos autos, não
viremos obice à expedição do
mandado judicial nos termos re-
queridos, já que se trata apenas
a decisão das partes, apenas men-
cionadas na cotação de fs. 18, verso.

Ator. dr.

20 [Signature]

Em 30 de novembro de 1999
Esc. subsc. [Signature]
Proc. n.º 349/99

Voltim ao M.P.

data, 30/11/99

[Signature]

Proc. n.º 349/99
Fis. 313
DEPROT

DATA

Em 30 de novembro de 1999
recebi estes autos
Eu, [Signature] Esc. subsc.

VISTA

Em 30 de novembro de 1999
foi vista destes autos à Esc. [Signature] Correia
de Souza, Promotora de Justiça
Eu, [Signature] Esc. subsc. Proc. 349/99

1919 luy,

Em sua plicia habitacional,
a Prefeitura de Santos pretende
desafetar partes de um determi-
nado loteamento para construir
unidades habitacionais, instauran-
do famílias

21 *File*

12 de dezembro de 1999
a cita retro

Araceli

12 de dezembro de 1999
face este

Dr. *Araceli Lopez de*
Araceli

Proc. 349/99

Venturas em apólice,
em três volumes.

Ventis, 03/XII/99

[Signature]

Proc. n.º *1370/99*
Fls. *790*
DEPROT

Autos nº 349/99 - CORREGEDORIA PERMANENTE



VISTOS.

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE pleiteia a inserção das medidas perimetrais em quatro áreas na Zona Vila Jockey Club, no município de São Vicente, consistente em três praças e uma avenida, descritas na petição inicial, de forma a viabilizar sua desafetação e, com isto, desenvolver um projeto habitacional que se dará com recursos advindo do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID. A referida área é objeto da transcrição nº 26.026, do Primeiro Serviço Registral de Santos.

Com a petição inicial vieram memoriais descritivos de cada área a ser inserida e devidamente subscrita por engenheiro responsável, planta aprovada pela municipalidade e arquivada na serventia predial, bem como certidão imobiliária do Primeiro Serviço Registral, atualizada pelo Terceiro Serviço Registral, também de Santos e, pelo Serviço Registral de São Vicente.

O Ministério Público opinou favoravelmente.

É o relatório de necessário.

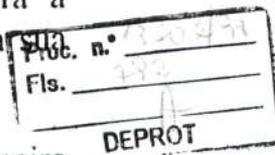
DECIDO

O pedido merece total provimento.

Inicialmente consigno que é de se louvar a iniciativa da Prefeitura Municipal de São Vicente, na pessoa do seu Prefeito Márcio França, que com o seu espírito empreendedor, vem agora regularizar uma das áreas mais carentes do município, no que deve merecer apoio de todos.

O desenvolvimento de uma região passa necessariamente pela regularização dos seus espaços físicos que, uma vez readequados, valoriza a área e permite a inserção de novos serviços, públicos ou não, mas sempre em favor da qualidade de vida.

No caso destes autos, inclusão das áreas perimetrais nas três praças e na Avenida Oswaldo Toschi, permitirá a abertura de matrícula no serviço predial de São Vicente e, com isto, a desafetação e conseqüente implantação do projeto habitacional.



Pois bem, a transcrição nº 26.026, do Primeiro Serviço Predial de Santos, prevê a inscrição do loteamento denominado Parque São Vicente e da Zona Vila Jockey Club, isto em 1.938 e, de lá para cá, tais áreas entregues a municipalidade e com designação técnica como sendo "praças números 556 e 1.598, ambas com frente para a Avenida de Contorno (536) e uma praça sem designação na confluência da mencionada avenida e Rua Lourival Moreira do Amaral (135)", não tiveram suas áreas inscritas, daí, hoje, a necessidade de inserir suas metragens, de forma a regularizá-las.

Os dados trazidos aos autos pelos memorias conferem com os elementos colhidos no Serviço Registral e, sendo o interesse público, não antevejo razão para maior colheita de dados que, na prática, só iria retardar a decisão e com isto inviabilizar os projetos que a sociedade espera.

Anote-se que o Serviço Registral de Santos não apresentou qualquer obstáculo, no que corroborou o Ministério Público.

Face todo o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para determinar a expedição de mandado ao Primeiro Serviço Predial de Santos para que insira na transcrição nº 26.026, as descrições a

24 *[Handwritten Signature]*

que se refere os memoriais de fls.08/11 e que ora fazem parte integrante da presente sentença.

Com a presente decisão, viabiliza-se a regularização de um pedaço do chão de São Vicente de forma a que comece com maiores perspectivas os próximos quinhentos anos.

P.R.I.C.

Santos, 03 de dezembro de 1.999

[Handwritten Signature]
AMABLE LOPEZ SOTO
Juiz Corregedor

[Handwritten Signature]
21-12-99
Opinion de P.S.
CIENTE O.M.P.
Santos, 07 / 12 / 99
Beatriz Helena Budin Torres
Promotora de Justiça

Proc. n.º 1380/99
Fls. 79
DEPROT

Proc.nº 349/99

DATA

Em 06 de dezembro de 1.999 recebi estes autos com a r. sentença retro.

[Signature]
Escrevente

REGISTRO DE SENTENÇA

Certifico e dou fé, haver registrado a r.sentença de fls. 22/24 no Livro próprio nº 13, às fls. 110/112, sob nº 212/99.

Santos, 06 de dezembro de 1.999.

[Signature]
Escrevente

CERTIFICO

que nesta data tornei pública em cartório a r.sentença retro.

Santos, 06 de dezembro de 1.999.

[Signature]
Escrevente

Proc. n.º 13322/99
Fls. 784
DEPROT

JUNTADA

Em 6 de dezembro de 1999

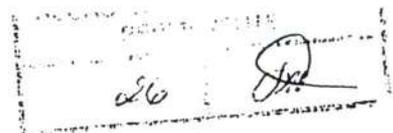
junto a estes autos, o Cartão de recebimento

que segue(m).

Em [Signature] Escr. subscrito

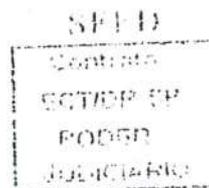
[Handwritten mark]

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO



AVISO DE RECEBIMENTO

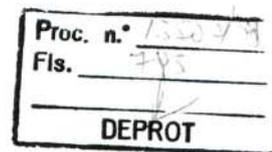
COMARCA DE SANTOS-SP
SEÇÃO DA CORREGEDORIA PERMANENTE
Av. São Francisco, nº 242 - 6º andar - sala 62 (Anexo V)
Processo Nº 349/99 - PED. DE AVERBAÇÃO (P.M.S.V.)
Relação nº _____ Ordem nº _____ Exp. em _____



Destinatário: Dra. **BERNADETE BACELLAR DO CARMO MERCIER**
Procuradora da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
Rua Frei Gaspar, nº 354 - Centro
SÃO VICENTE / SP
CEP.: 11.310 - 900

Recebimento 24/11/1999

Assinatura ou Carimbo: Francoy Vanessa Jorgeton



OCORRÊNCIAS

	Tentativas:	1ª	2ª
1- Mudou-se		()	()
2- Desconhecido		()	()
3- Recusado		()	()
4- Endereço inexistente		()	()
5- Endereço insuficiente		()	()
6- Ausente		()	()
7- Não atendido		()	()
8- Inexiste número		()	()



INFORMANTE: _____

DATA DA 1ª TENTATIVA ___/___/___

DATA DA 2ª TENTATIVA ___/___/___

Assinatura do func. da EBCT

Assinatura do func. da EBCT

OBSERVAÇÕES: _____

Handwritten signature

Proc. 349/99

CERTIFICO

em nome do Ministério Público
para ciência da sentença réu.
data 07 de junho de 99
Almeida

JUNTADA

09 de junho de 1999
petição despachada e
com cota do M.P.
Almeida

Proc. n.º 349/99
Fis. 74
DEPROT



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SEÇÃO DA CORREGEDORIA PERMANENTE	
28	1

EXMO. SR. DR. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE DO 1º
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COMARCA DE
SANTOS.

Processo nº 349/99

J. J.
da. 07/xii/99
[Signature]

Proc. n.º 4320-2/99
Fls. 797
DEPROT

PREFEITURA MUNICIPAL DE

SÃO VICENTE, nos autos do pedido averbação, vem por sua advogada
subscrita, à presença de V. Exa., desistir do prazo recursal.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Pp. *[Signature]*
**BERNADETE BACELLAR DO
CARMO MERCIER**
O.A.B. 86.925

*Vale a opt ar pedido
de desistência formulado.*

Santos, 07.12.99

[Signature]
Beatriz Helena *[Signature]* Fonseca
Promotora de Justiça

CONCLUSÃO

Em 14 de dezembro de 1999
foi por estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito
Dr. (a) Cláudio de Souza
Esc. subsc. _____

Autos 348/98

Impugnação a sentença
del.

data 10/11/99



Proc. n.º	13073
Fls.	231
DEPROT	

DATA

Em 13 de dezembro de 1999
recebi estes autos
Eu, Cláudio de Souza Esc. subsc.

CERTIFICO

que neste dia 14 de dezembro de 1999
foi expedida sentença, conf.
cópia que segue.
Eu, Cláudio de Souza

JUNTADA

Em 14 de dezembro de 1999
foi juntada a cópia
Eu, Cláudio de Souza

30

CORREGEDORIA PERMANENTE

MANDADO - PROC. Nº 349/99

Proc. n.º _____
Fls. _____
DEPROT

O Doutor AMABLE LOPEZ SOTO, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível e Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Santos, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, etc.-

MANDA ao Sr. Oficial Registrador do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Santos/SP, que à vista deste, estando por ele assinado, em seu cumprimento e ante o que foi decidido nos autos de PEDIDO DE AVERBAÇÃO, em que figura como requerente a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, em tramitação por este Juízo e Corregedoria Permanente, proceda a inclusão na Transcrição nº 26.026 dessa Serventia predial, das descrições referidas nos memoriais descritivos de fls.08/11, cujas xerocópias, devidamente rubricadas, fazem parte integrante deste mandado, conforme sentença proferida aos 03/12/1.999. CUMPRA-SE, observadas as formalidades legais. Dado e passado nesta cidade de Santos, em 14/12/1999 (quatorze de dezembro de mil novecentos e noventa e nove). Digitado por *(Suely Mieko Takeda)*, Escrevente Técnico Judiciário. Eu, *(Moema de Barros M.S.P.Monteiro)*, Diretora de Serviço de Pessoal.

O Juiz de Direito

AMABLE LOPEZ SOTO

RECEBI. 99
12/14/1999
Santos
Carla Albino
Assessor Jurídico - SETOR
Pres. Munic. - 3ª. J. C. J. C.
CAB/SE 130.142

CERTIDÃO: Certifico ser autêntica a assinatura do MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível, Excelentíssimo Senhor Doutor AMABLE LOPEZ SOTO. Santos, 14 de dezembro de 1.999. Eu, *(Moema de Barros M.S.P.Monteiro)*, Diretora de Serviço de Pessoal.

CERTIFICO

que nesta data o Dr. Carlos Alberto retirou o original do mandado retro expedido.
Santos, 20 de dezembro de 1.999.

[Handwritten Signature]
Escrevente

Proc. n.º 1350/99
Fls. 56
DEPROT

CERTIFICO

que o Sr. Oficial do 1º Registro de Imóveis ficou ciente da r. sentença proferida às fls. 22/24 aos 21/12/1999.

Santos, 22 de dezembro de 1.999.

[Handwritten Signature]
Escrevente

CERTIFICO

que a r. sentença de fls. 22/24 transitou em julgado aos 23/12/1999.

Santos, 28 de dezembro de 1.999.

[Handwritten Signature]
Escrevente

CONCLUSÃO

Em 28 de dezembro de 1.999 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. AMABLE LOPEZ SOTO. Eu, [Handwritten Signature] Esc. subsc. Proc.nº 349/99

Arquivem-se
Santos, 28/12/1999.

[Handwritten Signature]
AMABLE LOPEZ SOTO
Juiz de Direito da 10ª Vara Cível

DATA

Em 29 de dezembro de 1999

recebi estes autos em cartório.

Eu, Ilídia Esc. subst.

ARQUIVAMENTO

Em 29 de dezembro de 1999

em esta cidade, no Cartório da Corregedoria

de Pernambuco

Ilídia

Escriturante do Cartório de Pernambuco

Proc. n.º	1355/99
Fis.	87
DEPROT	

ficadosProc. n.º 12.504/00
Fis. 337

DEPROT

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO VICENTE**Cidade Monumento da História Pátria
Célula Mater da Nacionalidade**LEI COMPLEMENTAR Nº 278****Desafeta áreas da classe dos bens de uso comum do povo do loteamento
Vila Jockey Clube, transfere para a dos bens patrimoniais do Município,
autoriza sua Cessão de Posse e dá outras providências.**

Proc. nº 21114/00

MARCIO FRANÇA, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Ficam desafetadas da classe dos bens de uso comum do povo e transferidas para a dos bens patrimoniais do Município as áreas totalizando 89.781,56m², a seguir caracterizadas:

I - "Avenida Oswaldo Toschi, antiga avenida do contorno mecanizada 536 do loteamento da Vila Jockey Clube, tem seu início com o cruzamento da Rua Francisco Emilio de Sá Junior, antiga Rua N, mecanizada 1966 e término com a confluência das Avenidas Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135; Praça sem mecanizada na altura da quadra 63A lotes 4 e 5; conforme medidas, áreas e confrontações; tem 45,00 metros de largura e 1.906,70 metros de extensão, perfazendo 85.801,50m²; de quem percorre a Avenida, tem início no alinhamento do cruzamento com a Rua Francisco Emilio de Sá Junior em linha reta de 540,50 metros, até o cruzamento com a Avenida Senador Salgado Filho mecanizada 537 onde confronta com o lado direito com as quadras 88F / 88E / 88D / 88C e do lado esquerdo com o Largo da Pompeba (Rio Casqueiro) e Vila Batura, e deste ponto (cruzamento) em linha reta de 365,00 metros até o início do lote nº 13 da quadra nº 88, onde do lado direito confronta com as quadras 88B / 88A / 88 (parte) e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiaituba e deste ponto converge em curva à direita com corda de 101,20 metros, onde confronta com os lotes 13, 12, 11, 10, 9 e 8 (parte) da quadra 88 e a esquerda confronta com a área conhecida como Sambaiaituba e deste ponto percorre em linha reta 180,00 metros, onde confronta à direita com os lotes 9, 8, 7 e 6 da quadra 87 e quadra 93 (parte) e à esquerda onde confronta com a área conhecida como Sambaiaituba; deste ponto percorre 720,00 metros, onde confronta com as quadras 89 / 89A / 75A; Praça mecanizada 556; Quadra 61A, Praça Mecanizada 1598 e Praça s/n até encontrar o início da Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 e Rua Santos Dumont mecanizada 129 e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiaituba, encerrando área total de 85.801,50m²."

II - "Praça Mecanizada 556 da Vila Jockey Clube nas confluências da Rua Graciliano Ramos mecanizada 542, Avenida Helveteia mecanizada 532, Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536, perfazendo a área total de 1.800,00m², de formato triangular isósceles e retângulo com os cantos arredondados e lado de 90º é chanfrado conforme medidas, áreas e confrontações: Tem 60,00 metros, de frente para a Avenida Helveteia, e com quem da Avenida olha para a Praça do lado esquerdo é chanfrado (90º) e do lado direito canto arredondado, faz 90º e esquerda com o prolongamento da Rua Graciliano Ramos, mede 60,00 metros de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 metros, onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados, encerrando área de 1.800,00m²."

III - "Praça mecanizada 1598 da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975 e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo a área de 1.800,00m², de formato triangular isósceles e retângulo com dois de seus vértices arredondados sendo o vértice de 90º chanfrado, conforme medidas, áreas e confrontações. Tem 60,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Santos Dumont mecanizada 129, com quem da Rua olha para a Praça do lado esquerdo é chanfrado com quem faz 90º e do lado direito é arredondado, e faz 90º com o prolongamento da Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975; à esquerda mede 60,00 metros de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 metros onde confronta com a Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados, encerrando a área de 1.800,00m²."

IV - "Praça sem mecanizada da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi (prolongamento) mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo a área total de 1.390,06m² de formato de triângulo escaleno e acutângulo com os três cantos arredondados, conforme medidas, áreas e confrontações: Tem 68,00 metros com frente para a Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral (prolongamento), na altura da quadra 63A lotes 6 a 10; e de quem da Avenida olha para a Praça do lado direito fazendo 60º, tem 46,00 metros da frente aos fundos onde confronta a direita com a Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral (prolongamento) e com a Rua Miguel Rocha dos Passos mecanizada 1976, e à esquerda faz 43º tem 60,00 metros onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi (prolongamento); encerrando a área de 1.380,06m²."

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a ceder a posse das áreas caracterizadas no art. 1º para as famílias removidas de áreas de risco e/ou preservação permanente, e/ou as famílias ocupantes da área do Projeto, todas cadastradas, contemplando o Programa Habitar Brasil BID, referente a favela do Dique do Sambaiaituba, na Vila Jockey Clube.

Art. 3º - A cessão de posse dos imóveis descritos no art. 1º, e a divisão em lotes, é autorizada para fins residenciais dos concessionários, ficando, ainda, autorizada a prestação de serviços e/ou o exercício do comércio varejista, desde que comprovadamente para sustentação da economia familiar dos cessionários, compatível com o uso residencial e de interesse estritamente local.

Parágrafo único - Fica a cessão revogada de pleno direito se às áreas for dada destinação diversa da especificada no caput.

Art. 4º - Fica vedado o desmembramento dos lotes objeto desta concessão, assim como sua locação no todo ou em parte.

Art. 5º - A formalização da cessão de posse com cada cessionário será feita através do Termo de Cessão de Posse de Bem Patrimonial do Município, ficando revogada a cessão se descumpridas quaisquer de suas cláusulas.

Art. 6º - O imóvel objeto da alienação será avaliado pelo Poder Executivo, nos termos do art. 137 da Lei Orgânica do Município, servindo esse valor para os efeitos patrimoniais de direito.

Parágrafo único - As áreas mencionadas no art. 1º serão divididas em lotes de 57,75m², entre famílias cadastradas.

Art. 7º - Do total da área desafetada, 68.027,77m² voltarão a integrar a classe dos bens de uso comum do povo, sob a forma de avenidas, ruas, praças e áreas institucionais, sendo que a área de 21.753,79m² destinada aos lotes será compensada com outras áreas previstas no Programa Habitar Brasil BID consideradas bem de uso comum do povo.

Art. 8º - As despesas de escritura e registro ficarão a cargo da cedente.

Art. 9º - As despesas decorrentes desta Lei Complementar onerarão as verbas orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 10 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento
da História Pátria, Célula Mater da Nacionalidade,
em 19 de maio de 2000.**MARCIO FRANÇA**
Prefeito Municipal

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

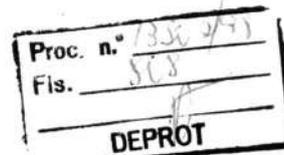
Livro nº 2 - Registro Geral

matrícula
128443

ficha
01

IMÓVEL:- O IMÓVEL situado na AVENIDA OSWALDO TOSCHI, antiga avenida de contorno mecanizada 536, no loteamento VILA JOCKEY CLUB, nesta cidade e comarca de São Vicente, tendo seu início com o cruzamento da rua Francisco Emilio de Sá Júnior, antiga rua "N", mecanizada 1966 e término com a confluência das avenidas Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135; praça sem mecanizada na altura da quadra 63A lotes 4 e 5; conforme medidas, áreas e confrontações: tem 45,00 metros de largura e 1.906,70 metros de extensão, perfazendo 85.801,50 m² .; de quem percorre a avenida, tem início no alinhamento do cruzamento com a rua Francisco Emilio de Sá Júnior em linha reta de 540,50 metros, até o cruzamento com a avenida Senador Salgado Filho mecanizada 537, onde confronta com o lado direito com as quadras 88F / 88E / 88D / 88C e do lado esquerdo com o Largo da Pompeba, (Rio Casqueiro) e Vila Bатуíra e deste ponto (cruzamento) em linha reta de 365,00 metros até o início do lote 13 da quadra 88 onde do lado direito confronta com as quadras 88B / 88A / 88 (parte) e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto converge em curva à direita com corda de 101,20 metros, onde confronta com os lotes 13, 12, 11, 10, 9 e 8 (parte) da quadra 88 e à esquerda confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto percorre em linha reta 180,00 metros, onde confronta à direita com os lotes 9, 8, 7 e 6 da quadra 87 e quadra 93 (parte) e à esquerda, onde confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, deste ponto percorre 720,00 metros, onde confronta com as quadras 89/ 89.A/ 75.A/ Praça mecanizada 556; quadra 61A; Praça mecanizada 1598 e Praça s/n até encontrar o início da avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 e rua Santos Dumont mecanizada 129, e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, encerrando a área total de 85.801,50 m² .

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- NÃO CONSTA.

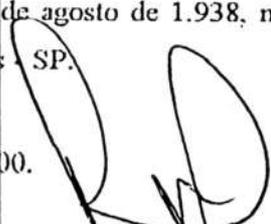


PROPRIETÁRIA:- SOCIEDADE CIVIL PARQUE SÃO VICENTE, com escritório em São Paulo, capital, na rua Barão de Itapetininga, nº. 226, sala 262, inscrita no CGC/MF. sob nº. 60.466.588/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 26.026, de 10 de setembro de 1.924, e Inscrição de Loteamento nº 17, feita em 01 de agosto de 1.938, no Livro Auxiliar nº 8, ambas da 1ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Santos SP.

São Vicente, 30 de agosto de 2000.

O OFICIAL SUBSTITUTO,


RENATO TERRA DA COSTA

CONTINUA NO VERSO

matrícula

128443

ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

Av.01, em 30 de agosto de 2000.

Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento datado de 15 de agosto de 2000, para constar que a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, representada por seu Prefeito Municipal, Mário Franca, autorizou a abertura desta matrícula.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 344.133

ROLO Nº 5.068

R.02, em 30 de agosto de 2000.

Por requerimento datado de 15 de agosto de 2000, foi autorizada esta averbação para constar que, nos termos da Lei Complementar nº. 278, de 19 de maio de 2.000, o imóvel, objeto desta matrícula, foi DESAFETADO da classe dos bens de uso comum do povo e transferido para a dos bens patrimoniais da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, com sede nesta cidade, na rua Frei Gaspar, nº. 384, inscrita no CNPJ. sob nº. 46.177.523/0001-09, representada pelo Prefeito Municipal, Mário Franca.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 344.133

ROLO Nº 5.068

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
R. João Ramalho, 1077 - Comarca de São Vicente - SP
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia
é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída
nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6015/73.

São Vicente, 30 AGO. 2000

.....
NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL
RENATO TERRA DA COSTA
OFICIAL SUBSTITUTO

NELSON ROBERTI DA COSTA

OFICIAL

matrícula

128444

ficha

01

Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- O IMÓVEL designado como PRAÇA MECANIZADA 556, na VILA JOCKEY CLUB, nesta cidade e comarca de São Vicente, nas confluências da rua Graciliano Ramos mecanizada 542, avenida Helvetea mecanizada 532, avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536, perfazendo a área total de 1.800,00 m² ., de formato triangular isósceles e retângulo com os cantos arredondados e lado de 90°. é chanfrado, conforme medidas, áreas e confrontações: tem 60,00 metros de frente para a avenida Helvetea e com quem da avenida olha para a praça, do lado esquerdo é chanfrado (90°) e do lado direito canto arredondado; faz 90° e esquerda com o prolongamento da rua Graciliano Ramos, mede 60,00 metros de frente e aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 metros, onde confronta com o alinhamento da avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados, encerrando a área de 1.800,00 m²

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- NÃO CONSTA.

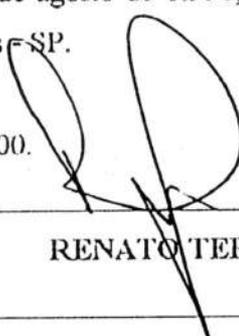
Proc. n.º	128444
Fls.	01
DEPROT	

PROPRIETÁRIA:- SOCIEDADE CIVIL PARQUE SÃO VICENTE, com escritório em São Paulo, capital, na rua Barão de Itapetininga, nº. 226, sala 262, inscrita no CGC/MF. sob nº. 60.466.588/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 26.026, de 10 de setembro de 1.924, e Inscrição de Loteamento nº 17, feita em 01 de agosto de 1.938, no Livro Auxiliar nº 8, ambas da 1ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Santos - SP.

São Vicente, 30 de agosto de 2000.

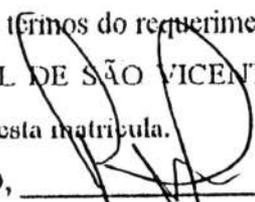
O OFICIAL SUBSTITUTO,


RENATO TERRA DA COSTA

Av.01, em 30 de agosto de 2000.

Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento datado de 15 de agosto de 2000, para constar que a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, representada por seu Prefeito Municipal, Mário França, autorizou a abertura desta matrícula.

O OFICIAL SUBSTITUTO,


RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 344.133

ROLO Nº 5.068

R.02, em 30 de agosto de 2000.

Por requerimento datado de 15 de agosto de 2000, foi autorizada esta averbação para constar que, nos

CONTINUA NO VERSO

matrícula

128444

ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

termos da Lei Complementar nº. 278, de 19 de maio de 2.000, o imóvel, objeto desta matrícula, foi DESAFETADO da classe dos bens de uso comum do povo e transferido para a dos bens patrimoniais da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, com sede nesta cidade, na rua Frei Gaspar, nº. 384, inscrita no CNPJ. sob nº. 46.177.523/0001-09, representada pelo Prefeito Municipal, Mário Franca.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 344.133

ROLO Nº 5.068

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 R. João Ramalho, 1077 - Comarca de São Vicente - SP
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia
 é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída
 nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6015/73

São Vicente, 30 AGO, 2000

.....
 NELSON FERRETI DA COSTA
 OFICIAL
 RENATO TERRA DA COSTA,
 OFICIAL SUBSTITUTO

NELSON ROBERTI DA COSTA

OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

matrícula

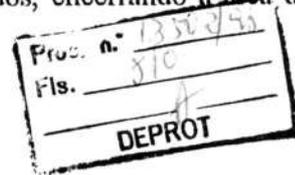
128445

ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- O IMÓVEL situado na PRAÇA MECANIZADA 1.598, na VILA JOCKEY CLUB, nesta cidade e comarca de São Vicente, localizada nas confluências da avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536; rua Santos Dumont mecanizada 129, rua José Rangel de Almeida mecanizada 1.975 e avenida Vereador Loutrival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo a área de 1.800,00 m². de formato triangular isósceles e retângulo com dois de seus vértices arredondados, sendo o vértice de 90° chanfrado, conforme medidas, áreas e confrontações: tem 60,00 metros de frente para o prolongamento da rua Santos Dumont mecanizada 129, com quem da rua olha para a praça do lado esquerdo é chanfrado com quem faz 90° e do lado direito é arredondado, e faz 90°. com o prolongamento da rua José Rangel de Almeida mecanizada 1.975; à esquerda mede 60,00 metros e a hipotenusa mede 84,85 metros, onde confronta com a avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados, encerrando a área de 1.800,00 m².



INSCRIÇÃO CADASTRAL:- NÃO CONSTA.

PROPRIETÁRIA:- SOCIEDADE CIVIL PARQUE SÃO VICENTE, com escritório em São Paulo, capital, na rua Barão de Itapetininga, nº. 226, sala 262, inscrita no CGC/MF. sob nº. 60.466.588/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 26.026, de 10 de setembro de 1.924, e Inscrição de Loteamento nº 17, feita em 01 de agosto de 1.938, no Livro Auxiliar nº 8, ambas da 1ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Santos - SP.

São Vicente, 30 de agosto de 2000.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

Av.01, em 30 de agosto de 2000.

Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento datado de 15 de agosto de 2000, para constar que a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, representada por seu Prefeito Municipal, Mário França, autorizou a abertura desta matrícula.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 344.133

ROLO Nº 5.068

CONTINUA NO VERSO

matrícula

128445

ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

R.02, em 30 de agosto de 2000.

Por requerimento datado de 15 de agosto de 2000, foi autorizada esta averbação para constar que, nos termos da Lei Complementar nº. 278, de 19 de maio de 2.000, o imóvel, objeto desta matrícula, *foi DESAFETADO* da classe dos bens de uso comum do povo e transferido para a dos bens patrimoniais da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, com sede nesta cidade, na rua Frei Gaspar, nº. 384, inscrito no CNPJ. sob nº. 46.177.523/0001-09, representada pelo Prefeito Municipal, Mário França.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 344.133

ROLO Nº 5.068

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
R. João Ramalho 1077 - Contorno de São Vicente - SP
CERTIDÃO - Certifico o Vozé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6015/72.

São Vicente, 30 AGO, 2000

.....
NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL
RENATO TERRA DA COSTA
OFICIAL SUBSTITUTO

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

matricula

128446

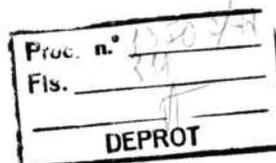
ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- O IMÓVEL designado como PRAÇA sem mecanizada da VILA JOCKEY CLUB, nesta cidade e comarca de São Vicente, localizada nas confluências da avenida Oswaldo Toschi (prolongamento) mecanizada 536; rua Santos Dumont mecanizada 129, e avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo a área total de 1.390,06 m² ., de formato de triângulo escaleno e acutângulo com os três cantos arredondados, conforme medidas, áreas e confrontações: tem 68,00 metros com frente para a avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral (prolongamento), na altura da quadra 63A lotes 6 a 10; e de quem da avenida olha para a praça, do lado direito, fazendo 60°. tem 46,00 metros da frente aos fundos, onde confronta à direita com a avenida Lourival Moreira do Amaral, (prolongamento), e com a rua Miguel Rocha dos Passos mecanizada 1.976, e à esquerda faz 43°. tem 60,00 metros, onde confronta com o alinhamento da avenida Oswaldo Toschi, (prolongamento), encerrando a área de 1.380,06 m² .

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- NÃO CONSTA.

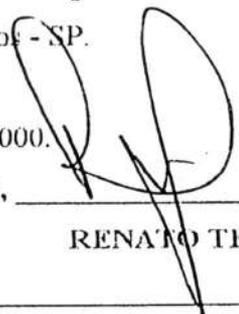


PROPRIETÁRIA:- SOCIEDADE CIVIL PARQUE SÃO VICENTE, com escritório em São Paulo, capital, na rua Barão de Itapetininga, nº. 226, sala 262, inscrita no CGC/MF. sob nº. 60.466.588/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 26.026, de 10 de setembro de 1.924, e Inscrição de Loteamento nº 17, feita em 01 de agosto de 1.938, no Livro Auxiliar nº 8, ambas da 1ª Circunscrição Imobiliária da comarca de Santos - SP.

São Vicente, 30 de agosto de 2000.

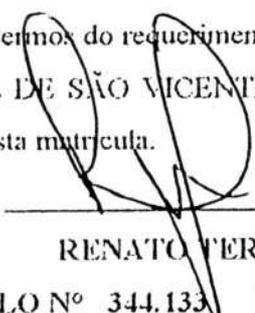
O OFICIAL SUBSTITUTO,


RENATO TERRA DA COSTA

Av.01, em 30 de agosto de 2000.

Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento datado de 15 de agosto de 2000, para constar que a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, representada por seu Prefeito Municipal, Mário França, autorizou a abertura desta matrícula.

O OFICIAL SUBSTITUTO,


RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 344.133

ROLO Nº 5.068

CONTINUA NO VERSO

matrícula

128446

ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

R.02, em 30 de agosto de 2000.

Por requerimento datado de 15 de agosto de 2000, foi autorizada esta averbação para constar que, nos termos da Lei Complementar nº. 278, de 19 de maio de 2.000, o imóvel, objeto desta matrícula, foi DESAFETADO da classe dos bens de uso comum do povo e transferido para a dos bens patrimoniais da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, com sede nesta cidade, na rua Frei Gaspar, nº. 384, inscrita no CNPJ. sob nº. 46.177.523/0001-09, representada pelo Prefeito Municipal, Mário França.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 344.153

ROLO Nº 5.068

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
R. João Ramalho, 1077 - Comarca de São Vicente - SP
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia
é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída
nos termos do § 1º do Art. 1º da Lei 6015/73.

São Vicente, 30 AGO 2000

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL
RENATO TERRA DA COSTA
OFICIAL SUBSTITUTO



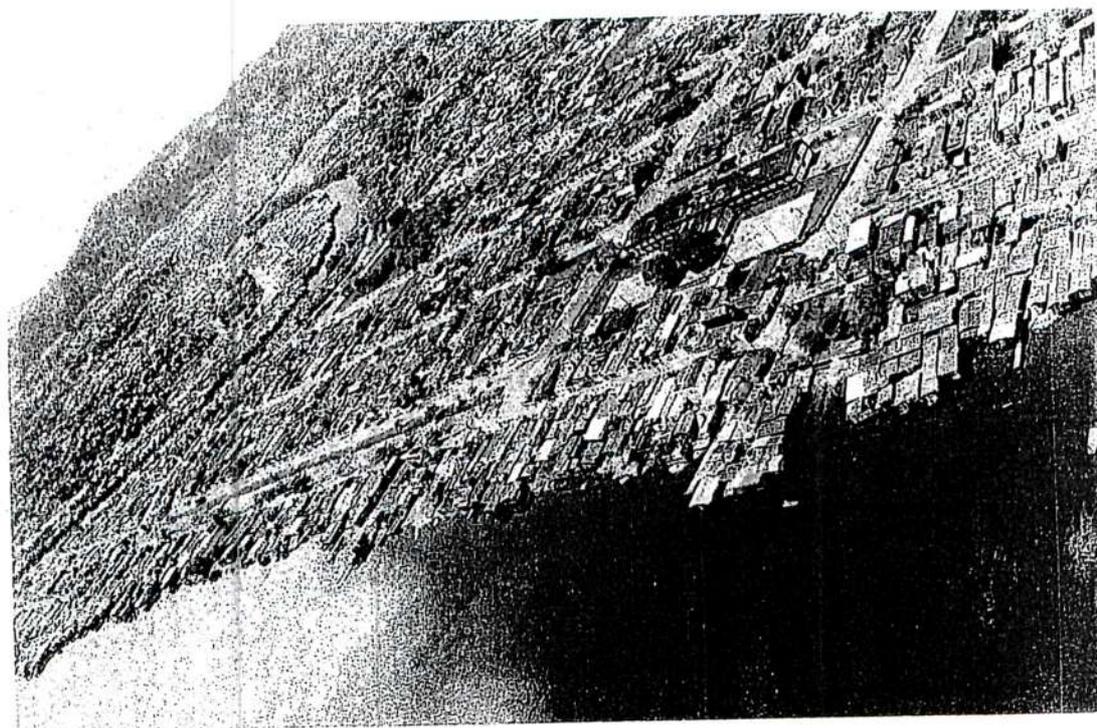
Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

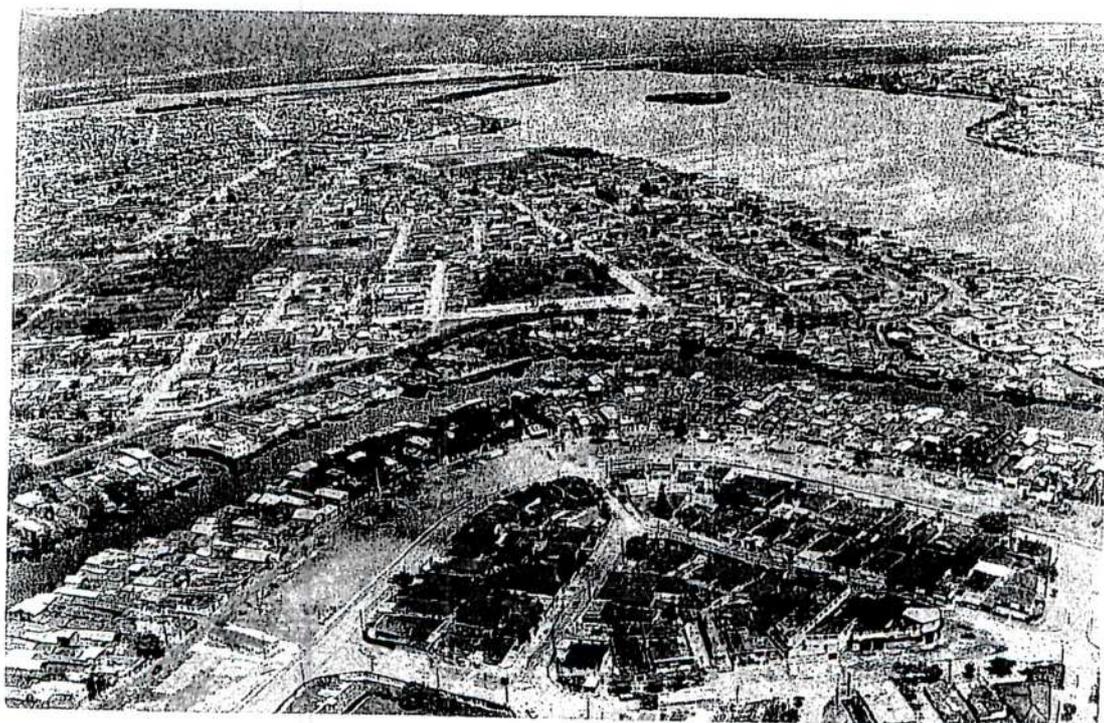
Proc. n.º	13512/93
Fls.	572
DEPROT	





Prefeitura Municipal de São Vicente
Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	1220/29
Fis.	31
	#
DEPROT	





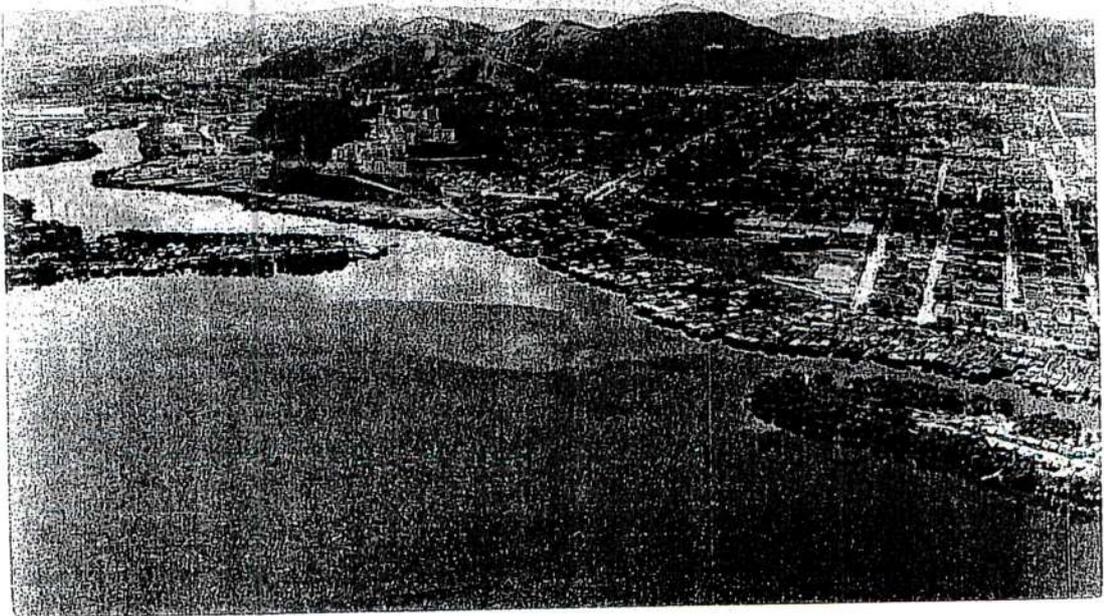
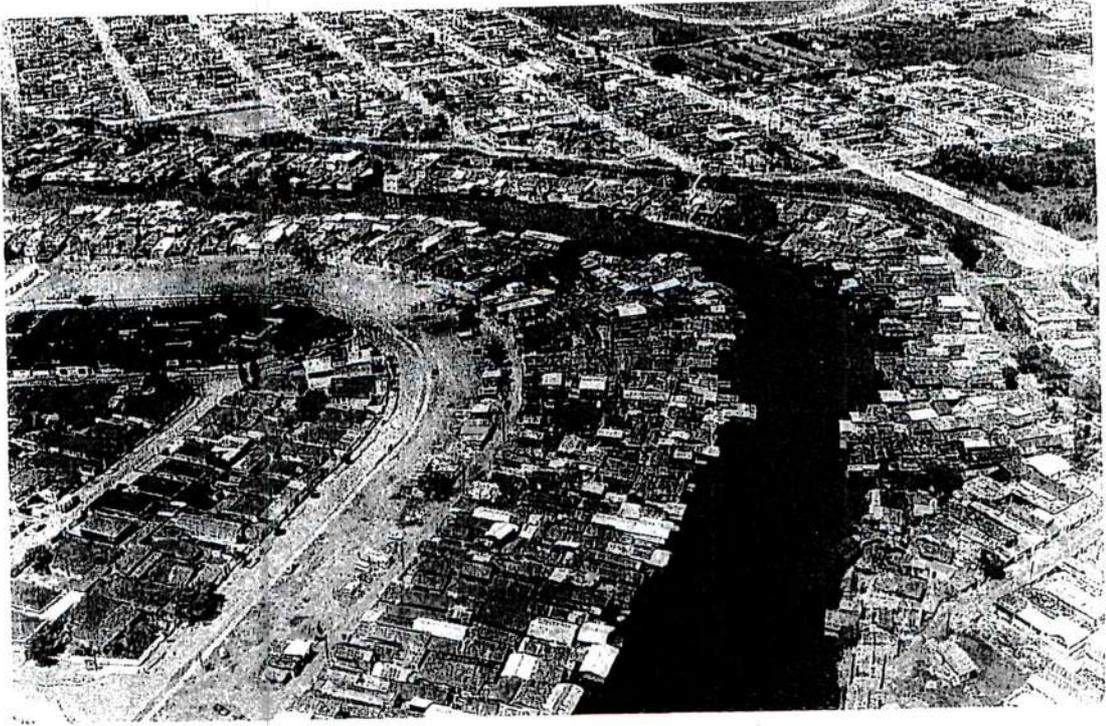
Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Proc. n.º	13572/93
Fis.	274
	11
DEPROT	

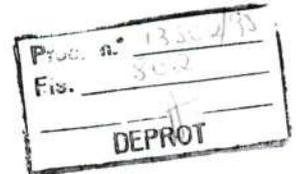


ANEXO D



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



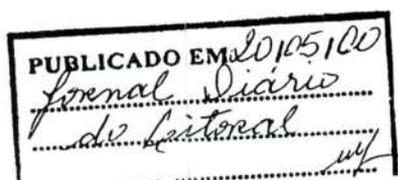
LEI COMPLEMENTAR Nº 278

Desafeta áreas da classe dos bens de uso comum do povo do loteamento Vila Jockey Clube, transfere para a dos bens patrimoniais do Município, autoriza sua Cessão de Posse e dá outras providências.
Proc. nº 21114/00

MÁRCIO FRANÇA, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Ficam desafetadas da classe dos bens de uso comum do povo e transferidas para a dos bens patrimoniais do Município as áreas totalizando 89.781,56m², a seguir caracterizadas:

I – “Avenida Oswaldo Toschi, antiga avenida de contorno mecanizada 536 do loteamento da Vila Jockey Clube, tem seu início com o cruzamento da Rua Francisco Emílio de Sá Júnior, antiga Rua N, mecanizada 1966 e término com a confluência das Avenidas Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135; Praça sem mecanizada na altura da quadra 63A lotes 4 e 5; conforme medidas, áreas e confrontações: tem 45,00 metros de largura e 1.906,70 metros de extensão, perfazendo 85.801,50m²; de quem percorre a Avenida, tem início no alinhamento do cruzamento com a Rua Francisco Emílio de Sá Júnior em linha reta de 540,50 metros, até o cruzamento com a Avenida Senador Salgado Filho mecanizada 537 onde confronta com o lado direito com as quadras 88F / 88E / 88D / 88C e do lado esquerdo com o Largo da Pompeba (Rio Casqueiro) e Vila Baturá, e deste ponto (cruzamento) em linha reta de 365,00 metros até o início do lote nº 13





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



LEI COMPLEMENTAR Nº 278

fl.02

da quadra nº 88, onde do lado direito confronta com as quadras 88B / 88A / 88 (parte) e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto converge em curva à direita com corda de 101,20 metros, onde confronta com os lotes 13, 12, 11, 10, 9 e 8 (parte) da quadra 88 e à esquerda confronta com a área conhecida como Sambaiatuba e deste ponto percorre em linha reta 180,00 metros, onde confronta à direita com os lotes 9, 8, 7 e 6 da quadra 87 e quadra 93 (parte) e à esquerda onde confronta com a área conhecida como Sambaiatuba; deste ponto percorre 720,00 metros, onde confronta com as quadras 89 / 89A / 75A ; Praça mecanizada 556; Quadra 61A, Praça Mecanizada 1598 e Praça s/n até encontrar o início da Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135 e Rua Santos Dumont mecanizada 129 e do lado esquerdo confronta com a área conhecida como Sambaiatuba, encerrando área total de 85.801,50m².”

II – “Praça Mecanizada 556 da Vila Jockey Clube nas confluências da Rua Graciliano Ramos mecanizada 542, Avenida Helvetea mecanizada 532, Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536, perfazendo a área total de 1.800,00m², de formato triangular isósceles e retângulo com os cantos arredondados e lado de 90° é chanfrado conforme medidas, áreas e confrontações: Tem 60,00 metros, de frente para a Avenida Helvetea, e com quem da Avenida olha para a Praça do lado esquerdo é chanfrado (90°) e do lado direito canto arredondado; faz 90° e esquerda com o prolongamento da Rua Graciliano Ramos, mede 60,00 metros de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 metros, onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados, encerrando área de 1.800,00m².”

III – “Praça mecanizada 1598 da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975 e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI COMPLEMENTAR Nº 278

Proc. n.º	1300/78
Fls.	827
DEPROT	

fl.03

mecanizada 135, perfazendo a área de 1.800,00m², de formato triangular isósceles e retângulo com dois de seus vértices arredondados sendo o vértice de 90° chanfrado, conforme medidas, áreas e confrontações. Tem 60,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Santos Dumont mecanizada 129, com quem da Rua olha para a Praça do lado esquerdo é chanfrado com quem faz 90° e do lado direito é arredondado, e faz 90° com o prolongamento da Rua José Rangel de Almeida mecanizada 1975; à esquerda mede 60,00 metros de frente aos fundos e a hipotenusa mede 84,85 metros onde confronta com a Avenida Oswaldo Toschi com os cantos arredondados, encerrando a área de 1.800,00m².”

IV – “Praça sem mecanizada da Vila Jockey Clube localizada nas confluências da Avenida Oswaldo Toschi (prolongamento) mecanizada 536; Rua Santos Dumont mecanizada 129, e Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral mecanizada 135, perfazendo a área total de 1.390,06m² de formato de triângulo escaleno e acutângulo com os três cantos arredondados, conforme medidas, áreas e confrontações: Tem 68,00 metros com frente para a Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral (prolongamento), na altura da quadra 63A lotes 6 a 10; e de quem da Avenida olha para a Praça do lado direito fazendo 60°, tem 46,00 metros da frente aos fundos onde confronta à direita com a Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral (prolongamento) e com a Rua Miguel Rocha dos Passos mecanizada 1976, e à esquerda faz 43° tem 60,00 metros onde confronta com o alinhamento da Avenida Oswaldo Toschi (prolongamento), encerrando a área de 1.380,06m².”

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a ceder a posse das áreas caracterizadas no art. 1º para as famílias removidas de áreas de risco e/ou preservação permanente, e/ou às famílias ocupantes da área do Projeto, todas cadastradas, contemplando o Programa Habitar Brasil BID, referente à favela do Dique do Sambaiatuba, na Vila Jockey Clube.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI COMPLEMENTAR Nº 278

Proc. nº	1322 2/33
Fis.	875
DEPROT	

fl.04

Art. 3º - A cessão de posse dos imóveis descritos no art. 1º, e a divisão em lotes, é autorizada para fins residenciais dos concessionários, ficando, ainda, autorizada a prestação de serviços e/ou o exercício do comércio varejista, desde que comprovadamente para sustentação da economia familiar dos cessionários, compatível com o uso residencial e de interesse estritamente local.

Parágrafo único – Fica a cessão revogada de pleno direito se às áreas for dada destinação diversa da especificada no *caput*.

Art. 4º - Fica vedado o desmembramento dos lotes objeto desta concessão, assim como sua locação no todo ou em parte.

Art. 5º - A formalização da cessão de posse com cada cessionário será feita através de Termo de Cessão de Posse de Bem Patrimonial do Município, ficando revogada a cessão se descumpridas quaisquer de suas cláusulas.

Art. 6º - O imóvel objeto da alienação será avaliado pelo Poder Executivo, nos termos do art. 137 da Lei Orgânica do Município, servindo esse valor para os efeitos patrimoniais de direito.

Parágrafo único – As áreas mencionadas no art. 1º serão divididas em lotes de 57,75m², entre famílias cadastradas.

Art. 7º - Do total da área desafetada, 68.027,77m² voltarão a integrar a classe dos bens de uso comum do povo, sob a forma de avenidas, ruas, praças e áreas institucionais, sendo que a área de 21.753,79m² destinada aos lotes será compensada com outras áreas previstas no Programa Habitar Brasil BID consideradas bem de uso comum do povo.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI COMPLEMENTAR Nº 278

Proc. n.º	1337/99
Fls.	326
DEPROT	

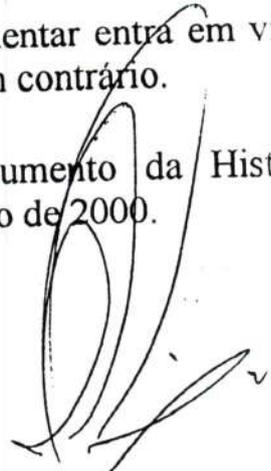
fl.05

Art. 8º - As despesas de escritura e registro ficarão a cargo da cedente.

Art. 9º - As despesas decorrentes desta Lei Complementar onerarão as verbas orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 10 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria,
Cellula Mater da Nacionalidade, em 19 de maio de 2000.


MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI COMPLEMENTAR Nº 465

Altera a redação dos artigos 2º, 3º e seu parágrafo único, 5º, 6º e 8º da Lei Complementar nº 278, de 19 de maio de 2000.
Proc. nº 21114/00

MÁRCIO FRANÇA, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Passam a vigorar com a seguinte redação os dispositivos abaixo relacionados da Lei Complementar nº 278, de 19 de maio de 2000:

I - Art. 2º

“Art. 2º - Fica o Poder Executivo, com fundamento na Lei Federal nº 10257, de 10 de julho de 2001, que instituiu o Estatuto da Cidade, autorizado a outorgar concessão de uso especial das áreas caracterizadas no art. 1º para as famílias removidas de áreas de risco e/ou preservação permanente, e/ou às famílias ocupantes de área do Projeto, todas cadastradas, contemplando o Programa Habitar Brasil BID, referente à Favela do Dique do Sambaiatuba, na Vila Jóquei Clube”.

II - Art. 3º e parágrafo único

“Art. 3º - A concessão de uso especial dos imóveis descritos no art. 1º, e a divisão em lotes, é autorizada para fins residenciais dos concessionários, ficando, ainda, autorizada a prestação de serviços e/ou o exercício do comércio varejista, desde que comprovadamente para sustentação da economia familiar dos concessionários, compatível com o uso residencial e de interesse estritamente local.

Parágrafo único - Fica a concessão revogada de pleno direito, se às áreas for dada destinação diversa da especificada no *caput*”.





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI COMPLEMENTAR Nº 465

fl.02

III – Art. 5º

“Art. 5º - A formalização da concessão será feita através de Termo de Concessão de Uso Especial de Bem Patrimonial do Município, ficando revogada a concessão se descumprida qualquer de suas cláusulas”.

IV – Art. 6º, *caput*, mantido o parágrafo único

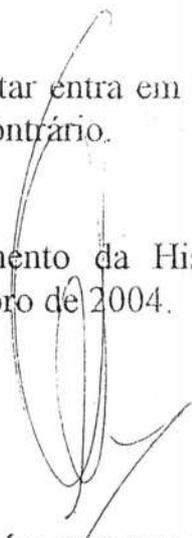
“Art. 6º - O imóvel objeto da concessão será avaliado pelo Poder Executivo, servindo esse valor para os efeitos patrimoniais de direito”.

V – Art. 8º

“Art. 8º - As despesas de escritura e registro ficarão a cargo da concedente”.

Art. 2º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria,
Cellula Mater da Nacionalidade, em 28 de dezembro de 2004.



MÁRCIO.FRANÇA
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

LEI COMPLEMENTAR Nº 479

Revoga o parágrafo único do art. 6º da Lei Complementar nº 278, de 19.05.00, que desafeta áreas da classe dos bens de uso comum do povo do loteamento Vila Jockey Clube, transfere para a dos bens patrimoniais do Município, autoriza sua cessão de posse, alterada pela Lei Complementar nº 468, de 28.12.04, modificando o instituto da cessão de posse pelo da concessão de uso especial.
Proc. nº 21114/00

TÉRCIO GARCIA, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica revogado o parágrafo único do art. 6º da Lei Complementar nº 278, de 19 de maio de 2000.

Art. 2º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria,
Cellula Mater da Nacionalidade, em 28 de outubro de 2005.


TÉRCIO GARCIA
Prefeito Municipal

28/10/05



TERMO DE CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA DE BEM PÚBLICO

Por este instrumento particular de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**, com sede na Rua Frei Gaspar, 384, nesta comarca, inscrita na C.N.P.J. sob nº 46177523/001-09, representada neste ato pelo **Sr. Prefeito Municipal, Eng. Tércio Augusto Garcia Junior**, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado em São Vicente, portador do RG nº, e inscrito no CPF sob nº, doravante denominada **Concedente**, e de outro lado _____, (nacionalidade), (ocupação), (estado civil), portador(a) do RG nº _____, e inscrito (a) no CPF sob nº _____, residente e domiciliado à _____, doravante denominado(a) **Concessionário (a)**, têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A **Concedente** outorga a concessão de uso especial para fins de moradia por tempo indeterminado, nos termos da Constituição Federal, Lei Federal nº 10.257/01, Medida Provisória nº 2.220/01 e Lei Complementar Municipal nº 278/2000 alterada pelas Leis Complementares Municipais nº 465/2004 e 479/2005, por este ato, sem qualquer ônus, ao (a) **Concessionário (a)**, sobre o imóvel localizado na Rua _____, quadra ____, na Vila Jokey Club, São Vicente, assim descrito:

Descrição do terreno e da unidade habitacional. Inscrito no Cadastro Municipal sob nº _____, cujo valor venal é de R\$ _____.



CLÁUSULA SEGUNDA: A concessão de uso especial do imóvel descrito na cláusula primeira é destinada para fins residenciais do (a) **Concessionário(a)**, ficando autorizada a prestação de serviços e/ou exercício do comércio varejista desde que permitido na legislação Municipal de Uso e Ocupação do Solo e que tenha finalidade de sustento da família do(a) **Concessionário(a)**, compatível com o uso para moradia e de interesse estritamente local.

Parágrafo único: Fica a concessão revogada de pleno direito se para a área em questão for dada destinação diversa da especificada neste contrato, ou o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural, posto que vedada ao (à) **Concessionário (a)** ou a seus sucessores, conforme artigo 8º da Medida Provisória 2.220/2001.

CLÁUSULA TERCEIRA: Fica vedado o desmembramento da área objeto desta concessão, assim como sua locação no todo ou em parte.

CLÁUSULA QUARTA: A transferência da posse do imóvel, por parte do (a) **Concessionário (a)** ou de seus sucessores, seja a título gracioso ou oneroso, poderá ser efetuada somente após dois anos do presente ato, uma vez que o Regulamento do Programa Habitar-Brasil/ BID prevê vistorias nesse período, pelo Ministério das Cidades, inclusive para conferência de cadastro, sob pena de extinção do direito à concessão de uso especial.

Parágrafo único: A transferência de posse, prevista nessa cláusula, é condicionada ao fato de que a renda dos novos concessionários não ultrapasse três salários mínimos, população alvo do programa, devidamente comprovada pelo cadastro social, razão pela qual deverá ser requerida à **Concedente** para tal verificação, que poderá negar-se a anuir caso verifique a falta dessa condição.



Prefeitura Municipal de São Vicente
Unidade Executora Municipal – U.E.M.



Ministério das Cidades
Secretaria Nacional de Habitação e de Programas Urbanos

CLÁUSULA QUINTA: As benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, o que inclui qualquer ampliação ou acréscimo de construção, deverão seguir o Código de Obras do Município, devendo ser autorizadas nos termos da legislação municipal (projetos, licenças, e responsabilização técnica).

CLÁUSULA SEXTA: Descumpridas quaisquer das cláusulas especificadas neste contrato ficará a concessão revogada, o que implicará na reversão da posse do imóvel à Prefeitura Municipal de São Vicente, ficando a ela incorporada todas as benfeitorias que porventura existam, sem direito à indenização.

Estando as partes de acordo, assinam o presente contrato, em duas vias, na presença de duas testemunhas.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 10 de _____ de 2005.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO VICENTE**

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:



**TERMO DE CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE
MORADIA DE BEM PÚBLICO**
Processo Administrativo nº

Por este instrumento particular de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**, com sede na Rua Frei Gaspar, 384, nesta comarca, inscrita na C.N.P.J. sob nº 46177523/001-09, representada neste ato pelo **Sr. Prefeito Municipal, Eng. Tércio Augusto Garcia Junior**, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado em São Vicente, portador do RG nº, e inscrito no CPF sob nº, doravante denominada **Concedente**, e de outro lado _____, (nacionalidade), (ocupação), (estado civil), portador(a) do RG nº _____, e inscrito (a) no CPF sob nº _____, residente e domiciliado à _____, doravante denominado(a) **Concessionário (a)**, têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A **Concedente** outorga a concessão de uso especial para fins de moradia por tempo indeterminado, nos termos da Constituição Federal, Lei Federal nº 10.257/01, Medida Provisória nº 2.220/01 e Lei Complementar Municipal nº 278/2000 alterada pelas Leis Complementares Municipais nº 465/2004 e 479/2005, por este ato, sem qualquer ônus, ao (a) **Concessionário (a)**, sobre a unidade habitacional localizada na Rua _____, quadra ____, na Vila Jokey Club, São Vicente, assim descrita:

A unidade habitacional objeto do presente foi construída em terreno cedido sob regime de aforamento gratuito pela União Federal ao Município, e por este ao ora Concessionário, através de cessão de direitos enfiteúticos, inscrito na Gerência Regional do Patrimônio da União-SP sob RIP nº _____. Trata-se de construção residencial uni-habitacional térrea, contendo sala-dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, perfazendo 31,20m² de área construída, que somados com a área livre totaliza a área de ____ m². Recebeu o emplacamento oficial Nº ____ da Av. Mecanizada _____. Sendo o terreno e a unidade habitacional inscritos no Cadastro Municipal sob nº 37-10000-7000-



00 -00, cujo valor venal da unidade habitacional é de R\$ 6.446,23 (seis mil quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte e três centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA: A concessão de uso especial da unidade habitacional descrita na cláusula primeira é destinada para fins residenciais do (a) **Concessionário(a)**, ficando autorizada a prestação de serviços e/ou exercício do comércio varejista desde que permitido na legislação Municipal de Uso e Ocupação do Solo e que tenha finalidade de sustento da família do(a) **Concessionário(a)**, compatível com o uso para moradia e de interesse estritamente local.

Parágrafo único: Fica a concessão revogada de pleno direito se para a área em questão for dada destinação diversa da especificada neste contrato, ou o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural, posto que vedada ao (à) **Concessionário (a)** ou a seus sucessores, conforme artigo 8º da Medida Provisória 2.220/2001.

CLÁUSULA TERCEIRA: Fica vedado o desmembramento da área objeto desta concessão, assim como sua locação no todo ou em parte.

CLÁUSULA QUARTA: A transferência da posse da unidade habitacional, por parte do (a) **Concessionário (a)** ou de seus sucessores, seja a título gracioso ou oneroso, poderá ser efetuada somente após dois anos do presente ato, uma vez que o Regulamento do Programa Habitar-Brasil/ BID prevê vistorias nesse período, pelo Ministério das Cidades, inclusive para conferência de cadastro, sob pena de extinção do direito à concessão de uso especial.

Parágrafo único: A transferência de posse, prevista nessa cláusula, é condicionada ao fato de que a renda dos novos concessionários não ultrapasse três salários mínimos, população alvo do programa, devidamente comprovada pelo cadastro social, razão pela qual deverá ser requerida à **Concedente** para tal verificação, que poderá negar-se a anuir caso verifique a falta dessa condição.



CLÁUSULA QUINTA: As benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, o que inclui qualquer ampliação ou acréscimo de construção, deverão seguir o Código de Obras do Município, devendo ser autorizadas nos termos da legislação municipal (projetos, licenças, e responsabilização técnica).

CLÁUSULA SEXTA: Descumpridas quaisquer das cláusulas especificadas neste contrato ficará a concessão revogada, o que implicará na reversão da posse do imóvel à Prefeitura Municipal de São Vicente, ficando a ela incorporada todas as benfeitorias que porventura existam, sem direito à indenização.

Estando as partes de acordo, assinam o presente contrato, em duas vias, na presença de duas testemunhas.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 10 de _____ de 2005.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO VICENTE**

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

ANEXO E

Carta do Novo Urbanismo

O Congresso para o Novo Urbanismo vê o desinvestimento nos centros urbanos, a proliferação de expansões urbanas sem sentido, o aumento da segregação por raça ou nível de rendimento, a degradação ambiental, a perda de solos agrícolas e espaços naturais e a erosão do património edificado como um único desafio para o futuro das comunidades.

Apoiamos a restauração das cidades e dos centros urbanos existentes no seio de regiões metropolitanas coerentes, a reconfiguração dos subúrbios em comunidades de verdadeiras vizinhanças e bairros distintos, a conservação do ambiente natural e a preservação da nossa herança cultural.

Advogamos a reestruturação das políticas públicas e o desenvolvimento de práticas que prossigam os seguintes princípios: os bairros devem ser diversificados nos usos e na população; as comunidades devem ser concebidas tanto para o trânsito de peões como de automóveis; as cidades e vilas devem ser configuradas por espaços públicos fisicamente definidos e, como os edifícios públicos, universalmente acessíveis; a concepção da arquitectura e da paisagem que enforma os lugares urbanos deve consagrar a história, o clima, a ecologia e as práticas construtivas locais.

Reconhecemos que as soluções físicas por si só não resolverão os problemas económicos e sociais. Afirmamos, contudo, que nem a vitalidade da economia, nem a estabilidade da comunidade nem a saúde ambiental podem ser mantidas sem o apoio de uma estrutura física equilibrada.

Representamos uma cidadania de base ampla, composta de líderes dos sectores público e privado, de activistas das comunidades e de profissionais de várias disciplinas. Estamos empenhados em restabelecer a relação entre a arte de construir e a construção da comunidade, através de planos e projectos participados pelos cidadãos.

Dedicamo-nos a recuperar as nossas casas, quarteirões, ruas, parques, vizinhanças, bairros, vilas, cidades e regiões e o nosso meio ambiente.

Continua no verso...

Declaramos os seguintes princípios para orientar políticas públicas, práticas de desenvolvimento, planeamento e desenho urbano:

A região: metrópole, cidade e vila

- 1) Regiões metropolitanas são lugares finitos, com limites geográficos definidos pela topografia, por cursos de água, bacias hidrográficas, linhas costeiras, terras agrícolas e parques regionais. A metrópole é feita de múltiplos centros, que são as cidades, vilas e aldeias, cada uma delas com os seus próprios limites e centros identificáveis.
- 2) A região metropolitana é uma unidade económica fundamental do mundo contemporâneo. As estratégias governamentais e económicas, as políticas públicas e o planeamento físico devem reflectir esta nova realidade.
- 3) A metrópole tem uma relação necessária e sensível com a sua área rural e com a sua paisagem natural. Esta relação é ambiental, económica e cultural. As terras agrícolas e os espaços naturais são tão importantes para a metrópole como importantes para a casa são a horta, o pomar e o jardim.
- 4) Os padrões de desenvolvimento não devem tornar imprecisos ou erradicar os limites da metrópole. O desenvolvimento localizado em áreas urbanas existentes conserva os recursos ambientais, o investimento económico e o tecido social, ao mesmo tempo que recupera áreas marginais e abandonadas. As regiões metropolitanas devem desenvolver estratégias que encorajem este tipo de desenvolvimento em vez da expansão periférica.
- 5) Onde sejam apropriados, novos desenvolvimentos contíguos aos limites urbanos devem ser organizados como vizinhanças e bairros e devem ser integrados com a malha urbana existente. Desenvolvimentos não contíguos devem ser organizados como vilas e aldeias com os seus próprios limites urbanos, planeados para um equilíbrio entre habitação e trabalho e não como dormitórios.
- 6) O desenvolvimento e o redesenvolvimento de vilas e cidades deve respeitar a matriz histórica, as precedências e os limites urbanos.
- 7) As cidades e as vilas devem aproximar um amplo conjunto de usos públicos e privados, para favorecerem uma economia regional que beneficie pessoas de todos os níveis de rendimento. Habitação a preços acessíveis deve ser distribuída pela região, para corresponder a diferentes oportunidades de emprego e para evitar concentrações de pobreza.
- 8) A organização física da região deve estar apoiada numa rede integrada de alternativas de transporte. Sistemas de transporte público, de circulação pedonal e cicloviária devem maximizar a acessibilidade e a mobilidade na região, reduzindo a dependência do automóvel.
- 9) Impostos e demais recursos podem ser partilhados de forma mais cooperativa entre os municípios e outros centros administrativos de cada região, evitando-se assim uma concorrência fiscal destrutiva e promovendo-se uma coordenação racional dos transportes, dos serviços públicos, das empresas, da habitação e do recreio.

A vizinhança, o bairro e o corredor

10) A vizinhança, o bairro e o corredor são os elementos essenciais do desenvolvimento e do redesenvolvimento na metrópole. Estes elementos formam áreas identificáveis, que encorajam os cidadãos a tomarem responsabilidade pela sua manutenção e evolução.

11) As vizinhanças devem ser compactas, amigas dos peões e incluir diferentes tipos de uso, como habitação, comércio e escritórios. Os bairros, que geralmente enfatizam um uso principal, devem seguir os princípios da concepção das vizinhanças sempre que possível. Os corredores são ligações de vizinhanças e bairros a uma escala regional; podem ser desde avenidas e linhas férreas a rios e vias panorâmicas.

12) Muitas actividades do quotidiano devem ocorrer entre distâncias percorriáveis a pé, dando independência aos que não conduzem, especialmente aos idosos e aos jovens. Redes interligadas de ruas devem ser desenhadas para encorajar as deslocações a pé, reduzindo o número e as distâncias das deslocações de automóvel e poupando energia.

13) Nas vizinhanças, uma larga variedade de tipos de habitação e níveis de preço pode levar a que pessoas de diferentes idades, raças e rendimentos tenham interacções diárias, fortalecendo os laços pessoais e cívicos, essenciais a uma autêntica comunidade.

14) Os corredores de transporte público, quando bem planeados e coordenados, podem ajudar a organizar a estrutura metropolitana e a revitalizar os centros urbanos. Por outro lado, vias rápidas e auto-estradas não deverão afastar o investimento dos centros existentes.

15) Densidades construtivas e usos do solo apropriados devem estar a distâncias de paragens de transportes públicos suficientemente reduzidas para que sejam acessíveis aos peões, permitindo que o transporte público se torne uma alternativa viável ao automóvel.

16) Concentrações de actividade cívica, institucional e comercial devem estar inseridas nas vizinhanças e nos bairros e não isoladas em complexos monofuncionais remotos. As escolas devem ser dimensionadas e localizadas de forma a permitir o acesso às crianças, a pé ou de bicicleta.

17) A saúde económica e a evolução harmoniosa de vizinhanças, bairros e corredores podem ser melhoradas através de códigos gráficos de planeamento urbano que sirvam de guia aos projectos e tornem previsíveis as mudanças.

18) Uma variedade de parques, desde parques infantis e espaços verdes a campos desportivos e hortas comunitárias, deve ser distribuída pelas vizinhanças. Áreas protegidas e terrenos sem ocupação devem ser usados para definir e ligar diferentes vizinhanças e bairros.

O quarteirão, a rua e o edifício

- 19)** Uma tarefa primária de todo o projecto urbano de arquitectura e paisagismo é a definição física das ruas e dos espaços públicos como lugares de uso partilhado.
- 20)** Os projectos arquitectónicos individuais devem estar bem integrados com o seu redor. Esta questão transcende o estilo.
- 21)** A revitalização dos lugares urbanos depende da segurança. O desenho dos arruamentos e dos edifícios deve reforçar a segurança dos ambientes, mas não à custa da sua acessibilidade e da sua receptividade.
- 22)** Na metrópole contemporânea, o desenvolvimento tem de acomodar adequadamente os automóveis, de modo a respeitar os peões e a forma do espaço público.
- 23)** As ruas e as praças devem ser seguras, confortáveis e interessantes para os peões. Bem configuradas, elas encorajam as deslocações a pé e permitem aos vizinhos conhecer-se uns aos outros e proteger as suas comunidades.
- 24)** Os projectos de arquitectura e paisagismo devem partir do clima, da topografia, da história e das práticas construtivas locais.
- 25)** Os edifícios com funções cívicas e os lugares de encontro público devem ser localizados em sítios importantes, para reforçarem a identidade das comunidades e a cultura da democracia. Merecem formas distintas, porque o seu papel é diferente do papel que têm os outros edifícios e lugares que constituem os tecidos urbanos.
- 26)** Todos os edifícios devem proporcionar aos seus habitantes um claro sentido de lugar, clima e tempo. Métodos naturais de aquecimento e arrefecimento podem ser mais eficientes no consumo de recursos que sistemas mecânicos.
- 27)** A conservação e a renovação de edifícios, bairros e paisagens com valor histórico afirmam a continuidade e a evolução da sociedade urbana.