

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**O DIREITO À MORADIA COMO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO  
SOCIAL DA PROPRIEDADE PÚBLICA**

Um estudo de caso do Programa Minha Morada de Araraquara-SP

Camila Marques Paes da Cunha

São Carlos

2022

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**O DIREITO À MORADIA COMO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO  
SOCIAL DA PROPRIEDADE PÚBLICA**

Um estudo de caso do Programa Minha Morada de Araraquara-SP

Camila Marques Paes da Cunha

Dissertação apresentada ao  
Programa de Pós-Graduação em  
Engenharia Urbana da  
Universidade Federal de São  
Carlos, como parte dos requisitos  
para a obtenção do título de Mestre  
em Engenharia Urbana.

Orientação: Profa. Dra. Luciana  
Márcia Gonçalves

São Carlos

2022





**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**

Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia  
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana

---

**Folha de Aprovação**

---

Defesa de Dissertação de Mestrado da candidata Camila Marques Paes da Cunha, realizada em 25/07/2022.

**Comissão Julgadora:**

Profa. Dra. Luciana Marcia Gonçalves (UFSCar)

Prof. Dr. Rafael Alves Orsi (UNESP)

Profa. Dra. Elza Luli Miyasaka (UFSCar)

O Relatório de Defesa assinado pelos membros da Comissão Julgadora encontra-se arquivado junto ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana.

A liberdade de construir e reconstruir a cidade e a nós mesmos é, como procuro argumentar, um dos mais preciosos e negligenciados direitos humanos

David Harvey

## **Agradecimentos**

Agradeço minha família - Andréia, Aparecido, Tamires, “seu” Pedro e “dona” Carmelita - por terem me ensinado a valorizar a educação e terem me dado suporte para chegar até a conclusão desse mestrado.

Agradeço ao Bruno, pelo companheirismo nos projetos acadêmicos e de vida.

Agradeço a professora Luciana, minha orientadora, por ter me guiado durante a execução desse trabalho, e ter de fato me orientado durante todo o processo de realizar uma pesquisa de mestrado durante os anos de pandemia.

Agradeço também a Coordenadoria Executiva de Habitação de Araraquara, em especial ao Arq. Aderson Passos Neto, pela pronta disponibilidade em contribuir para a pesquisa apresentada nesse trabalho.

Agradeço também a CAPES, pela possibilidade de ter realizado o mestrado com o suporte financeiro de uma bolsa estudantil.

Por fim, gostaria de agradecer todos os professores e técnicos que compõem o Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana - fico honrada em poder dizer que fiz parte do PPGEU.

## **RESUMO**

O direito à moradia vem sendo discutido de forma mais ampla no Brasil desde os anos 80, quando surgem os movimentos populares pelo direito de habitar de forma digna. Com isso, os debates sobre a propriedade urbana e sua função social também ganham espaço no cenário das políticas urbanas. Ao se observar o déficit habitacional do país, percebe-se que esta discussão ainda é atual. Com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, surgem novas ferramentas para a organização do território urbano e possibilitar a produção de habitações de interesse social. Neste sentido, este trabalho aborda temas do direito à cidade, principalmente no contexto da Constituição Federal de 1988, discute acerca da função social da cidade e da propriedade, em especial a da propriedade urbana pública, e argumenta que o poder público pode prover a habitação de interesse social como modo de cumprir a função social dos vazios urbanos de propriedade pública.

A partir do estudo de caso do Programa Minha Morada, iniciativa local do município de Araraquara-SP, faz uma análise do programa, que destina áreas urbanas vazias de propriedade pública para um programa de lotes urbanizados, tendo em vista a insuficiência das políticas habitacionais de nível federal e a inadequação do perfil social da população que compõe a maior parte do déficit.

Os resultados demonstram que ao destinar áreas bem servidas de infraestrutura e equipamentos públicos para uma política de habitação que atende a população socioeconomicamente mais vulnerável, o programa busca cumprir a função social da propriedade urbana pública, promovendo moradia digna dentro do contexto local, atendendo as especificidades do déficit habitacional da cidade.

**Palavras-chave:** Habitação de Interesse Social. Propriedade Urbana Pública. Áreas Especiais de Interesse Social. Função Social.

## **ABSTRACT**

The right to housing has been discussed more widely in Brazil since the 1980s, when popular movements for the right to live in a dignified manner emerged. As a result, debates on urban property and its social function also gain space in the urban policy scenario. When observing the country's housing deficit, it is clear that this discussion is still current. With the approval of the City Statute in 2001, new tools appear for the organization of urban territory and enable the production of housing of social interest. In this sense, this work addresses issues of the right to the city, mainly in the context of the Federal Constitution of 1988, discusses the social function of the city and property, especially that of public urban property, and argues that the government can provide housing of social interest as a way of fulfilling the social function of the urban voids of public property.

From the case study of the Minha Morada Program, a local initiative of the municipality of Araraquara-SP, it analyzes the program that allocates empty urban areas of public property to a program of urbanized lots, in view of the insufficiency federal housing policies and the inadequacy of the social profile of the population that makes up most of the deficit.

The results demonstrate that by allocating areas well served by infrastructure and public facilities for a housing policy that serves the most socioeconomically vulnerable population, the program seeks to fulfill the social function of public urban property, promoting decent housing within the local context, meeting the specificities of the city's housing deficit.

**Keywords:** Social Housing. Public Urban Property. Special Areas of Social Interest. Social role.



## **SUMÁRIO**

Siglas e Abreviações .....	11
Lista de Figuras .....	13
Lista de Tabelas .....	15
Lista de Quadros .....	15
<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>16</b>
1.1 Justificativa .....	18
1.2 Objeto da Pesquisa.....	19
1.3 Objetivos da Pesquisa .....	19
1.3.1 Objetivo geral .....	20
1.3.2 Objetivos secundários .....	20
1.4 Estrutura da dissertação .....	20
<b>2. METODOLOGIA .....</b>	<b>22</b>
<b>3. O ACESSO AO SOLO URBANO E O DIREITO À CIDADE.....</b>	<b>24</b>
3.1 O direito à cidade como conceito .....	28
3.2 O direito à cidade no Brasil.....	29
3.3 O Estatuto da Cidade como regulamentação do Direito à Cidade.....	32
<b>4. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONTEXTO URBANO.....</b>	<b>35</b>
4.1 Diferenciação entre Propriedade Pública e Propriedade Privada.....	35
4.1.1 Tipos de Propriedade Pública.....	36
4.2 A Função Social da Propriedade.....	37
4.2.1 A Função Social da Propriedade na Constituição Federal de 1988 .....	38
4.2.2 A Função Social da Propriedade Pública.....	41

4.3	Instrumentos jurídico-urbanísticos para cumprimento da função social da propriedade.....	44
4.3.1	ZEIS e Concessão de Direito de Uso Real como instrumentos de acesso ao solo urbanizado.....	46
<b>5. O DIREITO À MORADIA COMO FUNÇÃO SOCIAL .....</b>		<b>51</b>
5.1	Breve histórico da política de habitação social no Brasil.....	54
5.2	Programas de Lotes Urbanizados e a autoconstrução como alternativa.....	67
<b>6. O PROGRAMA MINHA MORADA.....</b>		<b>70</b>
6.1	Contextualização do Município de Araraquara e os bairros do PMM .....	70
6.1.1	AEIS como alternativa de acesso ao lote urbanizado em Araraquara .....	73
6.1.2	Pesquisa de preços de lotes urbanizados nos bairros do PMM .....	85
6.2	Caracterização do Programa Minha Morada .....	92
6.2.1	Princípios norteadores e objetivos do programa Minha Morada.....	94
6.2.2	Conjunto de leis normatizadoras.....	98
6.3	Dados espaciais do Programa.....	104
6.3.1	Plantas de parcelamento em áreas públicas.....	105
<b>7. DISCUSSÃO GERAL DOS RESULTADOS .....</b>		<b>114</b>
<b>8. REFERÊNCIAS.....</b>		<b>120</b>
<b>9. ANEXOS.....</b>		<b>126</b>

## **SIGLAS E ABREVIACÕES**

AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social

ATHIS – Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

BNH – Banco Nacional da Habitação

CDRU - Concessão de Direito Real de Uso

COHAB – Companhia de Habitação

CRIS – Conjunto Residencial de Interesse Social

DIEESE - Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio-Econômicos

FCP - Fundação Casa Popular

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FICAM - Programa de Financiamento de Construção, Conclusão, Ampliação e Melhoria da Habitação

FINASA - Financiamento de Saneamento

FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

IAPs - Institutos de Aposentadoria e Pensão

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas

IFDM - Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

MNRU - Movimento Nacional pela Reforma Urbana

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PCVA – Programa Casa Verde Amarela

PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

PGV - Planta Genérica de Valores

PLANASA - Plano Nacional de Saneamento

PlanHab - Plano Nacional de Habitação

PLANHAP - Plano Nacional de Habitação Popular

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PMCMV-e - Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades

PMM – Programa Minha Morada

PNH - Política Nacional de Habitação

PROFILURB - Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados

PROMORAR - Programa de Erradicação de Subhabitação e Reurbanização de Favela

SEAC - Secretária Especial de Habitação e Ação Comunitária

SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados

SEPURB - Secretária de Política Urbana

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SIHAP - Sistema Financeiro da Habitação Popular

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Localização dos empreendimentos do PMCMV faixa 1 e dos lotes do PMM .....	66
Figura 02 – Localização de Araraquara em relação ao Brasil e ao Estado de São Paulo ..	70
Figura 03 – Localização de Araraquara em relação ao Brasil e ao Estado de São Paulo ..	70
Figura 04 - Evolução urbana de Araraquara entre 1970 e 2017 (MENZORI, 2018) e bairros do Programa Minha Morada .....	72
Figura 05 – AEIS de vazios: Plano Diretor de Araraquara (2005) .....	74
Figura 06 – AEIS de vazios PD 2005: imagens de 2006 a esquerda e de 2021 à direita .....	75
Figura 07 – AEIS de vazios PD 2005: 2006 x 2021.....	75
Figura 09 – Condomínio Residencial Világio do Sol .....	76
Figura 10 – AEIS de vazios PD 2005: 2006 x 2021 .....	76
Figura 11 – Jardim Estância das Rosas .....	77
Figura 12 – AEIS de vazios PD 2005: 2006 x 2021 .....	77
Figura 13 – Jardim Cruzeiro do Sul II .....	78
Figura 14 – Presença de equipamentos públicos municipais em relação ao raio de 800 metros a partir da região central cada área .....	79
Figura 15 – AEIS de vazios: Plano Diretor de Araraquara (2014) .....	80
Figura 16 – AEIS de vazios PD 2014: 2014 x 2021 .....	81
Figura 17 – Jardim Roberto Selmi Dei .....	81
Figura 18 – AEIS de vazios PD 2014: 2014 x 2021 .....	82
Figura 19 – Residencial Alamedas .....	82
Figura 20 – Presença de equipamentos públicos municipais em relação ao raio de 800 metros a partir da região central cada área .....	83
Figura 21 – Localização: AEIS de 2005 x AEIS de 2014 x Lotes PMM .....	84

Figura 22 – Presença de equipamentos públicos municipais em relação ao raio de 800 metros a partir da região central cada área .....	85
Figura 23 - PGV especializada a partir da LC nº 882/2017 e bairros do PMM .....	86
Figura 24 – Déficit Habitacional da cidade de Araraquara em junho de 2019 .....	93
Figura 25 – Bairros selecionados para receber a 1º etapa do PMM .....	94
Figura 26 – Beneficiários escolhem lotes do Programa Minha Morada .....	97
Figura 27 – Mapa de Direito à Cidade do Programa Minha Morada (fase 1) .....	104
Figura 28 – Mapa de Direito à Cidade do Programa Minha Morada (fase 1) .....	105
Figura 29 – Projeto Urbanístico do Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco” .....	106
Figura 30 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco” .....	107
Figura 31 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco” .....	107
Figura 32 – Projeto Urbanístico do Conjunto Residencial de Interesse Social “Dra. Clara Pechmann Mendonça” .....	108
Figura 33 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Dra. Clara Pechmann Mendonça” .....	109
Figura 34 – Projeto Urbanístico do Conjunto Residencial de Interesse Social “Heleieth Saffioti” .....	110
Figura 35 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Heleieth Saffioti” .....	110
Figura 36 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Heleieth Saffioti” .....	111
Figura 37 – Mapa de Direito à Cidade do Programa Minha Morada (fase 1) .....	112
Figura 38 – Projeto Urbanístico do Conjunto Residencial de Interesse Social (Jardim das Paineiras) .....	112
Figura 39 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social (Jardim das Paineiras) .....	113
Figura 40 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social (Jardim das Paineiras) .....	113

Figura 41 – fluxograma: Caminho da execução do PMM .....	117
--	-----

### **LISTA DE TABELAS**

Tabela 01 - Empreendimentos do PMCMV Faixa 1 em Araraquara .....	66
Tabela 02 – Preços de lotes disponível para venda no site “VivaReal” .....	87
Tabela 03 – Preços por m <sup>2</sup> com base na tabela 01 .....	88
Tabela 04 – Estimativa de custo para construção do embrião (PMM) .....	90

### **LISTA DE QUADROS**

Quadro 01- Síntese do histórico de políticas públicas habitacional no Brasil .....	65
Quadro 2 – Déficit Habitacional da cidade de Araraquara em maio de 2022 .....	93
Quadro 3 – Características a serem consideradas na classificação dos beneficiários do PMM .....	96

## 1. INTRODUÇÃO

A Constituição Federal Brasileira de 1988 prevê em seu artigo 5º que toda propriedade deve cumprir sua função social e, somado a isso, garante em sua Emenda Constitucional n. 26 de 14 de fevereiro de 2000 o direito social à moradia, conforme caput do artigo 6º. A Constituição da República não dispensa os bens públicos da obrigação de cumprir sua função social, portanto, seria infundado imaginar que apenas os bens privados devam responder ao interesse social, retirando os bens públicos desta função. “Aos bens públicos, com maior razão de ser, impõe-se o dever inexorável de atender à função social”. (FORTINI, 2004, p. 117).

As terras públicas urbanas ocupam um espaço de grande relevância na gestão do espaço citadino. Deste modo, a função social da propriedade pública também pode se colocar à serviço de direitos sociais, como a garantia do direito à moradia.

Conforme Di Pietro (2006), a concessão de uso especial para fins de moradia é um instrumento importante na realização da função social da propriedade pública, pois viabiliza a regularização fundiária, bem como o exercício do direito constitucional à moradia, possibilitando que milhares de pessoas de classes sociais mais pobres tenham acesso à habitação, contribuindo para a contemplação da função social inerente aos bens públicos.

A falta de moradia digna ainda é um dos problemas de maior iminência na América Latina, e particularmente no Brasil. Apesar do crescimento dos programas habitacionais nos últimos anos — principalmente o Minha Casa Minha Vida — o déficit habitacional continua com altos números (JULIANO *et al.*, 2018).

A dificuldade de acesso ao solo urbanizado — altos custos de produção de uma moradia e dificuldade de acessar financiamentos — somam ao grande déficit habitacional que o Brasil enfrenta. Essa dificuldade se torna maior quando se observa a partir dos segmentos mais pobres da população urbana, que por falta de acesso ao mercado formal passam a invadir terras de maneira irregular ou adquirem lotes ilegais (MELLO; BEZERRA, 2019).

A principal dificuldade para solucionar a problemática da habitação no país é o acesso à terra e sua retenção pelas camadas de mais alta renda que ainda impera de forma generalizada. Quando se trata de políticas públicas, a questão das terras é um empecilho, já que o Poder Público possui dificuldade em adquirir terrenos bem localizados e, portanto, passa a destinar áreas para habitação social em locais mais afastados, arcando



com os custos das extensões de infraestrutura urbana, se tornando oneroso para toda sociedade (FERREIRA, 2012).

Dados da Fundação João Pinheiro (2021) apresentam um déficit habitacional de 5,876 milhões de moradias em 2019 no país, correspondendo a 8% do total de domicílios particulares permanentes e improvisados — cerca de 76% desse déficit total, corresponde as famílias com renda de até 1 salário mínimo. Este déficit foi calculado a partir de três categorias: domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel.

Enfrenta-se, a partir de 2016, a redução das atividades do Programa Minha Casa Minha Vida, até sua substituição em 2021, pelo Programa Casa Verde Amarela, criado pela Lei Federal N°14.118 de 13 de janeiro de 2021<sup>1</sup>.

Durante os períodos de transição de políticas públicas, os municípios dependentes do Sistema Financeiro de Habitação ficam desamparados pela falta de políticas habitacionais para atender a demanda de habitação para a camada social mais vulnerável, caracterizada pela faixa de renda de zero a 3 salários mínimos, por exemplo, ou das remoções de áreas de risco. Ressurge neste contexto a necessidade de elaborar programas alternativos habitacionais para minimizar o impacto do déficit na qualidade de vida dos municípios.

Neste sentido, os vazios urbanos<sup>2</sup> de propriedade pública podem ser vistos como uma possibilidade entre as soluções para esta problemática. A propriedade pública também tem uma função social, assim como a propriedade privada, no entanto, se faz necessário reforçar esta ideia, mesmo que possa ser entendida como uma “redundância”, pois dentre o banco de terras públicas (principalmente municipal) várias destinações podem ser conduzidas pela política local.

De acordo com Saule Junior (2004), a função social da propriedade é um princípio norteador, criando condições para a garantia do exercício da propriedade urbana - privada

---

<sup>1</sup> Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993> acesso em 7 jul. 2021.

<sup>2</sup> Os vazios urbanos são áreas urbanas que possuem equipamentos e infraestrutura e possuem glebas ou muitos lotes vagos (VILLAÇA, 1983).

ou pública. Rocha (2005, p. 66), contribuindo com este pensamento, afirma que “os bens do Estado [...] devem atender aos objetivos fundamentais da República, entre eles, o da construção de uma sociedade justa, fraterna e solidária [...]” sendo, portanto, obrigação do Estado — e não apenas os particulares — cumprir com o princípio constitucional da função social da propriedade.

Neste sentido, a utilização dos imóveis públicos pela coletividade, com o intuito de realizar um interesse geral — onde inclui o uso privativo por particular quando este concretiza um interesse social — pode ser desenvolvida e fomentada na esfera das políticas públicas (CARDOSO, 2010).

## **1.1 Justificativa**

Conforme dados da SEADE<sup>3</sup>, estima-se que Araraquara, no estado de São Paulo, tenha cerca de 227 mil habitantes em 2021. Em 2020, o cadastro habitacional do município possuía cerca de 5.000 inscritos, conforme dados da Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Araraquara (ORSI; GONÇALVES; CAVALCANTI, 2021).

A cidade possui uma área total urbana de 15.253,53 hectares, onde os vazios no perímetro urbano, no ano de 2019, soma o total de 6.303,07 hectares, considerados vazios urbanos econômicos, ou seja, 41,32% de áreas vazias. Dos vazios urbanos totais apresentados, 848,45 hectares já estão loteados — 13,46% em relação ao total de vazios na área urbana. No entanto, a maior parte do vazio urbano em Araraquara ainda não foi loteado. Existe uma vacância de 30 anos num percentual de aproximadamente 40% dos vazios urbanos — ou seja, esses vazios existem há 30 anos, sem uso, ou subutilizado. Tais vazios envolvem propriedades públicas e privadas e, em geral, com localizações de pleno acesso às infraestruturas e equipamentos já existentes. Podem ser caracterizados como vazios especulativos, do ponto de vista privado, e como vazios estratégicos do ponto de vista da gestão e política urbana (FALKOSKI; PIERINI, 2020).

Em 2019 foi aprovado na cidade um projeto no qual foi previsto que um pequeno número desses imóveis vazios, de propriedade pública, fossem destinados para habitação social — o Programa Minha Morada. Essa iniciativa municipal abrange questões

---

<sup>3</sup>Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/> acesso em 5 jul 2021.

fundamentais da gestão do território urbano, e promove importante debate sobre as questões fundamentais do planejamento urbano.

Neste caso, se justifica que este trabalho seja realizado na cidade de Araraquara, fazendo um estudo de caso a partir da Lei Complementar n.º 911/2019, onde prevê a implantação de habitações de interesse social em vazios urbanos de propriedade pública, considerando a habitação de interesse social como função social da propriedade.

## **1.2 Objeto da Pesquisa**

O objeto de pesquisa é o Programa Municipal de produção de moradias por autoconstrução assistida: Programa Minha Morada.

O Programa Minha Morada foi criado pela lei complementar nº911 de 26 de agosto de 2019, sob o título de Programa Habitacional Organização de Construção da Autogestão. Este programa é referente a proposta de autoconstrução em lotes urbanizados, disponibilizados pelo poder executivo do Município de Araraquara.

O programa atua através de concessão do direito de uso real do bem público: os lotes urbanizados disponibilizados pelo programa são de propriedade pública do município. Esses lotes são terras urbanas desafetas. Destaca-se que a Emenda Constitucional do Estado de São Paulo nº48 de 10 de fevereiro de 2020 permite a desafetação para fins de moradia social. O Programa Minha Morada também fornece o projeto da moradia e o habite-se. Este tipo de concessão é prevista na Lei Federal nº8.666 de 21 de junho de 1993.

## **1.3 Objetivos da Pesquisa**

Este trabalho busca fazer uma análise de uma iniciativa local, sob a perspectiva da função social da propriedade de terras urbanas públicas no Brasil, assim como das políticas locais de habitação de interesse social, tendo em vista a insuficiência das políticas habitacionais de âmbito nacional e principalmente a inadequação do perfil social aos programas em vigência. A finalidade desta pesquisa é contribuir para a discussão sobre políticas de oferta e gestão de habitações de interesse social em cidades de médio porte, com perfil semelhante ao estudo de caso.

### 1.3.1 Objetivo geral

- Analisar o uso de terras públicas para o desenvolvimento de política de habitação de interesse social local, a partir de um estudo de caso sobre a Lei nº911/2019 na cidade de Araraquara-SP, sistematizando os modos de utilização e o cumprimento da função social da propriedade pública para a garantia do direito à moradia.

### 1.3.2 Objetivos secundários

- Identificar os instrumentos existentes, e sua aplicabilidade, para o cumprimento da função social da propriedade, em especial a propriedade pública na cidade de Araraquara, sob a perspectiva do acesso ao lote urbanizado e a habitação social;
- Levantar e sistematizar aspectos do Programa Minha Morada, distinguindo suas características e particularidades;
- Avaliar a presença de equipamentos e serviços públicos nas áreas analisadas do Programa Minha Morada como garantia de inclusão socioespacial.

## 1.4 Estrutura da dissertação

Para organizar os temas do direito à moradia com função social da propriedade pública, este trabalho foi organizado em capítulos.

No capítulo 1 é apresentado a introdução ao trabalho e justificativa para realização da pesquisa. No capítulo 2 é exposta a metodologia utilizada para este trabalho.

Os capítulos 3, 4 e 5 apresentam a revisão bibliográfica realizada para este trabalho.

O capítulo 3 “O acesso ao solo urbano e o direito à cidade” trata das dinâmicas de valorização do solo urbano e como esse processo dificulta que a população pobre tenha

acesso à cidade. O solo urbano é o principal fator para a solução para as questões da habitação urbana. Nesse item o conceito de direito à cidade é revisitado e analisado sob a perspectiva do contexto brasileiro.

O capítulo 4 “ A função social da propriedade pública no contexto urbano” diferencia a propriedade privada e pública, esclarece os tipos de propriedade pública. Também traça um breve percurso sobre o conceito de função social e justifica o uso de terras urbanas públicas para atividades que cumpram sua função social, baseado na Constituição Federal e em autores da área jurídica. Também, apresenta instrumentos urbanísticos que podem ser aplicados sobre a propriedade urbana pública para o cumprimento da função social.

O capítulo 5 “O direito à moradia como função social” defende com base na legislação o direito à moradia como função social e apresenta um breve histórico das políticas habitacionais do Brasil, demonstrando os principais períodos que determinaram características vigentes até hoje no processo do direito à moradia. Apresenta o programa de lote urbanizado e autoconstrução como uma opção de programa de habitação social.

O capítulo 6 “ O Programa Minha Morada” apresenta os resultados da análise do objeto de estudo desse trabalho, o Programa Minha Morada do município de Araraquara-SP. São apresentados dados que embasam o entendimento do processo desse programa de nível local, na busca de soluções para o déficit habitacional da cidade. São apresentadas as características das áreas escolhidas e propostas de projetos urbanísticos. Também é feita uma comparação com as AEIS.

Por fim, o Capítulo 7 apresenta as discussões dos resultados apresentados no capítulo anterior, as conclusões, e apresenta as limitações e sugestões de continuidade para essa pesquisa.

## 2. METODOLOGIA

Este trabalho faz uma análise a partir do estudo de caso da proposta de Habitação de Interesse Social na cidade de Araraquara, o Programa Habitacional Organização de Construção da Autogestão, prevista na Lei Complementar nº 911/2019 de 26 de agosto de 2019, da cidade de Araraquara. Devido à esta legislação municipal, a cidade permite a análise de uma proposta diferenciada de política habitacional com uso de recursos financeiros e banco de terras municipais.

### Revisão Bibliográfica

Na revisão bibliográfica foi realizado um percurso teórico buscando embasar as ideias centrais do trabalho, ou seja, as relações entre a propriedade pública e o direito à moradia. Para esclarecer como a moradia social pode ser uma alternativa para o cumprimento da função social da propriedade urbana pública, foi utilizado como base conceitual as questões jurídicas urbanísticas de direito à cidade, direito à moradia e sobre a função social da propriedade. Para isso, além da leitura de textos clássicos, foi buscado artigos científicos atuais para compreensão de como essas questões tem se desenvolvido.

### Coleta de dados

Para a caracterização do objeto de estudo foram obtidos dados secundários de indicadores socioeconômicos por meio buscas nos sites do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Fundação João Pinheiro e da Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano de Araraquara. Também foram coletados dados em trabalhos acadêmicos e publicações de jornais locais, além de buscas realizadas no site oficial da Prefeitura Municipal.

A Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano de Araraquara forneceu documentos sobre o processo de desenvolvimento programa, importante para compreender como o programa tem sido construído. Também foram fornecidos documentos de audiências municipais, cedidos pela prefeitura de Araraquara.

A análise do objeto de estudo também abarca a investigação de leis de nível federal, estadual e municipal – e planos locais, principalmente. Ou seja, o Plano Local de Habitação de Interesse Social do município, as legislações locais que criam e viabilizam o Programa Minha Morada, legislações estaduais e federais que permitem o uso da propriedade pública para a habitação de interesse social, em suma.

## Entrevistas

Foram realizadas entrevistas semiestruturadas, com o arquiteto e urbanista gestor de projetos de HIS da prefeitura de Araraquara, com o propósito de compreender as diferentes etapas do objeto de estudo – principalmente por se tratar de algumas etapas do programa que ainda estão em desenvolvimento durante o decorrer deste trabalho. O entrevistado foi escolhido devido ao seu conhecimento técnico e familiaridade com as diversas etapas de construção do Programa Minha Morada. O conteúdo das entrevistas foi sintetizado nos resultados.

## Visita de Campo

Também foram realizadas visitas a campo, nas áreas destinadas ao Programa Minha Morada e seus entornos. Estas visitas foram documentadas em fotografias, presentes nos resultados deste trabalho. A pesquisa “in loco” foi realizada na cidade de Araraquara, durante o mês de janeiro e o mês de maio de 2022.

Outra fonte de recolhimento de dados foi o software Google Earth, para obtenção de imagens de satélite.

## Resultados e Análises

As imagens de satélite foram analisadas, comparando seu desenvolvimento na malha urbana da cidade entre 2006 e 2021.

Para a análise dos dados, e construção de mapas, foi utilizado o software QGis.

Foram mapeadas as principais características identificadas na análise do estudo de caso, indicando aspectos relacionados ao uso do solo urbano de propriedade pública e questões jurídico-urbanísticas. Por fim, os resultados obtidos na pesquisa são analisados de maneira articulada à revisão bibliográfica.

Neste sentido, esta pesquisa é uma análise da situação e do processo no momento da pesquisa, considerando que o Programa Minha Morada, objeto de estudo, estava em andamento durante a realização deste trabalho. Portanto, é feita a descrição exata do caso analisado. A pesquisa segue o método qualitativo, de caráter descritivo, analítico e interpretativo.

### 3. O ACESSO AO SOLO URBANO E O DIREITO À CIDADE

O direito à cidade é um tema cada vez mais relevante, principalmente ao se deparar com dados que demonstram que a população mundial, e principalmente brasileira, está progressivamente mais urbanizada a cada dia.

Em um intervalo de 56 anos a população brasileira passou de majoritariamente rural para urbana. Em 1940 73,7% da população do país estava no campo e em 1996, 78,3% já estava nas cidades (MARICATO, 2015). Conforme o último censo do IBGE (2010), a taxa de urbanização brasileira é de 84,36% e, segundo previsões das Nações Unidas para o ano de 2030 90% dos brasileiros estejam vivendo em áreas urbanas<sup>4</sup>.

O processo de urbanização através de uma “industrialização com baixos salários”<sup>5</sup> reflete no Brasil um mercado imobiliário limitado e restrito, onde uma parcela muito pequena da população tem a oportunidade de adquirir uma habitação no mercado formal, e grande parte da população é excluída desse processo, resultando nos cenários recorrentes de desigualdade socioespacial. Essa situação é comum nas cidades brasileiras, onde a produção do espaço urbano é diretamente relacionada ao modo de vida da sociedade capitalista, sendo essa desigualdade inerente a este modo de produção.

No contexto da produção capitalista das cidades, o solo urbano e a habitação passam a ter um valor de troca, para além do valor de uso, e são tratados como outras mercadorias desse sistema, estando passíveis de valorizações financeiras.

A partir da publicação da Constituição Federal de 1988 e a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, surgem novas ferramentas e possibilidades de organização das cidades e também para a produção de habitações de interesse social. No entanto, segundo Gonçalves (2019, p.190), apesar do grande esforço realizado por movimentos sociais, que exigiram uma reforma urbana no decorrer do processo de redemocratização do país, buscado uma partilha melhor da propriedade urbana, não foram obtidos resultados que

---

<sup>4</sup> <https://news.un.org/pt/story/2016/10/1566241-mais-de-90-da-populacao-brasileira-vivera-em-cidades-em-2030>

<sup>5</sup> MARICATO, E. Favelas: um universo gigantesco e desconhecido. São Paulo, Laboratório de habitação e assentamentos humanos / FAU USP, 2001. Disponível em: [http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato\\_favelas.pdf](http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_favelas.pdf)



perdurassem de modo efetivo e refletisse em modos diferentes de acesso a moradia digna, já que ainda hoje “o fundiário continua sendo o nó da questão urbana no Brasil”<sup>6</sup>.

Os cidadãos residem no ambiente urbano conforme sua classe social e seu poder aquisitivo, evidenciando a ideia do solo urbano como mercadoria. As áreas urbanizadas, providas de infraestrutura urbana e equipamentos de serviço, são áreas mais caras em relação às desprovidas destes - as regiões mais baratas carecem desta infraestrutura e serviços para a reprodução e qualidade de vida urbana (BATTAUS; OLIVEIRA, 2016).

Uma grande parte da população urbana tem dificuldade de acessar a cidade e ter uma moradia digna, devido aos altos custos pelo solo urbano e impossibilidade de acessar financiamentos – os salários são insuficientes. Essa dificuldade de participar do mercado imobiliário formal nas cidades custa caro para a população mais pobre, pois passam a ocupar terras urbanas de maneira irregular e em situações de vulnerabilidade e ilegalidade (MELLO; BEZERRA, 2019).

É recorrente encontrar pessoas carecendo de moradia, ou passando horas não remuneradas dentro de um transporte público para chegar ao seu local de trabalho. Ao mesmo tempo, é fácil perceber diversas áreas urbanas desocupadas, ociosas, sem cumprir a função social que lhe é exigida pelo ordenamento urbano. Esses vazios geram descontinuidade na malha urbana, onerando a sociedade urbana como um todo, ao aumentar os custos de infraestrutura e transporte, enriquecendo seus proprietários e impedindo que o direito à cidade seja plenamente alcançado por todos os cidadãos.

Enquanto na condição de uso, o solo em território urbano possui grande valor, pois é uma condição básica necessária a todo cidadão. No entanto, o solo como mercadoria é comercializado por seu valor de troca. Como consequência, ocorre um fenômeno de periferização para a expansão urbana, onde os vetores podem ser pré-determinado ou não, podendo estar vinculado às condições socioeconômicas. Como resultado, pode ser observado a ocupação irregular em áreas de fragilidade ambientais, vazios urbanos (subutilizando infraestrutura e serviços), obrigando deslocamentos maiores (BATTAUS; OLIVEIRA, 2016; BONDUKI; ROLNIK, 1982; HARVEY, 1996).

A questão fundiária, no sentido do acesso formal ao solo urbano, é uma das principais dificuldades para a efetivação do direito a cidade. Para traçar estratégias que

---

<sup>6</sup> Gonçalves (2019) faz referência à: MARICATO, E. A terra é um nó na sociedade brasileira ... também nas cidades. **Revista Cultura**, v. 93, n. 2003, p. 07–22, 1999.

possibilitem a garantia desse direito é necessário compreender os fatores que dificultam este acesso. Para isso, é relevante entender as dinâmicas de valorização do solo urbano, pois, como já dito, dentro da dinâmica capitalista ele é tratado como uma mercadoria.

Para uma breve explanação sobre as dinâmicas de valorização do solo urbano neste trabalho, apoia-se no texto de Paul Singer (1982), destacando a seguir os principais pontos que se articulam com o objeto de estudo desse trabalho.

O tecido urbano aumenta ao passo em que terrenos de áreas rurais são incorporados a cidade por meio de loteamentos formais ou informais. A partir do momento em que o solo, agora urbano, recebe benfeitorias ele é valorizado - como a instalação de infraestrutura, por exemplo. Outro fator primordial para a definição do preço da terra urbana é a sua localização, ao considerar que lotes urbanos com as mesmas benfeitorias, mas em locais diferenciados, possuem preços diferentes. Isso ocorre, pois, cada ponto do espaço urbano é único, no sentido de possuir determinadas vantagens, e isso influi sobre seu preço (SINGER, 1982).

De acordo com Singer (1982), o uso do solo é controlado pelo mercado e o preço determinado pela demanda, ou seja, as áreas mais procuradas e com mais vantagens locacionais têm preços maiores. O preço do solo urbano, portanto, oscila de acordo com a demanda e, também, a partir dos investimentos públicos.

Outro modelo de valorização desigual do solo urbano apresentado por Singer (1982) ocorre a partir do surgimento de centros secundários de serviços à medida que a cidade cresce, ocasionando em uma reestruturação do espaço urbano. Os centros podem coexistir ou o antigo pode ser abandonado pelas atividades anteriores, passando a se degradar do ponto de vista da sociedade ao passar a acolher atividades “inferiores”. No caso da coexistência dos centros, formaria dois ou mais gradientes de preço do solo na cidade. No caso da degradação de um primeiro centro, ocasionaria no deslocamento das moradias de alto padrão para outros locais. No entanto, conforme o autor, não ocorre um reaproveitamento das moradias abandonadas, pois a cidade capitalista não possui uma demanda intermediária para aproveitar racionalmente os investimentos, isto é, os novos moradores do centro não podem pagar pelos preços das moradias e a manutenção dos edifícios abandonados é negligenciada, degradando fisicamente o local, especialmente em cidades maiores.

A última dinâmica de valorização do solo apresentada por Singer (1982) é a de especulação imobiliária, em particular a gerada a partir da intervenção do Estado ao implantar serviços públicos e infraestrutura, induzindo uma demanda para aquele determinado local. Neste cenário, a valorização daquela área é imediata, e pode ocorrer a valorização de imóveis de antigos moradores da região que, sem políticas públicas sobre o efeito, pode gerar um processo de gentrificação, expulsando os antigos moradores para receber moradores que podem pagar um preço maior por tal localização, devido ao investimento público (SINGER, 1982).

A especulação também é comum em novas áreas de urbanização, onde interesses privados se antecipam ao adquirir terras em áreas de futura expansão e são beneficiados no futuro com a implantação de serviços urbanos por parte do Estado. Devido a isso, é frequente que incorporadores façam loteamentos novos em terrenos distantes e os vendam por preços acessíveis à classe trabalhadora mais pobre, muitas vezes com o auxílio de subsídios e financiamentos. Nesse processo, os espaços vazios intersticiais, entre os novos loteamentos distantes e as áreas centrais, são valorizados conforme a chegada dos serviços e infraestrutura e a própria dinâmica de ocupação chegam aos loteamentos periféricos. Nesse meio tempo, as áreas intersticiais ficam providas de infraestrutura subutilizada, ou mesmo inutilizada, à espera de valorização, enquanto grande parte da população urbana vive em péssimas condições, com falta de serviços como transporte público ou saneamento básico.

Essas principais dinâmicas de valorização do solo urbano aqui apresentadas são relevantes para a compreensão da questão do acesso ao solo urbano, do direito à cidade sustentável e do direito à moradia. A cidade é um espaço dinâmico, em constante movimento na velocidade dos investimentos do capital imobiliário, evidenciando as desigualdades socioespaciais do ambiente urbano.

Na urbanização da cidade capitalista, fundada no consumo, “em lugar do cidadão surge o consumidor insatisfeito e, por isso, votado a permanecer consumidor” (SANTOS, 2007, p. 29). Neste aspecto, é necessário que se reivindique o direito de habitar a cidade, principalmente para aqueles que não possuem condições monetárias de consumir um produto tão caro como o solo urbano.

### 3.1 O direito à cidade como conceito

O direito à cidade, como conceito, é idealizado por Henri Lefebvre no final dos anos 1960<sup>7</sup> na cidade de Paris, em um momento onde os debates acadêmicos e as manifestações populares se encontravam. Tavolari (2016, p.94) define que a origem do conceito possuiu uma “faceta teórico-conceitual e outra prática-reivindicativa”.

A ideia defendida por Lefebvre (2011) era a de que o processo de urbanização não seria um simples subproduto da industrialização pois, não só a urbanização seria anterior a própria industrialização, como ela teria se desassociado da atividade industrial e se disseminado na modernidade. Nesse sentido, o autor defendia a necessidade de se romper com a lógica capitalista de produção do espaço urbano e o direito de todos viverem a centralidade urbana de acordo com seu valor de uso – este sendo mais importante do que o valor de troca.

Mudariam a realidade se entrassem para a prática social: direito ao trabalho, à instrução, à educação, à saúde, à habitação, aos lazeres, à vida. Entre esses direitos em formação figura o direito à cidade (não à cidade arcaica mas à vida urbana, à centralidade renovada, aos locais de encontro e de trocas, aos ritmos de vida e empregos do tempo que permitem o uso pleno e inteiro desses momentos e locais etc.). A proclamação e a realização da vida urbana como reino do uso (da troca e do encontro separados do valor de troca) exigem o domínio do econômico (do valor de troca, do mercado e da mercadoria) [...] (Lefebvre, 2011, p. 139).

O conceito de direito à cidade idealizado por Lefebvre serviu de ponto de partida as discussões teóricas que viriam a seguir. Outros estudiosos passaram a discutir o tema, como Manuel Castells no início de 1970 no livro “A questão urbana”. Conforme Gomes (2018), Castells enfatiza questões de práticas urbanas abordando conquistas de direitos sociais como forma de garantir a cidadania. Isso aconteceria a partir das reivindicações por condições de uma vida urbana digna, servindo para ampliar a consciência social, e teria o Estado como centro e objeto dessa questão. Nesse sentido, a luta de movimentos sociais por habitação passa para o centro do debate e abrindo um novo campo específico de estudos (GOMES, 2018).

---

<sup>7</sup> Em 1968, Lefebvre publicou “Le Droit à la ville”, traduzido no Brasil logo em seguida, em 1969 como “O Direito à Cidade”.

Para David Harvey (2012, p.74) o direito à cidade não é o direito individual de acessar serviços urbanos. Apesar de entender que o direito à cidade também é o “direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade”, afirma que é, sobretudo, um direito coletivo antes de individual, pois as mudanças no espaço urbano dependem de um exercício de poder coletivo. Nesse sentido, para o autor, o direito à cidade é resultado de uma vontade coletiva, embasada nos direitos humanos, que busca ultrapassar a lógica neoliberal onde o direito de propriedade privada e taxa de lucros passam por cima dos direitos indispensáveis para a vida da própria sociedade (HARVEY, 2014).

A urbanização exerceu a função de absorver os excedentes do capital ao custo do “explosivo processo de destruição criativa que tem desapropriado as massas de qualquer direito à cidade” (HARVEY, 2012, p.85).

Como em todas as fases precedentes, esta expansão mais recente do processo urbano trouxe com ela incríveis transformações no estilo de vida. A qualidade de vida urbana tornou-se uma mercadoria, assim como a própria cidade, num mundo onde o consumismo, o turismo e a indústria da cultura e do conhecimento se tornaram os principais aspectos da economia política urbana (HARVEY, 2012, p.81)

Neste cenário, já conhecido, da cidade capitalista, a solução para a desigualdade de direitos urbanos proposta por Harvey é um “maior controle democrático sobre a produção e utilização do excedente” (HARVEY, 2012, p.86). Conforme o autor, o neoliberalismo criou uma dinâmica onde o Estado e os interesses privados trabalham em conjunto utilizando o aparato estatal em favor das classes ricas interessadas na moldagem do processo urbano. Portanto, “elevar a proporção do excedente apropriado pelo Estado terá um impacto positivo apenas se o próprio Estado for submetido a controle democrático” (HARVEY, 2012, p.86).

### **3.2 O Direito à Cidade no Brasil**

O conceito de direito à cidade chega ao Brasil durante o período da ditadura militar. Nesse contexto, assuntos relacionados ao direito, justiça e democracia estavam

em discussão, possuindo uma importância social ainda maior, em contraste ao caráter autoritário do governo (TAVOLARI, 2016).

A soma do conceito de direito à cidade de Lefebvre e a ideia de luta por acesso a equipamentos públicos de Castells resultou numa combinação que fez sentido no contexto brasileiro e subsidiou movimentos populares que embasaram neste conceito para reivindicar direitos sociais no ambiente urbano. No período do Governo Militar ocorriam críticas em relação a tecnocracia, onde a participação popular era bloqueada. Isso fez com que a linguagem de direitos fosse muito relevante para os movimentos sociais, associando os termos “direito à cidade” e “cidadania”, já que as negações de direitos estavam muito presentes nos vocabulários das reivindicações populares (TAVOLARI, 2016).

Bonduki (1986) usa o termo para especificar períodos de luta dos movimentos sociais urbanos em São Paulo: entre 1945 e 1947 as demandas nas periferias eram por água, luz, transporte, escolas - neste caso, a reivindicação ao direito à cidade era direcionada principalmente ao poder público, se tratando de busca por melhor infraestrutura nos bairros pobres e, pós-1964, se soma a essas reivindicações questões como a cidadania e a democracia.

A questão da ausência da cidadania emerge, neste período, articulando a cassação dos direitos políticos com a negação do direito à cidade; confere-se, assim, às lutas urbanas um caráter mais amplo de busca da cidadania pela democracia política e social (BONDUKI, 1986, p.46).

Para Milton Santos (2007, p.157-158), o direito à cidade se trata “do inalienável direito a uma vida decente para todos, não importa o lugar em que se encontre, na cidade ou no campo”. Para o autor, o direito a cidade se daria no direito de obter bens e serviços os quais a existência não seria digna sem e, portanto, “não se dirá que existe o cidadão”.

Dessa maneira, de acordo com Tavolari (2016), não houve no Brasil a intenção de definir, de modo sistemático, o conceito de direito à cidade. O termo foi utilizado como meio de reunir as diversas demandas por direitos e serviços urbanos, unindo à noção de cidadania e democracia:

É muito mais uma tentativa de organizar lutas fragmentadas num denominador comum, de ampliar pautas específicas para um contexto mais abrangente com objetivos políticos não imediatos, de dar um sentido à apropriação dos espaços da cidade e das lutas por direitos, na tentativa de traduzir mudanças na cultura política dos movimentos sociais urbanos (TAVOLARI, 2016, p. 102).

No cenário do processo de redemocratização no país, com a aproximação da Assembleia Nacional Constituinte, Ermínia Maricato (1985) chama atenção para a conjuntura política, enfatizando ser um momento determinante para a organização dos movimentos populares de lutas urbanas. A autora destaca a importância de compreender o direito à terra para o desenvolvimento da consciência do direito à cidade, qualificando as reivindicações populares. Para isso, era necessário buscar o direito à cidadania, isto é, a vida digna na cidade.

A periferia é o exílio, o antiurbano. A cidadania prevê o direito, não apenas à terra, mas a cidade, com seu modo de vida, com seus melhoramentos, com suas oportunidades de emprego, de lazer, de organização política. Terra urbana, diante desse raciocínio, significa terra urbanizada (MARICATO, 1985, p. 408).

Como resultado da Assembleia Nacional Constituinte foi promulgada a Constituição Federal de 1988 e, pela primeira vez na história constitucional do Brasil, foram apresentados artigos relacionados a política urbana (artigo 182 e artigo 183). O objetivo da política de desenvolvimento urbano, segundo preâmbulo do artigo 182, é ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade e garantir o bem-estar dos cidadãos.

O termo direito à cidade não aparece de forma direta no texto da Constituição. Apesar disso, é introduzido o conceito de função social da cidade e retomado o conceito da função social da propriedade como meios de propiciar a ordenação do território urbano buscando a melhoria da qualidade de vida dos habitantes e garantindo o acesso a habitação e a cidade. Ocorre desse modo uma constitucionalização mais sólida do direito da cidade (GONÇALVES, 2019; MOURA, 2017).

O Direito da Cidade, cuja disciplina nas Constituições anteriores fora tímida e a falta de um estatuto, código, consolidação ou legislação

infraconstitucional que conformasse seu conteúdo delineando uma política urbana ou a organização dos espaços utilizáveis não dotava de eficácia as normas constitucionais vigentes. Neste viés, a Constituição Federal de 1988 instituiu ao lado dos subsistemas como da Constituição Financeira e da Constituição Tributária, o regime jurídico fundamental do Direito da Cidade ao fixar competência dos entes federativos, normas procedimentais, políticas urbanas, princípios e diretrizes, bem como, direitos fundamentais correlatos (MOURA, 2017, p.534).

Deste modo, a Constituição de 1988, com a exigência dos Planos Diretores e a necessidade de regulamentar instrumentos jurídico-urbanísticos para a efetivação da política urbana a nível local, apresenta uma nova política urbana com temáticas que buscam a efetivação do direito à cidade.

### **3.3 O Estatuto da Cidade como regulamentação do Direito à Cidade**

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) passou a reivindicar a regulamentação dos dispositivos constitucionais para a garantia dos direitos urbanos. Este e outros movimentos, acadêmicos e de entidades profissionais, resultaram no projeto de lei do Estatuto da Cidade (PL n° 181/89).

Este projeto sofreu represálias por partes de interesses privados, como proprietários de terras e empresário da construção civil. Sofreu retaliações também pelo setor conservador da Igreja Católica, que elaborou um documento intitulado “TFP contra a Reforma urbana socialista e confiscatória – Estatuto da Cidade”, declarando que o projeto de lei ia contra a ordem natural consagrada pela doutrina social da Igreja e estabelecidos na sociedade brasileira, sendo estes a propriedade privada e a livre iniciativa (GOMES, 2018).

Conforme Gomes (2018), algumas alterações foram feitas no texto do projeto, sendo retirado o conceito de função social da propriedade e do instituto do abuso de direito de propriedade. Após uma longa negociação entre os setores ligados ao MNRU e aos relacionados aos interesses do capital, o Estatuto da Cidade, apresentado no plenário do Senado em 1989, foi aprovado em 2001.



No Estatuto da Cidade o direito à cidade é descrito e regulamentado no artigo 2º, incisos I e II, que dispõem sobre o direito a cidades sustentáveis. O direito a cidades sustentáveis é mencionado como “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” (BRASIL, 2001, p.1).

O direito à cidade perpassa por questões políticas, sociais e antropológicas, antes mesmo de ser uma questão jurídica. Em relação aos instrumentos legais, seu sentido institucional direciona novos processos de uso e ocupação do solo e influencia as ações coletivas na cidade (BATTAUS; OLIVEIRA, 2016).

O grande propósito de uma preocupação constitucional com a política urbana, dentro do título Da ordem econômica e financeira, e como se conclui pela breve leitura dos artigos 182 e 183, é a interligação e interdisciplinaridade entre o aspecto urbano da cidade e outros vieses, como a política, o social e o econômico. O fato de a latitude urbana estar inserida no título da ordem econômica já bem demonstra que esta não poderá ser bem-sucedida sem o respeito que deve à própria cidade. O desenvolvimento estrito é predatório, contaminando o cerne social e arruinando as bases que outrora propiciaram a ascensão econômica. Daí a razão pela qual a propriedade privada não se basta, se não for para promover sua função social (BATTAUS; OLIVEIRA, 2016, p.88).

O direito à cidade, garantido constitucionalmente, muitas vezes se contrapõe aos interesses privados sob o resguardo do direito à propriedade. A produção do espaço urbano acontece dentro do modo de vida capitalista, logo, o solo urbano segue a mesma lógica do mercado. O uso do solo urbano como meio de enriquecimento é conflituoso com a efetivação do direito à cidade. Deste modo, o direito à cidade pode gerar contradições já que “um mesmo direito pode ser invocado para a defesa de interesses contrapostos” (GOMES, 2018, p.497).

Para articular os interesses do capital privado e os deveres em relação ao interesse da coletividade foram definidos “contornos jurídicos”- a função social da propriedade é um exemplo disso, indicando que a propriedade privada não tem o fim em si, mas sim em função do desenvolvimento da sociedade (BATTAUS; OLIVEIRA, 2016, p. 94).

Saule Junior (2019) corrobora com a ideia de que o objetivo da função social da propriedade é conciliar o direito de propriedade ao interesse social para o uso dos imóveis urbanos para garantir condições dignas da vida urbana.

Nesse sentido, é importante esclarecer as questões da função social da propriedade urbana, buscando afirmar a cidade como um direito coletivo, no âmbito de todos os agentes produtores do espaço – sendo estes privados ou públicos.

#### **4. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PÚBLICA NO CONTEXTO URBANO**

Este capítulo busca esclarecer as questões relacionadas à função social da propriedade pública. A partir da revisão bibliográfica de artigos acadêmicos, apresenta os diferentes tipos de propriedade urbana e esclarece os tipos de bens públicos. Por fim, são assinalados conteúdos jurídicos-urbanísticos que baseiam as ideias apresentadas relacionadas ao cumprimento da função social. São apresentados de conceitos e termos para o entendimento do objeto de estudo desta pesquisa.

##### **4.1 Diferenciação entre Propriedade Pública e Propriedade Privada**

As propriedades urbanas podem ser públicas ou privadas. Para a diferenciação destas, buscou-se nas áreas de urbanismo e direito as referências apresentadas a seguir.

Conforme Reis (2012), um dos fatores que diferencia a propriedade pública da propriedade privada, é a característica de exclusividade. Ao dizer que a propriedade é exclusiva, se entende que apenas o proprietário possui o direito de “usar, gozar e dispor de seu patrimônio”. Esta característica não se aplica a propriedade pública, pois esta, em sua maioria (bens de uso comum e os bens de uso especial quando prestando serviços públicos), podem ser usadas pela população geral. Portanto, ao se tratar de um bem público, se torna um bem compartilhável (REIS, 2012).

O segundo aspecto apresentado por Reis (2012) é relativo a alienação (venda do imóvel). A propriedade privada é livre para ser alienada conforme o desejo do proprietário, conforme sua preferência. Já a propriedade pública pode ser alienada, apenas, na medida em que atende ao interesse público e aos requisitos da lei. Neste sentido, o “bem público não é de livre disposição do administrador” (REIS, 2012, p.5).

Neste sentido, o Estado enquanto proprietário, deve atender os fins públicos e, portando, apresenta um regime jurídico diferenciado em relação ao da propriedade particular (REIS, 2012). “[...] o Estado, que enquanto pessoa jurídica precisa de bens para

atender seus objetivos e desenvolver sua função e nesse sentido, fala-se em bens públicos” (REIS, 2012, p.2).

#### **4.1.1 Tipos de Propriedade Pública**

Uma vez diferenciada a propriedade pública da propriedade privada, é necessário que se esclareça os diferentes tipos de propriedades públicas, considerando que, cada uma delas possui uma função diferente.

Segundo Di Pietro (2006, p.4), “[...] são públicos os bens pertencentes à União, Estados, Distrito Federal, Municípios, autarquias e fundações com personalidade de direito público”.

O Código Civil (Lei nº 10.406 de 2002) apresenta as 3 categorias de bens públicos: Bens públicos de uso comum, Bens Públicos de uso especial e Bens públicos dominiais.

Os bens públicos de uso comum são aqueles destinados ao uso coletivo, seja por natureza ou por lei, como as praças públicas, por exemplo. Os bens públicos de uso especial são aqueles que são destinados ao uso da Administração para a execução de seus deveres, como os veículos oficiais ou teatros públicos, por exemplo. Por fim, os bens públicos dominiais são aqueles que pertencem à Administração Pública, tendo esta os poderes de propriedade. Estes bens não estão afetados a nenhuma finalidade específica e, neste sentido, podem ser utilizados pelo Poder Público para a aquisição de renda ou outros interesses públicos. Como exemplo, tem-se as terras devolutas ou os imóveis não utilizados pela Administração Pública (DI PIETRO, 2006).

Conforme a autora, a principal diferença entre esses bens é a inalienabilidade (a posse do bem não pode ser transferida) dos dois primeiros, e a alienabilidade do último – expressa nos artigos 100 e 101 do Código Civil. Dependendo do tipo da propriedade, a inalienabilidade da propriedade pública municipal pode ser alterada mediante lei municipal com aprovação e justificativa pública da Câmara Municipal. Demonstrando a importância da destinação e do cumprimento da sua função social (DI PIETRO, 2006).

## 4.2 A Função Social da Propriedade

Para compreender a função Social da Propriedade, buscou-se referências históricas e bibliográficas a seguir, com o objetivo de contextualizar o que compreendeu, e ainda se compreende, por Função Social.

Durante as monarquias absolutas todos os bens públicos eram de propriedade da Coroa, portanto, segundo Di Pietro (2006), quando foi desenvolvida a ideia do Estado como pessoa jurídica, surge a compreensão de que ele é o proprietário das coisas públicas.

[...] A grande dificuldade enfrentada pelos doutrinadores foi enquadrar como direito de propriedade a relação de pertinência dos bens públicos ao Estado, pessoa jurídica. E a dificuldade decorria precisamente de serem, grande parte dos bens, destinados ao uso de todos – daí a expressão bens do domínio público -, cumprindo, portanto, uma função social (DI PIETRO, 2006, p.2).

Num âmbito geral, é a partir da 1ª Guerra Mundial que o Poder Público passa a interferir nas relações de propriedades privadas no contexto liberalista, na tentativa de amenizar a grande desigualdade social e organizar a economia destruída pela guerra. Com isso, o Estado passa a intervir cada vez mais nas atividades sociais e econômicas, limitando a autonomia privada por meio de normas de ordem pública – a exemplo da Constituição Mexicana (em 1917) e da Constituição de Weimar (em 1919), promulgadas neste contexto (REIS, 2012).

Nesta conjuntura, a noção da aplicação do princípio social já estava em andamento em relação as propriedades públicas, ao atribuir “os bens públicos à titularidade das pessoas jurídicas estatais, sem prejuízo da finalidade pública que lhes é inerente” (DI PIETRO, 2006, p.2).

Segundo Reis (2012), a finalidade da função social da propriedade é proporcionar que a relação entre os interesses do proprietário individual e os interesses do coletivo não colidam, mas sim caminhem na mesma direção.

[...] condicionar o seu exercício forçando um direcionamento da atuação do proprietário em toda a extensão do seu direito subjetivo, no sentido de não só evitar que a satisfação dos seus interesses pessoais não venha a colidir com o interesse da coletividade, mas também que,

na medida do possível, ambos confluem num mesmo sentido (REIS, 2012, p.9).

Eros Roberto Grau (2010), explicita que a Função Social da Propriedade é responsável por estabelecer deveres aos proprietários, sendo responsáveis por, não só não prejudicar o coletivo, mas de agir em benefício deste.

O que mais se deve enfatizar, entretanto, é fato de que o princípio da função social da propriedade impõe ao proprietário – ou a quem detém o poder de controle, na empresa – o dever de exercê-lo em benefício de outrem e não, apenas, de não o exercer em prejuízo de outrem. Isso significa que a função social da propriedade atua como fonte de imposição de comportamentos positivos – prestação de fazer, portanto, e não, meramente de não fazer – ao detentor do poder que deflui da propriedade. Vinculação inteiramente distinta, pois, daquela que lhe é importa mercê de concreção do poder de polícia (GRAU, 2010, p.250-251)

Neste sentido, a função social da propriedade não só inibe o abuso do Direito de Propriedade, como também se apresenta como “um instituto impregnado de sensibilidade social”, sujeitando “o regime de propriedades ao atendimento de interesses sociais e do bem-estar coletivo” (REIS, 2012, p.9).

Para Lomeu (2016, p.160), a “função social da propriedade urbana é obedecer ao planejamento democrático ordenado pelo plano diretor”. Conforme o autor, o objetivo da política urbana é alcançar as funções sociais da cidade, efetivando os direitos à habitação, trabalho, mobilidade entre tantos outros – e para isso, lembra que o Plano Diretor deve ser construído a partir de diálogos com a população.

Em suma, entende-se que a Função Social da Propriedade urbana é seguir o ordenamento estipulado pelo Plano Diretor, este buscando a qualidade de vida da população e o crescimento ordenado e sustentável da cidade.

#### **4.2.1 A Função Social da Propriedade na Constituição Federal de 1988**

A Constituição Federal de 1988 reconhece a Função Social da Propriedade como um direito e garantia fundamental do indivíduo, assim como o direito à propriedade privada:

Art. 5. - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros, e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e a propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá sua função social; [...]

(BRASIL, 1988).

A Constituição Cidadã também determina a Função Social da Propriedade como um princípio da ordem econômica:

Art. 170. – A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano, na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observando-se os seguintes princípios:

[...]

II – propriedade privada;

III – função social da propriedade;

(BRASIL, 1988).

Além disso, a Constituição determina que a propriedade urbana cumpre sua função social quando está em acordo com os ordenamentos do plano diretor:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

(BRASIL, 1988).

A Função Social da Propriedade não é um elemento a parte da propriedade, mas sim um fator intrínseco, qualificador, pois transforma o conteúdo e características da

propriedade de modo a atender um interesse social. Não só isso, também é um fator de validação, pois a constituição determina a relação entre o direito à propriedade e a função social (REIS, 2012).

Deste modo, entende-se que a propriedade privada é um direito garantido constitucionalmente e, inerente a este, sua função social. Não se garante o direito à propriedade, caso esta não esteja cumprindo sua função social.

Para Reis (2012, p.12), “a propriedade cumpre sua função social do ponto de vista econômico, quando produzisse aquilo a que se destina de forma ‘otimizada’”. O autor considera que esta interpretação é compatível ao ordenamento constitucional, pois proporciona uma economia nacional produtiva e um bem-estar da coletividade.

Por outro lado, cabe também uma outra leitura, a qual o texto constitucional dá muito mais ênfase, quando se liga a expressão “social” à ideia de “promoção humana”. Nesse sentido, a função social assumiria um papel de perseguir relações sociais mais justas. Aqui é que se vai ter a verdadeira sensibilidade social da expressão função social da propriedade, posto que o objetivo é uma sociedade mais justa e menos desigual, ao invés da ideia tradicional e ineficaz de simplesmente se garantir que todos possam ter acesso a propriedade (REIS, 2012, p.12).

O autor defende esta compreensão do texto constitucional pois é uma expressão do princípio da dignidade da pessoa humana – fundamento da República – e, deste modo, esta consonante com os valores e objetivos da Constituição: “construir uma sociedade livre, justa e solidária” (Art. 3º, inciso I); “erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais” (Art. 3º, inciso III); “promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade, e quaisquer formas de discriminação”(Art. 3º, inciso IV) (REIS, 2012).

[...] tem-se a inserção da propriedade privada e sua função como princípios da ordem econômica, e nesse contexto, estão vinculados a persecução do fim de “assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social” (art. 170, caput). As duas leituras não se contradizem, antes, se convergem num mesmo sentido e se completam, jungindo assim, objetivos de produção e desenvolvimento econômico,



ao lado de valores que visam a promoção humana, como justiça social e solidariedade (REIS, 2012, p.13).

A função social da propriedade garante que a propriedade não será nociva para os direitos coletivos e demais interesses sociais e que a propriedade cumpra um papel produtivo economicamente e humanamente (REIS, 2012).

Assim a propriedade é um direito constitucional individual, mas a função social da propriedade de outro lado cria direito para todos os sujeitos de direito excluídos de uma situação pertença específica, no sentido de se exigir condutas sociais ou se inibir condutas anti-sociais do proprietário (REIS, 2012, p.14).

A Constituição Cidadã determina que o Estado Brasileiro - com base no princípio da dignidade humana - busque a redução das desigualdades junto ao desenvolvimento nacional de forma a construir uma sociedade justa. Neste sentido, o direito de propriedade se apresenta como um instrumento de justiça social ao ser conciliado aos interesses coletivos (REIS, 2012).

#### **4.2.2 A Função Social da Propriedade Pública**

A função social aparece como algo intrínseco a propriedade pública, no entanto, é necessário que o assunto seja debatido para que a propriedade pública não seja um fim em si só, mas que cumpra o interesse coletivo.

O poder público é diretamente relacionado aos fins de interesse público. De acordo com Di Pietro (2006, p.1), “falar em função social da propriedade pública soa como pleonismo”. Isto porque o interesse ao bem-comum é inerente as atividades do Estado, portanto, para a autora, fica claro que o patrimônio público deva ser usado buscando este objetivo - apesar da Constituição Federal não ser tão enfático quanto a função social da propriedade privada.

No direito brasileiro é possível afirmar que a Constituição adota, expressamente o princípio da função social da propriedade privada e também agasalha, embora com menos clareza, o princípio da função social da propriedade pública, que vem inserido de forma implícita em

alguns dispositivos constitucionais que tratam da política urbana (DI PIETRO, 2006, p.2).

O princípio da função social da propriedade pública não está consagrado com tanta clareza na Constituição. Ele não é definido senão por meio de diretrizes a serem observadas pelo poder público. Ele está sintetizado no artigo 182. O dispositivo coloca como objetivo da política de desenvolvimento urbano “ o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (DI PIETRO, 2006, p.3).

Pode-se supor que pelo fato da propriedade já ser “pública” ela estaria cumprindo sua função social instantaneamente. No entanto, é necessário que seja feito o bom uso dessa propriedade, e que não seja negligenciado a sua relevância para o cumprimento do direito à cidade sustentável.

Nesse sentido, os cidadãos possuem “o direito de ação, especialmente pela via da ação popular e ação civil pública, contra abusos na utilização da propriedade [...]” (LOMEU, 2016, p.163).

A Função Social da Propriedade privada impõe ao proprietário um dever. Neste sentido, a Função Social da Propriedade pública também impõe ao poder público um dever “e cria para os cidadãos direito de natureza coletiva, no sentido de exigir a observância da norma constitucional” (DI PIETRO, 2006, p.4).

Falar em função significa falar em dever para o poder público: dever de disciplinar a utilização dos bens públicos, de fiscalizar essa utilização, de reprimir as infrações, tudo de modo a garantir que a mesma se faça para fins de interesse geral, ou seja, para garantir uma cidade sustentável (DI PIETRO, 2006, p.6).

Entende-se, portanto, que a função social é um elemento estrutural inerente a propriedade pública e isso exige que o Poder Público tenha uma postura ativa em relação a gestão desses bens, a partir da realização das políticas de ordenamento do solo urbano.

A função social da propriedade, pública ou privada, é exigida para que as transformações no solo urbano se deem de modo a cumprir os direitos relacionados à cidade sustentável.

Para este trabalho, será dado foco a função social dos bens dominicais, pois são estes que podem ser submetidos à desafetação e destinados à habitação de interesse social, assunto tratado nos próximos itens.

Os Bens dominicais, conforme o Art. 99, inciso III, do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) são os “que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades”. E no Art. 101 determina que “os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei” (BRASIL, 2002).

Conforme Di Pietro (2006) é evidente que “pode e deve” serem aplicadas finalidades para os bens dominicais, de modo a efetuar o princípio da Função Social. Segundo a autora, não existem motivos para que os bens dominicais sejam excluídos das normas constitucionais.

Com efeito, não há por que excluir os bens dominicais da incidência das normas constitucionais que asseguram a função social da propriedade, quer para os submeter, na área urbana, às limitações impostas pelo Plano Diretor, quer para enquadrá-los, na zona rural, aos planos de reforma agrária (DI PIETRO, 2006, p.11).

Neste sentido, entende-se que grande parte dos instrumentos do Estatuto da Cidade, podem ser empregados nos bens dominicais e, conforme Di Pietro (2006), mesmo em bens de uso comum do povo e aos bens de uso especial.

Trata-se de competência municipal que decorre diretamente da Constituição (artigo 182) e que pode ser exercida desde que em consonância com as ‘diretrizes gerais fixadas em lei’. Desse modo, se algum bem público, de qualquer ente governamental, estiver situado na área definida pelo plano diretor, ele está sujeito às “exigências fundamentais de ordenação da cidade”, indispensáveis para o cumprimento da função social da propriedade urbana, nos termos do § 2º do mesmo dispositivo constitucional (DI PIETRO, 2006, p.11).

Com base no exposto até aqui, entende-se que a aplicação da função social está em acordo com a propriedade pública. Conforme elucidado pelos autores até aqui analisados, a propriedade pública já possui uma finalidade pública, que lhe é própria, em prol do bem coletivo.

A função social determina que o poder público deve atender as determinações de ordenamento da cidade dispostas no plano diretor, buscando alcançar os objetivos da Constituição para o desenvolvimento urbano.

O descumprimento da função social da propriedade pode gerar sanções. No entanto, a propriedade pública, por sua natureza, não se submete ao IPTU progressivo ou a desapropriação. Ou seja, neste âmbito, a função social da propriedade pública se difere da propriedade privada. No entanto, deve ser considerado que a sanção fosse aplicada aos administradores públicos, no caso da má gestão. Por isso, retoma-se a importância das Ação Civil Pública e a Ação Popular no sentido da fiscalização do direito coletivo à cidade (LOMEU, 2016).

No entanto, pode ser encontrado o suporte na legislação urbanística para que a propriedade pública seja utilizada de modo a buscar seu melhor uso na direção da busca por cidades mais justas e sustentáveis.

### **4.3 Instrumentos jurídico-urbanísticos para cumprimento da função social da propriedade**

O Estatuto da Cidade “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Art. 1º, parágrafo único) e estabelece que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno funcionamento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana [...]” (Art. 2º) (BRASIL, 2001).

O Estatuto da Cidade foi realizado com forte atuação dos movimentos da sociedade civil que lutavam pela reforma urbana, sendo o principal assunto o questionamento da propriedade privada absoluta do solo e das edificações urbanas, passando muitas vezes por cima da questão do direito à vida. No Estatuto da Cidade o solo urbano se refere a um “produto coletivo e não apenas decorrente dos agentes

tipicamente capitalistas” e, por isso, os problemas urbanos devem ser “analisados na complexidade da produção das e nas cidades” (RODRIGUES, 2004, p.11).

Os princípios do Estatuto propiciam desvendar conflitos relacionados ao planejamento, à apropriação, à propriedade, à gestão e ao uso do solo nas áreas urbanas. O Estatuto não resolve nem elimina os conflitos, mas os retira da sombra, mostrando que a sociedade é desigualmente constituída. Reconhece, também, o predomínio da população urbana e a falta de acesso da maioria aos padrões de urbanidade vigentes (RODRIGUES, 2004, p.12).

Rodrigues (2004) chama atenção para o caráter inovador do Estatuto da cidade, pois considera que este reconhece a “cidade real” e, portanto, demonstra a necessidade de se legitimar áreas ocupadas por moradias em situações de ilegalidade e irregularidade, além de estabelecer critérios de parcelamento do solo e exigir a participação popular na construção do Plano Diretor.

Existem instrumentos do Estatuto da Cidade que, de modo mais direto, possuem a característica de combater a formação de vazios urbanos especulativos e meios de redistribuir investimentos, na busca de gerar benefícios coletivos. Ao evitar a permanência dos vazios urbanos, especialmente os especulativos, os espaços infraestruturados urbanos são melhores aproveitados e distribuídos de forma mais justa aos cidadãos, sendo o objetivo do cumprimento da função social da propriedade urbana (CUNHA E GONÇALVES, 2021).

O instrumento de “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” (PEUC) possibilita que o poder municipal impulse o uso e ocupação de uma propriedade urbana ociosa e, se essa função for cumprida, existe a sanção de tributação gradativa, que é o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) progressivo no tempo, e então a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. No entanto, esses instrumentos são aplicáveis apenas nos casos de propriedade privada, pois as sanções não se aplicam aos bens públicos (LOMEU, 2016).

Entretanto, existem instrumentos que são facilmente aplicáveis nos casos de gestão do solo urbano de propriedade pública, que também são eficientes para o combate dos vazios urbanos, e para o acesso ao lote urbanizado a partir de programas habitacionais de interesse social. De acordo com Di Pietro (2006), o direito a cidade sustentável,

garantido pela Constituição Federal, implica em ações que muitas vezes podem incidir sobre o patrimônio público – como as ações propostas pelo Estatuto da Cidade: leis de zoneamento e a concessão de direito de uso, por exemplo.

#### **4.3.1 ZEIS e Concessão de Direito de Uso Real como instrumentos de acesso ao solo urbanizado**

O acesso ao lote urbanizado é um fator determinante para o direito a cidade. Ermínia Maricato, em 1985, alega a importância do acesso ao solo urbanizado como meio de acessar a cidade e a cidadania, chamando atenção para o processo de urbanização desigual das cidades brasileiras. De acordo com a autora, a “terra urbana” deve ser entendida e acessada como “terra urbanizada”, ou seja, com as benfeitorias que o espaço urbano oferece aos moradores, possibilitando a prática de seu modo de vida (MARICATO, 1985).

Sabe-se que, para se obter acesso a uma moradia na cidade, é necessário que se tenha antes o acesso ao próprio solo urbano, o solo é inerente a habitação. Mesmo a autoconstrução se inicia no acesso ao solo urbanizado – ou, com perspectivas de urbanização.

Neste trabalho, é considerado um lote urbanizado uma área “dotada de infraestrutura, ou seja, com vias de acesso, soluções para abastecimento de água potável e de energia elétrica e soluções de esgotamento sanitário e de águas pluviais”<sup>8</sup>. Porém podemos afirmar diante dos aspectos relatados que, para a população, o lote urbanizado é aquele que futuramente (em algum momento após sua ocupação) lhe dará acesso aos bens urbanos e sua infraestrutura.

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)<sup>9</sup> podem funcionar como um meio de possibilitar o acesso da população mais pobre ao lote urbanizado. As ZEIS é um instrumento urbanístico, previsto brevemente no Estatuto da Cidade (no Item V, Alínea f, Art. 4º), como meio de direcionar a dinâmica da produção do espaço urbano. Ele deve estar previsto no Plano Diretor do município ou em alguma Lei Municipal específica.

---

<sup>8</sup> Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/lote-urbanizado/perguntas-frequentes/Paginas/default.aspx> acesso em 27 jun. 2021.

<sup>9</sup> Também identificadas como “Área Especial de Interesse Social” (AEIS).

Conforme o Guia do Estatuto da Cidade, os principais objetivos deste instrumento são:

- permitir a inclusão de parcelas marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais;
- permitir a introdução de serviços e infraestrutura urbanos nos locais em que antes não chegavam, melhorando as condições de vida da população;
- regular o conjunto do mercado de terras urbanas, pois em se reduzindo as diferenças de qualidade entre os padrões de ocupação, reduzem-se também as diferenças de preços entre as terras;
- introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para a consolidação dos assentamentos;
- aumentar a arrecadação do município, pois as áreas regularizadas passam a poder pagar impostos e taxas – vistas nesse caso, muitas vezes, com bons olhos pela população, pois os serviços e infraestrutura deixam de ser vistos como favores, e passam a ser obrigações do poder público;
- aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda (BRASIL,2001, p.156).

O propósito geral deste instrumento é “incluir, no zoneamento da cidade, uma categoria que permita, mediante um plano específico de urbanização, o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para o assentamento” (BRASIL, 2001, p.156). Ou seja, dentro deste zoneamento específico, são determinados parâmetros urbanísticos e edifícios especiais, assim como de uso e ocupação do solo, que permitam tornar o solo urbano acessível para a população com baixa renda. Este zoneamento se contrapõe aos demais que seguem a lógica do mercado imobiliário formal, fugindo do padrão de especulação imobiliária.

A ZEIS é um instrumento importante para fins de redução da especulação imobiliária segregadora. Essa ferramenta é utilizada para a regularização fundiária e promoção de habitação social, pois permite a aplicação de índices urbanísticos diferenciados, projetando o atendimento essas demandas.

O conceito de ZEIS foi formalizado em 2009 pela Lei Federal nº 11.977, em seu artigo 47, sobre regularização fundiária de áreas de interesse social, como sendo uma

“parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo” (BRASIL, 2009).

Em 2011 e 2012 foram incorporados os artigos 42-A e 42-B no Estatuto da Cidade, que estabelecem que as áreas destinadas a habitação de interesse social devem ser previstas mediante as ZEIS.

Existem dois principais tipos de ZEIS: a de regularização fundiária, para a regularização de áreas ocupadas por assentamentos precários e em estado de ilegalidade e a ZEIS de vazios, que são áreas urbanas que ainda serão ocupadas.

O Estatuto da Cidade também prevê a regularização fundiária como um instrumento - no artigo 2º inciso XIV descreve diretrizes que possibilitam a “regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais” (BRASIL, 2001).

A regularização fundiária é importante pois, além de garantir o acesso ao solo urbano, permite o acesso a serviços públicos essenciais, como o saneamento básico, uma vez que o local ocupado passa a ser identificado como parte legalizada da cidade e passa a fazer parte do planejamento urbano municipal.

Quanto as ZEIS de vazios, além de também englobar as vantagens citadas acima, contribui para o combate aos vazios urbanos e favorece o acesso à lotes urbanizados ao ter a possibilidade de indicar áreas já providas de infraestrutura e serviços públicos para a promoção de habitação social.

Outro instrumento que oportuniza políticas habitacionais, em especial de nível municipal, é a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU).

A CDRU também é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade que pode ser aplicado aos bens dominicais. Este instrumento possui sua origem no Decreto-Lei 271/67 (com alteração pela Lei 11.471/2007).

Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado,



como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007) (BRASIL, 2007).

Pode-se dizer que a Concessão de Direito Real de Uso é um tipo de contrato entre o Poder Público e um particular. O particular passa a ter o direito de uso de um imóvel para fins específicos por um tempo definido ou indeterminado. Esse instrumento só pode ser aplicado em bens públicos que não tenham uma destinação de utilidade pública específica, pois os bens que serão cedidos devem ser desafetados<sup>10</sup> (MELLO, 2012).

Isso significa que o particular que receber essa concessão pode usufruir plenamente do imóvel, desde que esteja prevista em contrato.

O instrumento de CDRU pode ser utilizado para a promoção de habitação social, principalmente por parte dos municípios, contribuindo para o cumprimento da função social da propriedade pública e da cidade. Este é o caso do objeto de estudo desse trabalho, onde o Poder Municipal de Araraquara disponibilizou áreas urbanas de propriedade pública para o Programa Habitacional “Minha Morada” a partir de CDRU. Nessa circunstância, a Lei Complementar nº911 de 2019, que regulamenta a criação do Programa Minha Morada, referência em seu artigo 4º a Lei Federal nº 8.666 de 1993 para justificar a utilização desse instrumento.

Art. 4º O Município fica autorizado, nos termos da alínea "f" do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a proceder à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) dos lotes e glebas descritos no Anexo Único desta lei complementar às famílias beneficiárias inscritas no cadastro habitacional, selecionadas de acordo com critérios e regras estabelecidos por esta lei complementar. (ARARAQUARA, 2019).

É importante que seja feita essa justificativa no sentido de esclarecer o uso que será dado para essas áreas, deixando claro a intenção e objetivos da utilização desse

---

<sup>10</sup> “A afetação é a consagração de um bem a um dado destino categorial de uso comum ou especial; e, a desafetação é a retirada de referida destinação” (LOMEU, 2016, p.168).

instrumento. É necessário que seja feita uma legislação específica determinando as áreas que serão concedidas para as funções também pré-determinadas no contrato de Concessão de Direito Real de Uso. A desafetação dos bens dominicais não pode ser feita de maneira indeterminada, é exigido que se tenha a autorização legislativa específica para o bem a ser desafetado.

Lomeu (2016) destaca que é importante que área urbana a ser desafetada não faça falta, no sentido de sua função inicial, de modo que outros espaços públicos cumpram efetivamente essa necessidade para que planejamento urbanístico não seja afetado negativamente e, o autor também salienta, que as motivações administrativas para o ato de desafetação devem ser claras, em conformidade com as resoluções da política urbana.

É relevante a participação popular nesse processo, conforme a exigência de uma gestão democrática, determinada no Estatuto da Cidade. A desafetação, e a CDRU, deve ser realizada de forma que beneficie a população como um todo, agindo em prol do bem coletivo.

## 5. O DIREITO À MORADIA COMO FUNÇÃO SOCIAL

Por fim, neste capítulo, trata-se do direito à moradia digna como função do Estado, ou seja, a possibilidade de uso das terras públicas para fins de produção de moradias como modo a cumprir a função social da propriedade pública.

A moradia é um direito garantido pela Constituição Federal Brasileira, adicionado a partir da Ementa Constitucional nº 26 de 14 de fevereiro de 2000, passando a fazer parte do rol de direitos sociais constitucionais, relacionados a questões de segurança, saúde e dignidade humana.

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação atualizada pela Emenda Constitucional n. 64, de 2010) (BRASIL, 2013).

A habitação é um fator essencial para a reprodução da vida em sociedade. No modo atual de produção das cidades, sob a lógica mercantilista, a moradia passa a ser um produto de difícil acesso a maior parte da população brasileira, que não possui salários compatíveis ao mercado imobiliário formal. Neste sentido, passou a ser um dever do poder público - como produtor e mediador do espaço urbano - oferecer soluções para esta problemática.

As soluções oferecidas pelo poder público, em sua grande maioria, passam necessariamente pela propriedade do imóvel. Sendo interesse financeiro de agentes do mercado privado ou por uma visão conservadora do governo, a partir do momento em que a propriedade da moradia passou a ser uma possibilidade para os trabalhadores as políticas públicas passaram a enfatizar as vantagens da casa própria, mesmo que estas sejam em locais muito distantes das regiões centrais da cidade ou do local de trabalho do morador.

Bonduki (2017, p. 317) relata que o modo de produção das habitações periféricas estava fundado em “raízes claramente conservadoras e pequeno-burguesas”, ocorrendo um esforço do Poder Público em transformar a moradia unifamiliar como ideal de bons costumes para a família, pois julgavam importante “a difusão da propriedade entre os trabalhadores para melhorar suas condições de vida e manter a ordem social”.

O trabalhador, em busca de ser um pequeno proprietário, e fazer valer os “bons costumes” para sua família, passa a compartilhar desse objetivo. Os que não conseguem a casa própria - ou despendem parte significativa de seus salários para o aluguel de uma casa adequada - passam a ocupar espaços urbanos sem interesses imobiliários, como os cortiços e favelas.

Conforme Bonduki (2017), a casa própria passou a representar uma segurança para os trabalhadores pobres, pois significava um abrigo permanente com custo zero após médio prazo e, também, a propriedade de um bem muito valioso. Ademais, a moradia própria permitia que a família fosse transformando a casa, moldando-a conforme as necessidades da família - despendendo tempo e dinheiro em um bem que se valorizava ao decorrer do tempo.

[...] E isso não só pela possibilidade de escapar do aluguel e morar a custo quase nulo como, sobretudo, por representar a única perspectiva de entesouramento, de formação de um patrimônio e de obtenção de uma renda extra que independesse do trabalho que uma família trabalhadora pudesse almejar. Por essas razões, mais do que por motivos de ordem ideológica, a aspiração pela casa própria foi tão forte e generalizada entre os trabalhadores de baixa renda (BONDUKI, 2017, p.315).

A moradia custava, e ainda custa, uma porcentagem muito alta dos salários dos trabalhadores e representa grande esforço familiar para essa aquisição. Na produção capitalista do espaço urbano, a habitação é um produto limitado – no sentido de que, cada lote é único, não é reproduzível, ocupando um espaço singular na cidade. Maricato (1982) esclarece que, a questão da habitação esbarra na questão da propriedade, pois é necessário o uso do solo urbano para sua execução e, tanto o setor privado quanto o Estado, não oferecem, com a mesma acessibilidade, outras opções.

Em qualquer lugar em que a habitação é mercadoria e propriedade privada a questão da habitação se identifica com a questão da casa própria. Seja pela forma como a iniciativa privada encaminha a questão, através da publicidade incentivando a aquisição da casa, seja pela forma como Estado encaminha, oferecendo financiamento para a compra ou construção da casa própria, a questão da habitação fica bastante

dirigida, deslocando para o campo da ficção discussões e estudos acerca de inovações arquitetônicas coletivistas que se referem a um novo modo de habitar (MARICATO, 1982, p.84).

A autora enfatiza que, apesar de existirem outras ideias e possibilidades em relação a moradia, no contexto brasileiro a propriedade da casa é a principal opção oferecida pela iniciativa privada e pelo Estado, deixando outras possibilidades em segundo plano.

Milton Santos (2007) chama a atenção para o equívoco ao se confundir o direito de morar com o direito a ser proprietário de uma casa, e como isso faz com que a população pobre continue com dificuldade de ter acesso a moradia.

O mito do direito à propriedade da casa levou, num primeiro e longo momento, a que se construíssem casas e apartamentos para as classes médias. Mesmo assim, os preços geralmente eram (e são) exorbitantes, ainda quando os imóveis são construídos com o dinheiro público, dinheiro acumulado com a contribuição obrigatória de todos os trabalhadores (SANTOS, 2007, p.61)

Segundo Juliano *et al.* (2018), o Brasil é o país da América Latina que mais pratica a cultura da casa própria. Os autores afirmam que as políticas habitacionais do Brasil, especialmente os programas de grandes volumes de produção como o BNH e o Minha Casa Minha Vida, incentivam a ideia de que a propriedade da moradia representa sucesso e dignidade individual.

Outros modos de prover habitação de interesse social são possíveis e já explorados, como os aluguéis sociais, amplamente praticados em países europeus e norte-americanos. No Brasil é possível encontrar algumas soluções deste tipo, como o Programa de Locação Social (em São Paulo), porém tais alternativas ainda são pouco exploradas no país (JULIANO *et al.*, 2018).

Em sua maioria, as políticas habitacionais brasileiras, a partir dos anos de 1930, promovem o acesso a propriedade da casa. Antes disso não existia a responsabilização do poder público sobre a habitação dos trabalhadores, ficando a cargo destes encontrar soluções.

## 5.1 Breve histórico da política de habitação social no Brasil

A partir da década de 1930, o Estado passou a atuar de forma direta na produção de conjuntos habitacionais e no financiamento de moradias populares para a classe trabalhadora: foram criados os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs -1930) e a Fundação Casa Popular (FCP - 1946). Este processo foi resultado do estímulo sofrido pelas atividades econômicas industriais na cidade, juntamente a indisponibilidade de imóveis para alugar, devido a situação causada pela lei no inquilinato (DUARTE, 2011).

Segundo Bonduki (2017, p.81) “o clima político, econômico e cultural durante a ditadura Vargas (1930-45) ” colocou o tema da habitação em destaque, sendo apontado sua relevância para a condição de vida do operário.

A era Vargas marca o surgimento da habitação social no Brasil. Ao produzir ele próprio a moradia, penalizar os ‘rentiers’ urbanos através da regulamentação das relações entre locadores e inquilinos e estabelecer um clima de *laissez faire* nas favelas e periferias das cidades, o Estado brasileiro interferiu na questão, embora não tenha formulado, de fato, uma política habitacional (BONDUKI, 2017, p.135).

Neste contexto, conforme o autor, o motivo higienista passa para um segundo plano, e emerge a necessidade da moradia como “condição básica de reprodução da força de trabalho”. Também era argumentado do ponto de vista ideológico e moral, a necessidade da moradia para a educação de um “homem-novo”, que servisse os interesses políticos do período. O debate sobre o problema habitacional, então, passa a ter características multidisciplinares, sendo discutidas outros fatores, como urbanísticos e sociais (BONDUKI, 2017, p.83).

A partir de 1930, o predomínio da concepção keynesiana e a ascensão do fascismo e do socialismo criaram um clima ideológico amplamente favorável à intervenção do Estado na economia e no provimento aos trabalhadores das condições básicas de sobrevivência, inclusive habitação (BONDUKI, 2017, p.89).

Segundo Bonduki (2017), nesta conjuntura, a intervenção do Estado era solicitada pela sociedade em geral, pois, existia um consenso generalizado de que a iniciativa privada não tinha capacidade de solucionar o problema da habitação e, por isso, era necessária a intervenção do Estado, já que a moradia era um bem diferenciado em aspectos de produção e localização. Surgiram muitas críticas em relação ao modelo rentista, que não oferecia opções adequadas para os trabalhadores - essa necessidade ia de encontro com as vontades da elite, pois queriam remover os cortiços no centro da cidade.

Sob a justificativa de uma emergência, devido à Segunda Guerra, o Estado interferiu no mercado de aluguéis congelando-os, pela Lei do Inquilinato. Após o fim da guerra a lei foi renovada e o Estado passa a ser acusado, de não só restringir o direito da propriedade, mas de o tornar nulo. Ao mesmo tempo, setores da sociedade defendiam o congelamento dos aluguéis, com base na desapropriação por interesse social. A lei ficou vigente até 1964 (BONDUKI, 2017).

Conforme Bonduki (2017), em 1950, época de maior produção habitacional dessa fase pré-BNH, a população brasileira era de 44,9 milhões de habitantes, e 16,2 milhões moravam em zonas urbanas, 8,7 milhões em cidades com mais de 50 mil habitantes. Dessa forma o autor considera que, neste caso, a produção habitacional dos IAPs e da FCP contemplou cerca de 10% da população das cidades com mais de 50 mil habitantes – estas que sofriam mais com a crise habitacional.

É possível argumentar que a produção de cerca de 140 mil unidades habitacionais é irrisória frente as necessidades da população brasileira. No entanto, em termos relativos, é inegável que, em regiões e momentos específicos, a produção de habitação pelo Estado, a despeito de seus equívocos, foi significativa. Do ponto de vista qualitativo, a produção de conjuntos habitacionais pelos IAPs merece destaque tanto pelo nível de projetos como pelo impacto que tiveram, definindo novas tipologias de ocupação do espaço e introduzindo tendências urbanísticas inovadoras (BONDUKI, 2017, p.135).

Além disso, existem as moradias produzidas, nesse período, por outras iniciativas, como os municípios, alojamentos estudantis, vilas industriais produzidas por empresas

estatais. Essas unidades são mais difíceis de serem identificadas e contabilizadas (BONDUKI, 2017).

### **Período “BNH”**

A partir dos anos de 1960, com a urbanização tardia em países subdesenvolvidos, ocorre um grande aumento de centros urbanos, que não conseguiam suprir as necessidades de moradia e infraestrutura necessária para a massa populacional. Essa urbanização acelerada caracteriza a segunda metade do século XX nos países de economia dependente, e suas cidades passam a expressar problemas relacionados a esse “inchaço” populacional.

Paralelamente às necessidades de moradia, também surgem as necessidades de infraestrutura urbana, porém outras prioridades acabaram sendo atendidas. Obras de embelezamento foram realizadas em áreas centrais, favorecendo o mercado imobiliário que começava a surgir, favorecendo algumas zonas urbanas e deixando desqualificadas, do ponto de vista das melhorias, outras zonas – principalmente as periféricas.

O processo de urbanização sob “baixos salários” se desenvolve com força a partir da segunda metade do século XX, resultando em uma urbanização desigual, transformando cidades em espaços de segregação e precariedade habitacional.

Neste contexto, do crescimento acelerado da população urbana no Brasil dos anos 1960, surgem bairros autoconstruídos de moradias de trabalhadores, ou seja, construídos por eles mesmos, nos horários disponíveis em que não estão trabalhando. Portanto, os trabalhadores e suas famílias vão se assentando em locais periféricos da cidade, já que seus salários seriam insuficientes para adquirir uma moradia no mercado formal - e o mesmo para obtenção de lotes em bairros mais centrais. A prática da autoconstrução reflete a “urbanização com baixos salários”, resposta a “industrialização com baixos salários” que contribuiu para a acumulação capitalista durante o período de industrialização no Brasil: entre 1940 e 1980, o país cresceu taxas de aproximadamente 7% ao ano, e o processo de urbanização 5,5% ao ano (MARICATO, 2015).

Em 1967 foi criado pelo Estado o “Banco Nacional de Habitação” (BNH). O modelo de habitação imposto pelo BNH funcionava com a criação de um sistema de financiamento que permitia a captação de recursos específicos e subsidiados, garantindo um montante significativo para o investimento habitacional; a criação e operacionalização



de programas que permitiam as diretrizes gerais serem seguidas; a criação de uma agenda de distribuição de recursos, funcionando a nível regional; e a criação de uma rede de agências em nível local que eram responsáveis por aplicar a operação direta das políticas (CARDOSO, 2003).

O período seguinte é marcado pela criação de diversos órgãos direcionados ao planejamento urbano: em 1968 foi criado o Sistema de Financiamento de Saneamento (SFS) que, segundo Maricato (1987), tem o BNH como órgão principal. Foi também instituído o Financiamento de Saneamento (FINASA), com programas voltados para a implantação de sistemas de abastecimento de água, esgoto e drenagem. Em 1969 o BNH é autorizado a aplicar os recursos do FGTS nos sistemas de abastecimento de água e esgoto. Em 1971 é criado o Plano Nacional de Saneamento (PLANASA) no intuito de aumentar o dinamismo entre os planos e obras. Em 1973 é inaugurado o Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP) e o Sistema Financeiro da Habitação Popular (SIHAP) onde, repetindo os discursos que fundamentaram a criação do BNH e do SFH, justifica a importância da habitação popular e a erradicação do déficit habitacional, além de lembrar os benefícios sobre o desenvolvimento do país através do estímulo à construção e geração de empregos.

Segundo Maricato (1982), de 1969 adiante, o BNH passou a atender apenas a população com mais de 5 salários mínimos, deixando a maioria da população sem amparo em relação ao problema habitacional - a saber, na grande São Paulo, essa população correspondia a 84,9% dos moradores com rendas de 0 a 5 salários mínimos - e é justamente esse grupo que, sem alternativas formais, recorre a autoconstrução. De acordo com a autora, os bairros periféricos pareciam canteiros de obras, as construções não tinham prazo para serem finalizadas e os serviços e infraestruturas podiam demorar até 20 anos para chegar até lá. De acordo com a autora, o BNH diminuiu gradualmente, desde sua criação, os recursos para atender a população mais pobre e direcionou suas atividades para a produção de habitações de médio e alto custo, e obras de infraestrutura em regiões valorizadas, sendo possível receber o retorno do investimento feito, a partir das taxas de juros e correções monetárias. A classe pobre trabalhadora não tinha condições financeiras para oferecer esse retorno ao BNH: entre 1958 e 1969, o poder aquisitivo do trabalhador caiu 36,5%, conforme dados do DIEESE (Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio-Econômicos) (MARICATO, 1982).

Em linhas gerais, portanto, o BNH é um captador compulsório de recursos (propriedade de que o Estado se investe), passando-os para a iniciativa privada através de agentes financeiros ou ainda de organismos administrativos estaduais e municipais, mobilizando principalmente a indústria de construção civil e com ela a indústria de materiais de construção (MARICATO, 1982, p.80).

Nesse sentido, portanto, o Estado estaria atuando em conjunto com o mercado imobiliário, favorecendo a acumulação de capital pelo setor privado, priorizando atividades que trariam rendimentos para o BNH.

### **Programas Alternativos**

Nessa ocasião final da década de 1970, início dos anos 80, o BNH coloca em execução os chamados Programas Alternativos, na tentativa de atender as faixas de renda mais baixas e trabalhadores informais. Esse programa tinha como estratégia de redução de custos a autoconstrução e o mutirão. Esta foi a primeira vez em que a autoconstrução é integrada as políticas habitacionais, de modo oficial, no Brasil (FERREIRA, 2020).

Esses programas eram promovidos pelas Companhias Habitacionais (COHABs), que apresentava uma proposta de projeto ao BNH, de acordo com as exigências para receber o financiamento. Cada governo local era responsável pela gestão dos projetos.

Essas Companhias foram constituídas sob a forma de sociedades de economia mista, devendo o poder público, Estado ou Município, deter o controle acionário. Embora organizadas sob a forma de sociedades por ações, abertas, portanto, à participação privada, as COHABs são controladas integralmente pelo setor público (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p.69).

Alternativamente, e para atender alguma parte dessa demanda de autoconstrução, foi criando em 1975 o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB). De acordo com Melo (1989), o PROFILURB criado pela RC 37/75, passou a atender famílias com inserção precária ou instável no mercado de trabalho (renda de 1 a 3 salários mínimos), antes não atendidas de forma majoritária pelo antigo Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP). Eram oferecidos conjuntos de lotes urbanizados, com a

infraestrutura urbana, financiando a legalização da posse da terra. A Construção da habitação era de responsabilidade do beneficiário, conforme sua disponibilidade.

A significação do PROFILURS é de natureza tripla. De uma parte assinala uma inflexão na política das COHABs, que passa pela primeira vez a contemplar a produção de lotes urbanizados - o que também implicava uma autocrítica da prática de construção de grandes conjuntos de tipo convencional. De outra parte, o PROFILURB representou um passo na incorporação de uma clientela que havia sido marginalizada pela política oficial no período 1967-1974. Finalmente, o PROFILURB confere centralidade nova à questão da terra urbana no quadro da questão habitacional. O programa, no entanto, visto em seu conjunto, apresenta uma eficiência e uma efetividade extremamente baixas (DE MELO, 1989, p.38 – 39).

Conforme De Melo (1989), o programa sofreu críticas no sentido de sua atuação, pois estaria favorecendo o surgimento de “favelas organizadas”. Além disso, também era criticado pelos setores privados da construção civil, pois o volume de obras era baixo. O programa foi reformulado em 1978 com a adição de modos de financiamentos mais vantajosos, e com a inclusão de uma unidade sanitária ao lote, resultando em uma breve reanimação do programa.

Ainda de âmbito nacional, em 1977 foi criado o Programa de Financiamento de Construção, Conclusão, Ampliação e Melhoria da Habitação (FICAM), para famílias com renda de até 5 salários mínimos; em 1979 foi criado o Programa de Erradicação de Subhabitação e Reurbanização de Favelas (PROMORAR), que tinha o objetivo de manter os moradores em seus locais, sem remove-los; em 1984 foi criado o Programa Nacional de Autoconstrução (Projeto João de Barro). A partir de mutirões, o programa financiava o terreno e cestas de material de construção (FERREIRA, 2020).

Tais iniciativas confirmam que a autoconstrução era uma alternativa na produção da moradia e, estava sendo incorporada pelas políticas públicas e pelo mercado imobiliário, ainda que não se discutisse a questão urbana conjuntamente.

Segundo Ferreira (2020), a participação popular nos programas habitacionais era novidade, e usada como argumento para as políticas públicas de moradia. No entanto, a participação dos moradores se limitava ao processo de construção, fazendo o papel de mão de obra gratuita.

A participação da COHAB tem se limitado à fase de implantação do projeto, quando seleciona as famílias e discute seus problemas, terminando no momento da comercialização, quando os Conjuntos são entregues. [...] O paternalismo que até o momento tem permeado a relação desses órgãos com a comunidade é preocupante, pois parece indicar a crença de que a população pobre não é capaz de se autoorganizar de maneira adequada e independente, para enfrentar os desafios que se lhe antepõem. A impressão que fica é a de que essas instituições ajudariam muito mais se abdicassem de organizar as comunidades e permitissem a estas uma maior autonomia organizativa (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 1980, p. 166).

Um dos erros cometidos pela proposta da política habitacional do período do BNH, segundo Maricato (1987), foi o não reconhecimento da fragilidade da população à qual eram destinadas às COHABs. Além do isolamento dos conjuntos, construídos sempre muito longe dos locais de trabalhos e de abastecimentos e serviços, falta de recursos das prefeituras para complementos à habitação, falta de fiscalização das construções, entre outros problemas.

Esses programas não cumpriram com as expectativas – quantitativas ou qualitativas. Com isso, a insatisfação popular crescia, e com ela os movimentos sociais urbanos, no contexto de reabertura democrática, que reivindicavam o direito a habitar a cidade de forma digna.

Ao propor um programa alternativo ao do governo, o movimento por moradia ingressa num campo onde até então não participava: a interferência nas políticas públicas. Fazem crítica à política habitacional do governo, enfatizando o desinteresse do BNH em atender às parcelas da população de mais baixa renda e aos programas habitacionais, sobretudo o PROMORAR. Criticam-se os intermediários financeiros e as empreiteiras que encarecem o custo de uma moradia que, ademais, é precária. A não consulta à população interessada é um dos aspectos mais enfatizados, considerando-se a política adotada, além de inadequada é insuficiente para as necessidades mínimas, autoritária e paternalista (BONDUKI, 1992, p. 41).

Apesar de todas as críticas, é reconhecido que o BNH ocupa um grande papel no histórico da política habitacional brasileira, sendo a primeira vez que uma política pública mobilizou um volume de recursos tão alto para habitação.

No início dos anos 80 acontece um processo acelerado de ocupação de terras, principalmente nas regiões periféricas das cidades – no contexto de recessão, valorização da terra, alto preço de aluguéis, desemprego, falta de política habitacional (BONDUKI, 1994).

Nesta circunstância, juntamente com a ausência do Estado nas questões de provisão de habitação, os habitantes de assentamentos precários passaram a manifestar seu descontentamento, surgindo movimentos de luta por melhores condições de moradia. Segundo Cardoso (2010) o processo de conquista ao direito à moradia se inicia no final da década de 1980, quando movimentos progressistas se mobilizaram para tratar da questão habitacional. Devido as péssimas condições de moradias, as populações de moradias precárias passam a se manifestar, surgindo movimentos de luta pela moradia, que buscavam melhorias para seus contextos de habitação.

Os movimentos sociais urbanos seguiram fortes com suas reivindicações durante todo o processo de redemocratização do país. O MNRU incentivou a politização das questões urbanas, fazendo conexões entre os diferentes agentes sociais relacionados as questões de habitação. A autogestão estava em pauta nas argumentações dos movimentos, a medida em que as alternativas e reivindicações ganhavam força (FERREIRA, 2020). É interessante ressaltar que foi este movimento que resultou na incorporação da função social da cidade e da propriedade nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, sendo regulamentados apenas em 2001, pela Lei nº 10.257- o “Estatuto da Cidade” (CARDOSO, 2010).

### **Pós BNH**

De acordo com Cardoso (2007), houve um vácuo em relação as políticas habitacionais na segunda metade dos anos 80. Entre 1986 e 1995 as políticas de habitação foram administradas por diferentes órgãos, com pouca efetividade. Em 1985 foi criado o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, em que tinha competência as políticas habitacionais, saneamento básico, desenvolvimento urbano e do meio ambiente.

As atribuições do BNH foram transferidas, após sua extinção em 1986, para a Caixa Econômica Federal, e, em 1987 o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente é transformado em Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente.

Em 1988 foi criado o Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social, sendo extinto em 1989, e então é criada a Secretária Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC). As atividades financeiras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e a Caixa Econômica Federal passam para o Ministério da Fazenda (ARRETCHE, 1996).

A SEAC desenvolveu programas habitacionais que implementaram linhas de financiamento para o atendimento à população com renda de até 3 salários mínimos, e também sistemas alternativos de produção, como os mutirões. Conforme Cardoso (2007), houve uma utilização predatória dos recursos do FGTS nos 2 últimos anos em que Collor esteve no poder, resultando em consequências graves sobre as possibilidades de expansão do financiamento habitacional, causando a suspensão por 2 anos de qualquer financiamento.

Com o início do governo de Fernando Henrique Cardoso, em 1994, passa a ser implementada uma reforma no setor de moradia. O Ministério do Bem-Estar Social é extinto, e se cria a Secretária de Política Urbana (SEPURB) – no âmbito do Ministério do Planejamento e Orçamento, que ficaria responsável pela criação e implementação da Política Nacional de Habitação. Com isso a Caixa Econômica Federal passa a ter uma diminuição em sua função de operador de recursos do FGTS, enquanto a SEPURB passa a formular e coordenar ações de integrar habitação, saneamento e infraestrutura.

Linhas de financiamento novas foram criadas com embasamento em iniciativas dos governos estaduais e municipais, com concessão definida desde uma série de critérios de projeto e pela capacidade de pagamento dos governos subnacionais. No entanto, devido ao ajuste fiscal proveniente do Plano Real, houve uma expansão limitada dos investimentos habitacionais. Devido a fragilidade do FGTS sob a crise econômica e a política de contenção de despesas, também a decisão do Conselho Monetário Nacional e do Banco central, a Caixa Econômica Federal passou a colocar critérios mais rigorosos para o acesso ao crédito. Desta forma, devido a mudança de regras para o uso e distribuição dos recursos do FGTS, apenas os municípios mais ricos eram beneficiados (CARDOSO, 2007).

Em 1999, a Caixa Econômica Federal apresentou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) como alternativa para atender as famílias de renda mais baixa, que não conseguiam ter acesso as Cartas de Crédito. Neste programa, os governos municipais e estaduais se cadastravam e participavam de uma seleção prévia e, a partir disso, empresas privadas organizavam empreendimentos e recebiam o financiamento direto da Caixa Econômica federal. No entanto, este programa atendeu uma população com uma faixa de renda maior do que era pretendida (CARDOSO, 2007).

### **Pós “Estatuto da Cidade”**

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, incorporando as cinco secretarias - Secretaria Nacional de Habitação, a Secretaria Nacional de Programas Urbanos, a Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental e a Secretaria Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana – foi constituído um novo patamar da política habitacional - a partir do entendimento de que a questão deve ser tratada de maneira muito mais abrangente que a construção de casas, fato já apontado pelas políticas anteriores como também por experiências realizadas.

Em 2004, o governo federal criou o Crédito Solidário, com a finalidade de financiar habitações às famílias de baixa renda, a partir da organização por meio de cooperativas, associações e sindicatos, e outras formas de organização da sociedade civil. Também foi elaborada a Política Nacional de Habitação (PNH).

Em 2005 foram instituídos o Sistema e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS e FNHIS) regulamentados pela Lei Federal nº 11.124, em 2005.

Entre 2007 e 2009 foi desenvolvido o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), com a participação do Conselho das Cidades e diversos representantes (FERREIRA, 2020).

Em 2009 foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) pela Lei nº 11.977 de 2009. Após 2 anos da inauguração do programa, haviam sido contratadas 1 milhão de unidades habitacionais, mostrando a forte impulsão do programa a produção imobiliária no país. Em 2019, foi totalizada a entrega de 4.096.725 unidades habitacionais, das 5.582.626 unidades contratadas (SILVA; GONÇALVES, 2019).

O programa, criado no contexto da crise econômica internacional, buscava gerar empregos e investimentos no setor da construção civil. Sem suas demandas atendidas, os movimentos por moradia pressionaram o governo. Foi criado, então, uma modalidade específica para a participação das organizações autogestionárias, o Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades (PMCMV-e) (FERREIRA, 2020). Este programa, porém, atendeu a muito poucas entidades, organizadas e que conseguiram obter o financiamento, mesmo diante das inúmeras exigências da Caixa Econômica Federal.

Uma das principais críticas feitas ao PMCMV é a de que, ao assumir uma visão quantitativa, o Programa acabou por deixar em segundo plano fatores como a qualidade arquitetônica e os impactos urbanos da produção (FERREIRA, 2012).

A partir de 2016, o PMCMV passou a sofrer uma série de reduções e cortes em suas atividades. Em janeiro de 2019 foi anunciado, pelo governo federal, a extinção do Ministério das Cidades, e a questão habitacional passa a ser responsabilidade do Ministério do Desenvolvimento Regional.

Em 2021 foi instituído pelo governo federal o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), pela lei federal nº 14.118 de 13 de janeiro de 2021, como substituto do PMCMV. O PCVA apresentou como meta atender 1,6 milhão de famílias de baixa renda com o financiamento habitacional até 2024. Este Programa apresenta como público-alvo três faixas de renda: até R\$ 2 mil mensais, de R\$ 2 mil a R\$ 4 mil, e de R\$ 4 mil a R\$ 7 mil (BRASIL, 2021; DE MARCO; BATTIROLA, 2021).

A falta de um diálogo democrático em sua concepção é uma das principais críticas feitas ao recente PCVA. Além disso, o PCVA não apresenta metas voltadas para o grupo 1 (antigo faixa 1 do PMCMV), referente ao grupo de menor renda (até R\$ 1.800 reais) que representa mais de 80% do déficit habitacional do país (DE MARCO; BATTIROLA, 2021; GUERREIRO; ROLNIK, 2020).

O histórico até aqui apresentado é um importante subsídio para compreensão do ideário da população quanto à casa própria e as dificuldades com ou sem políticas públicas, pois estas jamais acompanharam a crescente população que inicialmente migrou das áreas rurais para áreas urbanas e, posteriormente, o próprio crescimento demográfico.

Apesar de poucas, existem experiências diferentes em relação a políticas de acesso a moradia digna, como os alugueis sociais já mencionados, que não dependem da



propriedade do imóvel. Este pode ser um caminho, mas a análise histórica reforça a perseverança dos programas de aquisição da casa própria como prioridades no âmbito nacional.

### Quadro 01- Síntese do histórico de políticas públicas habitacional no Brasil

1930-1967	1967-1986	1975-1986	1986-2001	2001-2019	2019- atual
PRÉ BNH IAPs e FCP	BNH PLANHAP/SIHAP	PROGRAMAS ALTERNATIVOS PROILURB FICAM PROMORAR PROJETO JOÃO DE BARRO	PÓS BNH SEAC SEPURB PAR	ESTATUTO DA CIDADE MINISTÉRIO DAS CIDADES PMCMV PMCMV-e	MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL PCVA
Início da intervenção do poder público nas questões de habitação social	Intenso processo de urbanização e a criação do BNH com o intuito de suprir a demanda habitacional nas cidades a partir de financiamentos. O BNH consolida a	Com a insuficiência do BNH em suprir a demanda da classe mais pobre são apresentados programas alternativos, como os de lotes urbanizados, promovidos pelas COHABs e geridos pelos governos locais	As atribuições do BNH passam para a Caixa Econômica Federal. Período de variação de competências relacionadas a habitação. A manutenção das políticas habitacionais fica a cargo dos próprios municípios.	Criação do PMCMV, com produções em grande escala de conjuntos habitacionais.	Extinção do Ministério das Cidades e do PMCMV. Criação do recente PCVA – críticas em relação ao programa por não demonstrar atender a população de menor renda (correspondente ao antigo faixa 1 do PMCMV).

Fonte: autora, 2022

Percebe-se que atualmente a questão da política habitacional do país se encontra em uma conjuntura semelhante ao período dos anos 70 e 80, onde as políticas habitacionais de nível federal apresentaram dificuldade em atender a população com menor renda e, justamente, a que tem maior parte no déficit habitacional do país, em condições de maior vulnerabilidade.

Em Araraquara, o programa habitacional com maior expressividade foi o PMCMV. O total de unidades da faixa 1 do programa foi de 4.107 habitações (tabela 01).

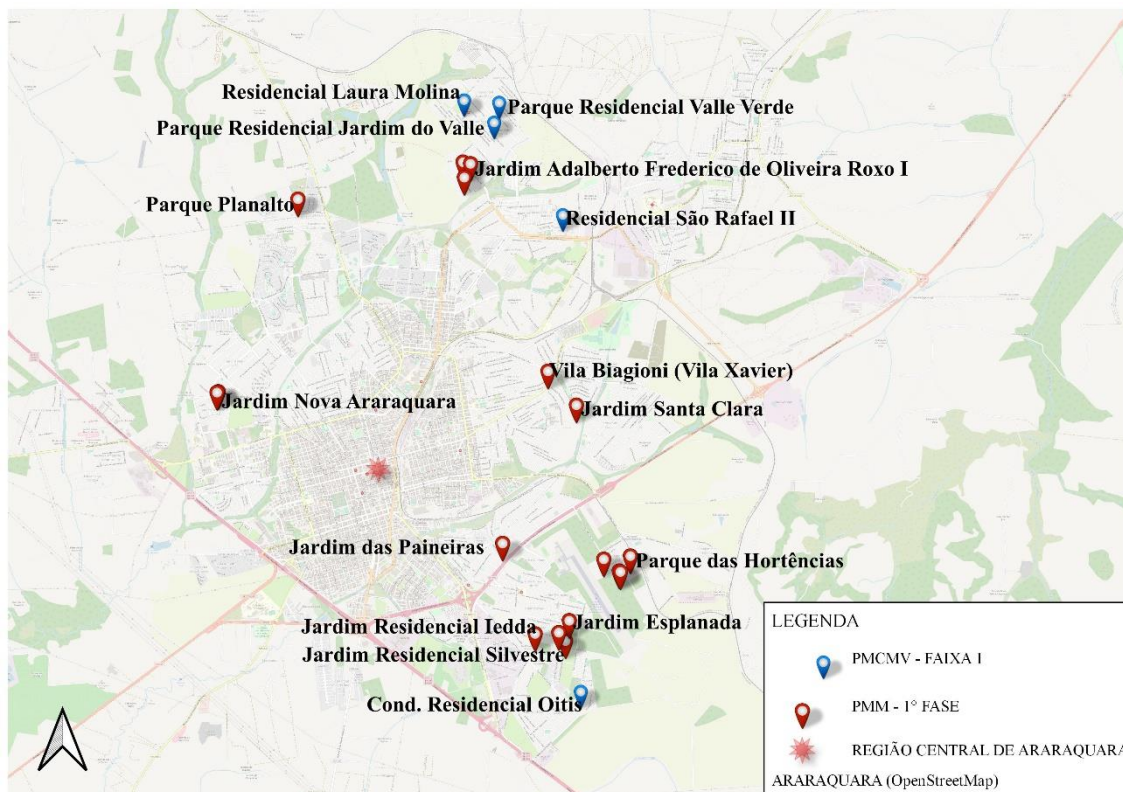
**Tabela 01 - Empreendimentos do PMCMV Faixa 1 em Araraquara**

<b>Empreendimento</b>	<b>UH</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Data de Assinatura</b>
Residencial São Rafael II	498	Casa/lote	29/06/2009
Condomínio Residencial Oitis	256	Apartameto	31/03/2010
Residencial Romilda Taparelli Barbieri	538	Casa/lote	05/2/2011
Residencial Anunciata Palmira Barbieri	485	Casa/lote	27/12/2011
Residencial Maria Helena Lepre Barbieri	338	Casa/lote	27/04/2012
Parque Residencial Valle Verde	1432	Casa/lote	26/03/2013
Parque Residencial Jardim do Valle	560	Casa/lote	26/03/2013

Fonte: Prefeitura de Araraquara, 2020; Balettrini, 2016

Juntos, o Residencial Romilda Taparelli Barbieri, Residencial Anunciata Palmira Barbieri e o Residencial Maria Helena Lepre Barbieri formam o Residencial Laura Molina. Na figura 01 é possível perceber que os conjuntos habitacionais do PMCMV faixa 1 em Araraquara foram implantados em regiões periféricas da cidade, muito distantes do centro. Esta característica, de destinar áreas muito distantes para programas habitacionais para a classe urbana mais pobre, tem sido recorrente nas execuções das políticas habitacionais no país.

**Figura 01 – Localização dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e dos lotes do PMM**



Fonte: Autora, 2022

É possível notar, também na figura 01, que o PMM localiza os lotes mais próximos as regiões centrais da cidade, principalmente ao se comparar com o PMCMV faixa 1.

### **A problemática da habitação no Brasil**

De acordo com Ferreira (2012), a principal dificuldade para solucionar a problemática da habitação no país é o acesso à terra e sua retenção pelas camadas de mais alta renda que ainda impera de forma generalizada. Conforme o autor, quando se trata de políticas públicas, a questão das terras é um empecilho, já que o estado não possui muitas condições de adquirir terrenos bem localizados e, portanto, passa a construir em locais mais afastados e, arcando com os custos das extensões de infraestrutura urbana, se tornando oneroso para toda sociedade.

O aumento do preço das terras juntamente com a falta de aplicação efetiva dos instrumentos do estatuto da cidade, torna mais dificultoso a aplicação de políticas habitacionais para baixa renda, mesmo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, pois, o subsídio oferecido passa a não beneficiar mais a população alvo do programa, pois é drenado para cobrir o aumento especulativo da terra favorecendo os proprietários fundiários. A equação entre quantidade e qualidade, que incide sobre a constante redução dos custos da construção, é um dos desafios mais difíceis para o bom urbanismo (FERREIRA, 2012).

Neste sentido, a população continua buscando soluções para a necessidade da habitação, e, em muitos casos, a solução se dá pela autoconstrução. O processo de acesso ao lote urbanizado até a construção da moradia se dá, em muitos casos, por iniciativa da família trabalhadora, que não encontra outras alternativas viáveis.

### **5.2 Programas de Lotes Urbanizados e a autoconstrução como alternativa**

Nas cidades brasileiras, onde a moradia é uma mercadoria e a maioria dos salários não são suficientes para cobrir necessidades básicas, a autoconstrução se torna um modo tangível de acesso a casa própria. A instabilidade financeira faz com que os trabalhadores busquem a propriedade como forma de garantir estabilidade para suas famílias e para seu futuro.

Para este trabalho, utilizamos as definições de autoconstrução de Maricato (1982) e de Bonduki (1994). Para ambos a autoconstrução abarca todas as atividades de viabilização da casa própria por indivíduos particulares: desde as alternativas de localização do lote, o empreendimento da própria força de trabalho ou pagamento informal de terceiros, gestão do canteiro de obra, e demais atividades que sejam necessárias.

A autoconstrução, o mutirão, a auto-ajuda, a ajuda mútua são termos usados para designar um processo de trabalho calcado na cooperação entre pessoas, na troca de favores, nos compromissos familiares, diferenciando-se, portanto, das relações capitalistas de compra e venda da força de trabalho (MARICATO, 1982, p.71).

Segundo a autora, na década de 1980, a saber na cidade de São Paulo, os moradores de bairros periféricos muitas vezes se encarregavam de fazer até mesmo melhorias de infraestrutura em suas ruas, como melhoramento do próprio pavimento, redes informais de água e esgoto e, na medida do possível até a drenagem dessas vias.

A autoconstrução se estende portanto para a produção do espaço urbano e não se restringe aos meios de consumo individual. Nos domingos e feriados, nas horas de descanso, os trabalhadores constroem artesanalmente uma parte da cidade. O assentamento residencial da população migrante em meio urbano, fundamental para a manutenção da oferta larga e barata de mão-de-obra, se faz as custas de seu próprio esforço, sem que o orçamento “público” se desvie de outras finalidades, na aplicação (MARICATO, 1982, p.79).

Conforme Bonduki (1994), a autoconstrução deve ser entendida como todo o processo da construção, desde a escolha do local, a gestão da obra e demais atividades que envolvem a construção. A autoconstrução compreende, portanto, um grupo de atividades relacionadas, que possui a construção da moradia como objeto principal.

Muitos são os nomes usados para designar essa forma de construção: casas domingueiras, casas de periferia, casas próprias autoconstruídas, casas de mutirão. A característica básica, porém, é serem edificadas sob gerência direta de seu proprietário e morador: este adquire ou ocupa o

terreno; traça, sem apoio técnico, um esquema de construção; viabiliza a obtenção dos materiais; agencia a mão de obra, gratuita e/ou remunerada informalmente; e em seguida ergue casa (BONDUKI, 2017, p.289).

A autoconstrução, percebe-se, é um método de acesso à moradia presente no cotidiano da população brasileira, principalmente desde os anos 80. Os trabalhadores, ao verem seus salários insuficientes para comprar uma casa pronta no mercado formal e sem o amparo de políticas públicas para tal, buscam por si mesmo soluções para ter uma moradia digna.

Os Programas de Lote Urbanizado, implementados inicialmente no período do BNH, são atualmente uma alternativa para a questão habitacional, principalmente de escala municipal, devido ao período de insuficiência de atendimento para a população urbana com baixa renda.

O Programa Minha Morada, do município de Araraquara, baseado na autoconstrução e autogestão, é um exemplo atual deste modo de política habitacional.

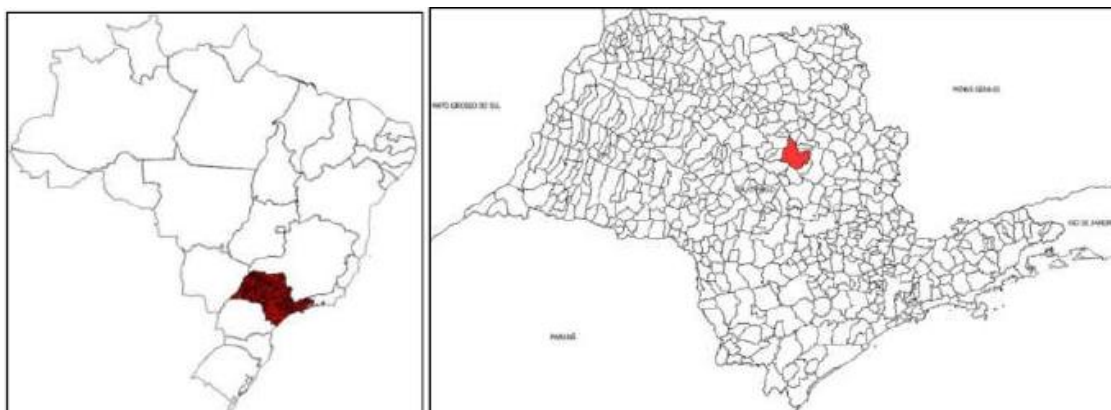
## 6. O PROGRAMA MINHA MORADA

Este capítulo apresenta o estudo de caso do Programa Minha Morada de Araraquara.

### 6.1 Contextualização do Município de Araraquara e os bairros do PMM

A cidade de Araraquara é classificada como uma cidade de médio porte, com uma população estimada de 230.770 habitantes (IBGE, 2017). O município está localizado a aproximadamente 270 km da Cidade de São Paulo e possui relevância na dinâmica econômica da região administrativa a qual está inserida (figura 02 e 03). Neste contexto, Araraquara se encaixa no conceito de “cidade média”, dentro da definição apresentada por Sposito (2010, p.52), como sendo as cidades que desempenham “papéis de intermediação entre as cidades pequenas e as cidades grandes e metropolitanas, no âmbito de uma mesma rede urbana”.

**Figura 02 e 03 – Localização de Araraquara em relação ao Brasil e ao Estado de São Paulo**



Fonte: Menzori, 2018

Com um crescimento populacional expressivo, aumento de 40 mil pessoas durante um período de 20 anos, Araraquara se destaca pela sua alta renda per capita e qualidade de vida - em 2007 foi considerada a melhor cidade do país no Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM) com o índice de 0.9078. No último IFDM disponível, de 2018, a cidade se encontra na 76ª posição, com o índice de 0.8510.

Com isso é possível afirmar que essas características refletem nos custos de vida na cidade, inclusive nos valores das moradias. Os altos custos implicam em uma fração

significativa da renda de parte da população, situação recorrente nas cidades brasileiras (ORSI *et al.*, 2021).

Araraquara desenvolveu uma “cultura de planejamento urbano” desde meados do século XX, conforme Menzori (2018), já que a cidade demonstra possuir um histórico-cultural relacionado ao urbanismo moderno e as ideias de cidades-jardins. O Relatório da Câmara Municipal de Araraquara de 1911 poderia ser considerado como o primeiro plano diretor do município, pois já tratava de temas importantes ao planejamento urbano (MENZORI, 2018).

A partir da década de 1950 Araraquara passa a sofrer uma expansão urbana significativa, sendo este momento que a população urbana do município passa a ser maior do que a população rural. Nesse processo de incorporar áreas rurais a cidade, começam a surgir vazios especulativos (MENZORI, 2018).

Entre as décadas de 1970 e 1980 seria o período onde o espraiamento urbano teria atingido seu limite, pois a oferta de lotes teria superado a demanda do mercado, e teriam surgidos bairros muito distantes do centro, devido a criação de plantas industriais. Esse desenvolvimento imobiliário do período resultou em surgimento de bairros distantes e vazios urbanos (GONÇALVES, 2010; MENZORI, 2018).

A expansão territorial urbana, produzida pelo parcelamento de terras rurais e conseqüente produção de áreas urbanizadas, intensificou-se justamente durante o período em que a produção dessas áreas tinha como objetivo não só a ocupação, como também a reserva de terras, dando início à fase inicial de formação dos vazios urbanos da cidade (GONÇALVES, 2010, p.6).

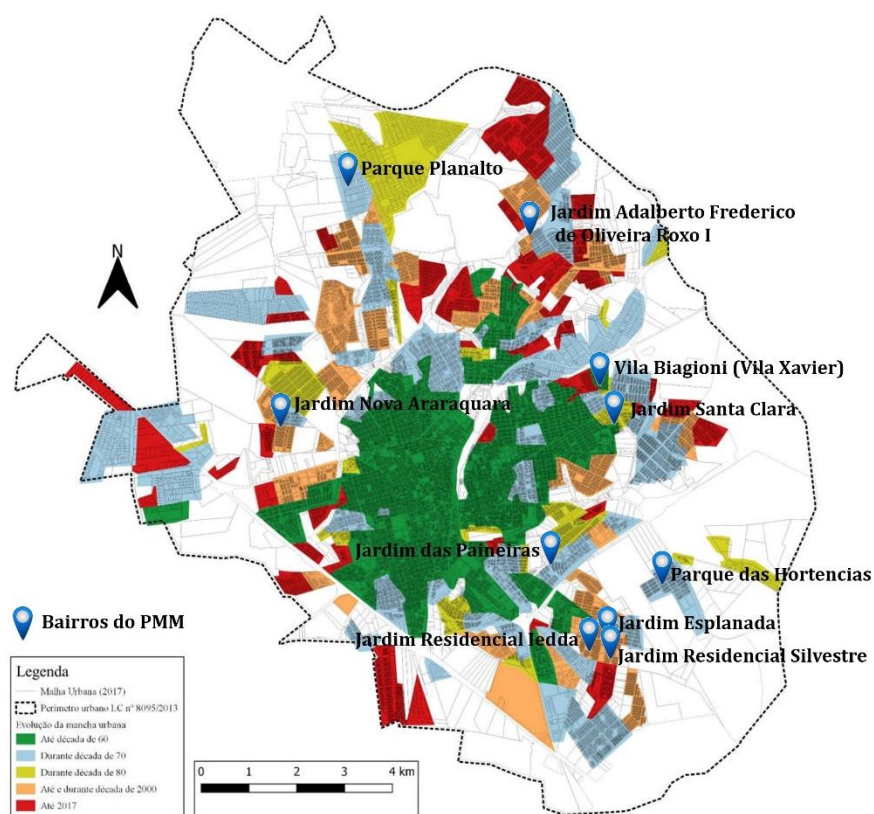
Esse período foi um marco na estruturação do espaço urbano: dos 245 loteamentos aprovados em Araraquara, no período de 1950 até 2000, aproximadamente metade destes foram entre 1970 e 1980 (GONÇALVES, 2010).

A região onde está localizada a cidade de Araraquara possui altas taxas de crescimento populacional e de urbanização. Apesar disso, segundo Gonçalves (2010), ao comparar o crescimento populacional da cidade de Araraquara com outras ao seu entorno, como Américo Brasiliense por exemplo, percebe-se que ela não está entre as principais.

Isso ocorre devido ao alto custo de vida em Araraquara, somado a manutenção do status social relacionado a propriedade da terra e a especulação imobiliária. Muitas áreas loteadas em Araraquara não foram ocupadas, ficando vazias e ociosas durante longos períodos, aguardando melhores oportunidades de valorização (GONCALVES, 2010).

Enquanto isso, parte da população, que carecia de moradias na cidade e não podendo pagar os altos preços por uma habitação urbana na cidade, passaram a buscar soluções nas cidades vizinhas, distantes do trabalho, mas com valores mais acessíveis (GONCALVES, 2010).

**Figura 04 - Evolução urbana de Araraquara entre 1970 e 2017 (MENZORI, 2018) e bairros do Programa Minha Morada**



Fonte: Adaptado de Menzori, 2018.

É possível fazer uma breve análise entre a localização dos bairros escolhidos para a primeira fase do Programa Minha Morada e a evolução urbana do município (figura 04).



Observa-se que o bairro Vila Biagioni é o mais antigo, sendo formado até a década de 1960. Os bairros Parque das Hortências, Parque Planalto, Jardim Palmeiras e Jardim Nova Araraquara são bairros do período da década de 1970. O bairro Jardim Santa Clara é da década de 1980. E os bairros Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I, Jardim Residencial Iedda, Jardim Esplanada e Jardim Residencial Silvestre surgiram entre a década de 1990 e durante a década de 2000.

Os bairros do PMM, portanto, possuem vazios desde a década de 1960, com infraestrutura subutilizada, já que não cumpre o potencial de sua capacidade em atender a população da cidade.

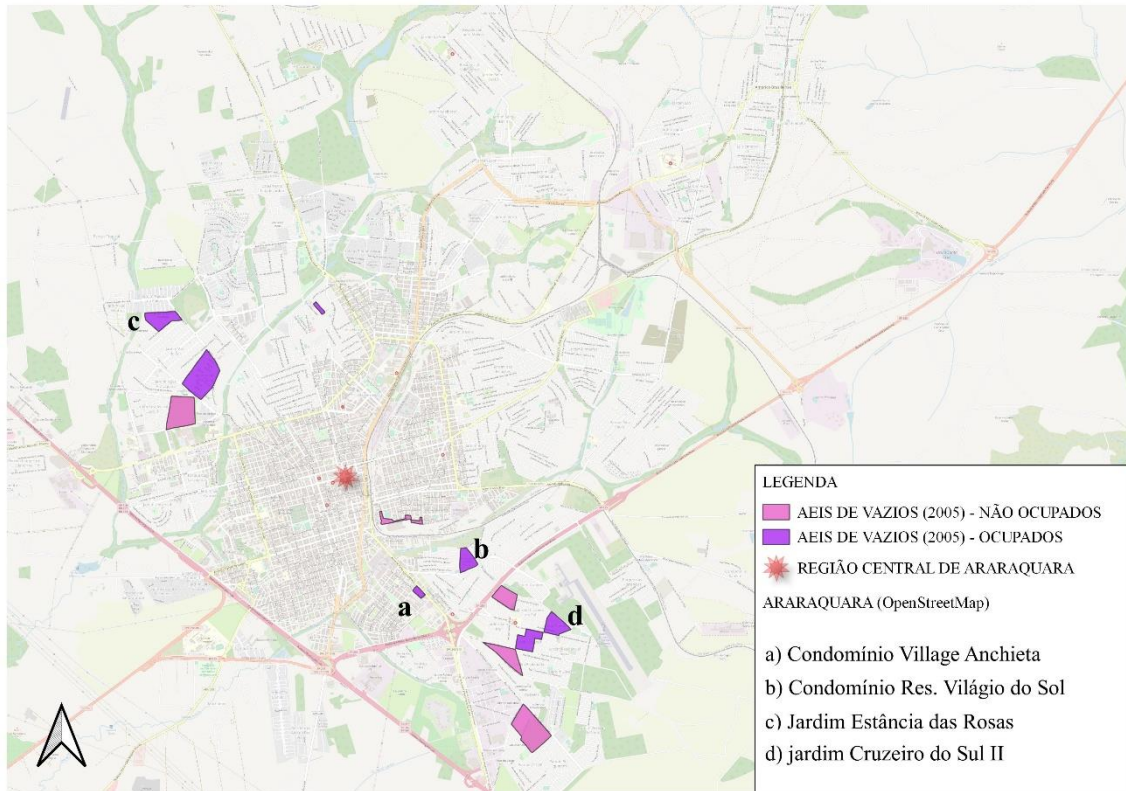
### **6.1.1 AEIS como alternativa de acesso ao lote urbanizado em Araraquara**

Conforme apresentado anteriormente, as ZEIS é uma ferramenta urbanística que permite que os vazios urbanos sejam direcionados para um uso de interesse social, em especial, habitação. Em Araraquara as ZEIS são definidas como Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS). Essas áreas são definidas no zoneamento apresentado pelo Plano Diretor do município.

#### **AEIS 2005**

No Plano Diretor de 2005 foram aprovadas 86 AEIS, classificadas em 6 categorias diferentes. Do total, 12 áreas foram selecionadas para compor as AEIS de vazios da cidade. Foi realizada uma análise, para identificar se essas áreas foram ocupadas e se estariam, portanto, cumprindo o papel inicial de interesse social. Ao serem analisadas por imagens de satélite foi identificado que 7 dessas áreas se encontram ocupadas por habitação e uso misto atualmente e 5 continuam vazias (figura 05).

**Figura 05 – AEIS de vazios: Plano Diretor de Araraquara (2005)**



Fonte: Autora, 2022; adaptado de Menzori, 2018.

Foram identificados diversos padrões de ocupação nas AEIS de 2005: condomínios fechados de médio/alto padrão, conjuntos habitacionais de interesse social de financiamento público e bairros formados por autoconstrução.

Serão apresentados 4 principais AEIS para evidenciar a variedade das ocupações descritas.

a) Condomínio Village Anchieta

Baseado em suas características construtivas, esse conjunto residencial pode ser considerado destinado a população de média/alta renda (figuras 06 e 07). Com valores, conforme buscas realizadas no site “VivaReal”, que variam entre 360.000,00 reais e 550.000,00 reais, e condomínio em torno de 599,00 reais com áreas construídas de 87 a 185m<sup>2</sup>.

**Figura 06 – AEIS de vazios PD 2005: imagens de 2006 a esquerda e de 2021 à direita**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022).

**Figura 07 – Condomínio Village Anchieta**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022).

b) Condomínio Residencial Villágio do Sol

O condomínio Residencial Villágio do Sol (figuras 08 e 09) também é um condomínio fechado com padrão construtivo médio. Os imóveis disponíveis para venda nesse condomínio, com áreas construídas entre 51 a 113m<sup>2</sup>, possuem preços que vão de 250.000,00 reais até 425.000,00 reais, conforme busca no site “VivaReal”.

**Figura 08 – AEIS de vazios PD 2005: 2006 x 2021.**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022).

**Figura 09 – Condomínio Residencial Világio do Sol**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022).

c) Jardim Estâncias das Rosas

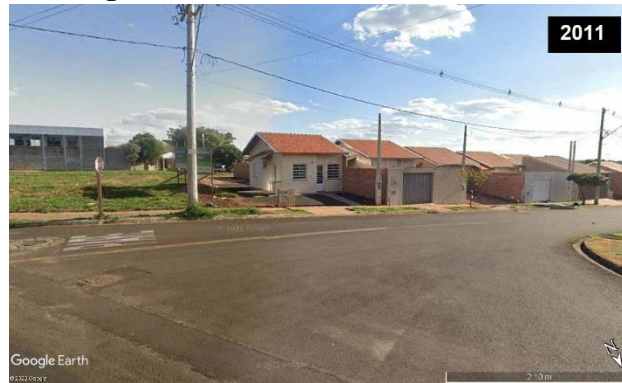
O Jardim Estância das Rosas é um empreendimento realizado pelo Programa Minha Casa Minha Vida. As casas possuem um padrão construtivo simples, muito semelhante aos diversos conjuntos residenciais do PMCMV faixa 1 (figuras 10 e 11). No site “VivaReal”, foi encontrado uma unidade à venda, com algumas alterações como muro, por 190.000,00 reais com 70m<sup>2</sup> construídos. Percebe-se que o público alvo do empreendimento, diferente dos anteriores, correspondem ao “interesse social” esperado das AEIS.

**Figura 10 – AEIS de vazios PD 2005: 2006 x 2021**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022)

**Figura 11 – Jardim Estância das Rosas**

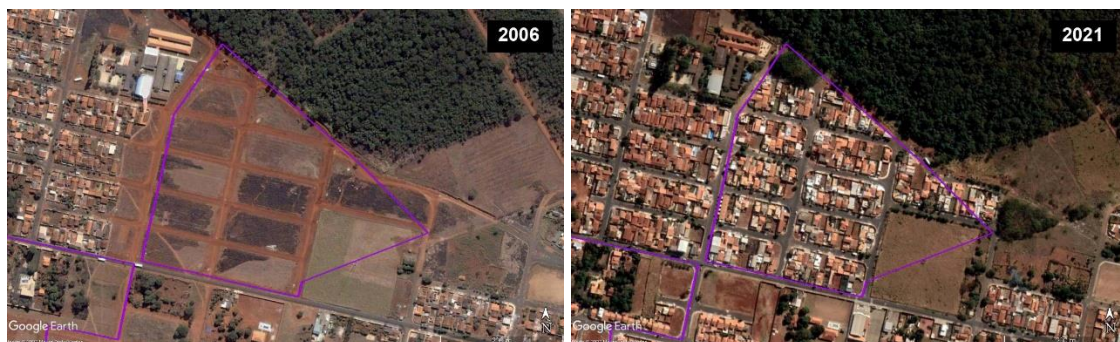


Fonte: Adaptado do Google Earth (2022)

d) Jardim Cruzeiro do Sul II

Diferente das demais AEIS analisadas, o Jardim Cruzeiro do Sul II é um bairro desenvolvido a partir de autoconstrução (figuras 12 e 13). Imagens de satélite demonstram que o bairro foi construído “aos poucos”. Os preços no site “VivaReal” variam de 100.000,00 reais até 350.000,00 reais, com áreas construídas de 40m<sup>2</sup> até 187m<sup>2</sup> - em alguns casos, casas ainda sem acabamento. Dentre as 4 AEIS analisadas, essa é a que possui preços mais baixos.

**Figura 12 – AEIS de vazios PD 2005: 2006 x 2021**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022)

**Figura 13 – Jardim Cruzeiro do Sul II**

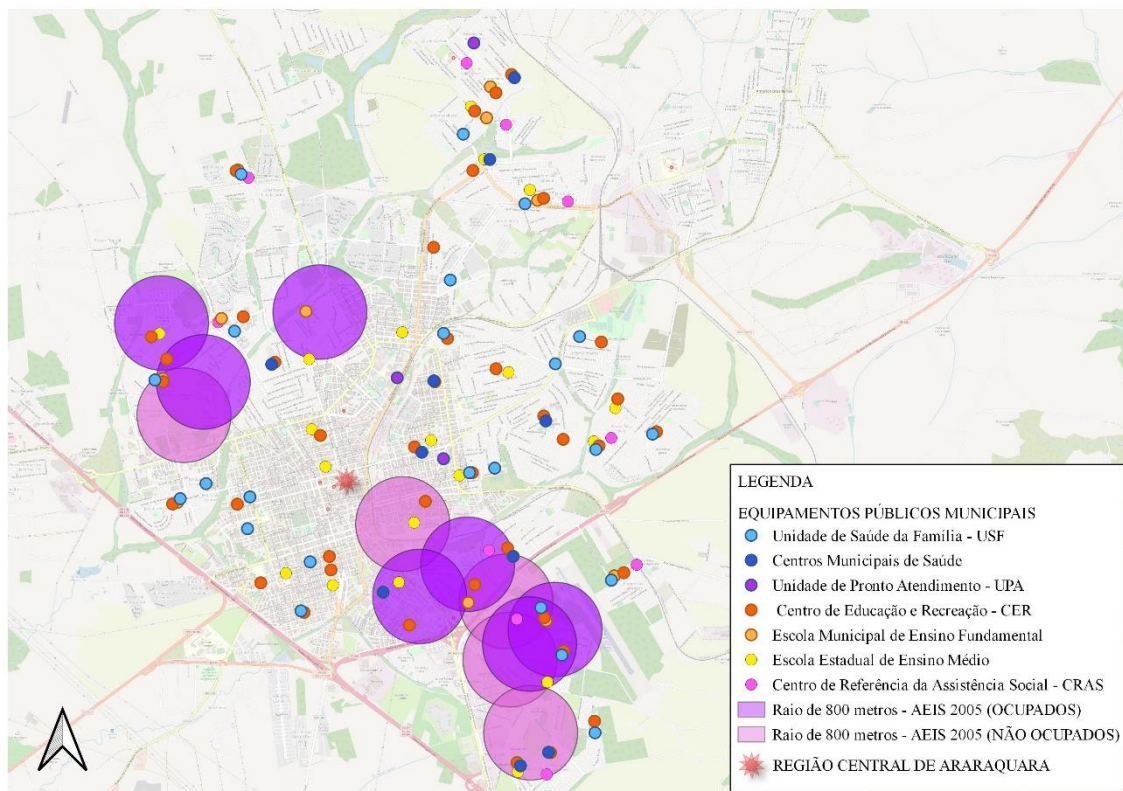


Fonte: Adaptado do Google Earth (2022)

Parte das AEIS de 2005 não cumpriram seu objetivo de “aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda”. Seja por permanecerem vazios urbanos ou por terem sido ocupadas por empreendimentos destinados à população com rendas mais altas. Além disso, as AEIS ocupadas, mais próximas do centro, são referentes ao condomínio Vilagge Anchieta e ao condomínio Residencial Villágio do Sol, citados anteriormente, continuando a tendência de deixarem a população com menor renda mais distantes da área central da cidade.

Foi verificado que a maioria das AEIS são servidas com equipamentos públicos de Educação, Saúde e Assistência Social dentro de um raio de 800 metros (figura 14). Muitas das AEIS de 2005, que ainda não foram ocupadas, também possuem equipamentos públicos bem próximos, desperdiçando a oportunidade de otimiza-los enquanto as áreas permanecem vazias.

**Figura 14 – Presença de equipamentos públicos municipais em relação ao raio de 800 metros a partir da região central cada área**



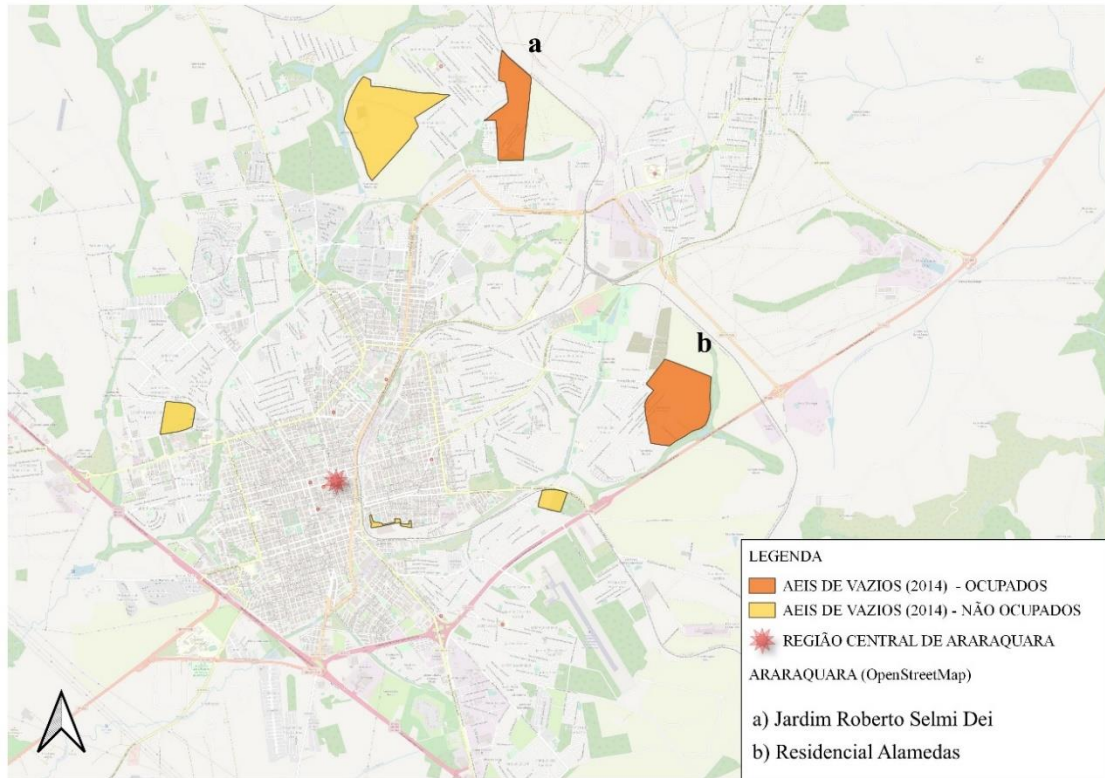
Fonte: Autora, 2022

### **AEIS 2014**

Na revisão do Plano Diretor do município, as 86 AEIS de 2005 foram reduzidas para um total de 7 em 2014, no PD que se encontra vigente em 2022. Foram aprovadas 1 AEIS de regularização fundiária e 6 AEIS de vazios. Dessas últimas, 2 estavam presentes no PD de 2005, se mantiveram na revisão e permanecem como vazios urbanos até o momento da análise, em 2022.

Das AEIS de vazios de 2014, 2 se encontram parcialmente ocupadas, as demais permanecem vazias (figura 15). As características dos padrões construtivos dessas áreas são semelhantes sendo bairros formados por autoconstrução, apresentados a seguir.

**Figura 15 – AEIS de vazios: Plano Diretor de Araraquara (2014)**



Fonte: Autora, 2022; adaptado de Menzori, 2018

a) Jardim Roberto Selmi Dei

O Jardim Roberto Selmi Dei se encontra na periferia da malha urbana, sendo a AEIS de 2014 que se encontra mais distante da região central da cidade. Parte dessa área se encontra ocupado, formado por autoconstrução e possui uso misto, com presença de edificações comerciais (figura 16 e 17). Nessa área, os imóveis à venda no site “VivaReal”, variam de 95.000,00 reais até 550.000,00 reais, com áreas construídas de 45m<sup>2</sup> até 199m<sup>2</sup>.

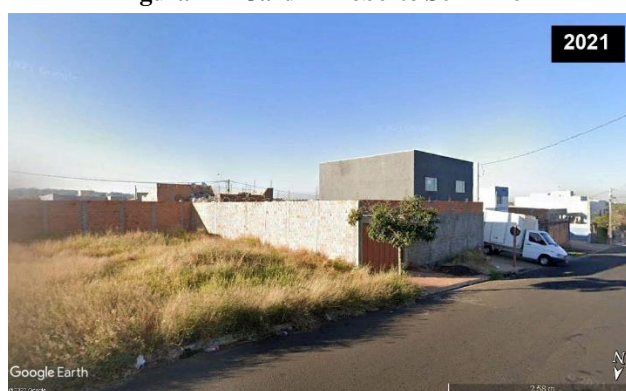


**Figura 16 – AEIS de vazios PD 2014: 2014 x 2021**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022)

**Figura 17 – Jardim Roberto Selmi Dei**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022)

b) Residencial Alamedas

O Residencial Alamedas possui características muito semelhantes à área anterior – a formação do bairro possui aspectos de autoconstrução, também localizado na periferia da malha urbana da cidade (figura 18 e 19). Em relação aos preços, são encontradas casas para a venda no site “VivaReal” de 160.000,00 reais até 270.000,00 reais, com áreas construídas de 40m<sup>2</sup> até 78m<sup>2</sup>.

**Figura 18 – AEIS de vazios PD 2014: 2014 x 2021**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022)

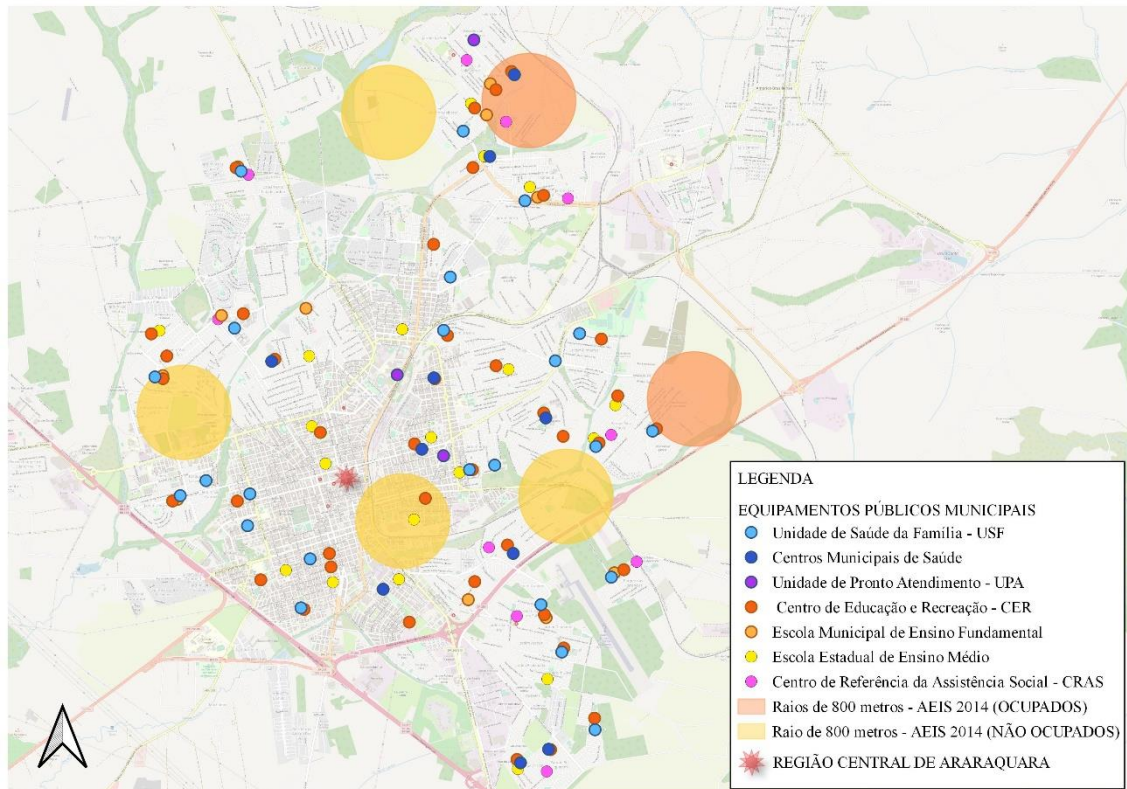
**Figura 19 – Residencial Alamedas**



Fonte: Adaptado do Google Earth (2022)

Na avaliação dos equipamentos públicos presentes nas proximidades das AEIS de 2014, verifica-se que metade não possui equipamentos dentro do raio de análise (figura 20). A AEIS referente ao Residencial Alamedas, por exemplo, não possui equipamentos dentro do raio, apenas 1 Centro de Educação e Recreação em seu perímetro. Isso pode se justificar pelo bairro ser recente e, portanto, os equipamentos ainda não foram implantados. Por outro lado, o Jardim Roberto Selmi Dei apresenta tanto dentro do raio, quanto em seu entorno próximo, uma quantidade satisfatória de equipamentos de saúde, educação e de assistência social.

**Figura 20 – Presença de equipamentos públicos municipais em relação ao raio de 800 metros a partir da região central cada área**



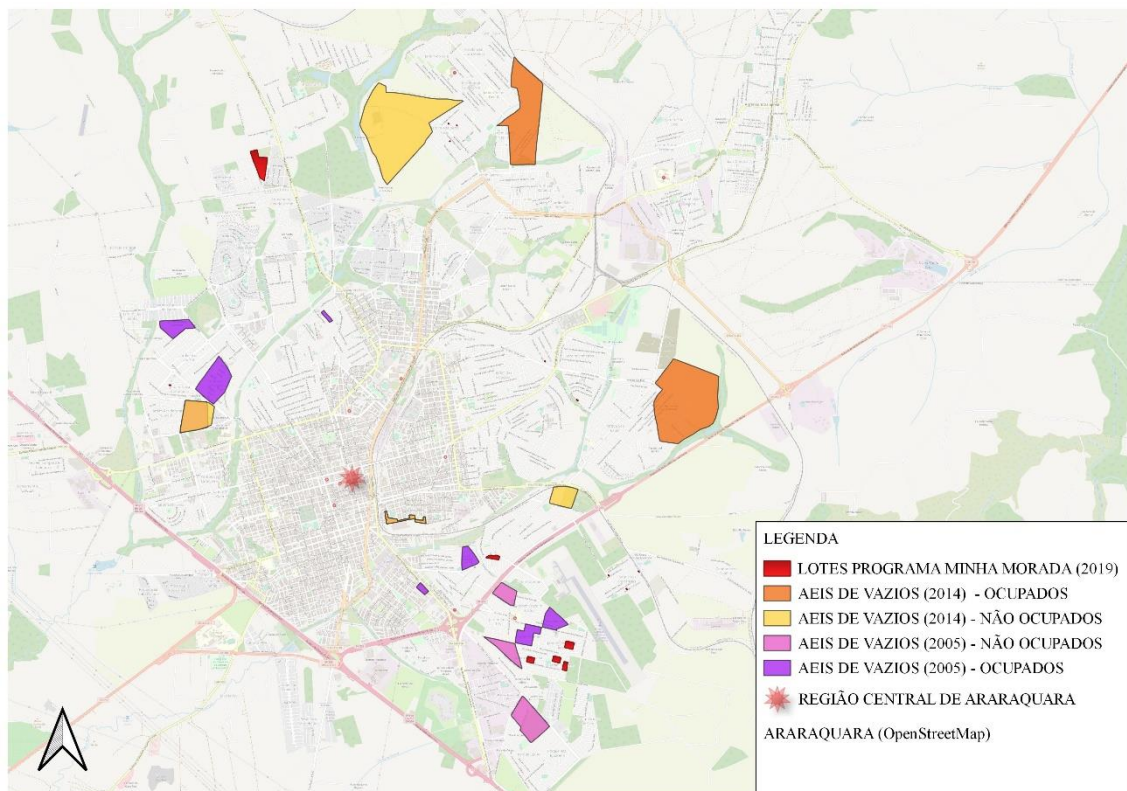
Fonte: Autora, 2022

As AEIS podem ser um bom instrumento de viabilização para que a população mais pobre tenha acesso a um lote urbanizado. No entanto, no caso de Araraquara, as AEIS de vazios foram reduzidas pela metade na revisão do PD, e algumas foram utilizadas para a implantação de empreendimentos que não se caracterizam como de “interesse social”, principalmente aquelas localizadas mais próximas a região central.

Outro fator a ser considerado é o de que muitas AEIS permanecem vazias por muitos anos, como por exemplo as AEIS de 2005 que permaneceram na revisão de 2014 e continuam sem ocupação até o momento da análise, em 2022. Isso pode ocorrer por falta de interesse do mercado imobiliário nessas áreas por falta de incentivos ou de programas de financiamentos que possibilite a venda para a população que compõe o déficit habitacional na cidade. Pode ocorrer também, por parte do mercado, a especulação dessas áreas, esperando uma valorização desse solo urbano para melhores oportunidades de lucro. De toda forma, essas áreas continuam ociosas.

Nesse contexto, o Programa Minha Morada é uma tentativa de amenizar o déficit habitacional composto pela população mais vulnerável socioeconomicamente, que permanece sem ser atendida por outros programas habitacionais. Os lotes selecionados para o Programa se localizam em áreas próximas as AEIS de 2005. Apesar de distantes do centro, os entornos das áreas do PMM são bem servidas de equipamentos públicos (figuras 21 e 22).

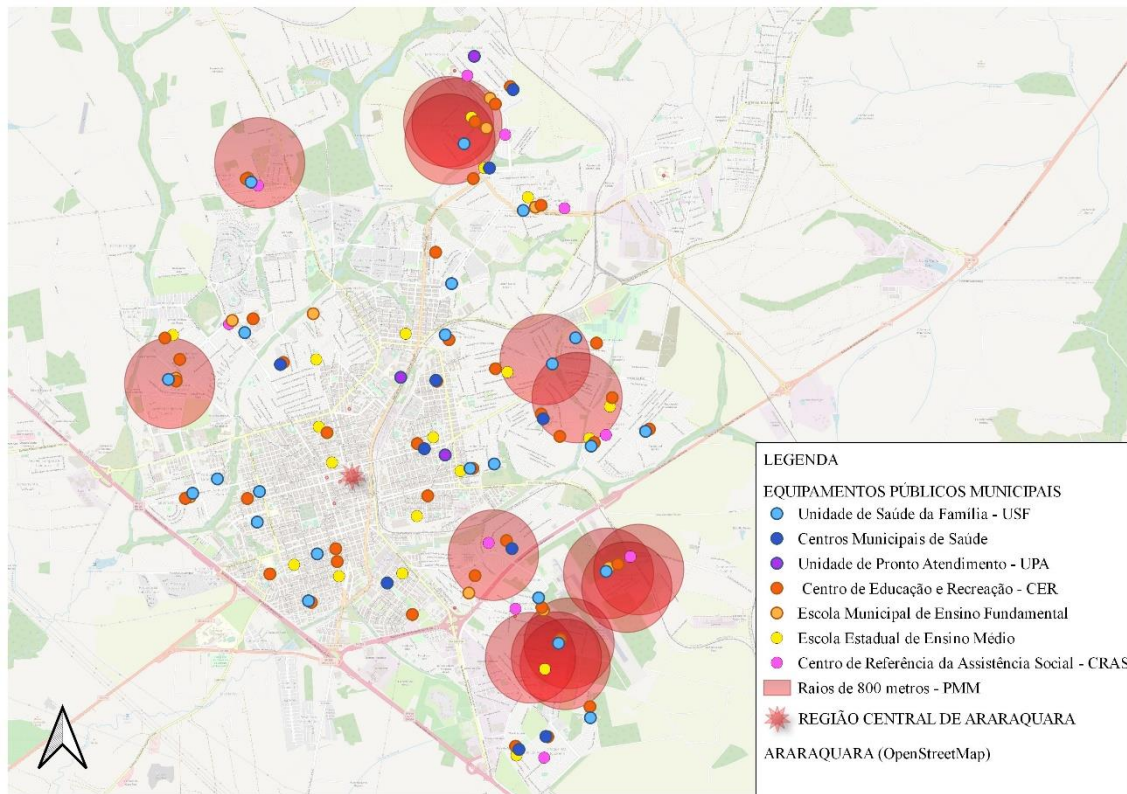
**Figura 21 – Localização: AEIS de 2005 x AEIS de 2014 x Lotes PMM**



Fonte: Autora (2022)

Todas as áreas do PMM possuem, dentro do raio de análise, equipamentos de saúde e educação – diferente das AEIS de 2014, em que parte das áreas não possuem nenhum equipamento.

**Figura 22 – Presença de equipamentos públicos municipais em relação ao raio de 800 metros a partir da região central cada área**



Fonte: Autora, 2022

### 6.1.2 Pesquisa de preços de lotes urbanizados nos bairros do PMM

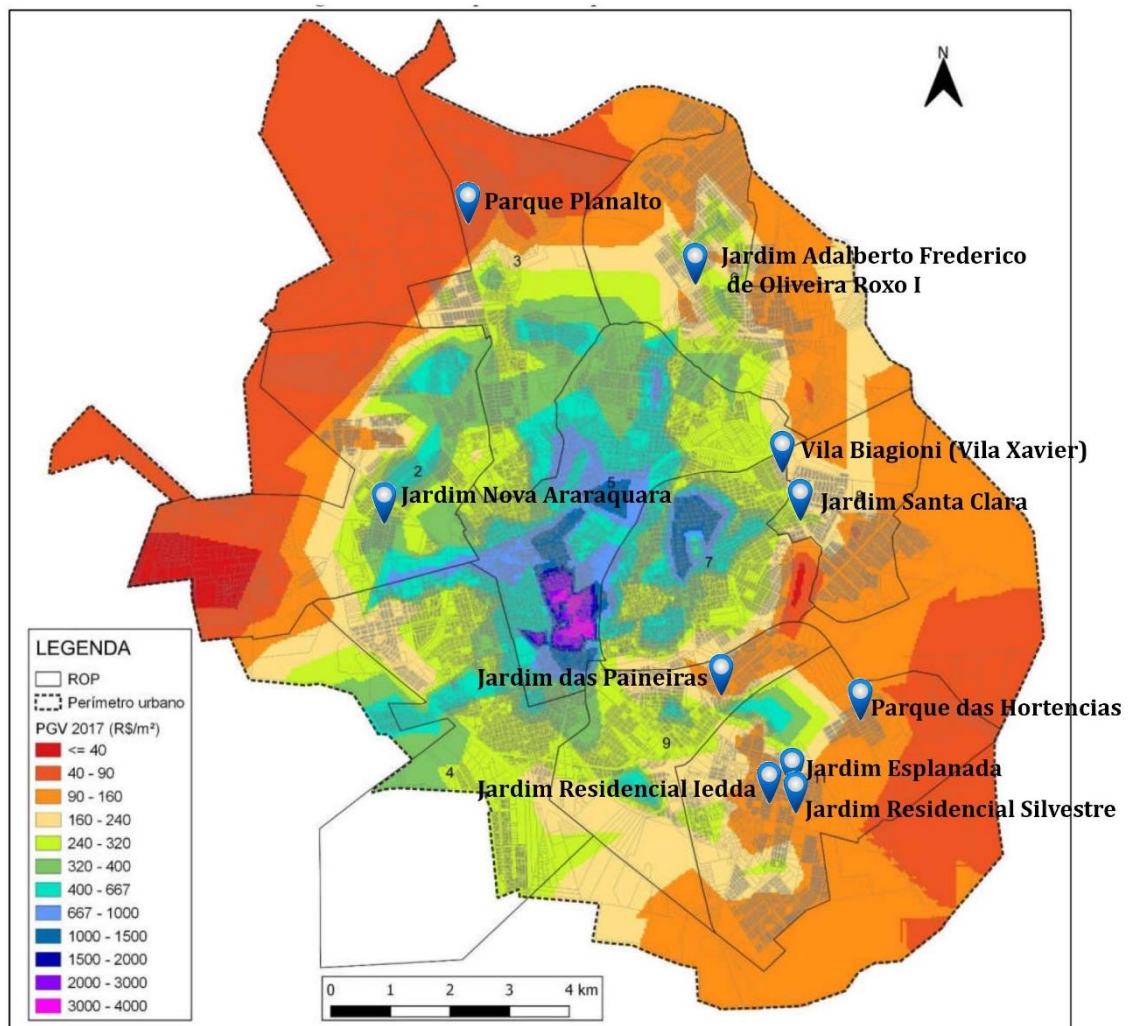
O preço do lote é um dos fatores, se não o principal, que definem o acesso a moradia urbana. No caso dos bairros onde será implantado o PMM é esperado que tenham valores acima dos custos mínimos de uma unidade habitacional do PMCMV faixa 1, pois são bairros já existente a algum tempo. Nesse caso, os bairros já com alguns equipamentos públicos e serviços, em alguns casos já com um comércio local, refletem essas vantagens no preço do solo.

Isso é possível notar na Planta Genérica de Valores (PGV) do município. Em Araraquara, a PGV desenvolvida por Menzori (2018) demonstra um tipo de radiografia da presença de equipamentos, serviços e demais benefícios locais (figura 23). No geral, quanto maior o preço do solo, maior são as vantagens.

Verificando os bairros do PMM na PGV de 2017, os valores por m<sup>2</sup> do solo urbano, em cada um deles, seriam entorno de:

- Parque Planalto: entre 40 e 90 reais
- Parque das Hortênsias, Jardim Esplanada, Jardim Residencial Silvestre, Jardim Residencial Iedda e Jardim Paineiras: entre 90 e 160 reais
- Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I, Vila Biagioni e Jardim Santa Clara: entre 160 e 320 reais
- Jardim Nova Araraquara: entre 320 e 400 reais

**Figura 23 - PGV especializada a partir da LC nº 882/2017 e bairros do PMM**



Fonte: Adaptado de MENZORI, 2018

Para conferir esses valores apresentados pela PGV, foi realizada uma busca no site “VivaReal”. Considerando que a PGV data de 2017, a busca reflete o aumento dos preços do solo urbano na cidade. No entanto, os valores apresentados nas tabelas a seguir não possuem a intenção de apresentar uma nova PGV, mas sim de apenas demonstrar valores disponíveis no site, a fim de comparar com os valores do PMM (tabela 02 e 03).

As buscas foram realizadas entre março e maio de 2022, selecionando os lotes disponíveis no site.

Para as buscas do Parque Planalto, foi acrescentado o bairro Jardim Maria Luiza, por ser contíguo e representar melhor as características urbanísticas do PMM.

**Tabela 02 – Preços de lotes disponível para venda no site “VivaReal”**

BAIRRO	TAMANHO	PREÇO	DATA DA PESQUISA	OBS.
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	160 m <sup>2</sup>	R\$ 96.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	200 m <sup>2</sup>	R\$ 100.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	280 m <sup>2</sup>	R\$ 120.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	284 m <sup>2</sup>	R\$ 130.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	200m <sup>2</sup>	R\$ 87.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	200 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	180 m <sup>2</sup>	R\$ 125.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	180 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	312 m <sup>2</sup>	R\$ 85.000,00	03/03/2022	
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	180 m <sup>2</sup>	R\$ 125.000,00	03/03/2022	
Parque Planalto	6306 m <sup>2</sup>	R\$ 1.700.000,00	03/03/2022	Gleba não loteada
Jardim Maria Luiza	227m <sup>2</sup>	R\$128.000	20/05/2022	Ref. Pq. Planalto
Jardim Maria Luiza	227m <sup>2</sup>	R\$80.000	20/05/2022	Ref. Pq. Planalto
Jardim Maria Luiza	200m <sup>2</sup>	R\$85.000	20/05/2022	Ref. Pq. Planalto
Jardim Maria Luiza	200m <sup>2</sup>	R\$70.000	20/05/2022	Ref. Pq. Planalto
Jardim Maria Luiza	189m <sup>2</sup>	R\$ 70.000	20/05/2022	Ref. Pq. Planalto
Jardim Nova Araraquara	374 m <sup>2</sup>	R\$ 148.000,00	03/03/2022	
Jardim Nova Araraquara	? m <sup>2</sup>	R\$ 148.000,00	03/03/2022	
Jardim Nova Araraquara	206 m <sup>2</sup>	R\$ 120.000,00	03/03/2022	
Vila Biagioni	296 m <sup>2</sup>	R\$ 100.000,00	03/03/2022	
Jardim Santa Clara	1417 m <sup>2</sup>	R\$ 800.000,00	27/03/2022	Gleba não loteada
Jardim Santa Clara	200 m <sup>2</sup>	R\$ 90.000,00	27/03/2022	
Jardim Santa Clara	363 m <sup>2</sup>	R\$ 290.000,00	27/03/2022	
Jardim Santa Clara	250 m <sup>2</sup>	R\$ 135.000,00	27/03/2022	
Jardim Santa Clara	155 m <sup>2</sup>	R\$ 61.000,00	27/03/2022	
Jardim Santa Clara	155 m <sup>2</sup>	R\$ 70.000,00	27/03/2022	

Jardim Santa Clara	155 m <sup>2</sup>	R\$ 150.000,00	27/03/2022	Venda conjunta
Jardim Santa Clara	155 m <sup>2</sup>	R\$ 150.000,00	27/03/2022	Venda conjunta
Jardim das Paineiras	4900 m <sup>2</sup>	R\$ 850.000,00	04/03/2022	Gleba não loteada
Parque das Hortênsias	327 m <sup>2</sup>	R\$ 85.000,00	04/03/2022	
Parque das Hortênsias	225 m <sup>2</sup>	R\$ 69.000,00	04/03/2022	
Jardim Esplanada	182 m <sup>2</sup>	R\$ 90.000,00	04/03/2022	
Jardim Silvestre	-	-	04/03/2022	Não foi encontrado
Jardim Residencial Iedda	-	-	04/03/2022	Não foi encontrado

Fonte: Autora, 2022 – a partir de busca realizada no site “VivaReal” disponível em:  
<https://www.vivareal.com.br/>

**Tabela 03 – Preços por m<sup>2</sup> com base na tabela 01**

BAIRRO	MÉDIA DE PREÇO POR M <sup>2</sup>	OBS.
Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I	472,42	
Parque Planalto	269,58	Gleba
Jardim Maria Luiza	415,14	
Jardim Nova Araraquara	436,05	
Vila Biagioni	337,83	
Jardim Santa Clara	564,57	Gleba
Jardim Santa Clara	660,15	
Jardim das Paineiras	173,46	Gleba
Parque das Hortênsias	278,98	
Jardim Esplanada	494,50	
Jardim Silvestre	-	Não foi encontrado
Jardim Residencial Iedda	-	Não foi encontrado

Fonte: Autora, 2022

A média dos preços no Jardim Paineiras foi a mais baixa, no entanto a busca apresentou apenas uma gleba, não refletindo valores coerentes com os demais lotes já em tamanhos mais próximos do padrão dos bairros analisados.

No Parque Planalto acontece a mesma situação, o lote disponível para a venda se trata de uma área maior, e o valor por m<sup>2</sup> seria entorno de 270 reais. Ao comparar com o Jardim Maria Luiza, contíguo ao Parque Planalto, a média do valor do m<sup>2</sup> fica próximo de 415 reais, nesse caso os lotes já estão com dimensões dentro do padrão urbanístico.

Percebe-se, nesses casos, como o preço do solo aumenta consideravelmente apenas ao ser incorporado ao perímetro urbano, ou mesmo ser loteado. Fica claro também, que os preços ficam mais baratos conforme mais distantes de áreas centrais da cidade. É o caso do Parque das Hortênsias, o m<sup>2</sup> nesse bairro, com base na busca realizada para este



trabalho, fica ao entorno de 278 reais – são lotes já em tamanho padrão, mas o valor se aproxima ao caso da gleba não loteada do Parque Planalto. O Parque das Hortênsias está localizado ao sul da Rodovia SP-255, sendo esta uma barreira física que dificulta bastante o acesso à região central da cidade e, além disso, está localizado ao lado do aeroporto da cidade, que também se torna uma barreira entre os outros bairros. A população do Parque das Hortênsias fica numa situação de isolamento em relação ao restante da cidade.

Na Vila Biagioni, o bairro mais antigo dos selecionados pelo PMM, foi encontrado apenas 1 lote para a venda, com o m<sup>2</sup> de 337 reais.

No Jardim Nova Araraquara o custo do m<sup>2</sup> do solo é no entorno de 436 reais. Próximo a essa média de preço também está o Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I por 472 reais o m<sup>2</sup> - esse bairro é o que apresentou na busca maior disponibilidade de lotes a venda e, apesar de estar na periferia da malha urbana, ao norte da cidade, ele surgiu entre a década de 1990 e 2000, ou seja, já possui um certo grau de consolidação.

No Jardim Esplanada preço do m<sup>2</sup> do único lote disponível na busca é de 494 reais, sendo possível não representar bem a realidade, considerando que na PGV de 2017 esse bairro estaria entre os valores mais baratos.

O Jardim Santa Clara, com o m<sup>2</sup> custando 660 reais do solo urbano já loteado, estaria coerente com a PGV de 2017, no sentido da classificação dos bairros por valores, sendo um dos mais caros. A gleba, não loteada, disponível para a venda também reflete o valor mais alto desse bairro, sendo de 564 reais o m<sup>2</sup>.

Dentro dos parâmetros definidos para a busca, não foram encontrados lotes disponíveis a venda no Jardim Residencial Silvestre e no Jardim Residencial Iedda.


Quanto aos lotes do PMM, o beneficiário deve pagar 120 parcelas com valores pré-determinados e fixados conforme a renda da família atendida. Conforme noticiado pela prefeitura, o valor dos lotes foi fixado em 600 UFMs (Unidades Fiscais do Município, corresponde a 70,29 reais em 2022), o que equivale a R\$ 42.174,00. 80% do valor será subsidiado pela Prefeitura e o beneficiado pagará o restante em parcelas mensais de 1 UFM por dez anos (cerca de R\$ 8.434,80 reais ao total).

Ao quitar o pagamento, a concessão deixa de ser onerosa. A propriedade não é transferida, mas a concessão pode ser transferida à terceiros, desde que mantida sua função de interesse social.


Conforme informações da Coordenadoria de Habitação, o custo para o beneficiário do PMM construir o embrião da casa (28,66 m<sup>2</sup>) seria em torno de 14.204,84 reais, em junho de 2019.

O beneficiário do PMM precisa cumprir o prazo de 1 ano para construir o “embrião” da casa (sala, quarto, cozinha e banheiro), determinado pela lei municipal, podendo prorrogar o prazo.

**Tabela 04 – Estimativa de custo para construção do embrião (PMM)**



**PREFEITURA DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
COORDENADORIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO  
2ª Audiência Pública - Oca Cris ME



▪ Planilhas x Planejamento

ESTIMATIVA DE CUSTOS POR ETAPA								
Serviço	Etapa					Total	%	
	1°	2°	3°	4°	5°			
Serv. Preliminar	R\$ 48,63	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 48,63	0,34%	
Fundação	R\$ 1.882,91	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.882,91	13,26%	
Rede Hidrosanitária	R\$ 193,15	R\$ 1.326,00	R\$ 1.124,46	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.643,61	18,61%	
Rede Elétrica	R\$ 899,90	R\$ 592,01	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.491,91	10,50%	
Super estrutura	R\$ -	R\$ 1.242,89	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.242,89	8,75%	
Cobertura	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.531,54	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.531,54	10,78%	
Esquadrias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.745,14	R\$ -	R\$ 3.745,14	26,37%	
Acabamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.618,20	R\$ 1.618,20	11,39%	
<b>Total</b>	<b>R\$ 3.024,59</b>	<b>R\$ 3.160,90</b>	<b>R\$ 2.656,00</b>	<b>R\$ 3.745,14</b>	<b>R\$ 1.618,20</b>	<b>R\$ 14.204,84</b>	<b>100,00%</b>	

Embrião – 28,66m<sup>2</sup>

junho/2019

Fonte: Coordenadoria Executiva de Habitação de Araraquara, 2019

Para fins de referência, Conforme dados da Caixa Econômica Federal, cada unidade habitacional do empreendimento Parque Residencial Valle Verde - o maior conjunto habitacional implantado em Araraquara pelo PMCMV (1432 moradias) contratado em 2013 e entregue em 2016, custou em torno de 70.000 reais<sup>11</sup>. Esse valor é

<sup>11</sup> Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx> acesso em 19 maio 2022

referente ao lote a construção da habitação. Sabe-se que o PMCMV possuía subsídios de até 90% do valor para a faixa 1 do programa.

Quanto ao programa federal vigente, o Casa Verde Amarela, o que se tem de informação é que o subsídio pode chegar ao máximo de R\$ 47.500,00 para o grupo 1 (pessoas com renda de até R\$ 2.400,00)<sup>12</sup>. No entanto esse valor subsidiado não é fixo, e as condições e valores são definidos conforme a situação de cada “beneficiário”<sup>13</sup>. Em Araraquara, o limite máximo do imóvel para um possível financiamento pelo PCVA é de 198.000 reais, conforme a Resolução CCFGTS nº 1.008, de 13 de setembro de 2021, publicada no Diário Oficial da União.

Mesmo com o lote e assistência técnica fornecida pela prefeitura, muitos ainda não têm condições de comprar o material de construção. Neste sentido, em maio de 2021, a vereadora Thainara Faria protocolou a Indicação nº 2342/2021 (que ainda aguarda resposta) solicitando uma análise para a criação de um Banco de Materiais e Bens Móveis. A proposta é de que esses materiais seriam doados pela população ou seriam sobras de reformas de prédios públicos, por exemplo, e seriam utilizados por pessoas com baixa renda, podendo ser um complemento para o Programa Minha Morada.

## **6.2 Caracterização do Programa Minha Morada**

O município de Araraquara possui alguns programas voltados para a Habitação de Interesse Social.

- **Moradia Econômica:** é um Programa que fornece planta popular com até 69 m<sup>2</sup> para proprietários de um único lote urbano. Também fornece alvará, acompanhamento técnico e o Habite-se<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/assistencia-social/2021/10/casa-verde-e-amarela-governo-federal-institui-medidas-para-facilitar-acesso-ao-financiamento-habitacional> acesso em 22 maio 2022

<sup>13</sup> “[...] uma pessoa com renda de R\$ 1.500,00 e que mora em Fortaleza (CE), por exemplo, pode obter um desconto aproximado de R\$ 34.800,00 em um imóvel de R\$ 150 mil [...]” disponível em: <https://www.abrainc.org.br/casa-verde-e-amarela/2021/09/15/conselho-curador-do-fgts-aprova-ampliacao-do-valor-do-teto-do-casa-verde-e-amarela-nova-curva-de-subsidios-e-educacao-dos-juros-do-grupo-3/> aceso em 21 maio 2022

<sup>14</sup> Lei Nº 9.662 de 18 de julho de 2019: Dispõe sobre o fornecimento de projetos para a construção de unidades habitacionais através do Programa Municipal de Moradia Econômica e dá outras providências.

- **Locação Social:** Fornece Acolhimento Institucional Intensivo, Abrigo Transitório ou Bolsa Aluguel<sup>15</sup>.
- **Regularização Fundiária:** Em parceria com o CDHU, o “Programa Cidade Legal visa regularizar os terrenos do município que não apresentam registro, impossibilitando a propriedade e acessos a financiamentos dos compradores/possuidores”.
- **Provisão de Moradia:** no nível federal, após 2016 houve a exclusão de produção habitacional para renda inferior a 1600,00 reais e a partir de 2018 foi também excluído o subsídio para famílias com renda até 3600,00 reais. Do nível do Governo Estadual a cidade de Araraquara não tem sido contemplada.

Segundo a Coordenadoria de habitação, a cidade depende de recursos do Sistema Financeiro de Habitação ficando “a mercê da falta de política habitacional para atendimento de sua demanda e tem que produzir programas alternativos para minimizar o impacto do déficit na qualidade de vida de seus munícipes”. Ao considerar a demanda habitacional da Cidade de Araraquara, observando os grupos que não foram atendidos pelo PMCMV e não possuem previsão de serem contemplados pelo PCVA, a Prefeitura de Araraquara lançou o programa de habitação social “Minha Morada” (PMM) em 2019.

O PMM foi idealizado pela coordenadoria de habitação do município de Araraquara- SP, em uma conjuntura onde políticas habitacionais de nível federal não suprem os déficits da cidade, foi elaborada uma política de nível local para solucionar essa questão.

Em números atualizados no dia 03 de maio de 2022, a cidade possui em seu cadastro habitacional o déficit total de 3.418 unidades habitacionais (quadro 2). Desse total, 49,94% - aproximadamente metade - corresponde à renda familiar de 0 a 1.800 reais (grupo semelhante ao antigo “faixa 1” do PMCMV). De 1800 a 3000 reais somam 41,42% da demanda, e os 8,64% restantes são referentes à renda de 3000 a 6000 reais.

---

<sup>15</sup> Lei nº 10.156, de 17 de março de 2021: Reestrutura o Programa de Locação Social e dá outras providências.

**Quadro 2 – Déficit Habitacional da cidade de Araraquara em maio de 2022**

Renda familiar	Déficit Habitacional
De 0 a 1800 reais	1707 Unidades Habitacionais
De 1800 a 3000 reais	1416 Unidades Habitacionais
De 3000 a 6000 reais	295 Unidades Habitacionais

Fonte: Coordenadoria de Habitação de Araraquara, 2022

O déficit habitacional de Araraquara reflete o cenário do país, onde a maior carência de moradia digna se encontra nos grupos com menores rendas. O maior déficit habitacional, entre a população com renda per capita de até meio salário mínimo, se localiza nas regiões norte e leste da cidade.

**Figura 24 – Déficit Habitacional da cidade de Araraquara em junho de 2019**

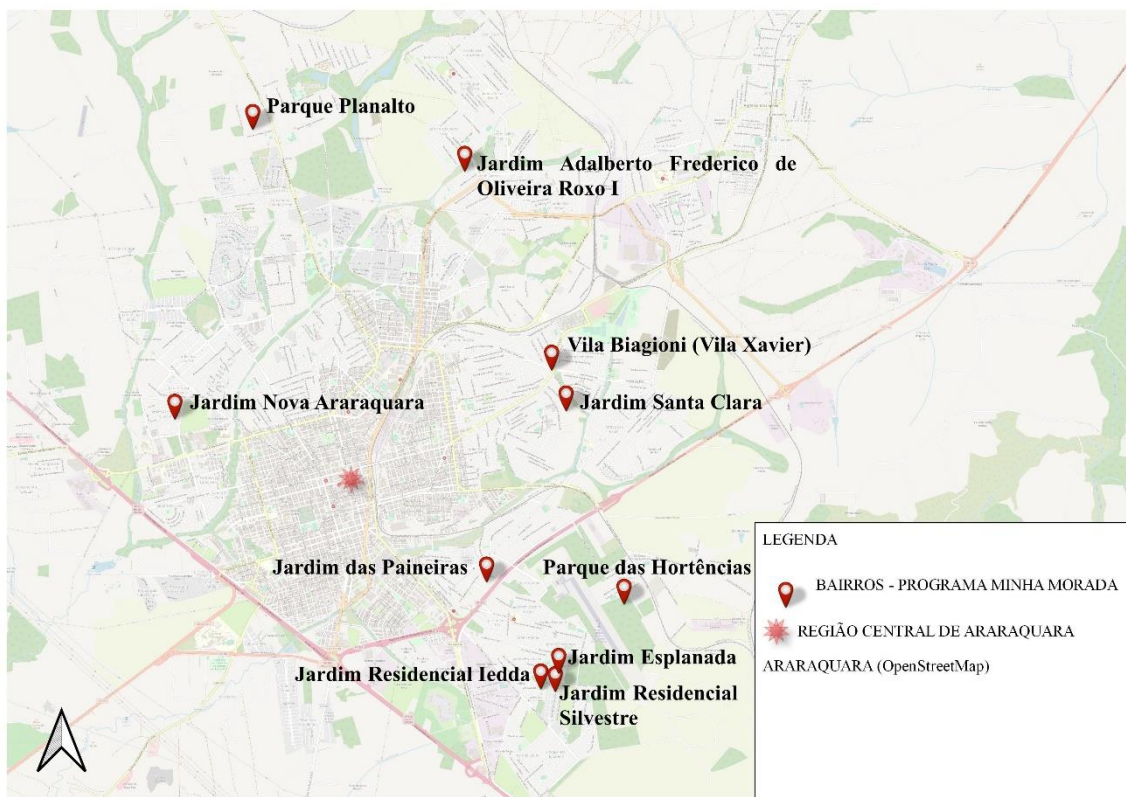


Fonte: Coordenadoria Executiva de Habitação de Araraquara, 2019

São nas áreas que abrigam o maior volume do déficit habitacional que foram selecionados a maioria dos lotes para a primeira fase do PMM (figura 24).

As primeiras implantações do PMM estão localizadas em bairros periféricos da cidade, distantes do centro da cidade e são caracterizadas por níveis socioeconômicos baixos (figura 25). No entanto, esses bairros são áreas já consolidadas e possuem comércio e serviços em escala local. Além disso, os novos moradores que chegam aos bairros a partir do programa Minha Morada, não causam uma sobrecarga nas estruturas de comércios e serviços, pois são lotes pontuais (ORSI *et. al.*, 2021).

**Figura 25 – Bairros selecionados para receber a 1º etapa do PMM**



Fonte: autora, 2022

### **6.2.1 Princípios norteadores e objetivos do programa Minha Morada**

O PMM resgata ideias dos Programas Alternativos do período do BNH ao buscar soluções para as problemáticas habitacionais a partir dos vazios urbanos. Esses espaços ociosos, muitas vezes com a infraestrutura subutilizada, são colocados no centro da

política habitacional de lotes urbanizados, solucionando um dos fatores mais difíceis da equação do direito à moradia: o acesso ao solo urbano.

Apesar das semelhanças com antigos programas de lote urbanizados, o PMM possui uma característica inovadora, que é o uso de terra pública urbana para a execução do programa. Vazios urbanos que fazem parte do banco de terras da Prefeitura (bens públicos desafetados) foram avaliados e selecionados para a execução do PMM. Essas áreas, como será visto a seguir, são localizadas em bairros já consolidados da cidade, que já possuem infraestrutura e serviços urbanos.

O Programa Minha Morada foi criado pela lei complementar nº911 de 26 de agosto de 2019, sob o título de Programa Habitacional Organização de Construção da Autogestão (OCA). O programa é referente a proposta de autoconstrução em lotes urbanizados, disponibilizados pelo poder executivo do Município de Araraquara.

Conforme a Coordenadoria Executiva de Habitação, os objetivos do programa são:

- Ocupar com HIS glebas e lotes vagos de propriedade da Prefeitura Municipal
- Atender a demanda de maior vulnerabilidade em diversos pontos da cidade
- Oportunizar no processo de participação do Mutirão e Autogestão, o desenvolvimento social do indivíduo, sua família e sua comunidade
- Diminuir o déficit de parte da demanda que está excluída da produção habitacional no âmbito estadual e federal com rompimento do programa Minha casa minha Vida Faixa 1

O programa atua através de concessão do direito de uso real do bem público: os lotes urbanizados disponibilizados pelo programa são de propriedade pública do município. Esses lotes são terras urbanas públicas desafetas. Destaca-se que a Emenda Constitucional do Estado de São Paulo nº48 de 10 de fevereiro de 2020 permite a desafetação para fins de moradia social. O Programa Minha Morada também fornece o projeto da moradia e o habite-se. Este tipo de concessão é prevista na Lei Federal nº8.666 de 21 de junho de 1993.

Para acessar o Programa, o interessado deve possuir cadastro habitacional ativo na Prefeitura Municipal; possuir Cadastro Único a pelo menos dois anos; ter renda per capita de até meio salário mínimo; assinar um "Termo de Adesão" ao programa, ciente das obrigações e deveres.

Foram selecionadas 250 famílias para a primeira etapa do PMM. Conforme legislação foram reservados 3 por cento das unidades para idosos, 3% para deficientes, 20% para mulheres chefes de família e 74% para ampla concorrência. É possível verificar os dados dos beneficiados, como número de dependentes por exemplo, na tabela divulgada pela prefeitura<sup>16</sup>.

Para a seleção dos beneficiários, foi organizado um sistema de pontuação. A ordem de escolha dos lotes segue a ordem da pontuação, sendo a maior pontuação correspondendo um maior grau de vulnerabilidade socioeconômica (quadro 03).

Além da obrigatoriedade de o beneficiário estar com seu cadastro habitacional atualizado no município, são analisadas 13 características a serem pontuadas:

**Quadro 3 – Características a serem consideradas na classificação dos beneficiários do PMM**

<b>Característica</b>	<b>Pontuação</b>
<b>Renda Familiar (igual ou menor a 1 salário mínimo)</b>	5 pontos
<b>Bolsas (se possui algum tipo de auxílio, como o “Bolsa Família”)</b>	3 pontos
<b>Locação Social (se recebe auxílio para locação social)</b>	5 pontos
<b>Idoso</b>	1 ponto
<b>Pessoa com deficiência</b>	1 ponto
<b>Doença grave</b>	1 ponto
<b>Dependente químico</b>	1 ponto
<b>Morador em área de risco (Defesa Civil)</b>	3 pontos

<sup>16</sup> Disponível em <https://www.araraquara.sp.gov.br/arquivos/selecionados-minha-morada-11-10-2019-oficial-5.pdf> acesso em 15 maio 2022



<b>Cadastrado na Rede Protetiva (familiar)</b>	2 pontos
<b>Cadastrado na Rede Protetiva</b>	1 ponto
<b>Arrimo de família (com mais de 40 anos)</b>	2 pontos
<b>Inscrito no Cadastro Habitacional desde 2010</b>	1 ponto
<b>Vítima de violência doméstica</b>	3 pontos

Fonte: Prefeitura Municipal de Araraquara, 2019

Conforme notícias da Prefeitura Municipal de Araraquara, em dezembro de 2019 foi realizada a reunião com os primeiros 250 beneficiários do programa, junto as equipes da Coordenadoria Executiva de Habitação da Prefeitura Municipal e o coordenador de Participação Popular, para a orientação sobre as fases do programa e a escolha dos lotes (figura 26)<sup>17</sup>. A ordem de escolha dos lotes foi determinada pela priorização dos idosos, pessoas com deficiência e, por fim, pela pontuação dos demais beneficiados.

**Figura 26 – Beneficiários escolhem lotes do Programa Minha Morada**



Fonte: Prefeitura Municipal de Araraquara, 2019

Porém, desde essa seleção, os lotes do programa ainda não foram entregues, devido a questões jurídico-urbanísticas e procedimentos cartoriais que deixaram o

<sup>17</sup> Disponível em: <http://www.araraquara.sp.gov.br/noticias/2019/dezembro/2-1/primeiros-beneficiados-pelo-2018minha-morada2019-escolhem-seus-lotes> acesso em 15 maio 2022

processo do andamento do PMM mais lento do que era esperado. Por esse motivo, conforme informações da Coordenadoria de Habitação de Araraquara, será feita uma atualização dos selecionados, para conferir se os selecionados ainda se encontram aptos para participarem do Programa.

Em janeiro de 2021, a Coordenadoria Executiva de Habitação, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, se reuniu com a empresa O2M (uma consultoria de sustentabilidade) para oficializar a associação de moradores responsáveis pelo planejamento e execução das obras do programa Minha Morada. A associação de moradores também é responsável pelo gerenciamento da compra coletiva de materiais e pela organização do canteiro de obras<sup>18</sup>.

### **6.2.2 Conjunto de leis normatizadoras**

Para que o PMM fosse viabilizado, foi necessário um conjunto de leis. Algumas já existentes, que criavam condições favoráveis para o Programa e outras criadas especialmente para atender as necessidades inéditas pelo caráter inovador do PMM.

#### **Lei Complementar n° 851, de 11 de fevereiro de 2014: Estabelece o Plano Regulador de Parcelamento de Solo e dá outras providências.**

Essa lei é importante para a compreensão do PMM pois ela define a obrigatoriedade do loteador, ao incorporar o solo rural ao solo urbano, doar parte dessa área para a Prefeitura Municipal, além da área verde (10-15%) e do sistema viário (20%), em forma de área institucional (2-3%) e área patrimonial (7-8%). Conforme o parágrafo 4 do artigo 5º, essas áreas devem ser passíveis de serem loteadas.

No caso da área patrimonial, ela passa a integrar o rol de bens dominiais do município e pode ser permitido que seja feito uso particular, através de concessão ou alienação, desde que para fins de:

---

<sup>18</sup> Disponível em: <http://www.araraquara.sp.gov.br/noticias/2021/janeiro/28/programa-minha-morada-tem-associacao-formalizada> acesso em 15 maio 2022

- a) permissão de uso concedida pelo Município a entidades sem fins lucrativos, como associações de bairro, entidades reconhecidas de assistência ou assistencialismo social, bem como para fins de habitação de interesse social; [...]
- b) concessão de uso ou alienação, onerosa ou não, para fins de habitação de interesse social ou fomento à atividade econômica (ARARAQUARA, 2014).

Além disso, no parágrafo 6º do artigo 5º, a lei permite que as áreas institucionais possam ser desafetadas, também para fins de moradia social, desde que nas proximidades já existam equipamentos públicos suficientes:

§ 6º Lei pode autorizar a desafetação, da classe de bens especiais ou de uso comum do povo para a classe de bens dominicais, das áreas institucionais para fins de implantação de programas habitacionais de interesse social. [...]

§ 7º A autorização legislativa disposta no § 6º deste artigo será admitida desde que, por ato fundamentado da autoridade municipal competente, seja demonstrado que, nas proximidades da área institucional cuja destinação será alterada, existam outras áreas públicas que atendam às necessidades da população, especialmente quanto à instalação de equipamentos comunitários (ARARAQUARA, 2014).

Essas definições, dadas por lei municipal, são indispensáveis para a execução do PMM, pois como já citado, os lotes do Programa fazem parte do rol de bens dominiais do município ou de áreas institucionais, que podem ser desafetadas para os fins do PMM.

**Lei N° 5789, de 05 de abril de 2002: Disciplina a dação em pagamento de bens imóveis como forma de extinção da obrigação tributária no município de Araraquara, prevista no Inciso XI do artigo 156 do Código Tributário Nacional, acrescido pela Lei Complementar Federal N° 104 de 10/01/2001.**

Outra origem de lotes destinados ao PMM é através de pagamentos de dívidas para a prefeitura. Nesse caso, o devedor paga sua obrigação tributária através de bens imobiliários, desde que sejam viáveis e de interesse do Poder Municipal.

Diante disto, alguns dos lotes que compõem a 1º etapa do PMM já são bens desafetados, ou seja, já podem ser destinados à habitação de interesse social.

**Lei Complementar N° 911 de 26 de agosto de 2019: Institui o Programa Habitacional Organização de Construção da Autogestão (OCA) e dá outras providências.**

O PMM é criado a partir de uma legislação específica. Entre os objetivos principais listado pelo texto da lei, está o cumprimento da função social das terras municipais, ocupando as glebas e lotes vagos com habitação de interesse social.

A lei cria, portanto, essa nova modalidade de política habitacional municipal em Araraquara, com base na autogestão, definida como:

I - autogestão: é a participação dos beneficiários na viabilização do empreendimento em todas as suas etapas, seja no desenvolvimento do projeto, na produção direta ou na gestão da produção e dos recursos financeiros, na gestão da participação da demanda, na gestão social e na manutenção e gestão dos empreendimentos habitacionais; (ARARAQUARA, 2019).

Essa lei traz definições sobre as glebas e lotes que foram destinadas a 1º fase do programa e sobre as condições de seleção dos beneficiários.

São definidas algumas exigências em relação aos prazos e as construções. A obra da casa deve ser iniciada dentro do período máximo de 6 meses, a partir da emissão do alvará, sendo possível o beneficiário solicitar prorrogação deste prazo por mais 6 meses mediante a justificativas. Após o início da construção, o embrião<sup>19</sup> deve ser construído em 1 ano e, ao término dessa fase, deve ser solicitado o habite-se e assinado o contrato de concessão do direito real de uso, também deve passar a ocupar o imóvel. O prazo da construção pode ser prorrogado por mais 1 ano, mediante a justificativas.

---

<sup>19</sup> Embrião: unidade habitacional com condições básicas de habitabilidade contendo ao menos sala/quarto, banheiro, cozinha; (ARARAQUARA, 2019).

O beneficiário deverá pagar 120 parcelas mensais e sucessivas de 1 Unidade Fiscal Municipal (UFM), no entanto, a lei considera que o valor da parcela não pode ultrapassar o limite de 30% da renda familiar – nesse caso o valor da parcela deve ser reduzido até atingir o limite disposto. As parcelas são reajustadas anualmente com base no reajuste da UFM e não devem ser atrasadas por mais de 5 meses, consecutivos ou não, salvo situações de doença grave ou desemprego, que devem ser justificados.

Uma das atribuições da Administração Pública definidas pela lei é a aquisição de terras para a implementação e continuidade do programa. E, dentre as atribuições da Coordenadoria Executiva de Habitação, o apoio à autoconstrução, fiscalização e monitoramento das construções, além da elaboração e fornecimento dos projetos das unidades habitacionais e planilhas quantitativas de insumos.

A lei prevê que sejam empregadas soluções de tecnologias sustentáveis e que sejam feitas parcerias com universidades, associações ou conselhos profissionais afim de elaborar projetos e fornecer assessoria aos beneficiários.

**Lei Complementar N° 910 de 16 de agosto de 2019: Estabelece e regula a tipologia intitulada Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris), categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal, e dá outras providências.**

Essa lei foi criada para definir um tipo específico de habitação social no município de Araraquara. Conforme o artigo 2° da lei:

IV- Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris): é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas organizadas horizontalmente, em parcelamento do solo em conjunto habitacional, ou em condomínio de lotes, sendo permitido em qualquer zona de uso, integrado a um sistema de infraestrutura existente, implantado exclusivamente pelo poder público municipal, com recursos próprios ou ad indos o poder público estadual ou federal; (ARARAQUARA, 2019).

Apesar de ser um condomínio, a lei esclarece no artigo 6° que a tipologia Cris não é cercada por muros, e possui acessos internos predominantemente destinado a pedestres.

Neste sentido, é buscado uma nova alternativa de habitação de interesse social para a cidade. É possível perceber em algumas diretrizes da lei do Cris alguns esforços para uma inovação da política habitacional. O incentivo à edificação de construções sustentáveis e otimização da utilização do espaço público são diretrizes que caminham na busca de uma cidade mais sustentável, assim como a indicação de aproximação do emprego e dos serviços urbanos. Soma-se à essas orientações a “instalação de atividades econômicas e institucionais e de uso residencial, na forma de loteamentos mistos”. Outra diretriz muito importante é a de simplificação de das regras de aprovação (do parcelamento e uso do solo), como meio de facilitar que a demanda excluída dos demais sistemas de financiamento habitacional tenha a oportunidade de acessar a moradia.

Por fim, destaca-se que no artigo 16º, a lei do Cris determina que 1/3 (um terço) das áreas patrimoniais definidas na Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014 (citada anteriormente) e constantes no Anexo IV da Lei Complementar nº 858, de 20 de outubro de 2014 (referente a uso e ocupação do solo), devem ser destinadas para a implantação do Cris.

**Lei nº 10.344, de 27 de outubro de 2021: Institui o Programa Municipal de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social.**

A Assistência técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) compreende todas as atividades e serviços técnicos essenciais necessários para a construção, reforma ou ampliação e regularização fundiária – como arquitetura, engenharia e serviço social, por exemplo - para que famílias de baixa renda tenham acesso a moradia digna. Em Araraquara, a ATHIS foi regulamentada em 2021, certificando o direito das famílias de baixa renda a assistência técnica pública e gratuita, que além de do direito à moradia, atende também as outras atividades de interesse relacionados.

A lei determina atender a população com população com rendimento familiar mensal de até 5 salários-mínimos, preferencialmente residindo em ZEIS, com o atendimento prioritário conforme critérios definidos pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS) – referente a com rendimento familiar mensal de até 3 salários-mínimos.

Todos que se enquadram no grupo apresentado pela lei possuem o direito assegurado a assistência técnica para a viabilização de suas moradias. Conforme o artigo 4º da Lei, o programa de ATHIS tem como princípios garantir o direito à moradia e a cidade; o cumprimento da função social da propriedade e da cidade; garantir a segurança de posse para as famílias de baixa renda e de grupos sociais vulneráveis; sustentabilidade social e; promover a justiça e a inclusão social na cidade, solucionando conflitos fundiários.

No artigo 9º são apresentados 5 subprogramas de atendimento: de regularização fundiária; produção da moradia; melhoria da moradia; assessoria para as cooperativas e; ações para a promoção da justiça e inclusão nas cidades.

As diretrizes determinadas pela lei em seu artigo 5º são:

- I - implementação de um serviço de atendimento público e gratuito para beneficiários de baixa renda inseridos na demanda prioritária do município;
- II - implementação de um serviço de atendimento privado para beneficiários de baixa renda não inseridos na demanda prioritária do município;
- III - otimização e qualificação do uso e do aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;
- IV - formalização do processo de edificação, de reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;
- V - evitar a ocupação de áreas de risco, espaços ambientais especialmente protegidos e áreas de interesse histórico, arquitetônico, paleontológico, etnográfico, artístico, paisagístico, cultural e ambiental do município de Araraquara;
- VI - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental aplicável; e
- VII - assegurar a utilização dos recursos do Fundo Municipal para Habitação de Interesse Social (FMHIS), para implementar o Programa Municipal de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ARARAQUARA, 2021).

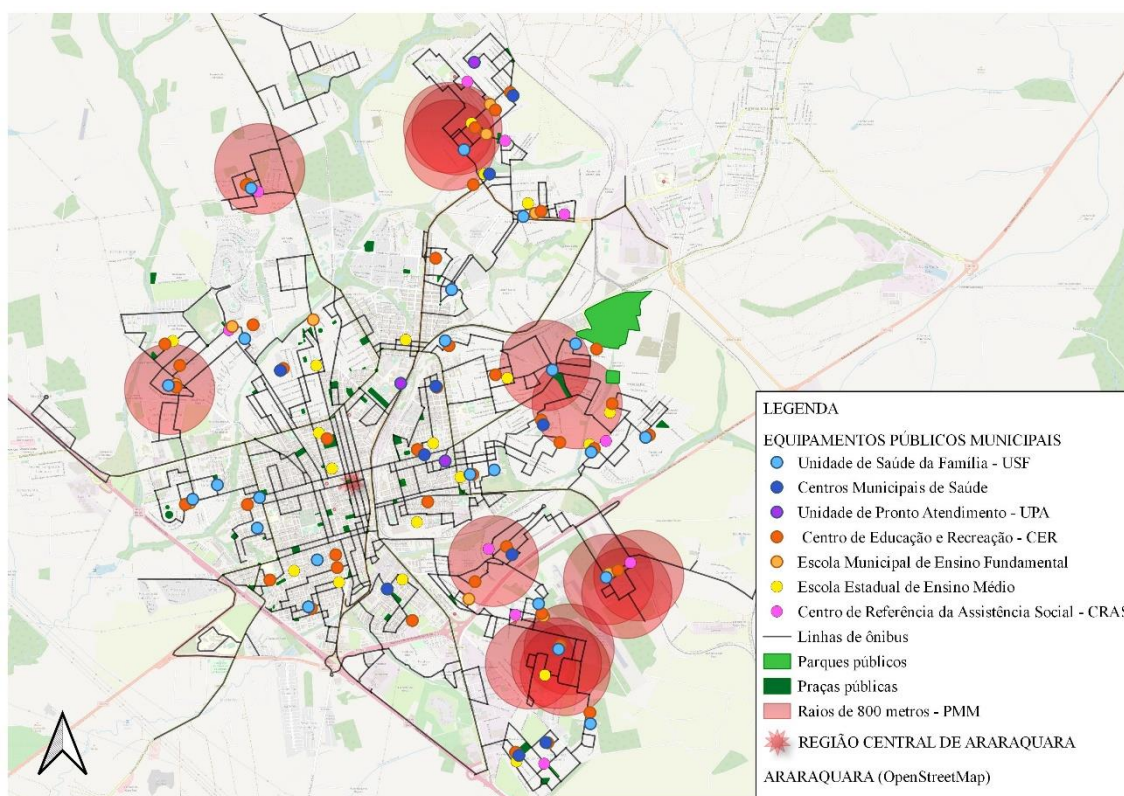
Nesse sentido, a Lei de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social é uma ferramenta com grande valor, possibilitando que famílias tenham acesso a moradias

dignas e à cidade. É indispensável para a viabilização do PMM, que atenderá famílias em situações de vulnerabilidade socioeconômica.

### 6.3 Dados espaciais do Programa

Nesse trabalho, considera-se direito à cidade quando existe o acesso às benesses do modo de vida urbano. O acesso à infraestrutura, a garantia de mobilidade a partir de transporte público ou deslocamentos que possam ser feitos por caminhadas de modo confortável. Acesso à equipamentos públicos de saúde e educação e ao lazer. Portanto, o mapa a seguir evidencia a localização dos lotes do PMM em relação a esses fatores garantidores do direito à cidade (figura 27).

Figura 27 – Mapa de Direito à Cidade do Programa Minha Morada (fase 1)



Fonte: Autora, 2022

Para verificar a presença de equipamentos públicos de educação, de saúde, de assistência social, parques e praças públicos e linhas de ônibus, foi determinado um raio de 800 metros a partir da região central de cada lote ou área do PMM. Essa distância é

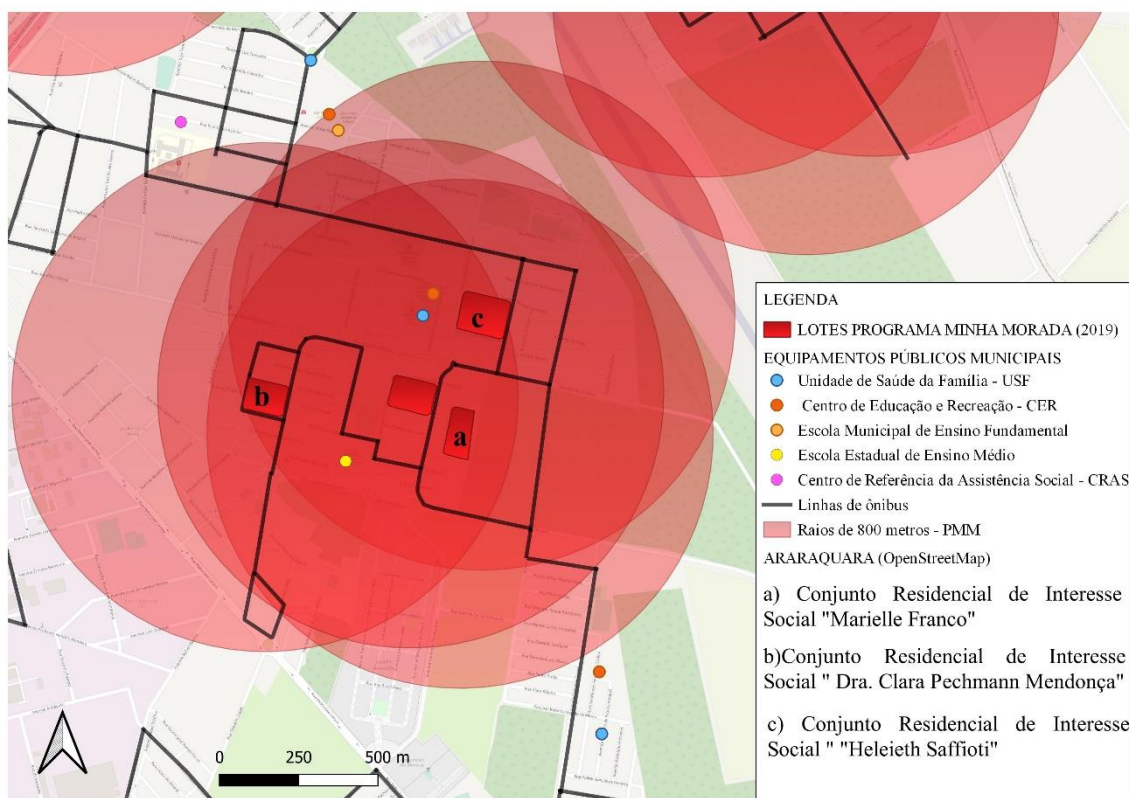


baseada nos princípios da ideia de “Unidade de Vizinhança”, que propõe essa extensão máxima de deslocamento para uma criança chegar até sua escola e que, para isso, não tenha de atravessar vias de tráfego intenso (Rego, 2017).

### 6.3.1 Plantas de parcelamento em áreas públicas

Até maio de 2022, foram realizados 4 projetos de loteamento do PMM, já aprovados pela Prefeitura. Essas áreas estão localizadas no interior de bairros já bem consolidados. São bairros periféricos, localizados na margem da malha urbana da cidade.

**Figura 28 – Mapa de Direito à Cidade do Programa Minha Morada (fase 1)**



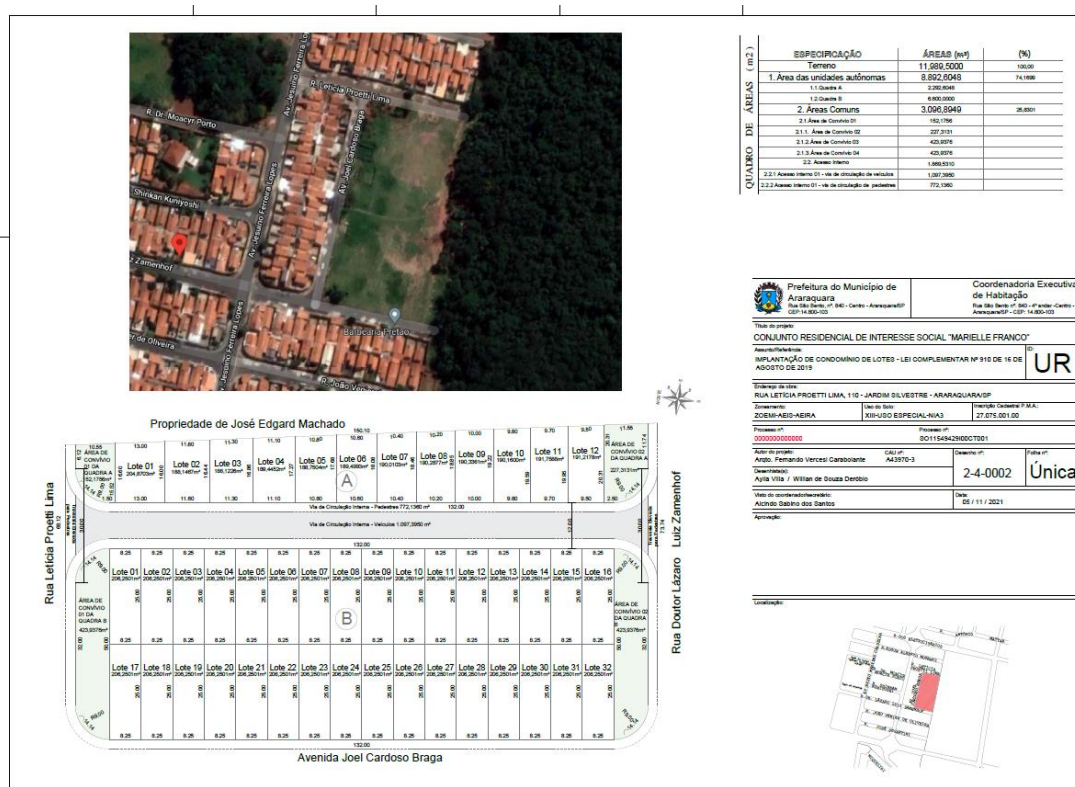
Fonte: Autora, 2022

a) Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco”

O Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco” está localizado no bairro Jardim Silvestre. Este loteamento conta com 44 lotes, com áreas aproximadas de 188,14 m<sup>2</sup> até 206,25 m<sup>2</sup>, além de 4 áreas de convívio (figuras 29, 30 e 31).

Dentro do raio analisado desta área, estão presentes uma escola municipal de ensino fundamental, um centro de educação e recreação (“creche”) e uma unidade de saúde da família. Além disso, possui linha de ônibus no seu entorno próximo, com distância de 1 quadra (figura 28).

Figura 29 – Projeto Urbanístico do Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco”



Fonte: Coordenadoria Executiva de Habitação de Araraquara, 2022

**Figura 30 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco”**



Fonte: Autora, 2022

**Figura 31 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco”**



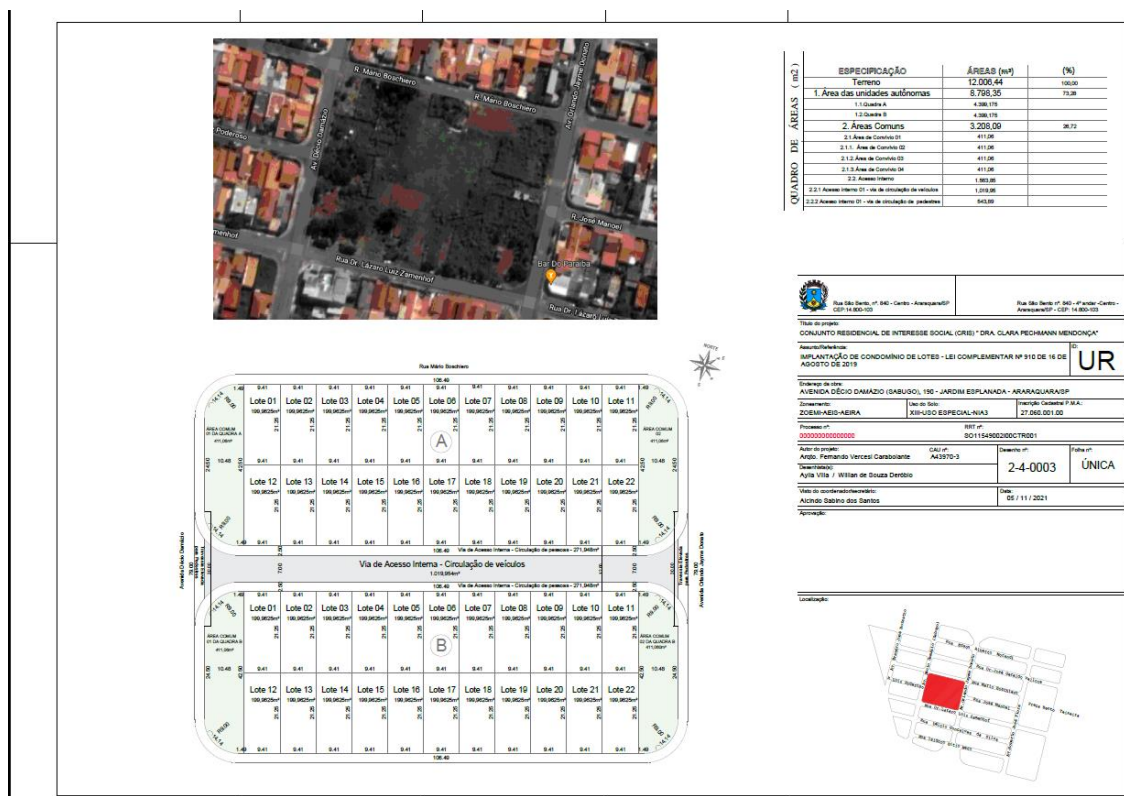
Fonte: Autora, 2022

b) Conjunto Residencial de Interesse Social “Dra. Clara Pechmann Mendonça”

O Conjunto Residencial de Interesse Social “Dra. Clara Pechmann Mendonça” está localizado no bairro Jardim Esplanada. Este conjunto possui 44 lotes, com áreas de aproximadamente 199,96 m<sup>2</sup> e 4 áreas de convívio (figuras 32 e 33).

Dentro do raio analisado desta área, estão presentes uma escola municipal de ensino fundamental, um centro de educação e recreação (“creche”) e uma unidade de saúde da família – os mesmos equipamentos presentes no Conjunto Residencial de Interesse Social “Marielle Franco”. A linha de ônibus passa em 2 ruas do conjunto (figura 28).

Figura 32 – Projeto Urbanístico do Conjunto Residencial de Interesse Social “Dra. Clara Pechmann Mendonça”



Fonte: Coordenadoria Executiva de Habitação de Araraquara, 2022

**Figura 33 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Dra. Clara Pechmann Mendonça”**



Fonte: Google Earth, 2022

c) Conjunto Residencial de Interesse Social “Heleieth Saffioti”

O Conjunto Residencial de Interesse Social “Heleieth Saffioti” está localizado no bairro Jardim Iedda. Este conjunto possui 56 lotes, com áreas de aproximadamente 160 m<sup>2</sup>. Por ter essa área menor que os conjuntos citados anteriormente, as 8 áreas de convívio são maiores, compensando a fração ideal de 200m<sup>2</sup> exigida pela legislação municipal (figuras 34, 35 e 36).

Dentro do raio analisado desta área, estão presentes 2 escolas municipais de ensino fundamental, 2 centros de educação e recreação (“creche”) e uma unidade de saúde da família – parte desses equipamentos são os mesmos presentes nos conjuntos citados anteriormente. A linha de ônibus passa na rua do conjunto (figura 28).



**Figura 36 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social “Heleieth Saffioti”**



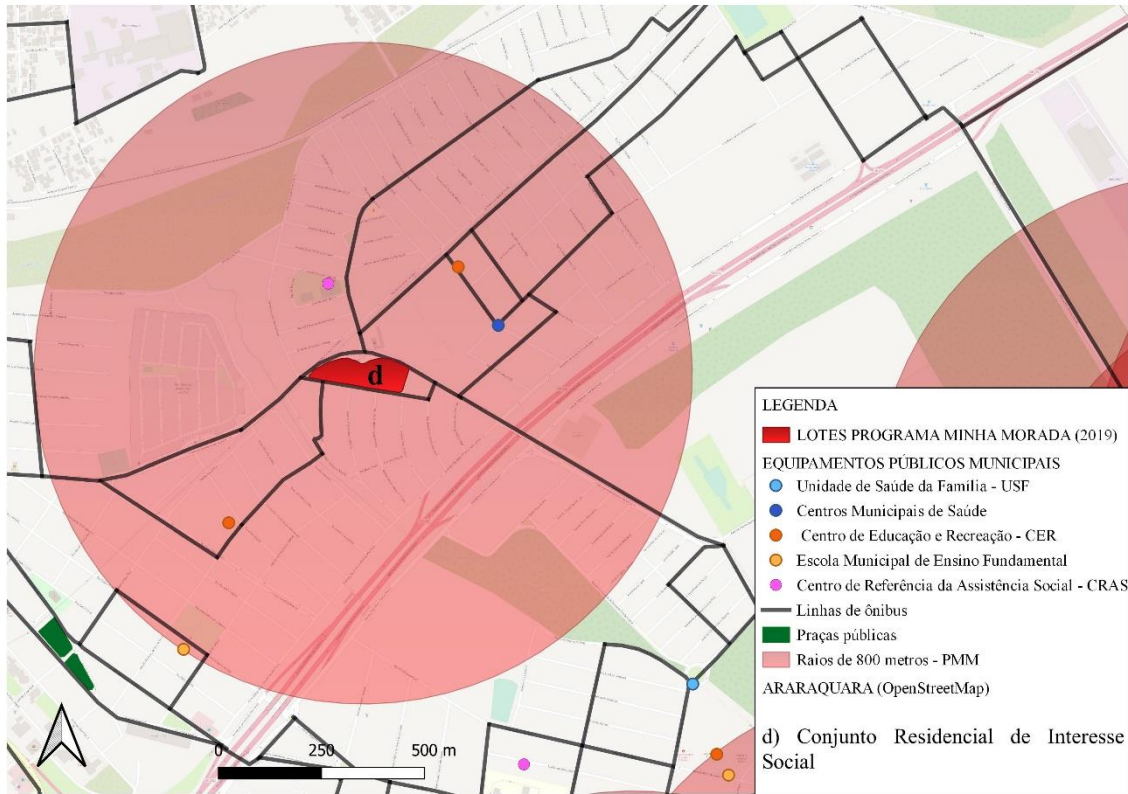
Fonte: Autora, 2022

d) Conjunto Residencial de Interesse Social (Jardim das Paineiras)

Conjunto Residencial de Interesse Social que está localizado no bairro Jardim Paineiras é o loteamento com o projeto mais diferenciado dos analisados neste trabalho. Este loteamento conta com 43 lotes, com áreas aproximadas de 126 m<sup>2</sup> até 211,39 m<sup>2</sup>, também possui um volume maior de áreas de convívio, compensando a fração mínima ideal dos lotes menores. O projeto também prevê a implantação de faixa de pedestre elevada, por estar localizado em uma via de tráfego intenso, e considera também a realização de uma horta comunitária (figuras 38, 39 e 40).

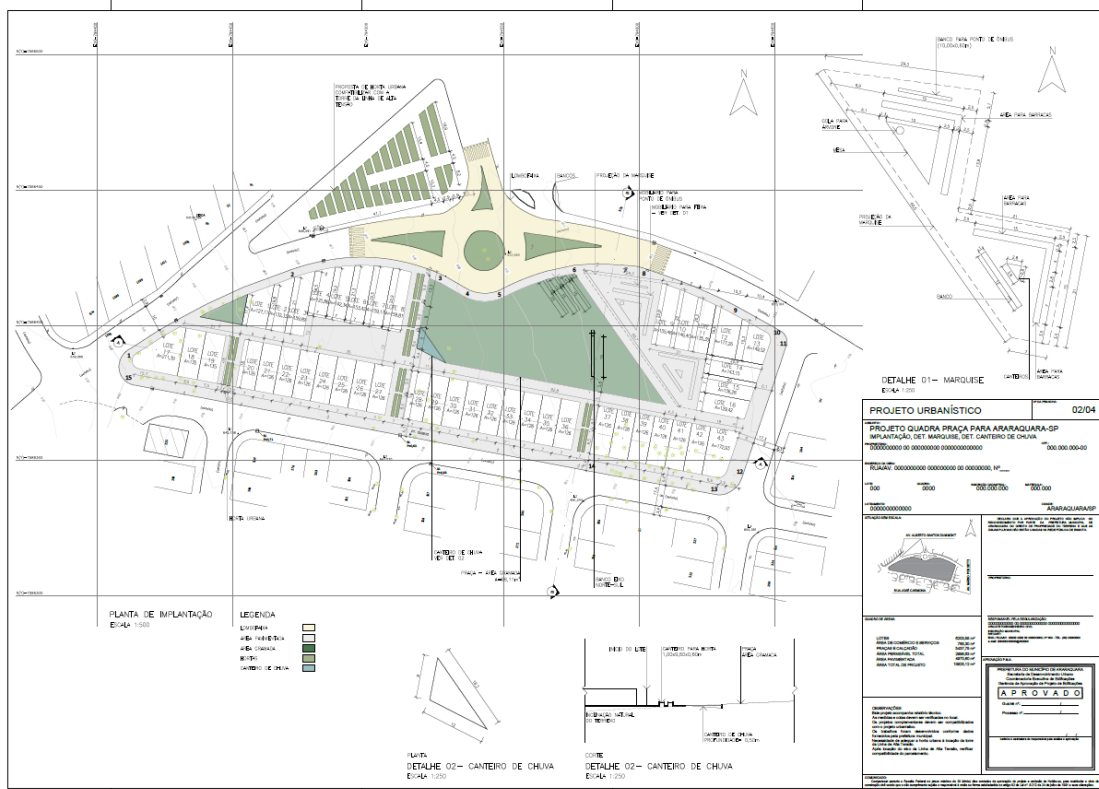
Dentro do raio analisado desta área, estão presentes uma escola municipal de ensino fundamental, 2 centros de educação e recreação (“creche”), 1 centro municipal de saúde e um centro de referência da assistência social. A linha de ônibus contorna todo o entorno imediato do conjunto (figura 37).

**Figura 37 – Mapa de Direito à Cidade do Programa Minha Morada (fase 1)**



Fonte: Autora, 2022

**Figura 38 – Projeto Urbanístico do Conjunto Residencial de Interesse Social (Jardim das Paineiras)**



Fonte: Coordenadoria Executiva de Habitação de Araraquara, 2022



**Figura 39 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social (Jardim das Paineiras)**



Fonte: Autora, 2022

**Figura 40 – Área do Conjunto Residencial de Interesse Social (Jardim das Paineiras)**



Fonte: Autora, 2022

## **7 DISCUSSÃO GERAL DOS RESULTADOS**

O Programa Minha Morada é uma experiência inovadora, apesar de basear-se em conceitos tradicionais, como o acesso ao lote urbanizado. Trata-se de uma alternativa nova para o município de Araraquara, requerendo persistência e inovação a cada passo do desenvolvimento do programa, depende da produção de leis que garantam a legalidade do processo. Diferente dos programas alternativos de lotes urbanizados durante o período do BNH, o PMM requer terras públicas e tem como único meio de financiamento e base técnica os recursos financeiros da própria Prefeitura de Araraquara.

Idealizado por técnicos da Coordenadoria Executiva de Habitação de Araraquara, o PMM não possui respaldo de uma estrutura administrativa de suporte (vide estrutura da coordenadoria de habitação que não possui nem mesmo o status de uma secretaria), e possui um reduzido quadro de arquitetos e engenheiros, sem mesmo advogados para apoio jurídico.

Apesar da garantia constitucional, a moradia digna ainda é um problema estrutural das cidades brasileiras, e as soluções passam pela responsabilidade do poder público, seja regulamentando as formas de uso e ocupação do solo para que o mercado imobiliário formal forneça o “produto” habitação para a população que compõem o déficit, seja tomando para si a responsabilidade total de prover a moradia ou por outros meios alternativos.

No caso do PMM, a Coordenadoria Executiva de Habitação iniciou a busca para solucionar a equação do déficit habitacional do município a partir do ponto mais relevante, o “nó da terra”.

Com o histórico de crescimento urbano a partir da manutenção de vazios especulativos, a cidade desenvolveu uma malha urbana com numerosas áreas ociosas, onerando o município, encarecendo o solo urbano e “expulsando” sua população para áreas distantes da região central – ou até mesmo para municípios vizinhos.

A Lei Complementar nº 16 de 1997 do município previa a destinação de 10% dos novos loteamentos para áreas institucionais municipais. A Lei nº 851 de 2014 atualiza essa porcentagem e, a partir de então, define 3% de áreas institucionais e 7% de áreas patrimoniais, ou seja, esta última pode ser diretamente direcionada ao uso de habitação social pelo poder público.

Essa mudança é muito relevante para as políticas habitacionais do município pois permite a criação de um banco de terras desafetadas.

Apesar da delimitação do zoneamento das AEIS, por parte do poder público municipal, direcionando áreas urbanas para a produção de habitação de interesse social, a produção de habitação para renda mais baixa pelo mercado imobiliário, não é suficiente para o fim do déficit habitacional. Os interesses privados ainda se sobressaem, pois, as terras urbanas classificadas como AEIS são de propriedade particular e, no caso de Araraquara, muitas continuam vazias, ou destinaram-se a camadas da população de renda média, conforme demonstrado na análise de ocupação das AEIS da cidade

Conforme analisado neste trabalho, o zoneamento urbano não garantiu que as AEIS fossem destinadas ao cumprimento do “interesse social” - principalmente ao se falar das AEIS em melhores localizações, mais próximas da região central da cidade. Muitas das áreas que deveriam ser destinadas à solução do déficit habitacional, composto majoritariamente pela parcela mais pobre da população, foram desviadas para outros tipos de empreendimentos.

Nesse sentido, com a criação de um banco de terras voltadas para a habitação social, o município deve conseguir se direcionar para a construção de uma solução dos problemas habitacionais mais urgentes, para o atendimento da população socioeconomicamente mais vulnerável.

A partir da análise realizada neste trabalho, é entendido que os lotes destinados para o PMM cumprem o papel de ocupar os vazios urbanos de propriedade pública, cumprindo sua função social através da habitação de interesse social. Ao serem ocupados por moradias, os equipamentos públicos de educação e de saúde dessas áreas, assim como a infraestrutura urbana e as linhas de ônibus, estarão sendo otimizados, no sentido da quantidade da população atendida. É evidente que a presença das linhas de transporte público não garante o seu bom funcionamento, mas a sua existência abre a possibilidade de um melhor aproveitamento, facilitando as soluções de mobilidade.

Em relação a presença de parques e praças públicas, nenhum deste foi encontrado dentro do raio analisado. No entanto, os projetos urbanísticos apresentam áreas de convivência nas quadras, podendo cumprir o papel de áreas de lazer comum do condomínio aberto de lotes.

O PMM cumpre o papel de oferecer lotes urbanos com preços compatíveis as demandas do cadastro habitacional da prefeitura. Ao se comparar com os preços dos lotes nos bairros onde são implantados os lotes do PMM, aos preços praticados pelo PMCMV faixa 1 e PCVA grupo 1, e aos preços de lotes nas AEIS, percebe-se que o PMM dispõe de preços bem abaixo dos praticados pelo mercado imobiliário formal.

Apesar dessa visão confiante, no caso do PMM, os lotes ainda não foram destinados aos beneficiários. Desde 2019 até o momento, maio de 2022, o processo de parcelamento dessas áreas sofreu alguns entraves jurídicos e cartoriais. As resoluções dessas questões se estendem até o momento, e os projetos urbanísticos apresentados, já aprovados na prefeitura, estão em processo de aprovação cartorial.

Conforme informações da Coordenadoria Executiva de Habitação, os principais problemas ocorreram devido ao tipo de parcelamento, no qual os lotes menores não estavam dentro da fração mínima exigida, e mesmo com a legislação específica que cria essa tipologia (CRIS), os projetos foram readaptados para que fosse garantida sua aprovação em cartório.

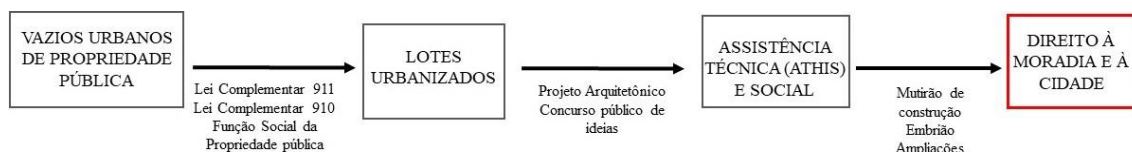
Ainda que essa conjuntura, de atraso da 1º fase do PMM, soe como uma ineficiência do Programa, é importante lembrar que é algo inédito no município, e, por isso, muitos problemas surgirão e, sendo solucionados, deixam um caminho traçado para as novas fases do Programa. A insistência dos técnicos da Coordenadoria Executiva de Habitação na resolução e execução do PMM demonstra a vontade de solucionar, de fato, problemas de planejamento urbano em relação a falta de moradia urbana digna.

Sabe-se que o lote urbanizado não é o fim do problema da falta habitação – ele é o começo da resolução dessa equação, sendo um fator indispensável. Para os beneficiários do programa, com renda muito baixa (meio salário mínimo por pessoa), a obtenção do material de construção e da assistência técnica também é uma necessidade que deve ser prevista pelo poder público.

No PMM, é previsto que a autogestão das construções seja apoiada pela prefeitura, com a assistência técnica garantida, assim como o quantitativo de materiais necessários para a construção e a organização para que este possa ser adquirido. No caso da compra de material de construção, devem ser organizadas compras coletivas, para o barateamento.

Os projetos arquitetônicos das unidades habitacionais também serão providos pela prefeitura, estes projetos ainda não foram definidos, estando previsto um concurso público de ideias, para que sejam selecionados projetos padronizados para as unidades de habitação de acordo com perfis de terrenos e outras características locais. Esses projetos também serão utilizados para outros programas do município, como o Programa Moradia Econômica, que fornece o projeto arquitetônico e assistência técnica para construção da casa, para proprietários de único lote urbano com renda familiar de até 3 salários mínimos.

**Figura 41 – fluxograma: Caminho da execução do PMM**



Fonte: Autora, 2022

Nessa perspectiva, trata-se de um processo complexo, ou seja, é necessário que o poder municipal tenha uma equipe multidisciplinar no acompanhamento da execução do PMM, desde consultores jurídicos, arquitetos e urbanistas, engenheiros, assistentes sociais, gestores de obra e demais técnicos.

Ao comparar com os números de unidades realizadas principalmente pelo PMCMV, o Programa Minha Morada possui número bem menor de contemplados, no entanto, busca atender faixa da população que não foi e não está sendo priorizada pelos programas estaduais e federais e busca atender as necessidades particulares do município tendo em vista o cadastro municipal. O PMM busca cumprir a produção e moradia digna por meio de políticas públicas locais, que atendam as especificidades do contexto que se encontra a cidade.

## Conclusão

O PMM ainda se encontra em fase de aplicação e de, até mesmo, readaptação, devido aos entraves jurídicos e cartoriais. Portanto, destaca-se que o limite dos resultados

se dá pelo Programa ainda não ter sido efetivado, pois ainda não se iniciaram as construções das moradias e nem mesmo os beneficiários receberam seus lotes definitivos

O atraso na implantação do PMM justifica-se por diversas intercorrências, entre elas a ocorrência da pandemia de Covid-19 e seus desdobramentos e dificuldades sociais e administrativas, considerando que a lei que cria o PMM é de agosto de 2019 e o Brasil tem seus primeiros casos da doença no primeiro trimestre de 2020, seguidos de uma sequência de *lockdowns* - muitos específicos e aplicáveis somente em Araraquara. Nesse sentido, a necessidade do isolamento social contribui para um andamento mais lento do PMM.

Outro importante fator para a não implementação imediata tem relação direta com a formalização das terras públicas, incluindo desafetação das áreas pela Câmara Municipal, realização dos desdobramentos e sequência de aprovação junto aos órgãos de controle e aprovação cartoriais.

Este trabalho objetiva debater e documentar uma experiência inovadora na política local de habitação do município de Araraquara, em um momento em que os programas habitacionais do governo federal não têm atendido uma parte da população, esta que compõe a maior parte do déficit habitacional e é a mais vulnerável socioeconomicamente. Ao se fazer um percurso histórico das políticas públicas de habitação que, nesse momento, se repete o cenário em que soluções locais são necessárias para que a população urbana tenha acesso a moradia digna.

Com as experiências do extinto PMCMV, do atual PCVA, e das AEIS em Araraquara, entende-se como necessário que o Poder Público Local tenha outras alternativas de garantir o acesso à moradia e o direito a cidade para a população local.

O PMCMV, programa habitacional de maior expressão no município de Araraquara, foi implantado de modo a reforçar a segregação socioespacial, levando novos conjuntos habitacionais de interesse social para o limite da malha urbana, contribuindo para a manutenção dos vazios urbanos e a inutilização, ou subutilização, de boa parte da infraestrutura urbana e serviços. Nessa oportunidade, o governo local se limitou a aprovar os empreendimentos, deixando os aspectos da qualidade urbanística nas mãos do governo federal e dos incorporadores privados (BALESTRINI, 2016).

O PMM aparenta estar nesse caminho de uma busca alternativa a lógica capitalista da produção da moradia como um produto de difícil acesso. O PMM procura possibilitar que uma família tenha acesso à um lote, dentro da malha urbana e de um bairro já consolidado, com valores muito abaixo dos praticados pelo mercado imobiliário formal, além de se atentar com a presença de equipamentos públicos garantidores do direito à cidade.

Considerando os limites dos resultados desse trabalho, sugere-se a continuidade da documentação dos processos da execução do PMM, até o momento que se encerre a sua 1º fase, ou seja, até que os beneficiários do programa tenham de fato recebido o lote e conseguido terminar a construção, pelo menos da fase embrião da moradia.

O processo de autoconstrução sob a instrução de uma assistência técnica de interesse social demonstra um alto nível de complexidade, no sentido de sua gestão. É relevante que seja acompanhado e documentado esse processo, a fim de evidenciar acertos e dificuldades durante o processo, ajudando a pautar futuros caminhos dos programas de Habitação de Interesse Social. Não coube a esse trabalho tratar os aspectos sociais da atividade da autoconstrução – sabe-se que é uma questão discutida por diferentes autores, no sentido de ser, ou não, uma forma digna do trabalhador ter acesso à sua moradia.

Por fim, é de grande relevância que sejam realizados estudos de pós-ocupação, para entender como será a adaptação das famílias nessas novas áreas. Também em relação aos equipamentos públicos e mobilidade, para verificar se, de fato, a estrutura urbana pré-existente foi suficiente para atender a nova demanda – principalmente nos bairros que irão receber os conjuntos maiores.

## 8 REFERÊNCIAS

ARARAQUARA (SP). **Lei Complementar 350/2005**. Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara (PDDPA). Araraquara: Prefeitura Municipal de Araraquara, 2005.

ARARAQUARA (SP). **Lei Complementar 850/2014**. Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara (PDDPA). Araraquara: Prefeitura Municipal de Araraquara, 2014.

ARARAQUARA (SP). **Lei Complementar 910/2019**. Estabelece e regula a tipologia intitulada Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris), categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal e dá outras providências. Araraquara: Prefeitura Municipal de Araraquara, 2019.

ARARAQUARA (SP). **Lei Complementar 911/2019**. Institui o Programa Habitacional Organização de Construção da Autogestão (OCA) e dá outras providências. Araraquara: Prefeitura Municipal de Araraquara, 2019.

ARRETCHE, M. A Descentralização como Condição de Governabilidade: solução ou miragem. **Espaço & Debates**, São Paulo, v. XVI, n.3, 1996.

AZEVEDO, S.; ANDRADE, L. A. G. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. 1.ed. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, 116 p.

BALESTRINI, M. **O Programa Minha Casa Minha Vida e o marco regulatório urbanístico do município: o caso de Araraquara**. 2016. 164 p. Tese de Doutorado - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2016.

BATTAUS, D. M. A; OLIVEIRA, E. A. B. O direito à cidade: Urbanização excludente e a política urbana brasileira. **Lua Nova**, v. 1, n. 97, p. 81–106, 2016.

BONDUKI, N. **Construindo territórios de utopia: a luta pela gestão popular em projetos habitacionais**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1986.

BONDUKI, N. G. Crise de habitação e luta pela moradia no pós-guerra. *In*: KOWARICK, L. (org.). **As lutas sociais e a cidade**. 2. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1994. cap. 4, p. 113-146.

BONDUKI, N. G. **Habitação e Autogestão: Construindo Territórios de Utopia**. 1. ed. Rio de Janeiro: FASE, 1992. 181 p.

BONDUKI, N. G. **Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BONDUKI, N. G.; ROLNIK, R. Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. *In*: MARICATO, E. (org.). **A**



**Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** 2. ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p. 117-154.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Senado Federal, 2016. 496 p.

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). **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 28 fev. 1967.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2001.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2010.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida — PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 8 jul. 2009.

BRASIL. Lei nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 13 jan. 2021. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm) acesso em 05 jul. 2021.

CARDOSO, A. L. Política habitacional no Brasil: balanço e perspectivas. **Revista Proposta**, v. 95, p. 6-17, 2003.

CARDOSO, P. M. **Democratização do acesso à propriedade pública no Brasil: Função social e regularização fundiária.** 2010. 260 p. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Direito do Estado) área de concentração Direito Urbanístico, pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. 2010.

CUNHA, C. M. P. da .; GONÇALVES, L. M. . A cidade como bem coletivo: ideias e ideais. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**. [S. l.], v. 9, n. 72, 2021.

DE MARCO, C. M.; BATTIROLA, A. M. D. Programa habitacional Casa Verde e Amarela: uma análise sobre a importância do debate nas esferas públicas para a construção do espaço público. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 4, p. 1855-1887, 2021.

DE MELO, M. A. BC. Políticas públicas e habitação popular: continuidade e ruptura, 1979-1988. **Revista de Urbanismo e Arquitetura**, v. 2, n. 1, 1989.

DI PIETRO, M. S. Concessão de uso especial para fins de moradia: Medida Provisória 2.220, de 4.9.2001 001). *In*: DALLARI, A.; FERRAZ, S. (coord.). **O ESTATUTO DA CIDADE: comentários à Lei Federal 10.257/2001**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

DI PIETRO, M. S. Z. Função social da propriedade pública. **Revista Eletrônica de Direito do Estado**, v. 6, p. 1-13, 2006.

FALKOSKI, L. A. N.; PIERINI, C. R. Análise dos Vazios Urbanos do Município de Araraquara. *In*: VENTURA, S. V. et al. (Eds.). **25 anos: PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA - PPGEU**. 1º ed. São Carlos: [s.n.]. p. 276.

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano: parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos**. São Paulo. Editora FUPAM, 2012.

FERREIRA, M. B. Autoconstrução e autogestão habitacional no Brasil: um estudo comparativo em dois períodos: 1975-1986 e 2004-2018. **Journal of Urban Technology and Sustainability**, v. 3, n. 1, p. 51–64, 2020.

FORTINI, C. A função social dos bens públicos e o mito da imprescritibilidade. **Revista Brasileira de Direito Municipal**. Belo Horizonte, v. 5, n. 12, p. 117, abr./jun 2004.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, Diretoria de Planejamento Social e Urbano. **Avaliação do PROFILURB no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1980.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Cartilha Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias no Brasil - Principais resultados para o período de 2016 a 2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021. 51 p.

GOMES, A. M. I. S. O direito à cidade sob uma perspectiva jurídico-sociológica. **Revista Direito GV**, v. 14, n. 2, p. 492–512, 2018.

GONÇALVES, L. M. Os vazios urbanos como elemento estruturador do planejamento urbano. *In*: Congresso Luso-Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado, Sustentável, 4., 2010, Faro. **Anais [...]** Universidade do Algarve, Faro, Portugal. 2010. Disponível em: <<http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper147.pdf>>. Acesso em: 15 maio 2022

GONÇALVES, S.G. Reflexões preliminares sobre a reforma urbana e o direito à cidade. *In*: JÚNIOR, J. G. S. **O Direito Achado na Rua: Introdução crítica ao Direito Urbanístico**. Editora Universidade de Brasília, 2019. v. 9, p. 187-193.

GRAU, E. R. **A ordem econômica na Constituição de 1998: interpretação e crítica**. 14ª. São Paulo: Malheiros, 2010.

GUERREIRO, I. A.; ROLNIK, R. Regularização Fundiária Verde e Amarela: endividamento e precariedade. *In*: **LabCidade – Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade**. São Paulo, 8 set. 2020. Disponível em:

<http://www.labcidade.fau.usp.br/regularizacao-fundiaria-verde-e-amarela-endividamento-e-precariedade/>. Acesso em: 11 maio. 2022.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014. 294 p.

HARVEY, D. Espaços urbanos na aldeia global: reflexões sobre a condição urbana no capitalismo no final do século XX. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**. Minas Gerais: PUC, v. 4, p. 171-189, 1996.

HARVEY, D. O direito à cidade. **Lutas sociais**, n. 29, p. 73-89, 2012.

JULIANO, A. L. *et al.* Habitação Social de Aluguel: Experiências no Brasil e Internacionais. In: Conferência Internacional da LARES, 18., 2018, [s.l.]. **Anais [...]** Latin American Real Estate Society (LARES), 2018.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2011.

LOMEU, G. S. A Função Social da Propriedade Pública e a Desafetação de Bem Público. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, v. 2, n. 1, p. 158-178, 2016.

MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2º ed. São Paulo: ed. Alfa-ômega, 1982.

MARICATO, E. Direito à terra ou direito à cidade? **Vozes**, v. 79, n. 6, p. 405–411, 1985.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015. 112 p.

MARICATO, E. **Política Habitacional no Regime Militar: Do milagre brasileiro à crise econômica**. Petrópolis: Editora Vozes, 1987.

MELLO, C. A. B. **Curso de Direito Administrativo**. 30. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2012.

MELLO, C. M. C. DE; BEZERRA, M. DO C. D. L. Contribuição para o provimento da moradia por locação social: o que aprender com a experiência internacional. **Guaju**, v. 5, n. 2, p. 30, 2019.

MENZORI, I. D. **Dinâmicas territoriais e os corredores verdes como modelos de estruturação espacial urbana: abordagens inter-relacionais na cidade de Araraquara-SP**. 2018. 230 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Departamento de Engenharia Civil, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2018.

MOURA, E. A. C. A constitucionalização do direito da cidade. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 9, n. 3, p. 527–542, 2017.

PIERINI, C. R. **ANÁLISE DA COMPACIDADE E DA DISPERSÃO URBANA DE ARARAQUARA-SP: Um instrumento de diagnóstico e cartografia social do vazio**

**urbano**. 2020. 234p. Tese (Doutorado em Engenharia Urbana) - Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2020.

REGO, R. L. Unidade de vizinhança: um estudo de caso das transformações de uma ideia urbanística. urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 9, p. 401-413, 2017.

REIS, J. E. A. **A Função Social da Propriedade e sua aplicabilidade sobre bens públicos**. XXI Encontro Nacional do CONPEDI, p. 13094-13118, 2012.

ROCHA, S. L. F. **Função social da propriedade pública**. São Paulo: Malheiros, 2005.

RODRIGUES, A. M. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. **Cadernos Metrópole**, n. 12, 2004.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. Edusp, 2007.

SAULE JUNIOR, N. A cidade como um bem comum, pilar emergente do direito à cidade. *In*: JÚNIOR, J. G. DE S. *et. al.* (org.). **O Direito Achado na Rua: Introdução crítica ao Direito Urbanístico**. [s.l.] Editora Universidade de Brasília, 2019. v. 9, p. 145-153.

SAULE JUNIOR, N. **A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

SILVA, C. A.; GONÇALVES, R. S. Os 10 anos do atual programa de moradia social no Brasil : uma trajetória de ( des ) caminhos. **Revista Ensaio**, v. 14, p. 61–79, 2019.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. *In*: MARICATO, E. (org). **A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p. 117-154.

SPOSITO, M. E. B. Novas Redes Urbanas: Cidades Médias e Pequenas no Processo de Globalização. **GEOGRAFIA**, v. 35, n. 1, p. 51-62, 2010.

TAVOLARI, B. Direito à cidade: Uma trajetória conceitual. **Novos Estudos CEBRAP**, v. 35, n. 1, p. 92–109, 2016.

VILLAÇA, F. Análise do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios. *In*: BRUNA, G. C. (org.). **Análise do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios: análise do direito de preempção; análise do direito de superfície**. São Paulo: Fundação para a Pesquisa Ambiental; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo USP, 1983.

## SÍTIOS DA INTERNET CONSULTADOS

Site da Prefeitura Municipal de Araraquara. Disponível em: <https://www.araraquara.sp.gov.br/> Acesso em 10 maio 2022

Site da Secretária da Educação do Governo do Estado de São Paulo. Disponível em: <http://www.educacao.sp.gov.br/central-de-atendimento/consulta.asp?> Acesso em 10 maio 2022

Viva Real. Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/> Acesso em 20 maio 2022

## 9 ANEXO

### ANEXO 01 – Lei Complementar nº 910



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	72
PROC.	148/2019
C.M.	

#### **LEI COMPLEMENTAR Nº 910**

De 16 de agosto de 2019

Autógrafo nº 271/19 - Projeto de Lei Complementar nº 004/19

Iniciativa: Prefeitura Municipal de Araraquara

Estabelece e regula a tipologia intitulada Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris), categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal, e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA,** Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais, e de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal, em sessão ordinária de 13 (treze) de agosto de 2019 (dois mil e dezenove), promulga a seguinte lei:

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta lei complementar estabelece e regula o parcelamento, o uso e a ocupação do solo para a tipologia intitulada Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris), categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal, promovida pelo poder público municipal em Áreas Públicas Patrimoniais ou em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), para execução de Habitação de Interesse Social (HIS).

**Art. 2º** Para fins desta lei complementar, considera-se:

I - área bem localizada: é aquela inserida na trama urbana dotada de infraestrutura básica (redes de água, esgoto, drenagem, sistema viário implantado com ruas, calçadas, praças e equipamentos como escolas, bibliotecas públicas, etc.), ampla acessibilidade por transporte público coletivo e com oferta de empregos;

II - área patrimonial: área pública proveniente de parcelamento do solo, por doação ou outra forma de aquisição, e que integra o patrimônio público como bem de uso especial;

III - condomínio de lotes: condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificadas por seus adquirentes;

IV - Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris): é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas, organizadas horizontalmente, em parcelamento do solo em conjunto habitacional, ou em condomínio de lotes, sendo permitido em qualquer zona de uso, integrado a um sistema de infraestrutura existente, implantado exclusivamente pelo poder público municipal, com recursos próprios ou advindos do poder público estadual ou federal;



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	78
PROC.	148/2019
C.M.	

V - fração ideal: fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a composição entre a área exclusiva da unidade privativa e a área de uso comum que é atribuída à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta;

VI - Habitação de Interesse Social (HIS): é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada;

VII - Habitação de Interesse Social 1 (HIS 1): destinada a famílias com renda familiar mensal máxima de até 3 (três) salários mínimos;

VIII - infraestrutura urbana: consiste na rede de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, luz domiciliar, iluminação pública, pavimentação de vias e drenagem de águas pluviais;

IX - loteamento misto: é o loteamento que comporta, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial;

X - lote: imóvel autônomo ou uma unidade imobiliária, servido de toda infraestrutura básica; e

XI - moradia digna: é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

### CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIS

**Art. 3º** Somente será permitido o parcelamento do solo para Cris na zona urbana, definida pela Lei nº 8.095, de 10 de dezembro de 2013, que fixa o perímetro urbano do Município de Araraquara.

**Parágrafo único.** Ficam isentos da destinação de área pública os lotes resultantes de parcelamento do solo que, naquela ocasião, já tenham realizado a destinação, facultada ao Município a solicitação de abertura de vias quando se tratar de diretrizes de área.

**Art. 4º** São diretrizes para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo para implantação de Cris:

I - implantação, pelo poder público municipal, para o atendimento dos munícipes que auferam até ½ (meio) salário mínimo de renda per capita;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	74
PROC.	148/2019
C.M.	

II - incentivo à edificação de construções sustentáveis visando a reduzir emissões de gases de efeito estufa, o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais e habitacionais;

III - adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem o deslocamento ativo;

IV - incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;

V - aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

VI - promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios, com oferta de serviços públicos e empregos;

VII - instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial, na forma de loteamentos mistos, em conformidade com o desenvolvimento urbano sustentável;

VIII - simplificação das regras de aprovação, de parcelamento, de uso e de ocupação do solo, de modo a oportunizar a demanda excluída do sistema de financiamento subsidiado, garantindo a produção habitacional de interesse social no Município; e

IX - ampliação das áreas de circulação de pedestres, de modo a proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

**Art. 5º** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica; ou

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**CAPÍTULO III**  
**DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CRIS**

**Art. 6º** A tipologia de Cris, de categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal, não possui fechamento de muro do seu perímetro, possui acessos internos predominantemente destinados a pedestres e áreas de estacionamento para moradores e visitantes.





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	73
PROC.	14.81/2017
C.M.	02

**Art. 7º** Para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) e do Índice de Ocupação (IO) aplicam-se as definições estabelecidas no art. 128 da Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014.

**Art. 8º** O Índice de Permeabilidade (IP) será de 20% (vinte por cento) e o Índice de Cobertura Vegetal (ICV), de 10% (dez por cento) da área do lote ou área exclusiva da unidade privativa.

**Art. 9º** São parâmetros urbanísticos para a implantação de Cris:

I – implantação por meio das modalidades de loteamento ou de condomínios urbanísticos ou de condomínio de lotes de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II – composição por lotes mínimos de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros), para lotes de meio de quadra e de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 7 m (sete metros), para lotes de esquina;

III - fração ideal do condomínio urbanístico de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), considerando como área privativa mínima 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), incluídas áreas privativas construídas, não construídas ou livres e vagas de estacionamento, quando houver;

IV - observância dos seguintes recuos:

a) recuo mínimos de 4 m (quatro metros) frontal e 2 m (dois metros) de fundo quando confrontando com vias públicas;

b) recuo lateral ou de fundos de 1,5 m (um metro e meio) quando houver abertura (janela ou porta) entre lotes;

c) as edificações voltadas aos acessos internos ao conjunto ficam desobrigadas dos recuos frontais.

V - implantação de acessos de pedestres e de veículos, nos termos seguintes:

a) implantação de bolsões de estacionamento, cujas vagas para veículos automotores observarão a proporção mínima 1 (uma) vaga a cada 2 (duas) unidades habitacionais, com dimensões mínimas de 4 m (quatro metros) por 2,5 m (dois metros e meio);

b) os acessos internos às unidades serão por meio de vias de pedestres;

c) os acessos internos atenderão às normas de acessibilidade previstas na Norma Brasileira (NBR) 9.050; e

d) para o atendimento emergencial a todas as edificações, o acesso terá largura mínima igual a 5 m (cinco metros) em trechos retos e 5,5 m (cinco metros e meio) nas seções em curva, sendo nestas o raio interno mínimo de 6 m (seis metros).



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	70
PROC.	149/2019
C.H.	

**Art. 10.** As áreas comuns do Cris, tais como áreas de convivência, de lazer, pátios semiprivados, jardins, acessos internos, dentre outras, serão gerenciadas pela Administração Municipal, sendo vedada sua ocupação individual e informal.

### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO CRIS E DO REGISTRO

**Art. 11.** A aprovação da implantação do Cris considerará o caráter evolutivo construtivo para as unidades autônomas, cuja implantação geral abrangerá duas etapas: a fase embrião, com as instalações mínimas necessárias de habitabilidade, e a fase final, com a unidade habitacional completa.

**Art. 12.** A Administração Municipal fiscalizará todas as obras em andamento, de forma que elas sejam executadas de acordo com o projeto devidamente aprovado e com o alvará de construção concedido.

**Art. 13.** Após a conclusão da obra de edificação da fase embrião, o responsável pela obra é obrigado a fazer a devida comunicação à Administração Municipal, por meio de requerimento e expedição do "habite-se", sem o qual nenhum edifício poderá ser utilizado para qualquer finalidade.

**Parágrafo único.** O "habite-se" será concedido em caráter parcial nos conjuntos de condomínio de lotes e loteamentos.

**Art. 14.** Cabe ao solicitante, proprietário ou possuidor do imóvel, o registro da construção no Cartório de Imóveis do Município de Araraquara.

**§ 1º** Na constituição de condomínio, deverão ser emitidas matrículas de área privativa e matrículas de área comum.

**§ 2º** No registro de Cris deverá constar expressamente na matrícula que é vedada a possibilidade de anexação e desmembramento dos lotes.

**Art. 15.** Para a aprovação e a expedição da fase final, os procedimentos seguem os ditames deste capítulo, nos moldes do qual será expedido o "habite-se" total da construção.

### CAPÍTULO V DO PATRIMÔNIO FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO PÚBLICO PARA HABITAÇÃO

**Art. 16.** Será destinado 1/3 (um terço) das áreas patrimoniais definidas na Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, e constantes no Anexo IV da Lei Complementar nº 858, de 20 de outubro de 2014, resultantes de parcelamento do solo e doadas ao Município, para a implantação de CRIS.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	77
PROC.	1481/2019
C.H.	02

§ 1º As áreas patrimoniais poderão ser doadas fora dos limites da gleba a ser parcelada e poderão ser revertidas em recursos ou obras destinadas a implantação de Cris.

§ 2º O valor considerado para esta operação será apurado através de avaliação oficial do Município, considerando o valor de mercado local como se concluída e urbanizada a área a ser parcelada.

§ 3º Caso o promotor do empreendimento opte pela doação de terreno ou terrenos para a produção de Cris, sua avaliação deverá ser aprovada pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos e Diretrizes Urbanísticas (Grapoara), após a avaliação da localização do terreno proposto, da existência de passivos ambientais ou fundiários e da adequação do terreno em relação aos aspectos legais, urbanísticos e edílios, entre outros.

§ 4º No caso de obtenção de recursos descritos no § 1º deste artigo, estes deverão ser encaminhados exclusivamente ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e ter destinação restrita a implantação de Cris.

**CAPÍTULO VI**  
**DA GESTÃO DO PATRIMÔNIO FUNDIÁRIO E**  
**IMOBILIÁRIO PÚBLICO PARA HABITAÇÃO**

**Art. 17.** A Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação tem como objetivo a constituição de uma reserva de terras e imóveis públicos bem localizados para a implementação da política habitacional de interesse social do Município, por meio de aprimoramento dos mecanismos de aquisição e gestão.

**Art. 18.** A Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação deve ser implementada com a estruturação de um Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário e Fundiário para Fins Habitacionais, a partir das seguintes diretrizes:

I - articulação entre os órgãos responsáveis pela aprovação de parcelamento, fiscalização, aquisição, utilização e gestão dos imóveis e terrenos na Prefeitura;

II - articulação entre os órgãos públicos e cartórios de registro de imóveis;

III - padronização das nomenclaturas, procedimentos e critérios de registro, controle e avaliação imobiliária entre os órgãos municipais; e

IV - destinação de imóveis públicos prioritariamente para a produção de Cris.

**Art. 19.** A Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação reúne as seguintes estratégias:



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS. 78  
PROC. 149/2019  
C.M. [assinatura]

I - dimensionamento da quantidade de terras urbanas adequadas e bem localizadas necessárias para a abatemento do déficit habitacional, com produção de novas habitações em Cris para o atendimento dos municípios que auferam até ½ (meio) salário mínimo de renda per capita;

II - prospecção de imóveis que sejam adequados para a promoção de Cris;

III - levantamento, quantificação e caracterização do patrimônio imobiliário administrado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Coordenadoria de Habitação e monitoramento dos terrenos e imóveis em processo de disponibilização para Cris; e

IV - levantamento, monitoramento e controle das transferências de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (Cuem), Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), Termos de Permissão de Uso (TPU) ou quaisquer outros instrumentos utilizados administrativamente para promover a regularização da posse ou da propriedade.

### CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 20.** A Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 5º .....

II - Área verde: Área Pública proveniente de parcelamento do solo por registro especial, com predomínio de vegetação nativa, natural ou recuperada, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção aos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, permitida a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades. Integra o patrimônio Municipal como bem de uso comum do povo;

III - Área Institucional: Área Pública proveniente de parcelamento do solo por registro especial, destinada à implantação de equipamentos comunitários e de demais edificações em atendimento aos direitos sociais previstos no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil, vedada alteração de destinação, integra o Patrimônio Público como bens de uso especial;

IV - .....

a) Permissão de uso concedida pelo Município a entidades sem fins lucrativos, como associações de bairro, entidades reconhecidas de assistência ou assistencialismo social, bem como para fins de habitação de interesse social;

b) Concessão de uso ou alienação, onerosa ou não, para fins de habitação de interesse social ou fomento à atividade econômica.”  
(NR)


**Art. 21** Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	39
PROC.	1438/2019
C.i.f.	000

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, aos 16 (dezesseis) dias do mês de agosto do ano de 2019 (dois mil e dezenove).

  
EDINHO SILVA  
Prefeito Municipal

  
JULIANA PICOLI AGATTE  
Secretária de Gestão e Finanças

Publicada na Coordenadoria Executiva de Justiça e Cidadania, na data supra.

  
MARINA RIBEIRO DA SILVA  
Coordenadora Executiva de Justiça e Cidadania

Arquivada em livro próprio 01/2019. ("RAP").



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	261
PROC.	149/2019
C.M.	

**LEI COMPLEMENTAR Nº 911**

De 26 de agosto de 2019

Autógrafo nº 272/19 - Projeto de Lei Complementar nº 005/19

Iniciativa: Prefeitura Municipal de Araraquara

Institui o Programa Habitacional Organização de Construção da Autogestão (OCA) e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA,** Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais, e de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal, em sessão ordinária de 20 (vinte) de agosto de 2019 (dois mil e dezenove), promulga a seguinte lei:

**CAPÍTULO I**  
**DAS CONDIÇÕES GERAIS DO PROGRAMA**

**Art. 1º** Fica criado o Programa Habitacional de Interesse Social denominado Organização de Construção de Autogestão (OCA), integrado ao Programa Municipal de Moradia Econômica.

**Art. 2º** São objetivos do Programa:

I - fazer cumprir a função social da terra sobre as terras do Município, ocupando com habitações de interesse social as glebas e os lotes vagos;

II - atender à demanda de maior vulnerabilidade habitacional no Município, especialmente nos bairros definidos no Programa Municipal Territórios em Rede, instituído pela Lei nº 9.344, de 15 de agosto de 2018;

III - oportunizar, no processo de participação do mutirão, o desenvolvimento social, econômico e territorial da comunidade, da família e do indivíduo, minimizando o impacto do déficit habitacional para as famílias de maior vulnerabilidade;

IV - diminuir o déficit da demanda que está excluída da produção habitacional nos âmbitos dos programas estadual e federal; e

V - auxiliar as famílias beneficiárias, fornecendo apoio técnico para a autoconstrução individual ou coletiva.

**Art. 3º** Para os fins desta lei complementar, adotam-se as seguintes definições:

I - autogestão: é a participação dos beneficiários na viabilização do empreendimento em todas as suas etapas, seja no desenvolvimento do projeto, na produção direta ou na gestão da produção e dos recursos financeiros, na gestão da participação da demanda, na gestão social e na manutenção e gestão dos empreendimentos habitacionais;



FLS.	262
PROC.	149/2019
C.M.	

## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**II - embrião:** unidade habitacional com condições básicas de habitabilidade contendo ao menos sala/quarto, banheiro, cozinha;

**III - risco social:** situação na qual as famílias e indivíduos detêm maior ou menor capacidade de agir perante as condições desfavoráveis nos processos de vulnerabilidade social, com maior ou menor risco de violação de direitos;

**IV - unidade habitacional completa:** é aquela que possui sala, quartos, banheiro, cozinha e área de serviço individualizados; e

**V - vulnerabilidade social:** situação social desfavorável, que se configura por processos e situações sociais que geram fragilidades, discriminações, desvantagens e exclusões da vida econômica social e cultural. As vulnerabilidades são objeto de políticas sociais programáticas que visam à prevenção, proteção básica, promoção e inserção social. Vulnerabilidade social na ótica da habitação são as situações desfavoráveis para as famílias e indivíduos que não possuem condições físicas, emocionais e materiais para, por conta própria, arcar com condições mínimas de uma moradia digna.

**Art. 4º** O Município fica autorizado, nos termos da alínea "f" do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a proceder à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) dos lotes e glebas descritos no Anexo Único desta lei complementar às famílias beneficiárias inscritas no cadastro habitacional, selecionadas de acordo com critérios e regras estabelecidos por esta lei complementar.

### CAPÍTULO II DOS LOTES

**Art. 5º** Os lotes e as glebas constantes no Anexo Único desta lei complementar deverão ser parcelados, aprovados e registrados, sendo disponibilizados ao Programa apenas a partir da abertura das respectivas matrículas.

**§ 1º** Antes de abertas as matrículas, não há óbice para o início do trabalho de organização das famílias cadastradas, classificadas de acordo com critérios estabelecidos nesta lei complementar, que serão convidadas à explanação do Programa e assinatura do termo de adesão.

**§ 2º** A partir da disponibilização das matrículas, os beneficiários serão convocados de acordo com sua classificação socioeconômica formulada em conformidade com o art. 9º desta lei complementar, oportunidade em que deverão assinar termo de permissão de uso do imóvel.

### CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES DE ACESSO E DO FLUXO DO PROGRAMA

**Art. 6º** São condições para acesso ao Programa:

*Aplicar  
me*



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	263
PROC.	149/2019
COM.	

I - possuir cadastro habitacional ativo na Coordenadoria Executiva de Habitação há, no mínimo, 2 (dois) anos, atendendo às condições requeridas nas instruções normativas do cadastro;

II - possuir Cadastro Único atualizado nos últimos 2 (dois) anos;

III - ter renda "per capita" de até ½ (meio) salário-mínimo;

IV - assinar termo de adesão ao Programa com ciência das obrigações e deveres; e

V - estar em situação de extrema vulnerabilidade.

**Art. 7º** Compõe o fluxo do Programa até a assinatura do termo de permissão de uso do imóvel:

I – realização de assembleias regionais pelo poder público, para lançamento e esclarecimentos sobre o Programa;

II – atualização de cadastro e assinatura do termo de adesão;

III – classificação e publicação da demanda, em conformidade com os critérios estabelecidos no art. 9º desta lei complementar;

IV – convocação da demanda com classificação até o nº 250 (duzentos e cinquenta), para escolha dos empreendimentos e lotes, devendo ser garantida a inserção mínima de:

a) 3% (três por cento) para idosos, nos termos da Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003;

b) 3% (três por cento) para pessoas com deficiência, nos termos da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015; e

c) 20% (vinte por cento) para mulheres chefes de família.

V – assinatura do termo de permissão de uso do imóvel, inserção ao Programa Municipal de Moradia Econômica com a escolha da unidade habitacional; e

VI – início das obras, a depender da disponibilidade de lotes formalmente aprovados e registrados, o que não gera imposição ao trabalho social de pré-ocupação.

§ 1º Para as assembleias para a apresentação do Programa, descritas no inciso I do "caput" deste artigo, serão convocadas exclusivamente as famílias cadastradas na Coordenadoria Executiva de Habitação que atendam os critérios dispostos no art. 6º desta lei complementar.

§ 2º Assinados os termos de permissão de uso dos imóveis, formar-se-á lista de suplência, contendo os nomes dos classificados posteriores ao número 250 (duzentos e cinquenta), para convocação no caso de desistência ou exclusão do Programa.





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	264
PROC.	149/2019
C.M.	19

**§ 3º** A cada lançamento de áreas que totalizem 250 (duzentas e cinquenta) unidades habitacionais, será efetuada nova classificação socioeconômica, na forma do art. 9º desta lei complementar, e posterior convocação para escolha dos empreendimentos e lotes.

**Art. 8º** Fica criada a Comissão de Avaliação de Risco Social, para responder pelos assuntos referentes ao Programa e às suas demandas, composta por:

- I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social;
- II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Trabalho e Desenvolvimento Econômico;
- III - 1 (um) representante da Coordenadoria Executiva de Habitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- IV - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Participação Popular; e
- V - 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Art. 9º** A seleção da demanda será classificada buscando priorizar o atendimento das famílias com maior grau de vulnerabilidade, respeitando-se os seguintes critérios socioeconômicos para a classificação:

- I - renda familiar menor ou igual a 1 (um) salário-mínimo: 5 (cinco) pontos;
- II - inserção nos Programas de Benefício de Prestação Continuada da Assistência Social (BPC-Loas), Jovem Cidadão, Bolsa Família, Renda Cidadã, Programa de Incentivo à Inclusão Social e Transferência de Renda, Bolsa Cidadania, ademais de outros programas assistenciais: 3 (três) pontos para cada programa;
- III - atendimento ou cadastro no Programa de Locação Social: 5 (cinco) pontos;
- IV - existência de pessoa com mais de 60 (sessenta) anos no núcleo familiar: 1 (um) ponto;
- V - existência de pessoa com deficiência no núcleo familiar: 1 (um) ponto;
- VI - existência de pessoa com doença grave no núcleo familiar: 1 (um) ponto;
- VII - maior número de dependentes: sendo 1 (um) ponto por dependente, devendo o dependente em idade escolar estar obrigatoriamente matriculado em instituição de ensino;
- VIII - moradia atual em condições de risco ambiental, físico ou geotécnico: 3 (três) pontos;
- IX - não possuir rede protetiva familiar: 2 (dois) pontos;
- X - ser usuário da rede protetiva: 1 (um) ponto;

1

Araraquara  
ME



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	265
PROC.	149/2019
C.M.	

anos: 2 (dois) pontos;  
2010: 1 (um) ponto; e  
pontos.

XI - arrimo de família com mais de 40 (quarenta)  
XII - ter se inscrito no cadastro habitacional em  
XIII - mulher vítima de violência doméstica: 3 (três)

§ 1º A classificação será feita a partir dos cadastros que atendam os critérios de acesso ao Programa descritos no art. 6º desta lei complementar e publicada observando-se critérios de transparência.

§ 2º Os critérios previstos nos incisos VI, VIII e XIII do “caput” deste artigo deverão ser comprovados mediante atestado médico, laudo da Defesa Civil e declaração da Coordenadoria Executiva de Políticas para as Mulheres, respectivamente.

**CAPÍTULO IV**  
**DA ASSINATURA DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO DO IMÓVEL**

**Art. 10.** O termo de permissão de uso do imóvel terá vigência de até 1 (um) ano e 6 (meses), prorrogável uma única vez por até 1 (um) ano e 6 (meses), durante os quais os beneficiários deverão realizar a construção, bem como cumprir com todas obrigações e deveres constantes do termo de adesão ao Programa.

§ 1º As famílias convocadas para assinatura do termo de permissão de uso do imóvel deverão possuir certidão negativa de imóveis em nome do titular e do cônjuge, documento este que será custeado pelo Programa.

§ 2º As famílias beneficiárias do Programa estão sujeitas a visitas de agente público municipal para conferência dos dados declarados nos cadastros, estando sujeitas a exclusão do Programa quando da omissão ou prestação de falsas informações, bem como quando constatadas quaisquer irregularidades.

§ 3º A partir da assinatura do termo de permissão de uso do imóvel:

I – ficam autorizados os beneficiários a plantar em seu lote, a fim de constituir renda complementar que contribua com a segurança alimentar e construção da Unidade Habitacional (UH); e

II – os beneficiários serão inseridos no cadastro de inativos da Coordenadoria Executiva de Habitação.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	266
PROC.	149/2019
COM.	

**CAPÍTULO V  
DAS CONSTRUÇÕES E DOS PRAZOS**

**Art. 11.** Assinado o termo de permissão de uso do imóvel e definido o projeto da unidade habitacional por meio do Programa Municipal de Moradia Econômica, será emitida a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), bem como o alvará de construção.

§ 1º Definido o projeto arquitetônico, o beneficiário se obriga à construção do projeto aprovado registrado na ART ou RRT e no alvará.

§ 2º A obra deverá ser iniciada em até 6 (seis) meses, contados a partir da emissão do alvará.

§ 3º Findo o prazo disposto no § 2º deste artigo, poderá o beneficiário:

I - solicitar prorrogação de 6 (seis) meses, diante de fundamentada justificativa socioeconômica, em formulário próprio, a ser analisada pela Comissão de Avaliação de Risco Social, prevista no art. 8º desta lei complementar; ou

II - assinar desistência da concessão, quando o lote concedido deverá ser oferecido à lista de suplência, na ordem de classificação.

**Art. 12.** Iniciada a obra nos prazos estabelecidos nesta lei complementar, o beneficiário terá 1 (um) ano para o término do embrião.

§ 1º Com o término do embrião, o beneficiário deverá solicitar o "habite-se", bem como assinar o contrato de concessão do direito real de uso e ocupar o imóvel.

§ 2º Findo o prazo para o término do embrião sem a conclusão da obra, o beneficiário poderá:

I - solicitar a prorrogação do prazo de conclusão por até 1 (um) ano, diante de fundamentada justificativa socioeconômica a ser analisada pela Comissão de Avaliação de Risco Social, prevista no art. 8º desta lei complementar; ou

II - assinar desistência da concessão, quando o lote concedido deverá ser oferecido à lista de suplência, na ordem de classificação.

§ 3º Deferida a solicitação constante do inciso I do § 2º deste artigo, deverá ser prorrogado o termo de permissão de uso do imóvel pelo mesmo prazo.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	267
PROC.	149/2019
CM.	

**Art. 13.** Para a continuidade da obra para o projeto completo, deverá ser solicitado à Coordenadoria Executiva de Habitação projeto de ampliação e o alvará correspondente, cujo início deverá ser comunicado em formulário próprio.

**CAPÍTULO VI**  
**DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO**

**Art. 14.** Com a emissão do “habite-se”, os beneficiários serão convocados para a assinatura do contrato de concessão do direito real de uso, de caráter oneroso, o qual conferirá à família beneficiária exclusivamente os atributos de uso e ocupação do imóvel pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da assinatura.

**Parágrafo único.** O contrato de concessão do direito real de uso deverá ser registrado ou averbado no Registro de Imóveis competente, às expensas do beneficiário.

**Art. 15.** A onerosidade prevista no “caput” do art. 14 desta lei complementar compreenderá o pagamento de 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, cujos valores serão definidos de acordo com a renda familiar atualizada, quando da data de assinatura do contrato.

**§ 1º** O valor das parcelas será de 1 (uma) Unidade Fiscal Municipal (UFM).

**§ 2º** O valor da parcela não poderá ultrapassar o limite de 30% (trinta por cento) da renda familiar; neste caso, será o valor da parcela reduzido até atingir o respectivo valor limite.

**§ 3º** O valor da parcela será reajustado anualmente com base nas eventuais alterações dos valores atribuídos à UFM, durante o prazo estipulado no “caput” deste artigo.

**§ 4º** O atraso no pagamento de mais de 5 (cinco) parcelas mensais, consecutivas ou não, ensejará a revogação da concessão do direito real de uso, implicando na retomada do imóvel pelo Município, sem direito à indenização ao beneficiário.

**§ 5º** O atraso do pagamento será admitido se motivado por doença grave ou por desemprego involuntário que, comprovadamente, impossibilite o pagamento; em qualquer caso, o beneficiário deverá proceder ao pagamento de todas as 120 (cento e vinte) parcelas previstas no “caput” deste artigo.



FLS.	268
PROC.	149/2019
C.M.	

## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**§ 6º** Para a caracterização da exceção prevista no § 5º deste artigo, o beneficiário deverá requerer à Comissão de Avaliação de Risco Social, prevista no art. 8º desta lei complementar, a suspensão temporária do pagamento, a ser deferida por até 3 (três) meses; ao persistirem os motivos da inadimplência, o requerimento poderá ser renovado.

**Art. 16.** O beneficiário, sob a coordenação da Coordenadoria Executiva de Habitação, deverá contribuir, quando for o caso, na execução de infraestrutura nos empreendimentos.

**Art. 17.** Ultrapassado o prazo previsto no “caput” do art. 14 desta lei complementar, o beneficiário será notificado para assinar contrato de concessão não onerosa do direito real de uso sobre o imóvel, a qual terá prazo indeterminado e deverá ser levada a registro, às exclusivas expensas do beneficiário.

**§ 1º** A concessão prevista no “caput” deste artigo poderá ser transferida a terceiros, às exclusivas expensas do beneficiário, mediante prévia notificação e expressa autorização da Comissão Municipal de Indicação, Análise e Gestão da Demanda.

**§ 2º** Ato do Poder Executivo fixará os requisitos para que ocorra a transferência prevista no § 1º deste artigo, dentre os quais constará:

- I – certidão negativa de imóveis em nome dos terceiros e seus cônjuges ou companheiros; e
- II – demais diretrizes para perpetuar a finalidade social do imóvel pertencente ao Programa instituído por esta lei complementar.

### CAPÍTULO VII DOS DEVERES DO BENEFICIÁRIO

**Art. 18.** São deveres do beneficiário:

I - assinar e cumprir o termo de permissão de uso do imóvel e o contrato de concessão do direito real de uso previstos nesta lei complementar;

II - escolher o projeto habitacional dentre os ofertados pela Coordenadoria Executiva de Habitação, acatando orientações da assessoria técnica, principalmente quando se tratar de projetos de Conjuntos Residenciais de Interesse Social;

III - cumprir as normas estabelecidas por esta lei complementar e pelo Programa Municipal de Moradia Econômica;

IV – utilizar o imóvel para fins habitacionais do beneficiário e sua família, não podendo, na vigência do termo de permissão de uso do imóvel ou do contrato de concessão de direito real de uso previsto no “caput” do art. 14 desta lei complementar, abandonar, ceder, alugar ou vender;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	269
PROC.	149/2019
C.M.	

V - zelar pelo terreno, pela construção e pela infraestrutura urbana pública instalada; e

VI - zelar pelos relacionamentos com a vizinhança e com o poder público.

**Parágrafo único.** Ao beneficiário é garantida, respeitados os ditames desta lei complementar, a transferência do imóvel por sucessão hereditária ou meação, notificada a Coordenadoria Executiva de Habitação.

**CAPÍTULO VIII**  
**DAS CONDIÇÕES PARA A EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**

**Art. 19.** Constituem motivos para a extinção da concessão:

I - má conservação ou abandono do bem imóvel;

II - não utilização do lote para fins de uso e ocupação da família permissionária ou concessionária;

III - não ocupação do imóvel nos prazos estabelecidos nesta lei complementar sem a devida e motivada comunicação, nos termos desta lei complementar; ou

IV - deixar de responder pelos pagamentos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel sem a devida comunicação, nos termos desta lei complementar.

**Parágrafo único.** Se, durante o prazo do "caput" do art. 14 desta lei complementar, o beneficiário necessitar se ausentar do Município para fins de trabalho ou tratamento de saúde, devidamente comprovados, será possível a transmissão da posse do imóvel ao Município, que a destinará ao Programa de Locação Social, garantindo ao beneficiário o valor referente do aluguel, descontada a prestação devida mensalmente.

**Art. 20.** Caso o beneficiário descumpra as obrigações assumidas, em qualquer fase do Programa instituído por esta lei complementar, o imóvel, com todas as benfeitorias nele existentes, será retomado pelo Município de Araraquara, independentemente de notificação ou interpelação judicial, sem direito à indenização ou retenção, determinando-se a imediata extinção da concessão e consequente desocupação do imóvel.

**Art. 21.** Na hipótese de ter ocorrido extinção da concessão, a unidade habitacional passará ao patrimônio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, e será destinada ao Programa de Locação Social.



FLS.	270
PROC.	149/2019
C.M.	19

## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### CAPÍTULO IX DAS ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

**Art. 22.** É de atribuição da Prefeitura do Município de Araraquara:

- I - conceder o direito real de uso dos lotes aos beneficiários;
- II - integrar as ações dos órgãos e entidades da Administração Municipal Direta e Indireta cujas atribuições sejam pertinentes ao Programa instituído por esta lei complementar;
- III - nomear a Comissão Municipal de Indicação, Análise e Gestão da Demanda;
- IV - implementar as diretrizes do Programa Araraquara 2050 na busca do desenvolvimento social, econômico e territorial;
- V - buscar permanentemente a aquisição de terras para implementação e continuidade do Programa;
- VI - apoiar a revisão dos instrumentos legais de parcelamento e edificação de interesse social quando for o caso; e
- VII - buscar parcerias para implementação do Programa, a fim de oportunizar o processo de participação da autogestão, o desenvolvimento social do indivíduo, sua família e sua comunidade.

**Art. 23.** São atribuições da Coordenadoria Executiva de Habitação:

- I - por meio da Gerência de Projetos Habitacionais, prevista no art. 28 da Lei nº 8.867, de 06 de janeiro de 2017:
  - a) instituição de instrumental de identificação e monitoramento para controle de obras e da demanda;
  - b) instituição de instrumental para a política de gestão de terras destinadas a compor banco de terras para o Programa;
  - c) elaboração e/ou coordenação dos projetos urbanísticos, de parcelamento e registro junto aos cartórios de registro de imóveis da comarca de Araraquara;
  - d) elaboração e fornecimento de projetos das unidades habitacionais, modo embrião e completo, assim como de planilhas quantitativas de insumos;
  - e) elaboração de termo de término de obra e emissão de "habite-se";
  - f) apoio à autoconstrução individual ou coletiva, na fiscalização e monitoramento das construções;
  - g) notificação dos beneficiários quando identificada qualquer irregularidade;
  - h) emprego, nos projetos urbanístico e habitacional, de tecnologias favoráveis à sustentabilidade dos empreendimentos;
  - i) apoio ao mutirão, para execução de obras de infraestrutura, quando for o caso.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	271
PROC.	149/2019
C.N.	

Socioeconômica:  
Programa;

II – por meio da Gerência do Cadastro e Gestão

a) orientar a demanda quanto às condições do

b) coordenar ação social de pré-ocupação;

c) analisar e aprovar os documentos que comporão os contratos de concessão de direito real de uso;

d) aprovar, junto à Comissão de Avaliação de Risco Social, prorrogação de prazos aos beneficiários nas diversas etapas do Programa;

e) compor a Comissão Municipal de Indicação, Análise e Gestão da Demanda; e

f) projetar e coordenar ação de pós-ocupação.

Contratos e Monitoramento:

III – por meio da Gerência de Administração de

a) elaborar termo de contrato de concessão de direito real de uso individualizado para os beneficiários;

b) emitir os boletos para pagamento do financiamento concedido;

c) implementar mecanismos de monitoramento e de transparência na gestão do Programa;

d) acompanhar os procedimentos de restituição de valores ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

e) fazer a gestão compartilhada do Programa com o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social; e

f) manter os termos de permissão e contratos individuais assinados atualizados e devidamente arquivados.

**Art. 24.** Para a consecução do Programa, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá firmar convênio com universidades, associações ou conselhos de profissionais, visando à elaboração de projetos e assessoria aos beneficiários à construção das unidades habitacionais, sob a supervisão e gestão da Coordenadoria Executiva de Habitação.

**CAPÍTULO X  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 25.** A Lei nº 8.867, de 6 de janeiro de 2017, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 28 .....  
I - .....  
3. ....  
3.3 Gerência de Administração de Contratos e

Monitoramento.” (NR)





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	272
PROC.	149/2019
CEL.	10

**Art. 26.** As despesas decorrentes da execução da presente lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 27.** Todos os imóveis e recursos advindos do Programa serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, em conta específica do Programa.

**Art. 28.** Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, aos 26 (vinte e seis) dias do mês de agosto do ano de 2019 (dois mil e dezanove).

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal

**JULIANA PICOLI AGATTE**  
Secretária de Gestão e Finanças

Publicada na Coordenadoria Executiva de Justiça e Cidadania, na data supra.

**MARINA RIBEIRO DA SILVA**  
Coordenadora Executiva de Justiça e Cidadania

Arquivada em livro próprio 01/2019. ("RAP").



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

ANEXO ÚNICO  
IMÓVEIS PARA CONCESSÃO

*Handwritten signature*

	Endereço	Matrícula	Inscrição Municipal	Descrição do Imóvel
I -	R. Galileu Galilei	112.386	25.149.001.00	Área 1A-1 do desmembramento da área 1A do Sítio Pinherinho, em Araraquara, contendo 20.863,1055 metros quadrados, que assim se descreve e caracteriza: "inicia-se no vértice 12A, distante 14,02 metros do vértice 12 da gleba total. Do vértice 12A segue ao vértice 13 com o rumo 62° 50' 18" NW a distância de 131,33 metros; daí segue do vértice 13 ao vértice 14 com o rumo de 63° 16' 13" na distância de 8,90 metros; daí segue do vértice 14 ao vértice 15 com o rumo de 41° 12' 34" SW na distância de 98,88 metros; daí segue do vértice 15 ao vértice 15ª com o rumo de 53° 17' 23" SW na distância de 47,26 metros; daí segue do vértice 15ª ao vértice 15B com o rumo de 30° 29' 52" SE na distância de 45,87 metros; daí segue do vértice 15B ao vértice 12B com o rumo de 59° 30' 08" NE e distância de 220,00 metros; daí segue do vértice 12B ao vértice 12A com o rumo de 30° 29' 52" NW na distância de 15,00 metros" Confrontações: do vértice 12A ao vértice 13 com o lotes 1A da quadra 36 loteamento denominado Parque Residencial São Paulo, com testada para a avenida José Nassutti e com os lotes 7A, 7B, 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B quadra 36 do loteamento denominado Parque Residencial São Paulo, com testada para a Rua Galileu Galilei do vértice 14 com a Avenida José Nassutti. Do vértice 15 com os lotes 1A, 1B, 2A, 2B, da quadra 35, com testada para a Avenida José Nassutti a parte da área de lazer 04 do loteamento denominado Parque Residencial São Paulo. Do

*Handwritten notes and stamps*



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

*Handwritten signature*

				vértice 15A, em parte com a área lazer 04 e em parte com o lote 11B da quadra 18 do loteamento denominado Parque Residencial São Paulo com testada para a Avenida André Bocucci. Do vértice 15A ao vértice 15B, com a Área 1A-2 (área verde - M.112.387). Do vértice 15B ao 12B com a propriedade de Johel de Souza. Do vértice 12B ao vértice 12A, com a área 1B-2 de propriedade de Johel de Souza. Cadastro Municipal (área maior) 25.127.001.
II -	R. Professor Manoel Cerqueira Leite	119.776	22.249.005	Área com 579,76 m <sup>2</sup> do loteamento JARDIM BOA VISTA, em Araraquara, que assim se descreve: Inicia-se em um ponto localizado de frente para o prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite na divisa com a Área 02 do Jardim dos Oitis; daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite por sessenta e dois metros e sessenta e oito centímetros (62,68m <sup>2</sup> ) até atingir a linha curva com desenvolvimento de doze metros e sessenta e nove centímetros (12,69m <sup>2</sup> ) e raio de nove metros (9,00m), na confluência do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite com o prolongamento da Rua "A" (Jardim dos Oitis); daí vira à esquerda e segue pela linha de divisa do loteamento por setenta metros e vinte e três centímetros (70,23m <sup>2</sup> ) e vira a esquerda novamente por nove metros e trinta e quatro centímetros (9,34m <sup>2</sup> ) confrontando com a Área 02 do Jardim dos Oitis até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite, ponto onde inicia e finda essa descrição.
III -	Av. Hebert Souza	86.167	22.249.001.00	Área IV do loteamento denominado JARDIM SÃO RAFAEL II, em Araraquara, com a área de 968,44m <sup>2</sup> medindo 40,20 metros de frente para a Avenida "E", 23,56 metros de frente para Área Verde III; 49,70 metros

*Handwritten notes and stamps*



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

*Handwritten signature*

				de frente para a propriedade de A.B Empreendimentos S/C Ltda. (Matricula 47.649), 7,51 metros de frente para o prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite; 14,14 metros em curva de concordância cujo o raio é 9,00 metros no cruzamento do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite com a Avenida "E".
IV -	R. Maurício Galli	113.699	22.248.002	Quadra 03 com 2.357,10 m <sup>2</sup> do loteamento JARDIM DOS OITIS, em Araraquara, de forma irregular e que assim se descreve: Inicia-se em um ponto localizado de frente para o prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite na divisa com a propriedade de Achilles Vezzone; daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite por vinte metros e oitenta centímetros (20,80m <sup>2</sup> ); daí vira à esquerda e segue por cento e quinze metros e noventa e três centímetros (115,93m <sup>2</sup> ), confrontando com a Área Institucional III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furlan); daí vira à esquerda e segue por vinte metros e vinte e um centímetros (20,21m <sup>2</sup> ), confrontando com o prolongamento da Rua Maurício Galli; daí vira à esquerda e segue por cento e quinze metros e noventa e nove centímetros (115,99m <sup>2</sup> ) confrontando com a propriedade de Achilles Vezzone até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite, ponto inicia e finda essa descrição.
V -	Av. Carmo Batista	119.775	22.248.003	Área com 3.525,71 m <sup>2</sup> do loteamento JARDIM BOA VISTA, em Araraquara, que assim se descreve: "inicia-se em um ponto localizado de frente para o prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite na divisa com a Área Institucional 01 do Jardim dos Oitis; daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite por treze metros e vinte e nove (13,29) centímetros até atingir a linha curva com

215  
 19/04/14  
 15

15



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

*Handwritten signature*

				desenvolvimento de treze metros e noventa e cinco (13,95) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite com a Rua "A"; daí segue pelo alinhamento da Rua "A" por noventa e seis metros e quarenta e nove (96,49) centímetros até atingir a linha curva com desenvolvimento de quatorze metros e dezenove (14,19) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência da Rua "A" com prolongamento da Rua Maurício Galli (pista 2); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua Maurício Galli (pista 2) por trinta metros e noventa e nove (30,99) centímetros; daí vira a direita e segue pela linha de divisa do empreendimento por cento e quinze metros e noventa e sete (115,97) centímetros confrontando com a Área Institucional 01 do Jardim dos Oitis até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua Professor Manoel Cerqueira Leite, ponto onde inicia e finda essa descrição".
VI -	Av. Rubens A. Silva	113.700	22.249.003.00	Quadra 04 com 3.699,36 m <sup>2</sup> do loteamento JARDIM DOS OITIS, em Araraquara, de forma irregular e que assim se descreve: "Inicia-se em um ponto localizado de frente para a Rua "A" na divisa com a Área Verde 03; daí segue pelo alinhamento da Rua "A" por trinta e nove metros e quinze (39,15) centímetros em linha reta e por dois metros e sessenta e cinco (2,65) centímetros em linha curva com raio de nove (9,00) metros; daí vira a direita e segue pela linha divisória do empreendimento por setenta metros e vinte e três (70,23) centímetros e por nove metros e trinta e quatro (9,34) confrontando com a propriedade de Archilles Vezzone; daí vira a direita e segue pelo alinhamento prolongamento da rua Professor Manoel Cerqueira Leite por vinte metros e oitenta e oito (20,88) centímetros; daí vira a direita e segue por quarenta e oito metros e dois

216  
 19/04/14  
 16

16



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

				(48,02) centímetros confrontando com a Área Institucional IV do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furlan); daí vira a direita e segue por oitenta e quatro metros e oitenta e oito (84,88) centímetros, confrontando com a Área Verde 03 desta quadra deste empreendimento até atingir o alinhamento da Rua "A", ponto onde inicia e finda essa descrição".
VII -	R. Maria Aparecida J. Túlio	128.013	22.366.001.00	Área com 5.000,20m <sup>2</sup> do loteamento JARDIM DA BOA VISTA II, em Araraquara, que assim se descreve: "Possuindo 121,51 metros de frente para a Rua 05, 74,31 metros nos fundos confrontando com a Área Verde 02; 18,28 metros em curva de concordância cujo raio é de 9,00 metros no cruzamento da Rua 5 com a Avenida Marginal 01 (parte 1); 38,96 metros do lado direito confrontando com a Avenida Marginal 01 (parte 1); 22,49 metros em curva de concordância cujo raio é de 9,00 metros no cruzamento da Rua 5 com a Rua 6, mais 45,05 metros do lado esquerdo confrontando com a Rua 6".
VIII -	R. Maria Aparecida J. Túlio	128.011	22.364.001.00	Área com 5.040,25m <sup>2</sup> do loteamento JARDIM DA BOA VISTA II, em Araraquara, que assim se descreve: "Possuindo 99,89 metros de frente para a Rua 03; 88,38 metros nos fundos confrontando com a Área Verde 01; 20,32 metros em curva de concordância cujo raio é de 9,00 metros no cruzamento da Rua 3 com a Avenida A, mais 38,23 metros do lado direito de frente para a avenida A; do outro lado 14,13 metros em curva de concordância cujo raio é de 9,00 metros no cruzamento da Rua 3 com a Avenida Marginal 01 (parte 2); daí segue 25,25 metros do lado esquerdo de frente para a Avenida Marginal 01 (parte 2), mais 11,13 metros em curva de concordância cujo raio é de 9,00 metros no cruzamento da

17



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

				Avenida Marginal 01 (parte 2) com a Alça de Acesso, mais 4,36 metros em curva".
IX -	Av. Miguel Bucalen	94.716	27.105.001.00	Área 1 do loteamento denominado JARDIM VICTORIO ANTONIO DE SANTI II, nesta cidade, com a área de 10.890,14m <sup>2</sup> que assim descreve: com frente para o prolongamento da avenida Miguel Bucalen, mede de frente sobre este alinhamento 222,00 m; do lado direito mede 14,14 m em curva com o alinhamento da rua Pedro José Laroca e 0,20 metros em linha reta com frente para a rua Pedro José Laroca; do lado esquerdo mede 14,14 m de curva de concordância com o alinhamento do prolongamento da rua José Pedro Oliveira; 72,46m em linha reta confrontando com o alinhamento do prolongamento da rua José Pedro Oliveira e na linha de fundo mede 250,53 m e confronta com área de propriedade da Usina Maringá S.A Indústria e Comércio.
X -	Rua Arnaldo Oliveira	33.951	20.119.012.00	O lote 12, quadra "A" do loteamento "JARDIM NOVA ARARAQUARA" nesta cidade, com área de 367,78 ms.2 medindo 14,72 metros de frente para a Avenida UM; 14,00 metros na linha de fundos, onde divide com parte do lote 14; 23,98 metros da frente aos fundos, de um lado, onde divide com o lote 01 e 28,56 metros de frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o lote 13.
XI -	Avenida Maria Luiza Baschix	75.117	06.226.027.00	Um terreno designado área "E-3" de forma triangular situado na Vila Biagioni, nesta cidade, com frente para a Avenida Maria Luiza Baschix, contendo 29,76 metros quadrados medindo 13,36 metros de frente: 4,50 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo visto da avenida, onde divide com a área E-2 e 14,30 metros na linha de fundos onde divide com parte do lote 369 (Heraldo Aparecido Salmeron Lopes).

18



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

XII –	Rua Maria Brambilla Passos	59.060	06.428.019.00	O lote 19 da quadra 10 do loteamento JARDIM SANTA CLARA, nesta cidade, com a área de 250,87m <sup>2</sup> e as medidas e confrontações seguintes: terreno irregular, 17,50 metros de frente para a Avenida Marginal 2; 29,02 metros pelo lado direito confrontado em parte com o lote 14 da quadra 11 e em parte com rua "D" 25,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 20 e 2,57 metros nos fundos confrontados com o lote 18.
XIII –	Avenida Maria Luiza Baschix	75.116	06.226.026.00	Um terreno designado área "E-2", situado na Vila Biagioni, nesta cidade, com frente para a Avenida Maria Luiza Baschix, contendo 255,80 metros quadrados, medindo 26,00 metros de frente; 27,38 metros na linha dos fundos, onde divide com a parte do lote 364 (Nascimento Pereira Vieira); 12,90 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo visto de Avenida, onde divide com a área E-1 e 4,50 metros de frente aos fundos, pelo lado direito, onde divide com a área E-3.
XIV –	Rua Luigi Magri	59.080	06.429.014.00	O lote 14 da quadra 11 do loteamento JARDIM SANTA CLARA, nesta cidade, com a área de 587,86m <sup>2</sup> e as medidas de confrontações seguintes: medindo em formato irregular 15,01 metros de frente para o balão de retorno da Rua D; 23,52 metros aos fundos confrontando com área de Nehemv Empreendimentos Participações S C Ltda e outros; 18,25 metros a esquerda confrontando o lote 13; 32,30 metros a direita confrontando com o lote 19 da quadra 10.
XV –	Rua José Alves de Souza Goes	75.115	06.226.025.00	Um terreno designado área "E-1", situado na Vila Biagioni, nesta cidade na rua José Alves da Silva Goes, esquina da avenida Maria Luiza Baschix, contendo 383,85 metros quadrados e que mede 15,15 metros de frente para a rua José Alves da Silva Goes; 8,00 metros no desenvolvimento da curva de concordância da rua e avenida citada; 18,79 metros da frente aos fundos, do lado direito visto da rua, onde confronta com a avenida Maria

19



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

				Luiza Baschix e 24,42 metros da frente dos fundos, do lado, onde confronta com parte do lote 364 (Nascimento Pereira Vieira) e 12,90 metros nos fundos, onde divide com a área E-2.
XVI –	Avenida Mario Speretta	76.751	23.098.005.00	Lote 05, quadra 15 do loteamento do loteamento denominado JARDIM ADALBERTO FREDERICO DE OLIVEIRA ROXO II, nesta cidade, com a área de 180,00m <sup>2</sup> , medindo 9,00 metros de frente para a rua 11; 9,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote 38, por 20,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontado de um lado com o lote 04 e de outro lado com o lote 06.
XVII –	Rua Ermelinda Pacini Sgobbi	116.517	23.111.012.00	Lote 09 do desmembramento da Área "A", constituída por parte da quadra 31 do loteamento JARDIM ADALBERTO FREDERICO DE OLIVEIRA ROXO II, em Araraquara, localizado na Rua Ermelinda Pacini Sgobbi, entre as Avenidas Pablo Picasso e Geraldo Fernandes Beata, na quadra completa pela Rua Dr. Antonio Paulo Iannotti, com a superfície de 180,00 metros quadrados, medindo 8,00 metros de frente para a Rua Ermelinda Pacini Sgobbi; 8,00 metros na linha do fundos, onde confronta com a área remanescente da quadra nº 31 (M.113.067); 22,50 metros de lado esquerdo, de quem olha para o imóvel de frente, onde confronta com a área remanescente da quadra nº 31 (M.113.067); e 22,50 metros do lado direito, onde confronta com o lote nº 08 (M.116.516).
XVIII –	Rua Antonio Paulo Iannotti	116.534	23.111.028.00	Lote 26 do desmembramento da Área "B" constituída por parte da quadra 31 do loteamento JARDIM ADALBERTO FREDERICO DE OLIVEIRA ROXO II, em Araraquara, localizado na Rua Dr. Antonio Paulo Iannotti, entre as avenidas Pablo Picasso e Geraldo Fernandes Beata, na quadra completa pela Rua Ermelinda Pacini Sgobbi com a superfície de 180,00 metros quadrados, medindo 8,00 metros de frente para a Rua Dr. Antonio Paulo

20



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

*Handwritten signature*

				lannotti; 8,00 metros na linha dos fundos onde confronta com a área esquerdo de quem olha o imóvel de frente, onde confronta com a área remanescente da quadra nº 31 (M.113.067); 22,50 metros do lado esquerdo, de quem olha o imóvel de frente, onde confronta com o lote nº 25 (M.116.533); e 22,50 metros do lado direito onde confronta com a área remanescente da quadra nº31 (M.113.067).
XIX –	Avenida Renato Santini	61.495	09.351.021.00	O lote 21 do desmembramento da quadra 39 do loteamento, PARQUE DAS HORTÊNCIAS, nesta cidade, com área de 225,00m <sup>2</sup> e as medidas e confrontações seguintes: 7,50 metros de frente para a avenida Renato Santini; 7,50 metros de fundo onde confronta com o lote 24; 30,00 metros do lado direito onde confronta com o lote 22.
XX –	Avenida Remo Frontarolli	61.498	09.351.024.00	O lote 24 do desmembramento da quadra 39 do loteamento PARQUE DAS HORTÊNCIAS, nesta cidade, com a área 225,00m <sup>2</sup> e as medidas e confrontações seguintes: 7,50 metros de frente para a avenida Remo Frontarolli; 7,50 metros do lado direito onde confronta com o lote 23 e 30,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 25.
XXI –	Avenida Remo Frontarolli	61.503	09.351.029.00	O lote 29 do desmembramento da quadra 39 do loteamento e as medidas e confrontações seguintes: 7,50 metros de frente para a Avenida Remo Frontarolli; 7,50 metros nos fundos onde confronta com o lote 16; e 30,00 metros do lado direito onde confronta com o lote 28 e 30,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 30.
XXII –	Avenida Remo Frontarolli	61.512	09.351.038.00	O lote 38 do desmembramento da quadra 39 do loteamento PARQUE DAS HORTÊNCIAS, nesta cidade, com a área de 225,00m <sup>2</sup> e as medidas e confrontações seguintes: 7,50 metros nos fundos para a Avenida Remo Frontarolli; 7,50 metros nos fundos onde confronta com o lote 67; 30,00

Fls. 201  
Proc. 144/11  
Data 10/11

21



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

*Handwritten signature*

				metros do lado direito onde confronta com o lote 37 e 30,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 39.
XXIII –	Avenida Jurandir Rios Garconi	61.709	09.356.025.00	O lote 25 do desmembramento da quadra 44 do loteamento PARQUE DAS HORTÊNCIAS, nesta cidade, com a área de 225,00m <sup>2</sup> e as medidas e confrontações seguintes: 7,50 metros de frente para a Avenida Jurandir Rios Garconi; 7,50 metros de fundo onde confronta com o lote 20; 30,00 metros do lado direito onde confronta com o lote 24 e 30,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 26.
XXIV –	Avenida Pedro Grecco	61.089	09.317.002.00	O lote 02 do desmembramento da quadra 05 do loteamento PARQUE DAS HORTÊNCIAS, nesta cidade, com a área de 264,04m <sup>2</sup> e as medidas e confrontações seguintes: 0,59 metros de frente para a avenida 05; 14,45 metros de curva circular fazendo a concordância dos alinhamentos prediais da Avenida Marginal com a Avenida 5; 8,95 metros de fundo onde faz confrontação com o lote 01; 20,70 metros no lado direito onde confronta com a Avenida Marginal e 30,00 metros do lado esquerdo onde confrontação com o lote 03.
XXV –	Avenida Arib Nasser	61.686	09.356.002.00	O lote 02 do desmembramento da quadra 44 do loteamento Parque das Hortências, nesta cidade, com área de 320,12m <sup>2</sup> e as medidas e confrontações seguintes: 2,25 metros de frente para a avenida Arib Nasser; 14,14 metros de curva circular fazendo a concordância dos alinhamentos prediais da Avenida Arib Nasser com a rua Engenheiro José Carlos Blundi; 11,25 metros nos fundos onde confronta com o lote 01; 21,00 metros de lado direito onde confronta com a rua Engenheiro José Carlos Blundi e 30,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 03.

Fls. 202  
Proc. 144/11  
Data 10/11

22



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

*Handwritten signature*

XXVI –	Avenida Moacyr Camargo Barbosa	81.880	09.356.002.00	Área do loteamento denominado RESIDENCIAL ACAPULCO, em ARARAQUARA, com área de 23.257,02 ms <sup>2</sup> , que mede 87,55 metros pelas ruas B; 14,14 metros em curva de concordância de esquina desta com o Prolongamento da Avenida Engenheiro Prudente Fernandes Monteiro; 14,14 metros em curva de concordância de esquina desta com a avenida A; 203,00 metros pelo prolongamento da Avenida Engenheiro Prudente Fernandes Monteiro; 203,00 metros pela Avenida A; 14,14 metros em curva de concordância de esquina desta com o prolongamento da Avenida Moacyr Camargo Barbosa; 14,14 metros em curva de concordância da esquina do Prolongamento da Avenida Engenheiro Prudente Fernandes Monteiro com o Prolongamento da Avenida Moacyr Camargo Barbosa e 87,55 metros pelo Prolongamento da Avenida Moacyr Camargo Barbosa.
--------	--------------------------------	--------	---------------	---

*Handwritten scribble*

FIG. 283  
PROJ. 149.069  
C.M.