
ÁREAS DE MANANCIAIS

ÁREAS DE MANANCIAS

SÃO PAULO
2012

Apoio da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República SDH/PR

Fundação São Paulo - FUNDASP
mantenedora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP

Grão Chanceler

Dom Odilo Pedro Scherer

Secretário Executivo da Fundação São Paulo

José Rodolpho Perazzolo

Secretário Executivo da Fundação São Paulo

João Júlio Farias Júnior

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP

Reitor

Prof. Dr. Dirceu de Mello

Vice-Reitor

Antônio Vico Mañas

Diretor da Faculdade de Direitos da PUC-SP

Prof. Dr. Marcelo Figueiredo

Coordenador do Curso de Direito da PUC-SP

Roberto Dias

Núcleo de Prática Jurídica

Escritório Modelo “Dom Paulo Evaristo Arns” da Faculdade de Direito

Coordenadores Acadêmicos

Profa. Me. Celeste Maria Gama Melão

Profa. Me. Michele Kakon e Prof. Dr. Nelson Saule Júnior

Gestores

Julia Moretti, Luis Felipe Massola e Rita de Cássia Carvalho Pimenta

Equipe do Projeto Balcão de Direitos - Ano: 2009-2012

Supervisão: Nelson Saule Júnior

Coordenação: Rosângela Maria Rivelli Cardoso

Sociólogo: Edson Rildo Penha de Alencar

Advogados(as) Orientadores: Camila Guelfi de Freitas,

Cristiane França Vergílio, Daniela de Melo Custódio, Gabriel de Carvalho Sampaio, Karen Cristina Cruz Alvez, Marly Moreira Del Castilho Couto e Renata Djehizian Mazzini

Assistentes Sociais: Francisca Francineide dos Reis,

Liliana Millan de Brito e Marcia Conceição Rossatti de Carvalho

Instrutores: Adriana Pádua Borghi, Delana Cristina Corazza

Beatriz Molinari Vido Coslovic Ruffato, Cibele Cristina Baldassa Muniz, Diana Jaqueira Fernandes, Liliana Millan de Brito, Maira Mendes Clini, Patricia Cobianchi Figueiredo, Renato Rochwerger, Renata Ghisleni de Oliveira e Rosemeire dos Santos

Estagiários de Direito: Alipe Rodrigues Barbosa, Fernanda Galvão Amaral, Flávia Cieplinki, Guilherme Prescott Monaco, Guilherme Serapicos Rodrigues Alves, Henrique Iglecio Fernandes, Izadora Martinatti Penna, João Francisco Meirelles Pessini, Leonardo Monsur Lunardi Danesi, Melissa Berggun Martins, Natalia Megume Tsukamoto, Paola Ricco Della Santa e Vanessa Koetz

**Secretaria de Direitos Humanos
da Presidência da República - SDH/PR**

Setor Comercial Sul - B, Quadra 9, Lote C, Edifício Parque Cidade Corporate,
Torre "A", 10º andar, Brasília, Distrito Federal, Brasil

Copyright © 2012

Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República - SDH/PR

A reprodução do todo ou parte deste documento
é permitida somente para fins não lucrativos
e com autorização prévia e forma da Secretaria
de Direitos Humanos da Presidência da República - SDH/PR,
desde que citada a fonte.

Título:

Áreas de Mananciais

Obra realizada com apoio financeiro da:

Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República - SDH/PR

Disponível também em:

<http://www.sedh.gov.br>

<http://www.pucsp.br>

<http://www.escriitoriomodelo.pucsp.br/>

Tiragem:

1ª edição - 2012 - 1.250 exemplares

Impresso no Brasil

Distribuição gratuita

artgraph
SERVIÇOS GRAFICOS LTDA

Capa: Artgraph

Editoração Eletrônica: Artgraph

Impressão e Acabamento: Artgraph

Rua Alexandre Levi, 183 - Cambuci
CEP 01520-000 - São Paulo - SP - Brasil
Tels: 11 3399-2272 / 3271-3831 / 3275-3193
artgraph@artgraph.net www.artgraph.net

Áreas de Mananciais / Rivelli Cardoso, Rosângela Maria
Saule Júnior, Nelson [et al.]. - São Paulo: 2012.

28 p.; 148 x 210 mm.

Demais autores: Núcleo de Prática Jurídica - Escritório Modelo "Dom Paulo Evaristo Arns" da Faculdade de Direito da PUC-SP - Equipe Projeto Balcão de Direitos

Supervisor: Nelson Saule Júnior

Trabalho realizado no âmbito do Convênio nº 0700797/2008 - Projeto Balcão de Direitos - Ano: 2009-2012
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP
Núcleo de Prática Jurídica - Escritório Modelo "Dom Paulo Evaristo Arns" da Faculdade de Direito

ISBN: 978-85-62882-14-2

Resumo da obra: 1. Áreas de Mananciais 2. Direito à Moradia 3. Regularização Fundiária em Área de Mananciais 4. Assistência Jurídica e Social e Acesso à Justiça 5. Direitos Humanos 6. Clínica de Direitos Humanos e Escritório Modelo de Assistência Jurídica

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	7
1 - O QUE SÃO ÁREAS DE MANANCIASIS?.....	9
2 - OS MANANCIASIS E A OCUPAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS ¹	9
2.1. Ocupações Irregulares.....	12
2.2. Áreas de Risco.....	12
3 - LEIS DE PROTEÇÃO AOS MANANCIASIS.....	13
3.1.Lei Federal n.º 11.977/2009 (“Minha Casa, Minha Vida”) ..	14
4 - DESENVOLVIMENTO URBANO EM SÃO PAULO E SUAS LEIS DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAS.....	15
4.1. Leis que protegem os mananciais paulistas.....	15
5 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	17
5.1. Por que regularizar?.....	17
6 - COMO REGULARIZAR AS ÁREAS DE MANANCIASIS?.....	18
6.1. Quem deve regularizar?.....	18
6.2. Regularização de áreas de propriedade do Poder Público. 19	
6.2.1. Como proceder?.....	19
6.3. Quem procurar para promover a regularização?.....	24
6.4. Serviço de Assistência Jurídica.....	24
6.5. O Município.....	25
6.6. A Associação de Moradores na regularização.....	26

¹ http://www.vivaterra.org.br/vivaterra_ocupacoes_desordenadas.htm#

APRESENTAÇÃO

O Escritório Modelo “Dom Paulo Evaristo Arns” integra o Núcleo de Prática Jurídica da Faculdade de Direito da PUC-SP e sintetiza sua experiência acumulada numa relevante história de mobilização e ação em defesa da dignidade humana.

Desde 2006, com o apoio do programa do Balcão de Direitos da Secretaria de Direitos Humanos (SDH), o Escritório Modelo funciona como importante “braço” da Extensão da PUC-SP, totalmente voltado ao atendimento da população e grupos sociais vulneráveis através da prestação de serviços de assessoria jurídica popular, assistência jurídica gratuita e mediação de conflitos.

Contamos com profissionais das áreas do Direito, Serviço Social, Sociologia e Psicologia e, alunos da PUC-SP, em especial os estudantes do curso de Direito, visando proporcionar uma formação profissional compromissada com a promoção dos Direitos Humanos e da justiça social.

São desenvolvidos projetos de natureza jurídica e social que atuam fortemente em diversas comunidades na defesa de direitos individuais e coletivos que devem ser assegurados através do desenvolvimento de políticas públicas com inclusão social. Trata-se de um trabalho de intervenção e diálogo com o Poder Público, com ações voltadas a atender os objetivos expressos do Plano Nacional de Direitos Humanos PNDH-3.

O objetivo é promover a construção de uma maior compreensão das pessoas sobre as possibilidades oferecidas no campo legal e jurídico das políticas públicas, potencializando o exercício da cidadania, a capacitação e o fortalecimento político e cultural das comunidades atendidas, por meio de um espaço de formação e de trocas de vivências e experiências.

À população atendida, prestamos orientação e assistência jurídica gratuita, oferecendo atendimentos socioassistenciais, realizando mediação de conflitos, bem como disseminando informações em Direitos Humanos e Cidadania.

Para a efetivação deste objetivo, o projeto disponibiliza cartilhas relacionadas ao tema Direitos Humanos, realiza oficinas, boletins, vídeos e vinhetas de rádio, sobre assuntos diversos, de interesse comum, de cada comunidade, a fim de capacitar a população.

1 - O QUE SÃO ÁREAS DE MANANCIAIS?

As Áreas de Mananciais são locais que abrigam fontes de água utilizadas para a manutenção do abastecimento de água potável às pessoas, residências, escolas, empresas e indústrias de determinada região. Essas áreas podem ser encontradas na superfície ou no subsolo, e compreendem os cursos das águas, nascentes, rios e represas.

Atualmente, essas áreas sofrem com o impacto dos processos de degradação gerados pela poluição que ocasiona o comprometimento da sua capacidade de recuperação e, conseqüentemente, a qualidade da água, a saúde das pessoas e o meio ambiente.

2 - OS MANANCIAIS E A OCUPAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS²

No Brasil, dois fenômenos são observados quando se fala do desenvolvimento das cidades brasileiras. O primeiro deles é a rápida industrialização, ocorrida no pós-guerra, e conseqüente urbanização acelerada que se seguiu. As fábricas precisavam de trabalhadores que abandonaram o meio rural e se instalaram nas cidades. Não houve, por parte do Poder Público, qualquer preocupação ou intervenção no meio urbano, a fim de abrigar esta nova classe trabalhadora. As políticas desenvolvimentistas então vigentes, não cuidaram de planejar os espaços urbanos ou de prever regras de proteção ao meio ambiente e ao cidadão. Mesmo

² Baseado no texto retirado do site:
http://www.vivaterra.org.br/vivaterra_ocupacoes_desordenadas.htm#

as regras já existentes foram desrespeitadas ou mesmo desconsideradas em nome do “PROGRESSO”.

As diferenças de desenvolvimento entre Brasil e as sociedades evoluídas da Europa, Estados Unidos e Japão fez com que somente nos anos 70 o Brasil começasse a se preocupar com as questões ambientais, de saneamento e de controle da poluição, logrando seu primeiro intento com o Plano Nacional de Saneamento (PLANASA), ao conseguir abastecer com água tratada cerca de 80% da população urbana brasileira.

É desta época, mais exatamente 1979, que foi aprovada a Lei 6.766 que trata da aprovação dos loteamentos. Esta lei já prevê a criação de áreas verdes para o uso da população, áreas institucionais, além da preservação de uma faixa de terras à beira de rios e córregos que recebeu o ônus da não edificação. No entanto, com a inércia dos Municípios em fiscalizar e punir os loteadores, os grandes problemas ambientais do país, apesar de identificados, encontram grandes dificuldades para serem controlados.

Desde o início da industrialização (anos 50), o crescimento das cidades brasileiras vem criando um cenário de contrastes, típico das grandes cidades do Terceiro Mundo. A forma de criação da maioria dos municípios atropelou toda possível organização do território e gestão urbana. O resultado foi o surgimento de cidades sem infraestrutura e disponibilidade de serviços urbanos capazes de comportar o crescimento provocado pelo contingente populacional que migrou para as cidades. Os trabalhadores não tiveram opção de moradia e foram com suas famílias viver onde “dava”. Com isso, houve uma grande proliferação de favelas, cortiços e loteamentos clandestinos.

Entre os anos de 1950 a 1990, a população urbana brasileira cresceu de 36% para 75%. Em 1991, já somavam nove regiões metropolitanas com mais de 1 milhão de habitantes cada. Nenhuma atitude efetiva foi tomada pelo Poder Público para impedir os desequilíbrios ambientais decorrentes desse processo. Os espaços urbanos não receberam a devida atenção por parte dos governantes.

Quando se fala de cidades, os problemas ambientais são multiplicados e exigem tratamento diferenciado e multidisciplinar. Não são apenas os problemas sociais que se destacam, mas o ambiente construído desempenha papel preponderante na construção do problema, e segrega pessoas e coisas, envolvendo, não apenas o meio físico, mas questões culturais, econômicas e históricas.

Os grandes assentamentos urbanos concentram também os maiores problemas ambientais, tais como poluição do ar, poluição sonora e a contaminação dos mananciais, empobrecendo e colocando em risco a capacidade de abastecimento das cidades. A destruição dos recursos naturais, somada à desintegração social causada pelo desemprego e pela perda de identidade cultural, criou vácuos sociais e ambientais onde o cidadão sequer se reconhece como sujeito de direitos.

Como consequência, as formas de ocupação do solo, o provimento de áreas verdes e de lazer, o gerenciamento de áreas de risco, o tratamento dos esgotos e a destinação final do lixo coletado deixam de ser tratados com a prioridade que merecem, pondo em risco as gerações atuais e futuras, causando a exacerbação dos problemas de degradação ambiental, trânsito, enchentes, favelização e assentamentos em áreas inundáveis, de risco e carentes de saneamento.

2.1. Ocupações Irregulares

São assentamentos que não preenchem os requisitos exigidos pela lei, seja pela falta de um título formal de propriedade, seja por não respeitarem as leis que tratam do uso e ocupação do solo, ou das normas ambientais previstas para a cidade.

Em função da existência dessas irregularidades, não são realizadas obras públicas no local. E, se elas ocorrem, demoram muito para serem autorizadas, mantendo, ao longo do tempo, moradias precárias, sem infraestrutura básica, sendo conhecidas como favelas e cortiços.

Em grande parte das ocupações irregulares existentes, é possível a realização de projetos de urbanização sustentável, que permitam a utilização racional do solo e dos recursos naturais, garantindo o direito à habitação e também o direito ao meio ambiente preservado.

2.2. Áreas de Risco

As Áreas de Risco são locais que impõem a seus ocupantes a limitação na qualidade de vida a que tem direito o cidadão. São várias as situações observadas, a saber:

- Risco natural: quando há possibilidade de deslizamentos de terra, inundações e enchentes;
- Risco social: quando não há infraestrutura instalada, por exemplo: saneamento básico, coleta de lixo, transporte público, postos de saúde, escolas e postos policiais;

- **Risco ambiental:** quando a ocupação possibilita a contaminação de mananciais e nascentes, poluição do solo, etc.

Mesmo que exista alguma das situações de risco acima apresentadas, é possível preservar o meio ambiente e proteger as famílias que habitam estas áreas, **a partir de ações a serem adotadas pelo Poder Público em conjunto com a comunidade local.**

No caso de não ser possível a eliminação ou a redução do risco existente na área por meio de intervenções e de projetos de urbanização sustentável, é obrigação do Poder Público remover as famílias para áreas próximas a estes locais em que foram estabelecidos seus vínculos com a região.

3 - LEIS DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS

As Áreas de Proteção de Mananciais no Brasil são reguladas desde os anos 60 e visam à proteção destas áreas através da limitação do uso do solo para fins de moradia, garantindo assim a qualidade do meio ambiente no entorno e, conseqüentemente, a qualidade da água a ser utilizada por toda a população.

Na esfera Federal, existem leis específicas que tratam do tema da preservação e utilização das áreas de mananciais, dentre as quais podemos destacar a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997, que institui a Política Nacional de recursos Hídricos e cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos; a Lei 9.984, de 17 de julho de 2000, que dispõe sobre a criação da Agência Nacional de Águas; a Lei

nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, que define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação; e o atual Código Florestal Brasileiro (Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965).

O objetivo destas leis é garantir mecanismos para exigir a recuperação e a preservação destes locais, assim como a possibilidade de regularização das moradias que se encontram próximas destas áreas. Para isto, há a necessidade de gestão participativa do governo e seus diversos órgãos ligados à habitação, ao transporte, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e ao trabalho, bem como da sociedade civil organizada e dos moradores locais.

Desta forma, por meio da recuperação do manancial garante-se a produção de água e ampliação do abastecimento, a preservação e adequação o uso da área, possibilitando o desenvolvimento socioeconômico e ambiental.

3.1. Lei Federal nº 11.977/09 (“Minha Casa, Minha Vida”)

A Lei Federal nº 11.977/09 (conhecida como “Minha Casa, Minha Vida”) prevê e prioriza a regularização das moradias em áreas de mananciais das comunidades que estavam estabelecidas no local até **31 de dezembro de 2007**.

Esta regularização é feita através de um procedimento administrativo, diretamente pelo Poder Público ou por solicitação da comunidade. Os procedimentos de regularização tratados nessa lei são específicos e atendem, especialmente, às questões da moradia.

Ademais, a lei que trata do Programa Minha Casa, Minha Vida prevê a possibilidade de utilizar a legislação dos

Municípios quanto ao uso e ocupação do solo, desde que favoráveis à regularização.

4 - DESENVOLVIMENTO URBANO EM SÃO PAULO E SUAS LEIS DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAS

O início do desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo se deu no século passado. Este processo foi resultado do intenso fluxo migratório de trabalhadores vindos de áreas rurais do estado, de outras regiões do País, em especial do nordeste, e de fora do País. Muitas destas pessoas vieram para a cidade fugindo de situações de pobreza ou de guerras, com a esperança de uma vida melhor e na tentativa de encontrar oportunidades de emprego.

A falta de estrutura da cidade de São Paulo para receber estas pessoas se mostrava evidente pela ausência de políticas públicas voltadas ao atendimento dessa nova população, gerando a valorização dos imóveis situados no centro de São Paulo. Isso produziu uma séria crise habitacional, tornando praticamente impossível a aquisição de imóveis e, até mesmo, o pagamento de aluguel nesta região.

A partir desta situação, houve a expulsão dos trabalhadores da região central, que acabaram empurrados para as periferias da metrópole, ocupando áreas públicas e/ou áreas particulares subutilizadas (com pouca ou sem nenhuma utilização) e até mesmo áreas de mananciais. Desta forma, para sobreviver, muitos trabalhadores tiveram que ocupar áreas irregulares para construir suas casas.

4.1. Leis que protegem os mananciais paulistas

Na grande metrópole brasileira, São Paulo, a necessidade de garantir água potável para milhões de habitantes fez

com que o Governo do Estado criasse leis específicas para a preservação das represas, para tratar do Reservatório de Guarapiranga (Lei Estadual nº 12.233³, de 16 de janeiro de 2006, e o Decreto nº 51.686⁴, de 22 de março de 2007) e do Reservatório da Billings (Lei Estadual nº 13.579⁵, de 13 de julho de 2009).

O Poder Público, ao editar essas leis, pensou em ações que permitissem assegurar a qualidade das águas e a moradia de pessoas que vivem nas áreas de mananciais, por intermédio de diversas ações que estão sendo adotadas, como é o caso do Programa Manancial, executado pela Secretaria Municipal de Habitação do Município de São Paulo (SEHAB).

O programa prevê o congelamento dos assentamentos irregulares e a proibição de novas construções; a realização da demarcação e sinalização das Áreas de Proteção Permanente (APP) e Áreas de Preservação Ambiental (APA); a limpeza das represas, córregos e adjacências; a remoção e o desfazimento de construções; o atendimento habitacional - iniciando por locais com ocupações recentes, nas áreas localizadas entre 30 e 50 metros das margens dos cursos d'água e reservatórios.

A realização dos objetivos previstos por estas leis será possível por meio de ações conjuntas, ou seja, da participação direta da sociedade civil e da articulação entre o governo estadual e do governo municipal, representados por suas secretarias de Habitação e Urbanismo, Infraestrutura e Meio Ambiente.

³ <http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/>

⁴ <http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/>

⁵ <http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/>

A utilização destes instrumentos permitirá a conservação da qualidade das águas dos reservatórios, melhorias das condições de vida da população e a aplicação de políticas públicas na região.

As leis que versam sobre a Proteção aos Mananciais estabelecem que as famílias moradoras de áreas de risco, ou locais restritos em que seja necessária a sua remoção, deverão ser realocadas em locais próximos da ocupação anterior, conservando-se assim a rotina da vida da família, mantendo acesso à escola em que as crianças estudam, por exemplo.

Secretaria Estadual do Meio Ambiente
Av. Prof. Frederico Hermann Jr, 345 - Alto dos Pinheiros
CEP: 05459-900 - São Paulo/SP
Tel.: (11) 3133.3000
E-mail: mananciais@ambiente.sp.gov.br
Site: www.ambiente.sp.gov.br

Secretaria Municipal de Habitação
Rua São Bento, 405 - Centro - São Paulo/SP
Tel.: (11) 3397.3400
E-mail: sehab@prefeitura.sp.gov.br
Site: www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/

5 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

5.1. Por que regularizar?

A regularização existe para organizar a ocupação do solo e a distribuição dos serviços e de áreas na cidade (escolas,

postos de saúde, postos policiais, hospitais, parques, etc). Além disso, serve para permitir que as pessoas obtenham um título que reconheça sua propriedade ou posse, conforme o caso.

Assim, conquistam maior segurança quanto a sua condição, quanto à transmissão e transferência do imóvel em caso de venda ou falecimento, e perante a sociedade e o Poder Público. Deste modo, reúnem-se elementos para exigir a realização de melhorias para a comunidade, através da prestação de serviços públicos e privados na localidade.

Os procedimentos para regularização exigem que a comunidade trabalhe em conjunto para alcançar os resultados esperados, pois será necessário traçar o perfil da comunidade, através do cadastramento das famílias e organizar informações a respeito da ocupação, a fim de construir o histórico da comunidade, recuperando dados que comprovem o tempo da ocupação, o tamanho dos lotes e das áreas ocupadas, e quem ocupou/transmitiu a ocupação, etc.

Portanto, é indispensável que todos participem ativamente dos procedimentos previstos, pessoalmente ou através de seus representantes, para acompanhar as discussões e obter informações.

6 - COMO REGULARIZAR AS ÁREAS DE MANANCIAIS?

6.1. Quem deve regularizar?

É dever do Poder Público a conservação do meio ambiente, em especial das regiões com áreas de proteção permanente

(Áreas de Mananciais). Contudo, também é obrigação do Poder Público respeitar o direito à moradia e os moradores destas áreas, considerando todo o histórico que os impulsionaram até estes locais.

Assim, de forma mais direta, as questões relacionadas à ocupação destas áreas de proteção ambiental, sob o ponto de vista habitacional, deverão ser tratadas com a Prefeitura e Subprefeitura da localidade, Secretaria Municipal de Habitação e, indiretamente, com o Governo do Estado, através da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, a depender do local ocupado, ou por projetos de recuperação e financiamento que tenham sido elaborados.

O objetivo é adequar à realidade das pessoas que residem nestes locais com uso socioambiental das áreas de mananciais. Apenas desta forma as discussões e os impasses existentes entre a questão ambiental e a social estarão resolvidos.

A situação é bastante complexa e, portanto, depende de esforços conjuntos para ser resolvida. Por exemplo, as parcerias entre o Governo do Estado e do Município.

O Governo Federal, por sua vez, também encaminha recursos do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento). Mas estas ações não dispensam a necessidade de participação direta da comunidade nos projetos de urbanização sustentável a serem realizados.

6.2. Regularização de áreas de propriedade do Poder Público

6.2.1. Como proceder?

As áreas de propriedade do Poder Público podem ser regularizadas desde que atendidos os requisitos exigidos

para a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) - como área igual ou inferior a 250 m², não possuir outro imóvel, prazo de ocupação maior que 5 (cinco) anos, apresentando-se diretamente ao Poder Público concedente (Município, Estado, ou União) os documentos necessários que comprovem o preenchimento dos requisitos legais exigíveis acima relatados, para a concessão.

Quando, no prazo previsto, caso o Poder Público se omita ou negue a regularização, a comunidade/interessados, podem ingressar judicialmente com o pedido. Esta situação acontece hoje com o Parque Cocaia I, na Zona Sul de São Paulo, onde a Defensoria Pública ingressou com uma Ação Civil Pública para garantir o reconhecimento do direito dos moradores à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia. A ação ainda se encontra em tramitação perante o Poder Judiciário.

Importante lembrar que, na impossibilidade de se manter a população no local requerido, o direito à moradia deve ser garantido em local próximo ao ocupado pelas famílias, a fim de garantir o elo com o local.

A Lei Federal nº 11.977/09, “Minha Casa, Minha Vida”, estabeleceu a forma para solicitar, administrativamente, o pedido de regularização das moradias nas áreas de preservação permanente/mananciais, quando são áreas públicas.

Não podemos esquecer que a regularização fundiária a ser realizada nestes casos é de interesse social e deverá ser adequada às condições urbanas e ambientais do local para ser aprovada pelo Poder Público. Para tanto, há a necessidade de observar as legislações que tratam das áreas de proteção ambiental e, principalmente, assegurar

no projeto a implantação de sistema viário, infraestrutura básica, equipamentos comunitários, além de prever a compensação urbanística e ambiental, quando for o caso.

Este procedimento poderá ser: promovido diretamente pelo Poder Público; solicitado por seus beneficiários de forma individual ou coletiva, por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, e organizações sociais, voltadas ao desenvolvimento urbano com interesse em promover a regularização fundiária.

Primeiro Passo

Definir a propriedade da área objeto do projeto de regularização fundiária, devendo indicar: área que será regularizada, construções que deverão ser removidas, via de circulação (ruas, avenidas) já existente e as que deverão ser construídas. Essas medidas serão necessárias para garantir o equilíbrio do meio ambiente com a sociedade e com o que se encontra ao redor da área a ser regularizada. Deve-se pensar como serão feitas as compensações ambientais e como será feita a proteção dos moradores que estão em área de risco, bem como a adequação da infraestrutura básica local (esgoto, água tratada, coleta do lixo, entre outros) de forma a preservar o meio ambiente.

Segundo Passo

O Poder Público deverá certificar o atendimento dos requisitos legais exigidos para a regularização, são eles: ocupação da área até o dia 31 de dezembro de 2007, ser a área considerada urbana e com ocupação consolidada – parcela da área urbana com a ocupação por mais de 50

(cinquenta) habitantes por hectare e rede viária construída que tenha no mínimo 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: drenagem de águas pluviais urbanas; esgoto sanitário; abastecimento de água própria para o consumo; distribuição de energia elétrica e limpeza urbana; coleta e manejo de resíduos sólidos.

Terceiro Passo

Com o auxílio dos profissionais habilitados (Advogados, Arquitetos, Engenheiros, Assistentes Sociais, etc) será apresentado o estudo técnico, baseado na solicitação inicial. É importante que a comunidade interessada se organize para intervir durante o procedimento administrativo e acompanhe a elaboração do projeto de intervenção, para que o projeto possa dar conta dos interesses e das necessidades da comunidade. O objetivo é que a comunidade contemple melhorias na moradia, na saúde, na vida, de um modo geral. Dessa forma, serão garantidas moradia e vida digna aos moradores das comunidades, que serão os maiores beneficiados e que virão conviver diariamente com as mudanças que forem realizadas.

Quarto Passo

Elaboração e apresentação do estudo técnico realizado pelos profissionais habilitados da Prefeitura com o fim de comprovar que a área ocupada não será comprometida com a regularização. Esse estudo deverá conter:

- A constatação da ocupação da área até o dia 31 de dezembro de 2007;
- A área ocupada deve ser urbana e já consolidada;

- Informações a respeito da situação ambiental da área a ser regularizada;
- Especificações dos sistemas de saneamento básico;
- Propostas de intervenção para o controle de riscos de desmoronamentos, inundações, etc;
- Recuperação das áreas que sofreram degradação (pela poluição, por exemplo) e daquelas que não podem ser regularizadas por alguma razão;
- A comprovação de que com essa regularização haverá uma melhoria das condições de equilíbrio entre o meio ambiente e a urbanização, considerando o uso adequado da água e a proteção das unidades de conservação;
- Comprovação de que com a regularização dessa área haverá melhoria nas condições de habitação dos moradores.

Quinto Passo

Concluídos os estudos técnicos e sociais da Prefeitura, a equipe técnica deverá elaborar uma planta de urbanização que será encaminhada à Prefeitura.

Sexto Passo

Caso seja aprovada a planta de urbanização pelo Município, o Poder Público, proprietário da área, elaborará o título de posse para a regularização da moradia para cada família.

Esse título será levado ao Ofício de Registro de Imóveis para ser registrado individualmente ou em conjunto. Desta forma, os moradores da área passarão a ter o direito a moradia garantido.

Caso a Prefeitura reprove o pedido de regularização, a comunidade poderá ingressar com uma medida judicial.

Antes de entrar com o pedido de regularização de moradia na área de mananciais, recomendamos procurar um Advogado particular ou Defensor Público para auxiliá-lo. No próximo item, apresentamos alguns órgãos que podem ajudar e orientar nessa questão.

6.3. Quem procurar para promover a regularização?

A regularização das moradias nas áreas de mananciais é possível por um processo que pode ser administrativo (no próprio Poder Público – Prefeitura como acima descrito) ou por uma medida judicial (no Poder Judiciário).

Assim, a comunidade que tem interesse em regularizar suas moradias deverá procurar um serviço de assistência jurídica ou um Advogado particular para que este profissional possa auxiliar no processo de regularização das moradias. O trabalho deste profissional consistirá em elaborar o estudo técnico da área a ser regularizada, juntar a documentação necessária e verificar qual será a melhor medida (judicial ou administrativa) para a regularização da área onde se encontram as famílias.

6.4. Serviço de Assistência Jurídica

A Defensoria Pública é a instituição que presta serviços de assistência jurídica gratuita à população que não possui

condições financeiras para arcar com as despesas para o pagamento dos serviços prestados por um Advogado particular, visando, na sua atuação, garantir e efetivar o acesso à justiça e direitos da população de baixa renda.

A Defensoria Pública atua diretamente e ainda possui convênios e parcerias com outras instituições para a prestação destes serviços. Essas parcerias ou convênios são feitos, geralmente, com escritórios modelos de universidades, organizações não-governamentais (ONGs), entre outros previstos no regimento interno da instituição. Um exemplo de convênio da Defensoria Pública é com o Escritório Modelo “Dom Paulo Evaristo Arns” da PUC-SP.

Para a regularização das moradias das famílias em áreas de mananciais, a Defensoria Pública tem o Núcleo de Habitação e Urbanismo que se dedica à efetivação do direito à moradia, propondo ações para a realização da regularização fundiária no Estado, através de medidas administrativas e judiciais.

Fique atento! A Defensoria Pública do Estado de São Paulo fica na Av. Liberdade, 32, – próxima à Estação Sé – São Paulo/SP. O atendimento ao público ocorre de 2^a à 6^a feira, das 7h às 9h30.

Mais informações, através do telefone: (11) 3105.5799 ou da página eletrônica <http://www.defensoria.sp.gov.br>

6.5. O Município

O Município tem a atribuição de oferecer uma série de serviços públicos para o atendimento das necessidades da comunidade local.

Com relação às Áreas de Mananciais, é competência do Município promover a regularização fundiária nestas áreas de preservação.

Assim, se verificar a existência dos requisitos previstos nos itens 6.1, 6.2 e 6.3, procure a Subprefeitura mais próxima de sua residência para realizar os procedimentos necessários à regularização.

6.6. A Associação de Moradores na Regularização

A Associação de Moradores é uma organização civil composta por um grupo de cidadãos que moram em um mesmo lugar, e tem o papel de representar os moradores de uma determinada região, no processo de regularização das moradias junto ao Poder Público e Poder Judiciário.

A Associação de Moradores é a voz da comunidade, pois a representação deverá ser construída coletivamente nas reuniões e assembleias que são realizadas. Cabe aos representantes da Associação de Moradores, informar aos seus membros o andamento do processo de regularização das moradias, mantendo-os atualizados de todo o andamento do processo, dividindo entre eles, todas as decisões que tratem da regularização. É também função da Associação de Moradores acompanhar e participar do cadastramento socioeconômico dos moradores, para garantir direitos, atuando junto aos diversos atores envolvidos na regularização (cartórios, Ministério Público, órgãos públicos e etc.). Também é função da Associação reivindicar a prestação do serviço de assistência técnica e jurídica gratuita para solicitar uma possível ação judicial ou pedido administrativo, requerer os benefícios da justiça

gratuita para as despesas processuais, inclusive para o registro do título no cartório e representar a comunidade nos convênios e parcerias com a Prefeitura, universidades, ONG's, etc.

Assim, para regularização e defesa dos seus direitos e dos seus vizinhos, monte uma Associação de Moradores e procure a Defensoria Pública para fazer os encaminhamentos necessários.

artgraph
serviços gráficos ltda.

Rua Alexandre Levi, 183 - Cambuci
CEP 01520-000 - São Paulo - SP
Tels: 11 3399-2272 / 3271-3831 / 3275-3193
artgraph@artgraph.net
www.artgraph.net

