



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SUMARÉ –
SP.

Ênio Carlos Silva Froes
Orientador: Prof.: Dr. Vicente Eudes Lemos Alves



ÊNIO CARLOS SILVA FROES

URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SUMARÉ –
SP.

Monografia apresentada ao Instituto de Geociências,
Departamento de Geografia da Universidade Estadual de
Campinas, como requisito para conclusão do Bacharelado
em Geografia tendo como orientador de conteúdo o Prof.
Dr. Vicente Eudes Lemos Alves.

UNICAMP - CAMPINAS

JULHO – 2012

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer em primeiro lugar a Deus, por me ajudar no término desta graduação. Em memória, agradeço a minha Mãe e a minha Vó paterna Maria, esta que sempre incentivou meu ingresso no ensino superior. Agradeço também ao incentivo indireto do meu Pai, morador de Vitória da Conquista – BA, o qual apesar da distância sempre torceu por meu sucesso escolar e profissional.

Agradeço a minha família pelo incentivo e compreensão as ausências neste período de estudos. De forma muito especial, a Cristina minha namorada quando ingressei no curso e hoje minha esposa.

Aos meus irmãos Éder e Elisângela, desde sempre muito obrigado pelo incentivo e confiança!

Imenso agradecimento à comunidade da Unicamp e a todos profissionais do Instituto de Geociências com os quais tive o prazer de vivenciar durante este período, em especial a secretária Jô e a bibliotecária Cássia.

Não poderia me esquecer de agradecer as amizades conquistadas ao longo desta graduação, em especial aos amigos Fábio Stênico, Danilo Rubens, Wellington e Germerson.

Enfim, agradeço ao meu orientador Professor Vicente, o qual contribuiu de maneira inestimável à minha formação enquanto geógrafo e cidadão.

“O novo paradigma da função social da propriedade, da cidade e de gestão coletiva é ainda uma virtualidade para se atingir o Direito à Cidade”.

Arlete Moisés Rodrigues, Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade.

RESUMO

Este trabalho propõe a discussão sobre a formação do espaço urbano no município de Sumaré no Estado de São Paulo. Nosso enfoque será as políticas habitacionais em curso no município com vínculo aos mecanismos disponibilizados pelo Estatuto das Cidades, mais especificamente a regularização fundiária de assentamentos urbanos. Neste sentido, pesquisamos o projeto de regularização fundiária, em curso, da favela Jardim Nossa Senhora Conceição II, localizado no Distrito de Nova Veneza. Tendo em vista o importante papel oferecido pela regularização fundiária no que tange a inclusão desta população ao circuito oficial da cidade, analisaremos a atuação de cada agente envolvido neste processo, em especial, o poder público como o principal catalisador desta iniciativa. Compreender qual o papel de cada agente social envolvido neste processo e as consequências de suas interações contribuirá para o entendimento desta nova configuração urbana.

Palavras-chaves: Agentes sociais, urbanização, estatuto das cidades e regularização fundiária.

ABSTRACT

This work proposes a discussion on the formation of urban space in the city of Sumaré in São Paulo. Our focus will be housing policies in the municipality with ongoing ties to the mechanisms provided by the City Statute, specifically the regularization of urban settlements. In this sense, we researched the design of regularization, in progress, the slum Jardim Nossa Senhora Conceição II, located in the District of Nova Veneza. Given the important role offered by regularization regarding the inclusion of this population to the official circuit of the city, we analyze the performance of each agent involved in this process, in particular, the government as the main catalyst for this initiative. Understanding the role of each social worker involved in this process and the consequences of their interactions contribute to the understanding of this new urban setting.

Keywords: social agents, urbanization, the status of cities and land regularization.

ÍNDICE DE MAPAS, IMAGENS E TABELAS.

Gráfico 1. Evolução populacional de Sumaré 1970 a 2000.

Imagem 1. Jardim Conceição no Distrito de Nova Veneza.

Imagem 2. Jardim Conceição 2011 antes do início da regularização.

Imagem 3. Jardim Conceição 2012 regularização em curso.

Fotografia 1. APP do Córrego Visconde de Sabugosa.

Fotografia 2. Rua Jardim Conceição antes do início da regularização.

Fotografia 3. Rua Jardim Conceição regularização em curso.

Mapa 1. Regiões do Município de Sumaré.

Mapa 2. Taxa de Crescimento Vegetativo RMC.

Mapa 3. Expansão urbana no município de Sumaré.

Tabela 1. Evolução populacional de Sumaré entre 1950 e 2000.

Tabela 2. População de Sumaré em relação à população total do Estado de São Paulo entre 1970 e 2000.

Tabela 3. População da Região Metropolitana de Campinas em 2011.

SIGLAS

AEIS: Áreas Especiais de Interesses Sociais

AGECAMP: Agência Metropolitana de Campinas

APP: Área de Proteção Permanente

CRASS: Centro de Referência e Assistência Social de Sumaré

EMPLASA: Empresa Paulista de Planejamento S/A

FIBGE: Fundação do Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

FNHIS: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

DAE: Departamento de Água e Esgoto de Sumaré

IBAM: Instituto Brasileiro de Administração Municipal

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPEA: Instituto de Pesquisa e Economia Aplicada

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano

PETROBRÁS: Empresa Brasileira de Petróleo S/A

PMS: Prefeitura Municipal de Sumaré

PUCC: Pontifícia Universidade Católica de Campinas

RMC: Região Metropolitana de Campinas

SEADE: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

SEH: Secretaria de Habitação de Sumaré

UN – HABITAT: Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos

UNICAMP: Universidade Estadual de Campinas

ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| INTRODUÇÃO | 1 |
| CAPÍTULO 1: PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL | 7 |
| 1.1 FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO. | 7 |
| 1.2 DA CONSTITUIÇÃO DE 1988 AO ESTATUTO DAS CIDADES. | 8 |
| CAPÍTULO 2: PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE SUMARÉ | 13 |
| 2.1 FORMAÇÃO HISTÓRICA DE SUMARÉ. | 13 |
| 2.2 REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS – RMC..... | 15 |
| 2.3 SUMARÉ NO CONTEXTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS – RMC..... | 18 |
| CAPÍTULO 3: ESTUDO DE CASO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA FAVELA JARDIM CONCEIÇÃO II..... | 22 |
| 3.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL..... | 22 |
| 3.2 CARACTERIZAÇÃO DA FAVELA JARDIM CONCEIÇÃO II..... | 27 |
| 3.3 ENQUADRAMENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DO PROJETO..... | 37 |
| 3.4 PERSPECTIVAS DO PODER PÚBLICO E DA POPULAÇÃO..... | 39 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS | 43 |
| REFERÊNCIAS | 45 |

INTRODUÇÃO

As políticas habitacionais bem como as políticas habitacionais são tema de suma importância no que tange ao planejamento urbano das cidades nos dias atuais, este trabalho busca a compreensão do processo de expansão do município de Sumaré no Estado de São Paulo, o qual culminou com a expansão de assentamentos informais. O conceito de assentamento informal para este trabalho é o proposto por Rolnik et al. apud Barros (2005) que qualifica estas áreas como assentamentos humanos caracterizados por ocuparem áreas que não são compradas legalmente, tanto públicas como privadas, com edificações precárias, ilegais do ponto de vista da legislação urbanística e do código de edificações.

Conforme Rolnik (2006) a população brasileira passou de predominantemente rural para majoritariamente urbana em menos de 40 anos (1940-1980). Este movimento – impulsionado pela migração de um vasto contingente populacional – ocorreu sob a égide de um modelo de desenvolvimento urbano que basicamente privou as faixas de menor renda da população de condições básicas de saneamento ou de inserção de efetiva na cidade. Além de excludente, o modelo de urbanização foi também concentrador, na medida em que 60% da população urbana vivem hoje em 224 municípios com mais de 100 mil habitantes, dos quais 94 municípios pertencem a aglomerados urbanos e regiões metropolitanas com mais de um milhão de habitantes.

A ilegalidade, porém é uma das marcas da cidade brasileira, par além das metrópoles. No vasto universo de 5.564 municipalidades, são raras as cidades que não têm uma parte significativa de sua população vivendo em assentamentos informais.

De acordo com estimativas do Instituto de Política Econômica Aplicada – IPEA, baseadas em metodologias do UM- Habitat e em dados do censo demográfico, estão nessa condição aproximadamente 40,5% do total dos domicílios urbanos brasileiros, ou 16 milhões de famílias das quais 12 milhões são famílias de baixa renda, com renda familiar abaixo dos cinco salários mínimos. (IPEA apud ROLNIK, 2006, p.199)

Embora não exista uma apreciação segura do número total de famílias e domicílios instalados em favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, loteamentos clandestinos e outras formas de assentamentos marcados por alguma forma de irregularidade administrativa e patrimonial, é possível afirmar que o fenômeno está presente na maior parte da rede urbana brasileira. A pesquisa Perfil Municipal (IBGE, 2001) revela a presença de

assentamentos irregulares em quase 100% das cidades com mais de 500 mil habitantes e em 80% das cidades entre 100 mil e 500 mil. Até nos municípios com menos de 20 mil habitantes, os assentamentos informais aparecem em mais de 30% dos casos. (ROLNIK, R. 2006. p.199)

Este quadro se instala não só no Brasil, mas trata-se de um problema na América Latina, visto que há toda uma diversidade de processos de informalidade que correspondem não só à heterogeneidade de situações existentes dentro de cada cidade ou mesmo dentro de cada assentamento informal, mas também há heterogeneidade de situações identificadas em cada país. As mais comuns são certamente as ocupações informais de áreas públicas e privadas, sejam em favelas, vilas ou outras formas de ocupação irregular, seja pela compra de lotes e/ou de casas em loteamentos clandestinos e irregulares. Há, porém uma série de outros processos informais menos conhecidos e discutidos, como o adensamento dos cortiços, o crescimento das agrovilas que viram verdadeiras cidades, a proliferação de casas de frente-fundo, as ocupações de áreas ribeirinhas que vão se formando informalmente. Se há uma série de diversidades de processos informais, o que os distingue são as suas distintas implicações jurídicas, mas o que os une é a falta generalizada de infraestrutura urbanística e ambiental, de equipamentos coletivos e de serviços públicos, bem como o fato de a maioria das construções serem normalmente muito precárias, ainda que ao longo dos anos muitas delas passem por um processo gradativo de consolidação. (FERNANDES, E. 2006, p.1)

Neste contexto, cabe ressaltar que o agente mais importante neste processo é o Estado.

Desta forma, no dia 10 de julho de 2001, foi aprovado a importante Lei Federal Nº 10.257, chamada de Estatuto da Cidade, que regulamenta o capítulo original sobre política urbana aprovada pela Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183). Esta Lei visa dar suporte jurídico mais significativo às estratégias e aos processos de planejamento urbano e, sobretudo, à ação dos governos municipais das graves questões urbanas, sociais e ambientais que têm diretamente afetado a vida de enorme parcela da população, sendo aproximadamente 82% dela vivem nas cidades. De fato, se a Constituição de 1988 já tinha afirmado o papel importante dos municípios na formulação das diretrizes de planejamento urbano e na condução dos processos de gestão das cidades, o Estatuto das Cidades não só consolidou esse espaço da competência jurídica como ampliou a ação das políticas municipais.

Contudo, ao enfatizar a importância dos processos e mecanismos para a gestão democrática das cidades e para a democratização das formas de acesso ao solo urbano e a moradia, o Estatuto da Cidade também propôs as bases para a mudança da qualidade política do processo de construção da ordem jurídico – urbanística. A proposta é que descentralização e democratização caminhem juntas para garantir a plena legitimidade social dos processos de planejamento urbano, formulação de políticas públicas, aprovação de leis urbanísticas e gestão de cidades. (FERNANDES, E. 2002, p.44)

Sendo assim, conforme Rolnik (2006) observou-se alguns avanços do ponto de vista da política fundiária, de modo que podemos identificar dois movimentos importantes visando à garantia da função social da propriedade urbana: o reconhecimento dos direitos dos ocupantes de áreas informais ou irregulares e a conquista de instrumentos para melhorar o acesso a terra urbanizada para a população de baixa renda. O primeiro vem sendo construído por meio de ferramentas conquistadas na legislação e em programas governamentais locais de regularização (como a Lei de usucapião urbana e a concessão especial para fins de moradia) e o outro por meio de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como as Zonas Especiais de Interesse Social, plano diretor e novos instrumentos de gestão do solo urbano.

A partir destas premissas este trabalho apresentará a seguir um recorte histórico a partir da década de 1970 das políticas habitacionais no Brasil até a criação do Estatuto das Cidades, em seguida abordaremos como se deu a formação e o processo de urbanização do município de Sumaré.

Por fim, apresentaremos o nosso estudo de caso qual seja: o enquadramento jurídico-urbanístico da regularização fundiária, em curso, do assentamento informal Jardim Nossa Senhora Conceição II. Nosso intuito com este trabalho é colaborar no entendimento da utilização de políticas públicas na regularização fundiária nos municípios brasileiros, as quais são respaldadas pelo Estatuto das Cidades.

Neste sentido, no artigo 4º, o Estatuto da Cidade define um extenso conjunto de instrumentos para que o Município tenha condições de construir uma política urbana que concretize, de fato, a função social da propriedade urbana e o direito de todos à cidade. Estabelece que a política urbana deva ser objeto de um planejamento extensivo, envolvendo planos de ordenamento do território integrados entre si, nas escalas nacional, estaduais, regionais, metropolitanas, municipais e intermunicipais.

As políticas de regularização fundiária serão norteadas através de cinco instrumentos, a saber: concessão direito real de uso; concessão especial para fins de moradia; direito de superfície; usucapião; cessão de aforamento gratuito. Em nosso estudo de caso o instrumento utilizado foi o de concessão especial para fins de moradia.

Neste sentido, o Estatuto estabelece que no âmbito municipal o planejamento deva envolver o planejamento urbano, ambiental, orçamentário, setorial e o planejamento do desenvolvimento econômico e social, especificando também que a gestão orçamentária deve ser feita de forma participativa, aberta a todos os cidadãos. Inclui os instrumentos tributários, envolvendo impostos, contribuições, incentivos e benefícios fiscais e financeiros, voltados para viabilizar a indução dos usos e atividades consideradas importantes para a política urbana.

De acordo com Barros et al. (2010), no inciso sobre os institutos jurídicos e políticos, fornece ao Município instrumentos que permitem:

- variadas formas de intervenção social sobre o livre uso da propriedade privada: desapropriação, servidão e limitações administrativas, tombamento, instituição de unidades de conservação, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e direito de preempção;
- a regularização fundiária das ocupações de interesse social: concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, usucapião especial de imóvel urbano, direito de superfície, demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e legitimação da posse;
- a indução do desenvolvimento urbano e a redistribuição à coletividade dos benefícios decorrentes do processo de urbanização: outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, transferência do direito de construir e operações urbanas consorciadas;
- instrumentos voltados para a democratização da gestão urbana e do direito à moradia: referendo popular e plebiscito, assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Cabe ressaltar, pela importância para o desenvolvimento de uma política habitacional de inclusão social, o instituto das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Este instrumento pode ser utilizado tanto para a regularização de áreas ocupadas, onde o processo

de ocupação ocorreu sem observância das normas urbanísticas, quanto em áreas vazias, para destiná-las para habitação de interesse social. (BARROS, et.al. 2010, p.96)

Desta forma, o Estatuto estabeleceu as diretrizes para as políticas públicas no que tange a uso e ocupação do solo urbano na escala nacional, no entanto a análise deste trabalho será local, permitindo verificar divergências e ou convergências entre a legislação proposta no âmbito nacional e sua prática no âmbito local. Neste sentido, o estudo de caso da favela Jardim Conceição II em Sumaré tornou-se oportuno por dois motivos, em um primeiro plano pelo fato do município estar localizado em uma Região Metropolitana, de um modo geral é dentro e no entorno das metrópoles brasileiras que a precariedade de moradias de parcela significativa da população escancara este grave problema nacional. Em outro plano aborda como ocorrem as políticas de regularização fundiária numa escala local, isto é, como o poder público vem atuando para incluir uma cidade ilegal existente.

Oportunamente, no caso sumareense tais políticas estão na ordem do dia porque conforme o diagnóstico do plano diretor o município possui número significativo de assentamentos informais consolidados. (PLANO DIRETOR, 2006, p.12)

No bojo dos instrumentos urbanísticos existentes no Estatuto das Cidades em 24 de dezembro de 2008 foi instituída a Lei Municipal nº 4759 que delimitou a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) no Jardim Nossa Senhora Conceição II para fins de regularização urbanística. A princípio devemos destacar a morosidade existente nos processos de regularização fundiária, no caso sumareense passaram quase quatro anos entre a elaboração da Lei e o início das obras de urbanização no assentamento.

A proliferação de assentamentos informais ocorre em quase a totalidade dos municípios brasileiros e estão vinculados aos processos de migração populacional ocorrido no período de crescente urbanização do Brasil. Esta que ficou a princípio concentrada nas grandes metrópoles e capitais brasileiras e no decorrer da década de 1980 e 90 expandiu-se para cidades médias localizadas nas regiões metropolitanas e interior dos estados brasileiros, com preponderância para região centro-sul.

No próximo capítulo, abordaremos o processo de urbanização do Brasil até a regulamentação do Estatuto das Cidades, em seguida faremos o recorte sobre a formação da Região Metropolitana de Campinas – RMC e município de Sumaré neste contexto.

Por fim, abordaremos o nosso estudo de caso sobre a regularização fundiária da favela Jardim Nossa Senhora Conceição II.

CAPÍTULO 1: Processo de Urbanização no Brasil

1.1 Formação do espaço urbano brasileiro.

O objetivo deste capítulo é caracterizar como se deu a formação do espaço urbano brasileiro. Desta forma, partimos da compreensão da formação urbana no âmbito nacional, a qual foi caracterizada pelo surgimento de suas grandes metrópoles e regiões metropolitanas, culminando nas últimas décadas com avanço significativo das cidades médias, é a partir da compreensão deste processo que destacaremos as características também presentes na formação do município de Sumaré, o qual está inserido na Região Metropolitana de Campinas – RMC.

O processo de urbanização brasileira está diretamente ligado ao processo de industrialização que teve sua fase mais intensa em meados do século XX. Neste período as cidades foram sendo construídas através de relações sociais, econômicas e políticas, acumulando riqueza que não foram distribuídas gerando espaços urbanos bem equipados e outros sem infraestrutura básica, ou seja, espaços de cidadãos e espaços de pessoas excluídas do direito de participar da cidade formal. (CRUZ, 2008, p.16)

Esta dualidade na construção do espaço urbano brasileiro foi construída através da luta de classes e da segregação espacial. No espaço urbano brasileiro, as camadas de alta renda ocupam as áreas mais viáveis economicamente, definindo-as como centralidades. Neste espaço, edificam-se a infraestruturas necessárias, principalmente financiadas pelo poder público, como rede de água e esgoto, estruturas viárias e outras. Quanto à camada de baixa renda, esta constrói sua moradia em espaços que não são interessantes para a elite, longe dos centros e sub-equipada de infraestrutura, considerados subúrbios ou periferia. (VILLAÇA apud CRUZ, 1998, p.16).

Neste sentido, na medida em que a urbanização avança os problemas associados a ela se avolumam e passam a produzir efeitos negativos, muitas vezes de difícil reversão. A maneira espontânea e sem efetivo planejamento com que vem ocorrendo o processo de urbanização no Brasil tem produzido um crescimento desordenado e desigual das cidades, que incapazes de suportar o grande fluxo migratório, gerado principalmente pela inflexão ocorrida com a migração urbano-rural de décadas anteriores, ocasionam uma queda bruta na qualidade

de vida das pessoas, em especial dos habitantes das grandes e médias cidades. (LUCION, A., 2010, p.47)

Em muitos casos, os assentamentos irregulares ocupam áreas de preservação permanente agravando o problema porque além da variável social, nestes casos surge a variável ambiental. (ROLNIK, R., 2006, p.201)

Apresentar alternativas para melhores condições de vida e inserção desta população excluída do circuito oficial da cidade passou a ser um desafio para a sociedade civil organizada e em especial para o poder público, uma vez que em sua grande maioria a única alternativa para esta vasta população existente e excluída no espaço urbano é a ocupação de áreas públicas e privadas ociosas no espaço urbano.

A orientação da política urbana brasileira ficou definida através dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil em 1988.

No entanto, num cenário de crescimento significativo das aglomerações urbanas na década de 90, tornou-se ainda mais complexo o planejamento urbano das cidades brasileiras, desta complexidade surgiram novos conflitos entre os agentes sociais envolvidos no processo de expansão da cidade brasileira, se por um lado cresceu a especulação imobiliária por outro agravou o surgimento de assentamentos informais ocupados por parcelas menos favorecidas da população.

Neste contexto a legislação atual não era mais capaz de solucionar os conflitos existentes a cidade legal e a cidade ilegal, daí o surgimento da proposta de uma Lei mais específica para questão, a qual culminou na proposta do Estatuto das Cidades.

1.2 Da Constituição de 1988 ao Estatuto das Cidades.

De acordo com Lucion (2008), findo o regime militar, o processo de urbanização brasileiro e suas consequências se acentuaram e passaram a demandar uma atuação efetiva do Estado no intuito de disciplinar o crescimento das cidades e conter o caos que se formou nos centros urbanos.

A véspera da promulgação da Constituição Federal em vigor, o contexto urbano brasileiro é grave. Com aproximadamente 80% da população residindo nas cidades, à necessidade de se criar um marco jurídico capaz de permitir o controle sob o desenvolvimento

urbano é urgente. Com a ausência de mecanismos de controle adequados à problemática urbana, as cidades desenvolveram ao longo dos anos sérias distorções, refletidas no uso e ocupação do solo, no acesso a infraestrutura, no tráfego urbano e em tantos outros aspectos que individualmente ou somados causam uma diminuição na qualidade de vida de seus habitantes.

Por ser promulgada em um momento em que a população reivindicava mudanças, a Constituição Federal de 1988 propiciou que se definisse uma agenda reformista, sustentada por setores da sociedade que demandavam políticas públicas de natureza universalista, redistributiva e democrática, no que tange aos direitos sociais, à gestão pública, à renda e a riqueza. Por meio dela, pretendia-se a universalidade do acesso aos equipamentos e serviços urbanos, condições de vida digna e participação ampla da sociedade no processo de decisão. (LUCION, 2010, p.16)

De um modo geral, a Constituição Brasileira delegou dois artigos à questão urbana no Brasil, quais sejam: artigos 182 e 183, conforme transcrição abaixo:

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

Art. 183 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

É importante ressaltar, que a proposta dentro destes artigos de nossa Constituição delega importância ao papel dos municípios com destaque para ferramentas de planejamento, dentre as quais podemos destacar o Plano Diretor Municipal. Portanto, cabe a este instrumento urbanístico, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes ou que fazem parte de regiões metropolitanas, definirem a política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Dessa forma, a legislação da União limita-se a normas gerais, cabendo aos municípios, detentores de competência exclusiva no que tange a execução da política urbana, a edição de normas específicas, o que repercute expressivamente sobre o papel a eles conferido pela Constituição Federal.

Sendo assim, treze anos mais tarde, no dia 10 de julho de 2001, foi aprovado a importante Lei Federal Nº 10.257, chamada de Estatuto da Cidade.

De acordo com Rodrigues (2008) o Estatuto das Cidades reconhece que a cidade é produção coletiva. Deixa evidente que a população que recebem baixos ou nenhum salário não é a causa dos problemas urbanos. Permite que a problemática da expansão urbana, da riqueza produzida, da escassez de acesso pleno e digno a cidade seja analisada na sua complexidade e inova ao fundamentar suas premissas na cidade real, isto é, o planejamento deve se debruçar sobre a cidade legal e ilegal que coexistem nos dias atuais para isto há instrumentos do Estatuto das Cidades aplicáveis ao Plano Diretor.

Rodrigues (2008) destaca os instrumentos abaixo:

- participação: é tida como fundamental na elaboração do Plano Diretor deve ocorrer na etapa de levantamento, da definição de prioridades, na delimitação de áreas especiais para moradia através de audiências públicas.
- reconhecimento de direito à moradia nas áreas ocupadas: usucapião urbana – individual e coletivo – é aplicável nas áreas privadas que estão ocupadas por mais de cinco anos, no limite de 250m² para cada família, e que até a data do Estatuto da Cidade não tenham contestação do proprietário.
- a posse – individual e coletiva – é aplicada nas terras públicas, ocupadas por moradia familiar nas mesmas condições das terras privadas.
- as áreas ocupadas devem ser delimitadas no Plano Diretor como de especial interesse de habitação, denominadas ZEIS, que deve garantir a permanência em áreas ocupadas, e regularização fundiária, e definir outras áreas no tecido urbano para atender as necessidades dos trabalhadores.
- limites à especulação imobiliária: o estatuto reafirma a propriedade privada e individual e, ao mesmo tempo, impões limites á especulação adotando medidas tais como: Imposto Predial Territorial e Urbano – IPTU - progressivo; Direito a preempção.

- direito de propriedade e garantia de rendas imobiliárias: confirmando instrumentos que reafirmam a propriedade e a obtenção de renda justificando o modelo econômico vigente em nosso país.

Ainda de acordo com Rodrigues (2004), 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 e nem elimina os conflitos, mas os retira da sombra, mostrando que a sociedade é desigualmente construída.

Estas são as premissas, em especial o reconhecimento de moradia em áreas ocupadas, que norteiam a análise e caracterização do projeto de regularização fundiária no município de Sumaré.

A seguir, teremos um histórico da formação do município de Sumaré, o qual partirá do período que o município iniciou seu abrupto crescimento populacional até os dias atuais, entre a década de 1960 e 1970 a população sumareense mais que dobrou, ocorrendo incremento populacional na ordem de 120 % e entre 1970 e 1980 o município apresentou uma explosão demográfica com um crescimento da ordem de 442%, foi neste período em que houve um maior número de loteamentos aprovados indiscriminadamente e em descontinuidade com a mancha urbana existente configurando as características da cidade atual, esta polinucleada e com graves problemas na locomoção intra-urbana de sua população. (PLANO DIRETOR, 2006, p.50)

Neste contexto, o município cresceu com um déficit habitacional significativo como consequência surgiu a proliferação de assentamentos precários sem as menores condições dignas de moradia, qualificando que parcela significativa da população não usufrua do pleno direito à cidade¹. Isto é, devido à urbanização polinucleada presente no município

¹ Conforme Rodrigues (2004) nos termos da Carta Mundial de Direito à Cidade, busca-se garantir a contínua participação da sociedade e a necessidade do direito à cidade compreender o direito à vida digna.

sumareense, observamos empiricamente a convivência concomitante de uma cidade ilegal dentro de uma cidade legal.

CAPÍTULO 2: Processo de Urbanização no município de Sumaré.

2.1 Formação Histórica de Sumaré.

A compreensão da História de Sumaré só é possível, quando se analisa a formação econômica de Campinas, município do qual Sumaré se emancipou em 1953. Campinas ganha destaque dentro do Estado de São Paulo no início de 1860 quando passa a ser o maior produtor de café do Estado. Neste momento, Sumaré era apenas um povoado que possuía um mercado incipiente que atendia as necessidades dos tropeiros e de cinco residências, as quais pertenciam a Francisco Antônio do Valle (português), Joaquim Duarte (português), Basílio Guidotti (italiano), João Bravo (italiano) e Guilherme Miller (norte-americano). Estes moradores, juntamente com o fazendeiro, Domingos Franklin Nogueira, são considerados os patronos da cidade, pois a eles atribuiu o surgimento do pequeno núcleo urbano conhecido pelo nome de Quilombo (1832), mais tarde Rebouças (1875) e finalmente Sumaré em (1945). (TOLEDO, F., 1994, p.15).

Por Lei de 3 de dezembro de 1953, a Câmara de Campinas concordou com a realização de plebiscito. Assim, em 30 de dezembro desse ano, Sumaré era elevada à condição de município e, segundo a mesma Lei estadual, o povoado de Jacuba (atual Hortolândia), passava a categoria de Distrito do Município de Sumaré.

Desta forma, o município situa-se a noroeste da capital paulista e possui área total de 208 km², sendo constituída pela cidade-sede, Sumaré, e pelos Distritos de Hortolândia (52 km²) e de Nova Veneza (67 km²), respectivamente a sudeste e nordeste do município. Abaixo segue ilustração do mapa municipal.

O município a partir de sua emancipação passou a apresentar um processo acelerado de crescimento populacional. A partir de 1960 é possível constatar a progressiva urbanização da sede do município de Sumaré, ou seja, sua população urbana passou a ser maior que a população rural. O mesmo não aconteceu com os distritos, nos quais a população urbana era inferior a rural.

Na década de 1970-80, o processo de urbanização ocorridos nos distritos foi brutal e desmedido de modo que em 1980 a população total dos distritos de Hortolândia e Nova Veneza superou a população total da sede.

Desta forma, o processo de expansão urbana em Sumaré ocorreu em três fases distintas: a primeira fase ocorreu a partir de 1875, com a implantação da ferrovia, desenvolvendo o espaço urbano próximo da estação; a segunda fase (1946-1970) amplia-se a área urbanizada, com expansão urbanizada a partir do centro calcada na industrialização restringida que ocorria no país, sobretudo no Estado de São Paulo. Neste contexto Sumaré obteve destaque com a presença de indústrias do segmento têxtil e a instalação de algumas multinacionais como é o caso da 3M do Brasil que se instala no município em 1943. A terceira fase que ocorre a partir de 1970, observa-se a diversificação da industrialização no município, que ganha à fase da industrialização pesada, pois se observa a vinda de indústrias de grande porte, como a Eletrometal (atual Villares Metals), Tema Terra (produção máquinas para infraestrutura, atualmente extinta), Teka (tecelagem), entre outras. Tal período coincide com o processo de desconcentração industrial no entorno da capital paulista, cabe aqui ressaltar, a importância do baixo custo de fatores tais como: terrenos e mão-de-obra existentes no município, estes que foram úteis para concretização da expansão industrial bem como urbana.

Neste contexto, o espaço urbano foi sofrendo transformações para atender as necessidades de mão-de-obra nas indústrias e no mercado imobiliário, retalhando a cidade com loteamentos de urbanização incompleta e dispersa. Geralmente, propriedades rurais que foram integradas a área urbana, alterando o uso do solo e sendo transformados em novos bairros para a população de baixa renda.

Os loteamentos ficaram separados por áreas vazias, gerando uma cidade polinucleada, dispersa e com pouca mobilidade interna, a distância entre os bairros acabou onerando os serviços públicos e fazendo a população gastar mais tempo com os deslocamentos intra-urbanos.

Atualmente o município possui uma alta taxa de urbanização e é subdividido em dois distritos (Sede e Nova Veneza) e seis regiões, a saber: Centro, Picerno, Maria Antônia, Área Cura, Matão e Nova Veneza.

Mapa 1. Divisão Administrativa do Município de Sumaré - SP



Fonte: PMS, 2008 (sem escala).

2.2 Região Metropolitana de Campinas – RMC.

Atualmente, o município de Sumaré está inserido numa região que possui a cidade de Campinas como centro regional no Estado de São Paulo, região que devido sua dinâmica econômica e populacional foi responsável pela criação da Região Metropolitana de Campinas - RMC - em 2000, conforme a Empresa Paulista de Planejamento S/A - EMPLASA (apud MIRANDA, 2002, p.101) composta por 19 municípios, a saber: Americana, Arthur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara d'Oeste, Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

A RMC teve sua história ligada primeiramente à criação e fixação de importante entreposto mercantil e, mais tarde, ao mais importante núcleo do de produção de café do Estado de São Paulo.

Estas duas primeiras fases criaram as bases para a dinâmica da agricultura, para a infraestrutura de transporte e para a rede urbana da atual Região Metropolitana.

A partir dos anos 1970 as políticas governamentais (federais, estaduais e municipais) incentivaram a interiorização da indústria e do desenvolvimento que consolidaram a aglomeração urbana dessa região, tornando-a um polo regional dinâmico e de grande importância (FERNANDES et al. 2002, p.63).

A Região Metropolitana de Campinas diferencia-se de outras Regiões Metropolitanas brasileiras, segundo Fernandes et al. (2002), primeiramente, por seu núcleo não ser também uma capital estadual e, depois, por não possuir um município-sede com exclusiva força e dinâmica econômica cercada de vários municípios dormitórios. Grande parte dos municípios do entorno do núcleo são também fortes e dinâmicos economicamente, constituindo um importante polo regional de desenvolvimento, nesse sentido podemos destacar o município de Americana como grande polo têxtil no cenário nacional e Paulínia com o polo petroquímico vinculado a Petrobrás.

No entanto, para o caso de Sumaré devemos destacar o forte vínculo com Campinas, principalmente para a população residente nas regiões de Nova Veneza, Maria Antônia, Matão e Área Cura, as quais compõem a área de expansão recente do município, todas localizadas as margens da Rodovia Anhanguera principal acesso de Sumaré a Campinas. Por outro lado, para população pioneira do município e residente na área central observa-se um forte vínculo no deslocamento diário com o município de Americana, devido à proximidade geográfica e ao centro comercial já consolidado naquele município.

O vínculo com Campinas determinou um importante movimento populacional pendular entre Sumaré e Campinas, caracterizado pelo grande contingente de trabalhadores em direção a Campinas, tornando o município uma cidade – dormitório para parcela significativa de sua população desde a década de 70.

A RMC destaca-se tanto no setor agropecuário quanto no setor industrial, sendo a principal área industrial do interior do Estado de São Paulo que possui modernas plantas de grandes empresas, em relação à questão urbana, possui a rede urbana mais desenvolvida do interior paulista. (NEGREIROS & TEIXEIRA, 2002, p.56).

Entre as várias vantagens locais dos municípios componentes desta região tem-se a proximidade e articulação com a maior metrópole nacional (São Paulo), o eficiente sistema de transporte regional, as cadeias produtivas implantadas, a alta mobilidade espacial

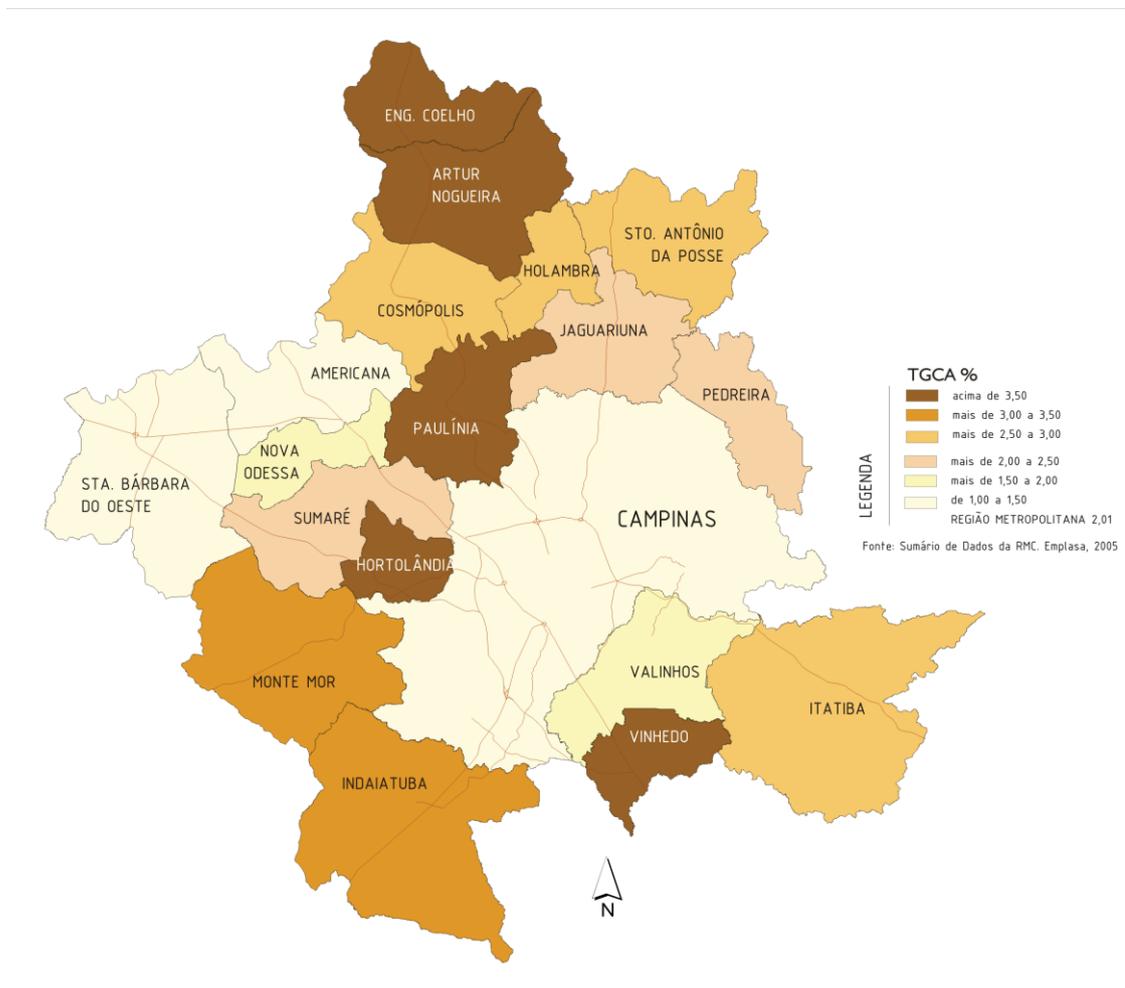
da população, presença de importantes centros de pesquisa e tecnologias e presença de mão-de-obra qualificada (FERNANDES et al., 2002, p.65).

A criação da AGEMCAMP (Agência Metropolitana de Campinas) uma autarquia estadual criada pela Lei Nº 946 de setembro de 2003, com objetivo integrar e organizar o planejamento e a execução das funções públicas de interesse comum na Região Metropolitana de Campinas, dois de seus principais problemas são a ausência de uma política de gestão metropolitana e escassez de recursos financeiros. Destaquem-se também grandes problemas de transporte, devido ao grande fluxo entre os municípios e problemas de violência, entre outros típicos de uma aglomeração urbana brasileira.

É importante ressaltar a dinâmica populacional da região, de acordo com o censo demográfico da Fundação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – FIBGE (apud PIRES, 2007, p.16), a RMC experimentou um crescimento demográfico importante, pois salta de uma população de 680.826 em 1970 para 2.338.148 habitantes em 2000. O grande crescimento populacional proporcionou o surgimento de processos espaciais tais como a “descentralização e os núcleos secundários” (CORRÊA, 2000, p.37), nos municípios da Região Metropolitana de Campinas.

Atualmente, os municípios da RMC apresentam uma taxa de crescimento vegetativo acima de 1%, no entanto o incremento populacional mais significativo foi observado nos municípios de: Arthur Nogueira, Engenheiro Coelho, Paulínia, Hortolândia e Vinhedo conforme demonstra mapa 2, abaixo. (AGEMCAMP, 2010, p.30)

Mapa 2. Taxa Geométrica de Crescimento Anual da população – RMC, 2000-2005



Fonte: Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da RMC, Agemcamp, sem escala, 2010.

2.3 Sumaré no contexto da Região Metropolitana de Campinas – RMC

A cidade de Sumaré possui atualmente uma população de 241.311 habitantes de acordo com a EMPLASA (apud IBGE; SEADE, 2010), portanto é o segundo município em número de habitantes da Região Metropolitana de Campinas. O crescimento populacional é um dos fatores mais importante para compreensão do tema deste trabalho, pois o avanço de moradias irregulares está diretamente relacionado à pressão por moradias ocasionadas pelo crescimento populacional.

Conforme já foi supracitado o fator populacional é fundamental para compreensão do avanço de assentamentos irregulares nos municípios brasileiros, sendo assim, uma boa

ferramenta para análise demográfica de Sumaré é o Plano Diretor do município que data de 2006, o qual nos apresenta além de informações de infraestrutura um panorama da evolução populacional de Sumaré bem como a taxa de crescimento anual entre as décadas de 50 e 90.

De acordo com a tabela 1 a transição da década de 70 e 80 foram os períodos em que houve mudanças drásticas no crescimento populacional do município, o qual figurou entre os municípios com a maior taxa de crescimento do território nacional.

| ANO | POPUL. | TX CRES. |
|------|---------|----------|
| 1950 | 5.850 | - |
| 1960 | 10.663 | 6,19% |
| 1970 | 23.054 | 8,02% |
| 1980 | 100.589 | 15,87% |
| 1985 | 145.103 | 7,60% |
| 1990 | 208.143 | 7,48% |
| 1995 | 162.098 | 5,41% |
| 1999 | 186.205 | 3,52% |
| 2000 | 192.722 | 3,50% |

Fonte: IBGE / Obs.: até 1990 inclui Hortolândia (apud PLANO DIRETOR, 2006, p.9).

Conforme a tabela 2 que agrega mais informações, é possível observar a evolução da representatividade populacional de Sumaré dentro de Estado de São Paulo, portanto constatamos que a população de Sumaré representava em 1970 aproximadamente 0,13% da população do Estado. A partir deste ano o município apresentou crescimento populacional significativo até 1991 com o registro de queda no ano de 2000, que está diretamente relacionado à emancipação em 19 de maio de 1991 do Distrito de Hortolândia.

| UF/MUN. | SIT.DOMICÍLIO | 1970 | 1980 | 1991 | 2000 |
|-----------|---------------|------------|------------|------------|-----------|
| São Paulo | Urbana | 14.277.802 | 22.196.896 | 29.314.861 | 34.586.21 |
| | Rural | 3.493.173 | 2.845.178 | 2.274.064 | 2.449.435 |
| Sumaré | Urbana | 15.335 | 95.825 | 225.528 | 193.937 |
| | Rural | 7.739 | 6.026 | 1.342 | 2.786 |

Fonte: IBGE - Censo Demográfico (1970 a 2000)

Desta forma, sua representação populacional dentro do Estado de São Paulo sai de 0,13% em 1971 para 0,40% em 1980; 0,72% em 1991 e 0,53% em 2000.

De acordo com a tabela 3, observamos que o município sumareense é o segundo em população dentro da RMC, apresentando cerca de 9% da população total da RMC.

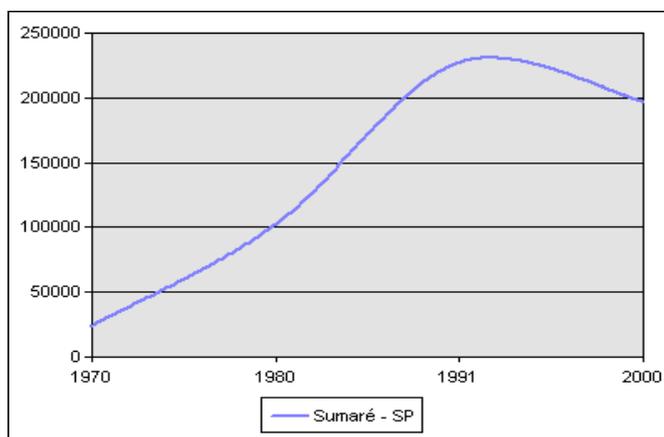
Tabela 3: Pop. RMC, 2011

| MUN. | 2011 | MUN. | 2011 |
|-------------|-----------|-----------|---------|
| Americana | 213.423 | M Mor | 50.186 |
| A Nogueira | 45.369 | N Odessa | 52.179 |
| Campinas | 1.090.915 | Paulínia | 85.759 |
| Cosmópolis | 60.370 | Pedreira | 42.197 |
| E Coelho | 16.381 | S B Oeste | 180.967 |
| Holambra | 11.772 | S A Posse | 20.902 |
| Hortolândia | 196.934 | Sumaré | 245.909 |
| Indaiatuba | 207.556 | Valinhos | 109.290 |
| Itatiba | 103.574 | Vinhedo | 65.377 |
| Jaguariúna | 45.975 | | |

Fonte: IBGE, 2011

Por fim, temos o gráfico população / tempo, que demonstra o comportamento do crescimento populacional do município, entre 1970 e 2000 e foi elaborado através de ferramenta disponibilizada pelo SIDRA – IBGE na internet.

Devemos destacar o abrupto crescimento experimentado pelo município entre 1970 e 1991, e declínio suave a partir de 1991 ocasionado pela emancipação do município de Hortolândia, em seguida a população absoluta sumareense apresenta crescimento moderado. (vide mapa 2.)

Gráfico 1: Evolução Populacional de Sumaré 1970 a 2000.

Fonte: Sidra, IBGE, 2012.

Sendo assim, este movimento populacional em Sumaré esteve diretamente ligado à construção e a modificação de seu espaço urbano, tal como ocorreu nas grandes metrópoles, o crescimento de assentamentos informais está diretamente ligado ao crescimento abrupto de sua população.

Neste processo, os agentes sociais envolvidos atuaram isoladamente, não ocorrendo uma efetiva participação do principal agente de organização, o poder público, no ordenamento territorial do município, seja por falta de políticas públicas ou pela rapidez em que as transformações no espaço urbano ocorreram.

Com o estabelecimento do Estatuto da Cidade, coube ao Estado em conjunto com a sociedade apresentar alternativas para a resolução de problemas e conflitos oriundos, sobretudo, deste período de construção e modificação do espaço urbano sumareense, refletido nos dias atuais, em áreas do município com condições precárias de moradia, carências de serviços básicos, ocupações irregulares e ausência de preservação ambiental, muito bem representado pela favela do Jardim Conceição II, nosso objeto de estudo.

CAPÍTULO 3: Estudo de Caso: regularização fundiária da favela Jardim Conceição II.

3.1 Plano Diretor Municipal

A última revisão do Plano Diretor do município de Sumaré culminou na Lei Municipal nº 4260 de 6 de outubro de 2006, conforme as fontes pesquisadas o texto final desta Lei foi oriundo das discussões entre o poder público e a sociedade em geral mediada através de audiências públicas em todas as regiões do município, portanto houve a participação de representantes da população efetivamente ou não nas diretrizes desta importante ferramenta de planejamento urbano.

Sendo assim, o Plano ficou dividido em seis títulos, a saber:

- I – Da conceituação, das premissas e dos objetivos gerais.
- II- Do desenvolvimento territorial.
- III- Dos instrumentos da política urbana.
- IV- Do sistema municipal de planejamento e gestão territorial.
- V- Das diretrizes do desenvolvimento.
- VI- Das disposições gerais.

No artigo terceiro do primeiro capítulo, referente ao título I, o Plano Diretor Municipal se fundamenta nas seguintes premissas:

- I – inclusão social, mediante ampliação da oferta de terra urbana, moradia digna, saneamento básico, infraestrutura urbana, transporte coletivo, serviços públicos, trabalho, renda, cultura e lazer para a população de Sumaré;
- II – prevalência do interesse coletivo sobre o individual;
- III – proteção ao meio ambiente;
- IV – gestão integrada, compartilhada e permanente do desenvolvimento de Sumaré;
- V – função social da propriedade e da cidade.

Em desenvolvimento territorial, capítulo 4, foi destacada a política habitacional adotada pelo município, mais especificamente na seção 2, artigos 56, 57 e 58 são

determinadas as diretrizes a serem adotadas pela gestão pública e a seção 3 estabelece a criação de áreas (zonas) especiais de interesse sociais (AEIS), conforme transcritos abaixo:

Capítulo IV

Seção II – Da Habitação de Interesse Social

Art. 56 - Compete ao Município de Sumaré, em conjunto com as esferas governamentais estaduais e federais, promover a habitação de interesse social.

§ 1º - Habitação de Interesse Social é a habitação para os segmentos da população em situação de maior vulnerabilidade social, abrangendo:

I – famílias em situação de miséria absoluta, residentes em assentamentos precários, em unidades sujeitas à desocupação ou sem condições de habitabilidade, incapazes de arcar com quaisquer ônus financeiros com a moradia;

II – famílias cujas capacidades aquisitivas possibilitam arcar com um dispêndio irregular e insuficiente com a moradia, que sem subsídios permite residência apenas em assentamentos precários;

III – famílias residentes ou não em assentamentos precários cujas capacidades aquisitivas possibilitam arcar com um dispêndio regular com a moradia, por meio de financiamentos especiais, menos onerosos que os praticados no setor privado.

§ 2º - Considera-se assentamento precário a ocupação urbana que possui pelo menos uma das seguintes características:

I – irregularidade urbanística e dominial, em decorrência da ausência ou insuficiência de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários, assim como ausência de título em nome do possuidor correspondente ao imóvel;

II – insalubridade, por falta de saneamento básico;

III – inadequação da moradia, pela execução com materiais construtivos ou com área de construção abaixo de padrões mínimos de habitabilidade;

IV – situação de risco, em decorrência das moradias estarem:

a) sujeitas a deslizamento;

b) sujeitas a enchentes, junto a córregos e riachos ou em fundos de vale e linhas de drenagem natural;

c) em terrenos impróprios para construção;

- d) sob as redes de alta tensão;
- e) nas faixas de domínio da rede ferroviária;
- f) em áreas contaminadas.

Art. 57 - A promoção da Habitação de Interesse Social no Município de Sumaré tem como objetivos:

I – elevar a qualidade de vida da população, particularmente no que se refere às condições habitacionais, de forma a promover a inclusão social e ampliar a cidadania;

II - diminuir o impacto social provocado pela transferência de famílias residentes em situação de risco para áreas afastadas do centro urbano, sem infraestrutura e condições de trabalho;

III – aumentar a oferta de habitação de interesse social através de:

- a) financiamentos de longo prazo;
- b) investimentos de recursos orçamentários a fundo perdidos;

IV - melhorar as condições de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de oportunidades de trabalho, nas áreas de transferência da população removida de assentamentos precários;

V – qualificar os espaços habitados por população de baixa renda, abrangendo a moradia e o seu entorno;

VI – otimizar os recursos para implantar programas e projetos de melhorias habitacionais;

VII – evitar a expansão da ocupação por população de baixa renda em áreas de preservação ou de interesse ambiental;

VIII - diminuir a situação de irregularidade urbanística e fundiária dos imóveis no Município.

Art. 58 - Os objetivos relativos à Habitação de Interesse Social serão alcançados mediante:

I – implementação da política habitacional de Sumaré;

II – identificação e delimitação de Áreas Especiais de Interesse Social;

III – promoção de programas e projetos habitacionais e implementação de instrumentos que incluam a regularização urbanística e fundiária.

Seção III – Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 59 - As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

I – AEIS I – assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas;

II – AEIS II – loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança;

III – AEIS III – imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Macrozona Urbana Consolidada e na Macrozona Urbana Fragmentada, que venham a ser destinados à implantação de habitação de interesse social com interveniência do Poder Público.

IV – AEIS IV – áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda, com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas, ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 1º - As áreas instituídas como AEIS I, II e IV, integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística.

§ 2º – A delimitação e localização de áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social dar-se-á pela instituição de AEIS III, pelo Poder Executivo.

§ 3º – A Lei de Parcelamento do Solo regulamentará a participação da iniciativa privada na produção, implantação e regularização de AEIS.

Por fim, em Instrumentos da Política Urbana, no capítulo IV temos os artigos que estabelecem as diretrizes da regularização fundiária, transcreveremos logo abaixo os mais pertinentes ao nosso estudo de caso. Portanto ao olhar destas premissas, desenvolveremos a análise do proposto em Lei e o que, de fato, ocorre na prática apresentando suas incongruências e adversidades tão comuns na regularização de assentamentos informais.

Capítulo IV - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 138 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 56 a 62 desta Lei, para regularização fundiária de assentamentos precários e imóveis irregulares, o Poder Executivo Municipal poderá aplicar os seguintes instrumentos:

- I – concessão do direito real de uso;
- II – concessão de uso especial para fins de moradia;
- III – usucapião especial de imóvel urbano;
- IV – usucapião coletivo de imóvel urbano;
- V – áreas especiais de interesse social.

Art. 140 - O Município poderá outorgar o título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele que, até 30 junho de 2001, possuir como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público municipal localizado na Área Urbana e com área inferior ou igual a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que utilizado para moradia do possuidor ou de sua família.

§ 1º - É vedada a concessão de que trata o caput deste artigo caso o possuidor:

- I – seja proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural em qualquer localidade;
- II – tenha sido beneficiado pelo mesmo direito em qualquer tempo, mesmo que em relação à imóvel público de qualquer entidade administrativa.

§ 2º - Para efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§ 3º - O Município poderá promover o desmembramento ou desdobramento da área ocupada, de modo a formar um lote com, no máximo, área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), caso a ocupação preencher as demais condições para a concessão prevista no caput deste artigo.

Ao analisarmos o Plano Diretor sumareense, poderemos a princípio constatar que a proposta contribuirá para construção de uma cidade democrática. Neste sentido, o poder público através de legislação específica e vigente cumpre o seu papel social ao estabelecer condições dignas de moradia para parcela significativa da população.

No entanto, a transposição da utopia existente no papel para a realidade empírica da cidade é o grande desafio do planejamento urbano, uma vez que as políticas urbanas são implementadas num cenário em que a junção da burocracia e morosidade do poder público impera, obtendo de um modo geral resultados lentos e incompletos, tal como poderemos observar em nosso estudo de caso a seguir.

3.2 Caracterização da Favela Jardim Conceição II.

A situação dos assentamentos informais no município de Sumaré pode ser retratada como gravíssima porque em 2006 a administração pública contabilizou 8600 famílias residentes nestes locais, totalizando um universo de 23124 pessoas, o que resultou numa densidade média de 3,79 hab/domicílio. (PLANO DIRETOR, 2006, p.11)

A área que compreende o Jardim Conceição II, na região de Nova Veneza, (ver imagem 1.) foi ocupada irregularmente na década de 1990 e está localizada em um terreno de aproximadamente 33.200 m², que pertencia a uma Incorporadora, a extinta Marcondes Machado. Em 2005, a posse da área passou à Prefeitura em virtude de dívidas de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), porém, a ocupação já estava consolidada.

Através da observação da Imagem 2. de 2011 e a Imagem 3. de 2012, ambas disponíveis no programa *Google Earth* na internet, já teremos uma melhor noção da dimensão do assentamento e da área já urbanizada em seu entorno. Desta análise podemos verificar que à área de APP estava completamente ocupada por moradias em 2011, enquanto que na imagem de 2012 já constatamos a remoção parcial das moradias irregulares, restando somente às moradias em negociação ou que entraram na justiça contra o processo de remoção.

Neste momento, a Secretaria de Habitação promoveu o início, do projeto de regularização fundiária, registrando o parcelamento do solo perante o cartório.

As intervenções que o Município realizará no Jardim Conceição II, além da remoção total das famílias que ocupam faixa de 30m (trinta metros) de APP – área de preservação permanente - ao longo do córrego Visconde de Sabugosa (ver fotografia 1.), são as seguintes:

- execução de drenagem: galerias de águas pluviais, guias e sarjetas;

- saneamento: rede de abastecimento de água, com a individualização das ligações e eliminação das ligações clandestinas, lançamento do esgoto coletado no poço de visita (PV) da Rua Vitória, que será encaminhado para a rede da prefeitura, para ser tratado na Estação de Tratamento do Jatobá (a ser construída) e a retirada das fossas individuais porventura existentes.
- pavimentação: pavimentação drenante, com utilização de bloco intertravado (“bloquete”), o que permite a absorção de água pelo solo, minimizando-se, assim, situações de inundações e erosões;
- iluminação pública: nas vias internas e individualização dos medidores de energia elétrica coletivos, bem como a regularização das ligações clandestinas;
- APP: recuperação das áreas de preservação permanente (APPs) degradadas.

A proposta de intervenção apresentada pelo Município de Sumaré para diminuição / extinção do risco geotécnico é a colocação de pavimentação drenante, com utilização de bloco intertravado do tipo bloquete (ver fotografia 2. antes do início da regularização e fotografia 3., após início das obras de infraestrutura), o que possibilitará uma maior absorção da água pelo solo, bem como o plantio de mudas de árvores, cujas raízes ajudam a evitar a erosão do solo. O plantio de mudas de árvores e de retaludamento é um processo consistente na adequação do perfil de uma encosta ou talude de forma a se obter um perfil menos favorável a movimentos de massa.

Em geral, o retaludamento é processado com o recorte da encosta em bancadas denominadas bermas e complementado com revestimento superficial e com um sistema de drenagem superficial, ou mesmo com estrutura de contenção.

Desse modo, para recuperação das áreas alagadiças degradadas e das áreas de risco não passíveis de regularização, o Município propõe, além da remoção dos moradores, a revegetação da área e o retaludamento das margens, objetivando a contenção da água.

A área ao longo do córrego e no entorno da nascente encontra-se ocupada irregularmente por população de baixa renda, assim como o restante da gleba. A região apresenta heterogeneidade no uso e ocupação do solo.

O assentamento encontra-se plenamente integrado à malha urbana do Município, articulando-se, as vias do assentamento, ao sistema viário existente, confrontando com uma das principais avenidas do Distrito de Nova Veneza, a Avenida Brasil, junto à qual trafegam

linhas de transporte público municipal e metropolitano, facilitando o deslocamento dos moradores, interligando a região ao centro e bairros de Sumaré, bem como à área central de Campinas, à Universidade Estadual de Campinas - UNICAMP e aos centros comerciais Parque D. Pedro, Galeria e Iguatemi.

Os equipamentos públicos existentes, no entorno também são o Centro Integrado de Saúde de Nova Veneza – Ariosvaldo Calegari a Escola Municipal de Ensino Infantil - EMEI Palhacinho Dengoso; a EMEI Visconde de Sabugosa; a Escola Estadual Ângelo Campo Dall’Orto; o 3º Distrito Policial de Sumaré; o Centro de Referência e Assistência Social de Sumaré - CRASS. Existem, ainda, na região, 03 (três) Associações de Moradores e o Centro Administrativo Dirce Pinto Dalben, que ocupa as antigas instalações do Seminário construído pelos Frades Capuchinhos na década de 60; o Hospital Estadual de Sumaré “Dr. Leandro Franceschini”, de caráter regional.

De acordo com a minuta do projeto cedida gentilmente pela Secretaria de Habitação a regularização da área não acarretará aumento da demanda existente, relativamente aos atendimentos que os equipamentos públicos realizam atualmente.

Estabelecimentos comerciais de âmbito local e regional além de prestadores de serviços estão instalados junto à Avenida Brasil. As edificações apresentam tipologias diversas, com características de autoconstrução, algumas com baixo padrão de habitabilidade, além de outras que estão edificadas em áreas de preservação permanente. Quanto ao uso do solo, apresentam majoritariamente destinação residencial, sendo que os imóveis com frente para a Avenida Brasil apresentam uso comercial e de prestação de serviços.

No que tange à infraestrutura, não possui vias pavimentadas e a rede de abastecimento de água potável encontra-se parcialmente incorporada à rede pública. Há utilização de fossas individuais, contudo, ainda assim parte do esgoto do assentamento corre a céu aberto e é descartado no córrego.

As redes de abastecimento de água e coletora de esgoto encontram-se parcialmente implantadas e sua complementação será executada com recursos federais do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

A ocupação é servida por rede de energia elétrica domiciliar existindo residências com medidores individuais e outras com medidores coletivos, além daquelas em que a ligação

é clandestina. Com relação à iluminação das vias públicas, existe no local uma iluminação precária com alguns postes de energia.

O escoamento de águas pluviais é superficial e desordenado, porém, os moradores executaram, em alguns trechos, canaletas para condução das águas pluviais.

Há coleta pública domiciliar regular, 03 (três) vezes por semana. Entretanto, há disposição de resíduos domésticos e entulhos da construção civil nas margens e leito do córrego, questão que será sanada com a pavimentação das vias internas, permitindo melhor acesso para os caminhões de coleta de lixo.

O Plano Diretor de 2006 contabilizou a existência de 130 famílias vivendo nesta área. De acordo com a SEH, o processo de regularização do Jardim Conceição II teve início em 2007, com o objetivo de proporcionar aos moradores do bairro a segurança jurídica da posse do loteamento. A ação foi possível após a Prefeitura Municipal de Sumaré ter aderido ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, captando recursos de R\$ 1.846.363,33 destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental do bairro. Em contrapartida, o município investe R\$ 669.682,94 para efetivação das obras. (PMS, 2006; 2011)

Imagem 1. Jardim Conceição no Distrito de Nova Veneza.



Fonte: Google Earth, 2012.

Imagem 2. Jardim Conceição 2011.



Fonte: Google Earth, 2011.

Imagem 3. Jardim Conceição 2012.



Fonte: Google Earth, 2012.

Fotografia 1. APP do Córrego Visconde de Sabugosa.



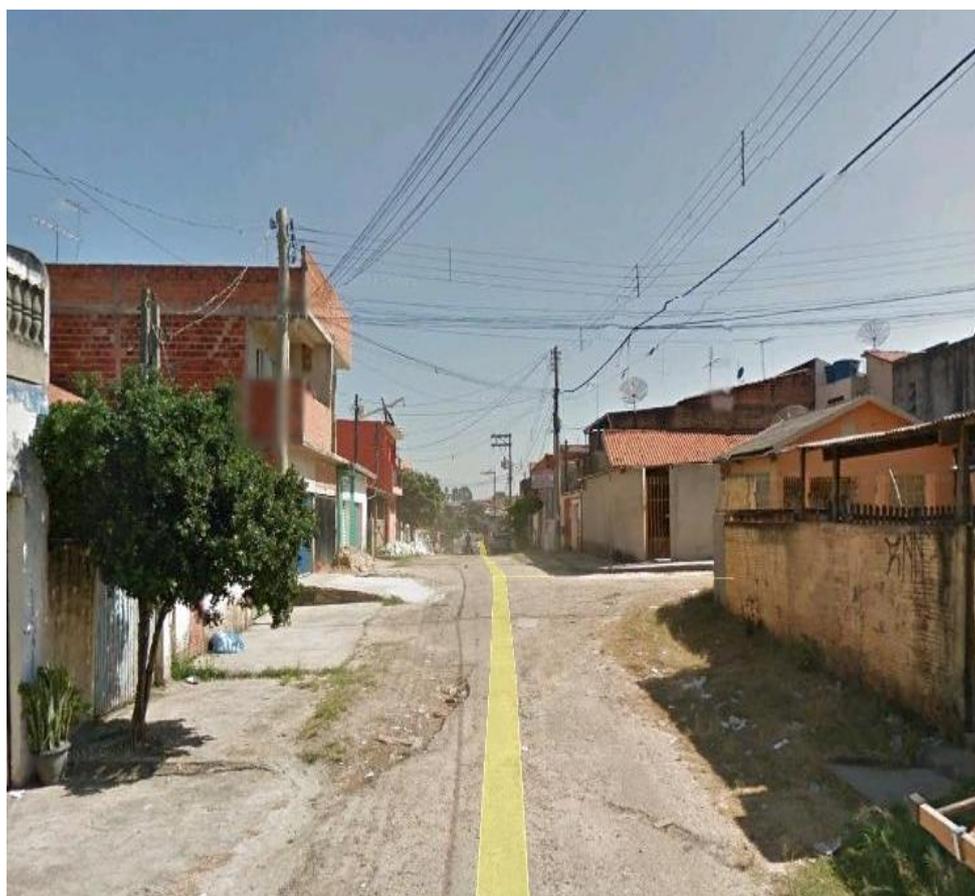
Fonte: Campo: APP onde moradias foram removidas no Jardim Conceição em 20/04/2012.

Fotografia 2. APP do Córrego Visconde de Sabugosa



Fonte: Campo: APP onde moradias foram removidas no Jardim Conceição em 20/04/2012.

Fotografia 3. Condições de ruas antes da regularização.



Fonte: Google Earth, 2011.

Fotografia 4. Condições de ruas após início da regularização.

Fonte: Campo: Jardim Conceição em 20/02/2012.

3.3 Enquadramento jurídico-urbanístico do projeto.

O enquadramento jurídico-urbanístico desta regularização ficou a delimitado pela Lei Municipal n° 4.759, de 24 de dezembro de 2008, posteriormente alterada pela Lei Municipal n° 5.041, de 25 de agosto de 2010, foi editada para instituição de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) sobre a área do assentamento precário denominado Jardim Nossa Senhora da Conceição II, o que possibilitou a adoção de parâmetros urbanísticos específicos, ou seja, a elaboração de projeto de parcelamento do solo respeitando as configurações do assentamento, como ruas com largura menores, lotes com divisões irregulares, etc.

Este projeto foi elaborado em consonância com o Plano Diretor Municipal, que estabelece a concessão de uso especial para fins de moradia para áreas ocupadas até 31 de maio de 2001, é importante destacar algumas características específicas para regularização desta área como exclusão do código de obras do município que permite apenas lote com área quadrada mínima de 125 metros, neste aspecto esta diferenciação se tornou importante uma vez que elimina eventuais conflitos entre moradores caso houvesse a necessidade de ordenar os lotes para regularizar.

Outro fator importante foi à aceitação dos imóveis de uso comercial na Avenida Brasil em contradição ao que se propõem o plano diretor municipal, já que a regularização é para uso especial de moradia, neste aspecto o poder público desconsiderou esta premissa e regularizou sem a devida fiscalização que exige a Lei. De um modo geral, a regra que proprietários de imóvel dentro do município não poderiam ser beneficiados, também foi literalmente desconsiderada e não fiscalizados, aqui demonstra a precariedade do planejamento municipal atual, uma vez que Sumaré apresenta um dos maiores índices de bairros existentes, mas sem registros cartoriais. (AGEMCAMP, 2010, p.15)

Quanto à entrega dos títulos de posse foi possível através do programa estadual “Cidade Legal”, vinculado a Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo. O Programa “Cidade Legal” foi criado em agosto de 2007 com o objetivo de implementar, agilizar e desburocratizar as ações e os processos de regularizações fundiárias de núcleos habitacionais. Por meio do programa, a Secretaria de Estado da Habitação, através de um Convênio de Cooperação Técnica, oferece orientação e apoio técnico às prefeituras para a regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizados em área urbana ou de expansão urbana.

Neste aspecto, destaca-se a junção morosidade e burocracia por parte do poder público, há atualmente no município sumareense um grande número de moradias não escrituradas, consequência da deficiência do planejamento urbano ao longo das últimas décadas. Sendo assim, tal programa deveria ser estendido aos bairros já contemplados com infraestrutura mínima, desta forma nos próximos projetos de regularização fundiária no município, teríamos um fator inibidor da ação de agentes imobiliários atuantes a margem da lei, os quais fazem negócios como compra e venda de imóveis em assentamentos irregulares, diga-se de passagem, atividade muito comum no Jardim Conceição II.

Ao analisarmos o andamento desta regularização, já constatamos o quão difícil é transpor literalmente o que se propõe na legislação para a realidade, portanto projetos de regularização fundiária necessitam além de muito empenho e trabalho uma intersecção fiel do que a Lei propõe, do projeto elaborado pelo poder público e da participação da população, com adaptações que atendam a maioria da população. Não obstante, é sabido que em processos de regularização sempre existirão conflitos, tal como apresentaremos a seguir quando abordaremos as perspectivas do poder público e da população.

3.4 Perspectivas do poder público e da população.

No decorrer deste trabalho obtivemos contato com a representante do poder público, através de contato com o departamento de Projetos Habitacionais. Na perspectiva do poder público espera-se com a regularização da área, garantir a seus ocupantes o direito à moradia, além de sua inclusão social, trazendo melhoramentos para a área, através da execução de obras de infraestrutura. Visa-se, com isso, tirá-los da situação de exclusão que há anos vivenciam, dando-lhes o título de propriedade do lote onde vivem.

Coube ao poder público explicitar qual será a perspectiva da população, ou seja, na concepção do poder público municipal os moradores do Jardim Conceição II poderão ver o direito constitucional à moradia ser garantido porque viverão, a partir da regularização, com maior tranquilidade e melhor qualidade de vida, tendo em vista os melhoramentos que serão implantados.

Portanto, para o poder público a regularização sanará e incluirá efetivamente esta população residente no Jardim Conceição II bem como a população removida da APP.

Para confirmar a proposta do discurso político que a regularização incluirá efetivamente toda a população, procuramos através deste trabalho obter a percepção de moradores do assentamento quanto ao processo no qual foram submetidos, a partir deste contato, foi possível encontrar mais elementos para confirmar se o discurso político foi de encontro com a realidade, isto é, realmente tratou-se de um processo de inclusão e com efetiva participação da população?

Realizamos entrevistas com três moradores de perfis diferentes do assentamento. Entrevistamos um proprietário de imóvel comercial, uma moradora do bairro e uma moradora

que foi removida, em nossa indagação se a regularização ocorreu de modo democrático, obtivemos o parecer de todos que o processo não foi democrático. Como justificativa foram relatados que o modelo de regularização foi totalmente elaborado pela prefeitura sem participação da população, nas três conferências promovidas pela prefeitura a participação dos moradores foi muito pequena e a discussão era em torno de medidas já adotadas pelo poder público conjugados a ausência de informação por parte da prefeitura sobre condições de pagamento e origem dos recursos para as obras de infraestrutura.

Observamos, portanto uma falha do poder público na condução do processo e em contradição ao que está proposto na legislação. Sendo assim, podemos considerar que foi muito pequeno o número de conferências com a comunidade para um processo de regularização que tramita desde 2008. Outra falha cabal é a ausência da efetiva transmissão e transparência nas informações sobre a origem dos recursos para custear a obra por parte da equipe técnica da prefeitura, uma vez que é obrigatória a instalação de placas informativas no local de execução das obras, situação não observada no Jardim Conceição II.

Nos dias de hoje, sabemos que tais informações são obtidas facilmente na internet, no entanto devemos destacar o perfil socioeconômico dos moradores do Jardim Conceição II, em sua grande maioria as casas não possuem acesso à internet, portanto falhas como esta comprometem a transparência na utilização dos recursos públicos.

Por outro lado, indagamos com nossos entrevistados quais foram os aspectos positivos nesta regularização tanto o morador que possui imóvel comercial quanto à moradora que não foi removida apontaram aprovações, em ambos os casos os fatores positivos estavam relacionados à valorização do imóvel e a iluminação pública, pois o bairro fica muito vulnerável no período noturno.

As principais queixas nos foram relatadas pela moradora removida do assentamento, a proposta de remoção da população residente da área de proteção permanente para outra área município foi acompanhada de resistência por parte de alguns moradores. O primeiro conflito destacado está relacionado à distância entre a área regularizada (Região Administrativa de Nova Veneza) e a área na qual serão construídas as casas populares para os moradores removidos (Região Administrativa do Picerno), ou seja, este deslocamento além de possuir uma distância considerável, influenciará na vida destas famílias, principalmente aos deslocamentos relacionados à atividade laboral, bem como as atividades escolares das

crianças, outro fator relevante é quebra do convívio com a comunidade local que não foi removida, desta forma será necessário à construção de novos laços sociais neste novo bairro para o qual serão removidos, cabe salientar que apesar destas adaptações a remoção tornou-se porque dará ao menos condições mínimas de moradia para estas famílias.

Com o início das remoções, coube a alguns moradores entrar na justiça, conforme a reportagem veiculada no Jornal *Tribuna Liberal* de 4 de fevereiro de 2012, neste caso os moradores da residência construída na área de APP exigiam indenização dos valores gastos na construção de sua casa ao longo dos últimos dez anos.

No entanto, em junho de 2012, liminar judicial deu causa ganha a prefeitura e a família foi removida definitivamente da casa construída em área de APP.

Uma vez conseguida a remoção total, outro conflito perdura na relação poder público/moradores removidos e está relacionado às condições as quais estes moradores foram obrigados a se adaptarem, porque as casas populares estão em fase de construção e coube a prefeitura o pagamento de um auxílio moradia as famílias, no entanto o valor não condiz com a realidade dos aluguéis praticados em Sumaré, motivo pelo quais muitas famílias foram morar com familiares ou amigos.

No caso de nossa entrevistada, neste momento a sua família está acomodada na casa de amigo no Jardim Conceição II.

Diretamente relacionado à remoção sem a acomodação imediata de moradores atendidos pelos projetos de regularização, o IBAM (2004, p.14) alerta que a reprodução de assentamentos irregulares em outras áreas da cidade pelo deslocamento de famílias previamente atendidas por programas de urbanização é um fator recorrente na experiência brasileira, embora tal situação ainda não verificada no município sumareense.

Sendo assim, embora os municípios possam dispor de um arcabouço normativo urbano consistente (planos diretores, leis de uso e ocupação do solo, leis de parcelamento do solo urbano, leis de delimitação de áreas de especial interesse social, etc.), essa diversidade de instrumento não foi capaz de garantir o crescimento ordenado das cidades, de forma sustentável e socialmente equilibrado.

Não obstante, outras dificuldades resultam dos problemas de identificação dos proprietários e moradores, dos custos de demarcação das áreas e dos procedimentos cartorários.

Desta forma, a escolha dos instrumentos jurídicos de legalização deve ser mais explorada e atualizada, em busca de uma compatibilização entre a realidade e a ordem urbanística, ou seja, transpor o proposto em Lei em realidade plena é utópico. No entanto, uma maior aproximação entre a legislação e a realidade plena construída nos projetos de regularização fundiária só será possível com uma visível transparência e lisura nos trâmites administrativos e burocráticos que envolvem o processo e através de iniciativas mais empenhadas do poder público, no sentido de incentivar, cada vez mais, a participação popular na formulação destes projetos, algo que não observamos empiricamente na regularização fundiária do Jardim Conceição II.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A oportunidade da realização desta monografia foi fundamental para compreensão das mudanças recentes no espaço urbano brasileiro, em que as mudanças ora aqui identificadas empiricamente em Sumaré, já foram alvo de estudos urbanos em outras cidades do Brasil, principalmente as da Região Concentrada. (SANTOS; SILVEIRA, 2005.p.269).

O tema regularização fundiária em Sumaré já foi discutida por Cruz (2008) em um estudo de caso na favela do Jardim São Domingos, localizado na região central do município.

No trabalho realizado por Cruz (2008) o enquadramento jurídico urbanístico de regularização da favela Jardim São Domingos, tal como observado por no projeto do Jardim Conceição II, ocorreu à remoção das moradias na área de preservação permanente e sujeita a inundações devido à proximidade do curso d'água do Ribeirão Quilombo que corta o município.

Após análise, amiúde, do projeto de remoção e sua execução, as conclusões de Cruz (2008) não foram animadoras, no que tange a implementação deste projeto:

Conforme Cruz (2008, p.105):

O projeto de remoção dos moradores do São Domingos é exemplo de carência de estrutura da Secretaria de Habitação Municipal para executar interferência nas favelas. O projeto começou em 1999 e em 2008 ainda não estava totalmente concluído [...] A Política Habitacional Municipal atual procura através das leis do Plano Diretor, Plano Municipal de Habitação e regularização fundiária implantar uma política pública que viabilize programas para baixa renda, porém a atuação reflete a precariedade institucional do município obtendo resultados lentos e insuficientes.

A partir da experiência estudada por Cruz (2008), podemos concluir que em nosso estudo sobre a regularização da favela Jardim Conceição II, no que tange ao que analisamos o processo de regularização do Jardim Conceição II apresentam as mesmas particularidades como morosidade no processo, pouca participação efetiva da população atendida e precariedade institucional.

Conforme já informado o projeto de lei que propôs a regularização fundiária de Jardim Conceição é de 2008, e atualmente as ruas não estão parcialmente pavimentadas, ocorreu aceleração das obras, fruto conforme relato de alguns moradores do ano eleitoral.

Neste sentido, os problemas apresentados por Cruz (2008) na regularização da favela São Domingos estão sendo repetidos na regularização da favela Jardim Conceição II, apesar de serem áreas diferentes, ambos estão calcados numa mesma legislação e numa mesma gestão administrativa, portanto apresentam a morosidade e a burocracia como características comuns transformando a finalização de tais projetos de regularização em ferramentas para serem utilizados no jogo político.

Devemos destacar que ao debruçar sobre a legislação vigente e acompanhar o desenrolar de um projeto de regularização, seja no caso sumareense ou em qualquer outra localidade do país, pode-se concluir que a tarefa de apontar os problemas de gestão e os conflitos inerentes ao processo torna-se fácil. No entanto, não devemos deixar de enaltecer que mesmo com a existência de vários percalços e com resultados lentos, implantar políticas públicas de regularização fundiária proporciona à parcela significativa da população a devida inclusão ao circuito oficial da cidade e aos moradores removidos condições mais digna de vida.

Enfim, parafraseando Corrêa (2000, p.6) a conclusão deste trabalho contribuiu para uma melhor compreensão do urbano sumareense. Mesmo com o arcabouço legislativo do Estatuto das Cidades, verificamos que a transposição do que se propõe em Lei para realidade, isto é, a inclusão efetiva da cidade ilegal que coexistem com a cidade legal, apenas engatinha no planejamento urbano brasileiro e os poucos resultados obtidos são insuficientes para constatar que o direito à cidade é universal e democrático.

REFERÊNCIAS

AGEMCAMP, **Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da RMC**, 2010.

Disponível em: < www.agemcamp.sp.gov.br > Acesso em: 22 de fevereiro de 2012.

BARROS, A.M.F.B. ET AL., O Estatuto da Cidade: comentado (Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001) In: CARVALHO, C.S., ROSSBACH, A. (coords.). **Estatuto da Cidade: comentado**. São Paulo: Ministério das Cidades, p.91-119.

Disponível em: < www.cidades.gov.br > Acesso em: 15 de maio de 2012.

BARROS, F.P de. **Readequação do uso de áreas de fundo de vale desocupadas por intervenções de assentamentos informais**. São Paulo: EPUSP, 2005.

CORRÊA, R.L., **A rede urbana**. São Paulo: Editora Ática S.A., 1989. 96p.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática S.A, 2000. 94p.

CRUZ, M.M da., **Política habitacional em Sumaré: favela São Domingos**, 2008.105f. Dissertação de Mestrado– CCEAT, PUCC, Campinas.

EMPLASA – Empresa Paulista de Planejamento S/A. **Indicadores da Região Metropolitana**. 2010.

Disponível em: < www.emplasa.sp.gov.br > Acesso em: 05 de maio de 2011.

FERNANDES, Ana Cristina A., BRANDÃO, Carlos A. & CANO, Wilson. A Região Metropolitana de Campinas – análise integrada. In: CANO, Wilson & BRANDÃO, Carlos A.(coords.). **A Região Metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente**. Campinas: Editora da Unicamp, 2002.

FERNANDES, E. Políticas de regularização fundiária: confrontando o processo de crescimento informal das cidades latino-americanas. In: **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**,v.1, nº 6, p. 28-42, Jun/Jul de 2006, .

_____. Do Código Civil ao estatuto da cidade. Algumas notas sobre a trajetória do direito urbanístico no Brasil. In: **Revista Urbana**, v.7, n.30. p.43-59, 2002.

IBAM – Instituto Brasileiro de Administração Municipal. **Urbanização de Assentamentos Informais e Regularização Fundiária na América Latina**. Rio de Janeiro: IBAM, 2004, p.5-19.

- LUCION, A.P.S. **O processo de urbanização do Brasil e as políticas públicas urbanas: o estatuto da cidade como instrumento de desenvolvimento sustentável do local.** 2007. 150f. Dissertação de Mestrado – UNIJUÍ, Ijuí, RS.
- MIRANDA, Z.A. I. **A incorporação de áreas rurais às cidades: um Estudo-de-Caso sobre Campinas,** 2002. 176f. Tese de Doutorado – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP.
- MUNIZ, R. Família é ameaçada e pode ficar sem moradia; Habitação nega acusação. **Tribuna Liberal**, Sumaré, 4 de fevereiro de 2012, Cidades, p.3.
- _____. Prefeitura remove última família de área verde no Jardim Conceição II. **Tribuna Liberal**, Sumaré, 12 de junho de 2012, Cidades, p.4.
- NEGREIROS, Rovena & TEIXEIRA, Marina Piason. Município de Sumaré. In: CANO, Wilson & BRANDÃO, Carlos A. (coords.). **A Região Metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente.** Campinas: Editora da Unicamp, 2002.
- PIRES, M.C.S., **Morar na metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas,** 2007. 178f. Tese de Doutorado – Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP.
- PMS- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMARE. **Plano Diretor do Município – Diagnóstico.** 2006. Disponível em: <<http://www.sumare.sp.gov.br/planodiretor.htm>> Acesso em: 05 de maio de 2011.
- PMS- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMARE. **Habitação promove reunião com moradores do Jardim Conceição II** – Assessoria de Imprensa, Sumaré, 2011.
- Disponível em: < www.sumare.sp.gov.br > Acesso: 15 de novembro de 2011.
- RODRIGUES, A.M. O espaço urbano e as estratégias de planejamento e produção da cidade. In: **Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas** / Élson Manoel Pereira (Org.) – Chapecó: Argos, p.111-126, 2008.
- _____. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. In: **Cadernos Metrôpoles** nº12, p.9-25, 2º sem.2004.
- ROLNIK, R. A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país – avanços e desafios. In: **IPEA, Políticas sociais – acompanhamento e análise**,v.12, p.199-210, Fevereiro de 2006.

Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br>> Acesso em: 12 de maio de 2011.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI.**

Rio de Janeiro: Editora Record, 2005. 473p.

SILVEIRA, M. L., Uma teoria geográfica da Sociedade: Razão Global e Razão Local. In:

Ensaio de Geografia Contemporânea Milton Santos: Obra Revisitada. São Paulo:

Editora da Universidade de São Paulo, 2001, p. 62-73.