

DIAGNÓSTICO SOCIOAMBIENTAL DA OCUPAÇÃO IRREGULAR DA VILA NOVA, BAIRRO ALTO BOQUEIRÃO, CURITIBA, PR

SOCIOENVIRONMENTAL DIAGNOSIS OF IRREGULAR SETTLEMENT VILA NOVA, BAIRRO ALTO BOQUEIRÃO, CURITIBA, PR, BRAZIL

Alessandro Presznuk¹
 Renato Aparecido de Souza²
 Valdeci dos Santos Ferreira³
 Rafael Kalinoski⁴

RESUMO

A expansão territorial das cidades, juntamente com seu desenvolvimento desordenado, alto custo da terra e a crescente exploração imobiliária têm tornado cada vez mais difícil o acesso à moradia, especialmente pelas pessoas com menor poder aquisitivo, levando a uma realidade cada vez mais presente nas grandes cidades, que é a ocupação de áreas de proteção ambiental e próximas a rios e córregos, fato que eleva o risco social e de vida quando ocorrem chuvas e inundações. A existência de equipamentos públicos como centros de educação, unidade de saúde, escolas, infraestrutura como pavimentação, transporte público, água e luz, são conveniências que acabam fomentando a construção de edificações de maneira informal. O objetivo do presente estudo é analisar a situação do loteamento irregular na Vila Nova, localizado no bairro Alto Boqueirão no município de Curitiba, PR, Brasil, que, além da informalidade, também enfrenta frequentes inundações devido ao afunilamento da vazão do Córrego Alto Boqueirão. A utilização de instrumentos e ferramentas urbanísticas respeitando as leis ambientais podem auxiliar o poder público na minimização dos impactos e regularização da área.

Palavras-chave: construções irregulares, instrumentos urbanísticos, infraestrutura urbana.

ABSTRACT

The territorial expansion of cities, along with their disorderly development, high cost of land and growing real estate exploitation have made access to housing increasingly difficult, especially for people with lower purchasing power. This leads to a reality that is increasingly present in large cities with the occupation of environmental protection areas close to rivers and streams, a fact that increases the social and life risk when rains and floods occur. The existence of public facilities such as education centers, health units, schools, infrastructure such as paving, public transport, water, and electricity are attributes that end up encouraging the construction of buildings in an informal manner. The objective of this study is to analyze the situation of irregular subdivision in Vila Nova located in the Alto Boqueirão neighborhood in

¹Tecnólogo em Gestão Pública, Especialista em Gestão de Projetos Públicos - IMAP, Especialista em Gestão Pública - Políticas Públicas - IFPR, Servidor da Secretaria do Governo Municipal na Administração Regional do Boqueirão.

²Engenheiro Eletricista, Especialista em Engenharia Eletrotécnica, Servidor Público na Secretaria Municipal do Meio ambiente, no Departamento de Eficiência energética e Geração de Energias Renováveis.

³Pós-Graduação em Gestão de Projetos Públicos - IMAP, MBA em Gestão Financeira e Controladoria - Uninter Educacional, Pós-graduação em Administração - Desenvolvimento Gerencial - FAE Business School. Superior completo Administração - FAE Business School

⁴Arquiteto e urbanista pela UFFS. Mestre em Planejamento Urbano pela UFPR. Doutor em Gestão Urbana pela PUCPR. Professor no Instituto Municipal de Administração Pública. Orientador do trabalho.

the municipality of Curitiba, PR, Brazil, which, in addition to informality, also faces frequent flooding due to the “bottleneck” in the flow of the Córrego Alto Boqueirão. The use of urban planning instruments and tools respecting environmental laws can help public authorities minimize impacts and regularize the area.

Keywords: *irregular constructions, urban planning instruments, urban infrastructure.*

1 INTRODUÇÃO

As ocupações irregulares que ocorrem em áreas de inundação ou áreas de proteção ambiental, margeando os rios e córregos, têm potencial de elevar o risco de vida de seus moradores e, não raramente, resultam em perdas materiais e na degradação do espaço ocupado, o que traz desafios aos gestores públicos, que enfrentam dificuldades para resolução da regularização do espaço e na elaboração de ações de combate aos problemas enfrentados pela população destas regiões. Conforme apontado pelo relatório de 2019 da Fundação João Pinheiro sobre os indicadores do déficit habitacional, no Brasil, 24,9% dos domicílios brasileiros são considerados de habitação precária. O documento aponta que as regiões norte, nordeste e sudeste são as mais críticas nesse quesito, enquanto as regiões sul e centro-oeste apresentam as menores taxas de precariedade.

Uma destas áreas irregulares, a qual é objeto de estudo deste trabalho, é a ocupação irregular denominada Vila Nova, no bairro Alto Boqueirão, município de Curitiba, no estado do Paraná, que foi originada de ocupações de áreas de propriedades particulares, áreas de projeção de rua e faixa de proteção permanente do córrego Alto Boqueirão. No Mapa Cadastral de Curitiba, mantido pela Companhia de Habitação de Curitiba (COHAB-CT), a região está classificada como “assentamento em regularização”.

A Vila Nova sofre constantemente com as inundações e a resolução deste problema têm sido motivo de reivindicações dos seus moradores nos canais de comunicação da Prefeitura de Curitiba. O programa Fala Curitiba que consiste em reuniões com a comunidade ouviu essa demanda e em 2023 foi escolhido como uma das políticas públicas o “projeto para melhoria da drenagem no Córrego Alto Boqueirão, na região da Vila Nova”.

Este trabalho buscou identificar e mapear o território da ocupação Vila Nova, maximizando a compreensão da dinâmica do uso do solo daquela localidade, contextualizando com o desenvolvimento e o crescimento populacional das cidades brasileiras por meio de revisão de bibliografia. A partir dos estudos e da legislação vigente e literatura correlata, discute um instrumento da administração pública adequado para a resolução do problema e apresenta seus encaminhamentos, reflexões e conclusões.

2 EXPANSÃO TERRITORIAL DAS CIDADES BRASILEIRAS

O desenvolvimento do processo de urbanização das grandes cidades brasileiras é caracterizado pela segregação socioespacial motivada pela desigualdade social, “sendo uma equação resultante da soma da ilegalidade fundiária, dificuldade de acesso aos serviços e infraestrutura urbanos, menos oportunidades de emprego e maior exposição à violência” (NETO, 2019). A expansão urbano-metropolitana no Brasil se deu pela transição da economia agrícola para a industrial, no entanto, este crescimento não foi acompanhado por investimentos habitacionais bem planejados, levando a população egressa do campo e com menos posses a buscar soluções para o problema de moradia, muitas vezes ocupando áreas mais distantes do centro.

A expansão territorial urbana, ocorrida no período do Estado Novo foi vista como uma estratégia para o desenvolvimento econômico industrial, neste sentido, a falta de normas que exigissem uma qualificação na expansão urbana favorecia o crescimento, mesmo que sem planejamento, e, quando estas normas existiam, eram criadas para viabilizar a ocupação de loteamentos precários e clandestinos (SANTORO, 2014).

Durante os governos militares, são criadas leis e instituições, como Banco Nacional de Habitação (BNH), o Sistema de Financiamento de Habitação (SFH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) para fomentar o crescimento habitacional. No entanto, seguindo a lógica de expansão capitalista, esses mecanismos serviram mais como instrumentos de especulação imobiliária do que promoveram a urbanização completa e de qualidade. “O tipo e a forma como os financiamentos aconteceram explicam os resultados: havia casa, mas não necessariamente infraestrutura urbana” (SANTORO, 2014, p. 172). A falta de recursos do Estado levou a adoção de uma política de habitação que transferia ao investimento privado a tarefa de urbanização do espaço, por meio de doação de áreas públicas. Contudo, esta alternativa não se mostrou bem-sucedida, pois as infraestruturas destes empreendimentos não eram totalmente concluídas, gerando gastos ao poder público. Neste processo, a valorização da terra beneficiava os loteadores e proprietários e estimulava o modelo de crescimento urbano em extensão física, o oposto da ideia de concentração e eficiência urbana (SANTORO, 2014).

No período da democratização, com a Constituição de 1988, abre-se caminho para a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, que estabelece a obrigatoriedade das cidades com mais de vinte mil habitantes a instituírem e revisarem periodicamente seus planos diretores. “O Plano Diretor visa orientar as ações dos agentes públicos e privados no processo de desenvolvimento municipal, podendo se tornar um importante instrumento de planejamento” (LACERDA, 2005, p. 56). Todavia, a oportunidade de se consolidar uma ferramenta poderosa para o planejamento do crescimento ordenado das cidades se perde ao se estabelecer a definição de conteúdo mínimo do Plano Diretor, que não aborda o termo expansão:

A promulgação do Estatuto da Cidade (Lei Federal no 10.257/01) trouxe à tona expectativas de que novas regras poderiam colaborar para a implementação de suas diretrizes em prol de cidades mais justas, por exemplo, através da utilização de instrumentos que prevenissem a ocupação informal em áreas periféricas e aproveitassem melhor áreas já infraestruturadas, evitando a necessidade de expansão. No entanto, o Estatuto possui poucos instrumentos voltados à produção de novas urbanizações ex-ante e com qualidade. Não exige, por exemplo, o estabelecimento ou a revisão do perímetro urbano associados ao planejamento de como o município irá se desenvolver, baseado em diagnósticos e processos democráticos de decisão; não associa o conteúdo do plano diretor às regras para o parcelamento do solo, quando um município o faz é arbitrariamente (SANTORO, 2014, p. 176).

Desta forma, o crescimento acelerado e desorganizado foi a tônica da expansão territorial nas grandes cidades brasileiras. Concomitantemente a precarização das condições de trabalho favoreceu o crescimento do mercado imobiliário informal, sob influência de um regime capitalista, predominante de acumulação fordista excludente, que teve um crescimento acelerado a partir dos anos 50, contribuindo para a criação de uma estrutura social altamente estratificada. “Em termos macro sociais, a existência e a continuidade do mercado informal de solo estão vinculadas à desigualdade na distribuição de renda e à incapacidade do poder público de promover uma oferta massiva e regular de moradias” (ABRAMO, 2007, p. 42).

A dinâmica do mercado informal de imóveis se alicerça em dois submercados definidos: O sub-mercado informal de loteamentos e sub-mercado informal de assentamentos populares (APIs) consolidados. No sub-mercado informal de loteamentos, predomina o fracionamento de glebas, geralmente de forma irregular e produz uma dinâmica da periferação precária, cuja característica principal é a ausência de estruturas urbanas e de serviços e acessibilidades (ÁBRAMO, 2007).

Muitas vezes, este caminho da ocupação informal é a opção mais acessível para a população mais carente como forma de adquirir um bem imóvel e exercer seu direito à moradia, assim, ocupando áreas irregulares e com restrições ambientais e construções precárias. Se por um lado, o direito à propriedade está garantido pela Constituição Federal em seu artigo 5º, que estabelece no inciso XXIII, inclusive, que essa propriedade precisa atender a função social:

O direito de propriedade, diga-se o mais importante instituto jurídico do capitalismo, apesar de direito ilimitado e absoluto, garantido em lei, é limitável, relativizado em prol do interesse geral da sociedade, que deve prevalecer sobre o interesse estimulado e particular de cada indivíduo (TORTOLA, 2012, p. 152)

É preciso, no entanto, considerar que o direito de propriedade possui restrições para garantir o benefício da coletividade. “Não há como dissociar o cumprimento da função social da propriedade e a preservação ambiental, uma vez que o primeiro decorre logicamente do segundo” (TORTOLA, 2012, p. 155). Em especial, é dever do proprietário tomar ações concretas para redução dos impactos de uma intervenção causada ao meio ambiente:

As intervenções antrópicas em áreas de especial proteção causam sérios riscos a toda coletividade, pois tais locais são necessários à preservação dos recursos e das paisagens naturais e à salvaguarda do equilíbrio ecológico, garantindo, conseqüentemente, a manutenção da sadia qualidade de vida buscada pela Constituição Cidadã (TORTOLA, 2012, p. 157).

Assim, a responsabilidade de preservação e conservação do meio ambiente, cabe tanto ao indivíduo quanto ao poder público, que juntos devem buscarem as melhores soluções para adequar os interesses sociais e a necessidade da garantia do suprimento de moradias às pessoas mais carentes com o desafio de promover um crescimento ordenado e sustentável, visando o bem estar e segurança da coletividade.

2.1 OCUPAÇÕES IRREGULARES E OS RISCOS ASSOCIADOS ÀS INUNDAÇÕES

As ocupações irregulares em áreas de risco de inundação representam um perigo significativo para os moradores das áreas ribeirinhas. Somado ao aumento das áreas impermeabilizadas e de chuvas intensas, essas áreas estão mais propensas a inundações e demandam do poder público intervenções e decisões e gastos para a adequação do espaço urbano da melhor forma possível.

Os danos ao meio ambiente causados pela ocupação irregular também devem ser levados em consideração, pois a urbanização desordenada resulta na destruição das matas ciliares e vegetação, gerando erosão nas margens do rio e provocando assoreamento e diminuição da vazão, tornando esse um processo um ciclo vicioso de degradação e conseqüentes inundações. Segundo Lima, “A ocupação e expansão do município, ocorrida nos vales e confluências dos rios associado com a retirada de matas ciliares e floresta de araucárias, propiciou a intensificação dos impactos desses eventos pluviométricos” (GEISSLER; LOCH, 2004, apud LIMA; MIGUEZ; ACORDES; FONSECA, 2021, p. 4).

Além do risco à saúde e possível perda de vidas as inundações nas áreas de riscos causam perdas materiais significativas para os moradores, danos nas casas, móveis, perda de bens pessoais e interrupção de serviços básicos. Também há que se considerar o aporte financeiro público na intervenção para restabelecer a normalidade no local demandando equipes de limpeza e profissionais ligados as diversas áreas.

2.2 OCUPAÇÕES DA VILA NOVA

A Região sul de Curitiba teve um grande aumento de ocupações irregulares ao final da década de 1980. Nesta época, grandes espaços vazios foram ocupados por movimentos populares organizados, que lutavam por moradias e melhores condições de vida. Segundo Tonella, “a partir da primeira ocupação na região, em 1988, que passou a ser conhecida como Xapinhã, ocorreu em Curitiba um efeito 'bola de neve' de ocupações de terrenos públicos e particulares” (TONELLA, 2007, p. 240).

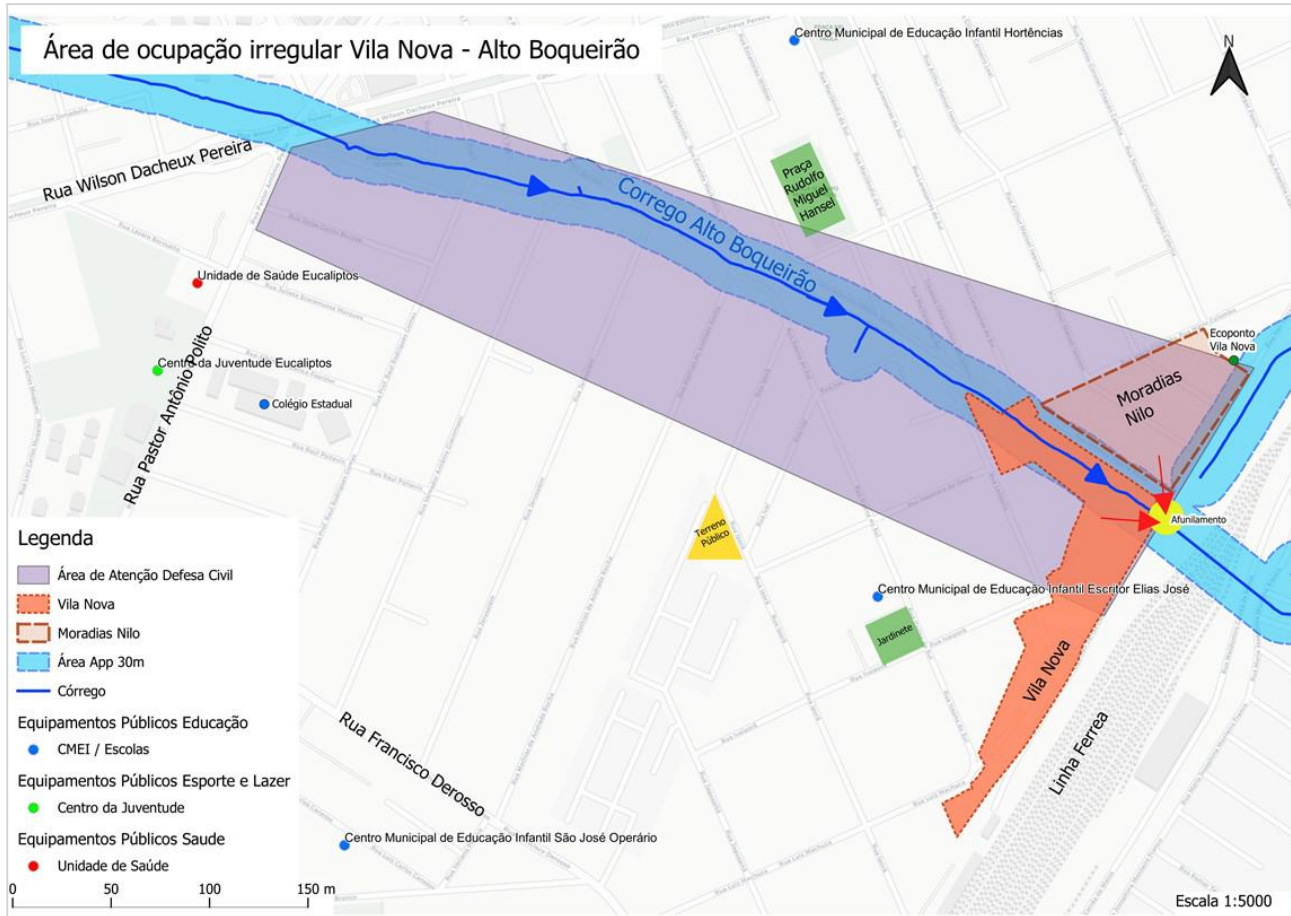
Muitas destas famílias foram se instalando em áreas desocupadas, mas impróprias para construção de moradias, próximo de córregos e rios, dentro de suas faixas de proteção e não edificáveis. Um destes casos é o da Vila Nova, que fica na confluência da margem direita do córrego Alto Boqueirão com a Ferrovia que corta a região sul de Curitiba, próximo à divisa com o município de São José dos Pinhais.

De acordo com dados do Sistema de Informações sobre Necessidades Habitacionais do Paraná (SISPEHIS) com última atualização em agosto de 2019, nessa região ao longo do córrego Alto Boqueirão vivem aproximadamente 140 famílias, sendo mais da metade em construções precárias de madeira. Outro detalhe que chama a atenção na ficha de levantamento é que a Vila Nova possui 47 anos de existência, sendo que em 2015, por meio da COHAB-CT, foram reassentadas 71 dessas famílias no Conjunto Moradias Nilo.

A bacia hidrográfica do Córrego Alto Boqueirão possui 5,97 km², com a nascente nas proximidades com a Rua Júlio Zandoná e Max Schubert e é considerada área urbanizada e residencial, sendo a foz do córrego no Canal Intercavas que, por sua vez, deságua no Rio Iguaçu. De acordo com o levantamento do Plano de Contingência da Defesa Civil da Regional Boqueirão, apresentado na Figura 1, as áreas de atenção para alagamentos coincidem com grande parte das edificações da região.

Quanto à situação dos alagamentos, ressalta-se que, em 2023, durante as audiências públicas para elaboração da lei orçamentária anual do Programa Fala Curitiba, a população elencou entre as dez políticas mais votadas da Regional Boqueirão, o “projeto para melhoria da drenagem no Córrego Alto Boqueirão, na região da Vila Nova”. Com isso a administração pública deverá elaborar estudo, projeto e orçamento para que no futuro possa incluir no cronograma financeiro a contratação de obras visando solucionar as inundações na região.

Figura 1: Vila Nova, Alto Boqueirão/faixas ambientais/defesa civil/equipamentos públicos



Fonte: Mapa Cadastral de Curitiba e Defesa Civil (adaptado pelos autores).

2.3 APLICABILIDADE DA REURB COMO FERRAMENTA DE REGULARIZAÇÃO

O ordenamento jurídico brasileiro prevê instrumentos dos quais a administração pública poderá se valer para implementar ações que visem regularizar o uso do solo urbano, como a Regularização Fundiária Urbana (REURB, Lei 13.465/2017), vindo como alternativa para simplificar os projetos de regularização em espaço urbano por meio de conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais.

A lei estabelece duas modalidades da REURB: A modalidade de interesse social (REURB-S), que é para finalidades de regularização de núcleos urbanos informais e não regularizados ocupados por população de baixa renda e a de interesse específico (REURB-E), caracterizados por núcleos informais cujos moradores que se enquadram em população de baixa renda.

Segundo Ferreira, “diante da grande demanda por equipamentos urbanos, bem como pela titulação dos imóveis situados em núcleos urbanos informais, a REURB-S coloca-se como eficaz no anseio da sociedade por solução de problemas das mais variáveis espécies” (FERREIRA, 2021).

Os objetivos da REURB são apresentados no artigo 10 da Lei 13.465/2017, e visam a melhoria das condições urbanísticas e ambientais de áreas informais e precárias. A aplicação dos conceitos da lei é uma importante ferramenta para o estímulo da integração social, trazendo inúmeros benefícios para famílias mais carentes, trazendo-lhes a dignidade que é

proporcionada por meio de moradias seguras e com infraestruturas adequadas, cumprindo-se assim a função social da propriedade. Desta forma, são estabelecidos alguns objetivos importantes que devem ser observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Inicialmente é importante a identificação dos núcleos urbanos informais que tenham a necessidade de regularização, assegurando, a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes.

São também objetivos da REURB a criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano, assegurando para os seus ocupantes os direitos reais sobre elas, preferencialmente em nome da mulher. Assim estas medidas visam ampliar o acesso à terra urbanizada para população de baixa renda, promover integração social, emprego e renda, estimular a resolução extrajudicial de conflitos, garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, garantir a efetivação da função social da propriedade, contribuir para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, concretizando o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo, prevenindo e desestimulando a formação de novos núcleos urbanos informais, permitindo a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Para o cumprimento dos objetivos, a Lei 13.465/2017 lista diversos instrumentos, ou seja, institutos jurídicos, para a sua plena realização. Alguns deles são trazidos pela própria lei e outros são preexistentes, já previstos por outras leis. Estes instrumentos são tratados no artigo 15, e podem ser utilizados no processo de regularização fundiária urbana, sem prejuízo de outros que possam ser adequados. São eles:

- Legitimação Fundiária e Legitimação de Posse: reconhece o registro dos moradores como possuidores legítimos do imóvel;
- Usucapião: é prevista em outras leis específica, e confere o direito a propriedade do imóvel pelo morador após decorrido longo período de posse ininterrupta;
- Desapropriação em favor dos possuidores: Este instrumento permite ao poder público adquirir a propriedade do imóvel para fins de regularização fundiária, mediante indenização dos proprietários;
- Arrecadação de bem vago: Aplicável a apropriação de imóveis sem uso, abandonado ou sem um dono identificado e desocupado por mais de três anos;
- Consórcio Imobiliário: parceria entre proprietários e poder público, com a cessão de terrenos subutilizados com a contrapartida de receberem futuras unidades autônomas de empreendimentos construídos com recursos públicos;
- Desapropriação por interesse social: Utilizada para fins de interesse público, e da função social da propriedade, para construção de habitação social e construção de equipamentos públicos;
- Direito de Preempção: Preferência de aquisição dada ao Poder Público quando um determinado imóvel estiver à venda;
- Transferência do direito de construir: compensação ao proprietário de um bem imóvel caso não possa construir até o coeficiente construtivo básico estipulado em lei com a possibilidade de transferir o direito de construir para outro imóvel de sua propriedade;
- Requisição em caso de perigo público iminente: Requisição de bem imóvel pelo poder Público em casos de perigo público iminente com indenização a posteriori;

- Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular: Permite que município regularize loteamentos irregulares e clandestinos, construídos sem autorização, ou fora das especificações autorizadas pelo licenciamento do município, como forma de proteção aos direitos dos proprietários que adquiriram estes imóveis;
- Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor: consiste na venda direta do imóvel para o ocupante ou possuidor do imóvel;
- Concessão de uso especial para fins de moradia: que é a possibilidade de o poder público permitir a regularização da posse e direito de uso do imóvel, de ocupantes de área de domínio público para fins de moradia;
- Concessão de direito real de uso: que é a concessão de uso do imóvel público para terceiros, de forma onerosa ou gratuita para fins específicos de regularização fundiária de interesse social;
- Doação: que é a transferência da propriedade do imóvel por meio de doação;
- Compra e Venda;
- Adotando-se alguns dos instrumentos apresentados, desta forma, a REURB-S se apresenta com uma alternativa legal e aplicável no processo de regularização dos assentamentos informais, favorecendo a população de baixa renda, garantindo-lhes o direito à moradia.

3 MÉTODOS

A pesquisa para o estudo de caso da ocupação da Vila Nova foi organizada em quatro etapas, sendo a primeira com a busca de dados cartográficos, geográficos e demográficos junto aos órgãos da administração pública, a exemplo do IPPUC, COHAB, SISPEHIS, Defesa Civil, e departamentos afins, gerando uma dimensão atualizada e consolidada da realidade.

Na segunda etapa, focou-se na legislação brasileira e do município acessando a Constituição Federal, Estatuto da Cidade, Lei de Regularização Urbana – REURB, Plano Diretor da Cidade, Plano Diretor de Drenagem de Curitiba, Lei Orçamentária e Programa Fala Curitiba, possibilitando um olhar técnico e legal a respeito dos assentamentos informais.

A leitura da literatura correlacionada ao assunto foi a terceira etapa abordada no trabalho, onde percebeu-se uma linha em comum dos autores relacionado à expansão territorial desordenada, e a função social da propriedade bem como a importância do olhar do poder público nas ocupações informais, especialmente as que já possuem uma infraestrutura consolidada com equipamentos públicos ao redor.

Na quarta etapa de posse do extrato de dados das instituições oficiais sobre as condições das moradias, infraestrutura e aspectos ambientais envolvidos, realizou-se vistoria in loco com o intuito de sintetizar problemas e pontos positivos apontados e obter maior compreensão da problemática apresentada.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

Os levantamentos da Defesa Civil e do Plano Diretor de Drenagem Urbana de Curitiba apontam para um estrangulamento de vazão do Córrego Alto Boqueirão a montante da linha férrea, sinalizando para a necessidade de projetar obras de macrodrenagem.

A visita in-loco à Vila Nova serviu para o levantamento e análise de situações a que são submetidos os moradores daquela ocupação. Conforme Figura 2 constata-se uma quantidade considerável de lixo e entulhos junto às margens do córrego, ainda que exista coleta regular de lixo orgânico e reciclado, bem como o serviço do Ecoponto a 200 metros do ponto crítico de afunilamento.

Os Ecopontos são espaços públicos destinados a receber resíduos residenciais diversos como caliças, madeiras, resíduos vegetais de podas e jardins, móveis inservíveis, eletroeletrônicos e estão instalados em terrenos públicos onde existe a demanda com descarte irregular de lixo sendo que o Ecoponto Vila Nova foi inaugurado em janeiro de 2020.

Apesar dos esforços das equipes multidisciplinares da Prefeitura com a zeladoria nas vias públicas, limpeza dos rios, do programa Curitiba contra cheias e conscientização ambiental, percebe-se que é preciso um trabalho mais efetivo e abrangente identificando as razões e os pontos de acúmulo de lixo, realizando orientações aos moradores e recicladores da região.

Figura 2 – Fotos córrego / ação defesa civil / ação ambiental na praça.



Fonte: Plano de Contingência e Matéria página da Prefeitura de Curitiba.

Outro ponto observado durante o estudo de campo é que na região existe infraestrutura urbana na maioria das ruas, com drenagem, esgoto e pavimentação, linhas de ônibus Osternack e Zoológico e presença de equipamentos públicos: CMEI, unidade de saúde, praça e jardinete, centro de lazer esportivo e colégio estadual. Ou seja, o poder público já investiu significativamente na região, seja para atendimento do loteamento regularizado bem assim para absorver a demanda dos moradores das áreas irregulares.

A Companhia de Habitação de Curitiba – COHAB – implantou um empreendimento habitacional na margem esquerda do córrego denominado Moradias Nilo atendendo 66 famílias, modelo habitacional que recebeu em 2017 prêmio de certificação tecnológica usando o modelo alemão com paredes das casas são compostas de painéis de madeira em wood frame que chegam prontos no canteiro de obras já com as tubulações embutidas.

Nessa linha de raciocínio pesquisamos que a Lei 15.511/2019 prevê para os lotes da Vila Nova um zoneamento denominado Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS – com parâmetros construtivos que incentivam para a destinação de uso habitacional coletivo ou unifamiliares, com possibilidade de construção até três pavimentos, recuo frontal reduzido de três metros, taxa de ocupação de até 60% e dispensa de permeabilidade no lote. A pesquisa também encontrou no relatório resumido do lote disponível na página do urbanismo um alerta da COHAB-CT com o seguinte texto: “área declarada de utilidade pública para Projeto de Habitação Social”.

A proximidade das edificações junto ao córrego e a observância da determinação do Código Florestal Brasileiro (Lei 12.651/2012) que determina a faixa de proteção de 30 metros a partir da margem do córrego, direciona para a necessidade de realocação de famílias como sugestão a utilização de lote público para habitação a exemplo do lote na Rua Ivaí, esquina com Rua Iporã de indicação fiscal I.F. 86.257.123 e/ou desapropriação de imóveis vagos a exemplo dos lotes I.F. 86.274.012 e 86.274.008. Entendemos que na faixa de APP (30 metros da margem) e faixa não edificável de drenagem FNE (25 metros sendo 12,50m para cada lado do eixo do rio) poderia ser transformado em um parque linear, como opção de lazer e proteção ao meio ambiente reduzindo ou eliminando o despejo irregular de lixo.

Trazendo à luz ferramentas e instrumentos urbanísticos como a desapropriação por interesse social e a recente lei do REURB flexibilizando e simplificando os processos, identificamos como sendo estas as mais apropriadas para o caminho do planejamento e regularização do loteamento da Vila Nova, a exemplo do conjunto habitacional Moradias Nilo vizinho da área em estudo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As ocupações irregulares junto às áreas de proteção ambiental é uma preocupação dos gestores municipais seja pelo risco às vidas das pessoas que moram nestas áreas próximas aos córregos ou ainda pela própria preservação ambiental. Além da problemática da informalidade e irregularidade do loteamento também existe um subdimensionamento do Córrego Alto Boqueirão o qual transborda causando inundação tanto nas áreas irregulares quanto em parte dos lotes regularizados. Para resolver isso constatamos que há necessidade da execução de obras de macrodrenagem e para tal obteve avanços com a inclusão da demanda de projeto e orçamento através da votação no Fala Curitiba.

Verificamos que o local estudado já possui investimento do poder público com infraestrutura consolidada a exemplo de equipamentos de educação, saúde, coleta de lixo, drenagem e saneamento básico em boa parte do loteamento, porém na região existe apenas uma área de lazer pública o Jardimete Jornalista Vinicius Coelho. Aqui encontramos forte justificativa para desenvolvimento de estudos mais precisos no sentido da utilização do REURB social como instrumento para regularização da ocupação irregular.

Ainda que seja uma tarefa difícil a compatibilização da área irregular versus questões ambientais, percebemos que é possível com aplicação de instrumentos urbanísticos a exemplo do REURB, onde com o devido processo administrativo o município poderá buscar a regularização do loteamento prevendo inclusive uma área ambiental ao longo do córrego, suprimindo desta forma a carência por espaços de lazer na Vila Nova.

O município de Itagimirim na Bahia se tornou destaque nacional como primeiro município a regularizar 100% das áreas através do REURB social com mais de 5.000 matrículas regularizadas, iniciado através do Projeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social por meio da Portaria REURB 05/2022 publicada no Diário Oficial daquele município em 22 de novembro de 2022. Nesse exemplo percebemos diversas semelhanças com o caso em estudo especialmente no tangente às benfeitorias públicas existentes, riscos de inundações e interesses socioambientais.

Limitações como implicações legais, direito de propriedade e recursos financeiros precisam ser vencidas para que o poder público através de suas instituições possa focar na regularização de área, com possibilidade de uso de terreno público próximo para construção habitacional e desapropriação de imóvel vago, aumentando significativamente área de lazer de toda a região, conforme sugestão proposta de intervenção urbana na figura 3 abaixo.

Figura 3 – Proposta de intervenção urbana – Vila



Fonte: Mapa Cadastral de Curitiba e Defesa Civil (adaptado pelos autores)

O presente artigo não cessa a problemática apresentada sobre a regularização e melhorias para o loteamento irregular sendo necessário um estudo, mas minucioso e atualização de dados a exemplo de quantas famílias atualmente seriam impactadas, porém acreditamos que possibilite de forma simplificada uma visão socioambiental e que possa auxiliar na proposição de políticas públicas no loteamento da Vila Nova no Alto Boqueirão.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latinoamericanas. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, 9(2), 2007.
- CONSELHO FEDERAL DE SERVIÇO SOCIAL – CFESS. **Atuação de Assistentes sociais na Política Urbana subsídios para reflexão**. Elaborado pelo grupo de trabalho do Conjunto CFESS-CRESS Questão Urbana, 2016.
- CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária – REURB – 4 ed.** – São Paulo: Editora Juspodivm, 2023.
- DEFESA CIVIL DE CURITIBA – PLANO DE CONTINGÊNCIA. **Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil (Conpdec)**, 2005. Disponível em: Defesa Civil de Curitiba. Acesso em: 12 jan. 2024.
- FERREIRA, Antônio L. P. Planos Regularização fundiária de interesse social – reurb-s: uma solução para problemas habitacionais que leva ao aumento da circulação de renda e Capital. In: **Revista Brazilian Journal of Development**, 7 (12), p. 121689-121706, dez. 2021.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional e Inadequação de Domicílios no Brasil**, 2023.
- JUNIOR. L. A. Scavone. **Direito imobiliário. Teoria e prática**. Imprensa: Rio de Janeiro, Forense, 2021.
- LACERDA, Norma; MARINHO, Geraldo; PECCHIO, Rubén; QUEIROZ, Paulo; BAHIA, Clara. Planos Diretores Municipais. Aspectos legais e conceituais. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, 7 (1), p. 55-72, maio 2005.
- LIMA, Eugênio; MIGUEZ, Luiz A. L.; ACORDES, Fabiane A.; FONSECA, Murilo N. Proposta metodológica para mapeamento de risco de inundação no município de Curitiba (Paraná). In: **Revista Caminhos de Geografia**, 22 (82), p. 01-12, agosto. 2021.
- MAPA CADASTRAL. **Prefeitura Municipal de Curitiba-PR. 10 ago. 2021**. Disponível em: <https://geocuritiba.ippuc.org.br/MapaCadastral/>. Acesso em: 22 jan. 2024.
- NETO, P. N. (2019) **Assentamentos informais: dinâmicas territoriais e suas (in)visibilidades**. (2019). *Indisciplinar*, 5(1), 132–153.
- PLANO DIRETOR DE MACRODRENAGEM. Mar. 2013**. Disponível em: <https://mid.curitiba.pr.gov.br/2021/00314152.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2024.
- Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico** (ago/set 2005) – Porto Alegre – Magister – Bimestral, 2005.
- SANTORO, Paula F. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, 1 (16), p. 169-187, maio 2014.
- SISTEMA DE INFORMAÇÕES SOBRE NECESSIDADES HABITACIONAIS NO PARANÁ - SISPEHIS. Ago. 2019**. Disponível em: <https://www.sistemas.cohapar.pr.gov.br/PEHISPUBLICO/formFavela.php?idFormulario=8WXCcRVApCYfnpL63yme8wGnLLY6opLvJeX73CwtpyC>. Acesso em: 29 jan. 2024.
- TONELLA, Celene. Duas décadas de ocupações urbanas em Curitiba. Quais são as opções de moradia para os trabalhadores pobres, afinal? **Cadernos Metrópole**, vol. 12, núm. 23, jan/jun, p. 239-262 Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2010.
- TÓRTOLA, Elissandra R. O Direito da Propriedade em Face da Preservação Ambiental. In: **Revista ESMP**, 2012.