

# Falta de projetos empaca habitação

Pela legislação, dez terrenos da União podem abrigar moradias de interesse social na Baixada Santista, mas seguem sem utilização

DA REDAÇÃO

Ao menos dez dos 18 terrenos de propriedade da União localizados na Baixada Santista poderiam abrigar projetos para moradias de interesse social. Apesar de serem prioritários para a construção de habitações para famílias de baixa renda, esses lotes seguem sem utilização e esbarram na falta de projetos, que poderiam reduzir o atual déficit regional.

Faixas de terras em São Vicente, Santos, Itanhaém e Cubatão são apontadas por especialistas para minimizar a carência estimada em 150 mil moradias – número que continua a crescer dadas as constantes invasões em áreas de proteção ambiental.

A quantidade de terrenos consta em um levantamento realizado por *A Tribuna*, tendo como base dados informados pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e pelas prefeituras locais.

Segundo o órgão, existem 14 imóveis classificados como dominiais (cedidos a terceiros por meio de instrumentos de regularização fundiária) e 18 unidades de uso especial (destinadas à Administração Pública) sob a responsabilidade do Governo Federal.

Desse total, 18 localidades constam no sistema da SPU como terrenos, sendo apenas dez deles de uso especial – portanto, passivos de cessão às cidades. “Isso não significa que estejam todos desocupados. Alguns podem estar em processo de destinação para o atual ocupante do imóvel”, informa o órgão, sem detalhar quais locais estão enquadrados nas regras para moradias. “A destinação desses imóveis está em estudo na SPU”, finaliza.

Ex-secretária do Patrimônio da União e ex-vereadora de Santos, Cassandra Maroni Nunes explica que a maior parcela desses lotes é classificada como Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis). A denominação se refere a porções do território destinada à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária.

“A legislação do programa Minha Casa Minha Vida tem prevista a utilização prioritária de áreas da União para se fazer conjuntos habitacionais”, observa Cassandra.

Ela destaca, no entanto, que Santos não se valeu do dispositivo a fim de ofertar moradias dignas às camadas mais baixas da população. “A Cidade precisa avançar para uma visão moderna, de que a habitação de interesse social não há de se segregar, levar para longe. Talvez por isso exista relutância para aproveitar os terrenos que a legislação já grava e que é da União”.

Segundo a SPU, Santos tem três lotes disponíveis, sendo dois deles no Jabaquara e um no Estuário. Em nota, a Prefeitura afirma ter realizado parcerias com órgãos federal e estadual que “possibilitaram agilização nas ações necessárias à cessão dos terrenos e acrescidos de marinha, para implantação de novos empreendimentos habitacionais e a regularização fundiária urbanística”.

A Administração garante que a medida beneficiou mais de 3 mil famílias nos últimos anos. E cita três novos empreendimentos, com 600 unidades, em estudo na Vila Mathias.

A coordenadora do Observatório Socioespacial da Baixada Santista e professora de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Católica de Santos (Unisantos), Mônica Viana, cita morosidade do Poder Público em elaborar propostas nesses lotes. “Há vários terrenos definidos para esse fim e os projetos estão deitados em berço esplêndido. Não existe uma ação efetiva em dotar os terrenos de moradias de interesses sociais”, diz.

Segundo ela, a iniciativa poderia reduzir o déficit habitacional, estimado em 150 mil unidades na região. “Cerca de 90% (da carência de moradia) são para a população de menor renda, em especial a que recebe até três salários-mínimos (R\$ 2.994,00)”, sustenta. “É fundamental a definição de terrenos para cumprir o que diz a Constituição no sentido de proporcionar moradia digna”, finaliza.

a 95% do valor da moradia. Segundo reportagem do jornal O Estado de S. Paulo, o estudo constatou que municípios com empreendimentos da faixa 1 desenvolveram novos núcleos de moradias muito longe dos centros urbanos. Indica ainda que a iniciativa repetiu o padrão dos programas de habitação popular anteriores, em vez de inovar e induzir a construção de unidades habitacionais nos espaços não utilizados das áreas mais centrais e já urbanizadas das grandes cidades do Brasil.



## Uso Especial

São imóveis da União que não são ocupados pela Administração Pública, mas cedidos a terceiros por meio de instrumentos de regularização fundiária.

### Santos

2 Avenida Francisco Manoel, s/n, no Jabaquara

1 Avenida Mário Covas Junior, s/n, no Estuário

### Itanhaém

1 Rua José Mel. Lorenzo Leiro, s/n, Jd. Magalhães

1 Avenida Camboriú, s/n, Gaivotas

### Cubatão

1 Rua Bernardino de Pinho Gomes, s/n, Jardim São Francisco

2 Avenida Nove de Abril, s/n, Vila Nova

### São Vicente

1 Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, s/n, Samaritã

1 Rua Senador Nilo de Souza Coelho, s/n, Parque das Bandeiras

## NÚMERO DE LOTES



## Imóveis dominiais

Aqueles que se destinam à execução de serviços administrativos ou à prestação de serviços públicos em geral.

### Bertioga

1 Lote entre SP-055 e praia da Enseada

1 Lote entre SP-055 e o Rio da Praia

2 Área consolidada para expansão na Riviera de São Lourenço

### Cubatão

1 Quadrilátero à margem da Rodovia dos Imigrantes

1 Quadrilátero à margem da Via Anchieta

1 Quadrilátero à margem da interligação da Anchieta e da Imigrantes

1 Quadrilátero à margem da Anchieta, na Vila Esperança

### Guarujá

1 Avenida Bertioga, s/n, no Perequê

1 Santa Cruz dos Navegantes (área ocupada pela comunidade)

1 Rua Marechal Floriano Peixoto, no Morro do Maluf

### Itanhaém

1 Rua Marechal Rondon, s/n, no Guaratá

1 Rua Urcezinho Ferreira, s/n, no Centro

Fontes: Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e Ministério da Economia

ARTE MONICA SOBRAL/AT



Em 2007, São Vicente recebeu a titularidade das comunidades do Dique Sambaiautuba e México 70 (acima)

## Terras foram repassadas às prefeituras da região

Alvos de invasões no passado, muitos lotes pertencentes à União foram recentemente repassados às prefeituras. Nas áreas, as administrações devem implantar projeto de urbanização integrada e reassentamento de moradias em áreas de risco e ambientais.

A Vila Esperança, núcleo formado por cerca de 25 mil famílias em Cubatão, foi a última gleba transferida pela SPU com esse fim na Baixada Santista. A cessão ocorreu em 2017.

“Nos dois últimos anos, houve o repasse de inúmeras áreas da União, administradas pela SPU ao município de Cubatão, passo esse fundamental para a regularização fundiária de inúmeros projetos habitacionais já implantados e áreas que passarão por um processo de reurbanização”, afirma, em nota, a administração cubatense, sem dar detalhes do projeto urbanístico para o bairro.

Dez anos antes, São Vicente recebeu a titularidade para as comunidades de baixa renda dos assentamentos informais do Dique Sambaiautuba e México 70. “Alguns (dos terrenos da União) formam áreas de preservação ambiental e foram invadidos e ocupados irregularmente, anos atrás. Assim, as comunidades hoje são uma realidade e, independentemente de sua situação legal, demandam ações sociais que são promovidas pela Prefeitura”, diz o secretário de Habitação, o arquiteto Luiz Terra.

Ele destaca que o ideal seria a SPU fazer “uma avaliação dessas áreas, para regularizá-las e transformá-las em espaços apropriados para projetos habitacionais de cunho social”.

Já Itanhaém revela não ter planos para utilizar os lotes da União para construção de moradias. “Recentemente, a Administração assumiu a responsabilidade de um terreno e construirá o Parque Multiuso com playground, pista de skate, pista de caminhada, quadra coberta, entre outros”.

Bertioga diz ter mapeado áreas do tipo no município nos últimos dois anos. “Numa análise preliminar, muitas delas estão em áreas de preservação ou possuem cobertura vegetal significativa”. As demais cidades sustentam não ter áreas federais passíveis de projetos.

## MCMV levou moradias para locais longe dos centros

Estudo da Fundação Getúlio Vargas (FGV) indica que o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) contribuiu para levar unidades habitacionais para locais distantes dos centros urbanos e carentes de serviços públicos.

O levantamento analisou o empacotamento voltado a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 – quando o subsídio chega

des habitacionais nos espaços não utilizados das áreas mais centrais e já urbanizadas das grandes cidades do Brasil.

### MOBILIDADE URBANA

O principal problema causado pela expansão é o impacto na mobilidade urbana, “pois incentiva que a população tenha um elevado tempo de deslocamento dentro da cidade, gerando

congestionamento de tráfego e poluição do ar”. Foram analisadas as regiões metropolitanas de Belém, Belo Horizonte, Campinas, Curitiba, Distrito Federal, Florianópolis, Fortaleza, Goiânia, Manaus, Palmas, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador, Santos, São Luís, São Paulo, Teresina e Vitória.

O estudo concluiu ser primordial aprimorar a política

habitacional no País, com ações conjuntas no setor de uso e ocupação do solo (a cargo das prefeituras) e no setor de crédito imobiliário (sob tutela do Governo Federal). Dessa forma, seria possível garantir a ampliação de empreendimentos nos centros urbanos e a oferta de juros acessíveis para a população de baixa renda comprar a própria moradia.