

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS TECNOLÓGICAS
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

ALINE VANESSA GOMES de AZEVEDO

**PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA PARA BAIRRO DE
CRESCIMENTO ESPONTÂNEO:** Zona de Interesse Social da Ilhinha

**São Luís
2003**

ALINE VANESSA GOMES de AZEVEDO

**PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA PARA BAIRRO DE
CRESCIMENTO ESPONTÂNEO: Zona de Interesse Social da Ilhinha**

□

Monografia apresentada ao Curso de
Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Estadual do Maranhão,
para obtenção do grau de Arquiteta e
Urbanista.

Orientador: Prof. Ms. Carlos Frederico
Lago Burnett.

São Luís

2003

Azevedo, Aline Vanessa Gomes de

Projeto de intervenção urbanística para bairro de crescimento espontâneo: zona de interesse social da Ilhinha / Aline Vanessa Gomes de Azevedo. – São Luís, 2003.

94 f. : il.

Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual do Maranhão, 2003.

1. Intervenção urbanística. I. Título.

CDU: 711.4

ALINE VANESSA GOMES DE AZEVEDO

**PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA PARA BAIRRO DE CRESCIMENTO
ESPONTÂNEO: Zona de Interesse Social da Ilhinha**

Monografia apresentada ao Curso de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
Estadual do Maranhão, para obtenção do grau
de Arquiteta e Urbanista.

Prof. Ms. Carlos Frederico Lago Burnett.

Aprovada em / /

BANCA EXAMINADORA

Prof. Ms. Carlos Frederico Lago Burnett.
(Orientador)

(1º Examinadora)

2º Examinador

Às mais novas e preciosas jóias raras da minha família: à sobrinha-afilhada Mandy e a pequenina sobrinha Lulu.

AGRADECIMENTOS

À SEMTHURB, em especial ao Secretário-adjunto de urbanismo Márcio Vaz, pelo fornecimento de materiais, sem os quais seria impossível o desenvolvimento deste projeto.

A todos os membros da Associação de Moradores da Ilhinha, principalmente ao presidente Marivaldo, pela solicitude e simpatia em nos receber.

A todo o corpo docente e funcionários da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, pela eterna presteza em nos atender a qualquer momento e, em especial, aos professores Geraldo de Magela e Jussara Nogueira, pelo auxílio e atenção extra-classe e monográfico.

Ao Professor e Orientador Frederico Burnett, pela orientação firme, segura, compreensiva e sobretudo atenciosa, durante o transcorrer deste trabalho.

A meus pais Ítalo e Adeilce, pelo zelo, apoio, paciência e exemplo de dedicação ao longo de toda a minha vida. E a professora Adeilce também pela paciência dedicada a normalização deste trabalho

A meus irmãos Fabinho, Gu e Andrea e à minha cunhada Viraneide, por entender a agüentar os “stress monográficos” e a Marco Cutrim pelo “abstract”.

A Marcio, pelo companheirismo estudantil, profissional, diário e principalmente tranqüilidade emocional nos momentos mais difíceis.

Às minhas sobrinhas Amanda e Luiza, que apesar de ainda não compreenderem como, com um simples sorriso são capazes alegrar a minha alma.

Enfim, a todos que direta ou indiretamente contribuíram para a realização desse trabalho, a todos os amigos de faculdade, escola e da vida, em especial a Baquil e Glauber (pelo auxílio na informática) e Jamille (pelos momentos de descontração).

“O princípio da “urbanicidade” significa manter público o espaço urbano, garantir o seu uso por todos e para todos os cidadãos.”

Sérgio Magalhães

“Embora ninguém possa voltar atrás e fazer um novo começo, qualquer um pode começar agora e fazer um novo fim.”

Chico Xavier

RESUMO

Urbanismo como ferramenta para melhoria da qualidade dos espaços públicos no aglomerado urbano da Ilhinha. Apresenta-se um retrospecto da evolução da legislação urbanística e do *deficit* habitacional no Brasil. Enquadra-se a atual situação urbana de São Luís em decorrência da sua formação e localiza-se a área a que o projeto se destina. Explicam-se as relações desse bairro com o entorno que o circunda, analisando seus problemas e precariedades. Apresentam-se alguns trabalhos pioneiros relacionados ao tema deste projeto. Embasam-se os objetivos e alcances pretendidos com o projeto, que são promover integração espacial e social da área de abrangência deste trabalho, através de uma intervenção urbana. Detalham-se posteriormente as soluções sugeridas para que isso se efetive.

Palavras-chave: Intervenção Urbana. Inclusão Social. Democratização Espacial. Ilhinha.

ABSTRACT

Urbanism as tool for improvement of the quality of the public spaces in the urban agglomerate of the Ilhinha. It introduces a retrospect of the evolution of the urbanistic legislation and of *deficit* habitational in Brazil. It frames itself São Luís' current urban situation due to its formation and the area to what the project is located destines. The relations of this district with that it circles are explained, analyzing its problems and precariousnesses. Some pioneering jobs related to theme of this project are introduced. The goals and reaches intended with the project are established, which are to promote social and space integracion of the enclosed area of this work, through by an urban intervention. The detail and solutions suggested so that it effect are related after.

Key words: Urban intervention. Social intevention. Space democratization. Ilhinha.

LISTA DE ANEXOS

	p.
Anexo A - Principais citações do Estatuto da Cidade	63
Anexo B - Legislação Municipal pertinente a Zonas de Interesse Social, suplementar ao Plano Diretor Municipal	66
Anexo C – Fotos aéreas do bairro da Ilhinha	70
Anexo C1 - Primeiras ocupações, ano de 1975	70
Anexo C2 – Ocupação da Ilhinha, em 1993	71
Anexo C3 – Atual ocupação, levantamento aerofotogramétrico,ano 2001	72
Anexo C4 – Atual ocupação do aglomerado onde situa - se a intervenção, levantamento aerofotogramétrico,ano 2001	73

LISTA DE APÊNDICES

	p.
Apêndice A – Arruamento do bairro da Ilhinha	75
Apêndice A1- Próximo à avenida Ferreira Gullar as vias são asfaltadas e a caixa de rua mais larga	75
Apêndice A2 – Algumas vias internas ao bairro são pavimentadas, porém com caixa de rua bastante reduzida	75
Apêndice A3 – Arruamento típico encontrado dentro da área de intervenção	76
Apêndice A4 – Circulação de veículos e pedestres dentro da área de intervenção ..	76
Apêndice B – Organização espacial	77
Apêndice B1 – Dimensionamento, recuos e ordenação dos lotes extremamente variáveis	77
Apêndice B2 – O recuo entre lotes, quando existente, é mínimo e particularizado....	77
Apêndice C – Espaço lindeiro a avenida Ferreira Gullar, onde realizam-se manifestações culturais	78
Apêndice D – Vista de meio-topo (à meia altura) da área de intervenção	79
Apêndice E – Projeto de intervenção	80
Apêndice E1 – Levantamento de dados	80
Apêndice E2 – Proposta de intervenção	85

SUMÁRIO

	p.
LISTA DE ANEXOS	10
LISTA DE APÊNDICES	11
1 INTRODUÇÃO	13
2 HISTÓRICO HABITACIONAL E DE EVOLUÇÃO URBANA NO BRASIL	15
2.1 Legislação existente pertinente às questões fundiária, habitacional e urbana	10
3 SITUAÇÃO URBANO AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO LUÍS	23
3.1 Conceituação	23
3.2 Histórico	24
4 AGLOMERADO URBANO DA ILHINHA EM MEIO AO ORGANISMO CIDADINO.....	28
4.1 Formação/Desenvolvimento/Consolidação	28
4.2 Entornos	30
4.2.1 Entorno indireto	31
4.2.2 Entorno direto	33
4.3 Análise do seu desenho urbano.	34
4.4 Principais problemas urbanos identificados.	35
4.5 Necessidades e carências (segundo a população local)	36
5 PRINCIPAIS PROJETOS ADOTADOS COMO REFERÊNCIA PARA ESTE ESTUDO	38
5.1 Programa Favela – Bairro (R.J)	39
5.2 Programas Lote – Legal e Guarapiranga (S.P)	42
5.3 Projeto Novos Alagados (Salvador – BA)	44

6 PROJETO DE INTERVENÇÃO	46
6.1 Fundamentação da intervenção proposta	46
6.2 Localização das áreas de intervenção	48
6.3 Programa das áreas de intervenção.	48
6.4 Memorial Justificativo	50
6.1.1 Setor 1	51
6.1.2 Setor 2	53
6.1.3 Setor 3	55
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	57
REFERÊNCIAS	59
ANEXOS	62
APÊNDICES	74

1 INTRODUÇÃO

No Brasil, o processo de urbanização consolidou-se a partir de 1930, com a industrialização determinando importantes mudanças no processo sócio – econômico brasileiro. No intervalo compreendido entre as décadas de 40 a 80, o país passou por um intenso crescimento econômico que resultou entre outras coisas, na melhoria de alguns indicadores sociais (pela expansão de água tratada e esgotamento sanitário, entre outros fatores), infelizmente, associados a uma péssima distribuição das riquezas geradas. Esse *deficit* social foi e ainda vem tomando proporções maiores, com o decorrer dos anos.

Sem alternativas, em decorrência do intenso crescimento demográfico urbano, as invasões de terra foram se dando devido à inexistência de alternativas habitacionais. Nestes aglomerados urbanos, a população instalou-se de qualquer maneira, sem financiamento público e sem recursos técnicos (arquitetura, engenharia ou planejamento urbano). Tal fenômeno tem tornado caótica a urbanização das cidades brasileiras em geral.

Na cidade de São Luís, no bairro da Ilhinha, que é a área de interesse à qual este trabalho se destina, observa-se uma invasão já consolidada, cuja ocupação iniciou-se em meados da década de 70, que foi reconhecida legalmente como Zona de Interesse Social (ZIS 1), em 29 de dezembro de 1992, pela Prefeitura Municipal de São Luís. Ao longo deste tempo, algumas intervenções foram feitas nesse espaço; nenhuma delas, entretanto, atentou para as necessidades intrínsecas da população local.

O desenvolvimento desse trabalho se dará a partir de uma concisa pesquisa pertinente ao urbanismo brasileiro e à sua evolução, sempre voltada para as questões habitacionais e os descompassos dela advindos. Analisar-se-á, também, a metodologia e as diretrizes nas quais se baseiam alguns dos principais projetos brasileiros de intervenção urbanística em áreas de exclusão social.

Finalmente, através de detalhado estudo do comportamento intrínseco do bairro e de suas relações com os seus entornos, se obterá o retrato de sua realidade atual. Pelo contato com alguns moradores do bairro (associação de moradores local) será traçado um perfil típico dessa população, com a identificação de seus anseios e necessidades.

É extensa, tanto a problemática enfrentada por esse aglomerado urbano, quanto a que ele ocasiona para a cidade. Objetivando integrar o bairro da Ilhinha à cidade, dotando – a de serviços, equipamentos e espaços públicos, pretende-se através de uma consistente intervenção urbana, otimizar ou mesmo solucionar os problemas urbanísticos por ela vividos.

Percebendo que se vive em uma cidade de imensas desigualdades sócio – econômicas, onde a maior parcela da população urbana vive em submoradias e favelas, é necessário que os arquitetos e urbanistas atentem para o fato de que, tornar mais digna a vida dessas pessoas significa pensar na cidade como um todo, onde miséria e riqueza coexistem. Para tornar esse “confronto” mais organizado e entender as aplicações e limites do Urbanismo em Zonas de Interesse Social será desenvolvido este Projeto de Intervenção Urbana.

2 HISTÓRICO HABITACIONAL E DE EVOLUÇÃO URBANA NO BRASIL

Segundo Santos apud Maricato (2001), no século XIX o Brasil tinha somente 10% da sua população nas cidades. Na virada do século passado e nas primeiras décadas do século XX, pouco tempo após a abolição da escravatura e a proclamação da república, foi quando o processo de urbanização da sociedade começou realmente a se consolidar e os problemas relacionados à escassez e à qualidade de moradias para as classes menos favorecidas vieram a agravar-se.

Durante esse período, algumas das maiores cidades brasileiras passaram por obras de saneamento básico e de “embelezamento paisagístico”. As intervenções urbanas da época expulsavam aglomerados urbanos espontâneos que se deslocavam quase que exclusivamente para as margens, morros e/ou encostas da cidade legalizada.

Em 1964, com o crescimento acentuado da população urbana brasileira, o governo criou o Banco Nacional de Habitação (extinto BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), objetivando proporcionar empregos e moradias para o operariado urbano. No entanto, os juros e as dificuldades de acesso aos créditos necessários, impossibilitaram a democratização da moradia, priorizando o acesso das classes média e alta ao financiamento da casa própria.

Além de não permitir a ampliação do acesso à cidade e à moradia, os planos urbanísticos do regime da ditadura política, ocasionaram uma barreira imensa entre o mercado imobiliário legal e aqueles que não tem acesso a ele. De acordo com dados do IPEA, durante as décadas de 80 e 90, a concentração da pobreza urbana aumentou vertiginosamente, assim como dados relativos à violência urbana.

Os governos municipais e estaduais desviaram sua atenção dos vazios urbanos, para jogar a população em áreas completamente inadequadas ao desenvolvimento urbano racional, penalizando seus moradores e também todos os contribuintes que tiveram que arcar com a extensão da infra-estrutura. (MARICATO, 1987, p. 21)

Há décadas, a política habitacional não cumpre o objetivo de reduzir o *deficit* de moradias. E por meio de uma sucessão de equívocos estratégicos, aliados ao esgotamento dos recursos, a capacidade do sistema financeiro brasileiro de ofertar moradias a preços acessíveis foi podada.

Deve-se ressaltar que, diferentemente da Europa e dos Estados Unidos, aqui a industrialização não foi acompanhada de ruptura com a antiga ordem social existente, ou seja, apesar do crescimento econômico ocorrido, não houve reforma agrária ou divisão de bens e riquezas. Sendo assim, problemas sócio-econômicos que nos acompanham desde os primórdios da colonização continuaram e continuam a acontecer. Tal fato pode ser visto de maneira materializada, no próprio desenho urbano das cidades que reflete a má concentração de terras e rendas.

O problema das ocupações irregulares de terrenos urbanos para moradia da população de baixa renda se repete na maioria das grandes cidades brasileiras. O resultado é o crescimento desordenado e o inchaço das cidades com falta de infra – estrutura para garantir as necessidades básicas do cidadão, como o saneamento básico, abastecimento de água, assistência médica, transporte e educação. (<http://www.comciência.br/reprotagens/cidades/cid05.htm>)

O recenseamento realizado pelo IBGE no ano de 2000, em todo o território nacional, tem revelado dados surpreendentes. Um dos fenômenos constatados foi o significativo crescimento do número de favelas em quase todo o território nacional, desde o censo anterior, realizado em 1991. As informações se referem,

especificamente, à quantidade desses aglomerados e não ao número de favelados, cujo resultado da pesquisa ainda não foi demonstrado.

Supõe-se que o censo revelará acréscimo, também, no número de habitantes das favelas, acompanhando o processo de expansão urbana e o comportamento da economia nacional. De acordo com o Censo 2000, a população brasileira, que já se urbanizara rapidamente ao longo do século, concentrou-se ainda mais nas cidades ao longo da última década.

Nada menos que 81,2%, cerca de 130 milhões de brasileiros, estão nas cidades. O crescimento das cidades, entretanto, não se deu dentro da lei. O povo construiu as cidades como pôde, sem financiamentos, sem ajuda, sem arquitetos ou engenheiros.

Existe uma grande dificuldade em quantificar numericamente a ocorrência de favelas em todo o país, pela falta de levantamentos oficiais. O Censo 2000 identificou, no período 1991 – 2000, um aumento de 22,5% no número de favelas no Brasil, contabilizando 3.095 núcleos, tendo 717 delas surgido somente nesta última década. O Estado de São Paulo é o recordista nesse levantamento, com 1.548 favelas, seguido do Rio de Janeiro com 811.

Calcula-se que nas duas maiores metrópoles brasileiras, São Paulo e Rio de Janeiro, a população que vive nessa situação – limite aproxima-se dos 40% do total de moradores, ou seja, 4 milhões em São Paulo e 2 milhões no Rio. (FRANÇA & BAYEUX, 2002, p. 26)

Os Censos de 1991 e 2000 apontam para um crescimento urbano nas cidades de porte médio bem maior que o observado nas grandes metrópoles nacionais (4,8% contra 1,3%). Com isso, infelizmente pode-se detectar que a qualidade de vida

está pior e a violência urbana nestas localidades tem aumentado, uma vez que este crescimento demográfico ocorre em sua maior parcela fora da lei, sem financiamento público ou recursos técnicos. Entre essas cidades de tamanho mediano, entenda-se que São Luís está inserida.

Por falta de alternativas habitacionais às comunidades mais pobres, o número de invasões de terras continua crescente até hoje. Para os moradores, estas soluções parecem ser as únicas e as mais baratas. Já para as cidades, o resultado disso é caótico e desastroso, mas real. São reproduzidos loteamentos desarticulados e descontínuos da malha urbana.

De acordo com Alcântara (apud Pomar e Teixeira, 2003), ao registrar o crescimento da favelização, não se pode ignorar os esforços governamentais no que respeita à política habitacional. Ainda que insuficientes para reduzir drasticamente o problema do déficit de moradias, deve-se saudar a concessão de financiamentos pela Caixa Econômica Federal, que em 2000 totalizaram 6 bilhões e 600 mil reais, para atendimento a 413 mil famílias, o que representou um acréscimo de 65% em relação ao ano anterior. Infelizmente, o *deficit* habitacional brasileiro é da ordem de 5 milhões e 600 mil unidades e, nesse universo, nada menos que 4 milhões de famílias têm renda inferior a dois salários mínimos.

A urbanista Susana Pasternak, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – USP, diz não enxergar, num futuro próximo, uma solução para conter o fenômeno da favelização. As alternativas, segundo aponta, seriam uma política fundiária decente, uma política habitacional que funcione e a urbanização das favelas.

O problema da favela não deve ser encarado pura e simplesmente como um problema habitacional, mas como um desafio no sentido da construção da cidadania e também da congregação de grupos isolados por meio do seu envolvimento em trabalhos conjuntos que tenham como meta o desenvolvimento social de todos. (FRANÇA & BAYEUX, 2002, p. 18)

Já que as favelas, em sua maioria, estão consolidadas, urge urbanizá-las, de forma a dar condições de vida digna a seus moradores, devendo-se remover aquelas que se localizam em áreas de risco ou que comprometam a preservação do meio ambiente. Essa alternativa é viável do ponto de vista econômico, em contraposição aos projetos de remoção.

Uma vez que tal situação encontra-se estabelecida, não é admissível mais aos arquitetos e urbanistas tratá-la como secundária porque, como já foi visto, planejamento sem ação e interação/participação social não funcionam.

2.1 Legislação existente pertinente às questões fundiária, habitacional e urbana

Diferentemente de alguns países como França, Alemanha e Bélgica, (Spantigatti apud Silva, 1995, p. 44) as normas urbanísticas no Brasil ainda não atingiram uma unidade e encontram-se espalhadas entre as esferas federal, municipal e estadual.

As primeiras normas urbanísticas que promulgaram importantes resoluções ao urbanismo nacional ocorreram ainda no Império (09/09/1826) e autorizavam a desapropriação por utilidade pública, para a execução de obras de comodidade geral e decoração pública. Durante toda a República não houveram grandes mudanças no que diz respeito à legislação urbanística.

Na década de 60, com a tentativa de implantar uma política urbana no Brasil e baseando-se no Congresso do IAB (1963), através da Lei 4.380, de 21/08/1964, criou-se o BNH, o SERFHAU e os serviços de crédito, cujas ações já foram mencionadas no item anterior. Através dessa legislação foram estabelecidas as normas gerais para o nosso urbanismo, que pretendem ordenar os espaços habitáveis.

Somente com a Constituição Federal de 1988 é que quesitos importantes de fundamentação da política urbana vieram a ser considerados. Nos artigos 5º, XXIV, e 182, § 3º: “a desapropriação comum, pode se dar por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social, mediante a prévia e justa indenização em dinheiro” (SILVA, 1995, p. 50).

No artigo 183, é instituído “o usucapião pró-moradia, em favor de quem 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, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural” (SILVA, 1995, p. 50). O usucapião pró-moradia não é admissível em relação a imóveis públicos.

As *Áreas de Interesse Urbanístico Especial* são aquelas que, por suas próprias características ou por exigência de planos, programas ou projetos específicos, requeiram tratamento peculiar para a sua urbanização. Entre essas áreas encontram-se as *Áreas de Interesse Social*, as quais requerem a elaboração de *planos urbanísticos especiais*, que devem funcionar como anexos ao Plano Diretor.

Dentre essas áreas de urbanificação especial, no que tange as modalidades de operações urbanas existentes, encontra-se a *Operação Urbana Integrada (ou operação de interesse social)*, regulamentada em 09/12/1986, pela Lei Federal 10.209. Os problemas urbano-habitacionais das favelas tornaram necessário surgir este

instrumento com o intuito resolvê-los. “Os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos poderão requerer à prefeitura, a modificação dos índices de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, desde que se obriguem a construir e doar habitações de interesse social para a população favelada” (SILVA, 1995, p. 330). Por esse motivo, até muito pouco tempo atrás, intervenções urbanísticas em áreas de crescimento espontâneo implicavam a remoção do aglomerado para outras áreas com novas habitações.

O *Estatuto da Cidade*, lei federal nº 5.788, aprovada pelo Congresso Nacional em julho de 2001, é considerado um passo importante para a regulamentação das diretrizes urbanas nacionais. Apesar de suas diretrizes não se diferenciarem muito do que prega a constituição federal, o conteúdo do seu texto apresenta-se de forma muito mais objetiva e direta.

Com relação à regularização fundiária de áreas ocupadas, mesmo constando em seu texto o tema do usucapião especial de imóvel urbano, o Estatuto não as resolve por completo, apesar de indicar caminhos a seguir e eliminar algumas limitações existentes.

Segundo a urbanista Ermínia Maricato (2003), “O Estatuto da Cidade pode fazer muito ou nada, pois as leis brasileiras que contrariam os interesses dos poderosos não são aplicadas nesse país” e por isso é necessário que se faça uma organização e luta da população para fazer valer a aplicação da sua aprovação.

O Estatuto é fruto da luta dos movimentos urbanos por moradia. Ele prevê tanto a ampliação do acesso à moradia quanto a regularização de áreas ocupadas.

Mas, o Estatuto só pode ser aplicado através do Plano Diretor Urbano de cada cidade, discutido e aprovado pelos vereadores dos municípios.

3 SITUAÇÃO URBANO AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO LUÍS

Aqui, se dará, a contextualização da atual situação urbana na qual se encontra a cidade de São Luís, em meio à problemática enfrentada pelo urbanismo nacional. Não se portando diferentemente de outras grandes ou médias cidades brasileiras, os problemas decorrentes de profundas desigualdades sociais e ineficientes políticas públicas apresentam-se de forma latente e visível no espaço urbano dessa ilha.

Objetiva-se, dessa maneira, compreender e identificar os motivos pelos quais essa capital situa-se atualmente em caótica organização espacial, a fim de tornar possível apontar soluções para um dos seus aspectos urbanísticos mais marcantes, o fenômeno “palafitas”, “favelas”, “áreas de crescimento/ surgimento espontâneo”, “área de interesse social” ou, simplesmente, “invasão”, termo coloquialmente mais utilizado pela população local.

Como manifestação artística e, ao mesmo tempo, instrumento de intervenção nas cidades no sentido de promover a melhoria da qualidade dos espaços construídos e, portanto, do cotidiano do homem, a arquitetura tem um papel relevante que extrapola os limites da questão estética. Sua contribuição torna-se cada vez mais imperativa na medida em que os problemas das cidades tornam-se mais complexos. (FRANÇA ; BAYEUX, 2002,p. 14)

3.1 Conceituação

Segundo o IBGE (2003), favela é um conjunto de no mínimo 51 unidades habitacionais em terreno alheio, dispostas, em geral, de forma desordenada e carentes, na maioria, de serviços públicos essenciais.

O Brasil encerrou o século 20 com 3.905 favelas, segundo levantamento do IBGE, a partir dos dados preliminares do Censo 2000, informa Luiz Antônio Ryff. São 717 (22,5%) a mais do que em 1991. O Estado de São Paulo tem 1.548 favelas, o Rio tem 811 e Minas tem 256. A região metropolitana de São Paulo tem a maior concentração de favelas do país.

“Ao contrário dos cortiços localizados em áreas deterioradas das grandes cidades, o espírito das favelas não é o da decadência. Apesar das dificuldades de toda ordem, os espaços das favelas são plenos de vida, mas variam de acordo com as condições climáticas, topográficas e econômicas das cidades”. (FRANÇA; BAYEUX, 2002, p. 18)

O professor das Universidades Federal e Estadual do Maranhão, Lúcio Macedo, em matéria de 28 de maio de 2002, do jornal O Estado do Maranhão, cita que em São Luís existem cerca de 200 favelas e 120 delas localizam-se nas bacias dos rios Anil e Bacanga.

3.2 Histórico

São Luís foi fundada pelos franceses, em 1612, e o nome escolhido é uma homenagem ao Rei de França Luís XIII. Os portugueses a recuperaram três anos depois - 1615 - para, em 1641, ser tomada pelos holandeses, que dominaram a cidade por um período de três anos.

Seu desenvolvimento se deu através da cultura do algodão, já no século XVIII. Essa cultura, no entanto, se tornou economicamente dependente da mão-de-obra escrava. No século XIX foi a lavoura canavieira que manteve esse crescimento.

A abolição da escravidão golpeou a economia ludovicense, que entrou numa fase de decadência, só vindo a ser superada na década de 30. No final da década de 60 e início da década de 70 suas fronteiras expandem-se para além dos rios Bacanga e Anil, ocasionando, a partir de então, um novo traçado urbano para a cidade.

As construções da Ferrovia e do Porto de Ponta da Madeira, na baía de São Marcos, na década de 80, impulsionaram a cidade, que passou a exportar o minério de ferro da Serra dos Carajás, no Pará.

Esse crescimento, por sua vez, ocasionou a migração de milhares de lavradores expulsos de suas terras do interior para a capital, estimulando juntamente com a inerente pobreza, o numeroso aparecimento de favelas.

Em São Luís, a partir da década de 70, começaram a ser construídos alguns loteamentos e conjuntos habitacionais como: Anjo de Guarda, Cohama, Renascença , São Francisco e, na década de 80, Cidade Operária e Maiobão.

Ao longo de sua extensa malha viária, estes bairros foram dispostos, originando assim uma cidade com ocupação demográfica extremamente desigual. Os vazios resultantes das lacunas deste desenho urbano passaram (a ainda passam) a ser ocupados por aglomerados de crescimento espontâneo (invasões) como João de Deus, Vila Fecury, Ilhinha, Divinéia e Vila Luisão entre outros.

A SEPLAN – MA, em 1983, diagnosticou, de acordo com pesquisa realizada em 1978 pelo próprio órgão, que “as invasões respondem, hoje, pelo lado maior e mais intenso do processo de expansão urbana da ilha de São Luís.... com determinadas áreas de maior concentração da população de baixa renda, tendo mais de 30% do total de domicílios localizados em terrenos invadidos”.

De acordo com a urbanista Ermínia Maricato, um em cada cinco habitantes (20%) de São Luís vive em favelas.

Levantamentos realizados sobre o problema da sub-habitação em São Luís, indicam que cerca de 40% da população mora em condições abaixo dos requisitos mínimos de higiene, comodidade e segurança, o que importa mais de 200 mil pessoas, presentemente não possuindo moradia condigna. (MENDES, 2003, p. 41).

Apesar de ter havido alguns programas governamentais para a construção de conjuntos habitacionais populares, a oferta por novas unidades habitacionais continua muito abaixo das necessidades da população, ao mesmo tempo que se situa muito aquém do poder aquisitivo da maioria das famílias em São Luís, cuja renda familiar, nas classes menos favorecidas, é inferior a um salário mínimo. “Com mais de 300 bairros cadastrados, há 69 mil famílias morando em sub-moradias, fruto de um *deficit* habitacional de 100 mil unidades”. (JORNAL O ESTADO DO MARANHÃO, 08/09/1996, apud Ribeiro Júnior, 1999, p. 127).

4 AGLOMERADO URBANO DA ILHINHA EM MEIO AO ORGANISMO CIDADINO

A possibilidade de conseguir materiais atualizados (fotografias, mapas, levantamentos...), disponíveis para a realização deste estudo, foi um fator determinante na escolha dessa região, já que existe uma grande dificuldade de registros oficiais desses tipos de ocupação, além de se ter um tempo limitado para a realização do trabalho final de graduação.

Outro fator determinante pela preferência pelo bairro da Ilhinha foi a localização singular que ele possui dividindo “a nova São Luís” do seu Centro Histórico e portando – se, assim, como área profundamente valorizada e de grande visibilidade do espaço urbano de São Luís. Relaciona-se atualmente com o entorno, através da passagem das recentes vias que a margeiam (avenida Ferreira Gullar e interligação da Rua das Paparaúbas com Avenida Euclides Figueiredo).

Neste aglomerado, o arruamento é desorganizado, tendo várias vias que são interrompidas abruptamente. Verifica-se ali uma arquitetura espontânea. No bairro da Ilhinha pode-se notar que a grande maioria das construções é em alvenaria de tijolo, apresentando, entretanto, dimensões mínimas para segurança e conforto.

Alguns barracões e esgoto a céu aberto ainda são mantidos, dentre alguns outros aspectos que o caracterizam como uma "invasão". Algumas ruas possuem cobertura asfáltica e outras não. O comércio é constituído de pequenas mercearias, quitandas e bares de construção precária. A maior parte das edificações tem gabarito térreo, ou pode ser por vezes de dois pavimentos (com cada andar pertencente a uma família diferente). O bairro encontra-se com sua área extremamente adensada.

4.1 Formação/Desenvolvimento/Consolidação

Existe uma grande dificuldade em localizar precisamente, com base em dados oficiais, exatamente como e quando se deu o surgimento da invasão da Ilhinha. Sabe-se que, com a construção da ponte José Sarney, inaugurada em 1970, uma frente ocupacional em direção à futura área nobre da cidade (São Francisco, Renascença, Calhau...) foi aberta.

Já em meados da década de 70 (1975), tem-se relatos do surgimento dos primeiros assentamentos de grupos invasores nesta região. De lá, até então, as áreas invadidas foram espalhando-se e tornando-se mais numerosas. Atualmente, o aglomerado está consolidado e reconhecido como Zona de Interesse Social – ZIS 1 (Ilhinha), do município de São Luís, com os seguintes limites, de acordo com o plano diretor:

“Inicia-se este perímetro no ponto de interseção da Avenida Maestro João Nunes com o prolongamento da Rua 07, seguindo pela última até encontrar o prolongamento da Rua 11, donde, a partir deste ponto, segue com orientação à direita pela mesma até atingir a Rua 14, dobra à esquerda e prossegue por esta até interceptar a Travessa 40, prolongando-se por esta rumo à direita até encontrar a Avenida Atlântica, tomando rumo à direita e seguindo pela mesma até encontrar novamente a Avenida Maestro João Nunes, donde prossegue com sentido à direita até encontrar o ponto inicial desse perímetro.” (LEI DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, 1997, p. 82)

O sítio está localizado em área próxima ao mangue denominado Parque Ecológico da Lagoa da Jansen, na ZIS - 1 e seu entorno direto e indireto são bairros de classe média, como o conjunto Basa e o São Francisco, sendo que desses entornos falar-se-á mais adiante.

Como, infelizmente, não há na nossa cidade qualquer documentação que estabeleça os limites dos bairros e sim por zonas, a delimitação do perímetro dos

mesmos torna-se muitas vezes confusa. O aglomerado urbano ao qual este projeto se destina é conhecido como bairro (ou invasão) da Ilhinha. Atualmente, uma segregação local (e informal) o subdivide em três áreas distintas, são elas; Ilhinha mais antiga (ver apêndice E1/prancha 01), localizada ao lado esquerdo da Avenida Ferreira Gullar, desde o seu início até a Travessa 01, onde há divisa com o conjunto Basa. Neste trecho observa-se o maior adensamento populacional existente, sendo boa parte dele servido de infra-estrutura básica como asfaltamento de ruas, iluminação pública e esgoto.

A segunda área diz respeito ao aglomerado urbano localizado à direita da Avenida Ferreira Gullar, que estende - se até a baía de São Marcos. Essa parte da Ilhinha margeia a reserva natural de mangue conhecida como Parque Ecológico da Lagoa da Jansen e é conhecida, também, por Vila Maruim. No ano de 1992, a Prefeitura Municipal de São Luís promoveu, juntamente com a Surcap (órgão já extinto), um programa de produção de habitação para parte das famílias remanejadas das palafitas até então existentes sobre a Lagoa da Jansen.

E, finalmente, a região compreendida entre a Travessa 07, Rua 01 e Avenida Ferreira Gullar (próximo à ponte José Sarney). Nessa fração urbana, a carência por infra-estrutura e equipamentos urbanos é muito grande. Embora algumas ruas tenham asfalto, a iluminação pública e demais serviços básicos são extremamente precários.

Apesar de ser circundada ao longo de toda a sua extensão pela Avenida Ferreira Gullar, praticamente não há relação dela com o bairro. Os transportes coletivos que servem à localidade não adentram no interior do bairro, que segue com vida própria

interna e desmembrada da via que a margeia. Esse corredor funciona como opção de escoamento do tráfego viário da cidade.

4.2 Entornos

Com vistas a compreender como acontecem e se desenrolam as atividades cotidianas diárias desse núcleo urbano, além do tipo, origem e modo de relação do mesmo com o organismo citadino que o circunda, será feito um estudo sobre sua interação com os seus entornos, divididos aqui em indiretos e diretos.

O entorno de um projeto ou atividade se estende por tudo aquilo que não é o projeto em si, seu contexto físico, biológico, sócio-econômico, político, administrativo e humano no qual o projeto está inserido com certa interação, pois, o entorno é susceptível de alterar-se" (FURKENICZ; MALTA, 1996, p. 92)

4.2.1 Entorno Indireto

Adotou-se aqui a terminologia de entornos direto e indireto, para os espaços pertencentes à paisagem urbana, tomando por base os termos que Ferdinando Moura Rodrigues intitula "áreas-de-estudo" e "áreas-projeto", no seu livro *Desenho Urbano: cabeça, campo e prancheta*. Para ele "a área-de-estudo poderá abranger a área central com uma superfície equivalente a um círculo com raio de 300 a 500 m em relação ao provável centro de gravidade física e funcional da área", ou seja, o que compreende-se aqui por entorno indireto.

O entorno indireto da Ilhinha está constituído aqui, por 4 setores periféricos distintos: o primeiro pelo conjunto BASA; o segundo por boa parte do bairro do São

Francisco; o terceiro pela Lagoa da Jansen (retorno na Avenida Ana Jansen); e o quarto pela Baía de São Marcos.

O primeiro setor periférico do entorno, que compreende o conjunto BASA, caracteriza-se por um bairro residencial de alta renda, com predominância de edificações térreas e alguns prédios residenciais, sendo que o seu gabarito não ultrapassa a seis pavimentos.

Possui um comércio bastante reduzido, e vem nos últimos anos, atravessando um período onde muitos escritórios e empresas de médio porte têm se estabelecido, modificando bruscamente o caráter até então, predominantemente, residencial do bairro.

O segundo setor, que compreende o bairro do São Francisco, é caracterizado como bairro residencial. Ao longo do corredor primário da Avenida Marechal Castelo Branco existe um forte e diversificado comércio, bastante consolidado. Existem áreas institucionais no âmbito da educação, algumas escolas municipais e estaduais.

Nas ruas subjacentes à avenida, as residências encontram-se mescladas às empresas prestadoras de serviços e pequenos comércios. Os arruamentos da malha viária do conjunto do São Francisco, que se defrontam e estendem-se até a invasão, já diferenciam-se bastante da organização do restante do bairro.

Aqui, a tipologia das edificações, os recuos e afastamentos previstos por lei começam a desaparecer. Nessa região de transição entre a “cidade planejada” e a “cidade espontânea” a diferença é visível, caracterizando-se pela desordem aparente, onde residências de classe média “avizinham-se” a verdadeiros cortiços habitacionais.

Por vezes, aqui, o adensamento populacional começa a ser acentuado. A topografia é a mais acentuada de toda a região.

As dimensões dos setores de comércio e serviço na parte sul deste bairro acabam por desempenhar um papel limitador do seu uso residencial, conquanto tal adensamento leva a região a ser desprovida de áreas verdes livres e/ou abertas.

Seu contexto comercial é constituído por pequenas lojas de confecções, barzinhos, farmácias, padarias e feira livre, entre outros. Esses serviços locais atendem principalmente aos moradores da Ilhinha e região mais carente do São Francisco.

A Lagoa da Jansen, de onde foram retirados, através de intervenção municipal seus palafitados para regiões adjacentes, inclusive para Ilhinha, ainda é permeada em grande parte de sua extensão por edificações decorrentes de invasões ao longo dos anos. Citada aqui como sendo o terceiro setor de entorno indireto, apesar de não ter contato direto com a Ilhinha, esta região influencia diretamente as relações dessa gleba com o seu entorno, porque o nível sócio-econômico e a qualidade de vida e de salubridade de ambos aglomerados assemelham-se bastante. Os gabaritos são predominantemente térreos, por vezes aparecem em dois pavimentos. A área é altamente adensada e a população residente é de baixa renda.

Por último, tem-se a Baía de São Marcos como quarto setor, onde localiza-se o adensamento populacional mais carente de toda a redondeza. Essa ocupação é a mais recente dessa região, e nela ainda observa-se um contínuo crescimento sobre a baía. Estritamente residencial, encontra-se com alto adensamento, gabaritos térreos e algumas palafitas. Caracteriza-se como de classe baixa que, por vezes, utiliza o mar ao lado como fonte de subsistência.

4.2.2 Entorno Direto

Como entendimento de entorno direto, neste trabalho, refere-se às áreas-projeto que “serão aquelas onde se concentrarão as propostas de organização física e/ou de complementação de equipamentos e/ou de beneficiamento do entorno de edificações de interesse e uso coletivo ou público”. (RODRIGUES, 1986, p. 16)

Como primeiro setor de entorno direto podemos citar a contínua faixa de área livre que se localiza entre a avenida Ferreira Gullar e o início da invasão da Ilhinha. Aqui, encontra - se praticamente a única área livre das imediações, com cota média aproximada de 1 metro abaixo da caixa de rua. Mato e lixo ocupam esse vazio, que possui alguns acessos de pedestres e de veículos delimitados pelo fluxo das pessoas que fazem esses percursos.

Nas ocupações lindeiras a esses vazios, o gabarito é térreo ou de dois pavimentos predominantemente, bem adensado e caracterizando-se por baixa renda. O uso do solo é na sua maioria residencial, com alguns pequenos bares. Próximo à ponte José Sarney há um estaleiro, que ocupa razoável área com galpões ou cascos de embarcações.

Em seu segundo setor de entorno direto, está na Avenida que segrega o Conjunto BASA da Ilhinha. Aqui, dão - se os principais conflitos de vizinhança entre a cidade formal e a cidade informal, pois as residências de classe média alta sentem-se lesadas pela insegurança e poluição visual ocasionadas pela inserção dos invasores aos seus arredores.

É interessante notar que aqui, de um lado desta avenida denominada de Travessa 07, observam-se edificações térreas ou de dois pavimentos do conjunto BASA. Já do outro lado, localizam - se quase que exclusivamente pequenas lojas, quitandas, salões e demais serviços que atendem a Ilhinha.

A rua Cinco limita o contato da zona de crescimento espontâneo com o Bairro do São Francisco e ocorre fenômeno semelhante ao anteriormente citado, sendo que as edificações, de maneira geral, têm tipologia bastante carente e os recuos frontais e laterais aos lotes deixam de acontecer. Esta via desemboca na Avenida Ferreira Gullar e, apesar do traçado informal e da caixa de rua estreita, funciona junto com a Travessa 07 como as únicas ligações viárias com todo o entorno circundante.

Ambos os entornos, tanto o direto quanto o indireto, dispõem de abastecimento d'água. O sistema de esgoto em tubulações públicas, recém – implantado, ainda não funciona, existindo alguns deles a céu aberto. A energia elétrica, quando existente, é aérea e bastante deficitária.

4.3 Análise do seu Desenho Urbano

Por tratar-se de uma área formada e consolidada por um crescimento espontâneo apresenta em seu desenho urbano algumas características extremamente pertinentes a esse tipo de formação.

A sua ordenação viária é confusa e, por vezes, até inexistente, observada através de suas caixas de rua irregulares, desiguais e fora de padrão.

Os lotes, assim como as edificações, aparecem com variações dimensionais muito bruscas, impossibilitando a definição de um lote ou unidade habitacional padrão.

Nas áreas livres, posteriores a muitos lotes, foi possível observar constante arborização (ver anexos C3 e C4). Na vista aérea dessa região torna-se possível visualizar alguns “cinturões verdes” , espontaneamente formados.

Considerando a realidade e a carência de serviços básicos desses assentamentos urbanos e os níveis de pobreza de seus moradores, poder – se - ia supor que os aspectos estéticos não fazem parte de suas preocupações. Porém, uma observação mais minuciosa revela que apesar de precariedade das construções, é possível identificar uma certa sensibilidade na aplicação de detalhes construtivos, no emprego de materiais, nas formas, nas estruturas - um justo desejo de qualificar e identificar seus espaços. Trata – se de aspectos que apontam para a possibilidade da arquitetura preencher um espaço nesse campo de atuação, o que pressupõe um debate sobre a arquitetura e sua função nesse setor. (FRANÇA; BAYEUX, 2002)

4.4 Principais Problemas Urbanos Identificados

Para conhecimento da realidade da Ilhinha, optou-se, além das observações feitas *in loco*, por uma entrevista com dirigentes da associação que representa a comunidade.

A partir de entrevista com o Presidente da Associação dos Moradores da Ilhinha, Marivaldo e mais três membros integrantes da diretoria, realizada no dia 06 de julho de 2003, pôde ser estabelecido um perfil dos habitantes e da situação urbano – ambiental do bairro.

Constatou-se que a população do bairro é predominantemente jovem, do sexo feminino e, também, com grande número de crianças. “Aproximadamente 40% da população situa-se na faixa etária de 20 a 30 anos, enquanto 30% está situada na faixa etária de 10 a 20 anos. Aproximadamente 70% da população é de mulheres, em detrimento de 30% do sexo masculino”. (ALMEIDA, 2002)

A falta de segurança está entre as principais preocupações dos moradores, que anseiam pela existência de um policiamento mínimo, que vistorie e assegure proteção ao longo de toda a malha viária.

É importante atentar para a travessia de pedestres em frente a escolinha municipal, local onde já houve três acidentes com mortes, nos últimos anos.

Apesar da existência da instalação de serviços básicos como água encanada, esgoto e iluminação pública, todos os entrevistados expressaram profundo descontentamento no que se refere à eficiência dos mesmos. O serviço de coleta de lixo, realizado pela prefeitura municipal, foi citado como sendo exemplar e merecedor de elogios.

4.5 Necessidades e Carências (segundo a população local)

Com relação à educação, os membros da diretoria citaram a necessidade urgente e prioritária de dar alguma ocupação para as crianças e os adolescentes. Como opções importantes para tirar, ou não permitir a inserção dos jovens na marginalidade, está a formação através de cursos profissionalizantes e/ou estágios remunerados.

Foi citada ainda, a carência de mais salas de aulas, visto que, apesar de haverem três escolas no bairro, existe ainda um contingente grande de crianças sem salas de aula para estudar, aproximadamente 30% delas. Essas crianças carecem também de espaço para a recreação, porque o seu lazer se dá nas ruas ou estreitas calçadas, por absoluta falta de opções para tal.

Para o lazer de todos (tanto crianças quanto adultos), só existe uma quadra que está situada na Escolinha Municipal, sendo que, eventualmente, é permitido o uso pelos moradores do bairro.

Os moradores reivindicam, ainda, a existência de um posto que forneça serviços básicos de saúde para o aglomerado, uma vez que não há qualquer local de fornecimento de assistência à saúde nas proximidades.

5 PRINCIPAIS PROJETOS ADOTADOS COMO REFERÊNCIA PARA ESTE ESTUDO

Em meados da década de 90 começaram a surgir no Brasil alguns inovadores programas destinados a intervenções em favelas. Tal fato, sem dúvida, assinala uma revolucionária maneira dos arquitetos, urbanistas, autoridades e sociedade em geral começarem a ver a cidade e suas mazelas.

Começa-se a compreender que a pobreza, as sub-habitações e até mesmo a ausência de teto sempre foram e, certamente ainda serão, realidades constantes nas cidades brasileiras e que, portanto, não adianta mais (como foi feito em um passado bem próximo) simplesmente excluí-las da paisagem urbana.

Os programas Favela-Bairro, Lote-Legal, Guarapiranga e Novos Alagados, tiveram influência direta nas bases ideológicas adotadas no projeto urbanístico desse trabalho.

“Novos parâmetros urbanísticos de qualificação dos espaços que visam sua integração às áreas vizinhas e lhes conferem a condição e o reconhecimento como um novo bairro. O conceito central desse tipo de intervenção é o da permanência dos moradores e da garantia de continuidade dos investimentos realizados na construção da moradia.

As propostas de intervenção decorrem da identificação das características, demandas e expectativas dos moradores, levantamento este que resulta de um intenso trabalho de longo prazo realizado junto às comunidades afetadas. Além de apresentar soluções para os problemas de saneamento, drenagem, acessibilidade, estabilidade e eliminação de riscos, os projetos exploram a morfologia e a arquitetura existentes, as condições topográficas e os terrenos disponíveis para criar um todo articulado, onde cada morador tenha acesso aos serviços básicos de infra-estrutura, aos nossos espaços e equipamentos públicos de forma a propiciar áreas de convivência social trata-se, na verdade, do desafio central no sentido de possibilitar o exercício dos processos de sociabilidade e cidadania.” (FRANÇA; BAYEUX, 2002, p. 30)

5.1 Programa Favela – Bairro (R.J)

Quando se fala em política pública de intervenção em áreas de exclusão social cita-se, atualmente, como referência nacional e até internacional, o Programa Favela – Bairro, que é um programa de urbanização de favelas da cidade do Rio de Janeiro criado em 1993.

Conforme SMH (apud França e Bayeux, 2002, p.20) este projeto é reconhecido “como um programa de largo alcance social ao apresentar soluções inovadoras e corajosas para a democratização da cidade.”

Coordenado pela Secretaria Municipal de Habitação, o Favela – Bairro recebe investimentos da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), Caixa Econômica Federal (CEF) e da União Européia (UE). Como universo de trabalho alcança as favelas de médio porte que possuam entre 500 e 2.500 domicílios. Até 2002 já foram contratados projetos para 119 favelas, com 39 obras já iniciadas. Este Programa já engloba 158 comunidades e beneficia cerca de 600 mil pessoas.

A proposta do Programa é promover a integração da favela à cidade formal, através de uma intervenção urbana que implante elementos desta “cidade formal” no espaço informal e espontâneo existente, de forma a obter uma identificação formal que seja capaz de transformar a favela em bairro adaptado e integrado à malha urbana da cidade.

Obviamente, para que o acoplamento da favela com a cidade formal se efetue por completo, as intervenções têm que ir além da transformação urbana e isso

só está se tornando possível através de um abrangente programa multidisciplinar que divide as ações ali implantadas em basicamente três grupos, que visam:

① Propiciar infra-estrutura básica e serviços essenciais como, abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e coleta de lixo;

② Introduzir valores urbanísticos da cidade formal, como abertura de vias, pavimentação de ruas e vielas internas e construção de áreas de lazer e espaços públicos;

③ E, finalmente, a resolução das questões legais pertinentes a esse processo como: a regularização fundiária, a delimitação da favela com Área de Interesse Social e a execução de uma legislação local estabelecendo zoneamento, gabaritos e afastamentos.

No entanto, há algumas críticas ao Programa Favela – Bairro, dirigidas a alguns pontos considerados frágeis na sua concepção.

Crítica-se que as relocações feitas, em função do projeto de urbanização, estejam limitadas a 5% do total de domicílios de uma comunidade, uma vez que normalmente inexistem espaços públicos e acessos com largura razoável em uma favela e para que os objetivos de transformação sobre ela sejam eficientes, esse percentil apresenta-se como um número muito pequeno.

Outro ponto importante de ser ressaltado diz respeito à despretensão do Programa para a questão da realidade adversa que ela pode estar vindo a gerar, pois, paralelamente à urbanização de algumas favelas, vem ocorrendo o surgimento de outras.

“A implantação do projeto Favela Bairro como está sendo feita em nada contribui para a melhoria da região. Pelo contrário, visando exclusivamente o lucro fácil, aproveitadores iniciaram um processo de favelização dos lotes lindeiros, até então ainda não atingidos pelas favelas, e a fiscalização da prefeitura é inoperante. O Favela Bairro que serviria para frear o processo geral de favelização da cidade, age de forma justamente contrária: incentiva a favelização e as invasões, quando inclui no Programa indiscriminadamente todas as áreas favelizadas da cidade. Como nada impede o crescimento das favelas beneficiadas, o projeto Favela Bairro se perde nele mesmo.” (MASSOT, 2002)

Deveria o poder público trabalhar para que novas favelas e invasões não se formassem, mas como elas existem, e são um problema, é necessário urbanizá-las.

Apesar das críticas e de algumas inegáveis falhas, o projeto Favela – Bairro marca, sem dúvida, um importantíssimo salto para a arquitetura e o urbanismo atuais, porque ele é o principal responsável pela mudança do padrão de intervenção em favelas, que deixou de ser apenas a execução de obras de infra-estrutura e passou a introduzir preocupações com a estética e com o espaço urbano.



Foto - Praça Cesário de Melo / Divinópolis – Programa Favela-Bairro (RJ)
Fonte: www.vitruvius.com.br



Foto - Subúrbio de Madureira/Serrinha – Programa Favela- Bairro (RJ)
Fonte: Ibid

5.2 Programas Lote – Legal e Guarapiranga (S.P)

O Lote Legal é um programa de regularização e urbanização de loteamentos irregulares. São realizadas obras de infra-estrutura, urbanização e regulamentação fundiária das áreas. A partir dessas ações, a prefeitura pretende cadastrar moradias e permitir que os moradores possuam, assim, um endereço.

Iniciado no Governo de Celso Pitta (1996-2000), esse projeto é supervisionado pela Secretaria Municipal de Habitação (Sehab) e patrocinado pela Prefeitura Municipal de São Paulo e Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), atingindo, até o ano de 2002, em média 40 mil moradores de 10.173 lotes ilegais, em 69 loteamentos.

Com o intuito de justificar os números pouco expressivos das intervenções realizadas até então através no Projeto Lote Legal, foi usado como critério de prioridade/necessidade as áreas de maior exclusão social.

Para tornar-se consistente e marcante, resta ao programa alcançar uma parcela maior da população de excluídos da cidade de São Paulo, que é a maior e mais populosa do país e detentora do triste título de campeã nacional em número de assentamentos irregulares. Dados oficiais (IBGE) quantificam que existem nessa capital 3 mil loteamentos irregulares, onde vivem milhões de pessoas.

Outro relevante trabalho de intervenção urbana em São Paulo é o Programa Guarapiranga, fruto de um trabalho conjunto entre o Governo do Estado de São Paulo e a Prefeitura do Município de São Paulo, com recursos do BID

Implementado em 1996, esta proposta intervencionista tem como objetivo recuperar a qualidade da água da Bacia do Guarapiranga, responsável pelo abastecimento de 3 milhões de paulistanos da região sul da cidade, melhorando a condição de vida dos moradores que vivem nesta área.

O Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga tem entre seus principais objetivos a execução de obras de recuperação urbana da região, onde estão incluídas a urbanização de favelas e a adequação de infra-estrutura dos bairros carentes, o que otimizará a vida dos moradores e permitirá a despoluição dos córregos e rios que alimentam a represa.



Foto - Parada de Taipas – Programa Lote legal (SP)
Fonte: Ibid



Foto - Parque Amélia – Programa Guarapiranga (SP)
Fonte: idibid

5.3 Projeto Novos Alagados (Salvador – BA)

Implantado na cidade de Salvador (Bahia), este projeto busca o reassentamento de cerca de 700 famílias que vivem em palafitas, na área da Enseada do Cabrito da Bahia de Todos os Santos. Pela localidade na qual estão assentadas, essas pessoas estão altamente expostas a riscos epidemiológicos, acarretando assim altas taxas de insalubridade e mortalidade em sua comunidade. É meta deste projeto, também, a recuperação da degradação ambiental que a região tem sofrido.

Com coordenação da Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador (CONDER), o projeto conta ainda com o auxílio de algumas associações e fundações voluntárias, que foram as responsáveis, junto à comunidade, pela elaboração e encaminhamento da proposta de intervenção.

Na execução e assistência às obras, a URBIS (Habitação e Urbanização da Bahia S/A) fica no comando, havendo ainda a participação da UFBA, IBAMA, SESI e SENAC, entre outros. O projeto tem financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Do ponto de vista de interação das ações, o projeto visa conciliar a proteção do meio ambiente com a melhoria das condições de vida da população residente. É pretendido portanto, transferir um público alvo de 11.921 habitantes que residem nas palafitas sobre o manguezal para loteamentos construídos em áreas contíguas à ocupação e para uma faixa de terra ao longo da enseada; implementar as infra-estruturas e os serviços coletivos essenciais; regularizar a posse de terra; desadensar e requalificar a ocupação consolidada; recuperar o manguezal originário, hoje totalmente comprometido. (IBAM, 2002)

Paralelamente às obras de infra-estrutura e urbanização são promovidos reforços para impulsionar a economia das famílias, com os projetos da lavanderia coletiva, cooperativa de pesca, confecções e artesanato. O Centro de Formação Profissional, a Gráfica Comunitária e Oficina de Marcenaria possibilitam qualificação profissional aos moradores.

Um diferencial muito inovador desta intervenção está na constante preocupação ambiental, que procura recuperar o meio ambiente dos impactos ambientais sofridos, através da conscientização ecológica e social de seus moradores. Ganha, então, a cidade por receber uma intervenção articulada e integrada ao seu espaço urbano e ganha o seu morador, que se dignifica com a melhoria da sua qualidade de vida, interagindo com o habitat em que vive.



Foto -Vista Aérea – Projeto Novos Alagados (Salvador-BA)
Fonte: www.ibam.org/urbanos

6 PROJETO DE INTERVENÇÃO

Este trabalho tem como objetivo principal:

① Elaborar um projeto de intervenção urbanística para o bairro da Ilhinha, aglomerado habitacional de crescimento espontâneo, localizado na cidade de São Luís, visando um redesenho e redimensionamento dos seus arruamentos e loteamentos internos, com a implantação de espaços públicos e equipamentos urbanos, de forma que propiciem conforto, lazer, independência e segurança a seus moradores.

São ainda objetivos específicos deste projeto:

② Elaborar uma proposta de estudo viário, para articulação urbana, permitindo fluência do tráfego interno ao bairro assim como nos seus arredores.

③ Dotar “a invasão” de espaços de uso comum, tais como: praças, ruas - praças, centros de convivência, espaços para a prática de atividades desportivas de crianças e adultos e áreas de lazer em geral.

④ Compor paisagem urbana agradável, com organização espacial ordenada dentro dos limites possíveis pelas intervenções, de maneira a dignificar e conjugar a vida do bairro ao organismo citadino em que está inserido.

6.1 Fundamentação da Intervenção Proposta

A partir da definição do perímetro de abrangência desse projeto, algumas particularidades físico-espaciais dessa área de estudo mostraram-se como determinantes para a definição do partido urbanístico adotado para ele.

Próximo à Avenida Ferreira Gullar, pela facilidade de acesso a ela permitido e por existir aqui a maior área livre desse aglomerado, locaram-se os usos coletivos que visam atender as demandas de todo o bairro da Ilhinha, inclusive da parte não pertencente a esse projeto.

Observou-se, através da foto aérea desse núcleo (anexo C4 e apêndice D), algumas áreas providas de vegetação de médio a grande porte, pertencentes, na maioria dos casos, a terrenos ou “lotes” particularizados pelos moradores de maneira espontânea e extremamente desigual. Ladeados, tais espaços formam verdadeiras reservas verdes, a partir das quais definiu-se um eixo circulação em meio a desorganizada paisagem urbana.

Visando uma otimização do uso desses “quintais”, até então sub-utilizados, e sempre tomando a existência dessa cobertura vegetal como direcionante projetual, optou-se aqui pelas desapropriações de alguns terrenos e edificações. Pretende-se assim, possibilitar que os espaços aqui liberados permitam coletividade, acessibilidade e integração espacial aos seus moradores e à vizinhança que os margeia.

Partindo de uma contagem de quantificação feita pela autora deste projeto, chegou-se ao número de abrangência de 861 (oitocentos e sessenta e uma) unidades habitacionais inseridas em toda área intervinda. Dentro desse valor total, a quantidade de edificações sujeitas à desapropriação é de 42 residências e 88 terrenos, áreas inseridas aos lotes desprovidas de áreas edificadas.

Obteve-se o número de 819 famílias beneficiadas diretamente pela intervenção, estimando-se assim valores de aproximadamente 4.000 moradores residentes na área de intervenção, estipulando-se uma média de 5 pessoas vivendo em cada núcleo habitacional.

Infelizmente, não haveria espaço aqui para a relocação dessas 42 moradias desapropriadas, visto o intenso aglomerado urbano que essa região apresenta. Sugere-se, então, que tal remanejamento seja feito para um terreno no bairro da Ilhinha que não se encontra inserido na área de intervenção deste projeto, situando-se no entorno direto a ele, sendo dotado de razoável área livre próximo à Avenida Ferreira Gullar (ver anexo C3).

6.2 Localização da Área de Intervenção

Dentre o aglomerado urbano da cidade de São Luís conhecido por Ilhinha, escolheu-se para o desenvolvimento deste projeto, uma área de aproximadamente 76.100 m² e perímetro de 1.288 metros lineares. Na prancha (1/13) do apêndice E1, pode-se verificar a localização na qual essa área intervinda encontra-se.

Optou-se pela concentração das intervenções nessa região porque, dentro da área consolidada e regulamentada como ZIS – 1, esta é a mais carente de equipamentos urbanos e áreas livres de todo o entorno. Apesar de já ter sido levada infraestrutura de calçamento de ruas ou esgotamento sanitário em parte dela, sua organização espacial e urbanística é completamente desordenada e deficitária.

6.3 Programa das Áreas de Intervenção

Tomando-se por base as deficiências de infra-estrutura e salubridade, assim como, a ausência de serviços e equipamentos urbanos apontados pelo órgão representativo dos moradores locais, formulou-se um programa de necessidades composto de:

① Espaço para recreação infantil dotado de:

- ✓ play - ground (vários, dispostos em pontos distintos)
- ✓ quadra poliesportiva
- ✓ área livre para recreação

② Áreas de convivência, Centro Comunitário ou Praça comunitária dotada

de:

- ✓ quadra / campo

③ Área de lazer : para atividades culturais

④ Ciclovia

⑤ Posto de policiamento

⑥ Atendimento médico

- ✓ ambulatório
- ✓ consultório

⑦ Centro Profissionalizante ou Centro de Geração de Trabalho e Renda

⑧ Tratamento dos espaços residuais localizados nos “quintais dos lotes

existentes” com:

- ✓ ruas - praças
- ✓ arborização

✓ espaço para jogos e/ou lazer adulto

✓ play-ground

⑨ Organização viária do aglomerado

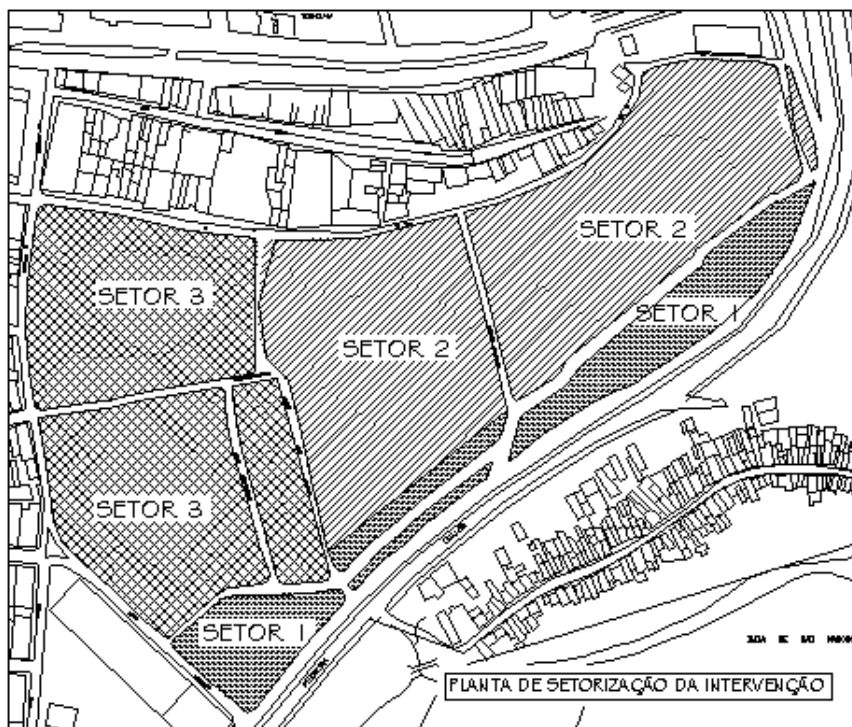
⑩ Ordenação da acessibilidade, de forma a permitir circulação à área intervinda.

6.4 Memorial Justificativo

A partir da premissa de que “as funções arquitetônicas que identificam as funções sociais não deveriam ter diferenças entre a cidade formal e informal e que a interação dos valores culturais e funcionais do espaço urbano devem ser acessíveis a toda a população” (Programa Favela-Bairro, 1994, apud SMH, 2003) se reflete a principal justificativa pretendida para a proposta em questão. Com o *Projeto de Intervenção Urbanística para o Bairro da Ilhinha* busca-se a otimização dos usos dentro da região mais adensada do bairro de forma a integrar harmonicamente esta área de interesse social ao contexto urbano e minimização dos problemas recorrentes da espontaneidade com que se criou e foi consolidada.

Para isto, a proposta principal está em, basicamente, “dividir” a área de intervenção em três setores interligados entre si por meio da abertura de novas vias de veículos e passeios ao longo de toda a sua extensão, sempre seguindo uma certa padronização, que proporcione de atividades de recreação ativas a passivas, de participativas a contemplativas.

Para chegar a estes objetivos foram propostos 3(três) setores distintos classificados em: SETOR 01, SETOR 02, SETOR 03 (vide esquema abaixo).



Mapa de Setorização
Fonte: Da autora

6.4.1 Setor 1

Como pode - se observar no anexo acima, assim como no mapa de setorização (prancha 05/13, apêndice E2), o setor 01 está localizado na atual área livre entre a Avenida Ferreira Gullar e o início das edificações do aglomerado. Já os setores 02 e 03, localizam-se em áreas posteriores aos lotes, seus antigos “quintais” que, como pode - se observar na foto aérea (anexo C4), já formavam grandes núcleos de áreas verdes privativos a cada lote existente.

No Setor 01, por ser a maior (e única) área livre dos arredores, tira-se partido da sua dimensão e facilidade de acesso para localizar as atividades que atraem um maior número de pessoas e que, portanto, necessitam de espaços mais amplos para sua realização. Ao longo de toda extensão houve uma preocupação constante em permitir um fluxo livre em todas as direções, no sentido de diminuir distâncias em toda sua área. Em seus acessos há a preocupação indispensável com os deficientes físicos.

Torna-se importante salientar que, aqui, pela localização em que se encontra e pelos amplos espaços e a que se destina têm-se, nesse setor, a possibilidade de atender e a intencionalidade de propor o seu uso coletivamente por todo o bairro da Ilhinha.

As edificações lindeiras a esse vazio (são na sua maioria residenciais e térreas) receberão um amplo calçadão arborizado por árvores de médio/grande porte que as protegerá do fluxo de veículos (atualmente não há calçada alguma), ao mesmo tempo que amenizará a insolação sobre as mesmas porque estão de frente para o poente.

A pista de desaceleração, necessária por se tratar de um acesso de um corredor primário a vias locais, encontra-se situada entre esses calçadões e o setor 01 de intervenção. A sua caixa de rua é de 7,50m, possibilitando que haja estacionamento permitido ao longo de quase toda a via. Este estacionamento faz-se necessário para que um ou outro morador, que eventualmente possua um carro, possa ter onde deixá-lo. De acordo com o apêndice E2 (prancha 06/13), que expõe o mapa das intervenções viárias propostas, duas vias, Travessa da Crôa 1 e uma travessa sem nome, permitiam o acesso de veículos às mesmas. No entanto, elas eram interrompidas, abruptamente

e sem nenhuma área de manobra, por isso foram fechadas para a passagem de veículos.

Com a nova proposta viária, essas vias tornam-se calçadas que dão acesso e interligam visualmente o setor 1 ao setor 2 de intervenção.

Aproveitando a diferença de nível entre a avenida e o setor 1, que gira em torno de aproximadamente 1m e o talude natural daí surgido, posiciona-se uma ciclovia rente ao calçamento da avenida (já existente) e ao longo de toda a sua extensão. Estão previstos acessos de pedestres em pontos convergentes para vencer este desnível.

A geografia natural foi ponto de definição das formas que esse espaço urbano ganhou, até porque essa região já apresenta um desenho bastante peculiar.

Neste setor estão dispostas caixas de areia para play-ground e para aparelhos de ginástica, duas quadras poliesportivas, praça comunitária, estacionamento público, equipamentos urbanos para atividades contemplativas e arquibancadas que aproveitam o talude para sua execução. Esse espaço das quadras esportivas, dotadas de arquibancadas, pode funcionar, também, como espaço para a execução de atividades e manifestações culturais.

Toda essa área acima mencionada recebe alta proteção arbórea, por tratar-se de uma região extremamente árida.

6.4.2 Setor 2

As intervenções realizadas nos setores 02 e 03 (que serão vistas posteriormente) foram tomadas tendo por base o cotidiano e o estilo de vida dos moradores locais. Como as moradias têm dimensões mínimas no interior das mesmas,

não há espaço para o lazer, que acontece nas ruas. A rua funciona, então, como uma extensão da casa.

Pode-se observar que, em meio à irregularidade das divisões dos lotes, haviam espaços internos a eles (na maior parte dos casos posteriores) que segregavam áreas e recuos profundamente desiguais a cada morador. Foi possível, também, localizar uma constante presença de cobertura vegetal ali existente.

Entende-se, portanto, que esses “quintais” estavam sendo sub-utilizados e que era possível e não tão dispendioso lhes agregar valor com uma utilização comunitária e democrática. Com o aproveitamento, sempre que possível, da formação vegetal ali existente.

Esses espaços urbanos visam a utilização da vizinhança que o circunda, pois busca propiciar conforto e segurança para suas atividades cotidianas e de lazer.

Caracteriza-se o setor 02 por um sistema de ligação entre as áreas de intervenção através de um extenso calçadão que se estende longitudinalmente ao longo de todo esse aglomerado urbano. Essa circulação de pedestres é sempre acompanhada por um canteiro central, que trará sombra e permitirá o escoamento das águas pluviais, formando verdadeiros bosques como caminho para passagem.

Essas áreas de circulação serão por vezes interceptadas por espaços dotados de equipamentos urbanos, tais como: bancos, lixeiras, mesas de jogos, playgrounds, churrasqueiras comunitárias e espaços para práticas esportivas.

Nesse setor, ocorre ainda a ligação da rua local projetada (via de serviços) com a rua cinco, através da continuidade dada à 2ª Travessa da Croa, que já existia e estendia-se somente até a chegada a alguns lotes. Com a sua passagem conseguiu-se

dividir toda essa área do setor 2 em dois grandes quarteirões (irregulares) com aproximadamente 110 x 190m e 110 x 180m.

Na parte deste terreno (ver prancha 07/13 do apêndice E2), situada bem próximo à Ponte José Sarney, nos antigos galpões onde funcionava um estaleiro, foram situados os serviços. Um galpão se destinará à implantação de um centro profissionalizante, dotado de duas salas de aula e administração. No outro galpão deverá funcionar um pequeno centro médico com duas salas consultório/ambulatório, dotadas de banheiro e, ainda, pequeno ambiente de espera. No outro galpão (que é bem menor), localizar-se-ão banheiros públicos masculinos e femininos.

Integrando esses blocos, que estão separados e desalinhados entre si, haverá uma ampla e livre cobertura que servirá, também, como pórtico de entrada para essa região.

Para a realização dessas intervenções foi necessário haver a desapropriação de 19 unidades habitacionais, sendo prevista a utilização de três delas para fins comunitários, e 20 terrenos posteriores aos lotes que constavam como áreas non-edificant.

6.4.3 Setor 3

O setor 03 sofreu processo de intervenção semelhante ao ocorrido no setor 02, onde as áreas posteriores aos lotes foram desapropriadas e ocupadas por equipamentos urbanos de uso coletivo.

Aqui, foi necessária a remoção e desapropriação de 21 unidades habitacionais para a passagem das ruas - praças arborizadas, sempre respeitando os

vazios desprovidos de edificações, assim como a presença das áreas verdes já existentes.

Para possibilitar um melhor fluxo viário foi aberta, também, uma via ligando a Travessa José Sarney à Rua Cinco. Ver o mapa das intervenções viárias (prancha 06/13). Com essa passagem, este setor subdivide-se em dois grandes quarteirões irregulares, de aproximadamente 100 x 70m e 70 x 120m, respectivamente.

Para os diversos setores do bairro houve a preocupação de se evitar áreas impermeabilizáveis. Por isso, todos possuem um percentual alto de áreas permeáveis. Com esta medida espera-se conseguir o controle da temperatura ambiente.

Buscou-se, também, a máxima arborização com a utilização de árvores de copadas grandes que, como já foi dito anteriormente, serviu de forma decisiva para a localização destas intervenções. Desta maneira, sempre que possível, foram obtidas áreas com sombras para circulação, lazer ou contemplação.

Foi pensada na padronização, com objetivo de dar unidade aos diferentes setores de intervenção. Utilizam-se os mesmos materiais para os banheiros, pisos e revestimentos. Todos os equipamentos e mobiliários urbanos são padronizados, juntamente com as calçadas.

A padronização também se estende à Segurança Pública, pois já existem as guaritas da polícia civil e marca-se na proposta apenas o local.

Cada setor disporá de, no mínimo, uma guarita, além do posto policial na entrada do bairro, garantindo assim a segurança e harmonia.

A iluminação é outra atenção constante em todo o projeto. Há uma variação de tamanho e formas dos postes, que no setor 01 são do tipo comercial de 4 pétalas,

enquanto nos demais setores são do tipo mais baixo que emitem uma iluminação mais aconchegante e pontual.

Para a intervenção nesse setor faz-se necessário a desapropriação de 26 unidades habitacionais e 68 terrenos sem edificações construídas.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A “favelização” é um fenômeno marcante e notadamente disperso em qualquer cidade brasileira. Durante muito tempo, intervenções urbanas nesses tipos de regiões implicavam a remoção dessa pobreza notória que comprometia a qualidade da paisagem urbana citadina. Como novos e numerosos núcleos sempre eram formados, as suas disposições passaram a existir ao longo de toda a cidade, não apenas em áreas tidas como periféricas.

Com a constatação de expressivos números que indicam milhares de pessoas morando em condições sub-humanas, não há mais como desviar a atenção dessa realidade. Com estimativas indicando que cerca de 20% da população ludovicense reside em invasões, entendeu-se ser extremamente necessário um trabalho voltado para esse tema. Para a realização do mesmo optou-se pela Zona de Interesse Social 1, da Ilhinha.

No bairro da Ilhinha, pretendeu-se dignificar e humanizar a vida das pessoas que ali residem, com a inserção de valores e padrões urbanos que até então lhes haviam sido negados. Para a determinação de quais e onde seriam locados os equipamentos urbanos, além do estudo da geografia do local, usou-se a participação da comunidade para maior conhecimento de suas carências.

Deu-se bastante atenção à necessidade de permitir que esses usos fossem compartilhados comunitariamente, com o intuito de permitir acessos e interligações entre toda a área de intervenção e dos bairros circunvizinhos. Procurou-se remover o mínimo de unidades habitacionais possíveis, e tal fato só ocorreu quando entendeu-se que a remoção das mesmas fazia-se necessária para um bem maior, o coletivo.

A temática abordada por este projeto é abrangente e multidisciplinar. Entretanto, dentre os limites que são possíveis ao urbanismo, espera-se alcançar o início de boas e eficientes soluções para o paradigma das “invasões” que permeiam essa cidade. Sabe-se que essa localidade é apenas uma entre centenas de outros “núcleos problemáticos” aqui existentes e pretende-se conquanto despertar, e porque não, colaborar para possíveis trabalhos nesse campo de atuação.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Mauricélia Ferreira. **Perfil sócio-econômico e ambiental das comunidades relacionadas às unidades de conservação da Ilha de São Luís**. São Luís: UEMA/CNPq, 2002. (Relatório de Pesquisa).

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna. Lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP, 1998.

BRASIL FAVELAS UPGRADING. São Paulo: Fundação Bienal de São Paulo, set./nov. 2002.

BRITTO, Alfredo; GUIMARÃES, Alberto Passos e SERRAN, Joça. **Habitação popular: inventário de ação governamental**. Rio de Janeiro: Projeto/ FINEP, 1985.

CADERNOS BRASILEIROS DE ARQUITETURA. Desenho Urbano II. São Paulo: Projeto Editores Associados Ltda, v. 13, set. 1984.

CADERNOS BRASILEIROS DE ARQUITETURA. Desenho Urbano III. São Paulo: Projeto Editores Associados Ltda, v.14, set. 1984.

ENTREVISTA realizada com integrantes da diretoria de Associação dos moradores da Ilhinha em 06 de julho de 2003.

FURKENICZ, Benamy; MALTA, Maurício. Desenho Urbano. In: SEMINÁRIO SOBRE O DESENHO URBANO NO BRASIL, 1996, São Paulo, **Anais...** São Paulo: PINI, Brasília: CNPq, Rio de Janeiro: FINEP, 1996.

FRANÇA, Elisabete; BAYEUX, Glória. A cidade como integração dos bairros e espaço de habitação. **BRASIL FAVELAS UPGRADING**. São Paulo: Fundação Bienal de São Paulo, set./nov. 2002, p. 01-34.

IBAM – Experiências Inovadoras em Serviços de Urbanismo. **Projeto Novos Alagados**. Salvador, BA. Disponível em: <http://www.ibam.org.br/urbanos/assunto3/blt2_4.htm>. Acesso em: 05 ago. 2003.

JABOR, Arnaldo. **O Favela-bairro é uma revolução democrática**. Rio de Janeiro. Disponível em: < <http://www.geocities.com/cronistaarnaldo/favelabairro.htm>> Acesso em: 11 mar. 2003.

JACQUES, Paola Berenstein. **Especularização urbana contemporânea**. Salvador, BA. Disponível em: <<http://www.geocities.com/revistaturba/turba051.htm>> Acesso em: 27 jun. 2003.

MAGALHÃES, Sérgio. **Sobre a cidade: habitação e democracia no Rio de Janeiro**. São Paulo: Pro Editores, 2002.

MANTOVANI, José Dervil. **Invasões em São Luís: uma experiência com histórias de vida**. São Paulo. Disponível em: <http://www.revistamaresia.com.br/dervil/ Uma_historia_de_vida.htm> Acesso em: 13 abril 2003.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001

_____. **Dimensões da tragédia urbana**. São Paulo. Disponível em: < <http://www.comciencia.br/reportagens/cidades/cid18.htm>> Acesso em: 10 mar. 2003.

MASSOT, Maria Lúcia Leone. **Favela-bairro: a falência de uma política habitacional**. Rio de Janeiro. Disponível em: < <http://www.arquitetura.com.br/Artigos/favelabairro.html>> Acesso em: 11 mar. 2003.

MELO, Gabriel. **Favela-bairro - a falência de uma política habitacional**. Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.janelacomunitaria.hpg.ig.com.br/arquivos/ favelabairro>> Acesso em: 11 mar. 2003.

MENDES, Reginaldo Teixeira. **Lagoa da Jansen: história e vida**. São Luís: Editora Gráfica Pinheiro, 2003.

MOREIRA, Adriana Montefusco. **Favela, um bairro?** Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.anf.org.br/link.php?assunto=urbanismo&artigo=4>> Acesso em: 27 jun. 2003.

NAHUZ, Cecília dos Santos e FERREIRA, Lusimar Silva. **Manual para normalização de monografias**. 3.ed. São Luís: Fundação Sousândrade, 2002.

NEUFERT, Ernst. **A arte de projetar em arquitetura**. 6.ed. São Paulo: Gustavo Gili, 1978.

POMAR, Pedro Estevam da Rocha , TEIXEIRA, Almir. **Cidade dos sem-teto**. São Paulo. Disponível em: <<http://www.adusp.org.br/revista/20/r20a09.pdf>> Acesso em: 27 jun. 2003.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO JÚNIOR, José Reinaldo Barros. **Formação do espaço urbano de São Luís: 1912 – 1991**. São Luís: Edições FUNC, 1999.

RODRIGUES, Ferdinando de Moura. **Desenho urbano: cabeça, campo e prancheta**. São Paulo: Projeto, 1986.

ROL ROLNIK, Raquel (Org.); CYMBALISTA, Renato (Org.). **Instrumentos urbanísticos contra a exclusão social**. São Paulo: Polis, 1997. (Publicações Polis, n. 29).

SANTOS, Lúcia Leitão. **Os Movimentos desejantes da cidade: uma investigação sobre processos inconscientes na arquitetura da cidade**. Recife: Fundação de Cultura Cidade do Recife, 1998.

SILVA, Ana Amélia da, (Org.). **Moradia e cidadania: um debate em movimento**. São Paulo: Pólis, 1994. (Publicações Polis, n. 20).

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 1995.

SILVA, Vânia. Por uma imagem melhor: profissionais brasileiros apresentam no exterior soluções viáveis para urbanização de favelas. **Revista Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo, ano 17, n. 104, out./nov. 2002, p. 50-53.

SIQUEIRA FILHO, Valdemar. **Metodologia de intervenção em favelas localizadas em áreas de risco, na cidade de Piracicaba: uma experiência de (a)caso**. Disponível em: <<http://www.intercom.org.br/papers/1998/gt12/GT1205.PDF>> Acesso em: 27 jun. 2003.

SEMPA – Secretaria Municipal do Planejamento. Prefeitura do Município de São Paulo. **Padrões de urbanização**. São Paulo: Sempla/Demplan/Purb, 1985.

SEMTUR –Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. Prefeitura Municipal de São Luís. **Legislação urbanística básica de São Luís**. São Luís: SEMTUR, 1997.

SMH – Secretaria Municipal de Habitação, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Programa Favela-bairro**. Disponível em: < <http://www.rio.rj.gov.br/habitacao/smh2.htm>> Acesso em: 11 mar. 2003.

www.ibge.net/censo Acesso em: 25 maio 2003.

www.vitruvius.com.br . Acesso em: 06 junho 2003

www.ibam.org . Acesso em : 06 junho 2003

ANEXOS

ANEXO A - Principais citações do Estatuto da Cidade:

Título I - Dos Princípios Fundamentais

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado democrático de direito e tem como fundamentos:

II – a cidadania;

III – a dignidade da pessoa humana;

Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I – construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II – garantir o desenvolvimento nacional;

III – erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

IV – promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Capítulo IV - Dos Municípios

Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Capítulo II - Da Política Urbana

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

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Capítulo II - Dos Instrumentos da Política Urbana

Seção I - Dos Instrumentos em Geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Seção IV - Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

Seção V - Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Seção VIII - Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Seção X - Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Seção XI - Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

ANEXO B - Legislação Municipal pertinente a Zonas de Interesse Social, complementar ao Plano Diretor Municipal:

CAPÍTULO I DA CARACTERIZAÇÃO, DOS OBJETIVOS E DAS COMPETÊNCIAS

Art. 1º - Ficam instituídas, na zona urbana e de expansão urbana do Município, Zonas de Interesse Social, representadas pela sigla - ZIS.

Art. 2º - As Zonas de Interesse Social são áreas delimitadas por lei que exigem tratamento específico na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 3º - São objetivos das Zonas de Interesse Social:

- I - Estabelecer padrões especiais de uso e ocupação que possibilitem a regularização jurídica e urbanística de assentamentos habitacionais já existentes da população de baixa renda;
- II - Adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;
- III - Induzir a ocupação dos vazios urbanos, inclusive através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de terra para moradia de população de baixa renda;
- IV - Evitar o processo de expulsão indireta dos moradores das ZIS, provocado pela valorização do solo decorrente da sua regularização jurídica e urbanística;
- V - Incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, urbanização e regularização jurídica da ZIS;
- VI - Manter, sempre que possível, as edificações existentes;
- VII - Corrigir situações de risco ocasionadas por ocupações de áreas impróprias à habitação.

Art. 4º - As Zonas de Interesse Social obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

- I - ZIS I - Áreas ocupadas espontaneamente por assentamentos habitacionais da população de baixa renda, onde existe interesse social em se promover a regularização jurídica da posse da terra e a sua integração na estrutura urbana;
- II - ZIS 2 - Terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados necessárias à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 5º - Têm competência para solicitar a delimitação de ZIS:

- I - A Secretaria Municipal de Urbanismo;
- II - A Sociedade de Melhoramentos e Urbanismo da Capital;
- III - As Entidades Representativas dos Moradores, desde que dotadas de personalidade jurídica regularmente constituída.

Art. 6º - Não poderão ser delimitadas ZIS:

- I. Onde a quantidade de habitações for inferior a 30 (trinta) unidades,
- II. Em áreas ocupadas há menos de 01 (hum) ano na data da publicação desta Lei;
- III. Em áreas “non edificandi” estabelecidas por legislação específica.

Parágrafo único: As ocupações irregulares localizadas em área "non edificandi" junto às margens de igarapés e mangues poderão ser transformadas em ZIS I, desde que haja condições técnicas comprovadas por laudos de órgãos competentes para execução de saneamento e drenagem referentes à respectiva microbacia.

SEÇÃO I DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 7º - Para as ZIS I deverá ser elaborado Plano de Urbanização contendo obrigatoriamente:

- I - Cadastramento das edificações e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes nas ZIS;
- II - Cadastramento geral dos ocupantes das ZIS;
- III - Levantamento da documentação referente à propriedade da terra;
- IV - Projeto de parcelamento contendo o traçado dos lotes, dos espaços livres, do sistema viário e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
- V - Projeto indicativo das obras de urbanização, incluindo terraplenagem, pavimentação, drenagem, abastecimento d'água, esgotamento sanitário e iluminação;
- VI - Estimativa dos custos para implantação do Plano de Urbanização.

Parágrafo único: O Plano de Urbanização preservará, obrigatoriamente, a tipicidade e as características locais do assentamento e, sempre que possível, as edificações existentes.

Art. 8º - As ZIS2, para efeito de elaboração e de implantação do Plano de Urbanização, deverão ser enquadradas nas seguintes modalidades:

- I - De interesse para aquisição pelo Município,
- II - De consórcio imobiliário entre o proprietário da terra e o Município;
- III - De cooperativa de moradores;
- IV - De iniciativa do particular.

Art. 9º - Para as ZIS2, a Administração Municipal poderá, a seu critério, elaborar o Plano de Urbanização contendo:

- I - Levantamento da documentação referente à propriedade da terra;
- II - Projeto de parcelamento contendo o traçado dos lotes, dos espaços livres, do sistema viário e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Projeto de aquisição, comercialização e/ou destinação dos lotes;
- IV - Projeto indicativo das obras de urbanização, incluindo terraplenagem, pavimentação, drenagem, abastecimento d'água, esgotamento sanitário e iluminação.

Art. 10 - Os proprietários de terrenos enquadrados como ZIS2 poderão requerer à Prefeitura o estabelecimento de consórcio imobiliário a fim de elaborar e implantar Plano de Urbanização na referida área.

Parágrafo único: O Município poderá, através de edital, convocar os proprietários de terrenos enquadrados como ZIS2 a estabelecer consórcio imobiliário para urbanização e/ou edificação de interesse social.

Art. 11 - O contrato de consórcio imobiliário deverá ser registrado em cartório de circunscrição imobiliária competente e conterà obrigatoriamente:

- I - O Plano de Urbanização da referida gleba;
- II - Descrição das obras de equipamentos urbanos e comunitários a serem executados;
- III - Laudo de avaliação do preço da gleba;
- IV - Laudo de avaliação do preço dos lotes, incorporando o valor resultante das obras a serem executadas;
- V - Quantidade e indicação dos lotes que serão devolvidos aos proprietários em função do preço obtido no laudo de avaliação da gleba;
- VI - Cronograma físico-financeiro das obras de urbanização;
- VII - Prazo em que serão devolvidos os lotes aos proprietários.

§ 1º - O Município terá prazo máximo de 05 (cinco) anos para devolução dos lotes indicados no contrato, devidamente urbanizados, aos proprietários.

Art. 12 - O Município poderá devolver, em dinheiro, o valor dos lotes a que têm direito os proprietários, no final do prazo estipulado, se julgar necessário ou se não tarem concluídas obras de urbanização registradas no contrato.

Art. 13 - As cooperativas de moradores dotadas de personalidades jurídicas devidamente constituídas, proprietárias de terrenos enquadrados como ZIS2, poderão requerer à Prefeitura a elaboração do Plano de Urbanização, bem como a sua elaboração.

Art. 14 - Caso a Prefeitura do Município de São Luís defira o requerimento da cooperativa de moradores de executar o Plano de Urbanização, deverá firmar um contrato a ser registrado em cartório da circunscrição imobiliária competente.

Art. 15 - A cooperativa reembolsará à Prefeitura do Município de São Luís a totalidade dos custos relativos à terraplenagem, ao sistema viário, ao abastecimento d'água, à drenagem das águas pluviais, ao esgotamento sanitário e à iluminação.

Art. 16 - A Prefeitura do Município de São Luís exigirá como garantia de retorno de seus investimentos a hipoteca da totalidade dos lotes integrantes do Plano de Urbanização.

Art. 17 - O contrato mencionado no Art. 14 conterá, obrigatoriamente:

- I. Plano de Urbanização da referida área;
- II. Plano de obras de equipamentos urbanos e comunitários a serem executados;
- III. Custo total do empreendimento;
- IV. Cronograma físico-financeiro das obras de urbanização;
- V. Documento hipotecário dos lotes;
- VI. Formas, prazos e condições de pagamento pela cooperativa de moradores à Prefeitura do Município de São Luís, pelos investimentos realizados.

Art. 18 - Decreto do Executivo expedirá normas regulamentando os procedimentos relativos aos contratos de consórcio imobiliário e com as cooperativas de moradores com o objetivo de execução do Plano de Urbanização nas ZIS2.

Art. 19 - Fica a Sociedade de Melhoramentos e Urbanismo da Capital - Surcap, responsabilizada pela elaboração e implantação dos Planos de Urbanização das ZIS.

Art. 20 - Para as ZIS2, de iniciativa do particular, conforme inciso IV do Art. 8º, não é obrigatória a elaboração de Plano de Urbanização, ficando a aprovação do parcelamento do solo condicionada à legislação vigente.

Art. 21 - O Executivo Municipal poderá firmar convênios de cooperação técnica e financeira com a União, os estados e os municípios vizinhos à execução dos Planos de Urbanização das ZIS.

SEÇÃO II DO USO, OCUPAÇÃO, PARCELAMENTO E DESTINAÇÃO DOS LOTES

Art. 22 - As características de dimensionamento, ocupação, aproveitamento e uso dos lotes serão estabelecidas segundo as especificidades de cada ZIS.

Art. 23 - Em cada ZIS será fixado o Lote Padrão, que servirá de parâmetro para o Projeto de Parcelamento, integrante do Plano de Urbanização.

Parágrafo único: Considera-se Lote Padrão a área de referência em metros quadrados, determinada para cada ZIS em função da especificidade da ocupação já existente.

Art. 24 - Na execução do projeto de parcelamento de cada ZIS, será necessariamente desmembrado o lote que exceda a duas vezes a área do Lote Padrão da respectiva ZIS.

Parágrafo único: O disposto neste artigo não se aplica aos lotes destinados ou ocupados por equipamentos comunitários, bem como àqueles ocupados por atividades produtivas de interesse da comunidade moradora da respectiva ZIS.

Art. 25 - O Lote Padrão servirá de parâmetro máximo para o deferimento de pedido de remembramento ou desmembramento de lote a partir da aprovação do projeto de parcelamento da ZIS.

Art. 26 - O projeto de parcelamento do solo nas ZIS obedecerá às seguintes condições:

I - Não se permitirá construir:

- a) Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade da construção;
- b) Nos terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas as providências de escoamento das águas;
- c) Nos terrenos onde as condições do solo, constantes de laudo técnico, não aconselharem a construção;

II - O sistema viário compreenderá as ruas, vielas e passagens de uso comum, que passarão ao domínio público, uma vez, aprovado o projeto de parcelamento;

III - Somente serão aprovados os lotes que tiverem acesso direto ao sistema viário, definido no inciso anterior.

Art. 27 - O projeto de parcelamento das ZIS aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o Art. 4º, inciso 11, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/79.

Art. 28 - Os projetos de parcelamento das ZIS2 deverão atender aos parâmetros estabelecidos na Tabela de Intensidade de ocupação do Uso do Solo -Zonas.

Art. 29 - A aprovação de um projeto de parcelamento de uma ZIS torna sem efeito qualquer aprovação anterior de projeto de parcelamento referente à mesma área.

Art. 30 - Os lotes resultantes do parcelamento aprovado para as ZISI serão destinados aos ocupantes de acordo com as seguintes normas:

- I. A cada ocupante, somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando este já estiver edificado e tenha uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação de economia familiar;
- II. Os lotes destinar-se-ão a pessoas com renda máxima de 03 (três) salários mínimos;
- III. É garantida a titulação do lote ao morador de ZISI, cuja renda ultrapasse 03 (três) salários mínimos, desde que comprove estar habilitado nesse lote há mais de um ano.

Art. 31 - Ensejará desapropriação em favor de terceiros interessados à extrapolação dos usos, finalidades e parâmetros definidos nesta Lei.

SEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO JURÍDICA E DA TITULAÇÃO

Art. 32 - Para promover a regularização jurídica das ZIS, o Poder Público utilizará os meios legais necessários.

§ 1º - A concessão de direito real de uso gratuita será firmada por um prazo máximo de 05 (cinco) anos, prorrogável por igual período para aqueles ocupantes com renda de zero até 03 (três) salários mínimos.

§ 2º - A concessão gratuita do título de propriedade poderá se dar para ocupante com renda familiar de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos.

§ 3º - A concessão do título de propriedade poderá se dar para ocupantes com renda familiar superior a 03 (três) salários mínimos.

§ 4º - O Município poderá intermediar a compra do imóvel por seus ocupantes.

§ 5º - O Município patrocinará as ações de usucapião, fornecendo assessoria técnica e jurídica e arcando, inclusive, com as despesas processuais.

Art. 33 - Caberá à Prefeitura do Município de São Luis o ônus financeiro decorrente dos registros dos imóveis situados em ZISI.

Art. 34 - De termo de concessão ou transferência de concessão de direito real de uso deverá constar a seguinte condição: O lote de uso residencial destinar-se-á exclusivamente à moradia do titular e seus dependentes.

Art. 35 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos quantos o conhecimento e execução da presente Lei pertencerem, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

O Gabinete do Prefeito a faça imprimir, publicar e correr.

PALÁCIO DE LA RAVARDIÈRE, EM SÃO LUÍS, EM 29 DE DEZEMBRO DE 1992, 171º DA INDEPENDÊNCIA E 104º DA REPÚBLICA.

ANEXO C – Foto aérea do bairro da Ilhinha

ANEXO C1 – Primeiras ocupações, ano de 1975

ANEXO C2 – Ocupação da Ilhinha , em 1993

ANEXO C3 – Atual ocupação, levantamento aerofotogramétrico, ano 2001.

ANEXO C4 – Atual ocupação do aglomerado onde situa-se a intervenção, levantamento aerofotogramétrico, ano 2001.

APÉNDICES

APÊNDICE A – Arruamento do bairro da Ilhinha

APÊNDICE A1- Próximo à avenida Ferreira Gullar as vias são asfaltadas e a caixa de rua mais larga



APÊNDICE A2 – Algumas
caixa de rua bastante redu



porém com

APÊNDICE A3 – Arruamento típico encontrado dentro da área de intervenção



APÊNDICE A4 – Circulação de veículos e pedestres dentro da área de intervenção



APÊNDICE B - Organiz
APÊNDICE B1 – Dim
variáveis

os lotes extremamente



APÊNDICE B2 – O recuo entre lotes, quando existente, é mínimo e particularizado



APÊNDICE C – Espaço limdeiro a avenida Ferreira Gullar, onde realizam-se manifestações culturais

APÊNDICE D – Vista de meio-topo (à meia altura) da área de intervenção



APÊNDICE E – Projeto de intervenção

APÊNDICE E1 – Levantamento de dados

APÊNDICE E2 – Proposta de intervenção