

Autores: Vitor Oliveira Roatt¹
Graziele Muniz Miranda²
Maria Rita de Castro Lopes³

¹: Mestrando na Universidade Federal de São Carlos - vitororoatt@gmail.com;

²: Mestranda em Geografia – Universidade Estadual Paulista; grazim@rc.unesp.br;

³: Graduada em Geografia – Universidade Estadual Paulista; ritacastrolopes@yahoo.com.br;

Título: Estudo de Caso: O loteamento Santa Maria no município de Rio Claro – São Paulo.

RESUMO

Este artigo considera um estudo feito sobre o bairro Santa Maria, localizado no município de Rio Claro – São Paulo. Possui o intuito de analisar algumas causas e falhas do plano de loteamento municipal, como foi efetuado, o contexto em que foi aplicado e as leis (federais, estaduais e municipais) e dispositivos legais que já existiam na época da aplicação do plano de loteamento, algumas causas intrínsecas e uma análise do quadro atual.

Palavras chaves: Loteamento popular, capital imobiliário, poder público.

Introdução

A lógica do capital esteve sempre intrínseca a história das cidades, (re)produzindo a busca dos capitalistas por maior acúmulo de capital no espaço geográfico, que leva a uma crise social, consequência de um agravamento das desigualdades sociais, econômicas e sócio-espaciais (HARVEY, 2009, RODRIGUES, 2007).

No Brasil, na tentativa de acalmar uma suposta reforma urbana como decorrência das desigualdades supracitadas, logo após o golpe militar, o governo cria o primeiro plano para habitação do país, o Banco Nacional de Habitação (BNH). As intervenções urbanas geradas pelo BNH foram segregacionistas e reacionárias, que levou a classe mais carente financeiramente para as periferias das cidades, nos conhecidos conjuntos habitacionais populares (BONDUKI, p.87).

Meados da década de 1980, no Brasil, foi um período marcado por uma intensa crise financeira como resultado do modelo econômico implantado pelo regime militar. Para controlar tal crise o governo Sarney lançou o plano econômico Bresser em 1987, que

consistia em um maior controle financeiro da União, com enorme repercussão nas políticas habitacionais através da contenção de gasto.

A cidade de Rio Claro, nosso foco para o estudo, sofreu um déficit habitacional como consequência do plano Bresser, somado ao processo de migração populacional para o perímetro urbano da cidade, que acentuou ainda mais a problemática da habitação na cidade. Tal migração foi resultado da mecanização do campo, desempregando e desalojando diversos trabalhadores rurais, que procuraram a cidade como solução social/econômica.

É importante lembrar que ocorreu uma migração da população rural dos municípios vizinhos para a cidade de Rio Claro, trabalhadores rurais que também são expulsos do campo pelo processo de mecanização. Estas pessoas buscaram a cidade de Rio Claro por esta possuir um Distrito Industrial mais desenvolvido que o município onde habitavam anteriormente.

O crescimento populacional somado ao desenvolvimento industrial atraiu ainda mais a atenção do capital imobiliário da época, principalmente na área central e nas áreas em seu entorno, reproduzindo com maior intensidade a lógica capitalista neste espaço urbano, com a (re) produção acentuada da desigualdade social, econômica e sócio-espacial.

Neste momento, a população de baixa renda econômica, ao se mudar para a cidade, recebe como direito apenas as zonas periféricas nos “conjuntos habitacionais para ‘pobres’ em periferias distantes que afastam os pobres e sua suposta violência” (RODRIGUES, 2007, p.03). Estes loteamentos são criados por promotores imobiliários que visam construir moradias em áreas distantes do centro urbano e ausentes de infra-estrutura para gerar especulação imobiliária nos lotes mais próximos à área central.

O foco deste trabalho é analisar a partir de uma visão crítica, um dos conjuntos habitacionais que surge no contexto histórico/espacial exposto, que é o conjunto Santa Maria no bairro que recebe o mesmo nome. Assim, levantamos hipóteses e considerações a despeito de quais foram os agentes propiciadores deste bairro populacional, as irregularidades nele existentes e a situação de degradação social que seus moradores enfrentam ao longo do tempo.

Formação do Bairro Santa Maria (Rio Claro/SP)

Na década de 1950 o Brasil vive o chamado “milagre brasileiro”, com aceleração do processo de industrialização, principalmente em grandes metrópoles, como São Paulo. Já na década de 70 ocorre uma desconcentração das indústrias paulistas em direção ao interior do estado. Os municípios situados ao longo das rodovias Dutra e Anhanguera despontaram em seu desenvolvimento industrial, destacando-se a região de Campinas.

Nesta época ocorreu o aumento da implantação de indústrias no município e com isso o aumento acelerado da população rio-clarense. Concomitantemente, ocorreram à criação de loteamentos periféricos em grande parte clandestinos e sem infra-estrutura, moradias em área de risco e ocupação de terrenos públicos. Isto acarretou modificações no uso do solo e dos recursos hídricos, causando inúmeros prejuízos à população.

O governo do município de Rio Claro, após um intervalo de sete anos de ausência do Estado para construção de novas habitações, consequência da crise acentuada pós-plano Bresser, realiza a construção do conjunto popular Santa Maria, ano de 1989.

Quanto à escolha, pelo poder público, da área para a construção do conjunto habitacional Santa Maria, podemos dizer que esta obedeceu à lógica do capital. Por ser destinado para uma população pobre, foi construído em uma área do município distante da área central da cidade, enquanto tal área continuava destinada para os grandes capitalistas reproduzirem os seus empreendimentos e especulação imobiliária.

Conforme Rodriguez (2007), encontramos este processo de produção do espaço para reprodução do capital pelo Estado em diversas realidades do globo, como consequência intrínseca da realidade de uma sociedade capitalista. Este desapropria o direito do pobre de habitar a região central de determinada cidade, local que oferece melhor e maior quantidade de infra-estrutura pública, obrigando o seu deslocamento para áreas periféricas, onde o poder público atua com condições desleais de infra-estrutura em comparação ao centro e seu entorno. Desta forma, observa-se que:

A cidade como direito integra metas-narrativas, a complexidade do processo de urbanização, a atuação de agentes tipicamente capitalistas, do Estado em suas várias instâncias, da reprodução ampliada do capital, de movimentos que ocupam áreas produzindo também a cidade real, que se apresenta com desigualdades sociais, espaciais, econômicas e socioespaciais (RODRIGUES, 2009, p.03).

Carvalho (1993) apresenta dados interessantes da especulação imobiliária no município de Rio Claro através da expansão do perímetro urbano, para a implantação da população pobre em conjuntos habitacionais em torno de sua periferia, que obrigou o poder público a ampliar a sua rede de infra-estrutura até ela, acarretando o desenvolvimento, valorização e especulação imobiliária das áreas intermediárias. Como no período da década de 1940 a 1970 o crescimento do perímetro urbano é de 800% e da população é de 200%. Isto demonstra a baixa densidade demográfica da área urbana de Rio Claro, gerando crescentes gastos com infra-estrutura.

A partir do Mapa 1 (Anexo I) pode-se observar a criação de bairros periféricos em meio a vazios urbanos em áreas mais próximas ao centro. O bairro Santa Maria é um exemplo, pois foi loteado em 1989 e no mesmo período o bairro Araucária ainda não existia, mesmo sendo este mais próximo ao centro, sendo um clássico exemplo de especulação imobiliária, como explicado acima.

Ilegalidades na implantação do conjunto habitacional Santa Maria:

No Brasil existem inúmeras leis relacionadas ao direito ambiental e ao uso e ocupação do solo, imprescindíveis ao planejador urbano, entretanto, não temos uma legislação unificada. A Constituição Federal norteia quaisquer relações sociais a serem estabelecidas, mas, os estados e os municípios possuem diferentes legislações relativas à questão ambiental, devendo ser todas consideradas durante o ato de planejar o solo urbano.

A Constituição Federal de 1988, em seu capítulo VI, refere-se especificamente ao meio ambiente. Em seu art. 225 afirma que “todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 1988)

Outro dispositivo legal trata-se da Lei Federal n. 4.771/65, que institui o Código Florestal Brasileiro. Em seu artigo 2º considera área de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

- a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima será:
- b) 1 - de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

- 2 - de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
 - 3 - de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
 - 4 - de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
 - 5 - de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
 - c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura [...]

A resolução CONAMA nº 302/02 define Área de Preservação Permanente: “a área marginal ao redor do reservatório artificial e suas ilhas, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas”.

A Lei 6.766/79 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Em seu artigo 3º afirma que:

Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas [...]
- III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes [...]

No caso específico do loteamento popular do bairro Santa Maria, o governo municipal responsável por sua implantação não respeitou as leis supracitadas. As habitações foram construídas em áreas próximas de nascentes d'água e cursos de drenagem em terreno de declividade superior a 30%.

De acordo com o Plano Diretor de Rio Claro (2008), o bairro Santa Maria localiza-se em uma Zona de Uso Diversificado (ZUD). O Anexo 1 mostra que o loteamento faz parte de uma Área de Preservação Permanente descaracterizada pela urbanização, sujeita a Projeto de Recuperação e/ou Compensação.

A Lei 6.766/79 afirma ainda que os loteamentos devam possuir áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba. No caso, não foi respeitada esta lei, porque as áreas públicas que deveriam ser reservadas para uso

institucional e ao lazer, não foram destinadas corretamente conforme os 35% exigido pela lei federal.

Questões sócio-espaciais

O loteamento Santa Maria está localizado distante da área central da cidade, acarretando a falta de infra-estrutura urbana e serviço urbano público, assim, prejudicando a classe social que possui maior carência de tais necessidades, o que nos leva a uma colocação importante, considerando este fato: O que é o direito a cidade? Harvey (2009) vai dizer:

O direito à cidade não é simplesmente o direito ao que já existe na cidade, mas o direito de transformar a cidade em algo radicalmente diferente. Quando eu olho para a história, vejo que as cidades foram regidas pelo capital, mais que pelas pessoas.

Porém, outra consideração nos é posta, quem tem o direito a cidade? Em tese, todas as pessoas possuem o mesmo direito assegurado pela constituição de 1988. A população como um todo possui direito a habitação, saúde, educação. A melhor explicação para não possuírem estes tipos de serviços é a estrutura capitalista neoliberal imposta e reproduzida pelo Estado.

De fato, a fala de Harvey (2009) vem demonstrar como o capital tem regido os interesses urbanísticos das classes dominantes como um todo, pois vivemos em uma sociedade de estrutura capitalista que promove a desigualdade das classes.

O estudo de caso aqui apontado vem para corroborar como o capital atua e o Estado compactua com seus interesses. O Estado vai assimilar estas idéias devido ao fato de que “tende a ser controlado pelas classes dominantes” (SOUZA, 2004).

A construção do loteamento Santa Maria gerou ainda o processo chamado deseconomia de aglomeração. Este diz respeito às desvantagens econômicas com gastos em serviços de infra-estrutura urbanos devido à existência de grandes distâncias aos centros urbanos. Carvalho em 1993 (p. 41, 42) já explicitava os problemas com:

Os custos de reprodução simples e ampliada da infra – estrutura urbana e serviços urbanos públicos são, conseqüentemente altos, muitas vezes implicando na insuficiência da estrutura urbana. Por exemplo, o sistema de transportes urbanos coletivos na cidade, ao mesmo tempo que é precário apresenta altas tarifas, pois tem um IPK (Índice de passageiros por quilômetros) muito baixo devido a baixa

densidade demográfica. Aumentar a frota implica em um IPK mais baixo e, conseqüentemente, uma tarifa mais alta. A melhoria do sistema, tanto em termos de eficácia como em termos de eficiência, depende, em última instância, de um maior adensamento demográfico da cidade.

Tal problema continua sendo um descaso do poder público, como observamos em visita de campo. Os ônibus circulam pelo bairro uma vez a cada hora, algo que dificulta o acesso dos moradores ao centro. Neste caso, observamos uma segregação-especial de acesso ao centro, pois, seus moradores com condições econômica de baixa renda necessitam do transporte público.

Alguns fatos ainda devem ser apontados sobre o loteamento, em relação a precariedade do sistema construtivo, de acordo com Carvalho (1993), os lotes tiveram a dimensão mínima de 5,00m x 25,00m totalizando uma área de 125,00m². A Lei 6766/79 considera estas dimensões como sendo as mínimas permitidas aos loteamentos. As casas têm dimensão única de 3,50m x 7,00m com uma área de 24,50m². Possuem apenas três cômodos (1 sala com uma pia de cozinha, 1 quarto e 1 banheiro). Existe grande problema no que concerne a durabilidade, insolação, ventilação, isolamento térmico-acústico e eólico.

Como as moradias apresentam a dimensão mínima exigida por lei, seus moradores em muitos casos realizaram a sua ampliação mesmo com determinadas dificuldades, porque ao construir um novo cômodo utilizam a área total do quintal, por possuir poucos metros. Conforme Carvalho (1993, p.39), a precariedade das moradias do conjunto Santa Maria nem permite uma mobilidade social interna, no sentido de ampliar o padrão de qualidade habitacional.

Observamos em campo as moradias que foram construídas ilegalmente pelo governo municipal nas áreas próximas de nascentes. Ao realizarem a ampliação de mais um cômodo na área que seria o quintal, sofrem sérios problemas de infiltração em decorrência da drenagem d'água que passa ao fundo da casa. (Figuras I, Anexo II).

Segundo Carvalho (p.39), “a questão ambiental na construção de conjuntos habitacionais populares governamentais se deteriorou”, como no caso de Santa Maria, onde a lei federal ambiental não foi respeitada em favor de uma economia financeira na estrutura do loteamento. Observamos como resultado a degradação da condição de vida no bairro, onde a população habita uma área que se apresenta constantemente alagadiça e moradias com

infiltração, que acarreta diversos problemas de saúde, como exemplo: problemas respiratórios, alérgicos, com insetos vetores, e outros

Considerações finais

Muitos dos problemas de urbanização industrial podem ser explicados pelo fato da estrutura capitalista de produção do espaço, e o bairro Santa Maria, localizado no município de Rio Claro, não foge a regra. Mesmo com toda a fundamentação legal que impediria a implementação do bairro (com leis ambientais aprovadas antes do loteamento) o município o fez, o que nos levou a esta pequena análise.

Ficou evidente que os interesses imobiliários incentivaram esta ação municipal para uma valorização das terras mais próximas a zona central, e que o governo municipal atendeu prontamente, realocando uma população menos favorecida economicamente para o bairro.

Podemos considerar as atuais condições do bairro, que são preocupantes para a população, condições que podem ser conferidas nas fotos em anexo, e demonstrar o descaso da administração pública, que apenas lembra do bairro em períodos de eleição como “campo eleitoral”.

É de se relevar que a prática do planejamento urbano tenha sido inexistente no período em que o loteamento foi implementado, entretanto, ele foi utilizado, mas para o favorecimento da classe dominante da elite rioclarense, devido aos dispositivos de planejamento estarem disponíveis nas mãos desta classe. SOUZA (2004, pg. 24) explica que o que define o caráter social do planejamento irá depender da ‘constelação de poderes’, sendo que os grupos sociais como moradores do bairro, movimentos de cunho social, e mesmo a população, devem estar envolvidos na prática e desenvolvimento do planejamento.

Sendo assim, concerne a população e aos representantes legalmente eleitos pelo poder do voto, lutar e questionar os seus direitos democraticamente e buscar uma real melhoria das condições de vida, tanto do seu bairro como da cidade como um todo.

Bibliografia

BRASIL. Lei nº 4771/65. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 05 nov 2009.

BRASIL. Lei nº 6766/79. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 05 nov 2009.

BRASIL. Resolução CONAMA nº 302/02. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 05 nov 2009.

BRASIL. Resolução CONAMA nº 369/06. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 05 nov 2009.

CARVALHO, P. F de. **Evolução dos padrões urbanos dos conjuntos habitacionais em Rio Claro-SP**: a Vila Elisabeth e o conjunto Santa Maria. Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Exatas, Rio Claro, 1993.

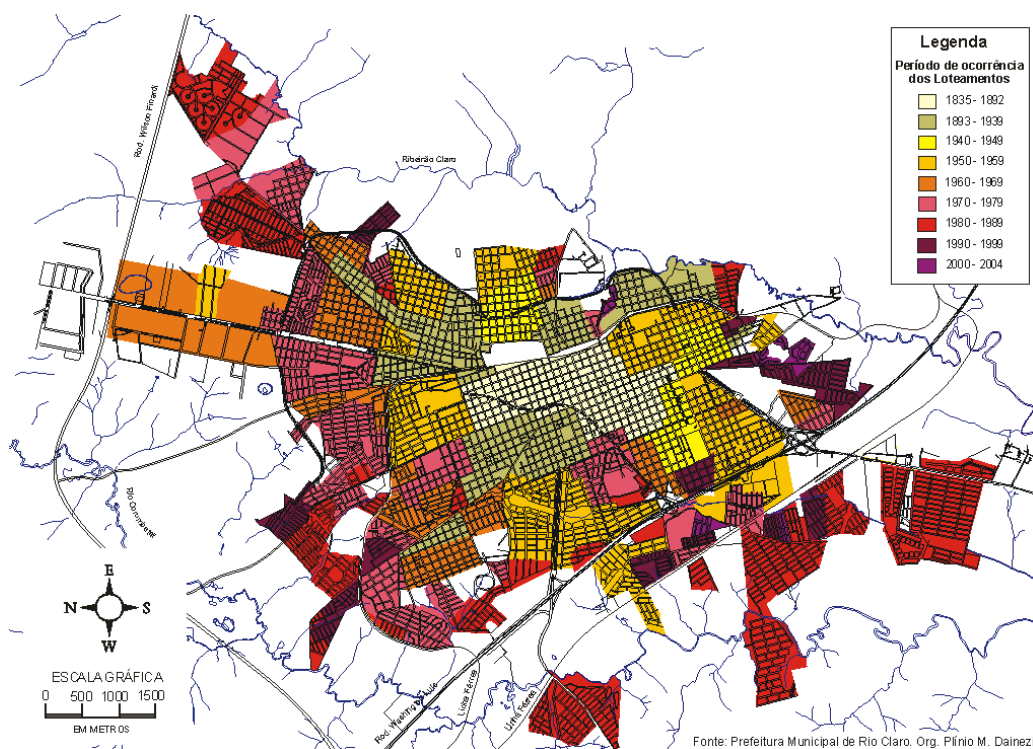
HARVEY, D. **Tenda da reforma urbana**. Fórum Social Mundial. 2009. Disponível: <www.hic-al.org/documento.cfm?id_documento=1264>. Acesso em: 05 nov. 2009.

RIO CLARO (cidade). **Plano Diretor do Municipal: Lei Municipal nº. 92 de 2006**. Disponível em: <<http://www.rioclaro.sp.gov.br>> Acesso em: 05 nov. 2009.

RODRIGUEZ, A. M. **A Cidade como direito**. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Disponível em : <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24533.htm>>. Acesso: 10 nov. de 2009.

SOUZA, M. L. **Planejamento Urbano e ativismos sociais**. Sao Paulo: UNESP. 2004. p.133.

ANEXO I



Mapa1. mapa do perímetro urbano da cidade de Rio Claro- Bairro Santa Maria indicado pela seta azul.



Mapa 2. zoneamento do bairro Santa Maria contido no Plano diretor de Rio Claro – 2008