

# Nas capitais, usucapião deverá favorecer 8 milhões de favelados

Quais os verdadeiros efeitos da decisão da Constituinte de reduzir, de 20 para cinco anos, o prazo que dá ao ocupante de um terreno o direito de propriedade? Quantas pessoas, em todo o País, deverão gozar dos benefícios do usucapião urbano? Nas seis maiores capitais brasileiras, entre oito e dez milhões poderão ser beneficiados com a medida.

São Paulo tem hoje cinco milhões de invasores e posseiros com mais de cinco anos de residência. O Rio tem 1,8 milhão, Recife 900 mil, Porto Alegre 500 mil e Belo Horizonte 125 mil. Em Salvador não há estatísticas oficiais, mas é fácil pensar que 500 mil seria um número justo, pois os próprios baianos a consideram resultado de uma grande invasão.

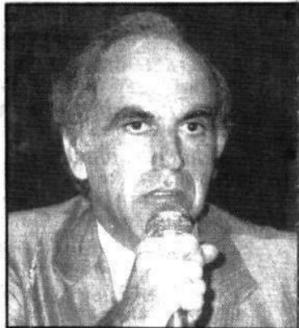
Em todas essas cidades espera-se um aumento das dificuldades legais, um maior número de ações de reintegração de posse e a saturação do Judiciário, que, já hoje, não é capaz de atender com rapidez os pedidos de usucapião. Isso poderia inviabilizar o dispositivo constitucional. Há ainda quem preveja uma onda de invasões. Mas isso não preocupa os pernambucanos, pois lá não há mais o que invadir.

## No Rio, 1,8 milhão devem ser beneficiados

Mais de três milhões de pessoas vivem, hoje, nas 600 favelas e cortiços do Rio de Janeiro. Destas, segundo dados da Secretaria Estadual de Assuntos Fundiários, pelos menos 1,8 milhão deverá beneficiar-se, imediatamente, da decisão da Constituinte que reduziu de 20 para cinco anos o prazo que dá direito ao usucapião urbano. Entusiasmado, o Subsecretário Vicente Loureiro, acredita que a decisão representará a democratização da moradia nas grandes cidades.

— Quantas pessoas, nas grandes cidades, conseguem ter uma casa própria? Tenho certeza de que essa decisão da Constituinte, que precisa vir acompanhada uma maior mobilidade do Poder Judiciário, irá mudar totalmente a situação.

Vicente fica tenso ao falar da Justiça. Ele ressalta que, em média, um favelado espera de dez a 15 anos para obter uma resposta so-



Carlos Firme prevê mais invasões

bre seu pedido de usucapião. Muitas vezes morre sem saber se era ou não dono do terreno.

Apesar do entusiasmo com a decisão da Constituinte, Vicente prevê dificuldades. Por exemplo, um significativo aumento das invasões

de terras, principalmente em Jacarepaguá, que ele aponta como a região mais procurada pelos desabrigados nos últimos dois anos.

O Presidente da Associação de Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Carlos Firme, concorda com o Subsecretário quanto a este ponto. Ele entende que a decisão da Constituinte acirrará os conflitos e disputas em diferentes áreas da cidade e trará preocupações aos proprietários de terrenos urbanos da periferia.

Já para o Diretor Jurídico da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), Rômulo Cavalcante Motta, a solução é a desapropriação e distribuição de lotes pelo Governo.

— Assim, o Governo se encarregaria de promover a urbanização das favelas e a remoção das famílias que hoje vivem em áreas de risco — disse Motta.



## Posse da terra é problema nacional

Se é exagero afirmar que Salvador é o resultado de uma grande invasão — como fazem os baianos — não é dizer que pelo menos metade da área da cidade começou a ser urbanizada por antigos invasores de terras. Inexiste levantamento oficial, mas sabe-se que a ocupação ilegal vai desde favelas, como Alagados, até a Boca do Rio — bairro da valorizada orla marítima, repleto de restaurantes e residências de luxo — nascido de uma invasão, iniciada há 30 anos. A maioria dos seus habitantes continua sem documentação.

Os programas de legalização de terras desenvolvidos pela Prefeitura não acompanham o ritmo das invasões. Nem mesmo a instituição do direito de usucapião urbano aos cinco anos deverá trazer qualquer alteração significativa.

O Coordenador de Desenvolvimento Social da Prefeitura, Roberto Argolo, acredita que a contestação judicial da ocupação de terrenos deverá ser pedida pela própria Prefeitura — para preservar sua capacidade de negociação —, tanto nos casos de remoção dos ocupantes, como nas situações que recomendem a urbanização da área.

Desde janeiro de 1986, quando o Prefeito Mário Kertez tomou posse, 32 invasões aconteceram em Salvador.

A cidade não é, no entanto, a única do Estado que enfrenta o problema. Em Feira de Santana, houve 22 invasões nos últimos



Alagados, em Salvador, é um famoso exemplo de habitação irregular

quatro anos, contando-se apenas as incentivadas por George José Américo, líder comunitário assassinado na quinta-feira. A última foi a de um aeródromo abandonado e envolveu cinco mil famílias.

Em Recife, onde 900 mil pessoas — 60 por cento da população — vivem em 416 favelas, a redução do usucapião não provocou reações significativas. O Presidente da Associação Nordestina das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Anecip), Herílio Ferreira, acredita que a medida não trará maiores consequências, porque as terras passíveis de invasão já foram invadidas.

O déficit habitacional da cidade, segundo dados da Secretaria de Habitação do Estado, é de 400 mil unidades. As favelas concentram-se principalmente no bairro de Casa Amarela, em cujos morros vivem 30 por cento de todos os favelados de Recife. Das terras ocupadas, 42 por cento são particulares, das quais apenas um terço está em processo de legalização. As demais são terrenos de Marinha ou públicos e permanecem completamente ilegais.

A decisão da Constituinte deverá beneficiar 125 mil pessoas em Belo Horizonte — um quinto da população favelada — que ocupam propriedades particulares há

mais de cinco anos. O Diretor-Presidente da Companhia de Urbanização da Capital mineira, Luiz Alberto Portela Colen, estima que 35 por cento das 140 favelas da cidade estejam em terras privadas.

Em Porto Alegre a situação é mais grave. Em 1983, existiam 163 favelas, com cerca de 200 mil habitantes. Apesar das regularizações e assentamentos — a maior parte no último ano, atingindo 1.500 famílias —, a cidade tem hoje 300 mil favelados, em 200 "vilas irregulares". Há ainda sete mil famílias que invadiram conjuntos habitacionais e cerca de 25 mil em loteamentos irregulares ou clandestinos. No total, Porto Alegre possui 500 mil pessoas — um terço de sua população — morando de forma irregular.

A maioria das favelas estão em terras públicas. Isso, no entanto, não torna mais fácil a solução da questão. Muitas das áreas ocupadas são destinadas à construção de praças e até mesmo locais previstos para ruas e avenidas. Então, mesmo estando em terrenos públicos, os favelados vivem sob ameaça de despejo.

As favelas em áreas particulares são menores, mas acabam sofrendo muito mais, envolvidas em litígios na Justiça. Para resolver de vez o problema da posse da terra e da urbanização, o Diretor do Departamento Municipal de Habitação (Demhab), Dilamar Machado, calcula que necessitaria de mais de CZ\$ 20 bilhões.

## População favelada de São Paulo é de mais de 800 mil

SÃO PAULO — Mais de cinco milhões de paulistanos — metade da população da Capital — vive em favelas, cortiços ou moradias sem condições mínimas de habitabilidade e higiene. Em 14 anos, de 1973 a 1987, o número de favelados aumentou em 1.039,86%, enquanto o crescimento da população foi de 59,89%. Segundo a Secretaria municipal de Habitação, 818.872 habitantes moram em 1.594 favelas — população semelhante à da cidade de Campinas.

O Secretário Adjunto da Secretaria estadual de Habitação, Francisco Christovam, calcula em um milhão o déficit habitacional na Capital, ao mesmo tempo em que 40% da área da cidade é considerada vazia. Estes terrenos são alvo de constantes invasões. No ano passado, apenas na Zona Leste, houve 187 ocupações, envolvendo mais de cem mil famílias de "sem casa". Este ano, apenas três áreas foram invadidas.

Esta queda se deve à repressão policial, segundo Luis Paulo Ferreira, Coordenador Nacional da Articulação do Solo Urbano, organização que congrega várias entidades dos "sem-casa". Ele aponta como ou-

tros fatores importantes as sentenças de reintegração de posse determinadas pelo Judiciário e a intransigência dos Governos estadual e municipal.

Mas tanto o Município quanto o Estado dependem das escassas verbas públicas para melhorar a situação habitacional. O Governador Orestes Quéricia entregou até agora apenas 400 das 400 mil unidades habitacionais que ele prometera entregar até o fim de seu Governo.

As decisões da Constituinte sobre Solo Urbano animaram os "sem-casa", mas não os governantes e os empresários. O Secretário municipal de Habitação prevê que o usucapião de cinco anos fará com que os proprietários reajam de forma mais dura à ocupação ilegal dos terrenos.

O Vice-Presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis, Paulo Germano, acha que medidas como o usucapião, indenização progressiva e edificação compulsória terão poucos efeitos. Segundo ele, o imposto progressivo já existe há mais de oito anos em São Paulo, sem que a situação tenha se alterado.