

As Áreas de Especial Interesse Social no município de Campos dos Goytacazes

Special areas of social interest in the city of Campos dos Goytacazes

Lívia Soares Nunes*

Este artigo faz uma análise das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) no município de Campos dos Goytacazes. O trabalho começa com um estudo sobre as AEIS, instrumento de regularização que tem como principal objetivo permitir a legalização de ocupações feitas por populações de baixa renda em áreas que legalmente não pertencem a elas. A seguir, é feito um breve histórico da evolução urbanística do município, mostrando como ocorreu o processo de expansão urbana e a formação dos assentamentos irregulares. Finalmente, é apresentada uma discussão sobre a abordagem do instrumento pelo Plano Diretor da cidade.

Palavras-chave: Áreas de Especial Interesse Social. Plano Diretor. População de baixa renda. Habitação social.

This article analyses the special areas of social (AEIS) interest in the city of “Campos dos Goytacazes. This paper starts with the study of the AEIS, a regulatory act related to the city statute whose main objective is to allow the legalization of the land occupied by low income population who are not the legal owners. Following that, there is a brief history of the urban development in the city, showing how the city occupancy process expanded and the settling of illegal and/or precarious residency, also know as slums.

Key words: Special Areas of Social Interest. City development plan. Low income population. Social habitation.

Introdução

A habitação é uma necessidade básica do ser humano. É importante para preservar a saúde, a segurança e a privacidade das pessoas. A Constituição da República Federativa do Brasil dispõe que o direito à habitação ou moradia é um direito fundamental, na medida em que garante a dignidade da pessoa humana.

Dentre as metas fundamentais reveladas na Carta Magna, destacam-se o combate às desigualdades sociais e a erradicação da pobreza. Para buscar a satisfação da justiça social, o poder constituinte estabeleceu mecanismos capazes de garantir a todos o acesso à habitação, bem como a outros bens de produção. Pretende possibilitar, assim, uma distribuição equitativa de riquezas na sociedade, como forma de combater a injustiça e a desigualdade social.

* Mestranda em Planejamento Regional e Gestão de Cidades na Universidade Cândido Mendes em Campos dos Goytacazes - RJ.

O direito à moradia está intimamente ligado à questão da propriedade e à função social que ela deve cumprir, ou seja, a propriedade não deve atender apenas aos interesses do proprietário, mas também a um interesse maior, o interesse de toda a sociedade. É nesse sentido que a função social da cidade ganha importância, pois, atendida a função social no plano individual, deve-se pensar na cidade como um todo. É importante que as necessidades de todos os moradores da cidade sejam reconhecidas e o município deve ser planejado de forma a que possam ser oferecidas melhores condições de vida a toda a população.

Com base nesses princípios, a Constituição de 1988 traz um capítulo específico para tratar da questão da política urbana, apresentando propostas para implementação de novos instrumentos urbanísticos de uso e ocupação do solo. Além disso, adotou uma descentralização política e administrativa, que concede mais autonomia aos municípios para utilizarem esses novos instrumentos de planejamento e gestão urbana. Deste modo, o Plano Diretor torna-se o centro da política urbana municipal, é por meio dele que serão estabelecidos os critérios e conteúdos para definir o direito de propriedade no município e as implicações para quem não atender às disposições legais.

Em 2001 foi aprovado o Estatuto da Cidade, lei de exigência constitucional para estabelecer as diretrizes gerais da política urbana. A Constituição e o Estatuto da Cidade atribuem uma nova função ao Plano Diretor, que deve estabelecer os critérios e conteúdos para definir os direitos de propriedade no município e as implicações para quem não atender às disposições legais.

As propostas para os novos Planos Diretores englobam a possibilidade de implementação de diversos instrumentos de democratização do acesso à terra, em busca de uma melhor localização para as moradias dos pobres nas cidades, o que contribui para melhorar suas condições de vida, além de proporcionar um impacto positivo para a área urbana como um todo. No presente trabalho, será abordada a questão das Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS, destacando-se a adoção deste instrumento pelo Plano Diretor do município de Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro.

As Zonas de Especial Interesse Social

O Estatuto da Cidade apresenta um conjunto de diretrizes e instrumentos que têm o intuito de concretizar os princípios da função social da propriedade e da cidade, previstos constitucionalmente. Dos diversos instrumentos apresentados pelo Estatuto da Cidade, destaca-se a possibilidade de instituição de zonas de especial interesse social, o que representa uma perspectiva de regularização e melhoria na infraestrutura de áreas ocupadas desordenadamente, além da possibilidade de demarcação de áreas destinadas à construção de habitações populares.

A regularização fundiária é o processo de intervenção pública para legalizar a situação dos habitantes de áreas ocupadas fora dos padrões legais, a fim de possibilitar a melhoria na qualidade de vida dessas pessoas.

Para que ocorra um efetivo desenvolvimento habitacional é preciso enfrentar a questão da irregularidade fundiária. O Poder Público é, em geral, responsável por programas habitacionais, que, quase sempre, desconsideram a questão fundiária urbana e os menos favorecidos financeiramente acabam recorrendo à informalidade (PETINNE, 2002).

A legislação municipal, na grande maioria dos municípios, dificulta o acesso à terra para a população carente, devido ao alto custo do lote e isso provoca uma segregação espacial, manifestada pela inadequação habitacional, fato que agrava as diferenças sociais e a crise econômica.

O processo de regularização fundiária em um contexto de mudanças na legislação urbana deve priorizar a instituição de Zonas de Especial Interesse Social no Plano Diretor dos Municípios, pois este é um instrumento que reconhece a diversidade de ocupações existentes nas cidades e busca legalizar a condição de ocupação em assentamentos irregulares, sendo, portanto, um importante meio de concretização da cidadania desses moradores.

As zonas de especial interesse social (ZEIS) ou áreas de especial interesse social (AEIS) podem ser definidas como áreas do território urbano que serão destinadas, quando vazias, à provisão de habitação popular e, quando ocupadas por assentamentos irregulares, à regularização fundiária e urbanística (ROLNIK, 2002).

As ZEIS destinam-se especialmente à produção e manutenção de habitações de interesse social, incorporando favelas, assentamentos urbanos populares, loteamentos irregulares e cortiços à cidade legalizada.

Para que a cidade atenda à sua função social, áreas vazias do território urbano e áreas ocupadas por população de baixa renda devem ser utilizadas para habitação social.

A demarcação de ZEIS em áreas classificadas como favelas, loteamentos irregulares ou clandestinos é mais fácil de ser efetivada pelos municípios, uma vez que a demarcação de ZEIS em locais desocupados pode gerar conflitos com os proprietários dos terrenos inseridos nessas áreas, além da possibilidade de ocorrer resistência por parte da vizinhança, que entende que tal instrumento está vinculado ao aumento do número de habitações precárias, fator de desvalorização imobiliária (ROLNIK, 2002).

Os moradores de assentamentos irregulares enfrentam outros tipos de dificuldade, além da questão da regularização da terra e um dos principais problemas é a falta de infra estrutura urbana. A delimitação dos assentamentos como ZEIS, permitirá o Poder Público destinar recursos para melhorar as condições de vida dessa população, oferecendo mais equipamentos e serviços públicos.

Ocorre, porém, que o processo de regularização e definição de ZEIS depende das condições e do levantamento cadastral dos municípios e a maioria deles descuida da ação de cadastramento (PETINNE, 2002). Sendo assim, para que o problema habitacional possa ser realmente amenizado com a demarcação de ZEIS, é necessário obter informações e dados confiáveis sobre carência habitacional do município por meio de atividades de mapeamento, cadastro de favelas, cortiços e assentamentos irregulares, fotografias aéreas, comparações dos dados cadastrais com dados censitários e constante atualização das informações.

Breve histórico urbanístico de Campos dos Goytacazes

A cidade de Campos dos Goytacazes se formou sobre uma planície às margens do Rio Paraíba do Sul, área de posição geográfica muito boa, apesar da existência de brejos e lagoas e de estar sujeita a cheias (COSTA, 2005).

As primeiras residências estavam localizadas nas baixadas, próximas a brejos e rios e possuíam condições sanitárias precárias. Com a construção do Porto da Cadeia, ocorreu um avanço do núcleo urbano para a margem do rio e, em 1833, com a primeira grande enchente, foram construídas muralhas de proteção (LOPES, 1988).

No período de 1837 a 1870 a área urbana cresceu pouco, mas já em 1842 foi instituído um Código de Posturas, dispendo sobre normas de construção. A partir de 1870, importantes transformações econômicas ocorreram em Campos, sobretudo, após a construção da estrada de ferro em 1873. Houve também expansão do núcleo urbano e de habitações precárias. Tanto é assim que o Código de Posturas aprovado em 1896, atentando para a questão dos cortiços existentes, dispôs sobre habitações populares (LOPES, 1988).

O Plano Urbanístico de Saturnino de Brito, elaborado em 1902, tratava, sobretudo, dos problemas sanitários, também revelava projetos para casas populares, mesmo que a efetivação de tais propostas ocorresse em áreas pontuais e isoladas. Até 1944, a direção tomada pela expansão urbana da cidade foi determinada por este plano (COSTA, 2005).

Em 1944, Coimbra Bueno, contratado pelo governo municipal para elaborar um Plano de Urbanização para Campos, apresentou os principais problemas enfrentados pela cidade, trouxe ideias de remodelação, extensão e embelezamento, influenciando o crescimento futuro (LOPES, 1988).

A partir da década de 1950, aumentou o processo de urbanização da cidade e também de suas sedes distritais. A ocupação ultrapassou o limite das ferrovias, expandindo-se em todas as direções na forma de grandes loteamentos (COSTA, 2005). Nesta época a cidade apresentava um centro urbano, muitos bairros estruturados e vazios urbanos, inclusive próximos à área central. Destacaram-se as primeiras favelas.

No final dos anos 70, houve um rápido crescimento e construção de muitos prédios na cidade, o que levou a Administração Municipal a editar uma série de leis rigorosas de controle urbanístico, mas muitas delas não eram compatíveis com leis federais e, portanto, sem validade legal (LOPES, 1988).

A expansão da cidade de Campos caracterizou-se por uma disputa de espaço com os canais, o reflexo disso é a rápida verticalização da cidade, com a construção de edifícios para as classes média e alta e a favelização de áreas marginais devido à sua ocupação pela população pobre, que não tem condições de pagar o alto preço cobrado pelo mercado (LOPES, 1988). Cumpre ressaltar que esse fenômeno da favelização foi intensificado nos anos 80, com a falência de algumas usinas de cana-de-açúcar.

Apesar do considerável número de planos e leis para regulamentar a questão da expansão urbana, o trabalho de fiscalização sempre foi precário, muitas vezes em decorrência da complexidade das leis. Além disso, não havia efetiva divulgação da legislação nem campanhas que chamassem a atenção para os problemas da cidade, que, deste modo, não foram solucionados antes de atingirem maiores proporções e, de acordo com dados do IBGE, em 2000 a cidade contava com 32 favelas (FARIA, 2005).

Assim, é importante existir uma lei que efetivamente contemple os moradores desses assentamentos precários e o Plano Diretor, sobretudo depois da publicação do Estatuto da Cidade, é um instrumento capaz de permitir a regularização dessas áreas, melhorando a qualidade de vida da população. No entanto, o documento deve ser bem elaborado, por um corpo técnico capacitado, que realize estudos prévios do município, contemplando instrumentos de regulação fundiária, tais como as ZEIS, de maneira que a sua aplicação possa ser realmente efetivada.

As Áreas de Especial Interesse Social no Plano Diretor de Campos dos Goytacazes

De acordo com o disposto no artigo 182, parágrafo 1º da Constituição, o Plano Diretor é obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes e, em dezembro de 1991, o município de Campos promulgou a lei 5.251 – Plano Diretor de Campos dos Goytacazes. Com a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001, o documento teve que ser revisto para atender às diretrizes legais e, em dezembro de 2007, foi sancionada a lei que institui o Plano Diretor Participativo.

O Plano Diretor Participativo, bem como a lei 5.251/91, dispõem sobre as áreas de especial interesse social, portanto, é importante realizar uma abordagem sobre as alterações legais no intuito de verificar se houve avanços com relação à possibilidade de efetiva implementação do instrumento de regulação fundiária acima mencionado.

A lei 5.251/91, em seus artigos 38 e 39, dispõe sobre as áreas de especial interesse social e considera como tais as favelas, não englobando outras áreas periféricas e de

segregação social diferente dessas, numa flagrante limitação do alcance do princípio da função social da propriedade. Além disso, a lei não estabelece expressamente quais são as políticas a serem implantadas de acordo com a situação e localização das áreas de ocupação irregular.

O artigo 39 do Plano trata da questão da infraestrutura para essas áreas de ocupação irregular, estabelecendo que os programas sociais devem buscar a melhoria das condições sanitárias e a regularização urbanística e proibir a construção de novas edificações.

As disposições do Plano são omissas, pois não estabelecem as ações a serem implementadas para que a regularização fundiária seja efetivada. Além disso, dispõe sobre a elaboração de um cadastro específico para questão da regularização da posse do terreno, mas não define como será feito e a que órgão competirá realizar o cadastramento.

O tipo de infraestrutura a ser implementada também não foi definido, assim como não foram estabelecidas as políticas para geração de emprego e renda. A ausência de previsão neste sentido leva à formação de um mercado informal dentro destas áreas, ao invés de permitir a inclusão no mercado de trabalho, reforçando a segregação espacial centro-periferia (CARNEIRO, 2006).

Enfim, o Plano Diretor, no tocante às AEIS, não foi completo o suficiente a ponto de permitir a efetiva regularização fundiária e inclusão social dos moradores das favelas. Apenas apresentou disposições gerais e abstratas, sem, contudo, definir as políticas para sua implementação. A ação municipal nas favelas resume-se a ações emergenciais e de caráter assistencial, que, entretanto, não representam considerável melhora nas condições de vida da população residente nessas áreas.

Atendendo à orientação do Ministério das Cidades, que dispõe que os municípios com população acima de 20 mil habitantes ou integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas precisariam elaborar ou rever o Plano Diretor em determinado prazo, o município de Campos dos Goytacazes promoveu a revisão do Plano de 1991 e foi elaborado o Plano Diretor Participativo.

O novo Plano dispõe sobre as AEIS de forma mais detalhada, é o que se depreende da leitura do artigo 218 do referido diploma legal:

Art.218. As Áreas de Especial Interesse Social, cujos limites estão representados no Mapa 7 do Anexo I integrante desta Lei, compreendem áreas públicas ou privadas cujos processos e formas de ocupação exigem intervenções de requalificação e melhorias habitacionais, através da implantação de programas de regularização urbanística e ou fundiária e de construção de unidades residenciais de interesse social.

O Plano Diretor Participativo considera como sendo AEIS não apenas as favelas, mas quaisquer áreas, públicas ou privadas ocupadas de maneira tal que exijam regularização urbanística ou fundiária e melhorias nas condições de vida dos ocupantes.

Deste modo, engloba favelas, assentamentos irregulares, loteamentos clandestinos e cortiços. Há também a destinação de terrenos para a construção de habitações de interesse social.

As AEIS são divididas conforme o tipo de ocupação e determinam os tipos de ações a serem implementada. As AEIS 1 correspondem às favelas e são previstas ações de regularização urbanística e fundiária, melhoramento de serviços urbanos e desocupação quando estiverem localizadas em áreas de risco. As AEIS 2 correspondem a loteamentos irregulares, seja a irregularidade fiscal ou legal e à regularização do local. Também as melhoras nos serviços oferecidos são ações previstas para esses espaços. As AEIS 3 referem-se a áreas vazias, subutilizadas ou não edificadas, que serão destinadas à construção de habitação social para a população que recebe até seis salários mínimos, ressaltando que essas habitações também servem à população que precise ser realocada por viver em área de risco (núcleo não consolidável)

A Figura 1 mostra a demarcação das áreas de especial interesse social no município de Campos. Apresenta também outras áreas de interesse especial, como as de especial interesse ambiental. Entretanto, além do mapeamento, é importante conhecer o quantitativo de domicílios em cada uma dessas AEIS, bem como o número de famílias com rendimento mensal de até seis salários mínimos. A partir dessas informações será possível estabelecer a demanda por serviços urbanos de melhoria nas condições de vida da população residente e a quantidade média de habitações populares a serem construídas nas áreas destinadas para este fim.

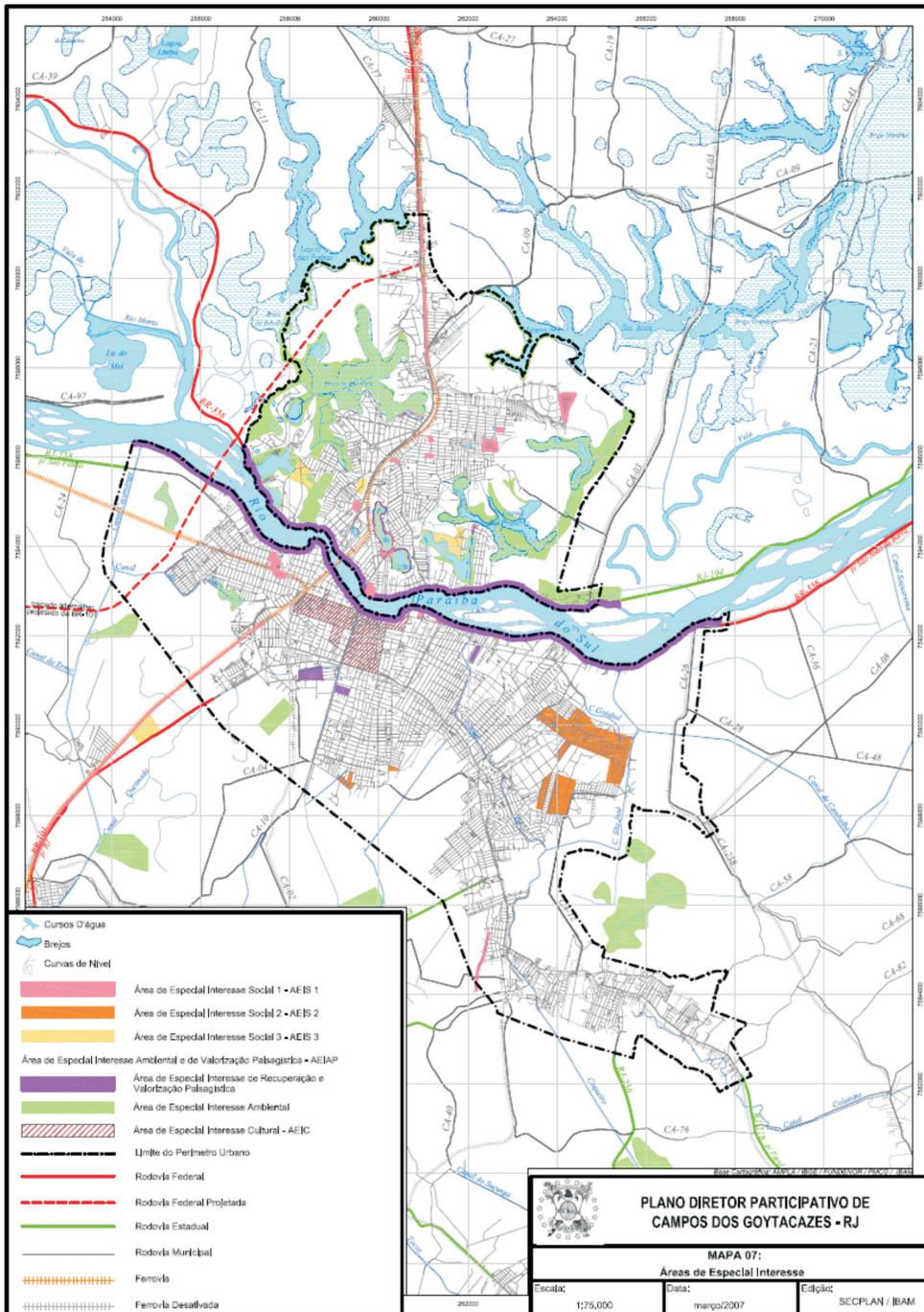


Figura 3 - Áreas de Especial Interesse Social no município de Campos dos Goytacazes
 Fonte: Plano Diretor de Campos dos Goytacazes. Lei 7.972/08.

A Tabela 1 apresenta o número de domicílios urbanos em aglomerados subnormais, assim, a demanda nas áreas demarcadas como AEIS 1, nas quais são previstas ações de regularização urbanística e fundiária, melhoramento de serviços urbanos e desocupação quando estiverem localizadas em áreas de risco, deve aproximar-se desses valores. Por essa tabela estima-se que, aproximadamente, 4.600 domicílios seriam demandantes de políticas públicas previstas para as AEIS 1. Esse número corresponde a 4,55 % do total de domicílios particulares permanentes urbanos existentes no município em 2000.

Tabela 1
Domicílios particulares urbanos permanentes totais e localizados em aglomerados subnormais. Município de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro e Região Sudeste, 2000

Local	Total de domicílios em aglomerados subnormais	Total de domicílios particulares urbanos	% em relação aos domicílios particulares urbanos
Campos dos Goytacazes	4.577	100.575	4,55%
Rio de Janeiro	385.899	4.098.180	9,42%
Região Sudeste	1.022.089	18.490.476	5,53%

Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados do Déficit Habitacional no Brasil (FJP, 2005)

A título de comparação, a Tabela 1 também apresenta a quantidade de domicílios em aglomerados subnormais para o estado do Rio de Janeiro e para a Região Sudeste. Com base nestes valores, o município de Campos é o que tem o menor percentual de domicílios em áreas consideradas como sendo “favelas”, quando comparado com o estado e a região.

As AEIS 3 referem-se a áreas vazias, subutilizadas ou não edificadas, destinadas à construção de habitação social para a população que recebe até seis salários mínimos, ressaltando que essas habitações também servem à população que precise ser realocada por viver em núcleo não consolidável. A Tabela 2 apresenta o quantitativo de domicílios que se enquadram nesta situação.

Tabela 2
Domicílios particulares permanentes urbanos com rendimento inferior a seis salários mínimos - Campos dos Goytacazes, 2000

Descrição	Domicílios com renda mensal de até seis salários mínimos
Total	72.040
Localizados em aglomerados subnormais	4.256
Localizados em áreas de inadequação fundiária	3.128
Localizados fora do perímetro urbano	13.083
Total de domicílios a serem atendidos pelas AEIS 3	51.573

Fonte: Elaborado pelo autor com base nos Microdados do Censo Demográfico 2000.

Cumpre ressaltar que o Plano Diretor contempla apenas o perímetro urbano da sede municipal. Deste modo, para determinar a demanda das AEIS 3, foram excluídas as áreas de ponderação de números 01 a 05, pois estão localizadas fora do perímetro estabelecido, de acordo com a Figura 2, a seguir.

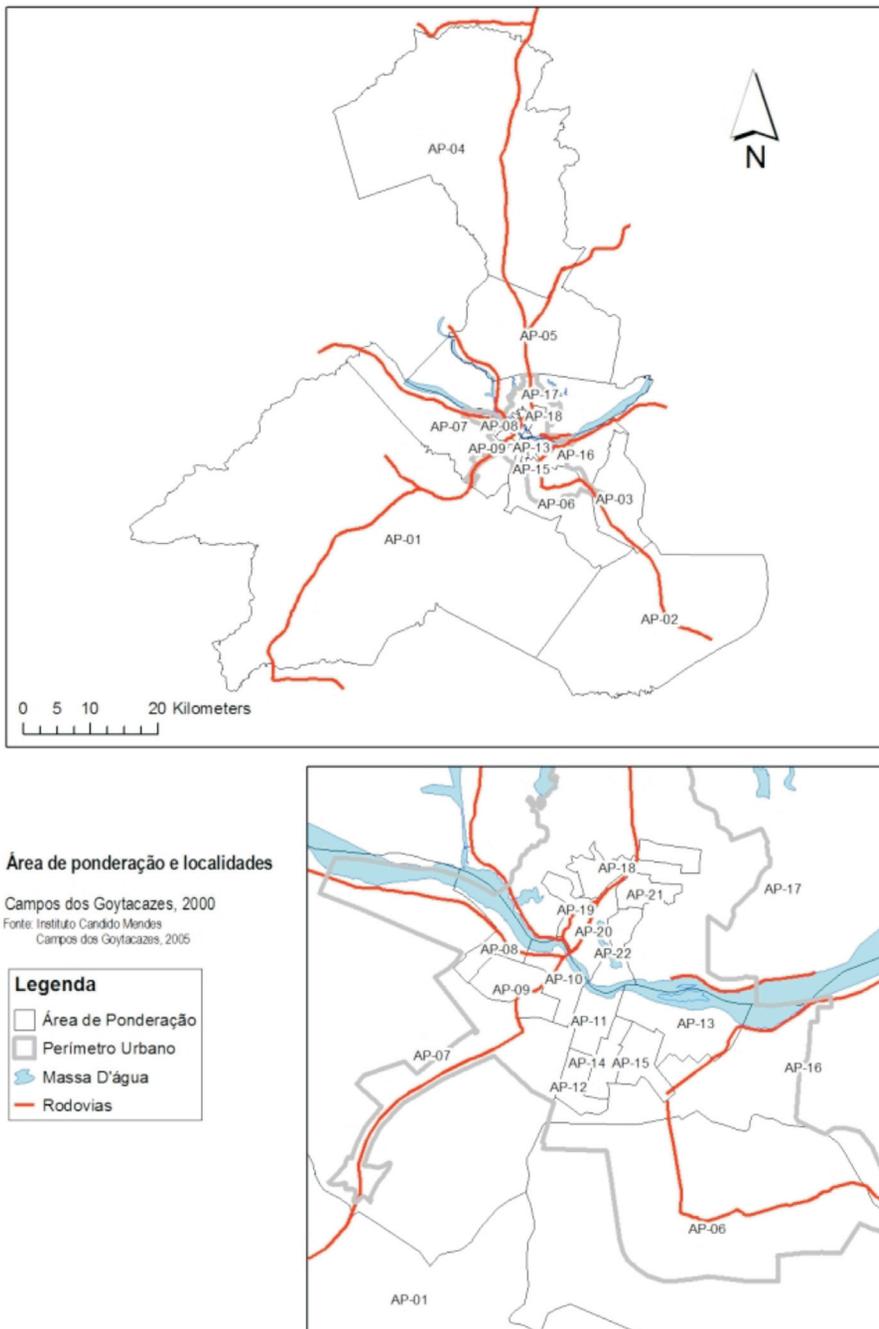


Figura 2 - Contorno geográfico do município com indicação das áreas de ponderação. Campos dos Goytacazes, 2000

Apesar dos avanços com relação à lei 5.251/91, ainda há muito a ser feito. O novo Plano prevê, por exemplo, a adesão do município ao Sistema Nacional de Habitação e ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, mas o efetivo cumprimento das disposições legais dependerá de interesses legítimos do Poder Público em promover uma melhoria da cidade para todos e não apenas para parcela já privilegiada da população.

Além disso, vale ressaltar que as políticas de urbanização e regularização fundiária devem ter um caráter generalizado, isto é, algum tipo de intervenção deve ser feito em todos os núcleos de ocupação irregular, priorizando-se o tipo de ação de acordo com as necessidades específicas do local.

Considerações Finais

O Plano Diretor Participativo de Campos dos Goytacazes dispõe sobre as áreas de especial interesse social de maneira mais completa do que o fazia a lei 5.251/91, porém, a efetiva implementação do instrumento dependerá muito do comportamento do Poder Público local no sentido de tomar as providências necessárias para permitir a participação da sociedade nas ações e no controle dos recursos destinados para este fim.

Ressalte-se ainda a importância de ser feita constante atualização do cadastro da população residente nas áreas de ocupação irregular, bem como um controle da expansão destas áreas. O Plano Diretor Participativo apresenta o mapeamento destas áreas, mas as alterações necessárias devem ser realizadas de acordo com as mudanças que vierem a ocorrer. O Estatuto da Cidade prevê a atualização do Plano a cada 10 anos, mas neste ínterim pode ser preciso fazer algumas adaptações para que toda a população necessitada seja contemplada por essas políticas públicas.

Instrumentos de regularização fundiária e urbanística não faltam nas disposições do Plano Diretor Participativo, mas é importante que não sejam apenas disposições de fachada e que sejam realmente implantadas. Somente assim o Plano Diretor estará cumprindo seu real papel na política urbana, definindo os critérios para o cumprimento da função social da propriedade.

As áreas de especial interesse social são um importante instrumento de inclusão social da população de baixa renda, permitem o acesso à terra urbanizada e bem localizada e asseguram a posse em áreas irregulares ou clandestinas, assim sendo, vale a pena que o Poder Público se mobilize neste sentido, pois a melhoria será para a comunidade carente e para a população como um todo, fazendo com que a cidade cumpra sua função social.

Referências

- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. 9ª ed. São Paulo: RT, 2007.
- BRASIL. *Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. 2ª ed. Brasília: Câmara dos Deputados, 2002.
- BRASIL. *Carta para implementação do Estatuto da Cidade*. Texto aprovado no Encontro nacional pelo Direito à Cidade. Rio de Janeiro: julho, 2002. Disponível em : <http://www.polis.org.br/publicacoes_interno.asp?codigo=206> Acesso: 3 out. 2007.
- CAMPOS DOS GOYTACAZES. Lei n. 5.251, de 27 de dezembro de 1991. Campos dos Goytacazes: Câmara Municipal, promulgada em 27 de dezembro de 1991.
- CAMPOS DOS GOYTACAZES. *Lei Orgânica Municipal*. Campos dos Goytacazes: Câmara Municipal, promulgada em 28 de março de 1990.
- CAMPOS DOS GOYTACAZES. *Plano Diretor Municipal. Anteprojeto de Lei*. Revisão do Plano Diretor de Campos dos Goytacazes/RJ. Março, 2007.
- CARNEIRO, Auner Pereira; MACIEL, Felipe Manhães; RODRIGUES, Wagner de Oliveira. *Desenvolvimento Urbano e Efetividade dos Instrumentos Urbanísticos na Concepção do Direito à Cidade: Reflexões Jurídicas acerca do Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes*. 1988-2005. FENORTE: Campos dos Goytacazes, 2006.
- COSTA, Aline Nogueira; ALVES, Maria da Glória. Monitoramento da expansão urbana do município de Campos dos Goytacazes – RJ, utilizando Geoprocessamento. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, 12., Goiânia, 2004. *Anais...* p. 3731-3738. INPE: Goiânia, 2005. Disponível em: <<http://mar.tepeco.inpe.br/col/ltid.inpe.br/sbsr/2004/11.20.17.48/doc/3731.pdf>>. Acesso: 3 out. 2007.
- FARIA, Teresa Peixoto. Configuração do Espaço Urbano da Cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: Novas Centralidades, Velhas Estruturas. ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10., São Paulo, 2005. *Anais...* Disponível em: <http://www.uenf.br/Uenf/Downloads/FAVELA_BAIRRO_4202_1177360740.pdf>. Acesso: 03 out. 2007.
- LOPES, Alberto Costa. *Evolução Urbanística de Campos. Aspectos de legislação*. Julho, 1988. 28p.
- MARICATO, Ermínia. Urbanismo na Periferia do Mundo Globalizado. *São Paulo em perspectiva*, v.14, n. 4, 2000. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0102-88392000000400004&script=sci_arttext&tlng=http://www_comciencia_br/comciencia/=§ion=8&edicao=25&id=282>. Acesso: 30 nov. 2008.
- MARQUES, Eduardo *et al.* (Coord.) *Assentamentos precários no Brasil Urbano*. Projeto Cidades. Ministério das Cidades: Brasília, 2008. Disponível em: <http://www.centrodametropole.org.br/mc/assets/pdfs/assentamentos_web.pdf>. Acesso: 2 jun. 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Experiências de Planos Diretores*. Disponível em: <http://www2.cidades.gov.br/images/stories/Araraquara_Zeis_de_vazios_calculadas_conforme_demanda_de_terra_para_habitacao_popular_projetada_para_os_proximos_10_an.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2009.

PESSANHA, Roberto Moraes. Favelas/Comunidades de Baixa Renda no município de Campos dos Goytacazes. *Boletim do Observatório Socioeconômico da Região Norte Fluminense*, n. 5, Campos dos Goytacazes, CEFET, 2001.

PETINNE, Jussara; OLIVEIRA, Roberto. A Habitação como Estratégia de Gestão Territorial Urbana. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, UFCS, Florianópolis, out. 2002. Disponível em : <http://www.geodesia.ufsc.br/Geodesia-online/arquivo/cobrac_2002/023/023.htm - 50k - >. Acesso: 17 abr. 2007.

QUINTO JR., Luiz de Pinedo. Nova legislação urbana e os velhos fantasmas. *Revista Instituto de Estudos Avançados da USP*, São Paulo, v. 17, n. 47, 2003.

ROLNIK, Raquel; CYMBALISTA, Renato; NAKANO, Kazuo. *Solo Urbano e habitação de interesse social: a questão fundiária na política habitacional e urbana do país*. 2002. 39p.

Artigo recebido em: 02 mar. 2009

Aceito em: 25 out. 2010

