

Análise da Situação do Bento Bicudo

Contexto Urbano e Fundiário

A área do Bento Bicudo, localizada na região da Lapa, próxima à Marginal Tietê e à Ponte do Piqueri, é caracterizada por um histórico de ocupação irregular e precariedade habitacional. O território abriga assentamentos classificados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1), mas apresenta grande irregularidade fundiária, o que dificulta a implementação de políticas públicas e o desenvolvimento urbano adequado.

O diagnóstico atual aponta para a coexistência de diferentes situações dentro do Bento Bicudo:

- Bento Bicudo I: Área mais consolidada, com casario em alvenaria e alguma infraestrutura, porém ainda carecendo de regularização fundiária e urbanística.
- Bento Bicudo II: Ocupação mais recente, com características de favela, não reconhecida formalmente como ZEIS 1 em parte de sua extensão, o que dificulta o acesso a programas de regularização e urbanização.

A região apresenta desafios ambientais, como proximidade de córregos sujeitos a inundações, ausência de saneamento adequado e acúmulo de lixo, além de riscos geológicos e de saúde pública. Intervenções pontuais, como instalação de ecopontos e equipamentos de lazer, foram identificadas, mas não houve uma ação integrada de reurbanização e regularização até o momento.

Inserção em Projetos Urbanos

O Bento Bicudo está contemplado em iniciativas estratégicas do município, como o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Arco Tietê e a Operação Urbana Consorciada Água Branca. Essas políticas preveem:

- Reordenamento urbanístico com criação de áreas verdes, abertura de novas vias, equipamentos públicos e habitação social.
- Regularização fundiária por meio de unificação e posterior parcelamento dos terrenos, visando corrigir as irregularidades do sistema fundiário atual²⁵.
- Destinação de áreas mínimas para habitação de interesse social (HIS), áreas verdes, usos institucionais e viário, conforme parâmetros urbanísticos definidos em lei.

Apesar das diretrizes, parte do território ainda não foi incluída nas listas de intervenções prioritárias, limitando o acesso aos recursos da operação urbana e dificultando a elaboração de um plano de ação efetivo para a regularização.

Relatório para Subsidiar Plano de Regularização

Situação Atual

- Presença de assentamentos consolidados e recentes, ambos com irregularidades fundiárias.
- Reconhecimento parcial como ZEIS, dificultando acesso a políticas de regularização.
- Condições precárias de infraestrutura urbana, saneamento e risco ambiental.
- Moradores relatam insegurança quanto à permanência e insuficiência de alternativas habitacionais oferecidas.

Diretrizes e Demandas para Regularização

- Regularização Fundiária Integrada: Unificação dos registros imobiliários e reparcelamento dos terrenos, conforme previsto no PIU Arco Tietê, para viabilizar títulos de propriedade e segurança jurídica aos moradores⁵.
- Urbanização e Infraestrutura: Implantação de redes de água, esgoto, drenagem, iluminação pública, pavimentação e áreas de lazer, com atenção especial ao controle de inundações e à criação de áreas verdes associadas a dispositivos de absorção de águas pluviais.
- Habitação de Interesse Social: Destinação de, no mínimo, 15.000 m² para construção de unidades habitacionais para famílias de baixa renda, priorizando o reassentamento dos moradores atuais.
- Reinstalação de Equipamentos Públicos: Modernização e integração do Centro Desportivo Municipal Bento Bicudo ao novo tecido urbano, ampliando o acesso a equipamentos de esporte e lazer.
- Participação Comunitária: Inclusão da comunidade nas decisões, garantindo transparência, escuta ativa e atendimento das demandas locais, especialmente quanto à permanência e acesso à moradia digna.

Parâmetros Urbanísticos e Percentuais de Destinação

- Áreas verdes: mínimo de 11% a 15%
- Usos institucionais: mínimo de 7%
- Habitação: mínimo de 5% do terreno total
- Viário: mínimo de 10%
- Outros usos (comércio, serviços, habitação de mercado): até 68%⁵

Recomendações para o Plano de Regularização

- Incluir todo o território do Bento Bicudo no perímetro de intervenção dos programas municipais, assegurando acesso aos recursos da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
- Priorizar a regularização fundiária e urbanização integrada, evitando remoções desnecessárias e garantindo soluções definitivas de moradia para os atuais moradores.
- Cumprir as diretrizes de destinação de áreas para HIS, áreas verdes e equipamentos públicos, conforme legislação vigente.

- Monitorar e mitigar riscos ambientais, especialmente inundações e poluição dos córregos.
- Garantir a participação ativa da comunidade em todas as etapas do processo, promovendo justiça social e urbana.

Conclusão:

A regularização do Bento Bicudo exige uma abordagem integrada, que combine soluções fundiárias, urbanísticas, ambientais e sociais, conforme os planos estratégicos do município. A efetivação dessas diretrizes depende da inclusão do território nos programas de intervenção, da destinação adequada de recursos e da escuta ativa das demandas dos moradores, visando garantir o direito à cidade e à moradia digna.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

Pedro Alem Santinho
OAB 456185/SP