

O ENVELHECIMENTO DAS CIDADES E A POLÍTICA HABITACIONAL PARA A PESSOA IDOSA: CASO DO CONDOMÍNIO CIDADE MADURA EM JOÃO PESSOA***AGEING OF CITIES AND THE HOUSING POLICY FOR ELDERLY PEOPLE: CASE OF CIDADE MADURA CONDOMINIUM IN JOÃO PESSOA***

Artigo recebido em 14/05/2019

Revisado em 16/06/2019

Aceito para publicação em 16/06/2019

Edson Ricardo Saleme

Doutor em Direito pela Faculdade de Direito da USP. Professor do Curso stricto sensu em Direito da UNISATOS, consultor do IBAMA e autor de diversos livros na área jurídica.

Agamenildes Dias Arruda Vieira Dantas

Juíza de Direito do Estado da Paraíba, mestranda em Direito Ambiental na Universidade Católica de Santos. Membro do IBDFAM.

RESUMO: o objetivo do artigo é pesquisar sobre os avanços da legislação nacional no que tange ao direito social à moradia. Aqui serão relatadas as políticas públicas e normas que levaram à concretização do Condomínio Cidade Madura. Para isso se utilizou o método indutivo e a pesquisa bibliográfica, como fórmula metodológica. Também se empregou a documentação por meio indireto. O Condomínio Cidade Madura não só ocorre como uma forma de se dar dignidade à pessoa idosa, a partir de sua colocação em um abrigo que comporta condições para uma vida saudável, mas também viabiliza um projeto com novas vertentes que não ignoraram necessidades sociais e psicológicas do idoso diante de sua condição e limitações. O projeto partiu de experiências de outros estados e geralmente dispõe de consulta a conselhos para a final efetivação do projeto.

PALAVRAS-CHAVE: Envelhecimento. Pessoa idosa. Direito à moradia. Política habitacional.

ABSTRACT: The objective of this paper is to research on the advances of the national legislation regarding the social right to housing. Here will be reported the public policies and standards that led to the completion of the Cidade Madura Condominium. For this, the inductive method and bibliographic research were used as a methodological formula. Indirect documentation was also used. The Cidade Madura condominium not only occurs as a way of giving dignity to the elderly, from their placement in a shelter that provides conditions for a healthy life, but also enables a project with new strands that did not ignore the social and

psychological needs of the elderly in face of their condition and limitations. The project was based on experiences from other states and usually provides consultation to advice for the final implementation of the project.

KEYWORDS: Aging; elderly. Right of housing. Housing policy.

SUMÁRIO: Introdução. 1. O condomínio cidade madura 2. A pessoa idosa e o direito de moradia. 3. Necessidade de Conselho para maior participação dos idosos. 4. A questão habitacional e o condomínio Cidade Madura. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O objetivo deste artigo é pesquisar sobre o tratamento dado pelas normas nacionais sobre o direito social do idoso à moradia e verificar uma experiência exitosa de disponibilização desse direito social, com observância a outras necessidades próprias dessa classe de pessoas.

A habitação é fundamental para o desenvolvimento e manutenção da vida. Sem ela não há que se falar em bem-estar ou contemplação de direitos de determinada categoria de pessoas. O crescimento da população idosa é fenômeno mundial e vem ocorrendo de forma crescente em todos os continentes. Em 1950, segundo dados do IBGE, havia uma contagem de idosos que era cerca de 204 milhões de pessoas com 60 anos ou mais. Após cinco décadas esse número estava em torno de 579 milhões de idosos.

O marco legal e normativo necessários a amparar legalmente o direito dos idosos deixou de ser apenas a Constituição Federal. Outros diplomas passaram a prever a observância de critérios específicos para eles, conforme será aqui enfocado. A materialização desse direito de terceira dimensão depende certamente de políticas públicas voltadas à inserção do idoso em projetos habitacionais, de forma a torná-los acessíveis.

Será analisado um caso emblemático ocorrido no Condomínio Cidade Madura, localizado no bairro Mangabeira IV, em João Pessoa, no Estado da Paraíba, para melhor ilustrar o direito a que se refere o presente artigo.

Este trabalho terá como foco algumas normas e políticas públicas adotadas com vistas à melhoria de vida de pessoas de idade acima dos 60 anos e a existência ou não de habitação popular dirigida a elas, contando com a expectativa de queda nos níveis de ganho para sua estabilidade e conforto, contando ainda com as limitações físicas naturais.

Para a realização deste estudo empregou-se a pesquisa descritiva e estudo de caso, pois se partiu de um problema constatado e vivido, ou seja, o aumento no número de idosos e a necessidade de garantir seu direito fundamental à moradia em determinada localidade deste país. Empregou-se o método indutivo, pois se partiu de uma necessidade geral constatada acrescentando novas informações às previamente oferecidas. A pesquisa bibliográfica também será utilizada a fim de se verificar os aspectos teóricos que podem dar melhor fundamentação ao tema.

A técnica de pesquisa serviu de guia para análise da documentação por meio indireto, uma vez que a interpretação textual foi utilizada com frequência. No caminho da pesquisa diversas fontes foram utilizadas como a doutrina constitucional e infralegal relacionada ao Estatuto do Idoso, Estatuto da Cidade, além de outras legislações nacionais pertinentes.

Diante das perspectivas atuais é possível afirmar que há previsão constitucional e legal em proteção ao idoso? É fato que o Condomínio Cidade Madura consiste realmente em um lugar adequado para os idosos e será que esta foi acertadamente uma política habitacional usada pelo Estado da Paraíba, eficaz e capaz de garantir o direito do idoso a uma moradia?

A Constituição Federal ao consagrar o direito social à moradia, no caput de seu art. 6, trouxe nova dimensão ao que antes era tratado de forma indireta. Isto, contudo, não é suficiente para que esse direito seja exercido em sua plenitude. É fundamental política pública voltada para sua concretização.

O condomínio cidade madura pode ser considerado um bom exemplo em matéria de observância ao direito de moradia do idoso e a contemplação desse direito fundamental e concretização da ação pública em prol da consecução do direito social à moradia.

1 O CONDOMÍNIO CIDADE MADURA

O Condomínio Cidade Madura apresenta acomodações confortáveis; seus padrões são considerados adequados e ainda oferece equipamentos urbanísticos suficientes para a comodidade a pessoas acima de 60 anos. Para participar do programa os idosos podem morar sozinhos ou com algum companheiro. Sua renda mensal deve ser de até cinco salários mínimos. É fundamental que a pessoa tenha possibilidade de locomoção e lucidez compatível com as atividades diárias. O condomínio dispõe de um posto médico, além disso, verifica-se a existência da Unidade de Saúde da Família de Verdes Mares, localizada a menos de 700 metros do empreendimento. A reportagem, que ganhou o título “Isso é que é a melhor idade”, ressalta que a Paraíba é o primeiro Estado brasileiro a contar com um residencial exclusivo

para pessoa idosa de baixa renda, no que se pode verificar da leitura da Revista Planeta (REBELLO, 2014).

Apesar das condições boas apresentadas, o condomínio só dispõe de 40 unidades, de modo que só pode receber no máximo 80 idosos, 40 idosos do sexo masculino e 40 do sexo feminino, um número não muito significativo em face do déficit total de habitações em João Pessoa, que em 2013 era de 20,9 mil habitações. Também existe uma restrição ao recebimento de idosos que tenham problemas de saúde que dificulte a independência do idoso de fazer suas atividades mais corriqueiras.

Em termos jurídicos, o condomínio apresenta uma “disposição excepcional”, nas palavras de Sandra Rabello (2014), coordenadora do curso de cuidadores de idosos da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UERJ), pois os moradores não adquirem o imóvel nem pagam aluguel. Trata-se de cessão do Estado, o que evita problemas sucessórios. Isso evitaria o fator número um dos casos de violência contra o idoso: a questão financeira, sobretudo relacionados à herança.

A importância dessa iniciativa gera para a sociedade o reconhecimento das prioridades sociais dessa classe alinhando o direito do idoso à necessidade de moradia e outras que propiciam sua inclusão no seio social, de forma a manter essas pessoas ativas e independentes. As habitações têm metragem próxima a 54 m², têm portas e banheiros amplos, corrimão de segurança, entre outras comodidades para facilitar o uso.

O envelhecimento da população é um fenômeno global. Este aumento da longevidade é sem dúvida um aspecto significativo, pois indica que fatores que outrora diminuía o número de anos vividos estão sendo atualmente superados. Todavia, outros pontos relacionados ao aumento da expectativa de vida surgiram e merecem discussões a seu respeito, como, por exemplo, sua previdência social, saúde, trabalho, adaptação aos espaços urbanos, qualidade de vida deste público e outros aspectos.

Um dos fatores que ajuda a entender o expressivo aumento na expectativa de vida em países em desenvolvimento, como no caso do Brasil, decorre do elevado número na taxa de natalidade combinado a uma progressiva diminuição nas taxas de mortalidades. Nesse sentido, Kalache, Vera e Ramos (1987, p. 202) esclarecem que:

Em países do Terceiro Mundo, por outro lado, aumento substancial na expectativa de vida ao nascimento pode ser observado a partir de 1960. Desde então até o ano 2020, as estimativas são de um crescimento bastante acentuado; a expectativa média de vida ao nascimento no Terceiro Mundo nesses sessenta anos terá aumentado mais de 23 anos, atingindo 68,9 anos em 2020.

No caso concreto do Brasil a população também está envelhecendo rápido. As mudanças na dinâmica etária da população são visíveis. Desde a década de 1960 observa-se que o contingente populacional de pessoas com mais de 60 anos no Brasil entrou em ascensão. Um dos fatores atrelados a este crescimento consiste na diminuição das taxas de natalidade, que começaram a cair na década de 1970, e desde então, estão em franca diminuição.

O grupo etário de pessoas idosas tem se tornado cada vez mais representativo no Brasil. No ano de 2012, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) analisou a divisão da sociedade brasileira, de acordo com sua faixa etária. A população com 60 anos de idade ou mais era de aproximadamente 25,4 milhões. Na pesquisa as mulheres representavam a maioria deste grupo, atingindo o percentual de 56% ou 16,9 milhões de mulheres idosas em números absolutos. O sexo masculino correspondia a 44% ou cerca de 13,3 milhões de idosos (PARADELLA, 2018).

Paradella ainda observou que, de acordo com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua, em especial as características dos moradores e domicílios, realizada pelo IBGE no ano de 2018, nota-se que a população brasileira continuou na tendência de envelhecimento, observada nas últimas pesquisas. Segundo o autor, já existe um número aproximado de 4,8 milhões de idosos, desde o ano de 2012, o que ultrapassou o número de 30,2 milhões de idosos constatado no estudo realizado em 2017.

Atualmente a porcentagem de idosos no Brasil corresponde a 9,2% da população, ou seja, 19,2 milhões de pessoas idosas. Mas, a perspectiva é de que em 2060 o percentual de brasileiros que tenham 65 anos de idade ou mais será quase três vezes maior. A previsão é de que chegará a 25,5%, o que corresponderá a aproximadamente 58,2 milhões de idosos. Logo, os números indicam que em 2060 os idosos corresponderão a um quarto da população brasileira; isto é, um em cada quatro brasileiros será idoso. Com isso, se evidencia que a expectativa de vida, por outro lado, aumentará.

A temática sobre os idosos e seus direitos passou a constar na pauta de debates internacionais no final da década 1970, quando as discussões passaram a ser priorizados no cenário nacional. A Constituição Federal de 1988 influenciou este quadro e apresentou, de forma inédita e taxativa, previsões de amparo à faixa etária dos idosos de tal forma que, após a constitucionalização do direito do idoso, outras legislações surgiram no intuito de melhor servir a estes interesses como, por exemplo, a Lei nº 8.842/94 que dispõe sobre a Política Nacional do Idoso e cria o Conselho Nacional do Idoso, a Lei nº 10.048/2000, que trata do atendimento prioritário e o próprio Estatuto da Pessoa Idosa.

No texto constitucional, além das disposições claras para os idosos, existem normas que se aplicam a eles assim como a qualquer pessoa. Exemplo típico é o de seu art. 3º, inciso IV, em que estabelece como um dos objetivos da República Federativa do Brasil a promoção do “[...]bem de todos, sem preconceito de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação”. Deste modo, a norma aqui posta é para qualquer brasileiro e, obviamente, também inclui os idosos.

Existem outros casos de previsão constitucional que se aplicam também aos idosos, pois estes são cidadãos. Wolkmer e Leite (2003, p. 135) afirmam que “[...] o fato de as pessoas irem envelhecendo não lhes retira, em hipótese alguma, sua dignidade, porquanto continuam sendo seres humanos portadores dos mesmos direitos imprescritíveis e inalienáveis dos quais são sujeitos a todas as criaturas de semblante humano”. Seguem os autores, em suas ilações acerca das pessoas idosas, afirmando que a eles deve ser garantido, assim como aos demais habitantes, “o direito à educação, à saúde, ao trabalho, à moradia, ao lazer, à segurança, à previdência social e à assistência aos desamparados, também esses direitos devem ser garantidos aos idosos”.

Nas disposições específicas deste público fundamental, é o art. 203, I, da CF que estabelece ser um dos objetivos da assistência social a proteção à velhice. Um dos meios e concreção dessa norma está presente no inciso V deste mesmo artigo, o qual garante a concessão de um salário mínimo de benefício mensal ao idoso que comprovar a ausência de recursos suficientes para prover sua própria manutenção ou tê-la provida por sua família.

O Artigo 229 imbuíu aos filhos maiores o dever de ajudar e amparar os pais na velhice. Posteriormente, o art. 230 da Constituição Federal determina que “[...] é dever da família, da sociedade e do Estado defender a dignidade das pessoas idosas”. Pela disposição desse dispositivo, ainda é possível visualizar o princípio da solidariedade social ao tornar obrigação da família, da sociedade e do Estado o amparo ao ancião. Neste mesmo artigo, o § 2º, consigna o direito à acessibilidade mediante a gratuidade dos transportes coletivos para os maiores de 65 anos de idade. Observa-se que estes e outros artigos afirmam que o constituinte originário buscou cuidar dos interesses dos idosos de uma maneira ampla, sobretudo, pelo fato de atribuir à sociedade a proteção destes direitos. Logo, as normas que deles tratam devem ter uma interpretação extensiva no intuito de albergar o maior número de necessidades possível e que todas elas possam ser devidamente atendidas.

2 A PESSOA IDOSA E O DIREITO DE MORADIA

O Estatuto do Idoso, Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, objetivou com sua criação oferecer garantia e dignidade às pessoas com 60 anos de idade ou mais. Esta legislação surgiu com o escopo de universalizar a ideia de cidadania, fazendo com que o idoso desfrutasse de direitos próprios, sendo perceptíveis e respeitados por toda a coletividade.

Esta legislação é assistencial quanto às pessoas de que trata. Conta com 118 artigos que prestigiaram o princípio da dignidade da pessoa humana para assegurar a esta categoria de cidadãos o respeito a seus direitos. Dentre os direitos protegidos pelo Estatuto do Idoso, destaca-se o direito à saúde, à igualdade, à educação, à participação na vida política, ao trabalho, ao desenvolvimento, a viver em paz e livre de qualquer forma de violência e discriminação, à valorização de sua condição financeira e a um ambiente acessível. Nesse sentido, o Estatuto ainda elencou meios de se preservar suas proposições, deste modo, foram previstas medidas de fiscalização e punição aos crimes por ele estatuídos.

O estatuto segue os padrões de legislações internacionais de concessão de direitos e, uma vez colocados em prática, oferecerão novo patamar de dignidade à vida da pessoa idosa. Todavia, o percurso a percorrer para atingir este ideal de dignidade ainda é bem longínquo. Isso porque as políticas aplicadas à terceira idade precisam estar em consonância com as distintas realidades dos idosos de cada região do país, além do mais, devem atentar para as desigualdades pertinentes ao seu gênero.

As normas de proteção a idosos foram paulatinamente construídas, isso na medida em que os dados estatísticos passaram a esboçar uma significativa mudança na demografia nacional. Essas transformações no padrão demográfico ocorreram a partir dos anos 1940, quando se constatou declínio substancial dos níveis gerais de mortalidade, que não era acompanhado pelos níveis de natalidade (SIMÕES, 2006).

Quanto à habitação de pessoas idosas, é oportuno mencionar que estas também podem se submeter aos programas habitacionais. Assim, o Estatuto da Pessoa Idosa, por meio do caput do artigo 38, foi taxativo ao estabelecer que “[...] nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria[...]”, para isso é indispensável que alguns critérios sejam observados.

Um dos critérios que chama a atenção refere-se à reserva de pelo menos 3% das unidades habitacionais residenciais para atendimento aos idosos. Este percentual é o mínimo a ser respeitado. Assim, existe a possibilidade que ele seja ampliado pelos Municípios e pelos

Estados, por meio de lei específica. Ressalte-se que esta proposta de aumento do percentual pode partir dos Conselhos Municipais da Pessoa Idosa.

Verifica-se que os requisitos presentes no Estatuto da Pessoa Idosa indicam que as unidades residenciais para idosos devem ficar preferencialmente no térreo, consoante estabelece o artigo 38, parágrafo único desta lei. Outro elemento que deve ser obedecido diz respeito à eliminação de barreiras arquitetônicas e urbanísticas para garantir a acessibilidade ao idoso (artigo 38, inciso III, do Estatuto do Idoso); logo, devem ser construídas rampas, disponibilizados elevadores e outros meios que facilitem o deslocamento do idoso.

Dentre os programas habitacionais há alguns exemplos que são destinados prioritariamente a esta faixa etária. Neste sentido, pode-se citar a Vila de Idosos localizada na cidade de São Paulo. Esta vila compreende um conjunto de prédios com apartamentos que são reservados à locação social por parte de pessoas idosas. A Defensoria Pública do Estado de São Paulo (2018, p.11) explica que para o idoso fazer parte da seleção dos locatários é indispensável que ele esteja previamente cadastrado na Secretaria de Habitação do Município de São Paulo.

Existe ainda o Programa Vila Dignidade, também em São Paulo, instituído pelo Decreto estadual nº 54.285/09, criado para ali também funcionar as Secretarias Estaduais de Habitação e Desenvolvimento Social que fazem convênios com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU/SP) e se juntam com os municípios paulistas para distribuir moradia entre as pessoas idosas que não tenham família e cuja renda seja de até um salário mínimo, segundo dados da Defensoria Pública do Estado de São Paulo (2018, p. 11).

Outro dado relevante é a relação do idoso com financiamento habitacional. Os juros cobrados normalmente pelo mercado para a realização do negócio imobiliário não deveriam ser maiores por ser o adquirente uma pessoa idosa. O que pode existir, entretanto, é um prazo menor para a quitação do contrato.

A Lei 10.741/2003, o Estatuto do Idoso, completou 15 anos em outubro de 2018. Esta norma ganha cada vez maior relevância, pois o envelhecimento é uma característica humana e, como assegura seu art. 8º, é um direito personalíssimo. Sua proteção, como reiterado, é um direito social. Nesse sentido, é fundamental que entidades públicas e coletividade se esforcem pela efetivação desse direito de maneira a que o maior número de políticas públicas seja voltado a esse público para que possam ter a dignidade merecida.

3 NECESSIDADE DE CONSELHO PARA MAIOR PARTICIPAÇÃO DOS IDOSOS

O direito fundamental atribuído ao direito à moradia é efetivamente imprescindível para que idosos possam ter dignidade em sua existência. Juristas como Mastrodi e Rosmaninho (2013, p. 115) entendem que:

Este direito [a moradia] é tão importante para o exercício da cidadania que, uma vez garantido, acaba por contribuir, também, para o acesso a outros direitos fundamentais sociais como educação, saúde e lazer. Com a Emenda Constitucional nº 26/2000, o direito à moradia foi expressamente elevado ao status de direito fundamental social, por sua inserção no caput do artigo 6º da Constituição brasileira. (MASTRODI; ROSMANINHO, 2013, p. 115).

Ainda que a Constituição vigente não tenha previsto o direito à habitação em um primeiro momento de forma taxativa, ela já atribuía a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para “[...] promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico [...]”, como elucidada o artigo 23 da CF/88. Logo, o dever traçado neste artigo demanda ação de todos os entes estatais, para que não passe a ser uma mera retórica. A constitucionalização desse dispositivo deu mais força e efetividade para a implementação desta norma. Isso porque, caberá ao Estado desenvolver medidas capazes de se transformar em políticas públicas concretas, para que esta garantia não passe apenas por uma promessa constitucional.

Nesse ponto de vista, Ingo Wolfgang Sarlet (2011, p. 145) destaca que “[...] o padrão mínimo do direito à moradia adequada estabelecido na legislação brasileira é muito maior que a vontade política estatal na busca da promoção deste direito social.”

A implementação de políticas públicas em prol da moradia adequada deve constar com certa participação popular por meio de conselhos municipais. Essa participação é fundamental para que a população diretamente envolvida possa opinar e decidir questões relevantes relacionadas a projetos e políticas futuras. O Conselho, além de opinar, também fiscaliza, monitora e muitas vezes decide os melhores rumos a serem tomados.

Essa expansão quantitativa dos conselhos gestores de políticas públicas para Gomes (2015) significou necessariamente o sucesso desta nova fórmula de participação popular, bem como na superação de alguns óbices impostos à manifestação da população. Com as normas presentes, sobretudo o Estatuto da Cidade, houve um relevante ganho na constituição desta nova instância de controle social democrático sobre as políticas públicas.

Aspecto a ser considerado, como bem alertou Luciana Tatagiba (2002, p. 54), é a definição de até que ponto as deliberações podem ter um poder vinculante. Grande parte das

normas indica que a autoridade ordenadora deve decidir se o deliberado pelo Conselho deve ou não ter efeito vinculante e caso não concorde deve justificar amplamente. Comenta ser preciso acionar novos mecanismos de produção de acordos extra Conselhos, como o Ministério Público, para poder obrigar o Estado a cumprir as decisões.

A Constituição Federal de 1988 e as normas urbanísticas reconhecem a necessidade de se ter espaços nos quais a população participe dos processos de decisões sobre as Políticas Públicas, de forma a viabilizar a democracia participativa. Essa participação é notada em diversas áreas como a assistência social, meio ambiente e, como não poderia deixar de ser, em questões relacionadas aos idosos. Os conselhos podem ser notados nos municípios, em âmbito estadual e federal.

4 A QUESTÃO HABITACIONAL E O CONDOMÍNIO CIDADE MADURA

A legislação urbanística brasileira conta com grande número de normas para acompanhar o crescimento racional das cidades e garantir espaços próprios para a organização e desempenho das funções suas funções mais essenciais, conforme prescreve o art. 182 *caput* da CF. Relativamente à temática moradia, o país também evoluiu consideravelmente, seja pela constitucionalização do direito social à moradia, que deve ser objeto de políticas públicas capazes de efetivá-lo, seja pela efetiva participação popular em processos decisórios, sobretudo conselhos, que viabilizam a participação popular na tomada de decisões relevantes.

Um dos instrumentos que estabelecem diretrizes para a política urbana nacional é o Estatuto da Cidade, que foi concebido pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001. O Estatuto da Cidade (EC) visa atrelar uma gestão participativa com as noções de sustentabilidade e desenvolvimento, além de contribuir para um novo conceito de gestão das cidades.

Não obstante os avanços alcançados no campo normativo da política urbana e do direito à moradia, ainda há muito a se fazer. Isso porque, o déficit habitacional no Brasil é de aproximadamente 5,24 milhões de residências, número significativo, mas que representa uma queda, pois entre os anos de 2007 e 2012 houve redução sistemática do indicador do *déficit* habitacional, que passou de 5,59 milhões de domicílios em 2007 para 5,24 milhões de domicílios em 2012, segundo dados do IPEA (2013).

No Nordeste, os dados do déficit são também alarmantes, pois esta é a região do país com a maior carência habitacional, sendo de 2.631.790 unidades ou 8.876.959 pessoas, o que representa 18,4% da população da região, isso segundo a pesquisa do Déficit Habitacional

realizada no Brasil nos anos 2000 e divulgado pela Organização das Nações Unidas (2005, p. 134). Na Paraíba, a cidade de João Pessoa, segundo Clemente (2016) “[...] o *déficit* era de 20,9 mil habitações em 2013”.

Especificadamente na capital da Paraíba, o Plano Diretor instituído pela Lei Complementar nº 3, de 30 de dezembro de 1992, já corroborava com as questões de moradia. Isso porque essa norma estabelece por meio do Art. 4º, VI, que a gestão e o ordenamento do espaço urbano terão como condição fundamental “[...] o acesso a terra e a oferta de moradia as faixas da população situadas em níveis médios e baixos de renda [...]”. Ou seja, há um olhar diferenciado aos setores mais vulneráveis. Além disso, o referido Plano Diretor em seu Artigo n. 57 estabelece que “[...] política habitacional para a cidade tem como objetivos o direito social a moradia e a redução do *déficit*, tanto no aspecto quantitativo quanto no aspecto qualitativo”.

Nesse sentido, buscando dar mais qualidade de vida a esta faixa etária foi lançado em 10 de junho de 2014, em João Pessoa (PB), um condomínio residencial público que tem como usuários idosos de baixa renda, intitulado “Cidade Madura”. Este condomínio é fruto do Programa Cidade Madura, criado por força do Decreto nº 35.072, de 10 de junho de 2014.

Por meio da edição deste decreto se elencou alguns objetivos do programa. Dentre eles se pode destacar os objetivos de implementar uma moradia digna para pessoas com idade de 60 anos, com o intuito de proteger os direitos dos idosos, assim como determina o seu estatuto, proporcionando qualidade de vida e melhorias concretas para os idosos. Dados da Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP, 2018) elencam os objetivos do artigo 2º do Decreto nº 35.072/14:

Art. 2º Esse Programa tem como objetivo promover o acesso de idosos de ambos os sexos, que não dispõem de condições para permanecer na família, à moradia digna e equipamentos para a convivência social e lazer em condomínio habitacional adequado às necessidades das pessoas idosas, a ser implementado de acordo com as diretrizes da Política Estadual para a Pessoa Idosa do Governo do Estado da Paraíba. (CEHAP, 2018).

O modelo do condomínio desenvolvido estabeleceu fórmulas inovadoras de criação e funcionamento, que se dá de acordo com um condomínio horizontal fechado, onde dispõe de áreas de convívio social que incluem centros de convivência e de áreas de cultivo de hortaliças (CEHAP, 2018).

Por tudo isso e tentando garantir que a população idosa continuasse a ser respeitada no Estado da Paraíba, a CEHAP firmou parceria com a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano (SEDH), para que a implementação do condomínio Cidade

Madura fosse exitosa. Desta forma, caberia SEDH, entre outras funções, o auxílio na seleção dos idosos contemplados com as unidades habitacionais do condomínio. Logo, antes de haver a admissão do candidato foi realizado um estudo social completo “[...] efetuado pela equipe técnica social da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Humano, que considerará as condições de enquadramento do candidato e estabelecerá a prioridade de atendimento” (PARAÍBA, 2014).

Este condomínio habitacional é específico para atender a população com 60 anos ou mais. Este conjunto habitacional ainda conta com uma área de 5,07ha e está localizado em uma área de malha urbana de fácil acesso.

Conta com 40 unidades habitacionais com 54m², cada uma delas é acessível e tem amplas condições de atender os idosos com alguma necessidade especial, como os cadeirantes, ou com visão reduzida. As unidades são compostas de duas casas geminadas. Todas as unidades familiares são iguais e contam com um terraço, cozinha, um quarto para casal, um banheiro acessível, sala de jantar e uma área de serviço. Em todas as casas existem janelas capazes de dar ventilação e luminosidade a estas.

Quanto ao indicador de qualidade urbana destas habitações, assim se posiciona Ferreira Severo (2018):

No entorno ao condomínio, a menos de 500 metros de raio, encontra-se uma escola pública. Embora os usuários do condomínio disponham de um núcleo de assistência à saúde no próprio condomínio, verifica-se a existência da Unidade de Saúde da Família de Verdes Mares, localizada a menos de 700 metros do empreendimento. Existem também pequenos supermercados, localizados a cerca de 400 metros. Há linhas de ônibus no local, com uma parada localizada a cerca de 200 metros do empreendimento.

Severo (2018) comenta ainda sobre a infraestrutura no entorno do condomínio e assim dispõe:

O condomínio foi entregue com rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, sistema de drenagem, energia elétrica e iluminação pública além de vias internas pavimentadas e com passeio público especiais. Diante do exposto, conclui-se que o empreendimento atende aos requisitos do subindicador “Qualidade do Entorno – Infraestrutura”.

O Condomínio Cidade Madura é considerado um dos mais importantes programas habitacionais brasileiros destinados a atender a terceira idade e foi referência para outros Estados, além de ter conquistado diversos prêmios. Atualmente o projeto atende pessoas idosas de cinco municípios paraibanos: João Pessoa, Campina Grande, Guarabira, Cajazeiras e Sousa (PARAÍBA, 2014).

Elementos socioeconômicos, financeiros e etários devem ser analisados daqueles que querem ser beneficiados. Deste modo, alguns pressupostos precisam ser analisados: a renda mensal deve ser de até cinco salários mínimos, devem ter condições de garantir sua própria manutenção, devendo arcar com os gastos mensais referentes água, energia elétrica, taxa de condomínio e conservação de suas unidades habitacionais.

Como os imóveis são cedidos de forma vitalícia os idosos não podem modificar, locar, emprestar ou ceder estas unidades habitacionais; em caso de falecimento não se gerará para seus sucessores qualquer direito hereditário com relação à unidade objeto da concessão, de acordo com o art. 11, §2º, do Decreto Estadual nº 35.072/14. Logo, os imóveis retornam ao Governo do Estado da Paraíba para que possam ser novamente redistribuídos por quem cumpre os requisitos anteriormente citados.

A tipologia adotada na concessão das construções destinadas a essas pessoas, que garante o direito social à moradia, consagra fórmula segura para que outros possam desfrutar de habitação que lhe garanta dignidade até o final de sua existência.

CONCLUSÃO

A Constituição Federal, seguida pelo Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da CF e outras normas urbanísticas, viabilizaram que normas de outras entidades federativas materializassem, por meio de políticas públicas, o direito social à moradia. Ainda que órgãos coletivos estejam sendo desativados por motivos diversos na Administração Federal, os conselhos são fundamentais para viabilizar a participação popular nos processos de tomada de decisões, que deveriam ser vinculantes para as autoridades públicas.

As previsões do Estatuto da Cidade e do Condomínio Cidade Madura estão alinhados aos direitos dos idosos e da necessidade de moradia. Apesar deste projeto não alinhar necessidades de idosos com limitações físicas, futuros projetos devem contemplar necessidades de acessibilidade e logística de idosos. No que se refere ao exemplo aqui oferecido, é possível mencionar a Lei nº 10.741/2003, que primeiro tratou de estabelecer o direito à moradia digna do idoso, seja no âmbito de sua família natural ou em família substituta, e ainda desacompanhado de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública.

Desta forma, o Condomínio Cidade Madura é um dos exemplos de excelência de local público em que os idosos possam dignamente morar. Este condomínio auxilia na

construção de uma vida mais confortável para os que nele decidem residir e ainda levou em consideração no projeto aspectos relevantes para a vida social dos idosos e sua participação comunitária.

Nada obstante os avanços constatados, o percurso a ser feito para se atingir o ideal de dignidade para os idosos em todo o Brasil ainda está distante de ser alcançado. Isso porque, as políticas públicas destinadas à terceira idade não são nem nunca foram prioridades a serem atingidas.

REFERÊNCIAS

BOEIRA, Sérgio Luís; SANTOS Adriana Clara Bogo dos; SANTOS Alini Giseli dos. Estatuto da Cidade: aspectos epistemológicos, sociopolíticos e jurídicos. *Revista de Administração Pública - RAP*, Rio de Janeiro, v. 43, n. 3, p. 695-712, maio/jun. 2009.

BRASIL. *Economia e emprego*. Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2016/12/em-10-anos-cresce-numero-de-idosos-no-brasil>. Acesso em: 2 maio 2019.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 30 nov. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm. Acesso em: 10 out. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 (Estatuto das Cidades). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 10 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 20. out. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.741 de 1º de Outubro de 2003 (Estatuto do Idoso). Dispõe sobre o Estatuto do Idoso e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 1 out. 2003. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.741compilado.htm. Acesso em: 20 out. 2018.

CLEMENTE, Herbert. Déficit habitacional de JP. *Edificar*, João Pessoa, 20 jan. 2016. Disponível em: <https://revistaedificar.com.br/noticias/deficit-habitacional-de-joao-pessoa/>. Acesso em: 10 out. 2018.

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO POPULAR (CEHAP). *Programa Cidade Madura*. Disponível em: <http://abc.habitacao.org.br/wp-content/uploads/2018/01/B-Grupos-Espec%C3%ADficos-CIDADE-MADURA-CEHAP-PB.pdf>. Acesso em: 10 out. 2018.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO. *Direito à moradia da pessoa idosa*. Disponível em: http://www.portalterceiridade.org.br/pdf_files/CARTILHA_MORADIA_IDOSO_out_2016.pdf. Acesso em: 10 out. 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Mudanças demográficas no Brasil do início do século XXI*: subsídios para as projeções da população.

Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv93322.pdf>. Acesso em: 10 out. 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Projeção da População 2018*: número de habitantes do país deve parar de crescer em 2047. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/21837-projecao-da-populacao-2018-numero-de-habitantes-do-pais-deve-parar-de-crescer-em-2047>. Acesso em: 10 out. 2018.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). Estudo aponta redução no déficit habitacional no país. *Ipea na mídia*, 25 nov. 2013. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=20656&catid=1&Itemid=7. Acesso em: 10 out. 2018.

JOÃO PESSOA. Lei Complementar nº3, de 30 de Dezembro de 1992. **Plano Diretor da Cidade de João Pessoa**. Gabinete do Prefeito do Município de João Pessoa, em 12 de Marco de 1993. Disponível em: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/plano-diretor/>. Acesso em: 10 out. 2018.

KALACHE, Alexandre; VERAS, Renato P.; RAMOS, Luiz Roberto. O envelhecimento da população mundial. *Revista Saúde Pública*, São Paulo, v. 21, n. 3, p. 200-210, 1987.

KUNST, Marina Holanda. *Avaliação da acessibilidade do idoso em conjuntos habitacionais: o caso do Cidade Madura*. 2016. 193 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

MARLI, Mônica. *Expectativa de vida do brasileiro sobe para 75,8 anos*. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/18469-expectativa-de-vida-do-brasileiro-sobe-para-75-8-anos>. Acesso em: 10 out. 2018.

MASTRODI, Josué; ROSMANINHO, Mariane Dantas. O direito fundamental à moradia e a existência efetiva da reserva do possível. *Revista de Direitos Fundamentais e Democracia*, Curitiba, v. 14, n. 14, p. 113-134, jul./dez. 2013.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). *Declaração Universal dos Direitos Humanos*. Assembleia Geral das Nações Unidas, em 10 de Dezembro 1948. Disponível em: https://www.unicef.org/brazil/pt/resources_10133.htm. Acesso em: 10 out. 2018.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). *Pacto Internacional de Direitos Sociais, Econômicos e Culturais*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 11 out. 2018.
Acesso em: 11 out. 2018.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). *O Direito à Moradia no Brasil: Violações, práticas positivas e recomendações ao governo brasileiro*. Disponível em: http://www.bibliotecadigital.abong.org.br/bitstream/handle/11465/412/POLIS_direito_moradia_brasil_viola%E7%F5es_praticas_positivas.pdf?sequence=1. Acesso em 12 out. 2018.

PAGANI, Eliane Adelina. *O direito de propriedade e o direito à moradia: um diálogo comparativo entre o direito da propriedade urbana imóvel e o direito à moradia*. Porto Alegre: EDIPURCRS, 2009.

PARADELLA, Rodrigo. *Número de idosos cresce 18% em 5 anos e ultrapassa 30 milhões em 2017*. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/20980-numero-de-idosos-cresce-18-em-5-anos-e-ultrapassa-30-milhoes-em-2017>. Acesso em: 06 out. 2018.

PARAÍBA. Decreto Nº 35.072 de 10 de Junho de 2014. *Dispõe sobre o Programa Habitacional Cidade Madura, e dá outras providências*. Disponível em: <http://static.paraiba.pb.gov.br/2014/06/Diario-Oficial-11-06-2014.pdf>. Acesso em: 04 out. 2018.

PARAÍBA. *Programa Cidade Madura servirá de modelo para Governo do Estado do Paraná*. Disponível em: <http://paraiba.pb.gov.br/programa-cidade-madura-servira-de-modelo-para-governo-do-estado-do-parana/>. Acesso em: 05 out. 2018.

PORTUGAL. Constituição da República Portuguesa. Decreto De Aprovação da Constituição. *Diário da República*, n.º 86/1976, Série I de 1976-d4-10. Disponível em: <https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/337/201804060926/128029/diploma/indice>. Acesso em: 12 out. 2018.

REBELLO, Sandra. Isto é que é a melhor idade. *Revista Planeta*. Disponível em <https://www.revistaplaneta.com.br/isso-e-que-e-a-melhor-idade/>. Acesso em: 05 maio 2019.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988*. 9. ed. rev. atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.

SEVERO, Elisabeth Maria Ferreira. *Sustentabilidade das Habitações de Interesse Social nas Cidades de João Pessoa, Recife e São Paulo: avaliação das práticas e proposta de melhoria*. 2018. 476 f. Tese (Doutorado em Engenharia Civil). Universidade do Porto, Porto-Portugal.

SIMÕES, Celso Cardoso da Silva. *A transição da fecundidade no Brasil: análise de seus determinantes e as novas questões demográficas*. São Paulo: Arbeit Factory Comunicação, 2006.

TATAGIBA, Luciana. Os Conselhos Gestores e a Democratização das Políticas Públicas no Brasil. In: DAGNINO, Evelina. *Sociedade Civil e Espaços Públicos no Brasil*. São Paulo: Paz e Terra, 2002.

WOLKMER, Antonio Carlos; LEITE, José Rubens Morato. *Os “Novos” Direitos no Brasil: natureza e perspectivas*. São Paulo: Saraiva, 2003.