

**Pontifícia Universidade Católica de Campinas**  
**Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias**  
**Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Urbanismo**

**Aluna: Arq. Cíntia Teixeira Zaparoli**

**Orientadora: Profª Drª Laura Machado de Mello Bueno**

**UM BALANÇO DA PRÁTICA DA POLÍTICA URBANA –  
OBSERVAÇÃO A PARTIR DE CAMPINAS**

**Fevereiro de 2010**

**Cíntia Teixeira Zapparoli**

**UM BALANÇO DA PRÁTICA DA POLÍTICA URBANA –  
OBSERVAÇÃO A PARTIR DE CAMPINAS**

Dissertação apresentada como exigência para  
obtenção do Título de Mestre em Urbanismo ao  
Programa de Pós-Graduação na área de  
Urbanismo, Pontifícia Universidade Católica de  
Campinas.

Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Laura Machado de Mello  
Bueno

PUC-CAMPINAS

2010

Ficha Catalográfica  
Elaborada pelo Sistema de Bibliotecas e  
Informação - SBI - PUC-Campinas

**t352.0072 Zaparoli, Cíntia Teixeira.**

**Z35b Um balanço da prática da política urbana - observação a partir  
de Campinas / Cíntia Teixeira Zaparoli. - Campinas: PUC-Campinas,  
2010.**

182p.

Orientadora: Laura Machado de Mello Bueno.

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de  
Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias,

Pós-Graduação em Urbanismo.

Inclui bibliografia.

1. Política urbana. 2. Administração municipal. 3. Política habitacional. 4. Urbanização. I. Bueno, Laura Machado de Mello. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias. Pós-Graduação em Urbanismo. III. Título.

18. ed.CDD – t352.0072

## **CÍNTIA TEIXEIRA ZAPAROLI**

### **“UM BALANÇO DA PRÁTICA DA POLÍTICA URBANA – OBSERVAÇÃO A PARTIR DE CAMPINAS”**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias da Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Urbanismo.

Área de Concentração: Urbanismo.

Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Laura Machado de Mello Bueno

Dissertação defendida e aprovada em 22 de fevereiro de 2010 pela Comissão Examinadora constituída dos seguintes professores:

---

Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Laura Machado de Mello Bueno

Orientadora da Dissertação e Presidente da Comissão Examinadora  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

---

Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Maria Lúcia Refinetti Martins

Universidade de São Paulo

---

Prof. Dr. Jonathas Magalhães

Pontifícia Universidade Católica de Campinas

## AGRADECIMENTOS

A existência de meus filhos Luiza e Daoud é de fundamental importância para estimular o meu crescimento, em vários aspectos, agradeço pela paciência de horas a frente do computador sem poder lhes dar atenção.

Aos meus pais Jayme e Jeni que sempre me estimularam na busca da justiça social e da igualdade que culminaram na minha formação de arquiteta social, procurando conhecimento e pesquisa.

A minha orientadora Laura Machado de Mello Bueno que sempre me ensinou por onde ir. Aos orientadores anteriores Raquel Rolnik e Ricardo S. Moretti pelos ensinamentos.

Ao sociólogo Professor Lejeune Mirhan pela paciência e carinho que teve comigo.

A PUC CAMPINAS pela minha formação na graduação de arquiteta e urbanista e também no mestrado em urbanismo e pela atenção de todos os professores, funcionários e colegas que me acompanharam.

A todos com quem eu convivi e aprendi da PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS.

A Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES, pela oportunidade de utilizar uma bolsa de estudos.

Ao Arquiteto e Urbanista Professor Antonio da Costa Santos assassinado quando Prefeito de Campinas em 2001.

A todos que de alguma forma contribuíram para a minha chegada até aqui.

## BRASIS

Tem um Brasil que é próspero

Outro não muda

Um Brasil que investe

Outro que suga

Um de sunga

Outro de gravata

Tem um que faz amor

E tem o outro que mata

Brasil do ouro, Brasil da prata

Brasil do balacochê da mulata

Tem um Brasil que é lindo

Outro que fede

O Brasil que dá é igualzinho ao que pede

Pede paz, saúde, trabalho e dinheiro

Pede pelas crianças do país inteiro

Tem um Brasil que soca

Outro que apanha

Um Brasil que saca

Outro que chuta

Perde, ganha

Sobe, desce

Vai à luta bate bola

Porém não vai à escola

Brasil de cobre, Brasil de lata

É negro, é branco, é nissei

É verde, é índio peladão

É mameluco, é cafuso, é confusão

Oh pindorama eu quero seu porto seguro

Suas palmeiras, suas feiras, seu café

Suas riquezas, praias, cachoeiras

Quero ver o seu povo de cabeça em pé

## Resumo

O presente trabalho trata-se de um estudo cujo objetivo foi compreender a política urbana através do processo do Plano Diretor e do instrumento urbanístico das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, na cidade de Campinas-SP.

Foi realizada uma análise do impacto da aplicação desta lei, o Plano Diretor e uma pesquisa documental sobre o tema, sobretudo os planos e legislações municipais pertinentes, destacando-se o processo de regularização fundiária dos assentamentos precários. Caracteriza-se a política habitacional municipal, descrevendo o processo de elaboração do Plano Diretor de 2006.

As leis, por si só, não promovem a igualdade na sociedade. É uma ilusão achar que o ordenamento jurídico serviria de um modo geral a todas as pessoas da cidade de forma igual. Muitas leis acabam por beneficiar apenas uma pequena parcela dos cidadãos, geralmente os já melhor servidos por políticas e serviços urbanos .

Conclui-se então para que se possa ter mais justiça e igualdade, para que populações de baixa renda e carentes possam ter acesso às terras urbanas e à regularização fundiária de suas moradias, não basta à existência de um instrumento urbanístico. É preciso vontade política das administrações municipais para tentar mudar essa realidade.

## **Abstract**

The present work it is a study conducted to understand the urban policy through the process of the Master Plan and urban instrument of Special Zones of Social Interest - ZEIS in the city of Campinas.

An analysis of the impact of implementing this law, the Plan and documentary research on the subject, especially the plans and relevant local laws, especially the process of regularization of squatter settlements. It is characterized by a municipal housing policy, describing the process of preparing the Master Plan of 2006.

Laws alone do not promote equality in society. It is an illusion that the law would in general to all people of the city equally. Many laws ultimately benefits only a small portion of citizens, generally have better served by policies and urban services.

It follows then that may have more justice and equality for low-income and poor can have access to urban land and land management of their homes, not just the existence of an urban instrument. It takes political will of the municipal administrations to try to change that reality.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

API – Assentamentos Precários Informais  
APP – Área de Preservação Permanente  
AREA – Associação Regional dos Escritórios de Arquitetura  
BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento  
BNH – Banco Nacional de Habitação  
CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano  
CDRU – Concessão de Direito Real de Uso  
CEBRAP – Centro Brasileiro de Análise e Planejamento  
CEF – Caixa Econômica Federal  
CEHAP – Coordenadoria Especial de Habitação Popular  
CEPROCAMP – Centro de Educação Profissional de Campinas  
CERF – Coordenadoria Especial de Regularização Fundiária  
CF – Constituição Federal  
COHAB – Companhia de Habitação Popular  
CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura  
EC – Estatuto da Cidade  
EHIS – Empreendimento Habitacional de Interesse Social  
EMDEC – Empresa de Desenvolvimento de Campinas  
ETA – Estação de Tratamento de Água  
ETE – Estação de Tratamento de Esgoto  
FAR – Fundo de Arrecadação Residencial  
FDS – Fundo de Desenvolvimento Social  
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço  
FMH – Fundo Municipal de Habitação  
FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social  
FUNDAP – Fundo de Apoio à Sub-Habitação Urbana de Campinas  
HABICAMP – Associação Regional de Habitação de Campinas  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IDH – Índice de Desenvolvimento Humano  
INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária  
IPEA – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e Aplicadas  
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

LUOS – Lei de Uso de Ocupação do Solo  
MIS – Mercado Informal de Solo  
MP – Medida Provisória  
OGU – Orçamento Geral da União  
ONU – Organização das Nações Unidas  
OP – Orçamento Participativo  
PAC – Programa de Aceleração de Crescimento  
PD – Plano Diretor  
PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado  
PDE – Plano Diretor Estratégico  
PLANHAB – Plano Nacional de Habitação  
PLGMZ5 – Plano Local de Gestão da Macrozona Cinco  
PMC – Prefeitura Municipal de Campinas  
PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida  
PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios  
PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento  
PPA – Plano Plurianual  
PRAD – Programa de Recuperação de Áreas Degradadas  
PSH – Programa de Subsídio Habitacional  
PUC/SP – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo  
RFFSA – Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima  
RMC – Região Metropolitana de Campinas  
SANASA – Sociedade de Abastecimento de Água de Campinas  
SECOVI – Sindicato das Empresas de Comércio de Imóveis  
SEHAB – Secretaria de Habitação  
SEPLAMA – Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente  
SMAJ – Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos  
SNH – Sistema Nacional de Habitação  
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social  
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

## Lista de Figuras

- Figura 01 - A Região Metropolitana de Campinas no Estado de São Paulo.
- Figura 02 – Bacia dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiáí.
- Figura 03 – Recursos Hídricos de Campinas.
- Figura 04 - Mapa dos Assentamentos Irregulares.
- Figura 05 - Distribuição dos Setores censitários segundo tipo de assentamento detalhe da Região Metropolitana de Campinas.
- Figura 06 – Fotos de Assentamentos Precários Informais em Campinas.
- Figura 07 – Foto aérea do Núcleo Residencial Getúlio Vargas.
- Figura 08 – Levantamento Planialtimétrico Cadastral e Projeto Urbanístico do Núcleo Residencial Getúlio Vargas.
- Figura 09 – Fotos de antes e depois da intervenção no Núcleo Residencial Getúlio Vargas.
- Figura 10 - Tipologia de casa 2 – 40 (2 dormitórios com 40m<sup>2</sup>) utilizada na construção de novas unidades habitacionais durante a regularização fundiária.
- Figura 11 – Tipologia de sobrado 2 – 48 utilizada na construção de novas unidades habitacionais durante a regularização fundiária.
- Figura 12– Tipologia de casa 2 – 42 utilizada na construção de novas unidades habitacionais durante a regularização fundiária.
- Figura 13 – Mapa de eixo estratégico de desenvolvimento e requalificação do PD de Campinas.
- Figura 14– Rendimento médio do responsável pelo domicílio do PD de Campinas de 2006.
- Figura 15 – Mapa de loteamentos aprovados do PD de 2006.
- Figura 16 – Lotes vagos no perímetro urbano do PD de 2006.
- Figura 17 – Anexo VII do PD de 2006 ZEIS de regularização.
- Figura 18 – Anexo VIII do PD de 2006 ZEIS de indução.
- Figura 19 – Mapa das ZEIS de regularização e de indução.
- Figura 20 – Mapa da ZEIS de indução e as Bacias Hidrográficas do município de Campinas.
- Figura 21 – Mapa das ZEIS na Bacia Hidrográfica no Ribeirão Quilombo.
- Figura 22 – Mapa das ZEIS na Bacia Hidrográfica no Rio Capivari.

Figura 23 – Planta de construção de 185 unidades habitacionais PAC Viracopos em área de ZEIS de indução.

Figura 24 – Projeto em aprovação do PMCMV em área de ZEIS Parque da Mata.

Figura 25 – Projeto em aprovação do PMCMV na área de ZEIS Constelação.

Figura 26 – Mapa das ZEIS na Bacia Hidrográfica no Rio Capivari-Mirim.

Figura 27 – Mapa das ZEIS na Bacia Hidrográfica no Rio Atibaia.

Figura 28 – Mapa das ZEIS na Bacia Hidrográfica no Ribeirão Anhumas.

Figura 29 – Mapa do PAC Anhumas - Saneamento integrado e intervenção em cinco ZEIS de regularização.

Figura 30 – Zoneamento da Macrozona 5.

Figura 31 – Mapa das ZEIS do Plano local de gestão da Macrozona 5.

Figura 32 – ZEIS de regularização Plano Local da macrozona 5.

Figura 33 – ZEIS de indução do Plano Local da macrozona 5.

Figura 34 – Mapa de instrumentos urbanísticos do Plano Local da Macrozona 5.

Figura 35 – Mapa de proposta de acréscimo de perímetro do Plano Local da Macrozona 5.

Figura 36 – Imagem: ação integrada reduz casas em área de risco.

Figura 37-Mapa das favelas, núcleos e ocupações do município de Campinas com a ZEIS de Indução e empreendimentos.

**Lista de Tabelas**

Tabela 1 – Produção Habitacional para baixa renda em Campinas.

Tabela 2 – Programas de financiamentos habitacionais.

Tabela 3 – Tipos de Irregularidades

Tabela 4 - Condições Habitacionais e Sociais médias por tipo de assentamento.

Tabela 5 – Resumo de remoções e reassentamentos do contrato de regularização fundiária.

Tabela 6 – Remoções e reassentamentos do contrato de regularização fundiária.

Tabela 7 – Panorama Mapeamento Assentamentos Precários Informais Sehab.

Tabela 8 –. Estimativa de número de remoções por bacia.

Tabela 9 - Zeis de Indução e as Bacias Hidrográficas

## **Lista de Gráficos**

Gráfico 1 – Número de famílias em ocupações por décadas.

Gráfico 2 - Número de Ocupações conforme titularidade das áreas.

Gráfico 3 – Número de famílias por ocupação por titularidade.

## Sumário

<b>Introdução</b> .....	17
<b>Capítulo 1 – Desigualdade no Brasil e o acesso à terra;</b> .....	20
1.1. Desigualdade no Brasil.....	21
1.2. A dificuldade de acesso à terra urbana para a população de baixa renda e informalidade territorial .....	26
1.3. O Mercado de terras.....	29
1.3.1. A propriedade da terra urbana.....	35
1.3.2. Teorias de renda da terra .....	38
<b>Capítulo 2 – Instrumentos de política urbana no Brasil</b> .....	42
2.1. Instrumentos que são aplicáveis à política habitacional.....	45
2. Política habitacional no município de Campinas.....	49
3. Produção habitacional .....	55
<b>Capítulo 3 – Caracterização urbana do município de Campinas</b> .....	61
3.1. Campinas e sua região metropolitana.....	62
3.2. Caracterização urbana.....	63
3.3. Os Assentamentos Precários Informais (API) e o déficit habitacional.....	67
3.4. O programa de regularização fundiária nas ZEIS de Regularização.....	73
<b>Capítulo 4 – Planejamento urbano</b> .....	82
1. Planos urbanos no Brasil.....	82

2.	Planos	urbanos	de	
	Campinas.....			92
3.	O Plano Diretor	de	Campinas	de 2006 (PD
	2006).....			94

**Capítulo 5 – As ZEIS de Campinas.....102**

5.1.	Os tipos de ZEIS.....	102
5.2.	Caracterização urbana e ambiental das ZEIS de Indução.....	110
5.2.1.	As ZEIS de Indução do PD 2006 e as Bacias Hidrográficas.....	111
5.3.	A revisão das ZEIS no Plano Local de Gestão da Macrozona 5 (PLGMZ5).....	127

**Capítulo 6 – Considerações finais.....135**

**Referencias Bibliográficas.....144**

**Anexos:**

1.	Lei Complementar nº 15 de 27 de dezembro de 2006.....	155
2.	Linha do tempo da formação do núcleo urbano ao Plano Diretor de 2006 no município de Campinas.....	160
3.	Lista das ZEIS de Campinas.....	164
4.	Imagem. Matéria Correio Popular: Ação integrada reduz casas em áreas de risco.....	170
5.	Lista de ZEIS do Plano Local de Gestão da Macrozona Cinco.....	171
5.1.	Lista de Ocupações da MZ 5.....	171
5.2.	Lista de ZEIS de Regularização da MZ 5.....	174
5.3.	Lista de ZEIS de Indução da MZ 5.....	177

6. Remoções por bacia.....	178
7. Mapa A.P.I., Zeis de Indução e Empreendimentos.....	182

## **INTRODUÇÃO**

UM BALANÇO DA PRÁTICA DA POLÍTICA URBANA – OBSERVAÇÃO A PARTIR DE CAMPINAS é o tema da presente dissertação de mestrado apresentado à Pontifícia Universidade Católica de Campinas, no curso de Mestrado em Urbanismo, dentro da linha de pesquisa de gestão urbana.

O tema envolve as políticas de habitação e gestão do solo urbano no Brasil pós Estatuto da Cidade e elaboração de novos Planos Diretores. A criação do Ministério das Cidades em 2003 reacendeu a discussão da política urbana, trouxe a Campanha Nacional de Planos Diretores organizada pelo Ministério das Cidades e implementada pelo sistema CONFEA / CREA (Confederação Nacional e Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura) que foi disseminada em todo Brasil.

Este trabalho é fruto de interesse e investigação desde a graduação no curso de Arquitetura e Urbanismo da PUC-CAMPINAS, quando a pesquisadora foi bolsista de iniciação científica, com a pesquisa sobre a metodologia de projetos de urbanização de favelas.

A pesquisadora foi estagiária da Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB e em 2003 foi contratada arquiteta pela COHAB para contribuir com o Programa de Regularização Fundiária de Favelas em Campinas.

Em 2005, assumiu a Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional na Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura de Campinas até setembro de 2009.

A questão que motivou a presente investigação foi a participação no processo de elaboração do Plano Diretor de 2006, quando a pesquisadora representou a Secretaria de Habitação de Campinas na Comissão Técnica de Revisão do Plano Diretor.

O objeto de estudo foi avaliar a política urbana através do processo do Plano Diretor a partir da implementação das ZEIS.

As ZEIS são as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS gravadas no Plano Diretor de Campinas em 2006. As Zeis em Campinas são de dois tipos: Zeis de Regularização e Zeis de Indução. Segundo o artigo 84, da Lei Complementar Plano Diretor nº 015/2006 :

*Zeis de Regularização são áreas resultantes de ocupação espontâneas produzidas de forma desorganizada, por população de baixa renda, em áreas públicas ou privadas ou resultantes de parcelamentos irregulares e clandestinos.*

Portanto, as Zeis de Regularização são favelas processo de regularização fundiária que necessitam de grandes investimentos em obras de infra-estrutura, saneamento e novas moradias, para erradicar o risco e garantir a concessão de direito real de uso às famílias de baixa renda que vivem em assentamentos precários.

*Segundo a lei Zeis de Indução são áreas não edificadas ou subutilizadas, não utilizadas destinadas a promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social.*

São os vazios urbanos destinados a produção de novas moradias visando efetivar a regularização fundiária, pois para realizar a regularização prevista nas Zeis

de Regularização é necessário realizar diversas remoções e reassentamentos. Esses vazios indicados representam numericamente a área necessária a estes reassentamentos.

Após quatro anos de aprovação do Plano Diretor de Campinas verifica-se a repercussão da aplicação deste instrumento, acompanhando a evolução dos resultados da política habitacional no município. Nesse sentido, buscou-se verificar quais resultados são diretamente relacionados a esse instrumento urbanístico e outros aspectos da política urbana e da dinâmica socioeconômica relacionados a Campinas no contexto de sua inserção na Região Metropolitana.

Sendo assim, ficam as questões: Com a inserção das ZEIS no Plano Diretor é efetivado o acesso a terra urbana pela população de baixa renda? As ZEIS facilitam a regularização fundiária? De onde virão os recursos para os investimentos necessários a eliminação de riscos visando a implantação da regularização fundiária? O Plano Diretor garante a função social da propriedade urbana<sup>1</sup>?

A fim de realizar a coleta de dados foi realizada uma revisão bibliográfica, pesquisa documental nos arquivos da Secretaria de Habitação, Secretaria de Finanças e de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Campinas, pesquisa sobre legislação específica. Além de entrevistas abertas com técnicos responsáveis pela elaboração das Zeis Campinas com intuito de compreender a demanda da indicação de cada área como Zona Especial de Interesse Social.

O capítulo 1 trata do tema da desigualdade no Brasil, a dificuldade de acesso à terra urbana da população de baixa renda e a questão da propriedade da terra urbana.

No capítulo 2 estão elencados os instrumentos de política urbana no Brasil advindos do Estatuto da Cidade e também aqueles que são aplicáveis à política habitacional especificamente.

---

<sup>1</sup> Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta lei. (10.257/2001)

No capítulo 3 é feita a caracterização urbana do município de Campinas e o relato dos Assentamentos Precários Informais e sua relação com o déficit habitacional.

O capítulo 4 trata das questões do Planejamento Urbano no que diz respeito os Planos Diretores, seu papel e a gestão de seu funcionamento.

No capítulo 5 são descritas as Zeis do Plano Diretor, as Zeis de Indução e sua relação com as bacias hidrográficas acompanhada de uma descrição urbanística de cada uma das bacias.

Nas considerações finais é feito um balanço da prática da política urbana em Campinas, tendo como referência a implementação do instrumento urbanístico ZEIS, o processo de elaboração do Plano Diretor de 2006 e a política habitacional municipal.

## **Capítulo 1 – Desigualdade<sup>2</sup> no Brasil e o acesso à terra urbana**

*“... A segregação urbana não é um status quo inalterável, mas sim uma guerra social incessante na qual o Estado intervém regularmente em nome do ‘progresso’, do ‘embelezamento’ e até da ‘justiça social para os pobres’, para redesenhar as fronteiras espaciais em prol de proprietários de terrenos, investidores estrangeiros, a elite com suas casas próprias e trabalhadores de classe média. Como na Paris de 1860 do barão Haussmann, a reconstrução urbana ainda luta para maximizar ao mesmo tempo o lucro particular e o controle social...” (DAVIS, 2006)*

As desigualdades sociais criaram patologias urbanas diversas. A fome, a miséria, a violência são visíveis nas cidades brasileiras. A riqueza concentrada na mão de poucos e a miséria socializada gravaram no território a segregação sócioeconômicaespacial. Neste cenário temos duas cidades: a cidade moderna,

---

<sup>2</sup> “A causa básica da favelização urbana parece ser não a pobreza urbana, mas a riqueza urbana” Gita Verna, Sluming Índia, p.XIX in DAVIS, Mike, Planeta Favela, SP: Boitempo, 2006.

que pode pagar e dispõe de serviços e equipamentos e a periferia pobre carente de serviços, equipamentos, de condições de habitabilidade e de vida.

O fenômeno da exclusão social se traduz pela ausência de renda. O acesso da riqueza social é mediado por trocas de grandezas monetárias, portanto o acesso a terra está relacionada à grandeza do capital acumulado pelos indivíduos.

A instabilidade financeira impede o acesso ao sistema da habitação (mercado formal) e faz os pobres ocuparem áreas públicas ou particulares, próximo ao local de trabalho ou buscarem um lote barato na periferia para ter acesso à moradia.

O modelo chamado padrão periférico de crescimento urbano, que gravou as grandes cidades brasileiras tem as características identificadas pelo trinômio: loteamento periférico - casa própria - autoconstrução, a solução habitacional utilizada pela população de baixa renda.<sup>3</sup>

Tem-se a fotografia do tecido urbano: “O desequilíbrio básico das cidades brasileiras, com centros congestionados, periferias rarefeitas, entrelaçados por glebas vazias” (MALTA, 1999).

*”A expansão descontínua da mancha urbana aumenta as distancias, encarece os investimentos para a implantação de serviços públicos, eleva os custos de operação e de manutenção e reduz o aproveitamento per capita dos equipamentos existentes. Enquanto porções de solo urbano parcial ou totalmente atendido permanecem ociosas, contingentes cada vez maiores da população se instalam em áreas não servidas”*<sup>4</sup>

### 1.1. Desigualdade no Brasil.

Não é de hoje que o Brasil disputa um “campeonato” no qual ninguém quer ficar com o primeiro lugar: o de país mais injusto e com desigualdades existentes no

---

3 BONDUKI, 1998, p.12.

4 BOLAFFI, Gabriel, *Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema*. Ensaios de Opinião, RJ, coleção nº2 p.73-81,1975.

mundo. Mais de 500 anos de concentração de renda, de riquezas e de terras, acentuaram desigualdades e injustiças seculares de difícil alteração. Apresenta-se aqui um conjunto de dados para demonstrar essa situação.

Analisaram-se os dados do Censo de 2000 – o último realizado –, do IBGE e estudos do IPEA. Será visto que a concentração de renda se dá também e, de forma profunda, na questão fundiária.

O referencial teórico de boa parte deste comentário, apoia-se nos trabalhos do Prêmio Nobel de Economia de 1998, o indiano Amartya Sen<sup>5</sup>, cujo livro ajuda a compreender a questão da pobreza no Brasil. O próprio relatório da ONU foi desenvolvido com metodologia aperfeiçoada por Amartya Sen. Esse respeitado economista especializou-se em estudos sobre as grandes fomes coletivas e na pobreza, a partir de trabalhos seus sobre a própria Índia e posteriormente na China e África. Ele se considera um seguidor de Adam Smith, mas um profundo crítico dos modelos concentradores de renda sem, no entanto, abrir mão evidentemente da defesa do mercado.

Dois documentos ajudam a entender a concentração de renda no Brasil. O primeiro deles é o *Relatório Preliminar do Censo de 2000*, do IBGE, em 2001. Depois disso, veio à luz um trabalho do economista Ricardo Barros e outros, do Instituto de Pesquisas Econômicas Avançadas – IPEA, vinculado ao Ministério do Planejamento<sup>6</sup>.

Nesse trabalho os autores mostram, com dados e fatos, que o Brasil não é apenas como um país rico, mas possui muitos recursos à sua disposição para combater a pobreza. Mas a questão central continua sendo a forte concentração de renda que não vem cedendo desde o início da década de 1980.

---

<sup>5</sup> SEM, Amartya, *Desenvolvimento como liberdade*. Tradução de Laura Teixeira Motta. São Paulo: Companhia das Letras, 2000.

<sup>6</sup> BARROS, Ricardo Paes de & Outros. *A estabilidade inaceitável: desigualdade e pobreza no Brasil*. Brasília. Ministério do Planejamento, IPEA. Junho de 2001. ISSN 1415-4765 – 24 páginas.

O Censo não mede apenas quantos habitantes existem no país. Mede também o tamanho das famílias, suas moradias, condições de vida, tipo de trabalho das pessoas e sua ocupação, grau de escolaridade, acesso aos serviços de saúde básicos, origem étnica de sua população etc.

O Brasil era, à época do Censo de 2000, o quinto país mais populoso da Terra, com **169.590.693** habitantes, pelos dados de 2001 (atualizados para fevereiro de 2006, o Brasil já possui 185.683.568 habitantes)<sup>7</sup>. O Brasil perde apenas para China (1,28 bilhão), Índia (1,01 bilhão), EUA (275 milhões) e Indonésia (225 milhões). Esses números, combinados com os do IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) do PNUD, indicam que o Brasil terá, em 2015, **201 milhões de habitantes**.

Nos nove anos que separam os Censos de 1991 e 2000, o número de domicílios cresceu 83%, enquanto a população no mesmo período cresceu apenas 43%. Em números absolutos, o Censo mostrou um total de **seis milhões de domicílios desocupados**. Desconsiderados os aspectos metodológicos, sobre o que o IBGE considera domicílio desocupado (e aí se incluem de fato até casas em cidades fantasmas que não mais existem), mas o fato é que esse contingente de casas poderia abrigar em torno 24 milhões de brasileiros que, por sua vez, vivem de forma precária nas periferias das grandes cidades.

Esses números levam em conta o total de domicílios no país, incluídos os fechados. O que o Censo mostrou também é um grande disparate entre as moradias. Se, por um lado, há residências com mais de 60 quartos, como a mansão da família Safra no bairro do Morumbi, em São Paulo, por outro, temos favelas e cortiços onde existem até 18 pessoas vivendo em apenas um só cômodo. É a precarização das vidas nas grandes cidades.

Os dados do Censo 2000 apontam uma migração interna nas grandes cidades; por exemplo o fluxo migratório do centro para as periferias. Isso acaba acarretando uma precarização e favelização das moradias, já apontada por diversos estudos, em

---

<sup>7</sup> site [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)

especial o Mapa da Pobreza e da Exclusão Social, elaborado pela PUC de São Paulo.

Essa migração interna nas grandes cidades acaba por acarretar um impacto muito grande na qualidade de vida dos moradores da periferia. Além de encarecer os serviços urbanos que devem ser levados a cada dia para locais mais distantes, cria uma situação de paradoxo completo: o centro, com serviços instalados há muito mais tempo, fica abandonado, com uma baixa densidade demográfica, num local onde exatamente existem praticamente todos os serviços urbanos já instalados (luz, água, gás, telefonia, transportes, escolas etc.).

Assim, quanto mais as periferias vão crescendo, em função da especulação imobiliária, mais precária torna-se a vida das pessoas nessas localidades, ao passo que onde as condições de vida urbana são melhores moram poucas pessoas, que possuem um poder aquisitivo maior. É uma das grandes injustiças geradas nos países e cidades onde não há planejamento territorial e urbano.

Por outro lado, em algumas regiões da periferia da mesma São Paulo o crescimento observado foi exponencial e muito grande, como é o caso do bairro Anhanguera, ao Norte, que, nestes mesmos nove anos, inchou em 210%; a Cidade Tiradentes, no extremo leste, aumentou em 98%; e Parelheiros, região sul, inchou em 84%, sem que essas localidades recebessem, com essa mesma velocidade, os serviços urbanos necessários a uma vida digna.

Afinal de contas: o Brasil é um país rico ou pobre? Por que há distâncias sociais tão grandes entre sua população? Se em determinados momentos da história o país cresceu a índices altíssimos, por que existem muitos pobres ainda? E por que, mesmo gastando grande soma de dinheiro em determinados programas sociais, a situação não se altera? Alguns chegam até a calcular exatamente o montante de dinheiro que seria necessário para se gastar na tentativa de se erradicar a miséria e a pobreza no Brasil.

De fato, “o Brasil não é um país pobre, mas um país com muitos pobres”<sup>8</sup>. O entendimento do conceito de pobreza, expresso por muitos autores, “refere-se a situações de carência em que os indivíduos não conseguem manter um padrão mínimo de vida condizente, com as referências socialmente estabelecidas em cada contexto histórico”<sup>9</sup>.

A grande conclusão a que se chega nesse estudo e mesmo no da FGV, apoiado pelas teorias do Nobel de Economia de 1998, é de que *não basta crescimento econômico. É preciso que se adotem políticas redistributivas de renda*, ou seja, se não se alterar a concentração de renda nacional, a situação não se modificará.

Assim, a melhor forma de efetivar um aumento do nível de vida das pessoas é distribuir renda, seja na forma de bens materiais (propriedades, terras, casas etc.) ou mesmo em dinheiro (como os programas sociais fartamente utilizados em vários governos de diversos partidos). A tese que alguns economistas mais conservadores defendiam na década de 1970, que o “Brasil deveria crescer primeiro para depois distribuir renda”, vem sendo substituída por uma nova corrente, de seguidores do conceituado economista Celso Furtado, que precisamos “distribuir renda para crescer”.

Portanto, a questão central passa a ser a desigualdade. É claro, deve-se pensar em crescer e desenvolver sempre o país, de forma que este acompanhe pelo menos as taxas mínimas de natalidade do povo. Mas o fundamental é crescer com justiça, equidade, distribuindo renda.

Há também outras comparações possíveis, as quais até se está acostumado a ouvir. Trata-se de estabelecer razões entre determinadas faixas percentuais da população e de sua renda. A mais comum usada internacionalmente, e que pode ser objeto de comparação no Brasil, é a razão entre os **10% mais ricos da população e os 40% mais pobres**, ou seja, de quanto se apropriam da renda nacional essas duas parcelas da população, ou seja, de um lado, 17 milhões de pessoas e, do outro

---

<sup>8</sup> BARROS, Ricardo & Outros, *Op. cit.* Página 1.

<sup>9</sup> BARROS, Ricardo & Outros, *Op. cit.* Página 2.

lado, os 68 milhões restantes dessa faixa populacional. A razão vai apontar um número cuja interpretação será: quanto menor ele for, mais justa a distribuição de renda e, quanto maior, mais injusta.

Pois bem, no mencionado estudo do IPEA, e utilizando dados do Banco Mundial envolvendo 55 países cujos dados foram apresentados, a grande maioria dos países tem razão **menor que 10** (interpretação: os dez por cento mais ricos apropriam-se no máximo dez vezes mais da renda dos 40% mais pobres da população). Em apenas seis países, a razão é superior a 20. O Brasil é o campeão na 55ª posição – último lugar, com uma razão de 28<sup>10</sup>.

Em relação às terras, sabe-se que nenhuma grande nação desenvolvida na atualidade deixou de fazer nos séculos XVIII e XIX, as suas respectivas Reformas Agrárias. Foi assim na França, na Inglaterra e, em especial, nos Estados Unidos. No entanto, no Brasil, as elites, após 500 anos de latifúndio, não só não fizeram a almejada Reforma Agrária como acabaram por produzir a maior concentração de terra de todo o planeta, desde as capitânicas hereditárias, sesmarias e grandes terras griladas.

Desde que foi implantado no país em 1950, o Censo Agropecuário registrou, pela primeira vez entre 1985 e 1995, uma diminuição de quase um milhão de estabelecimentos agrícolas, sendo 96% deles com menos de 100 hectares. É o exemplo concreto do processo concentrador de terras em curso.

As propriedades com mais de mil hectares representam apenas 1% do total de estabelecimentos agrícolas existentes no país, mas somam 45% da área total de terras agricultáveis<sup>11</sup>. As propriedades com 10 ou menos hectares existentes no Brasil ocupam apenas 1,3% do total de imóveis.

No período entre 1992 e 1998, a concentração de terras aumentou, de forma que quem possuía mais ficou com mais e quem possuía pouco ficou com menos

---

10 *Ibidem*, página 12 e Gráfico 5.

11 Dados do Censo Agropecuário de 1995 do IBGE.

áreas ainda de sua propriedade. Nesse período os grandes proprietários aumentaram a sua área em 56 milhões de hectares (uma França). Mesmo apenas os 262 maiores proprietários de terras, com propriedades maiores do que 50 mil hectares cresceram no período mencionado 13,5 milhões de hectares (uma Inglaterra)<sup>12</sup>.

## **1.2. A dificuldade de acesso à terra urbana para a população de baixa renda e informalidade territorial.**

A terra urbana é uma mercadoria (propriedade privada particular ou condominial) considerada tanto mais cara quanto mais dotada de investimentos públicos, traduzida pela adição de infraestrutura sobre a propriedade. Na tradição política brasileira, o maior investimento depende das relações de seus proprietários com os gestores urbanos.

As intervenções urbanas são frutos das relações de poder. Por um lado o mercado imobiliário e sua lógica capitalista, sempre baseada na propriedade privada e por outro lado, uma ordem urbanística em uma combinação de gestão e legislação urbanísticas voltadas exclusivamente para os interesses das elites (grandes proprietárias urbanas). Uma aliança perversa, pois uma enorme parcela da população está excluída das possibilidades de acesso regular à terra e à moradia.

A parcela da população excluída deste sistema se acomoda como pode nos territórios urbanos. Por isso as cidades são um mosaico de ilegalidade urbana. Favelas, ocupações, loteamentos clandestinos, parcelamentos irregulares e construções precárias em áreas de risco permeiam as grandes cidades brasileiras.

A exclusão urbanística representada pela gigantesca ocupação ilegal do solo urbano é ignorada na representação da “cidade oficial”. A favela não cabe no

---

<sup>12</sup> Dados produzidos por Gerson Teixeira, assessor da bancada do PT na Câmara dos Deputados e publicados pelo jornalista Élio Gaspari, na *Folha de São Paulo* do dia 27 de agosto de 2000.

contexto do mercado imobiliário formal/legal. Ela também não cabe nos procedimentos do IBGE e nas representações cartográficas, descreve Maricato.<sup>13</sup>

Segundo Rolnik<sup>14</sup>, a legalidade urbana constitui um conjunto de leis, decretos e normas urbanísticas e de construção que regulam a produção do espaço da cidade. A legislação urbana age como marco delimitador das fronteiras do poder.

A lei aparentemente funciona como molde da cidade ideal, mas apenas funciona na menor porção do espaço construído das cidades. Define regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada.

A população de baixa renda não tem possibilidade de comprar uma moradia no mercado legal. Morar ilegalmente em área ambientalmente protegida por lei é mais barato. O mercado é absoluto e assim determina o lugar dos pobres. A ordem jurídica está invertida. (MARICATO, 2000).

No Brasil adotou-se o modelo do planejamento urbano modernista (funcionalista) que orientou o crescimento das cidades dos países centrais do mundo capitalista e definiu padrões de uso e ocupação do solo, determinando a cidade legal ou formal – também chamada de modernização incompleta ou excludente. (MARICATO, 2001)

Esse processo político e econômico no Brasil construiu uma das sociedades mais desiguais do mundo, que teve no planejamento urbano modernista, importante instrumento de dominação ideológica: ele contribuiu para ocultar a cidade real e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo, com abundante aparato regulatório (leis e códigos).

Não é por falta de planos urbanísticos que as cidades apresentam problemas graves, mas porque seu crescimento se faz ao largo dos planos aprovados nas Câmaras Municipais que seguem interesses tradicionais da política local e das elites.

---

13 MARICATO, 2000.

14 ROLNIK, 1997.

O aparato regulatório é formulado por corporações profissionais que desconsideram a condição de ilegalidade em que vive grande parte da população urbana brasileira em relação à moradia e a ocupação de terra.

A ineficácia da legislação constitui instrumento para o exercício arbitrário do poder além de favorecer pequenos interesses corporativos.

A legislação flexibilizada pela “pequena corrupção”<sup>15</sup> atual em conjunto com um *laissez-faire*<sup>16</sup> na cidade ilegal para um mercado imobiliário especulativo, onde só pode ter um pedaço de terra se pagar por ela.

As poucas intervenções realizadas na malha urbana, muitas vezes são localizadas em áreas onde se concentra a população de maior renda, e não onde existem maior carência e necessidade de infraestrutura, demonstrando uma evidente lógica (capitalista) nas suas localizações.

As “parcerias” entre estado e capital privado são alardeadas como a nova face do planejamento e da gestão urbana, já que o estado, pela sua “ineficácia” e crise fiscal, não teria condições de dar conta das políticas públicas.

### **1.3. O Mercado de terras**

Seja no campo ou na cidade, a propriedade da terra continua a ser um nó na sociedade brasileira. “Com a globalização, a partir dos anos 1980, o problema da terra se agravou e tende a se tornar explosivo no mundo todo. Com o incremento do agronegócio baseado no latifúndio, produtos primários como minérios, celulose, grãos, carne, petróleo e etanol ganharam importância estratégica nos mercados globais, e hoje eles promovem a expulsão de camponeses do meio rural numa escala que virá a ser contabilizada na casa dos bilhões de pessoas. Na década

---

15 Chamada de pequena corrupção são as “vendas” de pareceres, laudos técnicos, ou outros, que facilitam e agilizam a burocracia em órgãos de aprovação de projetos para a viabilização de novos empreendimentos.

16 “Deixa fazer” – deixam os pobres construírem ali, eles precisam morar... – pensam os funcionários e administradores públicos.

atual, a população mundial passou de majoritariamente rural para preponderantemente urbana. Tocados do campo, e excluídos do acesso a terra urbanizada ou a moradias formais, essa população migrante, se amontoa em favelas sem água, esgoto, transporte, sem emprego, escolas e hospitais.”<sup>17</sup>

A questão da terra se situa no centro do conflito social. Ela alimenta a profunda desigualdade entre distribuição de renda e a tradicional relação entre propriedade, poder político e poder econômico.

Como afirma Ana Fani, “os homens ao produzirem seus bens materiais e se reproduzindo como espécie, produzem espaço e são vários os agentes sociais que estão em disputa pelo espaço: o capital produtivo, o capital imobiliário, o Estado e as forças sociais”.<sup>18</sup>

O aparente caos urbano tem uma lógica que se apoia na própria desordem do modo capitalista de produção. A distribuição espacial da população bem como seu crescimento desordenado e caótico é reflexo da sua existência. A reprodução do espaço, porém, se dá através da contradição existente entre a sua produção socializada e a apropriação individual do seu lucro.

A constituição da cidade é, ao mesmo tempo, produto de uma inovação da técnica de dominação e da organização da produção, concentrando pessoas num mesmo ponto do espaço.

Como descreve Castells “a partir do momento em que uma sociedade ultrapassa a pura atividade de subsistência cotidiana, desenvolve-se um sistema de distribuição do produto. A existência do dito sistema de produção supõe um determinado nível técnico e uma determinada organização social”<sup>19</sup>.

Segundo Lefévre, “o mercado é um dos principais responsáveis para que a cidade se reproduza. O desenvolvimento da cidade também pode ser apreendido

---

17 Maricato, Ermínia, O nó da terra, in Revista Piauí, ed. 21, junho de 2008.

18 CARLOS, Ana Fani, A (Re)produção do espaço urbano, SP: Edusp, 1994.

19 CASTELLS, M., Problemas de Investigación em Sociologia Urbana, Lisboa: Ed. Presença, 1975.

como o resultado da relação existente entre mercado de terras e o próprio processo de produção da cidade. A população se distribui de acordo com sua capacidade de adquirir uma determinada moradia, numa determinada localização”.<sup>20</sup>

Pode-se dizer que a dinâmica do mercado permite que exista uma especulação dos preços fundiários, provocando uma valorização fundiária em determinadas partes da cidade. Segundo Santos “a cidade se constitui, em si mesma, o lugar de um processo de valorização. Sua materialidade é formada pela justaposição de áreas diferentemente equipadas ... aptas aos usos mais eficazes de atividades modernas, até o que resta do passado mais remoto, onde se instalaram usos menos rentáveis, esta valorização de pedaços da cidade, está relacionada com o próprio funcionamento do mercado”.<sup>21</sup>

Denizo, 2009, cita através da Teoria Marxista do Valor<sup>22</sup> que o processo de produção é a forma adotada por uma sociedade ao se relacionar com o meio ambiente para obter os bens necessários para a sua sobrevivência. As relações de produção são as relações sociais estabelecidas por uma sociedade para produzir e distribuir a riqueza e os bens necessários para a sua reprodução<sup>23</sup>.

A produção da cidade e a inserção dela em uma região metropolitana é a forma como uma determinada sociedade estabelece **o acesso e o direito** aos bens que produz às classes sociais que a compõem.

A questão principal da produção habitacional se dá ao fato de que a construção da habitação ou o acesso aos benefícios urbanos não são suficientes para diminuir a desigualdade, se essa população continua a se manter e se reproduzir em condições de pobreza e exclusão. Sem trabalho e sem educação não é possível alterar a relação social de produção.

---

20 LEFEBVRE, H., O direito à Cidade, SP: Centauro, 2001.

21 SANTOS, Milton, Por uma economia política da cidade, SP: Hucitec, 1994.

22 DENIZO, 2009 *apud* RUBIN, 1980

23 Rubin, Isaak Illich. A teoria Marxista do valor. SP: Brasiliense, 1980.

Denizo, 2009, afirma que a identificação da exclusão socioterritorial às regras do livre mercado imobiliário parte do reconhecimento da importância dos aspectos socioeconômicos na determinação das dinâmicas urbanas. Sem regulação social, a apropriação dos espaços pela população de baixa renda para fins de moradia ocorreu em locais cada vez mais inadequados para esta finalidade.

A configuração do espaço urbano resulta de opções e ações dos diversos consumidores, usuários e produtores do espaço urbano na busca de determinadas condições (de localização ou topográficas) como o objetivo de obter os maiores ganhos possíveis e obter as situações mais favoráveis para os usos pretendidos (habitação, comércio, etc.).

Considerando que o solo urbanizado possui características, valores de uso e situações locacionais diferenciadas e não reproduzíveis (Villaça, 1985), a disputa pelo seu usufruto é inevitável.<sup>24</sup> Assim, historicamente foram se estabelecendo formas de mediação para se obter o direito, ou o poder, ou o privilégio pelo uso e apropriação do solo urbano.

Nas sociedades capitalistas, em que o solo urbano assume a forma de uma mercadoria passível de alienação, o seu uso e apropriação serão franqueados à população que pode pagar pelo seu valor, ou seja, pela sua renda.

Pedro Abramo defende que existem duas grandes lógicas do mundo moderno de ações individuais e coletivas e que se consolidam a partir da construção dos Estados Nacionais e da generalização da lógica mercantil.

A primeira lógica atribui ao Estado o papel de coordenador social das relações entre os indivíduos e os grupos sociais e a sua função de mediador social define a forma e a magnitude do acesso a riqueza da sociedade (tradição contratualista).

---

<sup>24</sup> Villaça, Flavio. A terra como capital. In Espaço e Debates, São Paulo, ano V nº16, 1985.

A segunda lógica de coordenação social da sociedade moderna é definida pelo mercado onde o acesso a riqueza social é mediado por relações de troca mediada por grandezas monetárias.

O acesso ao solo urbano portanto exige dos indivíduos algum acúmulo de capital que pode ser político, institucional, simbólico ou de outra natureza de forma a permitir o reconhecimento como parte integrante da sociedade e do seu jogo de distribuição de riquezas sociais.

A possibilidade do acesso a terra está diretamente relacionada à grandeza do capital acumulado pelos indivíduos ou grupos sociais.

A lógica do mercado pode adquirir formas institucionais diferentes, através de um marco normativo e jurídico regulado pelo Estado na forma de um conjunto de direitos (mercado formal) e também das relações econômicas legais (sistema legal do direito) definem o campo da economia informal (mercado informal).

Abramo defende que as disparidades sociais e as dificuldades financeiras dos Estados, deram surgimento da terceira lógica que é definida como “**lógica da necessidade**”. A lógica da necessidade é simultaneamente a motivação e a instrumentalização social que permite os processos de ocupação do solo urbano.

O acesso ao solo urbano a partir da lógica da necessidade não exige um capital político, institucional ou pecuniário acumulado. A necessidade absoluta de dispor de um lugar para se alojar, aciona a lógica do acesso à terra urbana.

Existem dois submercados:

- O primeiro submercado (loteamentos) é definido por uma estrutura oligopólica, pelo fracionamento de glebas na periferia das cidades e considerado o principal vetor de expansão urbana;
- O segundo sub-mercado (áreas consolidadas) – MIS – Mercado Informal do Solo - apresenta uma estrutura concorrencial racionada

No mercado formal podemos identificar um mercado de imóveis novos “na planta” e um mercado de imóveis existentes ou “usados”. A literatura sobre economia imobiliária afirma que o nível de atividade do mercado de imóveis novos determina o crescimento do parque imobiliário e os novos vetores de estruturação sócioespacial da estrutura intraurbana. Os produtos novos definem o mercado primário e os de estoque (antigos) configuram o mercado secundário.

Nos APIs (Assentamentos Precários Informais) a produção da moradia é o resultado do esforço familiar após a aquisição de um lote, ou uma laje, etc. Pode ser feito por autoconstrução, ou através de uma contratação de mão de obra que edifica a moradia (produção por encomenda), sempre se utilizando de poupança familiar e parcelamento de materiais de construção. Assim a oferta do bem habitacional no mercado informal é uma edificação que foi construída por um processo individualizado sob o comando de uma família que é usufrutuária.

Podemos dizer que a oferta imobiliária habitacional, no mercado informal no Brasil é um mercado secundário, ou a oferta de imóveis informais nos APIs é constituída em sua grande maioria de “imóveis usados” ou de fracionamentos desse imóvel original.

Através de estatísticas vê-se um crescimento do estoque da informalidade edificada nos últimos 20 anos, esse crescimento é o resultado de uma dinâmica de fracionamento do solo que o transforma em área urbana de fato pelo processo de comercialização ou invasão (mercado primário do MIS).

A totalidade da oferta de residências no mercado é constituída pelas transações com imóveis do estoque habitacional informal e eventualmente, por lotes vazios em áreas informais consolidadas ou em processo de consolidação.

No mercado formal a demanda é relativamente pequena (escassa) e tem dois submercados: no primeiro o solo é insumo para a incorporação imobiliária promover a edificação de imóveis para o mercado, sua demanda é empresarial. No segundo submercado o solo é um suporte para a produção por encomenda de unidades familiares de estratos médios e altos da população urbana.

A venda de imóveis nos APIs não é motivada por um desejo de troca de um imóvel, são financiadas pelo próprio loteador ou a partir de dívidas familiares e geralmente não envolve uma venda anterior de residência em áreas de favela.<sup>25</sup>

Identificam-se três grandes submercados nos assentamentos consolidados:

1. Mercado comercialização - de compra e venda de imóveis, ou de terrenos (lotes remanescentes de loteamento original), ou também de fracionamento do lote familiar;
2. Mercado de locação residencial informal – relações contratuais informais de alugueis;
3. Mercado comercial – depende do grau de consolidação e a magnitude populacional<sup>26</sup>.

A literatura sobre favelas não deixa claro sobre a questão da mobilidade residencial nesses assentamentos, apenas que está restrita ao momento imediatamente posterior a uma intervenção de um programa de urbanização. Técnicos e acadêmicos afirmam que a mobilidade se manifesta sobre a forma de uma “expulsão branca”, isto é a saída de nº significativo de famílias do assentamento original, e sua substituição por famílias com nível superior de rendimento familiar, após uma melhoria nas condições de saneamento promovido por um programa público.

Constatando a existência deste Mercado Informal do Solo, podemos sugerir que esse mercado é uma das portas de entrada<sup>27</sup> dos pobres na cidade. A ordem de grandeza de cada uma das condições de ocupação – acesso ao solo de locatários e proprietários – há que ser avaliada, acredita Abramo.

---

25 Pesquisa Abramo /INFOSOLO-HABITARE-FINEP, 2006 – pesquisa realizada nas seguintes capitais: Belém, Brasília, Florianópolis, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador e São Paulo.

26 Abramo, 2003

27 ABRAMO, 2009, “ No caso das cidades onde não há uma dinâmica de ocupações urbanas importante e sobretudo regulares, a única solução para os pobres que não tem recursos acumulados para entrar no mercado de comercialização informal é a de esperar por uma residência subsidiada por um programa público ou entrar no mercado de locação informal nos APIs.”

### 1.3.1. A propriedade da terra urbana no Brasil.

Desde as capitânicas hereditárias estuda-se a propriedade da terra urbana brasileira. Com ou sem políticas públicas, as cidades se formaram com os colonizadores, com os escravos, e os imigrantes. Como seus descendentes se apropriaram da terra? Apropriaram-se mesmo?

As colônias na América Latina produziam artigos para o comércio como o café, a açúcar, o fumo, o algodão e não produtos comuns para a alimentação. Os colonos não procuravam subsistência, mas estabelecer um negócio. O que decidia o tipo de cultura e plantação, dada a localização geográfica, era a fertilidade da terra. Os colonos já eram eles mesmos o produto do modo de produção capitalista das colônias. Explica-se pelo fato de encontrarem nessas colônias e de maneira mais evidente, sem luta contra relações tradicionais e em toda pureza para a exploração.<sup>28</sup>

Conforme David Ricardo<sup>29</sup>, em sua Teoria da Renda da Terra, acreditava que: “não haverá renda na primeira colonização de um país onde há abundância de terras ricas e férteis, de que ninguém se apropriou ainda e por isso está à disposição de quem quer que se decida a cultivá-la...De acordo com os princípios gerais da oferta e da procura, nenhuma renda pode ser paga por terra assim abundante, pela razão exposta: nada se paga pelo uso do ar e da água ou de quaisquer dons da natureza existentes em quantidades inexaurível”<sup>30</sup>.

A Teoria Ricardiana criada na Europa industrializada veio ao Brasil e foi replicada de forma “tupiniquim”, influenciando a valorização da terra de acordo com as idéias da economia clássica.

No período da colônia portuguesa o primeiro critério de distribuição do solo foi o regime de concessão de Sesmarias. Este ordenamento jurídico do território foi

---

28 Marx, 1980, em sua obra aqui citada, reporta a “teoria colonial” de Adam Smith.

29 Pensador da economia clássica, viveu de 1772/1823, estabeleceu princípios da economia política de tributação.

30 RICARDO, David, “On the principles of political economy and taxation”, Capítulo II (p.55), 1817.

uma norma reguladora do processo de colonização portuguesa e estava aliado à extensiva exploração do território. Em 1557 deu-se a instalação do primeiro engenho de cana de açúcar no Brasil, que gerou uma produção em larga escala para abastecer o mercado europeu.

A partir do século XVIII a descoberta do ouro em Minas Gerais, dinamizou vários setores da economia. A reivindicação pela terra se tornava cada vez mais difusa e a política de doação por meio de sesmarias fazia-se insuficiente às novas realidades sociais.<sup>31</sup>

A vinda da família Real para o Brasil, em 1808, reforçou o cenário para as mudanças. A Lei de Terras foi resultado de lutas políticas profundas no interior da política do Império, dentro deste ambiente de conflitos políticos e disputas pelo poder do Estado.

Segundo REIS, 1994, a maior parte dos trabalhadores, seja os manufatureiros, os escravos ou trabalhadores livres, moravam no próprio local de trabalho, e não tinham moradia própria. Nesta época a propriedade imobiliária era pouco valorizada, com isso os libertos podiam obter a concessão gratuita de terrenos se pudessem neles construir e pagar os foros anuais pela sua posse. Após a Lei de Terras poucos tinham condições de pagar à coroa o valor da terra.<sup>32</sup>

Com a finalidade de proteger a propriedade privada da terra, José Bonifácio implantou uma “colonização branca”, combinada com a pequena propriedade privada e financiado com a venda das terras devolutas (PINTO, *op. cit.*).

No século XIX, a terra passou a ser incorporada à economia comercial, mudando a relação do proprietário com este bem (nos engenhos do Brasil colonial a terra tinha caráter de *status* social). A terra transforma-se numa valiosa mercadoria, capaz de gerar lucro tanto por seu caráter específico quanto por sua capacidade de produzir outros bens.

---

31 Pinto, Carlos Ignácio, *A lei de Terras de 1850*, <http://www.klepsidra.net/klepsidra5/lei1850.html>

32 Oliveira, 2008 *apud* Reis, 1994.

A Lei de Terras de 1850 teve a finalidade de proteger a propriedade fundiária e a manutenção do lucro dos Barões do café no Brasil.

Com o fim da escravidão e a imigração foi lançado ao mercado um importante contingente de trabalhadores, interessados em adquirir terras para produzir. Os grandes latifundiários do país dividiram a propriedade da terra entre aqueles que já detinham ou eram suficientemente afortunados para comprá-las.

Os Barões do café precisavam solucionar o problema da legalização (rentável) da terra e a obtenção de mão de obra. A forma encontrada para afastar os colonos da propriedade da terra era valorizando-a e tornando debilitados de possuí-la, assim os migrantes viriam ao Brasil para servirem às necessidades da produção existente de café. Esse “encarecimento artificial da terra” influenciou o processo de valorização das terras brasileiras. Aqui, pode-se dizer, da origem da especulação das terras no Brasil.

O governo continuou a possuir o controle absoluto da movimentação da propriedade da terra no Brasil. A cobrança de impostos afetava o pequeno proprietário, e os grandes latifúndios improdutivos eram de grandes proprietários ligados historicamente ao poder estatal, que nunca pagaram seus reais encargos públicos.

A constituição Brasileira de 1891 delegou a responsabilidade pela resolução das questões das terras aos Estados. Essa medida descentralizadora revela o poder da relação coronelismo e terra. O Estado de São Paulo teve autonomia para executar uma política de imigração conduzida de acordo com os interesses dos produtores de café.<sup>33</sup>

Sob o regime republicano, as raízes coloniais calcadas no patrimonialismo e nas relações de favor (coronista) se fizeram presentes no processo de urbanização.

---

33 MARICATO, 2000.

As terras devolutas são depois da constituição de 1891, de competência dos Estados. Muitas terras foram distribuídas seguindo critérios nada sociais e sim pelas relações de poder e favor.

A era “Vargas” conferiu ao ordenamento jurídico um status de Estado Moderno pela quantidade de leis e normas estabelecidas para a sociedade industrial em desenvolvimento, por exemplo, a Consolidação das Leis Trabalhistas. O Decreto Lei nº58 de 1937 estabeleceu que os proprietários de terras passem a registrar em cartórios alterações em sua propriedade a partir desta data.

Em 1973 a Lei de Registros Públicos nº 6.015, estabeleceu o Registro das propriedades através dos cartórios de registro de imóveis, fixando assim a importância da propriedade apenas aos que tinham acesso a uma certidão de matrícula. Com uma escritura, uma matrícula, o proprietário tinha realmente um pedaço de terra.

Visando tratar do parcelamento do solo a Lei nº6766 de 1979 (Lehmann) estabeleceu normas para o parcelamento do solo urbano definindo porcentagens de áreas e os usos específicos. Foi atualizada pela lei 9785/1999 que incluiu um cronograma de execução de obras sob pena de caducidade de aprovação e tornou crime os loteamentos clandestinos

### **1.3.2. Teorias de renda da terra.**

As regras de mercado são definidas em algum momento da história da sociedade moderna. Vários pensadores justificam teorias e idéias conforme os avanços de desenvolvimento do homem relacionado com seu meio. “Os economistas da época da Revolução Industrial desenvolveram uma série de leis que, diziam, eram tão válidas para o mundo social e econômico como as leis dos cientistas para o mundo físico”.<sup>34</sup> Suas doutrinas atingiram poderosos grupos da sociedade, que aceitavam ou rejeitavam de acordo com seus interesses. Tal como a

---

<sup>34</sup> HUBERMAN, Leo, História da riqueza do homem, RJ: Guanabara, 1986.

Revolução Comercial trouxe consigo a teoria do mercantilismo, assim como as doutrinas dos fisiocratas acentuaram a importância da terra como fonte de riqueza no período Agrícola, na Revolução Industrial (1776) surgiram teorias econômicas baseadas nas condições da época. As teorias da Revolução Industrial são chamadas de “economia clássica”.

As leis naturais justificavam completamente os atos dos homens de negócio. Diziam-lhe que ao procurar seu lucro, estaria ajudando também o Estado. Diz Smith “toda pessoa está continuamente empenhada em encontrar o emprego mais vantajoso para o capital que dispõe. É sua vantagem pessoal e não da sociedade. Mas o estudo de sua vantagem pessoal leva-o a preferir o emprego mais vantajoso para a sociedade”. O bem estar da sociedade está ligado ao indivíduo, “trabalhem para si mesmo e estará servindo ao bem geral”<sup>35</sup>.

Qual o papel do Estado? Preservar a paz, proteger a propriedade e não interferir. “Abra os sinais para o trem especial do *laissez-faire*” (Huberman, p.198).

A razão pela qual as classes trabalhadoras eram pobres, disse Malthus, não estava nos lucros excessivos (razão humana), mas no fato de que a população aumenta mais depressa do que a subsistência (lei natural), nada se podia fazer para resolver a situação dos pobres pois era uma natureza impossível de se superar<sup>36</sup>. Na segunda edição de seu livro disse: “...caridades, regulamentações governamentais, nada disso poderia ajudar os pobres em sua miséria – eles é que deviam ser responsabilizados porque se reproduzem tão rapidamente. Pratiquem o ‘controle moral’, não tenham famílias tão grandes, e assim poderão ter esperanças de se ajudarem a si mesmos...”

David Ricardo foi considerado o primeiro a tratar a economia como ciência. A mais famosa doutrina de Ricardo<sup>37</sup> é a lei da renda. “Com os aumentos da população, que obrigarão o país a recorrer a terras de pior qualidade para que

---

35 In MARX, Karl, O Capital, livro 4, Teorias da Mais-Valia. História Crítica do Pensamento Econômico, São Paulo: Difel, 1980.

36 MARX, 1980. *apud* Malthus, 1798.

37 MARX, 1980 *apud* Ricardo, 1817.

consiga o volume de alimentos que necessita, a renda sobre a terra mais fértil começará a ser cobrada”. Segundo Ricardo quando os agricultores passaram a procurar terras mais pobres para o plantio, pagaram-se arrendamentos para as terras mais férteis, a renda da terra elevou-se. Os preços dos produtos subiram e a renda ia para os donos da terra, iniciou-se o acúmulo do lucro sobre a terra, a sua valorização artificial e sua especulação.

Conforme Ricardo, não existe propriedade fundiária que impeça o investimento desejado do capital em terra, vai-se das melhores para as piores terras. *Clearing of estates* expressão técnica usual no Reino Unido, que significa “esvaziar as terras”. Não havia a menor consideração com a população estabelecida que sempre era enxotada, aldeias existentes foram arrasadas, edifícios rurais demolidos, convertendo-se em lavoura ou pastagem.

A expressão “esvaziar as terras” ocorreu no Reino Unido, porém é fácil identificar que isto ocorreu também no Brasil.

Para Karl Marx, os proprietários fundiários são considerados usurpadores que confiscam as rendas de suas terras, total ou em partes do sobre-lucro agrícola, portanto um conflito de interesses entre os proprietários fundiários e os produtores agrícolas, uma oposição entre renda e lucro.

A propriedade privada da terra é condição necessária para a existência da renda absoluta.

A propriedade privada de certas pessoas sobre a terra as capacita a desviar, interceptar e capturar o excesso de mais-valia que ultrapassa o lucro.

“A decomposição da mais-valia em lucro e renda fundiária não indicaria que o trabalho é por si mais produtivo que na manufatura e não seria mister portanto atribuir à terra poderes mágicos, o que aliás é ridículo por natureza pois, se valor é igual a trabalho, não pode haver mais-valia igual a terra. No sistema burguês, a

renda fundiária só constitui forma especial, característica da mais valia, quando é excesso sobre o lucro geral”<sup>38</sup>

De fato o solo possui características específicas por não poder ser reproduzível e, portanto, difícil de enquadrar em uma teoria econômica. A propriedade privada do solo é um instrumento de captação de uma fração do trabalho social.

Quando se vende uma terra, não se vende uma mercadoria, mas um título de propriedade que será a fonte de um rendimento: o mercado não é, portanto um mercado de mercadorias, ele é um mercado de direitos, o direito à propriedade. A terra não é um produto do trabalho, e não tem valor, mas ela tem um preço porque ela é uma fonte de rendimentos.

Segundo Marx, “O desenvolvimento das aptidões da espécie humana se faz à custa da maioria dos indivíduos e de classes inteiras, coincide com o desenvolvimento do indivíduo isolado, assim que o desenvolvimento mais alto da individualidade só se conquista por meio de um processo histórico em que os indivíduos são sacrificados, pois as vantagens da espécie só se impõe à custa das vantagens dos indivíduos, em virtude dessas vantagens de ‘indivíduos especiais’ constituem a força desses privilegiados”<sup>39</sup>.

A renda é uma parte do excedente social, ou seja, a mais-valia extraída pelos capitalistas dos assalariados. Esta mais-valia, porém, não alimentará os lucros dos capitalistas. Ela se destinará aos proprietários de terras agrícolas. Isso ocorre porque não é possível reproduzir o solo. Dessa forma, aquele que exerce o domínio sobre a propriedade jurídica da terra, controla na realidade uma condição de acumulação que é externa ao capital. A participação dos proprietários de terras agrícolas nos lucros capitalistas é a renda.

---

38 MARX, Karl, *op. cit.*

39 *Idem*, página 549.

Estas teorias indicam que existe um meio de produção do solo urbano, porém a produção capitalista da moradia se diferencia de outros ciclos produtivos por suas particularidades.

## **Capítulo 2 – Instrumentos de política urbana no Brasil.**

A Constituição Brasileira de 1988 em seu Artigo 30 diz que “Compete aos municípios promover no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano”. Cabe portanto ao município orientar e fiscalizar o uso do solo tendo em vista a qualidade de vida.

Quando é constatada a existência de ilegalidades no uso e ocupação do solo, o artigo 40 da Lei 6.766 (dispõe sobre o parcelamento do solo urbano), de 19 de setembro de 1979, prevê que o município execute a regularização fundiária quando: “A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes”

Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal foram regulamentados através da Lei nº 10.257/2001 denominado Estatuto da Cidade, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana. Ele estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em benefício do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- Garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte

e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as gerações presentes e futuras;

- Gestão democrática por meio da participação popular;
- Cooperação entre governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade que participam do processo de urbanização;
- Planejamento do desenvolvimento das cidades;
- Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados;
- Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; a deterioração das áreas urbanizadas; a poluição e a degradação ambiental;
- Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços, compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental;
- Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- Audiências entre o poder público municipal e a população quando da implantação de empreendimentos relevantes à cidade;
- Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por famílias de baixa renda;
- Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; e outros.

Logo após o Estatuto da Cidade foi editada a Medida Provisória 2.220 de 2001 a Concessão do Direito Real de Uso, posse de terras públicas a ser utilizada no processo de Regularização Fundiária.

A ausência de uma política nacional de Habitação fez com que surgisse a Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005 – dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o fundo Nacional de Habitação Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS, veio para ocupar o lugar do antigo BNH (Banco Nacional de Habitação, criado em 1964 e extinto em 1984).

A dificuldade em efetivar a Regularização Fundiária, esbarra em entraves ambientais. Por conta disso a Resolução CONAMA 369 de 2006, foi criada para permitir regularizar áreas de APP com 15 metros de preservação dos cursos d'água ocupadas com moradias de família de baixa renda, desde que não haja risco.

Existia um entrave estadual que não permitia alteração de uso em áreas verdes. É o caso da Emenda Constitucional 23 de 31 de janeiro de 2007 – Altera o art. 180 da Constituição Estadual – permite regularização fundiária, alteração de uso de áreas verdes para residencial desde que ocorra compensação ambiental em Assentamentos Precários Irregulares (API) no Estado de São Paulo

A Lei nº 11.977 de 7 julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e trouxe um aporte de recursos financeiros há muito tempo esperado pelo movimento da Reforma Urbana que promete a construção de um milhão de unidades habitacionais distribuídos por faixa de renda.

A questão da habitação é, antes de tudo, resultado da incompatibilidade entre a capacidade de pagamento das famílias de baixa renda e o custo da habitação<sup>40</sup>. Através do mercado formal não é possível a garantia de acesso à terra pois o mercado promove a produção de moradias a quem pode pagar.

---

40 CIDADES, Ministério da, Plano Nacional de Habitação, Brasília, 2009.

O país tem ainda uma forte herança resultante do intenso processo de urbanização entre os anos 1940 e 2000, que gerou um enorme déficit habitacional urbano e rural, estimado em 7,9 milhões de unidades habitacionais<sup>41</sup> e um número muito significativo de assentamentos precários, onde se alojam cerca de 3,2 milhões de famílias<sup>42</sup>.

A moradia é o bem mais caro que uma família precisa para ter acesso e sobreviver nas cidades e seu custo está relacionado com o valor de terra, a partir de um mercado especulativo baseado na escassez.

A intervenção do Estado na questão habitacional brasileira teve início nos anos 1930. Mas nunca conseguiu garantir o direito à moradia, realizando sempre atendimentos parciais e fragmentados, com programas que privilegiam pequena parcela da demanda, deixando a maioria sujeita a buscar num mercado especulativo soluções frequentemente caracterizadas pela precariedade ou informalidade. Mesmo no período do BNH, quando os recursos para financiamento foram fartos e a produção conseguiu atingir uma dimensão massiva, não atendia a maior parte da população, que integrava o expressivo processo de urbanização do período.

## **2.1. Instrumentos que são aplicáveis a política habitacional.**

O alcance social de uma intervenção pública, no caso o Plano Diretor, dependerá dos objetivos e diretrizes que venham a ser estabelecidos para ela. A sua operacionalização, isto é, a definição de fases, procedimentos e instrumentos, deverá se ajustar às necessidades impostas pelas diretrizes e objetivos a serem seguidos.

Os instrumentos tributários de indução de desenvolvimento são: o Direito de Preempção, Direito de Superfície, Utilização, Parcelamento ou Edificação

---

41 Fundação João Pinheiro, com base nos dados da PNAD, IBGE 2006.

42 Centro de Estudos da Metrópole (CEM/Cebrap), elaboração própria com base em dados do Censo de 2000, IBGE.

Compulsória, IPTU Progressivo, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas. Estes instrumentos tentam estabelecer, uma perspectiva de uma nova presença do Estado na regulamentação, indução e controle dos processos de produção da cidade. Trata-se de uma proposta estratégica no manejo do uso do solo, especialmente no que se refere ao processo de formação de preços no mercado imobiliário, com possíveis efeitos a médio e longo prazo.<sup>43</sup>

A delimitação de propriedades e lotes ociosos, ao gerar o risco de ônus financeiro ao proprietário ou de desvalorização, mobiliza-o para lançar esses bens no mercado, ou mesmo oferecê-lo à Prefeitura.

Esse mecanismo proporciona a possibilidade de ampliação da oferta de matéria prima da indústria da habitação – terra urbanizada – que possibilita a oferta de novos empreendimentos.

As ZEIS servem para evitar ou conter a valorização imobiliária que dificulta o acesso à terra bem localizada e com serviços e equipamentos.<sup>44</sup>

O instrumento ZEIS – para áreas vazias e já ocupadas com populações que necessitem de políticas sociais específicas – talvez seja o mais radical no ponto de vista da retomada, da intervenção e do controle do Estado sobre dinâmicas de produção do espaço na cidade, ao possibilitar uma mudança de expectativa de valorização pelo proprietário<sup>45</sup>.

Redistribuir a valorização já ocorrida e capturada historicamente pelos proprietários e uma rede de empresas ligadas ao setor urbano, ao invés de valorizar regiões da cidade, tem que redistribuir socialmente, onde existem carências e necessidades.

---

43 Whitaker, João Sette e Cesáre, Claudia M.de, in BRASIL, 2005, p.126.

44 MOURAD, 2000.

45 BUENO, 2007.

O Estatuto da Cidade é um marco regulatório, uma tentativa de avançar na reforma urbana necessária há muito tempo. A sua implantação depende fundamentalmente da elaboração dos Planos Diretores municipais e corresponde à construção de um novo ordenamento jurídico-urbanístico no Brasil. Estes ordenamentos inovam os conteúdos e métodos do planejamento ao introduzir temas e afirmar procedimentos ausentes nas práticas correntes até então.

Este é o desafio da Reforma Urbana e tem sido um processo coletivo ao longo de vários anos de debates, mobilizações, estudos e articulações políticas.

“O principal objetivo do Estatuto da Cidade é de fortalecer uma visão do planejamento e gestão territorial comprometida com a democratização dos processos de tomadas de decisão em assuntos de interesse público, com a justiça e a equidade social na distribuição das riquezas territoriais e dos **acessos à terra** urbanizada e, finalmente com a inclusão territorial dos grupos de baixa renda especialmente aqueles que vivem em assentamentos informais e precários<sup>46</sup>”.

Segundo Whitaker e Motisuke, “Os instrumentos ligados à luta pela Reforma Urbana, que dariam origem ao Estatuto da Cidade são ligados aos objetivos da democratização das cidades. Estão à reboque das estruturas sociais arcaicas e desiguais que pretende combater, tem seu potencial e seu possível alcance comprometidos desde sua gênese, já que dependeriam de um Estado forte e comprometido com a justiça social, o que parece cada dia mais utópico na sociedade brasileira<sup>47</sup>”.

“Ou seja, os instrumentos urbanísticos deveriam dar ao Estado a capacidade de enfrentar os privilégios urbanos adquiridos pelas classes dominantes ao longo de sua atuação hegemônica de 500 anos, o que significaria reverter, um processo histórico estrutural de onipotência política e segregação espacial.” (Whitaker, 2007).

---

46 In “Análise crítica dos processos de elaboração de planos diretores dos municípios da Região Metropolitana de Campinas à luz do Estatuto da Cidade”, relatório de pesquisa, Profª Dra. Raquel **Rolnik** do Grupo de Pesquisa de Gestão Urbana do Mestrado em Urbanismo da PUC CAMPINAS e Projeto de Extensão “Projeto Multiplicação do Estatuto da Cidade”, 2007.

47 **Whitaker**, João Sette e Motisuke, Daniela, A efetividade da implementação de ZEIS no quadro habitacional brasileiro: uma avaliação inicial, in Planos Diretores Municipais: Novos conceitos de Planejamento Territorial, Sp: Annablume, 2007

Moretti afirma que num cenário de desigualdades, independente dos esforços que venham ser feitos para melhorar a distribuição de renda no Brasil, há que se tomar alguma medida para solucionar as demandas habitacionais para a população de baixa renda.

Nos últimos 40 anos o foco da produção habitacional foram os grandes conjuntos produzidos em áreas distantes, pouco conectadas ao tecido urbano. Esse movimento caracteriza uma fase da produção de moradias nas grandes cidades brasileiras.

O esvaziamento populacional nas áreas centrais servidas de infraestrutura ocorreu ao mesmo tempo onde foi verificado um rápido crescimento físico e populacional nas áreas mais carentes e afastadas do centro, essas afastadas transformadas em guetos de pobreza e violência.

A questão da moradia passa não só pela unidade habitacional, mas é necessário incluir a possibilidade de acesso às oportunidades de emprego e renda, cultura, lazer, educação e saúde de qualidade. Por certo é bastante difícil construir a cidadania em uma localidade na qual só vivem famílias de baixa renda.

A produção de empreendimentos habitacionais em lotes e prédios ociosos nas áreas centrais é uma grande solução. A maioria dos recursos são aplicados em empreendimentos que são construídos nos limites do tecido urbano, seja por conta do preço da terra ou por diversos outros motivos.

Os empreendimentos precisam ser acompanhados de ações complementares e de uma estratégia de manutenção e gestão social. A melhoria da qualidade de vida é conseguida através de um projeto arquitetônico e uma gestão social eficiente.

A mescla da população de diferentes faixas de renda e também diferentes usos do solo é iniciativa para aperfeiçoar a gestão social, bem como a capacitação para a manutenção e gestão condominial e ações para geração de emprego e renda.(Moretti,2008)

Uma das maiores dificuldades de gestão das cidades é a existência de grandes vazios que diminuem a densidade média, aumentam os percursos das redes de infraestrutura e oneram os serviços públicos em geral.

A demanda dos movimentos de moradia é o acesso à terra. A política habitacional pública, pouco articulada com o desenvolvimento urbano, não tem conseguido assegurar uma ação preventiva que faça com que parte dessa grande reserva de terra ociosa possa ser utilizada pela população de baixa renda.

Além da ocupação de áreas problemáticas (áreas de risco e terrenos impróprios do ponto de vista ambiental), outra saída que a população carente tem encontrado para a solução da moradia é a produção de várias residências autoconstruídas, em um mesmo terreno.

A chamada casa de frente e de fundo é utilizada em cerca de 25% dos imóveis segundo dados da SANASA Campinas e não encontra respaldo legal nas exigências de regulamentação urbanística.

## **2.2. Política habitacional no município:**

O processo de migração do campo para as cidades, aliado ao aumento do preço da terra, à ausência de políticas públicas efetivas e o empobrecimento da população deu origem ao crescimento desequilibrado das cidades.

Ao longo das últimas décadas, dezenas de milhões de brasileiros não tem tido acesso ao solo urbano e a moradia, senão através de mecanismos ilegais e informais.

No período de 1991 a 2002, o IBGE estimou um crescimento de 22% de áreas de favelas e demonstra que a taxa de crescimento da população favelada extrapola, em muito a taxa de crescimento da cidade formal.

A história da habitação social no Brasil caracteriza-se em duas fases: antes e depois do BNH (Banco Nacional da Habitação)<sup>48</sup>. Durante a existência do Banco, foram construídas milhares de unidades habitacionais nas regiões mais urbanizadas do país. Sua história se confunde com a história das Companhias de Habitação Popular – COHABs<sup>49</sup>.

Com a extinção do BNH na década de 1980, houve um congelamento de investimentos públicos para financiamento da casa própria, evento este que contribuiu para o aparecimento das ocupações, através de autoconstrução nas regiões das cidades mais carentes de infra-estrutura, enfim: a era da informalidade territorial.

Verifica-se no mapeamento dos assentamentos precários no município de Campinas, que a maioria das ocupações tiveram início a partir da década de 1980, conforme tabela.

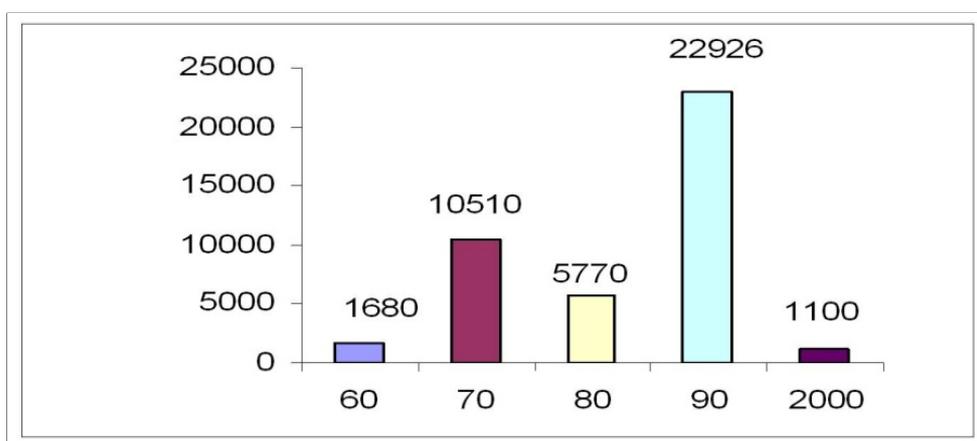


Gráfico 1: nº de famílias em ocupações por décadas, SEHAB,2006.

<sup>48</sup> Em 1964, como parte da busca de legitimidade pela Ditadura Militar, que ascendia ao poder por um golpe de Estado, foi criado o BNH – Banco Nacional da Habitação. Seus objetivos propalados eram os de possibilitar o acesso à habitação às populações de rendas mais baixas.

Inicia-se com as atividades financeiras do BNH um novo período na produção de habitações populares no Brasil. Embora a maior parte dos recursos – estimada em três quartos – tenha se dirigido para atender às demandas das classes médias, o percentual aplicado nos setores populares configura uma fonte de recursos maior do que em períodos anteriores e marca uma etapa da história da habitação popular no Brasil. Este período pode ser considerado vigente até 1986, ano em que o BNH é extinto, apresentando sérios problemas financeiros decorrentes da crise econômica que, instalada em nível mundial em 1973, agrava-se no Brasil após 1980. **Pimenta, 2009.**

<sup>49</sup> BONDUKI, 1998.

A Companhia de Habitação Popular de Campinas, fundada em 1965 produziu 40 mil unidades habitacionais ao longo de sua existência. A maioria no município de Campinas (35 mil), mas a Cohab construiu também em vários municípios do interior paulista na época do BNH.

Muitos conjuntos habitacionais multifamiliares foram construídos com recursos do BNH, replicando o modelo de expansão urbana das cidades brasileiras, caracterizados pela grande distância da moradia aos centros das cidades (aproximadamente 4 milhões de moradias foram construídas pelo BNH no Brasil).

Esse modelo produziu centros urbanos tumultuados e caóticos, periferias rarefeitas entremeados por **vazios urbanos** à serviço da especulação imobiliária.<sup>50</sup>

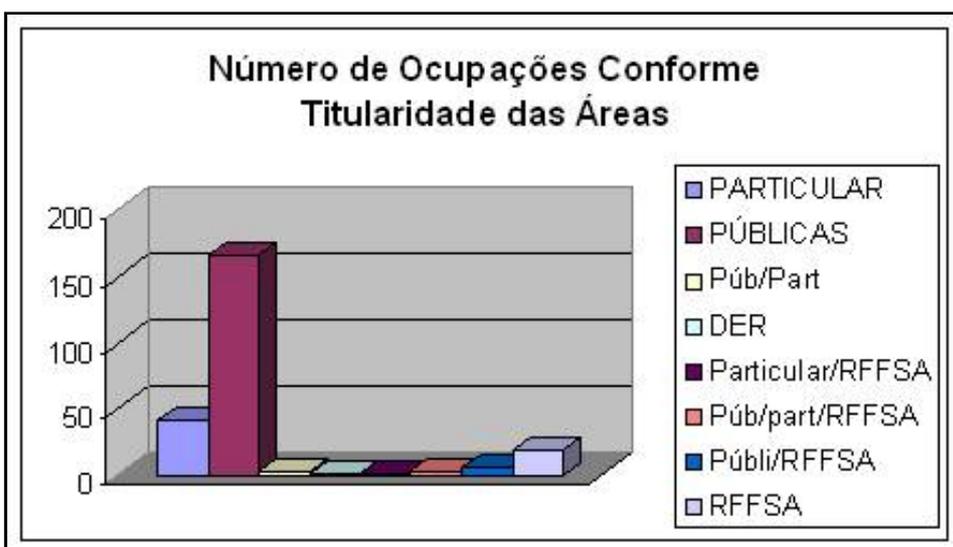


Gráfico 2: Número de Ocupações conforme titularidade das áreas. Fonte: SEHAB, 2006.

Em 1986 com a extinção do BHN a Cohab Campinas não produziu unidades habitacionais, apenas comercializou lotes urbanizados, enquanto se assistia a invasões de áreas verdes públicas e também áreas particulares produzindo uma grande cidade informal. Segundo SZWEC, a partir de 1995, a Cohab passa a ser prestadora de serviços para Associações de moradores de áreas ocupadas e para os proprietários das respectivas áreas, visando uma futura regularização fundiária<sup>51</sup>.

<sup>50</sup> MALTA, 1999.

<sup>51</sup> Szwec, Nelson Nicolau, Cohab Campinas: em busca de um novo perfil de empresa de habitação popular, trabalho apresentado à FGV para a obtenção de título de especialista em Gestão Pública, 2005.

Existiu em Campinas na década de 1970, o movimento de moradia organizado (denominado Assembléia do Povo), que se organizou e exigiu do poder público que as ocupações fossem regularizadas. Através da Lei nº 5.079 de 1981, aconteceu a regularização de 20 favelas em áreas públicas no município a partir desta data. Elas passaram a receber investimentos como água, esgoto, pavimentação, energia e principalmente um endereço. Essa legislação é considerada um marco histórico na legislação urbanística do município e referência para outras cidades brasileiras.

ÁREA PÚBLICA

ÁREA PARTICULAR

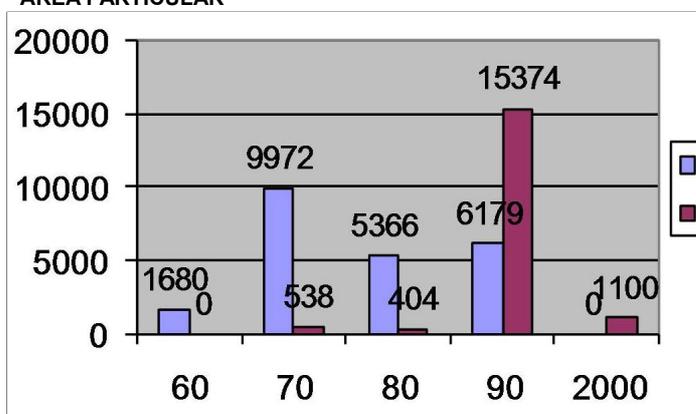


Gráfico 3: Nº de famílias por ocupação por titularidade, SEHAB, 2006.

Na ocasião as famílias receberam a concessão do direito real de uso, o abastecimento de água, esgotamento sanitário e demais serviços urbanos. Porém o atendimento de demandas desta população continua fazendo parte da Secretaria de Habitação e não na Secretaria de Urbanismo como é nos casos de loteamentos regulares.

A produção da legislação urbanística e habitacional incidente no município compõe o ordenamento jurídico da questão da habitação e, além disso, foram criados ou renomeados no município vários órgãos públicos para tratar da questão da habitação no município.

A Companhia de Habitação Popular de Campinas foi criada pela lei nº 3.213 em 17 de fevereiro de 1965 - COHAB Campinas .

Em 1969 foi elaborado o PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado pelo então Escritório Municipal de Planejamento (EMDEC).

Criação do FUNDAP – Fundo de Apoio à Subhabitação Urbana foi concretizada pela lei 4.985 de 08/05/1980

Lei 5.079/81 - Dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso de terrenos públicos de interesse social e dá outras providências;

A Gerência de Regularização de Loteamentos – GRL foi criada pelo decreto 6495 de 26/05/1981 e extinta com a criação da SERLA.

Criada pelo decreto 6752 de 04/11/1981 a Supervisão Especial de Regularização de Loteamentos – SERLA foi extinta pelo decreto 10.628 de 26/11/1991.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 6.031 de 1988 define as normas de uso e ocupação do solo, conhecida como LUOS. Ela estabelece parâmetros para a construção no município de Campinas. Ela define também o Zoneamento. São 18 zonas estabelecidas no município.

As zonas denominadas 1, 2, 3 e 4 destinam-se aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares horizontais, podendo ocorrer nas mesmas parcelamento onde os lotes apresentem metragem com 125,00 m<sup>2</sup> para a zona 1, 200,00 m<sup>2</sup> para a zona 2, 250,00 m<sup>2</sup> para a zona 3 e 500,00 m<sup>2</sup> para a zona.

Cabe aqui destacar que a zona 1 referia-se basicamente à possibilidade de edificação de lotes a serem destinados a bairros populares, atendendo à população de baixa renda.

Posteriormente, com a edição da Lei de EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, essa possibilidade se estendeu para o município todo, com exceção de algumas zonas de uso, contribuindo para a descaracterização das zonas inicialmente planejadas.

A Superintendência de Urbanização de Favela – SUF foi criada pelo decreto 9254 de 25/08/1987 e extinta com a criação do DUF.

Em 1989 o Departamento de Urbanização de Favela – DUF foi criado pelo decreto 9904 de 24/08/1989.

Tais setores eram compostos por equipe multidisciplinar. Com a extinção destes setores a atribuição dos mesmos foi pulverizada entre as Secretarias de Planejamento, de Obras, de Habitação e de Assuntos Jurídicos.

A Lei 4.721/1993 – criou a Secretaria Municipal de Habitação. A SEHAB, incorporou o DUF se tornando responsável pela condução da política habitacional e de regularização fundiária no município.

Embora em 1995 tenha sido criada a Coordenadoria de Análise, Regularização e Fiscalização de Loteamentos na SMAJ, o desenvolvimento de suas atividades, no que se refere à elaboração de projetos técnicos e fiscalização continuou dependendo especialmente das Secretarias de Planejamento e de Obras.

Lei Complementar. Nº 004 de 17/01/1996 – dispõe sobre o Plano Diretor de Campinas;

Para dar suporte aos trabalhos de regularização, foi criado pelo decreto 12.900 de 1998 o Projeto SIMA - Sistema de Manejo de Assentamentos que não chegou a ser implantado.

A Lei 10.410/00 e alterações posteriores - Dispõe sobre Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e estabelece outras normas sobre habitação popular - Lei de EHIS.

No ano de 2000 foi criado pela lei 10.616 o Fundo Municipal de Habitação.

A 1ª Conferência Municipal de Habitação ocorreu em 15 de março de 2002 propondo 3 eixos de ação: regularização fundiária, produção de moradias e tornar eficaz a estrutura da Sehab.

Em 15/08/2002 através do decreto 14.038 criou-se a Coord. Especial de Regularização Fundiária – CERF vinculada ao Gabinete da Prefeita Izalene Tiene.

A Lei 11.422/02 - Dispõe sobre a Criação de Áreas Especiais de Interesse Social para Urbanização Específica e dá outras providências.

A Lei 11.621/03 - Dispõe sobre a concessão de uso especial para fins de moradia de imóveis públicos municipais.

A Lei 11.834/03 regulamentada pelo Decreto 14.776/04 - Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo, implantados irregularmente no Município de Campinas até 30.06.2001 e dá outras providências.

Em 2003 a CERF foi remanejada para a SEHAB e foi criada a Coord. Especial de Habitação Popular – CEHAP, que tem em suas atribuições definir e orientar as políticas públicas na área da habitação, organizar audiências públicas com os movimentos de moradia que estejam interessados em participar da promoção e implantação da política habitacional e também orientar e auxiliar os movimentos de moradia na formulação de propostas que poderão ser encaminhadas a quaisquer órgãos do poder público ou a conselhos que promovam a democracia participativa.

Também em 2003 foi criado pela lei 11.464 de 10/01/2003 o Conselho Municipal de Habitação.

A 2ª Conferencia de Habitação ocorreu em 1º de agosto de 2004, deliberando entre outras ações que seja feita a elaboração de um Plano Diretor que contemple os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, sendo discutido de forma descentralizada para ampliar a participação popular.

Em 07/07/2005 a Coord. de Regularização Fundiária foi extinta passando suas atribuições a serem exercidas pelo Secretario Municipal de Habitação, a justificativa de sua extinção foi para a criação da Secretaria Municipal de Urbanismo que precisava de um cargo de Coordenador Especial para a sua criação.

### 2.3. Produção Habitacional no município:

A seguir um quadro da produção de habitação no município de Campinas.

Década	População urbana	População favelada	%	U.H. (COHAB/PMC)	LOTES URBANIZADOS Cohab	FUNDAP PMC	PAR (demanda PMC)	CDHU	U.H. total
1961	219.303			3.337	-	-	-	-	
1971	375.864	2.931	0,78	6.304	-	-	-	-	
1980	664.559	36.155	5,44	8.392	-	1.195	-	-	
1991	864.329	67.474	7,97	5.214	8.470	1.193	-	-	14.877
2000	969.396	157.648	16,3	-	236	1.194	-	1.109	2.539
2009				2.104	-	1.215	2.048	3.659	9.026
<b>Total U.H</b>				25.351	8.706	4.798	2.048	4.768	43.623

Tabela 01. Produção Habitacional para baixa renda em Campinas. Fonte: Informações fornecidas pela Assessoria de Imprensa da COHAB 2009 e pesquisa no IBGE.

Conforme o quadro de produção de habitação popular em Campinas é possível analisar que a Cohab realizou através do BNH (década de 60 à 80) uma quantidade significativa de unidades habitacionais no Município.

Na década de 90 foram comercializados lotes urbanizados, boa parte de lotes remanescentes dos grandes conjuntos habitacionais e outros novos empreendimentos.

A partir da criação do Ministério das Cidades (2002) e a existência do CDHU, verifica-se uma retomada da construção de novas unidades para atender a população de baixa renda em Campinas.

No município existe o **FUNDAP**, criado em **08 de maio de 1980**, tem como principal atividade a captação e distribuição de recursos destinados a concessão de empréstimos para aquisição de material de construção ou mão-de-obra às famílias moradoras nas **86 favelas de Campinas** em processo de urbanização. O **FUNDAP**, órgão da **Secretaria de Habitação**, também atua nos loteamentos criados e administrados pela **Companhia de Habitação Popular de Campinas (Cohab)**. Recebe anualmente **1%** do faturamento **SANASA** para realizar os financiamentos.

Nos anos de 2004 à 2009 foram concedidos **1.331** financiamentos através do **FUNDAP**, transformando barracos em novas habitações, totalizando **R\$5 milhões** de reais. Esse trabalho beneficiou nesse período cerca de **seis mil** pessoas em Campinas.

Existe também o **Fundo Municipal de Habitação** que tem recursos orçamentários municipais e sofre a cada corte de verbas ou contingenciamento é o primeiro a ser cortado não tendo, portanto fonte permanente de recursos.

O **PSH** é uma linha de crédito subsidiada pela **Caixa Econômica Federal** para produção de empreendimentos habitacionais e implantação de infra-estrutura. O financiamento é feito diretamente às pessoas físicas, o investimento total é completado pela contra partida da **Prefeitura Municipal de Campinas**, por meio da **Cohab** e **Secretaria de Habitação**.

Nesses contratos do **PSH** assinados, o programa disponibiliza de **R\$6.000,00** à **R\$8.000,00** por família, à fundo perdido, para auxiliar na construção de novas moradias em locais que não ofereçam risco às pessoas, melhoria nas condições de habitabilidade ou também no abatimento do saldo devedor junto à **Cohab**. Nos últimos quatro anos foram assinados **3.704** contratos de **PSH**, beneficiando mais de **18 mil** pessoas.<sup>52</sup>

---

52 Fonte: Assessoria de Imprensa da **COHAB CAMPINAS / 2009**

Outra fonte de recursos em habitação social é a contrapartida de 3,5% do valor de investimento para os empreendimentos aprovados pela lei de EHIS (Lei 10.410/00) que entra direto para o FUNDAP. A contrapartida pode ser também ofertada em lotes do Empreendimento de Habitação de Interesse Social em aprovação. Ocorre que esta lei foi alterada desde a original e possibilita empreendimentos de alto padrão e em formato de condomínios sejam aprovados e comercializados por alto custo, portanto inacessíveis para a população de baixa renda<sup>53</sup>.

O Ministério da Cidade criado em 2003, reconstruiu o Sistema Financeiro de Habitação e criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Atualmente dispomos de várias linhas de financiamento habitacional para os municípios visando o incremento da produção de habitação popular, conforme tabela abaixo:

	<b>PROGRAMAS OFERECIDOS PELO</b>	<b>MINISTÉRIO DAS CIDADES</b>	
Eixo da política	Programa	Modalidade	Fonte de recursos
Integração urbana de assentamentos precários	Urbanização, regularização e integração de assentamentos precários	Melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários	OGU/FNHIS
	PRÓ-MORADIA	Urbanização e regularização de assentamentos precários	FGTS
	Programa de intervenções em favelas		OGU/PAC

Habitar Brasil

BID<sup>54</sup>

Provisão habitacional	Programa de habitação de Interesse Social	Produção ou aquisição de U.H. / lotes urbanizados	OGU/FNHIS
		Regularização de imóveis	
		Prestação de serviços de	

<sup>53</sup> Ver dissertação de Mestrado de Elisamara Emiliano, sobre o assunto.

<sup>54</sup> O município de Campinas não está habilitado a adquirir recursos do BID, pois na década de 1990 obteve recursos para executar o Programa PROCEN cujos objetivos não foram cumpridos o dinheiro foi gasto indevidamente tornando o município de Campinas inapto a realizar novos financiamentos através desta instituição.

BID

		assistência Técnica	
		Apoio a elaboração dos planos habitacionais de interesse social	
	Programa de Subsídio à habitação de Interesse Social PSH		
	Programa Crédito Solidário		FDS
	Programa de atendimento habitacional através do setor público – PRÓ-MORADIA	Produção de conjuntos habitacionais	FGTS
	Programa de Arrendamento Residencial – PAR	Produção de conjuntos habitacionais	FAR
	Carta de crédito individual	Construção, aquisição, reforma	FGTS/FDS
	Programa Prioritário de Investimento – PPI		OGU
	Programa de Aceleração do Crescimento		OGU/FNHIS
	Programa Minha Casa Minha Vida		OGU/FNHIS

Tabela 2 : programas de financiamentos habitacionais. Fonte: Ministério das Cidades, 2009.

Além do Orçamento Geral da União (OGU), o Fundo Nacional de Interesse Social (FNHIS), o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tem transferido um volume grande de recursos destinados à produção de Habitação de Interesse Social. Dependendo da faixa de renda o recurso vem a fundo-perdido, cabendo à Prefeitura a contrapartida obrigatória.

A parcela excluída na sociedade de mercado está impedida de usufruir os benefícios da habitação e dos serviços públicos ofertados, devido a alguns aspectos recorrentes na história da habitação, destacado por Denizo, 2009, em seus estudos para a Região Metropolitana de São Paulo. Estudando suas reflexões e comparando com o caso da Região Metropolitana de Campinas, em especial no município de Campinas, destaca-se alguns aspectos comuns nas duas regiões:

1. **Custos de manutenção** das habitações promovidas de acordo com as orientações legais estabelecidas, nem sempre suportados pela população alvo de programas públicos (custos obrigatórios tais como taxa condominial, água e luz, IPTU ou gás encanado). Estudos da Fundação João Pinheiro demonstram que mais

de 80 por cento do déficit de moradias é composto por famílias de zero à três salários mínimos. Existem muitas famílias atendidas por programas habitacionais que ganham menos do que um salário mínimo. Exemplo: uma família que sobrevive da coleta de materiais reciclados quando é removida de uma área de risco para um novo loteamento afastado de seu local de trabalho, deixa de ganhar o que ganhava. Não tem condições nem de pagar pela conta de água e luz;

**2. Inadimplência financeira:** A dificuldade dos beneficiários manterem-se na habitação ofertada pelas políticas públicas é constatada pelo aumento das ocorrências de sua venda de forma irregular, que passou a ser chamado de “contrato de gaveta”<sup>55</sup>. Como opção os beneficiários vendem a nova moradia e voltam para outra área de risco para sobreviver com o dinheiro da venda da casa. É possível verificar na Coordenadoria Jurídica Administrativa de Regularização Fundiária da SEHAB Campinas como são constantes as alterações de titularidade do termo de concessão (Concessão de Direito Real de Uso);

3. Nem sempre o acesso a uma moradia promovida pelo Poder Público é a **expectativa da população** de assentamentos precários<sup>56</sup>. Além dos custos de manutenção das habitações, outros aspectos são relevantes tais como: a proximidade com o trabalho, a manutenção das redes de apoio social ou familiar, acesso ao lazer, maior liberdade para construir, reformar, vender ou comprar as moradias;

4. Nem sempre a falta de recursos públicos para a **produção de habitações de interesse social** pelo poder público é questão relevante: a maior disponibilidade de recursos para o setor habitacional nos últimos anos, não acompanhou a maior produção de moradias de interesse social. O mercado de habitação que cresceu é o que trabalha para atender a demanda de população com faixa de renda acima dos três salários mínimos.

---

<sup>55</sup> Informação obtida na Diretoria Jurídica e Financeira da COHAB Campinas e no FUNDAP.

<sup>56</sup> ABRAMO, Pedro, A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal. In: \_\_\_\_\_(org.). A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas. RJ: Livraria Sete Letras, FAPERJ, 2003.

Veja o caso do Programa Minha Casa Minha Vida que pretende construir um milhão de moradias em 2009 para várias faixas de renda. O valor concedido por este programa varia a partir de 23 até 52 mil para uma unidade habitacional. Na composição de custos de uma unidade habitacional (composta por preço da terra, habitação, infraestrutura e equipamentos necessários) o subsídio é irrisório na composição do valor total, para os casos de famílias de zero à três salários mínimos. Portanto se não houver intervenção municipal ou estadual será muito difícil a produção de moradias para a baixa renda.

Já quem tem renda acima de três salários mínimos, uma poupança ou condições de bancar uma parcela de financiamento alta, poderá participar do programa.

**5. Faltam habitações?** Estudos têm apontado que o montante do déficit habitacional tem se igualado ao número dos imóveis **vazios** nas grandes cidades. Segundo o IBGE, em Campinas isso não é diferente. A maior parte dos imóveis vazios está localizada nas regiões centrais, providas de infraestrutura urbana. Os instrumentos de ordenação do solo, aliado as políticas de crédito, poderiam atender parcela do déficit habitacional nestes locais, como por exemplo, o IPTU progressivo no tempo, que visa coibir a manutenção de edifícios vazios e ociosos;

6. Pressão à ocupação de **áreas ambientalmente protegidas** não diminui com o aumento da oferta de moradia pelo poder público. A oferta de novas moradias é inexpressiva se comparado ao crescimento da população e ao próprio déficit habitacional. Existe também o adensamento das favelas e ocupações que são difíceis de acompanhar devido ao movimento cíclico e constante de comércio dos barracos situados em áreas de risco. Hoje existe uma “valorização” dos barracos em áreas de risco, pois quem está em risco entra na frente da fila por uma nova moradia. Esse fator aumenta as transações irregulares em um mercado formal.

### **Capítulo 3 – Caracterização urbana do Município de Campinas.**

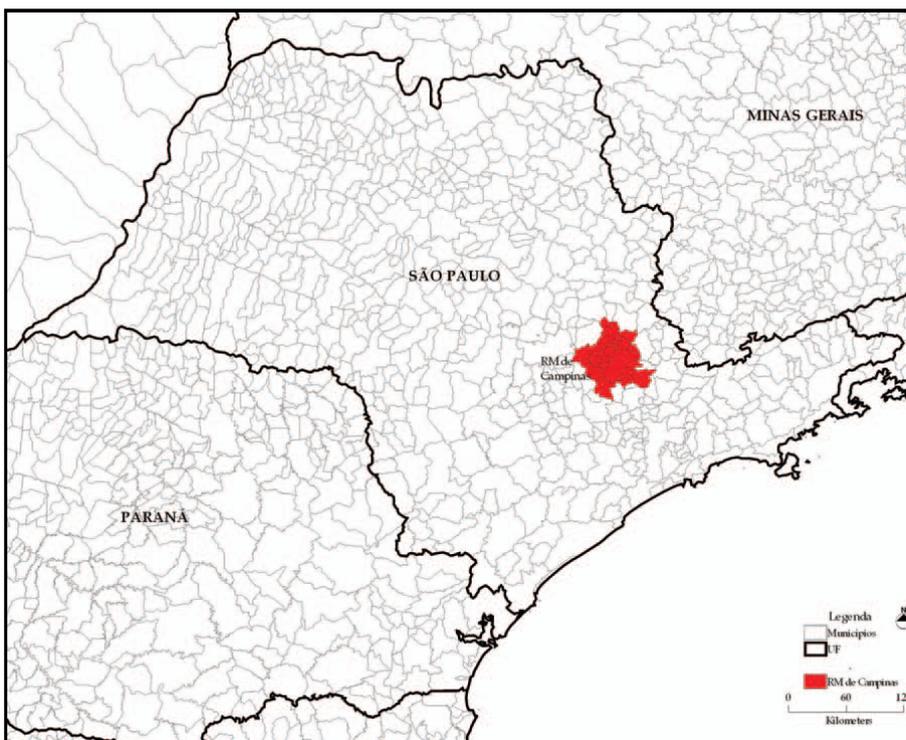


Figura 01. A Região Metropolitana de Campinas no Estado de São Paulo. Fonte: IBGE, 2000.

### 3.1. Campinas e a Região Metropolitana

O intenso processo de periferização em Campinas marcou profundamente o perfil da aglomeração, provocando graves conseqüências urbanas e sociais, como a deterioração do sítio natural e da qualidade do meio ambiente, o desajuste das redes de infra-estrutura urbana, o agravamento dos problemas sociais da periferia e a constituição de espaços segregados destinados exclusivamente à população de baixa renda. Além disso, algumas intervenções tiveram um papel de valorização das terras intermediárias em função de que, para atender à demanda por infra-estrutura nessas áreas periféricas, o poder público era obrigado a estendê-las, beneficiando as áreas que eram atravessadas pelos mesmos.

A intensa dinâmica de crescimento urbano e econômico que o município apresentou gerou como conseqüência uma mancha urbana desconexa e permeada por vazios urbanos, sujeita por vezes a invasão, por parte daqueles que demandam áreas para moradia. Destaca-se ainda que a falta de continuidade do tecido urbano

dificulta a execução de ligações viárias, gerando áreas desarticuladas e, como consequência, o carregamento de determinados sistemas e a penalização da população como um todo. (ver figura 7)

A expansão urbana, marcada pela horizontalização e periferização dos espaços urbanizados, com a formação de vazios urbanos, como vimos, determinou, em grande medida, a intensificação do processo de conurbação de Campinas com os municípios limítrofes.

O crescimento desordenado, fruto da ausência de uma política de desenvolvimento urbano, teve como reflexo uma estrutura urbana descontínua, com loteamentos esparsos, sem articulação viária entre si e permeados por vazios urbanos. Essa ausência de uma política de desenvolvimento gerou um centro polarizador, reflexo das leis de uso e ocupação do solo, que o reafirmaram ao longo dos anos com esta função, e áreas periféricas sem o atendimento deste uso, ocasionando toda sorte de problemas que tal estrutura fomenta.

### **3.2. Caracterização Urbana**

Os sistemas de drenagem são constituídos pelos sistemas de micro drenagem, responsáveis pela coleta e condução do escoamento superficial provocado pelas precipitações nas áreas impermeabilizadas; e pelos sistemas de macro drenagem compostos pelos cursos d'água, destino final dos sistemas de micro drenagem.

Campinas está localizada na bacia do Rio Tietê, receptor das águas dos seus afluentes: o Rio Piracicaba, o Rio Capivari e o Rio Jundiáí.



Figura 2 - Bacia Hidrográfica dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá, fonte: SANASA, 2008.

O município apresenta uma grande rede de macro drenagem, compondo 3 grandes sub-bacias, sendo que os principais recursos hídricos da região são: o Rio Atibaia, responsável pela maior parte do abastecimento do município e o Rio Jaguari faz divisa com o município de Pedreira, os Rios Capivari e Capivari Mirim na região sudeste e na região noroeste as nascentes do Ribeirão Quilombo. Ao todo o município apresenta 161 cursos d'água secundários que desaguam nos principais rios e são responsáveis pelo deflúvio da cidade. Nesta categoria os principais são o Ribeirão Anhumas, o Córrego Piçarrão e o Córrego Taubaté.

A história de Campinas sempre esteve relacionada a seu potencial hídrico. O surgimento da cidade a partir do pouso das expedições bandeirantes à caminho dos goiases estabelecido na beira do córrego Tanquinho (ou Córrego. Orozimbo Maia) .

A cidade, que nos primórdios de sua fundação, apresentou como principal atividade econômica a agricultura observa, a partir da década de 50, o desenvolvimento da atividade industrial, que trouxe profundas modificações no seu desenvolvimento urbanístico.

O aumento do fluxo migratório, associado a um surto especulativo, elevou o custo dos terrenos nas áreas centrais do município, obrigando a população mais

pobre a ocupar as regiões periféricas, levando ao surgimento de vazios na configuração urbana do município.

A consequência direta desse fenômeno foi a elevação dos gastos públicos com infra estrutura mínima necessária.

O surgimento da primeira favela ocorre na década de 60, a população pobre e desempregada acabou ocupando os fundos de vale ficando exposta às enchentes. O adensamento das ocupações reduziu as áreas permeáveis e consequente aumento no escoamento superficial. Essas ocupações sobrecarregaram os sistemas de drenagem existentes, que se tornam obsoletos provocando alagamentos no sistema viário e enchentes nos fundos de vale, apresentando picos de cheias maiores .

O agravamento da crise econômica, a redução dos investimentos em habitação para a população de baixa renda, elevaram o número de ocupações clandestinas nos fundos dos vales, aumentando assim o número de pontos críticos na cidade.

Uma política de desenvolvimento urbano deve conter medidas estruturais e não estruturais de drenagem urbana. As não estruturais envolvem a execução de obras para as adaptações dos sistemas de drenagem existentes às condições atuais das sub bacias, as medidas estruturais envolvem o desenvolvimento de normas e parâmetros de controle e impacto da urbanização das bacias através do controle e uso e impermeabilização do solo.

A SANASA – Campinas, Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A., é responsável pelo serviço de abastecimento de água (captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água potável), coleta, afastamento e tratamento dos esgotos domésticos do município.<sup>57</sup>

---

57 Texto extraído do Caderno de Subsídios do Plano Diretor de Campinas de 2006, SEPLAMA.

O atual Sistema Adutor de Campinas compreende um complexo das adutoras e subadutoras de grande diâmetro, reservatórios e estações elevatórias, projetado de forma a abranger a maior parte da área metropolitana de Campinas e interligar os principais sistemas produtores na região. O sistema de água do município é integrado, ou seja, todos os distritos se encontram interligados, não havendo, portanto, sistemas isolados.

Atualmente a Sanasa atende com água potável encanada 98% da população urbana de Campinas, através de cinco estações de tratamento – ETAs 1 e 2 na Swift, ETAs 3 e 4 na estrada de Souzas, com água captada no Rio Atibaia e ETA Capivari, junto à Rodovia dos Bandeirantes com água proveniente do Rio Capivari.

O município de Campinas está inserido na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos nº 5 – Bacia Hidrográfica dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí, sendo importante destacar que o rio Atibaia é um dos formadores do sistema Cantareira, responsável pelo abastecimento de 52% da Região Metropolitana de São Paulo. A situação dos mananciais produtores tem se apresentado insatisfatória, exigindo processos avançados de tratamento, como pré e inter alcalinização, uso de carvão ativado e, como desinfetante, a cloramina, mais estável e com menor risco de produção de composto organoclorados.

Os sistemas de captação tanto do rio Atibaia quanto do rio Capivari são compostos por barragens de nível, utilizadas apenas para elevação do nível da lâmina d'água no local de captação, proporcionando uma operação satisfatória durante o período da estiagem.

O município de Campinas divide-se em três bacias naturais de esgotamento: Atibaia, Quilombo e Capivari. O sistema de esgotamento abrange 86% da população, contando com 206.000 ligações e 333.786 economias atendidas, entretanto, até o ano de 2000 apenas 5% dos esgotos coletados eram tratados em pequenas unidades.<sup>58</sup>

---

58 Informações obtidas no Caderno de Subsídios do Plano Diretor de Campinas de 2006, SEPLAMA.

O sistema de esgotamento sanitário conta com uma rede de coleta e afastamento de 3.074,39 km, 41 estações elevatórias e 11 estações de tratamento, distribuídas em nove setores de esgotamento.

A SANASA tem solicitado que novos empreendimentos implantem sistema próprio de tratamento de esgotos, com a finalidade de evitar a poluição dos corpos d'água e atender à Lei municipal 8.838 de 15/03/1996. A solução para estes empreendimentos tem sido a adoção de tanques sépticos seguidos de filtros anaeróbios de fluxo ascendentes e, em menor número, lodos ativados por batelada. Estas unidades têm sido operadas pelos empreendimentos e, no caso de loteamentos residenciais, a SANASA vem assumindo suas operações.

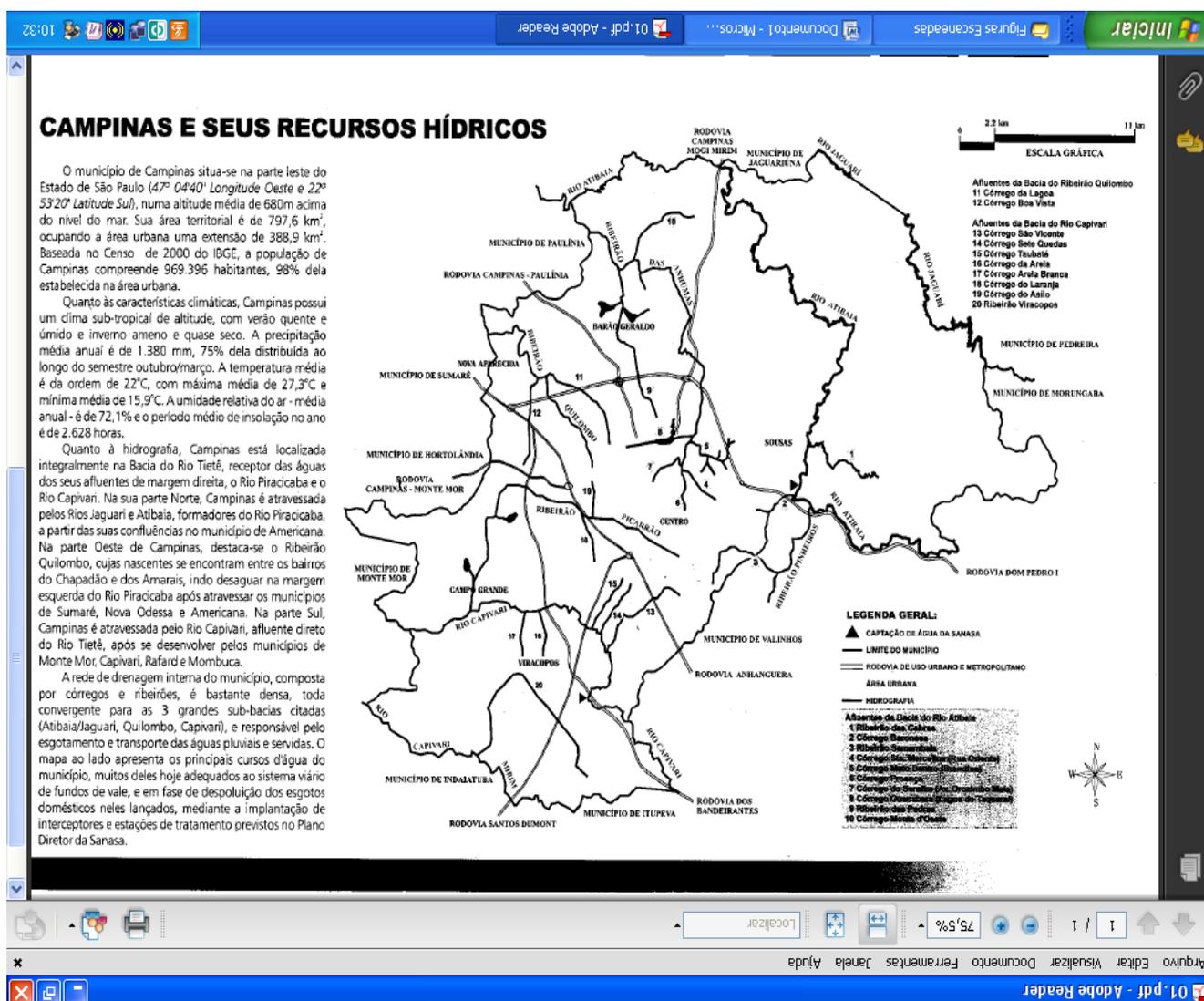


Figura 3 – Recursos hídricos de Campinas. Fonte: SANASA.

### **3.3. Os Assentamentos Precários Irregulares e o Déficit Habitacional em Campinas:**

Existem hoje no município em torno de 397 assentamentos irregulares. Estão entre eles:

- As favelas: núcleos residências em processo de Regularização, organizadas por data de início de ocupação, ou seja, áreas que foram ocupadas até 1988, ano da Constituição Federal;
- As ocupações: núcleos residenciais que tiveram ocupação iniciada posterior a 1989 – somente algumas estão em processo de regularização (regularização iniciada por indicação de demanda através do Orçamento Participativo);
- Os loteamentos irregulares: loteamentos com vários problemas registrários do tipo, não aprovados, mas implantados, implantados e não registrados, registrados, mas com obras faltantes de infraestrutura, etc.

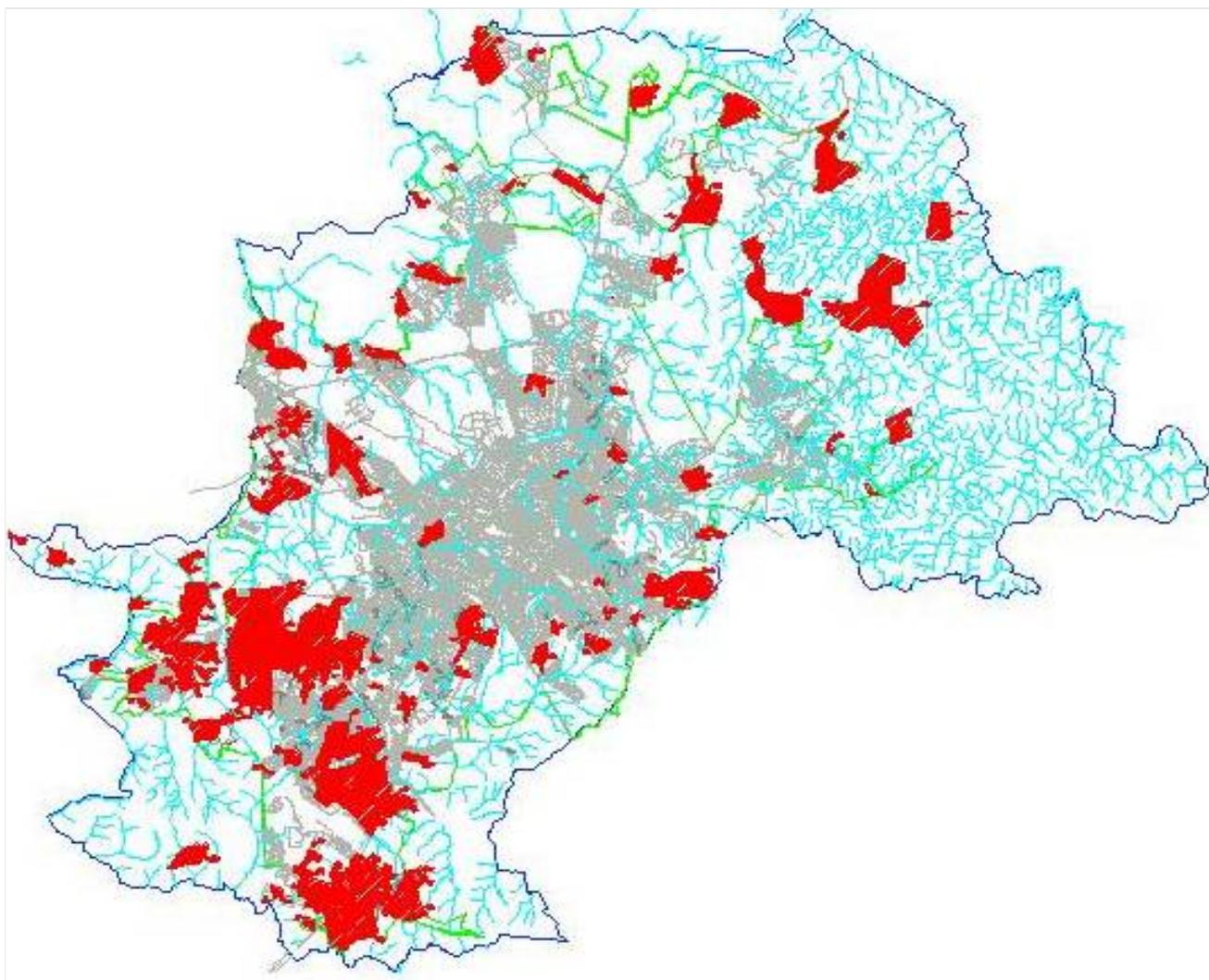


Figura 4 - Mapa dos Assentamentos irregulares no Município de Campinas (Sehab, 2006)

- Assentamentos irregulares
- Hidrografia
- Malha urbana
- Perímetro urbano

legenda figura 4

TIPOS DE ILEGALIDADE – PARCELAMENTOS		
Assentamentos	TIPO	QUANTIDADE
<b>CLANDESTINOS</b>	Loteamentos em Zona urbana	28
	Loteamentos Zona rural	13
	Núcleos residenciais em processo de regularização implantados antes de 1988	86
	Núcleos residenciais implantados após 1988 em processo de regularização	79
	Núcleos residenciais implantados após 1988 com problemas ambientais e de diretrizes	86
<b>LOTEAMENTOS IRREGULARES</b>	Registrados	15
	Não registrados	52
	Regularizados mas com pendências	12
	Aprovados pelo INCRA em zona urbana	15
	Aprovados pelo INCRA em zona rural	11
<b>Total</b>		<b>397</b>

Tabela 3 – Tipos de irregularidades. (Fonte: Sehab 2006)

Contam os técnicos da SEHAB, que 40% da população total do município vive sobre alguma irregularidade fundiária.

Se Campinas tem um milhão de habitantes, 400 mil habitantes vivem em situação irregular segundo a legislação vigente. Leva-se em consideração para tal afirmação, as favelas, ocupações e os loteamentos irregulares.

Existem atualmente diversas formas de contagem do Deficit habitacional.

A Fundação João Pinheiro indica que 84,2% do déficit habitacional quantitativo é constituído de famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos e declara também que o déficit habitacional de Campinas em 2000 é de 18.761 moradias.

O déficit habitacional de Campinas segundo o IBGE censo 2000 é de 47.965 mil moradias. O IBGE apontou também a existência de 35.272 imóveis vagos no município de Campinas.

No ano de 2002 a COHAB realizou o Cadastro de Interessados em Moradias que recebeu quase 36.000 cadastros, sendo que 80 % deste referem-se a quem tem renda igual ou menor a três salários mínimos.

A distribuição de senhas pela Prefeitura de Campinas durante a campanha do Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2009, alcançou um nº maior ainda: mais de 50mil senhas para famílias que declararam ser da faixa de zero a três salários mínimos.

Além desse déficit quantitativo, há também o qualitativo. Muitas famílias residem em construções precárias, sem acesso a infraestrutura básica e serviços públicos fundamentais, por isso essas confusões metodológicas de encontrar um número exato para o déficit campineiro.

Segundo Marques, 2007 existe no Brasil uma ausência de conhecimento sistemático sobre o fenômeno da precariedade urbana e habitacional que representa as dificuldades de desenvolver políticas públicas adequadas nessa área.

Demandas intervenções específicas por conta das heterogeneidades internas das condições locais dificulta a construção de políticas eficazes, específicas e justas que garantam a melhoria da qualidade de vida dos moradores de assentamentos precários em todo o país.

O diagnostico da precariedade urbana e habitacional, suas dimensões e características, constitui-se um instrumento para a construção de critérios e prioridades que embasem decisões relativas ao planejamento de políticas habitacionais.

O estudo publicado pelo Ministério das Cidades e CEBRAP, quantifica, caracteriza e localiza o problema no contexto intra-urbano a partir de um grande esforço de consolidação e correção de cartografias no nível dos setores censitários do IBGE.

Partiu-se de uma informação coletada nacionalmente e de forma padronizada, os setores de tipo “aglomerado subnormal” definidos oficialmente por precariedade habitacional, de infraestrutura, alta densidade e ocupação de terrenos alheios; e “setor precário” como a categoria para a delimitação genérica de espaços considerados como ocupados por moradia precária.

Os “assentamentos precários” tem a mesma característica socioeconômicas, demográficas e habitacionais que os setores subnormais e setores precários mapeados.

Algumas características selecionadas das condições socioeconômicas e habitacionais da população residindo em assentamentos precários em comparação às pessoas residentes em setores comuns são apresentadas na Tabela 4. Os dados são apresentados para o conjunto de municípios que formam a RM de Campinas e também para o Brasil. Como se pode ver, as condições sociais e de habitação da população vivendo em setores precários.

em assentamentos precários.

Tabela 59 – Condições habitacionais e sociais médias por tipo de assentamento. Áreas urbanas ou peri-urbanas\* da RM de Campinas e Brasil, 2000

Região	Tipo de Setor Censitário	% de Responsáveis com renda de até 3 salários mínimos**	Anos médios de estudos do responsável	% de Responsáveis com menos de 30 anos	% de Domicílios sem rede de abastecimento de água	% de Domicílios sem rede de esgoto ou fossa séptica	% de Domicílios sem banheiros ou sanitários	% de Domicílios sem lixo coletado na porta
RM de Campinas	Setores subnormais	74,42	4,41	25,28	7,75	44,19	1,07	6,60
	Setores precários	67,01	4,90	23,30	8,34	43,86	0,88	3,84
	Setores comuns	36,24	7,26	14,25	2,57	5,25	0,19	0,59
	<b>Total</b>	<b>39,42</b>	<b>7,02</b>	<b>15,21</b>	<b>3,05</b>	<b>8,70</b>	<b>0,26</b>	<b>1,03</b>
Brasil***	Setores subnormais	79,21	4,69	23,38	12,47	38,67	4,47	9,30
	Setores precários	77,27	4,97	22,30	17,10	40,60	6,14	13,71
	Setores comuns	48,84	7,36	14,68	8,12	17,15	1,04	3,74
	<b>Total</b>	<b>52,66</b>	<b>7,03</b>	<b>15,75</b>	<b>8,98</b>	<b>20,06</b>	<b>1,60</b>	<b>4,74</b>

Fonte: Elaboração CEM/Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE (2000).  
 \* Inclui setores em área rural de extensão urbana.  
 \*\* Salário mínimo de referência: julho de 2000 (R\$ 150,00).  
 \*\*\* Total de municípios incluídos no estudo.

Tabela 4 – Condições habitacionais e sociais médias por tipo de assentamento em áreas urbanas ou periurbanas da RM de Campinas. Fonte: Elaboração CEM/Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE (2000)

Apesar de as estimativas produzidas pelo modelo terem agregado um número significativo de domicílios e pessoas vivendo em condições similares às dos aglomerados subnormais, em média os municípios da RMC apresentam valores inferiores aos das demais regiões do país. O problema maior concentra-se em Campinas, especialmente no acesso a rede de esgoto, mostrando a necessidade de políticas para o seu combate.

Em Campinas a distribuição espacial dos assentamentos precários mostra um claro padrão de precariedade nas franjas urbanas o total de domicílios estimados na RMC é de 56.852 (8.82% do total de domicílios da região) que equivale a um contingente populacional de 223.470 habitantes em 2000.

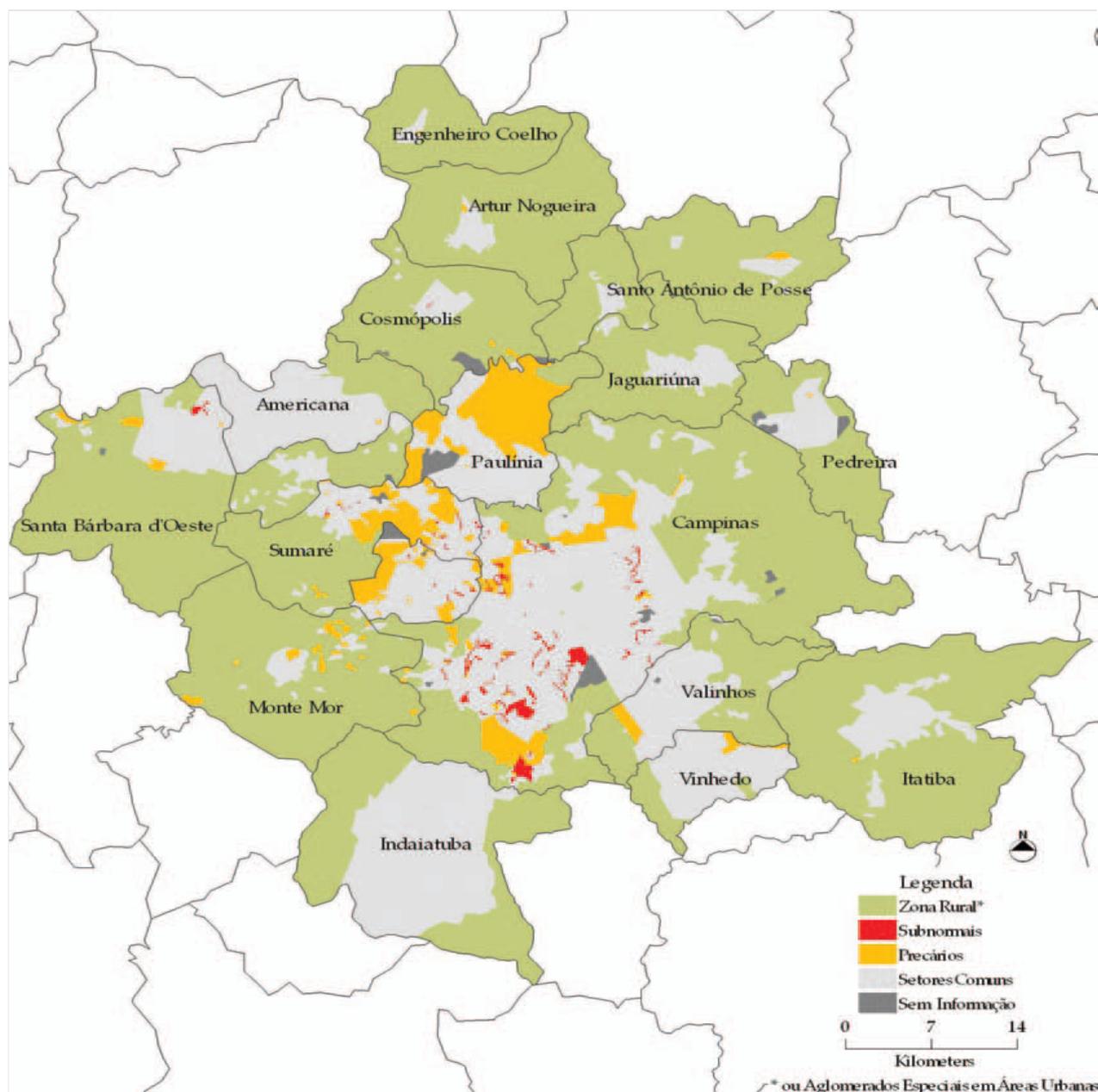


Figura 5 – Distribuição espacial dos setores censitários segundo tipo de assentamento. Municípios da RM de Campinas. Fonte: Elaboração CEM/Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE (2000)

### 3.4. O Programa de Regularização Fundiária nas ZEIS

No ano de 2002 foi implantado um programa de Regularização Fundiária em 86 favelas situadas em áreas públicas e particulares, através de contrato entre Prefeitura e COHAB denominado contrato 248/2002.

Foram realizados levantamentos planialtimétricos cadastrais através orthofoto restituídas bem como o Estudo Geo Ambiental, elaboração de PRADs e estudos hidrológicos para mapear a mancha de inundação de 100 anos (FCTH-USP) nos assentamentos informais localizados em Áreas de Preservação Permanente.

Para o encaminhamento do processo de registro visando a Concessão de Direito Real de Uso, houve a necessidade de superar as seguintes fases do processo de regularização:

### **Fase Preliminar**

1. Levantamento planialtimétrico;
2. Histórico e cadastro social;
3. Caracterização técnica e diagnóstico da área;
4. Vistorias técnicas;
5. Pesquisas registrarias;
6. Levantamento de diretrizes e restrições;
7. Estudo da mancha de inundação;
8. Projeto geoambiental;
9. Elaboração de Certidão Gráfica;
10. Anteprojeto urbanístico;
11. Reuniões com a comunidade.

### **Fase Intermediária**

1. Remoção de famílias moradoras das áreas de risco;
2. Solicitação das licenças pertinentes;
3. Execução de obras visando erradicar o risco;
4. Recuperação ambiental;
5. Desafetação das áreas públicas;
6. Reuniões com a comunidade.

### **Fase Definitiva**

1. Elaboração do projeto urbanístico definitivo;

2. Elaboração de plantas e memoriais;
3. Projeto geotécnico;
4. Aprovação do projeto urbanístico com a expedição do CAR (Certificado de Aprovação para fins de Regularização);
5. Execução das obras de infra-estrutura complementares, com a aprovação dos projetos pertinentes.



Figura 6 – Fotos de Assentamentos Precários Informais em Campinas. Fonte: SEHAB, 2006.

A regularização fundiária e urbana foi uma das principais diretrizes da política habitacional definida pela 1ª Conferência Municipal de Habitação de Campinas em março de 2002. O Programa trabalha para regularizar áreas ocupadas por população de baixa renda com habitações precárias. Existem nessa situação 15 mil famílias, ocupando 3 milhões e quatrocentos mil metros quadrados de terra, vivendo sem saneamento básico e ocupando áreas de risco.

	<b>Resumo</b>	<b>Contrato</b>	<b>Regularização</b>	<b>Fundiária</b>	<b>248/2002</b>
Favelas	Área	Nº lotes	Nº famílias	Remoções	Reassentamentos
86	3,4 km <sup>2</sup>	12.732	14.188	2.874	397

Tabela 5 – Resumo de Remoções e reassentamentos do Contrato de Regularização Fundiária. Fonte: SEHAB, 2006.



Figura 7 – Foto aérea do Núcleo Residencial Getúlio Vargas. Fonte: SEHAB, 2006.

A participação popular através do Orçamento Participativo e no processo de elaboração dos projetos de urbanização foi um fator alavancador do Programa.

A essência do Programa é o reconhecimento de sua existência e de seu direito à moradia e a conquista da cidadania.

A concessão do Direito Real de Uso a estas famílias, significa a senha que os transporta da ilegalidade para o mundo da legalidade e do direito à terra urbana. <sup>59</sup>

<sup>59</sup> Folheto do programa Campinas Legal, editado em 2003, pela PMC.



Figura 08 – Levantamento Planialtimétrico Cadastral e Projeto Urbanístico do Núcleo Residencial Getúlio Vargas.  
Fonte: SEHAB, 2006.

Ocorre que, para regularizar, é necessária a eliminação dos riscos, além das remoções, reassentamentos, obras de contenção geotécnica, recuperação ambiental, obras de infra-estrutura como água, luz, drenagem e pavimentação etc. Sem contar a falta de Equipamentos Públicos e Comunitários e transporte adequado. O custo do programa foi estimado em R\$250 milhões para concretizar todas as intervenções necessárias para a eliminação de riscos e efetivar a regularização fundiária plena.



Figura 09 – Fotos antes e depois da intervenção no Núcleo Residencial Getúlio Vargas<sup>60</sup>. Fonte: SEHAB, 2006.

O Processo de Regularização Fundiária é lento e burocrático e a falta de recursos dificulta muito o trabalho dos técnicos e gestores para implantar cada etapa das atividades necessárias em cada núcleo residencial.

Após a criação do Ministério das Cidades em 2003 e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, passa-se a vislumbrar a possibilidade da aplicação de recursos voltados à Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários.

<sup>60</sup> O Núcleo Residencial Getúlio Vargas, recebeu intervenções pontuais de drenagem além do reassentamento de 33 unidades habitacionais. Ocorre que a bacia de drenagem em que está inserido, a bacia do Anhumas, tem problemas que necessitam de obras relevantes e de grande porte para solucionar todas as enchentes e alagamentos. Obras estas que ainda não foram realizadas.

Parte da composição dos custos da Regularização trata da **aquisição de terras** para remoções, pois o município não dispõe de um banco de terras para a construção de moradias populares.



Figura 10 – Tipologia de Casa 2-40 para a construção de novas unidades habitacionais durante a regularização fundiária. Fonte:Sehab2006.

Através do Programa de Subsídio Habitacional (PSH) foram construídas algumas casas para remover e reassentar as moradias necessárias à eliminação de risco e ao próprio processo de regularização.

A composição dos investimentos era nessa proporção: o recurso do PSH (material) veio da CAIXA mais a contrapartida da Prefeitura e também recurso do FUNDAP (mão de obra) para a construção de unidades de 40 a 48 m<sup>2</sup>.

As famílias passam a pagar um financiamento do FUNDAP no valor de 10% do salário mínimo. As unidades novas ficam preferencialmente em nome das mulheres e receberão a CDRU.



Figura 11 – Tipologia de Sobrado 2-48 utilizado na construção de novas unidades habitacionais durante a Regularização Fundiária. Fonte: SEHAB,2006.

Ainda hoje existem muitas casas a serem construídas e ou adequadas para viabilizar a completa regularização das 86 favelas, bem como as obras de infraestrutura necessárias ao saneamento básico, e eliminação de riscos.

Foram regularizados 11 núcleos residenciais dos 86 que estão em processo de Regularização Fundiária. Tal regularização envolveu desafetação de áreas públicas, execução de obras de infraestrutura, a requalificação dos espaços, a aprovação de projetos pertinentes, o encaminhamento do plano de regularização para registro e a outorga dos termos de concessão de uso especial para os moradores.



Figura 12– Tipologia de Casa 2-42 utilizada na construção de novas moradias durante a Regularização Fundiária. Fonte: SEHAB, 2006

O programa de regularização envolve também quatro grandes projetos: o Distrito Industrial de Campinas, o loteamento Cidade Satélite Iris, o conjunto Monte Cristo/Oziel/Gleba B e a Envoltória do Aeroporto Internacional de Viracopos.

Existem então 86 favelas que estão em processo de regularização fundiária desde 2002. Destas 11 já estão regularizadas. Existem 46 ocupações que foram abertos processos de regularização, pois existiam levantamento planialtimétrico cadastral de cada um executados por demanda do Orçamento Participativo em 2004.

## Capítulo 4 – Planejamento Urbano no Brasil

A história da urbanização das cidades nos permite estabelecer questões e encontrar nexos entre o proposto e o realizado, o plano das idéias e as suas realizações, considerando o momento histórico e político, levando em conta os interesses em jogo.

### 4.1. Planos Urbanos

Leme descreve em “A formação do pensamento urbanístico no Brasil, 1895-1965”<sup>61</sup>, três períodos de urbanismo no Brasil até a criação do SERFHAU, órgão federal que passa a centralizar e comandar a política urbana no Brasil.

De 1845 – 1930 – A primeira geração de profissionais teve sua formação nas escolas de engenharia e nas escolas militares. Neste período muitas obras de saneamento e sistema viário, as ferrovias. Com estruturas urbanas herdadas do período colonial, as cidades precisavam de melhoramentos. Não havia espaço suficiente para o bonde passar, os portos marítimos e fluviais não suportavam a nova demanda, e logo depois o espaço dos automóveis.<sup>62</sup> O Engenheiro Francisco Saturnino de Brito desenvolveu projetos de saneamento e planos de expansão em diversas cidades brasileiras.

O período de 1930 – 1950 foi marcado pela elaboração de planos que tem por objeto o conjunto da área urbana na época. Com uma visão de totalidade, são planos que propõem a articulação entre os bairros, o centro e a extensão das cidades através de sistemas de vias e de transportes. O plano de Avenidas de São Paulo em 1930 elaborado pelo Eng. Arq. Francisco Prestes Maia é um exemplo emblemático da nova forma de planejar a cidade. Tanto que em 1934 é contratado pela Prefeitura de Campinas para elaborar o seu Plano de Urbanismo que passou a chamar-se de Plano de Melhoramentos Urbanos de Campinas em 1938 quando da sua aprovação e regulamentação.

A vinda do padre dominicano Louis J. Lebreton ao Brasil em 1946 para difundir o Movimento Economia e Humanismo e fundar os escritórios regionais da SAGMACS em Recife, São Paulo e Belo Horizonte, traz uma nova perspectiva de inserção e resultados do trabalho profissional. Com formação em diferentes disciplinas os profissionais formados na SAGMACS participaram de escritórios de consultorias e passaram a atuar no ensino nas universidades.

---

<sup>61</sup> Leme, Maria Cristina, Urbanismo no Brasil 1895–1965 – SP Studio Nobel;FAUSP; FUPAM,1999.

<sup>62</sup> **Sitte**, Camilo. A Construção das cidades segundo seus princípios artísticos. p.127“...O planejamento da expansão urbana consiste, em sua essência, na determinação dos principais traçados dos meios de transporte – ruas, bondes a tração, bonde a vapor, canais – que devem ser tratados sistematicamente e, portanto, sobre uma área considerável;...”

A década de 1950 é um momento de importantes transformações no campo dos estudos urbanos pela emergência de novos temas, a introdução de novos métodos e a participação de profissionais de outras disciplinas, tais como a sociologia urbana, a geografia, a estatística e etc. Neste período inicia-se a construção da legislação de zoneamento em São Paulo.

A circulação de idéias urbanísticas no meio profissional se fez através da contratação de técnicos para elaboração de pareceres e planos, inclusive dos urbanistas estrangeiros. Como o caso de Joseph-Antonie Bouvard no vale do Anhangabaú e Donat Alfred Agache e Le Corbusier no Rio de Janeiro.

De 1950 – 1964 são iniciados os planos regionais, dando conta da nova realidade que se configura nesta época: a migração campo-cidade, o processo crescente de urbanização, o aumento da área urbana e conseqüente conurbação.

VILLAÇA,2005 comenta em seu trabalho, “As ilusões do Plano Diretor” que desde a década de 1930 a idéia de PD passou a ser adotada, defendida e prestigiada pela elite da sociedade brasileira, especialmente arquitetos e engenheiros ligados a problemas urbanos, políticos, cursos universitários diversos, empresários (setor imobiliário) e pela imprensa. Tem-se uma idéia generalizada de que o PD é um poderoso instrumento para a solução dos problemas urbanos, e que se tais problemas persistem é porque nossas cidades não têm conseguido ter e aplicar esse miraculoso PD. Impressionante como um instrumento que nunca existiu na prática, adquiriu tamanho prestígio por parte da elite do país.

A valorização do PD faz parte de um discurso tecnocrático da classe dominante se contrapõe com a prática vivida nas administrações municipais que efetivamente procuram o interesse público. Esse abismo entre o discurso e a prática está longe de ser novidade, é uma prática habitual, tornou-se cultural.

O PD não é - nunca foi – sentido como importante pela maioria dos prefeitos brasileiros o PD não tem credibilidade, seu cumprimento nunca foi exigido por nenhum governante. A facilidade e irresponsabilidade com que é exigida a elaboração de planos, muito contribuem para sua desmoralização e a da própria lei,

pois frequentemente a prática acaba por revelar que a lei não é pra valer, afirma Villaça.

Villaça acredita que a legislação brasileira é rica em determinações de grande variedade de planos urbanos, como se “a salvação pelos planos” fossem resolver os problemas das Cidades. Por exemplo, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo determina a elaboração de outros onze planos dentro do PDE, alguns como anexo, outros para serem aprovados depois.

Durante o processo do PDE decidiu-se que uns planos devem ser lei, outros não. Foi decidido na ocasião da aprovação do Plano Diretor Estratégico, que os Planos de Habitação e de Transportes não seriam aprovados por lei. Há planos que precisam ser publicamente debatido e há aqueles que dispensam debate público (como os de Habitação e Transporte). Há os Planos-anexos e os Planos que a lei orgânica determinam que sejam elaborados, mas que não são.

Villaça acredita que esse excesso de planos causa confusão, irracionalidade e contribui para desacreditá-los e desmoralizá-los e contraditoriamente ajuda a sustentação de sua imagem de salvação tecnocrática. Serve para mostrar que os planos não são elaborados para levar a sério, tentam ocultar o fracasso da classe dominante em resolver problemas urbanos. São uma manifestação da força da ideologia da tecnocracia que ainda perdura entre nós, serve como guia da ação política, no contexto da supremacia do conhecimento técnico e científico.

A Constituição Brasileira de 1988 diz em seu artigo 182 parágrafo 4:

*“É facultado ao Poder Público Municipal mediante lei específica, para área incluída no PD, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

*I - parcelamento ou edificação compulsórios;*

*II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*

*III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública”*

Como se observa a lei prevê várias sanções para o proprietário do solo urbano “não edificado”. A lei específica para exigir do proprietário, onde está?

Por que não foi feita? Portanto nenhum proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, foi notificado?

Passados oito anos de Estatuto da Cidade, e passados 3 anos de aprovação do PD de Campinas, estas leis “continuam a ser letra morta” no que diz respeito à implantação do artigo 182 da Constituição.

Analisando a estrutura urbana do Município de Campinas, através do mapa 21 do PD 2006 – Rendimento médio do responsável pelo domicílio - demonstra-se que a distribuição espacial de suas classes sociais não é nada uniforme. Há uma concentração das camadas de alta renda numa determinada região da cidade (acima da Rodovia Anhanguera). A população deste setor tem um poder político muito maior do que o restante da cidade. E como consequência dessa concentração de poder político, a atuação do poder público favorece com obras e investimentos há muitos anos, em virtude que esta região tem padrões urbanos e ambientais melhores do que a maior parte da cidade.

*“Se os PDs ou o Zoneamento ou Planos Locais “orientam” ou “disciplinam” o crescimento da cidade, como diz a lenda, terão eles – considerando-se já mais de cem anos de zoneamento e de décadas de PD – condições ou poderes para alterar essa situação de injustiça, desigualdade e exclusão?”<sup>63</sup>*

Os dispositivos do PD dividem-se em duas categorias: os que devem ser obedecidos pelo próprio poder público (obras) e aqueles que devem ser obedecidos por particulares (atividades de uso e ocupação do solo – mercado imobiliário). A

---

63 VILLAÇA, 2005.

iniciativa privada tem suas ações diretamente relacionadas com o zoneamento, através das movimentações do mercado imobiliário.

O PD propõe um enorme elenco de obras específicas das mais variadas naturezas. Afinal esse elenco de obras é meramente uma sugestão que os prefeitos podem ou não acatar ou é impositivo? A idéia difundida na imprensa é que o prefeito seria obrigado a executar as obras previstas no plano. Ele poderia executar obras que não estavam previstas no PD?

Um exemplo de Campinas.: o Prefeito de Campinas Dr. Hélio poderia executar as “nave-mãe”(creches) se não estão determinadas no PD?

Outro Exemplo: o Plano de Melhoramentos Urbanos de 1934 realizado por Prestes Maia, previa a implantação de dois parques no município: o Parque do Taquaral e o Parque do Piçarrão. Este segundo nunca foi executado e a área destinada a ele é hoje destinada a vários equipamentos públicos e outras foram vendidas como o terreno onde se localiza o Hotel Vila Rica, vendido pelo então Prefeito Sr. Orestes Quércia. Uma demonstração que os Planos servem a uma parte da cidade apenas, ou que o mercado imobiliário dita as regras do desenvolvimento urbano.

O grande problema é que os Planos são orientativos e não uma obrigação orçamentária. Conforme frase dita pelo então Secretário Municipal de Planejamento do Município de São Paulo publicada na Folha de São Paulo, 14/07/2004 pg. C-10, “aqui está o cardápio, e não o que você vai comer”<sup>64</sup>

Ora, se o elenco de obras for mera sugestão, os PDs perdem a credibilidade, o prestígio e a aura de poder que lhes são conferidas há décadas e até mesmo a sua natureza de lei. Que sentido tem aprovar uma lei se sua obediência é facultativa? Na verdade nela não haveria o que obedecer, mas sim o que escolher para obedecer, e ainda a possibilidade de não escolher nada! Para que a lei então?

---

64 VILLAÇA,2005, pagina 44.

De um lado a lei transmite uma imagem de seriedade, isenção, ordem e zelo pelo interesse público e obrigatoriedade de cumprimento. De outro se assiste, na prática, a um justificado descumprimento da lei, já respeitá-la seria facultativo! Essa falsa obrigatoriedade é extremamente perniciosa. É uma das práticas que contribuem para nutrir a falsa crença arraigada entre os brasileiros, de que “no Brasil há leis que pegam, e leis que não pegam”, discorre Villaça.

Se as obras que cabem ao executivo, são obrigatórias, como parece acreditar os crentes em PD, a confusão aumenta, pois essa imposição seria ilegal. São algumas as razões:

1. Para tanto a lei – qualquer lei – deve ser geral e não específica, diz um princípio elementar do direito. (Então o PD pode ser simples e com poucos artigos)
2. Ao obrigar um prefeito a executar certas obras em determinado período, a lei esta ferindo a prerrogativa de autonomia do executivo, considerada assim uma invasão do Legislativo sobre as prerrogativas do Executivo, invasão que poderia representar um total congelamento para a execução de obras emergenciais.
3. Se as obras que um Prefeito deve executar são as que o PD determina, então isso tornaria todos os programas de governos de todos os candidatos a prefeito iguais. Provocaria uma total igualdade entre os candidatos. Se o candidato a prefeito propuser uma obra que não consta no PD e ele ganhar a eleição? O que vale mais? A democracia direta que escolheu aquela plataforma de governo, ou a democracia indireta que aprovou através de vereadores, as obras previstas no PD? Além de atentar contra a autonomia do executivo, tal pratica tem um caráter antidemocrático!

As obras constantes no PD não são acompanhadas de qualquer estimativa de custos. Não se tem idéia de quanto cada obra poderia caber ou comprometer em orçamentos anuais e Plano Plurianual. A aprovação dos orçamentos não teria sentido, pois o total de investimentos e as respectivas obras já estariam definidos, mesmo que por outra lei.

As obras a serem realizadas pelo poder público geralmente não coincidem com os mandatos dos prefeitos. Não existe um cronograma de execução e de prioridades a ser seguido, então podem escolher o que querem fazer.

Os PDs abrem oportunidades para a aplicação de vários instrumentos do Estatuto da Cidade, referentes ao uso e ocupação do solo, além de sugerir a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de EHS entre outras. Os instrumentos como a Outorga Onerosa, a Transferência do Direito de Construir, as Operações Urbanas Consorciadas e outros são dependentes da adesão do mercado imobiliário. Assim eles tenderão a ser utilizados majoritariamente nas áreas imobiliariamente mais dinâmicas, ou seja, onde existe população com dinheiro para pagar pelos empreendimentos, ou ainda “o lado de cima da Rodovia Anhanguera”.

Essa tendência vem se manifestando há décadas com as próprias obras públicas, como os parques públicos, obras viárias. Até mesmo a implantação das ZEIS depende, em parte, desse interesse, a adesão do setor imobiliário.

“De qualquer maneira, o sucesso ou o fracasso dos instrumentos constantes no Estatuto da Cidade - inclusive as ZEIS – só poderá ser avaliado uns cinco ou seis anos depois da entrada em vigor do PD. Deverá ser medido pelo aumento significativo e relativo que vier a ocorrer na oferta de moradias para a população com renda familiar inferior a 5 salários mínimos, especialmente aquela com renda inferior a 3 salários mínimos”(Villaça 2005).

O zoneamento é um mecanismo urbanístico muito difundido no Brasil, e não escapou de ser capturado pela ideologia dominante, determina a ação do estado sobre o espaço urbano e facilita a dominação social. Essa ideologia apresenta o zoneamento como zelando pelo interesse público, quando na verdade zela pelos interesses de uma minoria mais rica. Com isso esconde a dominação, a injustiça e a exclusão que se dão através do espaço urbano. O zoneamento procura ocultar é que sua finalidade é proteger o meio ambiente e os valores imobiliários de interesse econômico da minoria mais rica, contra processos que o degradem.

Porém ninguém ousa afirmar que o zoneamento trará benefícios aos moradores de favelas (nem as ZEIS conseguirão isso) nem trará a segurança do cidadão e o futuro do jovem, nem transformará os nauseabundos fundos de vale dos córregos da periferia, em paradisíacas áreas verdes. Esse mágico poder jamais foi atribuído ao zoneamento.

O zoneamento de uso sempre foi defendido pelo setor imobiliário, que introduziu certo parâmetro para os preços dos imóveis, contribuindo para colocar alguma ordem no mercado imobiliário. Na maior parte da cidade, entretanto o zoneamento não proíbe quase nada que o mercado deseje, seja no tocante ao uso ou à intensidade de uso (coeficiente de aproveitamento).

O direito de construir continuou vinculado ao direito de propriedade e o coeficiente de aproveitamento único igual a um não foi acatado pelo legislativo, no caso do Plano Diretor Estratégico de São Paulo. À época das discussões e debates sobre estas questões de zoneamento, as camadas populares ignoraram esses debates. Na escala de prioridades dos problemas da maioria da população, estes transtornos estão longe de ser os principais..., pois em se falando de gestão de zoneamento, esteve sempre restrita a participação das elites sociais e econômicas.

Participação popular é o conjunto de pressões que a população exerce sobre o poder político, por ocasião da tomada de importantes decisões de interesse coletivo.

Villaça acredita que não existe “a população”, o que existe são classes sociais ou setores ou grupos da população. A classe dominante sempre participou dos debates de zoneamento ou de PDs, quem nunca participou foram as classes dominadas, ou seja, a maioria.

Quando se fala em Plano Diretor Participativo essa ênfase em participação só pode se referir à maioria dominada, a população de baixa renda.

Os debates públicos são geralmente dominados pelos moradores de bairros de mais alta renda, vem sendo usados pela minoria dominante – especialmente pelos setores econômicos – para ocultar as outras formas de pressão sobre os

tomadores de decisões políticas. A Participação popular confere um toque de democracia, igualdade e justiça às decisões políticas. O que não aparece é que os grupos e classes sociais têm não só poderes político e econômico muito diferentes, mas também diferentes métodos de atuação, diferentes canais de acesso ao poder e diferentes interesses.

Evidentemente num país desigual como o Brasil, com uma abismal diferença de poder político entre as classes sociais, conseguir uma participação popular democrática – que pressuporia um mínimo de igualdade – é difícil.

A maior parte das pressões populares ou reivindicações oriundas da maioria versou sobre as ZEIS. Será que as ZEIS são a única contribuição que tem a oferecer aos milhares de pessoas que constituem a maioria? Afinal, se a maioria tem muito mais carências e muito mais problemas urbanos que a minoria, porque suas reivindicações são tão limitadas? Além disso, as ZEIS em nada dependem do PD, fica claro que este nada tem a oferecer à maioria da população.

O desinteresse, a ausência, a incompreensão ou mesmo um “complexo de inferioridade” revelado pela maioria tem como compreender. Villaça descreve no capítulo 12, *a Ideologia do Plano Diretor e a Ideologia da Competência*, são idéias dominantes na sociedade, domina também a maioria e suas lideranças. Estas apresentam então, uma visível insegurança e constrangimento em questionar o PD. Aceitam a pauta do Plano tal como é apresentada e hesitam em questionar a idéia dominante de que o PD seria uma peça técnica e como tal visaria apenas o interesse público.

Os debates e audiências públicas sobre o PD representam um aprimoramento democrático no debate público de leis importantes no país. Neste sentido houve avanço. Porém esse avanço foi restrito a uma parcela tão pequena da população e a uma porção restrita da cidade, que ainda estão muito longe de ser democráticos, já que não atraíram o interesse da maioria.

O fato de haver, em questões envolvendo debates e decisões públicas, uma chamada “maioria silenciosa” e uma chamada “minoridade atuante” tem sido

frequentemente utilizado por forças reacionárias, para desqualificar e desmerecer decisões de uma coletividade (greves operárias, por exemplo) ou a participação popular.

O que deveria ser considerado “participação popular” seriam a atuação e as pressões exercidas por diferentes setores da sociedade sobre os governantes por ocasião da formulação e aprovação do PD e dos Planos Locais. O desprezo que a absoluta maioria da população demonstrou para com o PD deveu-se ao fato de o PD nada ter a dizer a essas minorias.

Os debates nas macrozonas e audiências públicas: listar por ordem cronológica de eventos, e depois o período em que o projeto de lei ficou na Câmara.

A ilusão do PD decorre do abismo que separa o seu discurso da prática da administração municipal e da desigualdade que caracteriza nossa realidade política e econômica.

O que chama atenção é o fato dele conseguir a adesão de significativas lideranças sociais. O PD esconde interesses, cria-se em torno dele uma verdade socialmente aceita – que junto com muitas outras constitui a ideologia dominante, com a qual a sociedade está toda encharcada sem ter consciência disso.

Assim, conclui Villaça o PD tem um caráter alienado e alienante, perverso e anti-social. Atua no sentido de anestesiar as mentes da sociedade.

#### **4.2. Planos Urbanos de Campinas**

Concebido por iniciativa da Prefeitura Municipal – no limiar do processo de formação da cidade industrial - o Plano de Melhoramentos Urbanos de Campinas é marcado pela contratação do Engenheiro Arquiteto Francisco Prestes Maia em 1934.

Prestes Maia elaborou o Plano de Avenidas<sup>65</sup> em São Paulo em 1930 (implantado entre 1938-1945, quando foi Prefeito de São Paulo) era docente da Universidade de São Paulo, sendo contratado pela Prefeitura de Campinas para elaborar o Plano de Urbanismo que passou a chamar-se de Plano de Melhoramentos Urbanos de Campinas em 1938 quando da sua aprovação e regulamentação. A alteração do nome se deveu ao fato que o plano de urbanismo trataria de um plano mais abrangente, envolvendo além da área urbana, a área rural e sua futura expansão. Na ocasião foi tomada a decisão de projetar melhoramentos pontuais, o alcance do plano foi reduzido, por isso a alteração no nome do plano.

A implantação do Plano teve como principal característica a continuidade técnica e administrativa da ação municipal. Contando também com o apoio da opinião pública que empunhava com orgulho a bandeira da modernidade<sup>66</sup> da cidade. Devido recessão econômica e diversos obstáculos no percurso, a implantação do Plano se estendeu até 1982.

Em 1934 durante o mandato do Prefeito José Pires Neto, houve importantes eventos visando a racionalizar a ação municipal, dotando-a de meios para orientar o desenvolvimento da cidade<sup>67</sup>.

Foi aprovado o decreto nº 76 que instituiu o Código de Construções, que regulamentava os arruamentos e construções e também planos para adução de água do rio Atibaia e para a ampliação de redes de água e esgoto com o propósito de resolver problemas de infra-estrutura de toda a área urbana, ampliada com a formação de novos bairros (parecer do Conselho Consultivo). E ainda foi aprovada a contratação de Prestes Maia.

Uma reestruturação administrativa foi necessária para suportar todas as atividades planejadas. Foi criada a Seção de Arquitetura e Urbanismo, que respondia pelo planejamento na cidade e por indicação de Lúcio Costa e Prestes

---

65 Toledo, Benedito Lima, Prestes Maia e as Origens do urbanismo moderno em São Paulo

66 Lapa, José Roberto do Amaral, A Cidade: os cantos e os antros: Campinas 1850-1900, EDUSP,1996

67 Badaró, Ricardo de Souza Campos, Campinas, o despontar da modernidade, 1996, Coleção Campiniana.

Maia assumiu o eng. arq. Eduardo Edarge Badaró (formado pela Escola Nacional de Belas Artes no RJ). Reformulou-se o Serviço de Cadastro e Estatística e foi criada a Comissão de Urbanismo – comissão cívica encarregada de expressar as condições e aspirações gerais da comunidade.

As propostas do Plano foram executadas gradualmente, com revisões periódicas. Por exemplo: em 1949 no transporte foi adicionado o ônibus urbano servindo os bairros mais afastados, pois nos transporte por bondes a extensão de fios e trilhos seria mais onerosa. A construção da via Anhanguera gerou um novo vetor de crescimento: as rodovias.

Foi elaborado o plano Sumário do Município, que continham regras de organização territorial e funcional, zoneamento, rede arterial, arruamentos, parque, etc. Através do método Survey, foram obtidos dados históricos, geográficos, condições econômica, demografias etc.

A comissão que o aprovou o Plano de Melhoramentos Urbanos em 23/04/1938, tinha caráter consultivo, os integrantes eram indicados pelo Prefeito, revela o caráter hegemônico e paternalista das elites dominantes, que estavam e ainda estão até hoje sendo eleitas e representando seu poder econômico <sup>68</sup>na condução da história das cidades.

O Decreto Lei 376/1947, institui a taxa de melhoria sobre terrenos urbanos não edificados ou beneficiados e já servidos pela rede de água e esgoto, percebe-se que esta lei é bem parecida com IPTU progressivo e com a Zeis de Indução.

A lei 640 de 1951 aprovou a revisão do ato 118/1938 (Plano de Melhoramentos Urbanos).

---

<sup>68</sup> **Villaça**, Flavio, Reflexos sobre o centro urbano, in Urbanismo:Dossiê SP RJ, org. Schicchi, Puccamp/Prourb, 2004". Há milênios, do Egito ao México pré-colombiano, da Idade Média à Metrópole capitalista contemporânea, os centros das cidades são construídos por instituições de comando da sociedade, ou seja, pelas elites. Elites econômicas, religiosas ou políticas..."

A lei 1184/1954 instituiu a Comissão de Planejamento do município. Anos depois esta Comissão transformou-se em Escritório Municipal de Planejamento e hoje é conhecida como EMDEC, ligada à Secretaria Municipal de Transportes.

Em 1971 foi elaborado o PPDI – Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado (lei 3.960) pelo então Escritório Municipal de Planejamento. Na época do regime militar, houve uma determinação de governo para a elaboração de PPDI em todas as grandes cidades, foi uma febre de PPDI que se espalhou pelo Brasil.

Em 1991 durante a administração do Prefeito Jacó Bittar o então Secretário de Obras foi o Arquiteto Antonio da Costa Santos, que coordenou uma revisão do plano Diretor.

Em 1996 foi ano de aprovação de mais um Plano Diretor, elaborado no governo de Magalhães Teixeira. Este Plano foi considerado um plano avançado por conter vários instrumentos urbanísticos desejados pelo movimento Nacional pela Reforma Urbana, mesmo antes da publicação do Estatuto da Cidade. O plano de 96 citava as Zonas Especiais de Interesse Social, porém não delimitou em planta o exato lugar onde seria aplicado este instrumento, fato que ocorreu no plano de 2006.

### **4.3. O Plano Diretor de 2006**

O Estatuto da Cidade <sup>69</sup> preconiza que as cidades com mais de 20 mil habitantes devem realizar obrigatoriamente o Plano Diretor. Caso o plano tenha sido aprovado há dez anos será necessária a sua atualização, como é o caso de Campinas, o Plano Diretor anterior foi aprovado em 1996.

O Plano Diretor do município de Campinas atualmente em vigor foi aprovado em 27 de dezembro de 2006, através de processo organizado pela SEPLAMA (Secretaria Municipal de Planejamento Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente).

---

<sup>69</sup> Lei 10.257/2001 – O Estatuto da Cidade tornou obrigatória a elaboração de Planos Diretores.

O Prefeito Municipal Dr. Hélio de Oliveira Santos instituiu através de decreto uma **Comissão Técnica de Revisão do Plano Diretor do Município de Campinas**<sup>70</sup>, com representantes de diversas Secretarias, Conselhos Municipais, Universidades. Participaram também do processo, Associações de Moradores e entidades ligadas ao setor imobiliário.

O então Secretário da SEPLAMA<sup>71</sup> o arquiteto Márcio Barbado, foi quem conduziu o processo das atividades do Plano Diretor. O arquiteto é representante das construtoras e setor imobiliário, pois era anteriormente presidente da HABICAMP e teve apoio do SECOVI, AREA, CREA e demais entidades da área da construção civil para ser “o Secretário” do Plano.

No ano de 2005 aconteceu o 2º Congresso da Cidade que estabeleceu as etapas de discussão e preparação das plenárias temáticas para o desenvolvimento do Plano Diretor.

Deu início então a uma agenda de plenárias por macrozonas, plenárias temáticas e audiências públicas tais como: habitação, saúde, educação, meio ambiente, segurança pública, transporte, cultura.

Durante este processo os técnicos das respectivas Secretarias, fizeram apresentações sobre os temas relevantes em cada região. Por exemplo: dados populacionais, geográficos, históricos, identificados os equipamentos públicos e comunitários de cada região, bem como foram mapeadas as demandas existentes junto à população, suas necessidades e carências.

As reuniões ocorreram com a participação de técnicos de cada Secretaria, da população através das suas associações de moradores e cidadãos interessados em saber sobre o processo.

---

<sup>70</sup> Através de decreto foi instituída a Comissão Técnica de Revisão do Plano Diretor, ela está sobrepondo atribuições, pois existem o Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano e o Congresso da Cidade constituídos no município.

<sup>71</sup> A composição política da Gestão do Prefeito Dr. Hélio de Oliveira Santos (2005-2008) foi composta de vários aliados de diversos partidos e setores da sociedade civil. A SEPLAMA ficou com os Democratas, que indicou representantes do setor da construção civil.

Conforme determina o Estatuto da Cidade o processo foi participativo no que diz respeito a sua representatividade, houve diversas reuniões em todas as 7 Macrozonas, além das plenárias temáticas que cada Secretaria preparou com os dados disponíveis de suas referidas pastas.

Cabe salientar que o processo de apresentação dos temas ocorrido das regiões pode-se considerar insipiente em proporção ao tamanho do município, pelo número de participantes.

Os temas abordados por técnicos da PMC continham muitas informações técnicas às vezes de difícil compreensão para a população com baixa escolaridade, como foi o caso em algumas regiões da cidade.

O conhecimento técnico-científico foi necessário para intervir e participar em algumas discussões que aconteceram no processo de discussão do Plano Diretor. A dificuldade de abordar um tema acaba excluindo uma grande parcela da população do debate, e a discussão gira em torno de um grupo seletivo de intelectuais, políticos e tecnocratas que dominam a cena.

As audiências públicas são importantes no processo participativo, porém as pessoas que participam, que realizam intervenções e propostas, são poucas e quase sempre são as mesmas.

As formalidades do processo participativo foram cumpridas, a burocratização do processo de participação levou em conta o cumprimento dos ritos formais conforme a legislação exige.

Porém o objetivo primordial do Estatuto da Cidade é a justiça social através da participação e transparência do processo.

O movimento de moradia está fragilizado, muitas lideranças foram cooptadas e hoje trabalham no Governo Municipal, num ideal de “fazer juntos”, o Prefeito trouxe para dentro da administração lideranças que são os interlocutores do povo com o

poder político local. Mas existem problemas, a representatividade se personaliza, parece com o tempo, que a voz do povo vai se calando frente a tanta burocracia.

O Orçamento Participativo não decide mais os rumos e planos de execução orçamentária municipal. Os primeiros anos de existência do Orçamento Participativo trouxeram alguns resultados, mas depois da morte de Toninho<sup>72</sup>, o Prefeito que o instituiu, o OP perdeu sua força.

Há um desgaste causado pela burocracia dos procedimentos administrativos, as demandas de solicitação de Regularização Fundiária caminham a passos lentos, e os problemas se arrastam.

A história então se repete, o planejamento urbano marcado por uma visão normativa, tecnocrática e excludente em direção a construção de uma gestão territorial planejada.

Isto comprova que as leis não promovem a igualdade, os planos urbanos são excludentes, não estão agindo em defesa dos que precisam e sim daqueles que sempre se beneficiaram, a elite, proprietária de terras, de capital e de poder estatal.

O Plano Diretor de Campinas de 1996 foi considerado avançado pelo Prefeito se comparado a Planos em diversos municípios do Brasil, pois este plano já possuía instrumentos urbanísticos contemplados pelo Estatuto da Cidade. Por exemplo, o Plano de 1996 já citava a necessidade de Zonas Especiais de Interesse Social no município, mas não determinava em quais áreas da cidade seriam gravadas para utilizar este instrumento.

---

<sup>72</sup> Antonio da Costa Santos, Arquiteto e Urbanista, professor desta Universidade, assassinado em 2001, misteriosamente.

Existiu então uma determinação do Prefeito em se “adequar” o Plano Diretor às orientações contidas no Estatuto da Cidade, e por isto foi decidido em se fazer uma “revisão” no Plano de 1996 ao invés de fazer outro Plano totalmente diferente ou “novo”.

Houve várias fases de discussão e preparação: uma fase inicial de coleta e atualização de dados referentes a cada Secretaria e as Plenárias Temáticas.

Foi organizado, neste momento um acervo de informações talvez nunca antes recolhido e mapeado, no caso da Secretaria de Habitação.

Somente existiam mapeados os empreendimentos da COHAB. As favelas e ocupações eram desconhecidas e não se encontravam em um mapa único.

O trabalho realizado pela extinta CERF (Coord. Esp. de Regularização Fundiária) mapeou também os assentamentos irregulares no município (figura 4). Todos os tipos de Irregularidade foram identificados, incluindo os empreendimentos de alta renda executados dentro da Área de Preservação Ambiental – APA e este mapa foi apresentado pela equipe da Secretaria de Habitação nas plenárias e seminários. Porém não foi publicado no caderno de subsídios nem como anexo da Lei Complementar. Tratam-se de loteamentos fechados que a lei não permite que sejam aprovados, mas eles existem mesmo assim.<sup>73</sup>

Essas informações constavam somente nos processos e com alguns técnicos.

Houve nesse momento uma publicização dos assentamentos irregulares, nunca antes divulgado. Esse material encontra-se disponível no sitio da PMC da SEPLAMA e foi denominado Caderno de Subsídios.

Quando da publicação do Caderno de Subsídios, este documento continha todas as informações coletadas reproduzidas e também as opiniões dos técnicos e

---

73 Ver FREITAS, 2008.



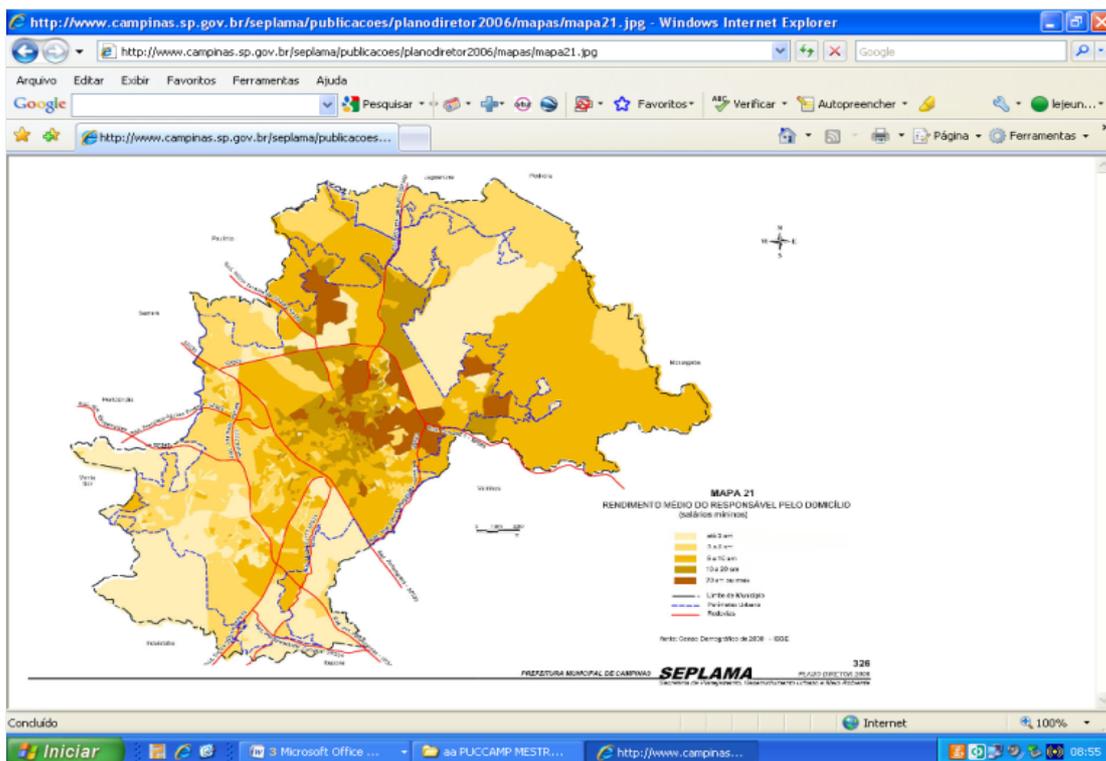


Figura 14 – Rendimento Médio do Responsável pelo domicílio. Fonte: sitio eletrônico da Prefeitura Municipal de Campinas, 2009.

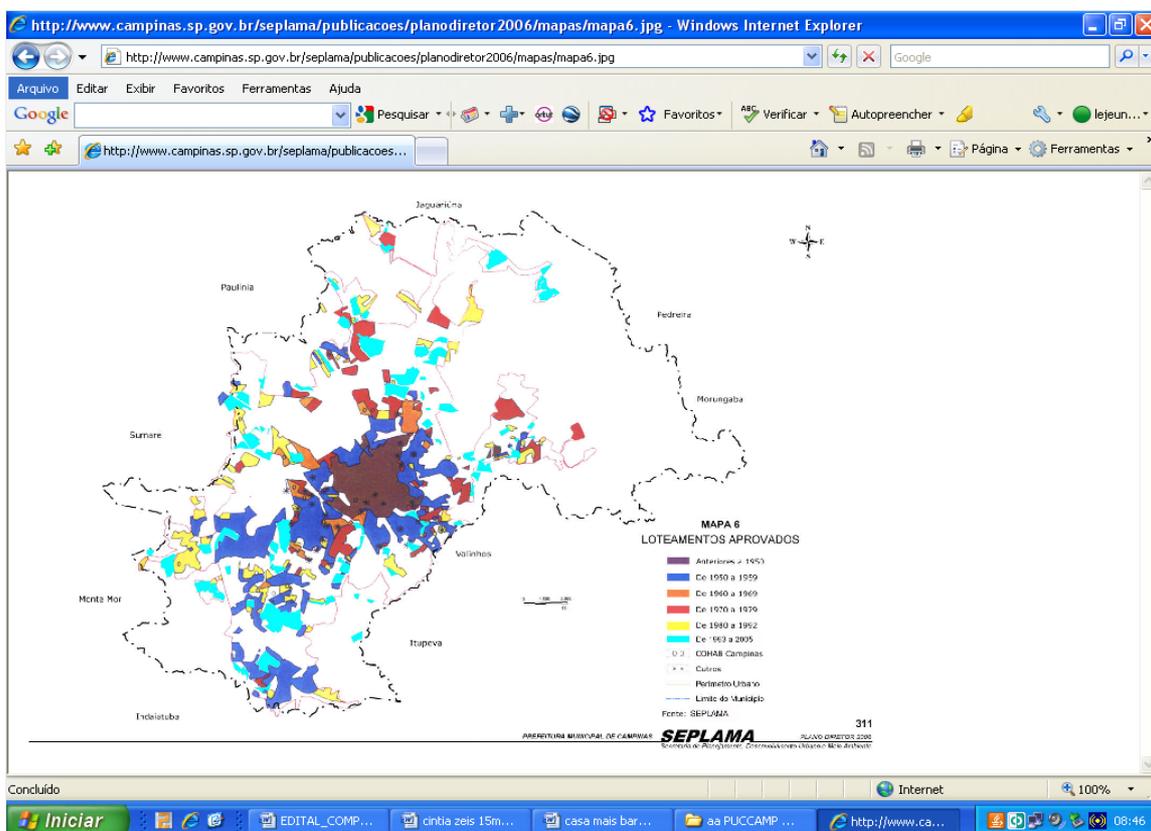


Figura 15 – Mapa dos loteamentos aprovados do PD 2006. Fonte: sitio eletrônico da Prefeitura Municipal de Campinas, 2009

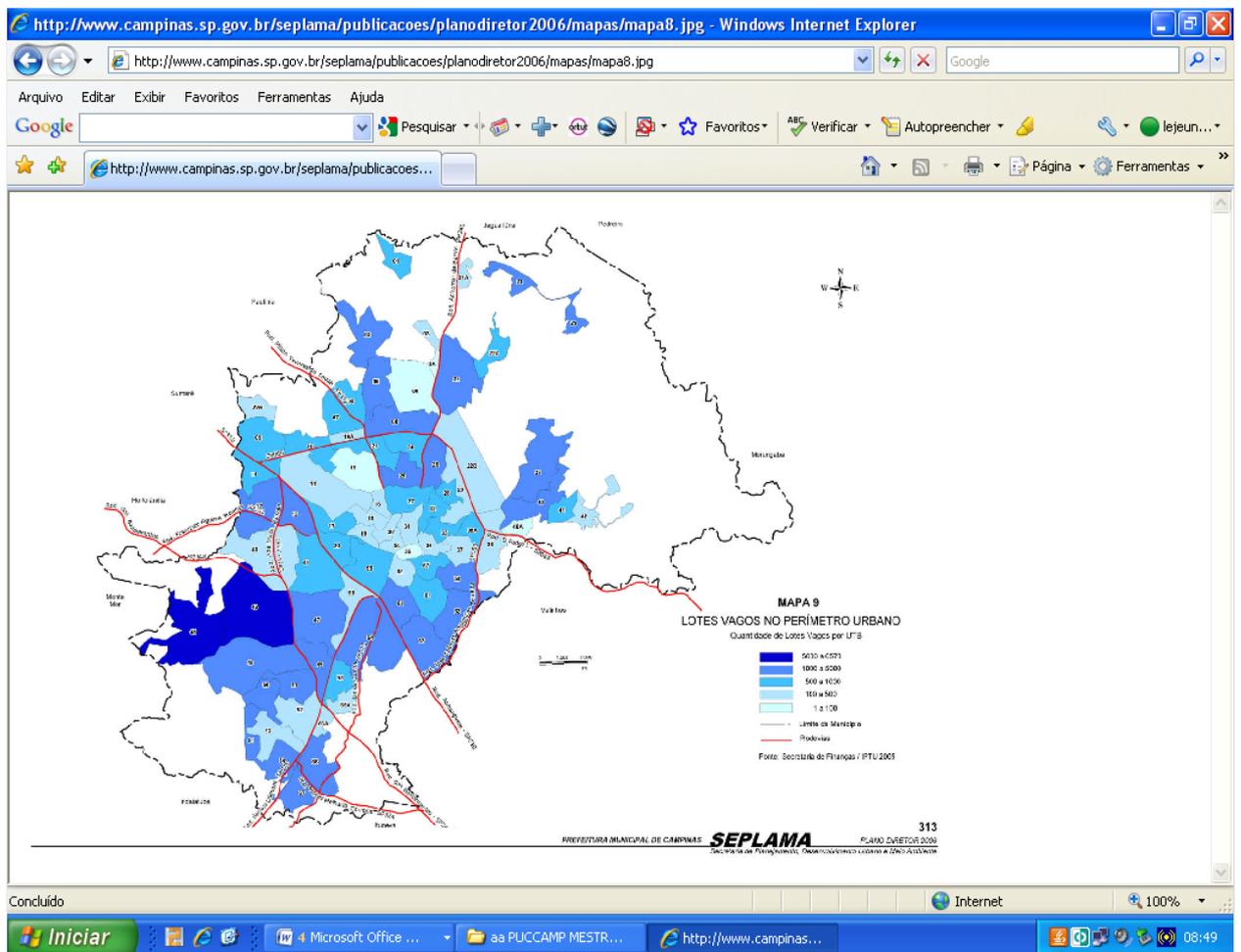


Figura 16 – Lotes vagos no perímetro urbano do PD de 2006. Fonte: sitio eletrônico da Prefeitura Municipal de Campinas, 2009.

## Capítulo 5 - As Zonas Especiais de Interesse Social de Campinas.

As ZEIS são porções do território urbanas especialmente selecionadas para garantir à melhoria de condições de vida da população nela moradora ou em áreas vazias destinadas a construção de novas unidades habitacionais.

As experiências bem-sucedidas de regularização de favelas anteriores ao Estatuto da Cidade incluem as iniciativas pioneiras das PREZEIS de Recife, Jaboatão, assim como as experiências dos municípios de Diadema e Santo André que ampliaram largamente a abrangência da Concessão de Direito Real de Uso da Terra nas favelas urbanizadas (PINHO, 1998).

O Plano Diretor de 2006 assim definiu os tipos de Zeis de Campinas:

### 5.1. Tipos de ZEIS - artigo 84:

*“I – ZEIS de Indução: áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas destinadas à promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social.  
II – ZEIS de Regularização: áreas resultantes de ocupações espontâneas, produzidas de forma desorganizada, por população de baixa renda, em áreas públicas ou privadas ou resultantes de parcelamentos irregulares ou clandestinos.”*

Nas ZEIS utilizar-se-á um zoneamento especial (Lei de EHS Lei Municipal nº 10.410) para a aprovação de novos loteamentos de interesse social, apenas até a metragem de 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados). Acima desta metragem deverá ser utilizado a Lei de Uso e Ocupação do Solo. A lei solicita que deve-se priorizar áreas que possuam no seu entorno infraestrutura e equipamentos comunitários e urbanos.

Novas ZEIS poderão ser indicadas através de Planos Locais de Gestão, ou de lei decorrente do Plano Setorial de Habitação.

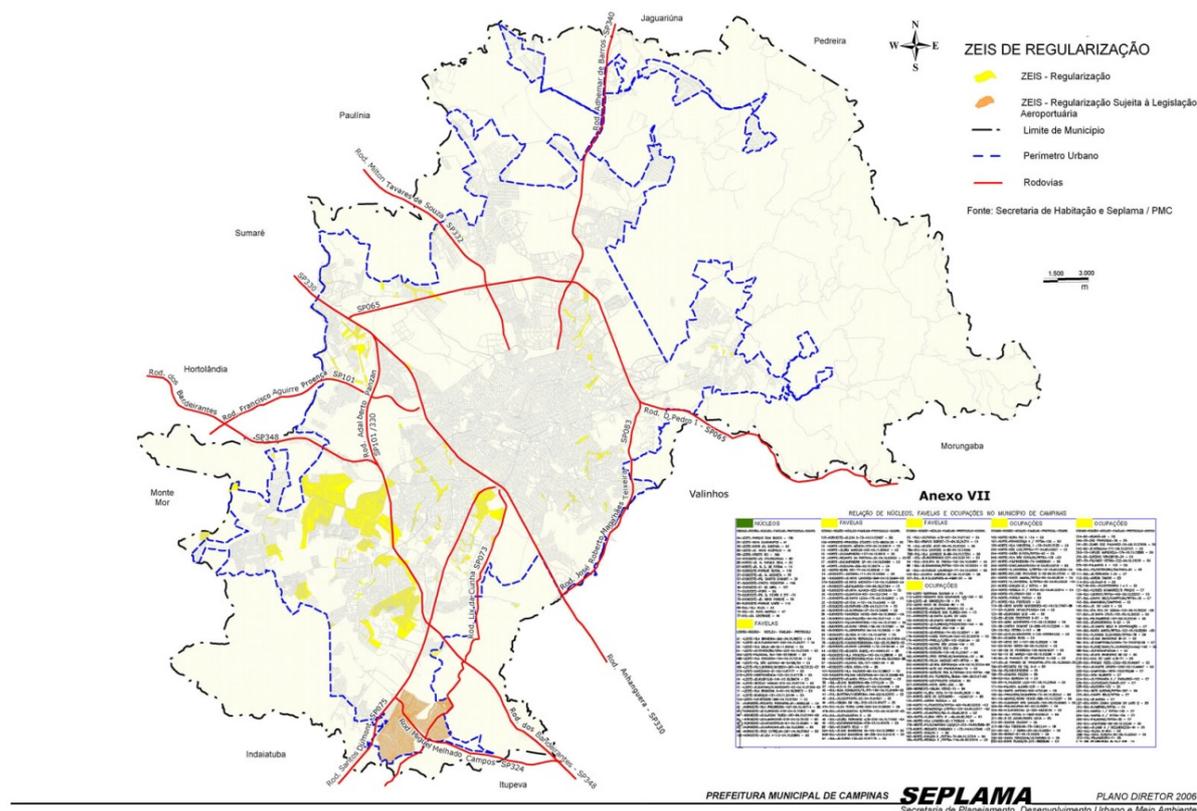


Figura 17 – Anexo VII do PD 2006 – Zeis de Regularização. Fonte: SEPLAMA, LC15/2006.

As ZEIS de Regularização são favelas consolidadas, com alguma infraestrutura, em estágio avançado de Regularização Fundiária ou em vias de regularizar.

Nas ZEIS de Indução, a utilização dos parâmetros para aprovação das glebas superiores a 300 mil metros quadrados, foram discutidos e aprovados durante as Audiências Públicas realizadas na Câmara Municipal de Campinas. Antes de ser enviada a Câmara o Projeto de Lei do Plano Diretor, não havia definição de metragens para utilização desta ou daquela lei.

Desta forma utiliza-se a Lei de EHS/10410 em uma parcela da gleba (de até 300mil m<sup>2</sup>) e na outra parte da gleba aplicar-se-á a LUOS/6031 com o objetivo de fazer um parcelamento do solo “mesclado”, entre faixas de renda e os valores de comercialização. Isso se aplica somente à ZEIS que tenham na gleba áreas superiores à 300mil m<sup>2</sup>, nas áreas menores aplica-se somente a lei nº10.410.

Conforme estabelece o artigo 87 os empreendimentos habitacionais de interesse social de que trata a lei 10.410/2000, somente poderão ser aprovados, nas Zeis de Indução delimitadas na Lei Complementar, ou em qualquer lugar das Macrozonas 5 e 9 e em algumas área de planejamento da Macrozona 4.

Oras, se a maioria das Zeis estão na macrozona 5, parece ser estranho que se possa realizar EHIS em qualquer lugar da macrozona 5 e 9. Não haveria a necessidade de gravar as Zeis que foram gravadas, foi uma decisão redundante. O mapa deveria estar pintado de Zeis nas Macrozonas inteiras e não pontualmente como está.

Isso demonstra que a delimitação territorial dos EHIS fortalece a segregação sócioespacial já existente em Campinas. Nas três Macrozonas citadas já há uma grande concentração dessa população, diferentemente do restante da cidade, onde os EHIS não são permitidos. Se formos observar o mapa de Rendimento médio do responsável pelo domicílio (figura 14), veremos que se trata de regiões da cidade onde residem a população de baixa renda.

Essas duas características das ZEIS de Campinas – sua clara concentração em determinadas regiões , assim como a liberação, nessas mesmas regiões, dos EHIS, enfraquece o sentido das ZEIS, de instrumentos de reversão de tendências socioespaciais e ampliação de oferta de habitação popular com qualidade.

E não basta apenas a moradia, há que se ter infraestrutura, escolas, postos de saúde, creche, lazer, e principalmente a renda. O principal neste caso não é o acesso, mas a permanência do cidadão na terra, ter como pagar pela nova moradia, pagar a conta da água, luz, condomínio, transporte e etc.

As Zeis são de certa forma, uma maneira de proteger o solo da especulação, ou melhor, seria se houvesse a aplicação do Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo, ou o parcelamento e edificação compulsórios, além das Zeis.

Da forma como está posto as Zeis não representam uma ameaça ao mercado especulativo do solo, e sim um benefício a mais ao proprietário de terra.

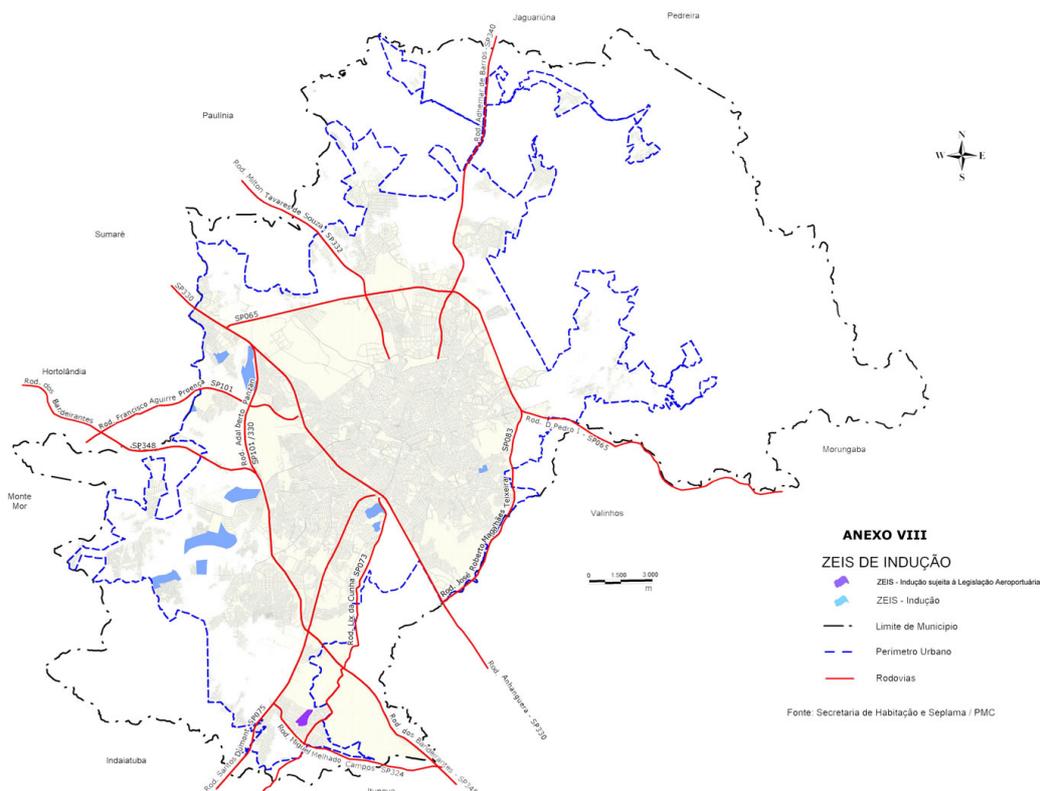


Figura 18 – Anexo VIII do PD 2006 – Zeis de Indução. Fonte: SEPLAMA, LC15/2006.

Conforme os anexos consultados no site da PMC o caderno de subsídios do Plano, demonstrado em seus anexos VII – ZEIS de Regularização e VIII – ZEIS de Indução foram gravadas 187 áreas de Zeis de Regularização e 12 áreas de Zeis de Indução.

As ZEIS de REGULARIZAÇÃO são favelas em processo de Regularização Fundiária.

As ZEIS de INDUÇÃO são vazios urbanos cuja área em m<sup>2</sup> é necessária para o reassentamento das famílias moradoras das favelas em processo de Regularização Fundiária, segundo informações da Secretaria Municipal de Habitação (depoimento da Arquiteta Leda Valverde).

Segundo informações obtidas com técnicos da Secretaria de Habitação, as 187 Zeis de Regularização são favelas (assentamentos precários) em processo de Regularização Fundiária que não possuem problemas ambientais graves.

Existem favelas que estão em áreas de Áreas de Preservação Permanente onde existe a indicação de remoção total. Estas são favelas que não são passíveis de Regularização e não entraram na lista das ZEIS.

As áreas selecionadas para ZEIS são aquelas que têm menos problemas tendo em vista o processo de regularização fundiária.

Importante salientar que as áreas gravadas como ZEIS tem prioridade em obter recursos do Governo Federal com objetivo em investir em obras de infraestrutura e habitação popular, visando sua regularização definitiva.

As 12 áreas indicadas como ZEIS de Indução são vazios urbanos próximos a malha urbana facilmente abastecida por água, esgoto, energia elétrica, e transporte público. Tem uma área total de cinco milhões de metros quadrados e são proporcionais à área necessária para realizar as remoções de moradias em áreas de risco, tendo em vista o processo de regularização.

No mapa a seguir (fig. 19) as Zeis de Regularização e Indução juntas, verifica-se visualmente que as Zeis de indução estão próximas às Zeis de Regularização, e portanto mais fácil realizar os reassentamentos necessários sem transferir as famílias para longe de suas moradias originais.

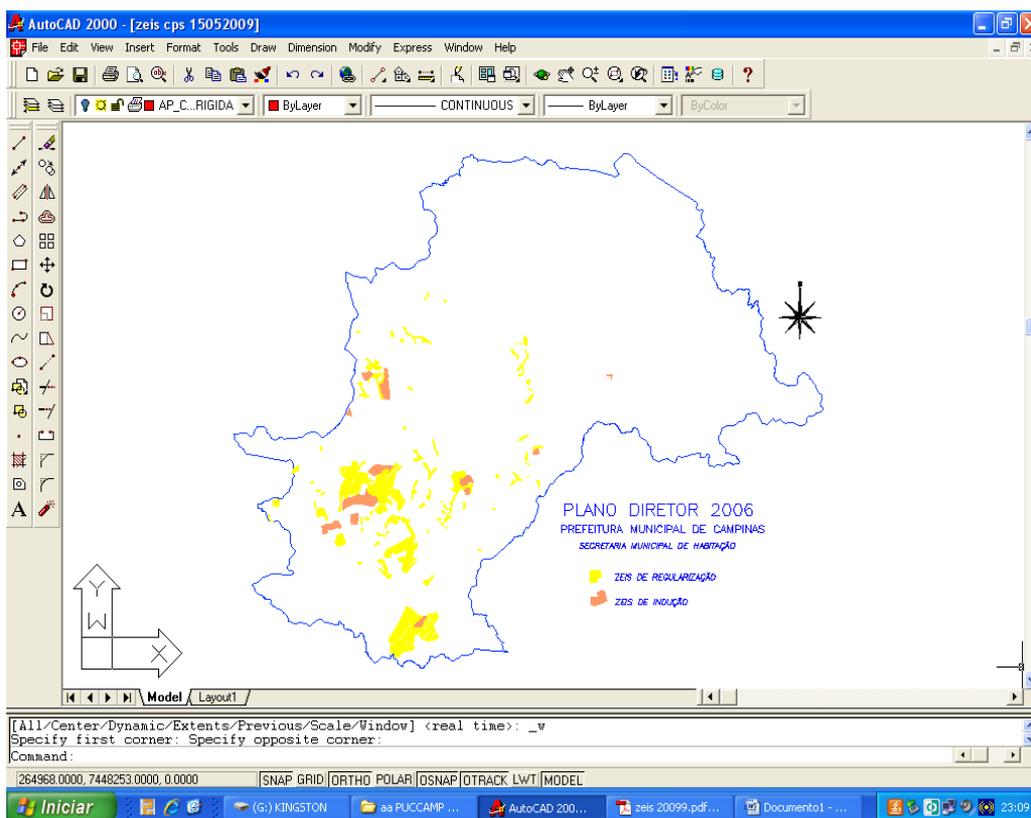


Figura 19 - Mapa das ZEIS de Regularização (amarelo) e ZEIS de Indução (laranja). Fonte: SEHAB,2006.

Segue em anexo a lista das 187 Zeis de Regularização e das 12 Zeis de Indução que foram inseridas no referido Plano Diretor.

O critério utilizado para calcular a necessidade de novas áreas para habitação (ZEIS de INDUÇÃO) foi de analisar dentro do programa de regularização fundiária de favelas de Campinas, “contrato 248” onde se localizam e quantas são as famílias que necessitam de remoção e, portanto qual a quantidade de áreas vazias necessárias para a construção de novas unidades habitacionais.

Foi utilizado o seguinte cálculo: utilizando-se os parâmetros urbanísticos da lei de EHS tem-se o lote mínimo de 125m<sup>2</sup> por família. O cálculo de sistema viário soma mais 125m<sup>2</sup> por lote, ou seja, 250m<sup>2</sup> por unidade habitacional, no mínimo (somente o lote da unidade habitacional, sem contar com equipamentos).

Há muita necessidade de equipamentos públicos comunitários próximos às áreas de assentamentos precários. As ZEIS de Indução servem também à construção de escolas, creches, postos de saúde, áreas de lazer junto aos projetos habitacionais.

Foram considerados então aproximadamente mil metros quadrados por família para uma nova moradia, os acessos e equipamentos necessários à conquista da melhoria das condições de habitabilidade e da cidadania.

Levando em consideração as tabelas abaixo de números de remoções e reassentamentos para eliminação dos riscos, temos um total de 5.600 famílias vivendo em áreas de risco.

As áreas indicadas como ZEIS de Indução perfazem um total de 5.784.036,00m<sup>2</sup>.

Nesta escolha de áreas as porções de território são consideradas como gleba, pois não foram retiradas as metragens correspondentes às áreas institucionais, sistema viário, equipamentos públicos urbanos e comunitários e as áreas verdes com possíveis APP.



	<b>TOTAL GERAL</b>	<b>73</b>	<b>2.248</b>	<b>711</b>	<b>2.959</b>	<b>5.784.036, 00</b>
<p>Tabela 6 – Remoções e Reassentamentos do Contrato de Regularização Fundiária.</p> <p>Fonte: SEHAB2006.</p> <p>OBS:As regiões geográficas das bacias hidrográficas e das coordenadorias setoriais de habitação não são coincidentes.</p>						
<b>PANORAMA MAPEAMENTO API - SEHAB 07/07/2008</b>						
<b>REGIÃO</b>	<b>LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS</b>	<b>LOTEAMENTOS C/ VULNERABILIDADE SOCIAL</b>	<b>OCUPAÇÕES CEHAP</b>	<b>Nº REMOÇÕES OCUPAÇÕES CEHAP</b> Conforme tabela disponibilizada CSPFH		
<b>NORTE</b>	30	16	26	185		
<b>LESTE</b>	23	0	4	355		
<b>SUL</b>	49	33	41	1067		
<b>NOROESTE</b>	29	24	21	320		
<b>SUDOESTE</b>	57	51	30	723		
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>188</b>	<b>124</b>	<b>122</b>	<b>2.650</b>		

Tabela 7 : Panorama Mapeamento API SEHAB. Fonte: Coordenadoria Técnica/SEHAB/COHAB.

## 5.2. – Caracterização urbana e ambiental das ZEIS de Indução

A partir de estudos de campo, análise de cartografia temática e consulta a diferentes órgãos de planejamento e gestão, apresenta-se um quadro síntese da caracterização das 12 ZEIS de Indução aprovadas no PD2006.

Em relação a aspectos urbanísticos, destacam-se a localização das áreas em relação às bacias hidrográficas e rede hidrográfica local, evidenciado-se sua inserção à drenagem e manejo das águas pluviais, as bacias de esgotamento segundo a SANASA, definidas pelo planejamento dos investimentos em obras de rede e Estações de Tratamento de Esgotos, as áreas protegidas ou com valores ambientais existentes - vegetação significativa, áreas inundáveis etc.

São também mapeadas áreas degradadas ou atividades de alto impacto ambiental, que possam influenciar na qualidade habitacional. (ACSELRAD, 2007 e BUENO, 2006)

Em relação a aspectos urbanísticos, são analisados a acessibilidade e integração com a rede transportes coletivos existente e planejada a nível local e metropolitano, a existências de subcentros com presença de comércio, serviços e oportunidades de emprego. A legislação urbanística, projetos e parcerias (sobretudo o zoneamento e operações urbanas) é também analisada, tanto a incidente sobre a ZEIS, quanto o seu entorno.

O fundamento da criação das Zeis de Regularização e de Indução é de recuperar uma área inadequada à habitação, realizando a remoção das famílias das áreas de risco para novos empreendimentos específicos a esta finalidade.

As favelas que estão em processo de Regularização Fundiária podem ter suas áreas de risco recuperadas, quando são realizadas as remoções necessárias, e assim mais famílias poderão receber as Concessões de Direito Real de Uso.

A abordagem e escolha deste estudo referem-se à participação no Grupo de Pesquisa Água no Meio Urbano, visando tratar da questão das moradias localizadas em áreas de preservação permanente, ou ambientalmente sensíveis.

### **5.2.1. As ZEIS de Indução do PD 2006 e Bacias Hidrográficas.**

A bacia hidrográfica ou bacia de drenagem de um curso d'água é o conjunto de terras que fazem a drenagem da água das precipitações para esse curso d'água e seus afluentes.

É uma área geográfica que é limitada por um divisor de águas que a separa das bacias adjacentes e que pode ser determinado nas cartas topográficas.

As águas superficiais, originárias de qualquer ponto da área delimitada pelo divisor, saem da bacia passando pela seção definida e a água que precipita fora da área da bacia não contribui para o escoamento na seção considerada.

A formação da bacia hidrográfica dá-se através dos desníveis dos terrenos que orientam os cursos d'água, sempre das áreas mais altas para as mais baixas.

A localização da bacia hidrográfica no município orienta os planejadores e gestores a organizar as obras de infraestrutura e serviços públicos necessários por região de escoamento das águas.

Os problemas oriundos do acúmulo da precipitação da água de chuva, por exemplo, acontecem por região de bacia hidrográfica, de acordo com o caminho que a água percorre.

Isso transforma a bacia hidrográfica em uma unidade de planejamento, pois se for necessário realizar uma obra de drenagem ou de contenção de algum córrego, essa influenciará toda a região geográfica que abrange a bacia hidrográfica.

No caso de assentamentos precários no entorno de córregos e de seus afluentes, problemas de enchentes, solapamentos e deslizamento de terras fazem necessário que ocorram intervenções por bacia hidrográfica, concentrando os investimentos com a finalidade de resolver por completo os problemas de cada região.

No município de Campinas existem seis bacias hidrográficas, são elas:

- Bacia do Rio Jaguari;
- Bacia do Rio Atibaia;

- Bacia do Rio Anhumas;
- Bacia do Rio Quilombo;
- Bacia do Rio Capivari;
- Bacia do Rio Capivari-Mirim.

Conforme se verifica, a Bacia do Rio Capivari é onde se localiza a maior parte das ZEIS de Indução indicadas no Plano Diretor de 2006.<sup>74</sup> Assim como a localização da maior parte das remoções necessários previstos no Contrato de Regularização Fundiária 248/2003.

REMOÇÕES POR BACIA HIDROGRÁFICA					ZEIS(m <sup>2</sup> )
BACIA HIDROGRAFICA	NºREMOÇÃO ES	INDICAÇÃO DE REFORMA	REASSEN TAMENTO	Nº DE LOTES EM REGULA RIZAÇÃO	ÁREA DA ZEIS DE INDUÇÃO
CAPIV.MIRIM	26	0	0	36	91.527,00
CAPIVARI	1.307	69	74	6.674	4.366.399,00
QUILOMBO	598	62	115	1.264	1.193.985,00
ANHUMAS	531	67	208	4.299	105.387,00
ATIBAIA	214	0	0	459	26.738
TOTAIS	2.676	198	397	12.732	5.784.036,00
	2.874				

Tabela 8 - Estimativa de nº de remoções necessárias à Regularização fundiária por Bacia Hidrográfica (dados da tabela do anexo 6). Elaboração: Cíntia Zapparoli, 2010.

As doze áreas indicadas como Zeis de Indução no Plano Diretor de 2006 distribuem-se conforme se observa no mapa a seguir.

---

74 Ver figura 37

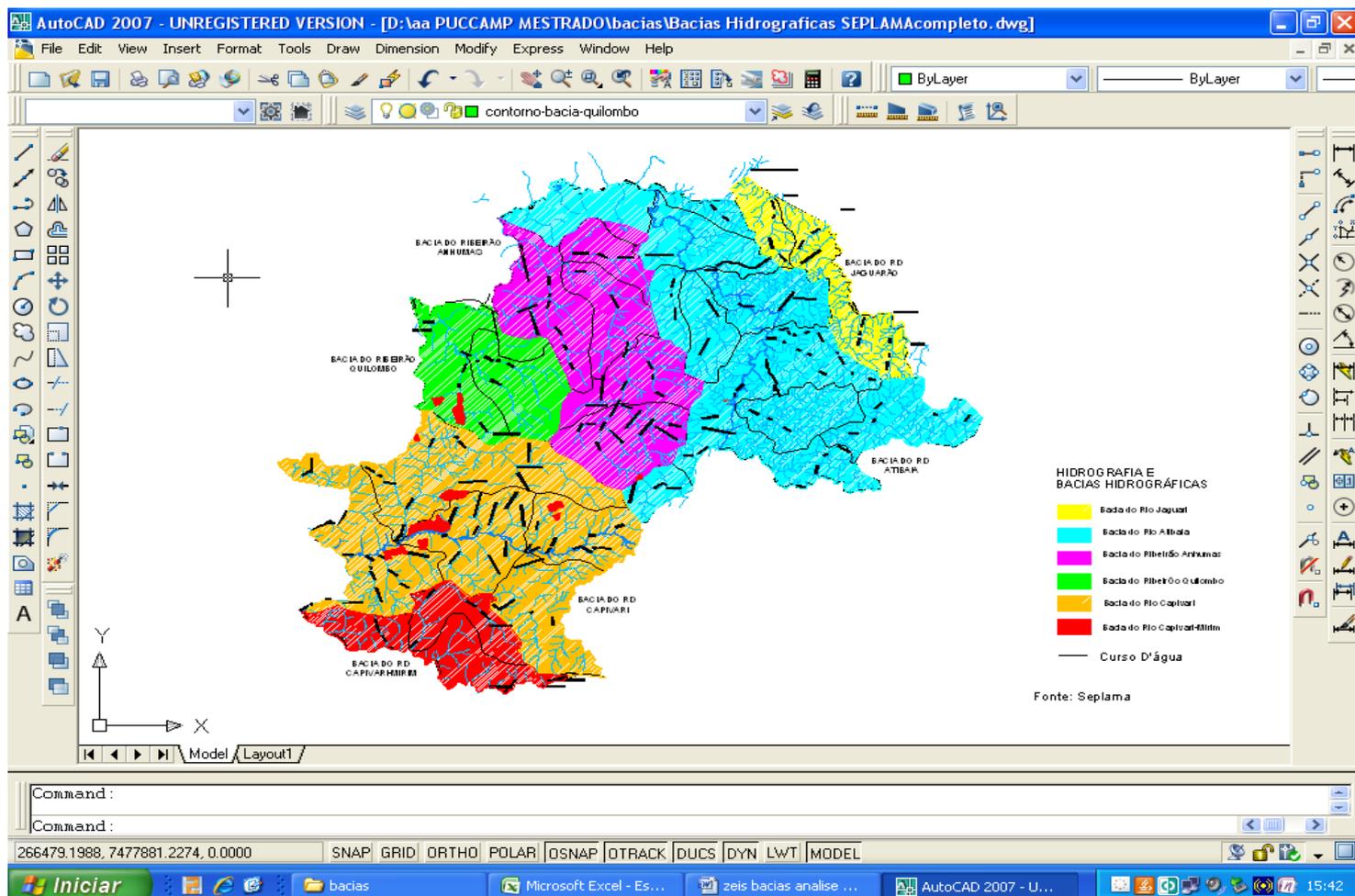


Figura 20- Mapa das ZEIS de Indução (vermelho) e as Bacias Hidrográficas no município de Campinas.. Fonte: SEHAB2006.

Coincidentemente é a região da cidade onde mora boa parte da população de baixa renda, onde o preço do metro quadrado de terra urbana sempre foi mais barato da cidade e onde a produção informal da habitação ocorreu mais intensamente nas margens dos corpos d'água.

### ZEIS DE INDUÇÃO – PD 2006 – BACIAS HIDROGRAFICAS

Bacia Hidrográfica	Principais Cursos D'água	ZEIS	Zonaamento	Rede de Esgoto		ETE		Declividade				Área Verde de Porte		STATUS
				Sim	Previsão	Sim	Previsão	>2 %	2/10 %	10/30 %	<30 %	Sim	Não	
QUILOMBO	Córrego Boa Vista	Silveirinha	14	X		X		X					X	
QUILOMBO	Córrego Boa Vista	Mendonça	15	X		X		X					X	
CAPIVARI	Córrego Taubaté	Gleba B	3		2010		2010			X			X	
CAPIVARI	Córrego Taubaté	Gleba B2	3		2010		2010			X			X	EM CONSTRUÇÃO /PAC2007
CAPIVARI	Córrego Piçarrão	Parque da Mata	3	X		X			X			X		PROJETO/MINHA CASA MINHA VIDA
CAPIVARI	Córrego Ipaussurama	Granja Ito	3	X		X			X	X		X		PROJETO EM ANÁLISE
CAPIVARI	Córrego satélite Iris	Constelação	3	X		X			X				X	PROJETO/MINHA CASA MINHA VIDA
CAPIVARI	Córrego Friburgo	Nielson	3	X		X			X				X	
CAPIVARI	Rio Capivari	Fazenda da Lagoa	3	X		X			X				X	
ANHUMAS	Córrego Proença	Itatiaia	3	X		X				X			X	
CAPIVARI-MIRIM	Ribeirão Viracopos	Marisa	3		2010		2010		X			X		
ATIBAIA	Ribeirão dos pires	Vilas de Souzas	3	X		X		X					X	LICENCIAMENTO

Tabela 9 - Zeis de Indução e as Bacias Hidrográficas. Elaboração: Cíntia Zaparoli, 2009.

No quadro Zeis de Indução e as Bacias Hidrográficas, foram identificadas cada rio principal da bacia em que está localizada a Zeis de Indução.

A localização da região em que está situada na bacia determina a Rede de esgoto e a Estação de Tratamento de Esgoto mais próxima da Zeis de Indução.

Sua declividade estabelece noções de quanto se realizará de corte e aterro em futura terraplenagem quando da implantação de empreendimento habitacional.

A área verde inserida em cada Zeis é significativa pois ela é considerada como Área de Preservação Permanente e não é computada como área a ser parcelada.

Status da área são indicações quando algumas destas áreas são objeto de projetos pelo poder público (Programa de Aceleração do Crescimento) ou pela iniciativa privada no caso do Programa Minha Casa Minha Vida.<sup>75</sup>

No texto da lei do Plano Diretor, foi determinado que seria utilizado a lei de EHIS para parcelar a gleba, até 300,00m<sup>2</sup>. Área superior a isto será utilizado a LUOS para definir as diretrizes de parcelamento.

Os zoneamentos apontados de cada ZEIS demonstram se existe muita variação de parâmetros urbanísticos utilizados nas duas leis, a de EHIS e a LUOS. Neste caso apenas nas duas Zeis que se localizam na bacia do quilombo tem o zoneamento Z14 e Z15 não são recomendado para uso residencial, as demais tem zoneamento que permitem uso residencial.

O fato de se utilizar a lei de EHIS traz ao parcelamento a possibilidade de realizar lotes menores que 250,00m<sup>2</sup>, os lotes de 125,00m<sup>2</sup> e aumentar a densidade habitacional quando de um empreendimento de habitação de interesse social.

## AS BACIAS

75 Informação obtida em agosto de 2009 pela Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional SEHAB - PMC

## Bacia Quilombo

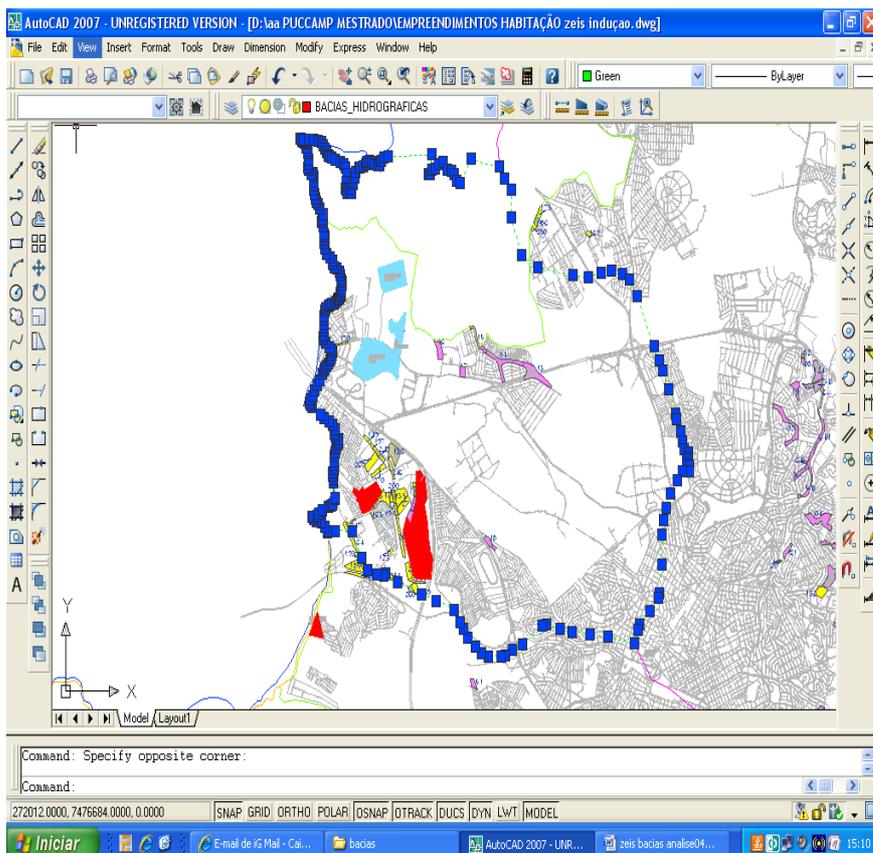
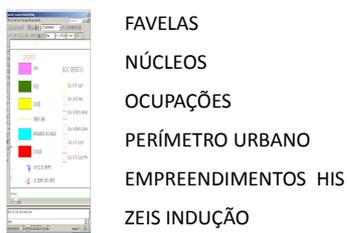


Figura 21 - Mapa das ZEIS na Bacia Hidrográfica do Ribeirão Quilombo. Fonte: SEHAB2006.



A região da Bacia do Ribeirão Quilombo possuem ocupações em margens de córregos entre as Fazendas do Instituto Agrônomo de Campinas e Escola de Cadetes, a Fazenda Santa Genebra e Rodovia Dom Pedro, muitos conjuntos habitacionais do CDHU e ocupações no entorno do pátio de manobras Boa Vista (entroncamento rodoferroviário) da extinta Rede Ferroviária Federal SA.

A movimentação é principalmente Rodoviária (Bandeirantes, Anhanguera e Dom Pedro), existe o contrato de Repasse PAC QUILOMBO/2009 que trará 37 milhões de investimentos para a região, fará a construção de dois pisciões para contenção de enchentes e o reassentamento de 250 famílias que vivem em áreas de risco.

## Bacia Capivari

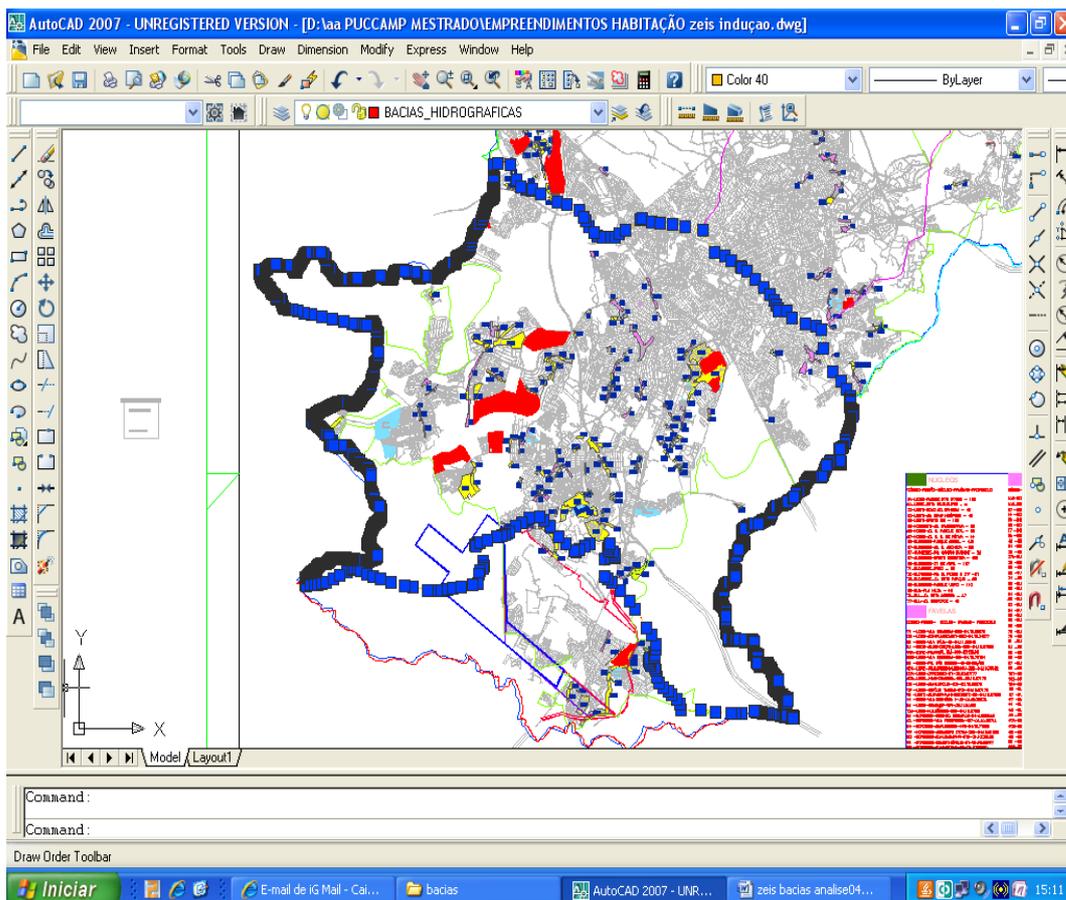


Figura 22 - Mapa das ZEIS na Bacia do Rio Capivari. Fonte: SEHAB2006.

	FAVELAS
	NÚCLEOS
	OCUPAÇÕES
	PERÍMETRO URBANO
	EMPREENDIMENTOS HIS
	ZEIS INDUÇÃO
	DECRETO DESAP. AEROP.NOVO
	DECRETO DESAP. AEROP.ANTER.

A Bacia do rio Capivari possui a maior quantidade de ZEIS de Indução e também muitos problemas sociais. Em boa parte dos córregos afluentes do Rio Capivari existem ocupações e favelas em suas áreas de Preservação Permanente.

Situa-se na região sudoeste do município grande parte dos empreendimentos da Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB (lotes urbanizados, conjuntos horizontais e verticais), bem como loteamentos e conjuntos habitacionais populares de iniciativa privada. A COHAB atuou como poderoso agente indutor da expansão urbana e do crescimento dessa região, com atuação preponderante devido ao valor das terras urbanas, como já mencionado. Os conjuntos habitacionais

populares ocorreram quase sempre em terrenos distantes da malha urbana consolidada, o que, por um lado, ampliou a oferta de unidades habitacionais para a população de baixa renda, mas, por outro, potencializou a expansão periférica, trazendo a valorização imobiliária das áreas vazias que tiveram de ser atravessadas pelas redes de infra-estrutura e transportes demandadas pelas populações localizadas em áreas periféricas.

Existem também muitas áreas parceladas e não ocupadas, com grande quantidade de lotes vagos, contribuindo para acentuar a descontinuidade do tecido urbano. Esta é uma das regiões que apresenta grande proporção de lotes vagos no total de lotes do município, bem como o maior número de loteamentos carentes de infra-estrutura da cidade.

Nesta região estão localizados o Distrito Industrial de Campinas e o Aeroporto Internacional de Viracopos, sendo também atravessada pelo corredor de exportação da Fepasa e pelo novo trecho da Rodovia dos Bandeirantes.

É uma área carente de atividades de comércio e serviços mais abrangentes, bem como de áreas verdes e de lazer, especialmente no trecho situado além da Rodovia dos Bandeirantes.

Nessa região localiza-se também a área do Complexo Delta, com suas envoltórias, destinado ao recolhimento e processamento de resíduos sólidos. A região ao sul do município compreende bairros de renda média baixa e baixa, com muitas favelas e ocupações, destacando-se nela a maior área de ocupação da cidade correspondente ao Parque Oziel e ao Jardim Monte Cristo.

Essa região apresenta ainda muitos lotes vagos e grandes glebas não parceladas, localizadas principalmente próximas à divisa com o município de Valinhos. Na área rural são exercidas atividades agrícolas, destacando-se a produção de frutas.

A região mais próxima ao centro concentra grande número de empreendimentos residenciais verticais de padrão médio e as regiões mais

distantes, como Jardim Icaraí, Jardim das Bandeiras, Jardim São José e alguns outros, caracterizam-se como loteamentos residenciais populares.

- FASE DE PROJETO : ZI - Zona Especial de Interesse Social de Indução **Gleba B2**

Projeto em execução com recursos do Programa de Aceleração do Crescimento 2007 contrato nº 222.676-56/2007 no valor de 65 milhões de investimento na região da Gleba B e no entorno de Viracopos, realizando a construção de 185 unidades habitacionais e o esgotamento sanitário da região em questão.

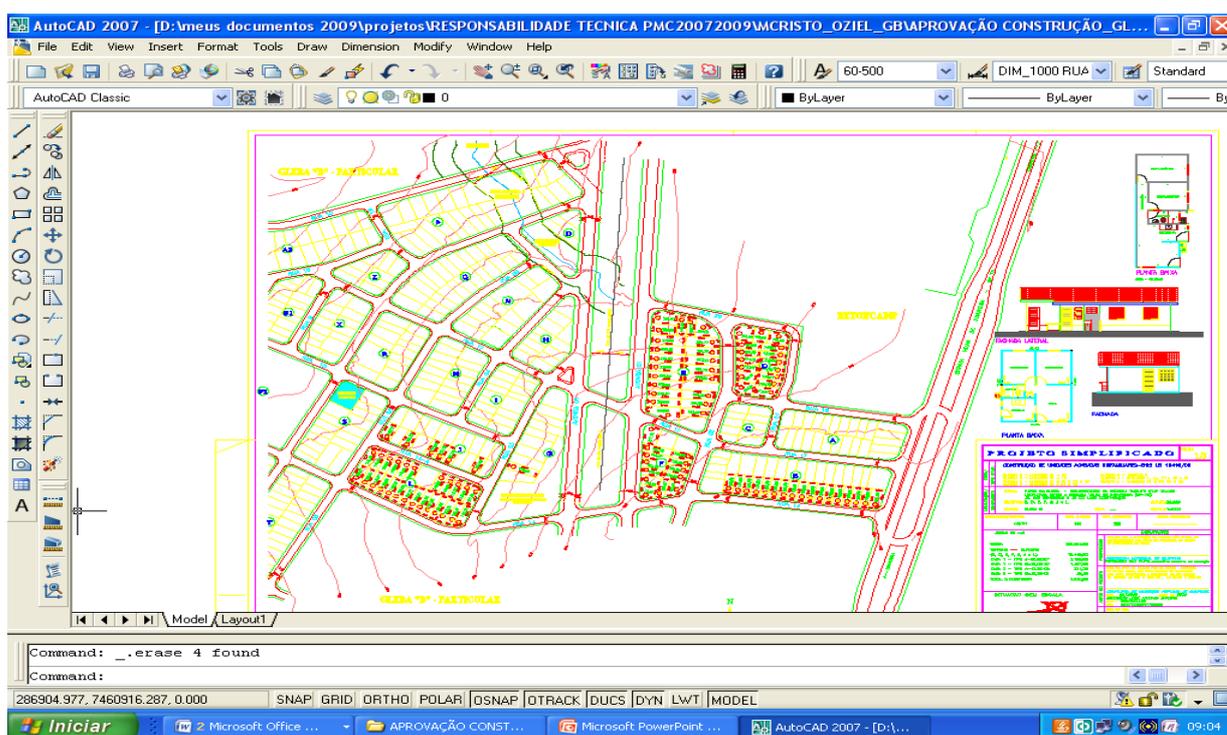


Figura 23 – Planta de construção de 185 unidades habitacionais PAC VIRACOPOS em área de Zeis de Indução.  
Fonte: SEHAB2006.

- FASE DE PROJETO : Zona Especial de Interesse Social de Indução - PARQUE DA MATA. (ver figura 31)

Na franja do município, região Sudoeste, divisa com a cidade de Hortolândia o empreendimento residencial Parque da Mata, será implantado através do Programa

Minha Casa Minha Vida parceria entre a Caixa Econômica Federal, contando com a demanda indicada pela Prefeitura Municipal de Campinas.

Nome do Empreendimento	<b>VILAS DA MATA (provisório)</b>
Localização	PARQUESÃO JORGE - PQ.DA MATA
Tipo de Unidade/Faixa SM	<b>0 A 3 SM</b>
Quantidade de Unidades	3.000 APARTAM.
Situação de Aprovação	
Início Previsto de Obra	fev/10
Prazo de Execução	18 MESES

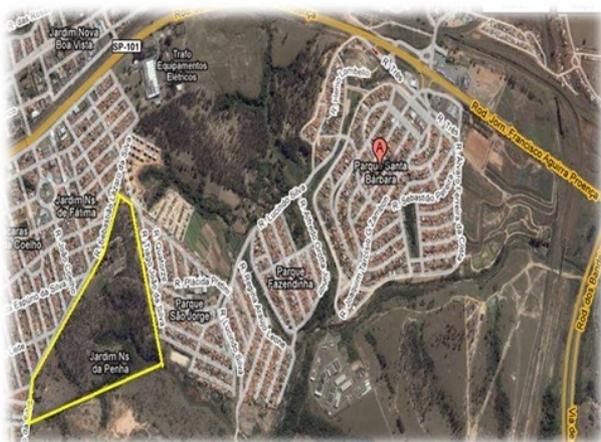


Figura 24 –Projeto em aprovação do MCMV em área de ZEIS Parque da Mata. Fonte:sítio eletrônico da PMC, 2006.

- FASE DE PROJETO : Zona Especial de Interesse Social de Indução - CONSTELAÇÃO: obra a iniciar com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida. (ver figura 31)

Nome do Empreendimento	<b>Constelação</b>
Localização	AV. 3 e 4 - LOTEAMENTO CIDADE SATÉLITE IRIS
Tipo de Unidade/Faixa SM	<b>0 a 3 SM</b>
Quantidade de Unidades	2717 unidades
Situação de Aprovação	<b>PMC - APROVADO</b>
Início Previsto de Obra	set/09
Prazo de Execução	1ª fase 500 unidades / 12 meses - 2ª fase 2217 unidades / 24 meses



Constelação

**GOLDFARB**  
www.goldfarb.com.br ISO 9001



19



Figura 25 – Projeto em aprovação do PMCMV na área de ZEIS Constelação. Fonte: sitio eletrônico PMC2009..

## Bacia Capivari Mirim

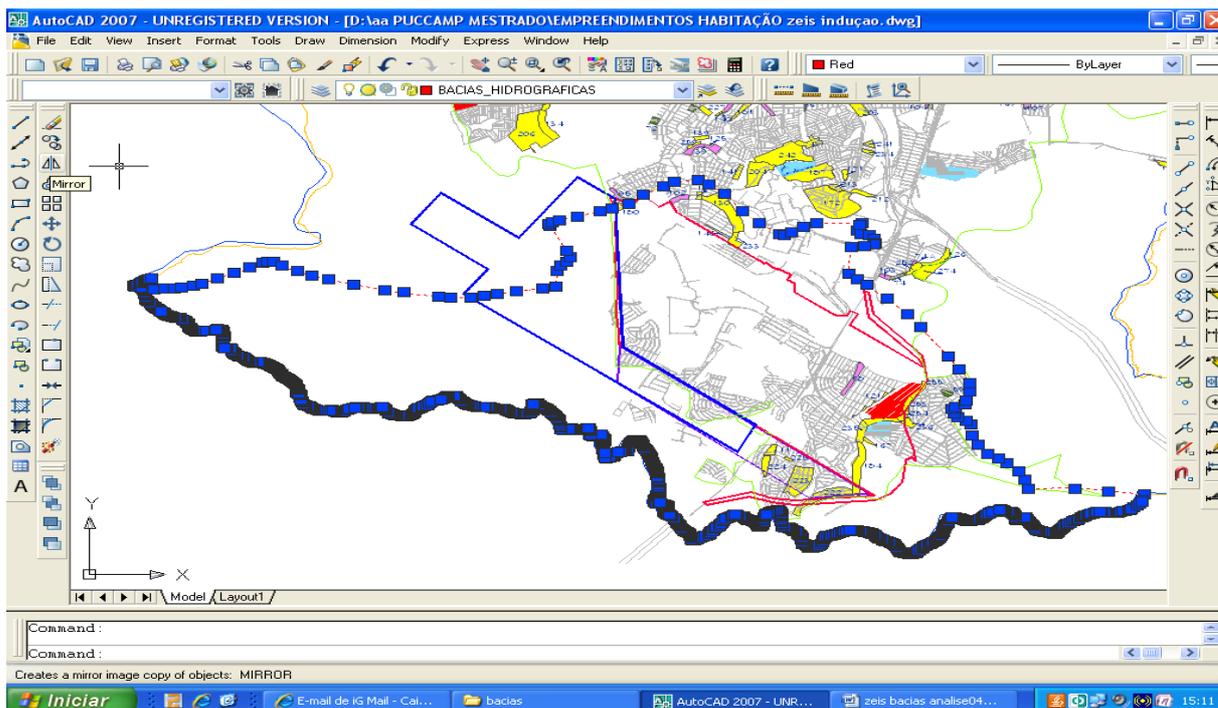


Figura 26 – Zeis localizadas na Bacia do Rio Capivari-Mirim,. Fonte: SEHAB2006.

	FAVELAS
	NÚCLEOS
	OCUPAÇÕES
	PERÍMETRO URBANO
	EMPREENDIMENTOS HIS
	ZEIS INDUÇÃO
	DECRETO DESAP. AEROP.NOVO
	DECRETO DESAP. AEROP.ANTER.

A ZEIS MARISA foi indicada para atender a demanda de remoções necessária a regularização fundiária, visando organizar urbanisticamente a região do entorno de Viracopos. Empreendimento de 500 novas unidades habitacionais, próxima a um futuro parque linear na nascente do ribeirão Viracopos, entre a lagoa da Singer e a antiga Estrada de Ferro Sorocabana, atualmente desativada. Existe projeto do Trem de Alta Velocidade que passa na região. Depois da criação do decreto municipal de desapropriação que transferiu para área menos adensada, a construção da segunda pista do Aeroporto internacional de Viracopos, permitiu a aplicação de recursos do PAC 2007 VIRACOPOS.

O Programa de investimentos denominado VIP VIRACOPOS possibilitou a instalação das redes de água, esgoto, e equipamentos para aproximadamente 40 mil habitantes. Ainda prevê a construção de 498 novas unidades habitacionais.

## Bacia Atibaia

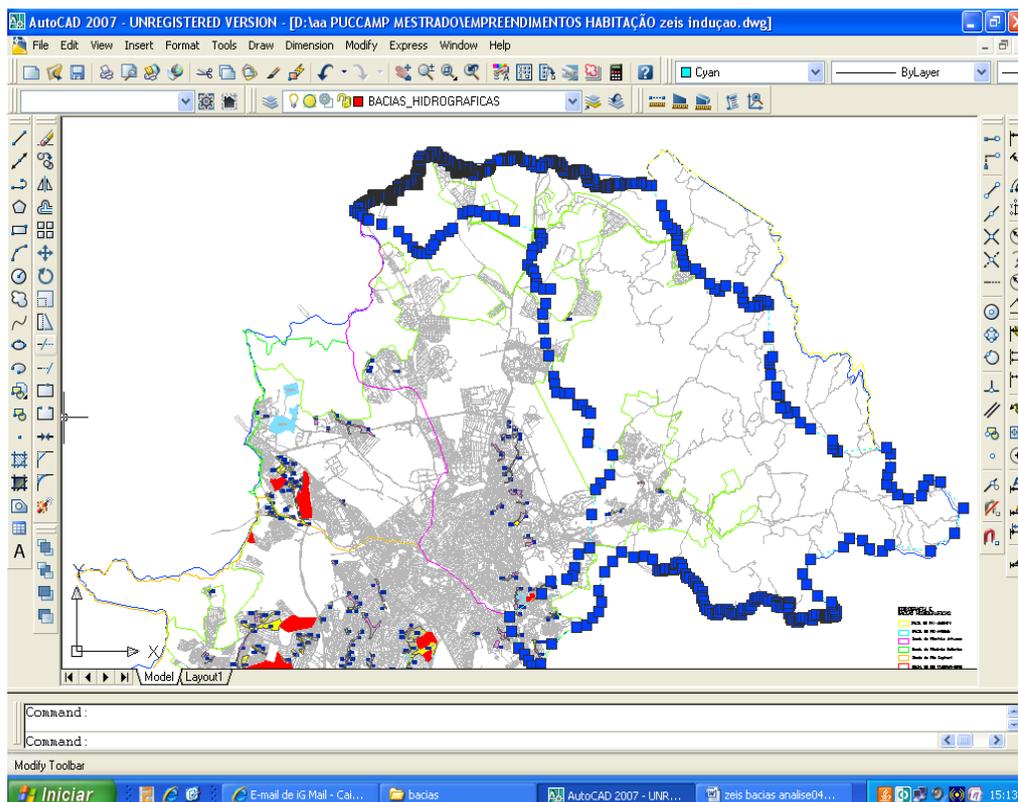
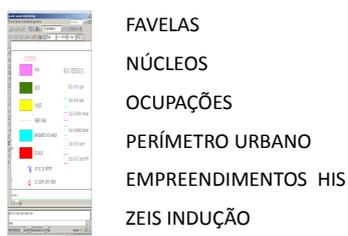


Figura 27 – A ZEIS localizada na Bacia do Rio Atibaia. Fonte: SEHAB2006.



Os Distritos de Souza e Joaquim Egídio, que são núcleos urbanos fisicamente isolados da sede do Município, mas com atividades terciárias que permitem sua relativa autonomia. Essa região, que está definida como APA – Área de Proteção Ambiental – pela Lei Municipal nº. 10.851/2001, é considerada de especial interesse ambiental para o Município.

Existem nesta região muitos loteamentos irregulares dentro da APA, empreendimentos para a população de alta renda, são diversas chácaras de recreio instaladas nas margens do Rio Atibaia. (ver figura 6)

A ZEIS VILAS DE SOUSAS, foi indicada para atender uma demanda dos moradores de um API denominada Beco do Mokarzel, ou “Beco de Sousas” nas margens do Rio Atibaia em Sousas Distrito de Campinas, compreendida dentro de faixa de preservação sujeita a enchentes recorrentes e tem incidência doenças de saúde pública. Se trata de famílias que vivem naquela localidade, pois seus antecessores eram escravos libertos que trabalhavam na fazenda Santana, vizinha do núcleo. Possui processo do Ministério Público para a retirada das famílias, algumas com risco iminente já foram removidas e vivem em casas alugadas pelo Hospital Candido Ferreira.

A Prefeitura foi acionada pelo MP a realizar projeto de reassentamento para as famílias. O empreendimento tem problemas de aprovação de licença ambiental, precisa de EIARIMA. O próprio MP estabeleceu que seria recomendável realizar estudo de impacto pois se trata de APA, mas são apenas 80 famílias, e o projeto perfaz uma área de 26 mil m<sup>2</sup>, teoricamente não seria necessário tal estudo.

Existe também uma solicitação da CETESB, durante o processo de licenciamento ambiental, de se licenciar uma ponte que transpõem um afluente do Rio Atibaia para se obter o licenciamento. A ponte existe desde o século passado e é o acesso principal do Hospital Psiquiátrico Candido Ferreira.

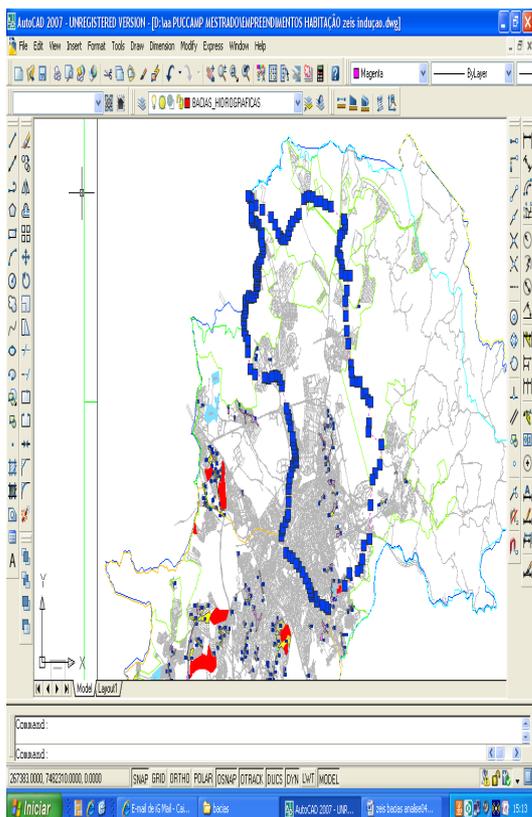
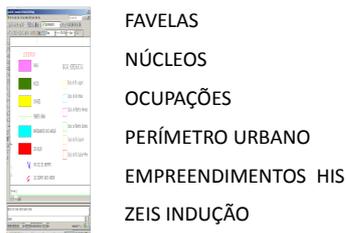


Figura 28 – As Zeis localizadas na Bacia do Ribeirão Anhumas. Fonte: SEHAB2006.



Verifica-se ainda em alguns loteamentos a existência de lotes vagos, notadamente no distrito de Barão Geraldo. Por outro lado, constatam-se alguns parcelamentos irregulares em chácaras e ainda loteamentos em zona rural. Vale ressaltar que a área rural dessa região possui as terras de melhor qualidade para produção agrícola. Essa região foi objeto de estudos específicos que resultaram num Plano Local de Gestão Urbana, instituído pela Lei nº. 9199 de 1996.

Entre os principais condicionantes da conformação dessa região, destacam-se a existência da Rodovia D. Pedro I, a instalação de grandes Universidades, a proximidade da Replan e do Pólo Petroquímico a ela associado e a instalação do Pólo de Alta Tecnologia - CIATEC (Pólo I). Além destes, destacamos a presença de hospitais de abrangência regional como o Hospital de Clínicas da Unicamp, o Centro

de Oncologia Infantil Dr. Boldrini, o Centro Médico Campinas e o Hospital Madre Teodora.

A localização de universidades somada à presença do Pólo de Alta Tecnologia caracteriza a região como local privilegiado para a instalação de institutos de pesquisa e indústrias de alta tecnologia e serviços a elas articulados, ao mesmo tempo em que tende a consolidar os bairros de padrão médio e alto, principalmente no distrito de Barão Geraldo.

A região situada à leste do município, que concentra os bairros de padrão médio e alto da cidade, é a mais bem servida em infra-estrutura e a mais visada pela produção imobiliária privada. Tem sido alvo de solicitações de fechamento de loteamentos já implantados e em implantação. Essa demanda advém do anseio por segurança de grande parte da população, no entanto, a liberação dessas solicitações tem trazido problemas para áreas já consolidadas, uma vez que não foram projetadas para essa finalidade, bem como acabam se transformando em barreiras de difícil transposição para os moradores dos bairros do entorno.

A bacia do Ribeirão Anhumas tem as áreas verdes dos loteamentos regulares em sua maioria tomados por favelas e ocupações, denominada primeira periferia de Campinas (FERNANDES,2001).

Realizadas algumas remoções, 450 famílias foram para o Residencial Olímpia (na Bacia do Rib. Quilombo), as famílias remanescentes aguardam término da construção de 210 unidades habitacionais com recursos do Ministério das Cidades no Programa de Aceleração do Crescimento FNHIS 2007 VILA PARQUE ANHUMAS, tendo em vista a Regularização Fundiária de vários assentamentos precários nos cinco quilômetros próximos a Área de Proteção Permanente de intervenção em saneamento integrado e urbanização de áreas ambientalmente sensíveis.

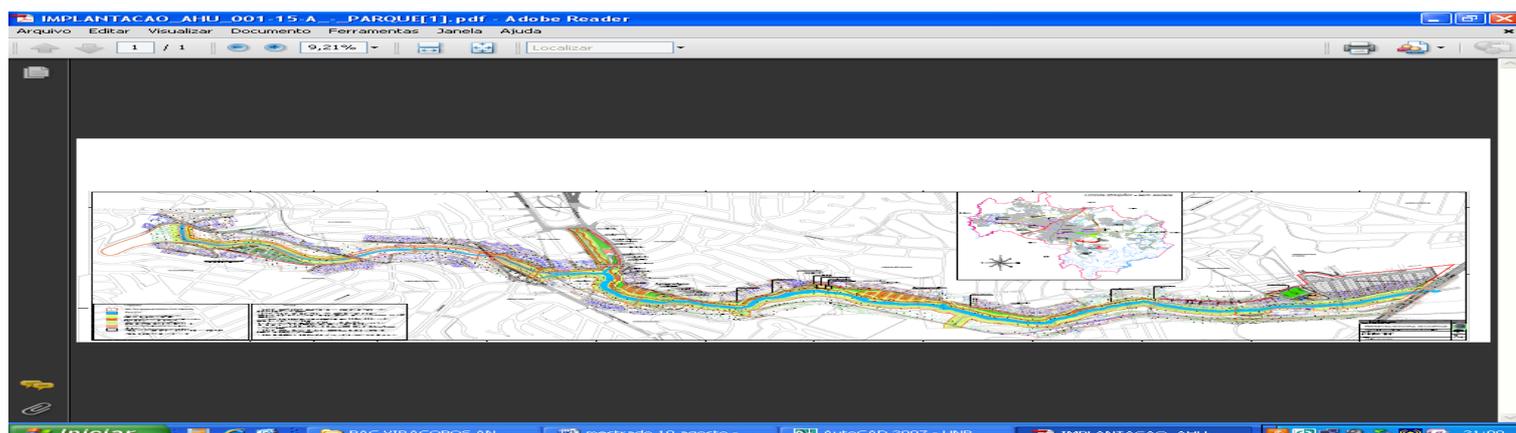


Figura 29 - Mapa do PAC Anhumas – Saneamento Integrado, intervenção em 5 ZEIS de Regularização. Fonte: SEHAB2006.

### 5.3. A revisão das ZEIS no Plano Local de Gestão da Macrozona Cinco:

Ficou estabelecido no Plano Diretor que novas áreas poderiam ser acrescentadas como ZEIS, quando da elaboração dos Planos Locais de Gestão por Macrozona (PLGMZ) ou por determinação do Executivo, se necessário.

O Plano Local de Gestão da Macrozona 5 (Área de Requalificação Prioritária – ARP) foi aprovado e publicado no Diário Oficial do Município no dia 10 de junho de 2008 através da Lei Complementar nº 07/08. Estão em fase de plenárias e estudos os PLG das Macrozonas 7 e 9.

No momento da elaboração do PLG MZ 5, em 2008, foram descritas e detalhadas as Zeis, e foi realizado um estudo mais detalhado sobre cada área, que é apresentado a seguir, já que no PD de Campinas os planos locais são ferramentas fundamentais no processo de planejamento.

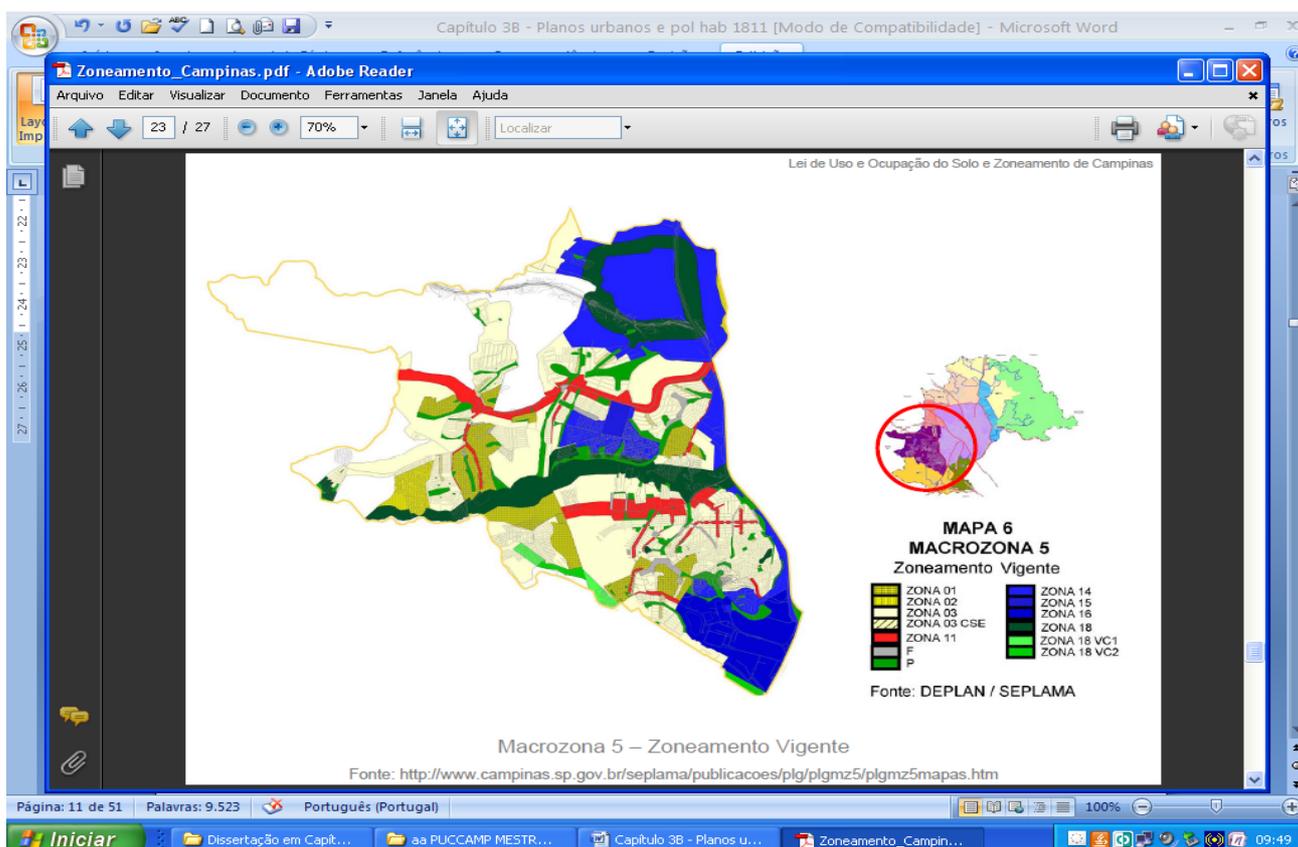


Figura 30: Zoneamento da Macrozona 5. Fonte: [www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicacoes/plg/plgmz5mapas.htm](http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicacoes/plg/plgmz5mapas.htm). 2009.

As regiões do Campo Grande e Ouro Verde, objetos deste Plano, integram a MZ 5, denominada Área Prioritária de Requalificação - APR, nomenclatura esta internalizada no Plano Diretor dadas as características precárias daquela macrozona no que diz respeito à demanda social e perfil da população, além das condições físicas e ambientais.

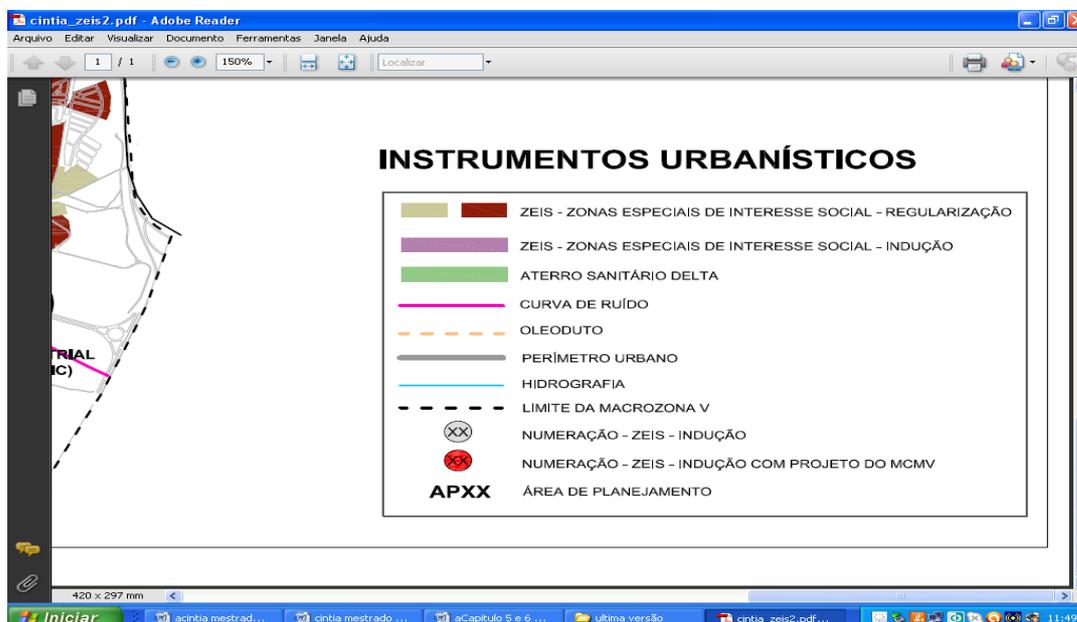
Os técnicos da Seplama responsáveis pelo PLG MZ 7, receberam da INFRAERO os estudos finais de execução e aprovação da 2ª pista do Aeroporto de Viracopos pois existe muita interferência do novo projeto do aeroporto sobre a cidade como um todo e principalmente nesta Macrozona.

Verifica-se neste mapa a linha magenta que representa a curva de ruído da futura pista do Aeroporto de Viracopos. Na região existe também um oleoduto simbolizado pela linha de cor laranja. Vê-se uma parte do Distrito Industrial de Campinas. Entre a Rodovia dos Bandeirantes e a faixa do oleoduto localiza-se o aterro sanitário do município, denominado Aterro Delta.

Verifica-se como a Macrozona 5 apresenta concentração de Zeis, em sua porção total, ao contrário de outras regiões da cidade.

Este mapa foi elaborado pela Secretaria de Habitação e encaminhado a SEPLAMA para elaboração dos produtos finais que se encontram no sitio eletrônico da PMC. Porém ele não é uma publicação da PMC. Nele constam todos os elementos urbanísticos incidentes na referida região.

Segue em anexo a descrição das Zeis de Indução constantes no Plano Diretor, situadas na Macrozona Cinco.



Legenda da figura 31- Mapa das ZEIS do Plano Local de Gestão da Macrozona 5,

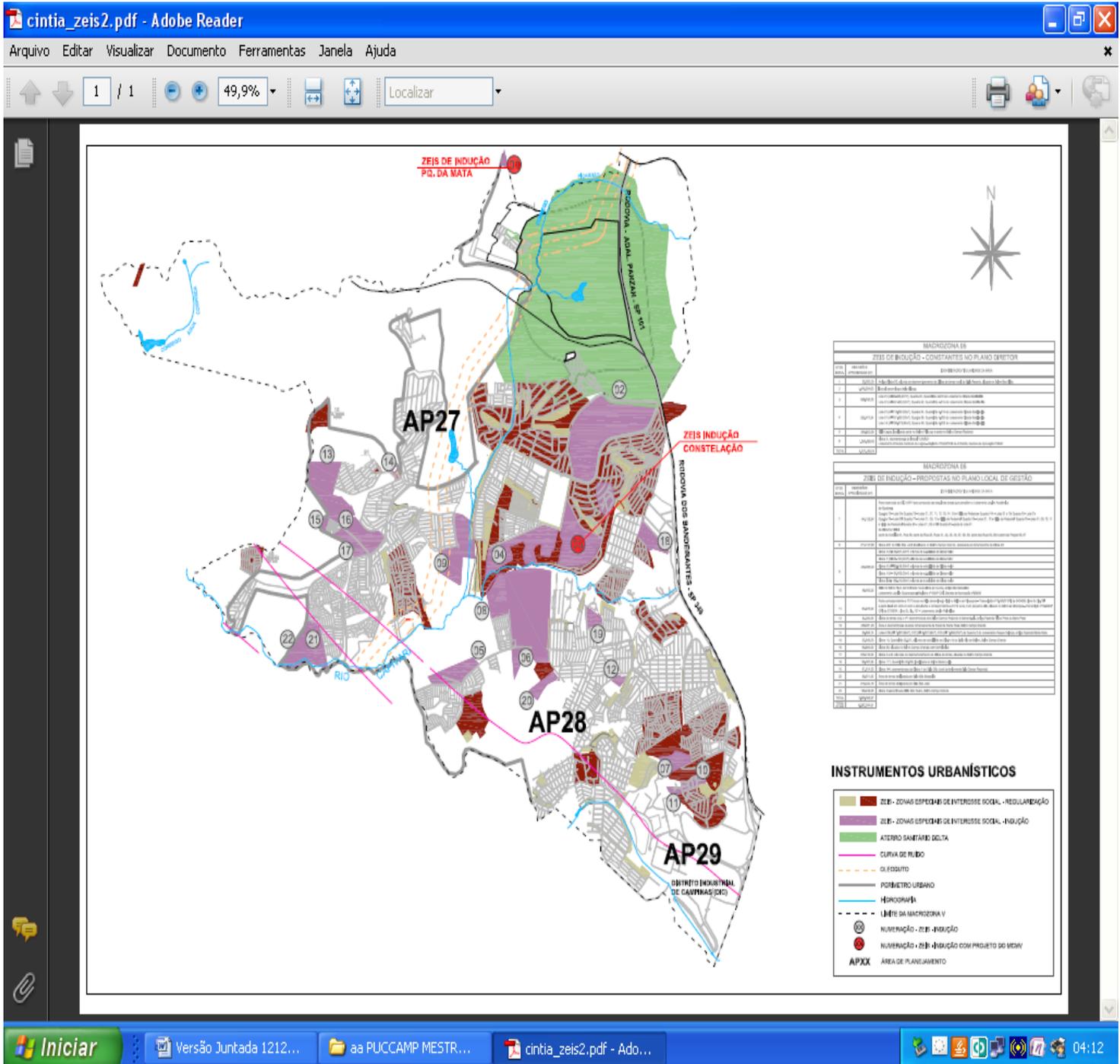


Figura 31: Mapa das ZEIS do Plano Local de Gestão da Macrozona 5, fonte: Secretaria Municipal de Habitação, 2007. Elaboração: Cintia Zapparoli/Demacamp,2009

A figura 36 a seguir apresenta as Zeis de Regularização assim indicadas: os loteamentos em cor amarela e as favelas e ocupações em cor laranja.

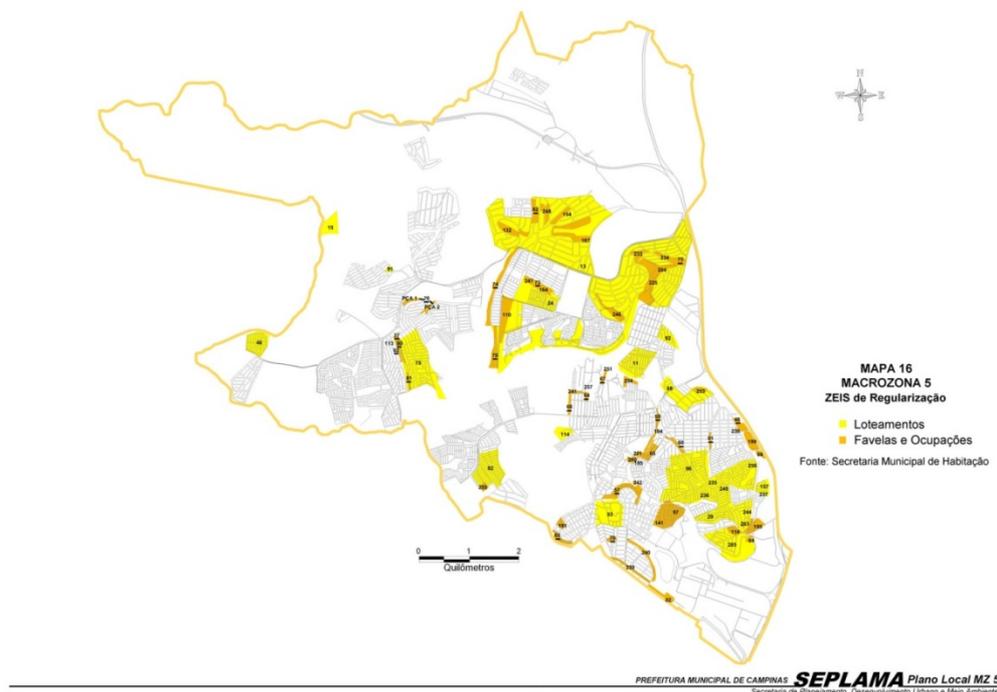


Figura 32: Zeis de Regularização–Plano Local da Macrozona 5.

Fonte: [www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicações/plg/plgmz5mapas.2009](http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicações/plg/plgmz5mapas.2009)

Como forma de aperfeiçoamento do processo participativo, foi constituído o Núcleo Participativo da MZ 5, que contou com várias pessoas da comunidade. O núcleo teve a função de acompanhar o trabalho e servir de interlocutor mais próximo entre a comunidade e o setor público, o que não impediu a possibilidade da participação mais ampla da mesma, propiciando que o Conselho Gestor, ao ser constituído, possa contar com um bom acúmulo de conhecimento.

Ainda com o intuito de capacitar a população da região, a administração pública promoveu reuniões nos finais de semana, sendo no dia 01 de setembro no CEPROCAMP - Centro de Educação Profissional de Campinas, localizado na área central da cidade, sobre o Plano Diretor, e nos dias 15 e 29 do mesmo mês no Jardim Cristina e Parque Valença, onde foram apresentadas as leituras, diagnósticos e propostas para debate.

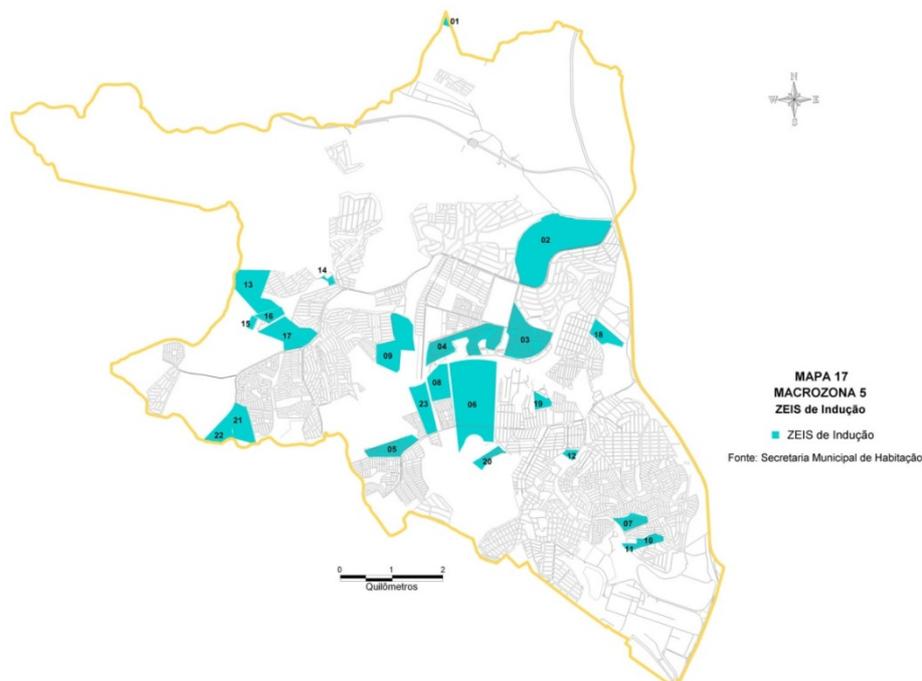


Figura 33: Zeis de Indução do Plano local da Macrozona 5. Fonte: [www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicações/plg/plgmz5mapas.2009](http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicações/plg/plgmz5mapas.2009)

Foi definida também neste plano local a aplicação de outros instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, tais como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e a Transferência do direito de construir.

O Parcelamento foi delimitado nas áreas que já são destinadas como Zeis de Indução, para utilizar dois instrumentos urbanísticos na mesma área.

A transferência foi delimitada na área limítrofe ao Parque Linear do Rio Capivari, pois existem muitos loteamentos aprovados na década de cinquenta que não levavam em consideração o ordenamento jurídico ambiental e de parcelamento do solo e, portanto existem muitas matrículas de loteamentos de áreas que estão sobre áreas de especial interesse ambiental que precisam ser protegidas.

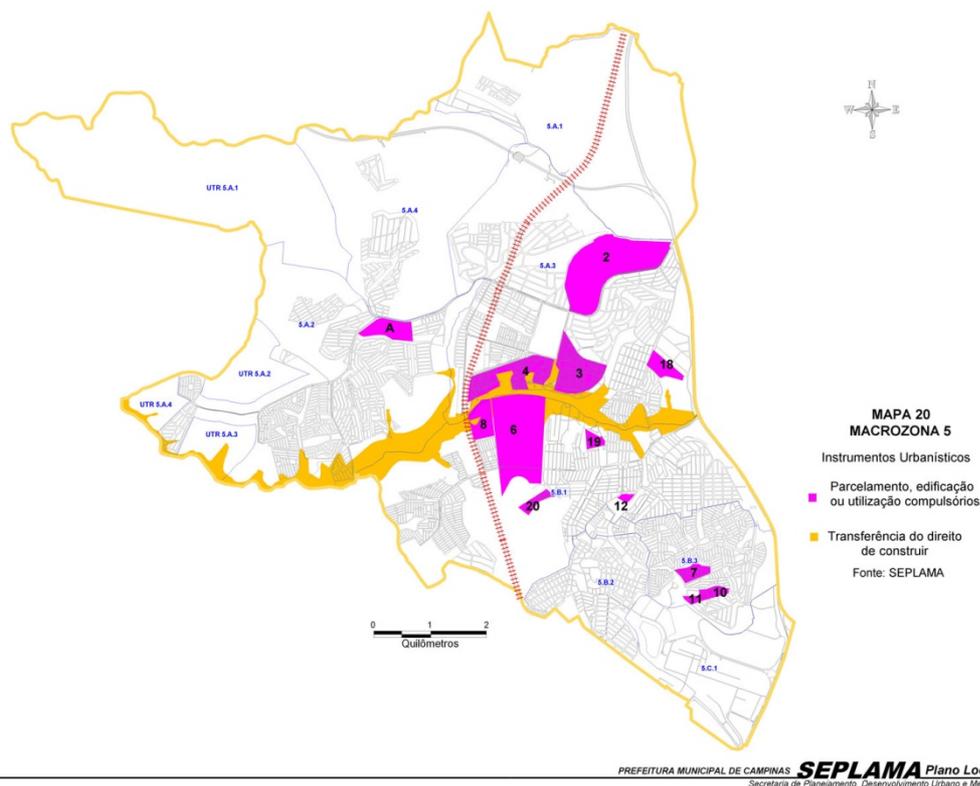


Figura 34: Mapa de Instrumentos Urbanísticos: Parcelamento, edificação ou utilização compulsório e transferência do direito de construir do Plano Local da Macrozona 5.

Fonte: [www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicações/plg/plgmz5mapas.2009](http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicações/plg/plgmz5mapas.2009)

Foi ainda aprovado um mapa de proposta de alteração de perímetro urbano (acréscimo) em duas localidades:

1. A porção maior situa-se em área limdeira aos municípios da Região Metropolitana de Campinas, os Municípios de Hortolândia, Sumaré e Monte Mor. Os municípios citados são densamente ocupados nas suas periferias e estão em processo de conurbação com o município de Campinas. Existe interesse de construção de vários empreendimentos populares nesta localidade.

2. A porção menor é o Conjunto Habitacional São Luis, construído pela Companhia de Habitação Popular de Campinas na década de 1990 fora do perímetro urbano. Na ocasião a gleba foi comercializada situada em zona rural e sempre existiu a promessa de que um dia este conjunto se tornaria regularizado, mas até hoje não foi e depende de alteração de perímetro urbano para ser regularizado.

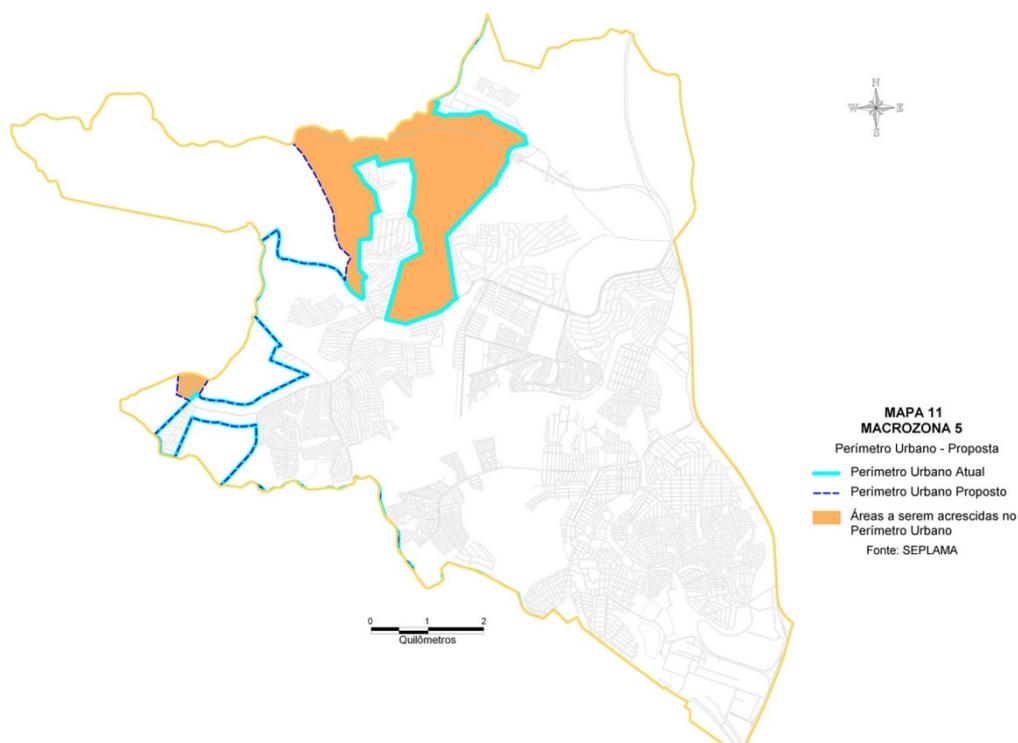


Figura 35: Mapa de proposta de crescimento de perímetro urbano no Plano Local da Macrozona 5.

Fonte: [www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicações/plg/plgmz5mapas.2009](http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicações/plg/plgmz5mapas.2009)

Os anos passados entre a aprovação do PD 2006 e esta dissertação são considerados um período curto quando se trata de avaliação de resultados de aplicação de instrumentos urbanísticos e seus impactos.

O novo Censo Demográfico do IBGE a ser realizado em 2010 poderá ter grande utilidade para verificação de impactos da política urbana e habitacional recente nas condições de vida urbana e habitacional. Deve-se realizar uma análise após a publicação do novo censo de 2010, que está sendo preparado atualmente. Então comparar dados sobre condições de vida urbana e habitacional do censo de 2001 com o censo de 2010.

Por isso a experiência aqui relatada de balanço da política urbana de Campinas, avaliamos os processos incluídos na gestão urbana.

Em gestão urbana há que se levar em conta os objetivos, seus processos e a capacidade de articulação dos atores envolvidos. Em se tratando de regularização fundiária percebem-se a existência de várias fases, dentro das fases vários processos. Desde a execução do levantamento planialtimétrico cadastral, o cadastro socioeconômico, a análise e diagnóstico de cada realidade, elaboração de projetos específicos e a constatação: precisa de muita obra. Para isso muito dinheiro, seja para a construção de novas unidades ou para a execução de infraestrutura e equipamentos públicos e urbanos.

Considerando todos os trâmites legais, a lei 8666, o Tribunal de Contas, a Lei de Responsabilidade Fiscal, o orçamento público, repasses financeiros e principalmente a prioridade política, uma obra pública envolve tantos processos administrativos e políticos que necessita de um longo caminho e determinação, que só se faz com continuidade administrativa.

As obras sejam as de infraestrutura ou de unidades habitacionais com recursos do Ministério das Cidades ou de outras fontes são longas e realizadas por etapas. Atualmente os empreendimentos com recursos federais são acompanhados de Trabalho Técnico Social – TTS que contem um excelente trabalho de

acompanhamento e de pós-ocupação de novas moradias. Esse TTS se estende em até um ano depois da obra entregue. Podemos dizer que em dez anos de investimentos públicos dever-se-á realizar um balanço para avaliar o impacto dos investimentos e também a aplicação destes instrumentos.

Vale lembrar que os custos de um empreendimento não se compõem somente de repasse de recursos externos. O valor destinado por família no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC é de R\$ 23mil, valor irrisório para a construção da moradia completa com infraestrutura, que no município de Campinas chega a um valor total de 35 a 40 mil reais por unidade (sem pavimentação).

Isso significa que precisa necessariamente existir a contrapartida da Prefeitura para a viabilização do empreendimento. A exigência da contrapartida é um complicador quando o município pode estar no limite de gastos por conta da Lei de Responsabilidade Fiscal que trava os gastos municipais conforme estabelecido por lei.

Devido a esta dificuldade enfrentada pelos municípios acontece frequentemente, a realização de um empreendimento incompleto, pois os recursos foram insuficientes e é assim entregues á população, só a moradia. Ficaram faltando muitas vezes a pavimentação, as escolas, o posto de saúde e o transporte coletivo, realizando bairros incompletos e não cidade com qualidade.

A gestão urbana está numa fase paradigmática depois do Estatuto da Cidade. São muitos os instrumentos lá inseridos e existem diversas interpretações e aplicações nos 5685 municípios brasileiros.

A ambigüidade na interpretação leva á distorções diversas que faz confundir a sua utilização como instrumento urbanístico de acesso a terra ou instrumento fiscal para simplesmente aumentar a arrecadação municipal, e servir as gestões administrativas municipais com práticas clientelistas e de troca de favores políticos. Numa sociedade brasileira patrimonialista, a elite política sempre defenderá a elite econômica dona das terras urbanas.

Se no planejamento urbano como disciplina brotam idéias brilhantes, o movimento da Reforma Urbana conseguiu depois de 30 anos de lutas conseguiu um Estatuto da Cidade que serve de exemplo para diversos países no mundo, porque é tão difícil aplicar essa lei?

A gestão da cidade real está mesmo muito distante do planejamento urbano e das leis. As leis só são aplicadas quando interessa à minoria que detêm o poder econômico e na maioria dos municípios, detêm o poder político.

Quando existem experiências positivas de aplicação da função social da propriedade, é só mudar a administração que mudam as regras. Não é uma decisão de Estado e sim de governos. A continuidade administrativa entre gestões e a prioridade política são fundamentais para a aplicação de instrumentos urbanísticos.

O espaço dos planos locais ou das decisões participativas descentralizadas, estas modalidades de gestão devem ser utilizadas nos processo de gestão urbana sempre que possível. Porém estes espaços são moldados pela força política dos atores envolvidos, nem sempre a favor dos que mais precisam.

Exemplo disso é o peso de cada ator envolvido no processo de elaboração do Plano Diretor. Como não dizer que o processo não foi participativo? Houve a participação mas ela não foi decisória, foi só inicial e mesmo assim muitas lideranças do movimento popular foram cooptadas pela administração pública, são funcionários públicos comissionados. Há uma crise na democracia participativa e na sua representatividade.

Essa cooptação traz um problema político ideológico, o movimento popular se torna frágil, as demandas ficam estagnadas pois na “aparência” estão sendo atendidas, pois os líderes estão no governo para fazer.

O Prefeito de Campinas foi muito hábil ao aglutinar várias forças políticas e partidos em torno de seu governo. Mas a administração transforma-se em uma ‘salada mista’. Percebe-se aí as dificuldades de levar a cabo um projeto de governo pois são muitas forças políticas que interferem e nem sempre todas são favoráveis a

este ou aquele tema. A afinidade com o governo Federal na busca de recursos e aglutinação dos desejos populares faz Dr. Hélio ser reeleito.

Mas os cursos das prioridades vão alterando-se. Secretários das pastas são substituídos e com isso as decisões políticas também. Hoje a regularização fundiária não é mais prioridade, pois são retirados os recursos destinados a ela. Existe a dotação orçamentária mas não existe a financeira. Desta forma as obras não saem do papel, e a precariedade da moradia é um problema que se estende...

A postura da sociedade civil diante dos processos de gestão é fundamental para a cobrança e acompanhamento do desempenho da gestão da cidade.

Os espaços de vizinhança e de uso comum precisam funcionar adequadamente. Os conjuntos habitacionais precisam de áreas de lazer e de programas culturais e educacionais para fazer crescer a sociedade com qualidade de vida. Fazer o uso do tempo livre em espaços qualificados e equipados, usufruir o direito à cidade.

O instrumento urbanístico ZEIS está diretamente vinculado a regularização fundiária. Se não existe investimento voltado a resolver problemas estruturais e pontuais que elevem a qualidade de vida e eliminem o risco não se torna possível emitir a Concessão de Direito Real de Uso.

Para muitas famílias de baixa esse documento é o acesso à terra urbana e serviços que a cidade oferece.

Percebe-se que as Zeis são um instrumento de difícil aplicação, e quando utilizadas, gravadas no Plano diretor, por si só não tem condições de ser implementadas, como recuperação da valorização da terra.

A utilização de instrumentos urbanísticos de acesso à terra urbanizada funciona com mais eficácia se combinados com outros instrumentos do tipo IPTU progressivo no tempo, a onerosa do direito de construir, o direito de preempção, aliado com a facilidade de recursos federais para empreendimentos de interesse social nos municípios que tem o instrumento ZEIS gravados no seu Plano Diretor.

Ao pensarmos na aplicação de outros instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ou Solo Criado em alguns municípios), verifica-se que pelos cálculos que são feitos para medir o coeficiente de aproveitamento e aplicar a Outorga, quem acaba ganhando com isso é o mercado imobiliário que consegue vender mais unidades e, portanto adquirir um maior lucro. A parte do instrumento que é “onerosa” para o mercado imobiliário e em tese seria utilizado como melhoria social, nem sempre é aplicado em locais com mais necessidade, e que fariam valer a função social da propriedade.

Se o mercado se apropria da valorização gerada pela utilização da outorga Onerosa do direito de Construir, por que utilizar esses mecanismos para aumentar a arrecadação dos municípios, se sabemos que na maioria deles o recurso entra na conta geral da Prefeitura e não se tem garantia de que os investimentos serão realmente aplicados em áreas carentes para recuperar a valorização da terra?

A outorga onerosa do direito de construir estabelece índices de coeficientes de aproveitamento para serem utilizados em novos empreendimentos com a finalidade de baixar o valor da terra fazendo com que o incorporador pague mais para utilizar esse instrumento e ter mais lucro e mais aproveitamento. Porém quem ganha é o mercado, o incorporador, o empreendedor e o proprietário. A Prefeitura não recebe equivalente aos lucros dos capitais de investimento, fica com apenas uma pequena parte que não retorna para áreas carentes de infraestrutura. Para que isso ocorra é preciso muita vontade política e coragem para enfrentar os proprietários de terra.

Depois da formulação do Programa Minha Casa Minha Vida, muitos empreendedores querem as ZEIS. A demarcação das Zeis garante o repasse de recurso, porém os custos que vão além do repasse, tem que ser pagos pelo empreendedor ou então serem transferidos para o beneficiário. O subsídio do PMCMV varia em torno de 23 a 50 mil reais, conforme a faixa de renda. Isso significa que para a parte destinada à construção de moradia de baixa renda, de zero a três salários mínimos, terá que existir uma contrapartida da prefeitura necessariamente.

Os instrumentos urbanísticos deverão ser utilizados para capturar a valorização da terra e retornar em forma de investimentos em infra-estrutura e equipamentos nas áreas carentes de condições de habitabilidade.

Os Assentamentos Precários Irregulares - APIs devem receber a captura da mais valia fundiária urbana como forma de reparação social pela espoliação urbana ocorrida nas cidades e que excluiu a população de baixa renda do mercado formal de habitação, fazendo assim aqueles que não podem pagar pelo preço da terra, habitar áreas impróprias à moradia.

Pois o acesso da riqueza social é mediada por trocas de grandezas monetárias, portanto o acesso a terra está relacionada à grandeza do capital acumulado pelos indivíduos. Se o indivíduo não tem capital acumulado não tem acesso à terra e serviços públicos. As dificuldades financeiras deram surgimento a **lógica da necessidade**<sup>76</sup> – o acesso ao solo a partir da lógica da necessidade permite os processos de ocupação do solo urbano e não exige capital acumulado. A necessidade absoluta de um lugar para se alojar aciona a lógica do acesso à terra urbana.

As invasões e ocupações seguidas de auto construção definem o mercado primário do Mercado Informal do Solo – MIS. Nos APIs a maior oferta habitacional é o mercado de imóveis usados, ou mercado secundário.

Esse Mercado Informal do Solo é uma das portas de entrada dos pobres na cidade, pois esse é o acesso da população de baixa renda à moradia.

Como está posto no capítulo 2.2. política habitacional no município, a população de baixa renda não consegue pagar as prestações e os custos de manutenção mínima da unidade habitacional e acaba por comercializar a unidade subsidiada para quem tem uma renda média. Com isso a família pobre volta para algum assentamento precário e o problema da habitação se inicia novamente.

---

76 Abramo, 2009.

É muito comum também a “valorização” dos barracos em áreas de risco, nos APIs ocorrem adensamentos nas áreas vulneráveis, pois quem habita em risco recebe uma casa antes de quem aguarda na fila da casa própria, portanto “fura a fila” da moradia.

A produção de habitação de Interesse Social que mais cresceu foi para a faixa de renda para famílias que comprovam receber de 3 à 6 salários mínimos, Porém 80% do déficit de moradias está na faixa de 0 a 3 salários mínimos, fator que ainda deixa muitas famílias fora do mercado de Habitação de Interesse Social.

Uma questão importante aos urbanistas pensarem é a localização das milhares<sup>77</sup> de novas moradias que o governo em conjunto com a iniciativa privada pretendem promover. Não será bom para as cidades que seja repetido o padrão de expansão periférica, implantando as novas unidades habitacionais longe do tecido urbano e infraestruturas necessárias. Um empreendimento mal localizado gera desperdícios e gera um alto custo a sociedade, que custeará a extensão das redes e equipamentos urbanos.

Não se trata de simplesmente aumentar o perímetro urbano e avançar para a área rural. Há que se entender que dados do IBGE e outros institutos de pesquisa, demonstram que existe em todas as grandes cidades, uma quantidade de imóveis vagos subutilizados, dentro do tecido urbano, que são quase o mesmo número do déficit de moradias de uma determinada cidade.

Significa dizer que não precisa construir casa para pobre na periferia, existe muito terreno servido por infraestrutura, transporte, equipamentos e serviços nos centros das cidades.

Porque não conseguimos construir nestes pedaços de terra valiosos? O preço do metro quadrado é mais caro no centro do que na periferia, a população de baixa renda não tem como pagar por isso.

---

77 Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, um milhão de novas moradias anunciadas em 2009.

A questão principal é que o instrumento urbanístico ao ser aplicado precisa ser acompanhado, na sua origem, no seu processo e no seu destino, pois os instrumentos podem ter efeitos desconhecidos e indesejados na tentativa de garantir a função social da propriedade.

O artigo 39 do EC diz que: A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas.

Ora, se os instrumentos inseridos no PD são para fazer cumprir o Estatuto da Cidade, temos mais uma lei que não sairá do papel, pois o Plano diretor não tem poderes mágicos para realizar tal façanha.

Tudo depende principalmente de vontade política, de ação do poder público, de notificações contundentes aos proprietários de terra e de enfim enfrentar a questão da propriedade num Brasil patrimonialista.

A distribuição de riquezas, o acesso a educação e saúde, a garantia de emprego e a reforma agrária, são condições necessárias para acontecer a função social da propriedade urbana. Não é o Plano Diretor que fará isso como diz o artigo 39 do EC. Há que acontecer a mobilização da sociedade civil, para essa construção.

O fato é que as ZEIS em Campinas não resolvem o problema da falta de moradia para baixa renda, não existe justiça social na sua aplicação, o mercado imobiliário que ganha com o instrumento e somente acontecerá mudança se existir vontade política, pressão da sociedade civil e distribuição de renda para facilitar o acesso à terra urbana.

Então é por isso que temos o Estatuto da Cidade, para realizar a função social da propriedade, tirar do especulador imobiliário a reserva de terra vazia ou subutilizada.

Neste sentido a proposta conceitual das Zeis, se assemelha com a questão das “cotas” nas universidades. É necessária uma reserva de área para retirar as famílias que vivem em áreas de risco e de baixa renda, pois não existem moradias para quem não tem renda. Com esse instrumento delimita-se no território reservas de áreas para a construção para baixa renda. Pois de outra forma o mercado imobiliário direciona o uso do território para atividades mais lucrativas, perdendo-se a função social.

Esse é todo o problema, a terra, a propriedade fundiária, esse é o nó da terra, o desafio do controle sobre a propriedade fundiária e imobiliária visando sua função social. Agora se temos dinheiro para realizar investimentos em habitação de Interesse Social nos falta resolver a questão da terra, senão repetiremos os mesmos erros do passado.

*“Passou da hora de questionarmos o excludente e insustentável padrão fundiário urbano, útil ao mercado e ao Estado, ambos patrimonialistas. O Estatuto da Cidade precisa sair do papel”.*

(MARICATO, Ermínia, O nó da terra, Revista Piauí, junho 2008)

## Referências Bibliográficas

**ABRAMO**, Pedro, Compro uma casa na favela: mercado informal, a nova porta de entrada dos pobres nas grandes cidades brasileiras, in XIII ENANPUR (Encontro Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional ) - maio de 2009, Florianópolis/SC.

**ABRAMO**, Pedro, A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal. In:\_\_\_\_\_ (org.). A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas. RJ: Livraria Sete Letras, FAPERJ, 2003.

**ANGIEUSKI**, Plínio das Neves, “Evolução da propriedade rural no Brasil, regularização fundiária, registro imobiliário e georreferenciamento: questões de direitos humanos, in Boletim Jurídico, nº 121, 2006;

**ARANTES**, Otilia, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia, “ A cidade do pensamento Único: desmanchando consensos”, Petrópolis, RJ, Vozes, 2000;

**ARAÚJO**, Adelmo. O prezeis enquanto instrumento de regulação urbanística. Revista Proposta nº61, RJ:FASE, 1994;

**ACSELRAD**, Henri Vigiar e Unir - a agenda da sustentabilidade urbana? Revista VeraCidade – Ano 2 - Nº 2 – Julho de 2007;

**BADARÓ**, Ricardo de Souza Campos. Campinas: o despontar da modernidade. Campinas. Coleção Campiniana, 1996.

**BALTRUSIS**, Nelson, A dinâmica no mercado informal na RMSP: um estudo de caso nas favelas de paraisópolis e Nova Conquista, FAU PUC CAMPINAS, 2000.

**BARROS**, Ricardo Paes de & Outros. *A estabilidade inaceitável: desigualdade e pobreza no Brasil*. Brasília. Ministério do Planejamento, IPEA. Junho de 2001. ISSN 1415-4765 – 24 páginas.

**BENEVOLO**, Leonardo. *Diseño de la ciudad*. Barcelona. Ed. GG, 1979;

**BICALHO**, Marcos Pimentel, trilhos e linhas: história do transporte coletivo em Campinas, PMC / SMT / Emdec, 2004.

**BOLAFFI**, Gabriel, Habitação e Urbanismo: o problema ou falso problema. In: MARICATO, Ermínia. *A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial*. SP: Alfa Omega, 1979;

**BONDUKI**, Nabil. *Origens da habitação de Interesse social no Brasil*. São Paulo. Studio Nobel. 1998.

**BONDUKI**, Nabil, “Habitar São Paulo – reflexões sobre gestão urbana”, SP, Estação Liberdade, 2000.

**BRASIL**. *Estatuto da Cidade: Lei n. 10.257, de 10/jul./01, que estabelece diretrizes da política urbana*. Brasília: Câmara dos Deputados/Coord. de Publicações, 2001.

**BRASIL**. Ministério das Cidades. *Plano Diretor participativo: guia para elaboração...* coord. Raquel Rolnik e., Brasília, M Cidades/CONFEA. 2005

**BRASIL**. Ministério das Cidades, *Plano Nacional de Habitação*, Brasília, 2009

**BUENO**, Laura e CYMBALISTA, Renato ORG., *Planos Diretores Municipais: novos conceitos de planejamento territorial*, SP: Ed. Anna Blume, 2007;

**BUENO**, Laura. *Políticas públicas para o manejo do solo urbano e a questão da habitação*. Campinas. Work shop. 1996.

**BUENO**, Laura “Qualidade de vida e ambiental: como avaliar programas e projetos (de habitação de interesse social)” Relatório final da Carreira Docente PUC Campinas, março de 2006;

**CARDOSO**, Adauto Lucio e **VALLE**, Cléber Lago, “Habitação e governança urbana: avaliação da experiência em 10 cidades brasileiras” in Cadernos Metrópole nº 4;

**CARDOSO**, Adauto Lucio, “ El Estatuto de la Ciudad, los planos directores y los nuevos instrumentos de política urbana”, in Ciudad y territorio, XXXVII (145-146) 2005;

**CARLOS**, Ana Fani, A (Re)produção do espaço urbano, SP: Edusp, 1994.

**CARVALHO**, Lejeune M. G. X., Apostila de sociologia Geral, UNIMEP, 6ª edição, Piracicaba, 85 páginas, mimeo.

**CARVALHO**, Sonia Nahas, “Estatuto da Cidade: aspectos políticos e técnicos do Plano Diretor”, in São Paulo em Perspectiva, nº 15 (4), 2001;

**CASTELLS**, Manuel, “A Questão Urbana”, RJ, Paz e Terra, 1983;

**CASTELLS**, M., Problemas de Investigação em Sociologia Urbana, Lisboa: Ed. Presença, 1975.

**CHOAY**, Françoise. O urbanismo. São Paulo. Ed. Perspectiva. 1979;

**CONSTITUIÇÃO** da República Federativa do Brasil, 1988;

**DAVIS**, Mike, Planeta Favela , SP:Boitempo, 2006;

**DENALDI**, Rosana, e **BRUNO**, Fernando G., Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; aplicação do instrumento para fazer cumprir a função social da propriedade. Anais do XII Encontro Nacional da ANPUR, Belém, 2007.

**DENIZO**, Valentina, O foco do problema habitacional na RMSP e sua repercussão para a formulação da política metropolitana de habitação, in ANAIS do XIII ENANPUR - maio de 2009 – Florianópolis/SC.

**EMILIANO**, Elisamara de O., Legislação para habitação de interesse social – Campinas, Dissertação de Mestrado em Urbanismo, FAU PUCCAMP, 2006

**ENGELS**, Friederich. A questão da habitação. B. Horizonte. Ed. Aldeia Global.1979.

**FERNANDES**, Ari Vicente, Urbanização e recursos hídricos da bacia do Piracicaba. Tese de Doutorado na FAU USP, 2006;

**FERNANDES**, Edésio. A lei e a ilegalidade no espaço urbano. B. Horizonte. Ed. Del Rey, 2003.

**FERNANDES**, Edésio, “Limites y posibilidades de la democratización del acceso al suelo urbano y a la vivienda em Brasil después del Estatuto de la Ciudad”, in Ciudad y Territorio, XXXVII (145-146) 2005;

**FERNANDES**, Edésio. Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade, algumas notas sobre a trajetória do direito Urbanístico no Brasil. Estatuto da Cidade comentado, Liana Portilho Mattos (org.), Ed. Mandamentos, Belo Horizonte, 2002;

**FERREIRA**, João Sette Whitaker, “ O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano”, ANPUR, 2007;

**FIX** Mariana, “Parceiros da exclusão”, SP:Boi Tempo,2001;

**FREITAS**, Eleusina Lavôr Holanda de. Loteamentos Fechados. Tese de Doutorado apresentada a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2008.

**FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA** – CEPAM. Estatuto da Cidade, coordenado por Moreira, Mariana. **Rolnik**, Raquel, PLANEJAMENTO E GESTÃO: UM DIÁLOGO DE SURDOS?, São Paulo, 2001.

**FURTADO**, Fernanda e **OLIVEIRA**, Fabrício , “Vazios urbanos na cidade do Rio de Janeiro: situação atual e critérios para a formulação de políticas”, in **CLICHEVSKY**, Nora, “Tierra Vacante em ciudades Latinoamericanas”. Lincoln Institute of Land Policy, 2002;

**FURTADO**, Fernanda e **JOGENSEN**, Pedro, Auto-sustentabilidade e recuperação de custos na provisão de infra-estrutura básica no Brasil, “Land markets in Brazil: Capturing Land Values to finance Infrastructure Improvement”, in Brazil – inputs for a Strategy for Cities – A contribution with a focus on cities and municipalities, Vol. II . The Work Bank, novembro de 2006;

**FURTADO**, Fernanda, Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América latina: debilidade na implementação, ambigüidade na interpretação. Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1999.

**GUALTIERI**, Benedito Roberto, Legislação habitacional de Campinas: conversa e controvérsia, dissertação de mestrado em urbanismo, FAU PUC CAMPINAS, 2001.

**HARVEY**, David, A produção capitalista do espaço, Ed. Anna Blume 2ª ed., SP, 2005;

**HOLANDA**, Sergio Buarque de Holanda, Raízes do Brasil, 7ªedição, 1973, RJ, José Olimpo Editora.

**HUBERMAN**, Leo, História da riqueza do homem, RJ: Guanabara, 1986.

**IBAPE**, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. [www.ibape-sp.com.br](http://www.ibape-sp.com.br);

**JORGENSEN**, Pedro, “Captura de plusvalias em projetos de acessibilidade urbana em Rio de Janeiro”, in CARMONA M., SCHOONRAAD, M. e TUNAS, D. (eds) Globalization, Urban Form & Governance nº8. Delft University Press, Delft, 2003;

**KOWARICK**, Lúcio. A Espoliação Urbana”, RJ, Paz e Terra, 1979;

**Lapa**, José Roberto do Amaral, A Cidade: os cantos e os cantos: Campinas 1850-1900, EDUSP, 1996

**LEFEBVRE**, Henri, O direito a cidade, Ed. Moraes, SP, 1991;

**LEI** Complementar nº15 de 27 de dezembro de 2006, Plano Diretor do Município de Campinas.

**LEME**, Maria Cristina . Urbanismo no Brasil. São Paulo. Fupan/Studio Nobel, 1999.

**LOERA**, Nashieli Rangel, “A espiral das ocupações de terra”, Ceres – Centro de Estudos Rurais do IFCH- UNICAMP, 2006;

**LOPES**, José Rogério, “ Cidade, subjetividade e território: representações de moradores de favelas”, in Interações – Revista Internacional de Desenvolvimento local v. 8 nº 1, p. 81-94, Março 2007.

**MALTA** Campos Filho, Candido, Cidades brasileiras: seu controle ou caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil, SP: Estúdio Nobel, 1999.

**MALTHUS**, Thomas, An Essay on the Principle of Population, 1798.

**MARICATO**, E., As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias – planejamento urbano no Brasil in “A cidade do pensamento único”, SP: Vozes, 2000

**MARICATO**, Ermínia, “ Urbanismo na periferia do mundo globalizado”, metrópoles Brasileiras, in São Paulo em Perspectiva, 14 (4) 2000;

**MARICATO**, Ermínia, *O nó da terra*, in Revista Piauí, edição 21, junho de 2008;

**MARICATO**, Ermínia. Habitação e cidade. São Paulo. Atual editora, 1997

**MARX**, Karl, O Capital, livro 4, Teorias da Mais-Valia. História Crítica do Pensamento Econômico, São Paulo: Difel, 1980.

**MARQUES, Eduardo (coordenação)**, *Assentamentos precários no Brasil urbano*, Secretaria Nacional de Habitação - Ministério das Cidades / Centro de Estudos da Metrópole - Cebrap, no âmbito do Projeto PNUD BRA/00/019 - “Apoio à implementação do Programa Habitar Brasil-BID”, **2007**.

**MARTINS**, Maria Lucia Refinetti, *Moradia e Mananciais: tensão e dialogo na metrópole*, SP: FAUUSP/FAPESP, 2006.

**MASCARO**, Juan Luis. *Desenho Urbano e custos de urbanização*. Brasília. MHU SAM, 1987.

**MATIELLO**, Alexandre M. “Da carta de Atenas ao Estatuto da cidade: questões sobre planejamento urbano no Brasil”, in *Impulso*, Piracicaba, 17(44):43-54, 2006;

**MINDLIN**, Betty. *Planejamento no Brasil*. São Paulo. Ed. Perspectiva, 1970.

**MINISTÉRIO** das Cidades. *Financiamentos das cidades: instrumentos Fiscais e de Política Urbana – SEMINÁRIOS NACIONAIS/Brasília: Ministério das Cidades*, 2007;

**MINISTÉRIO DAS CIDADES**. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. *Manual de Regularização Fundiária Plena*. 2007.

**MORETTI**, Ricardo de Sousa, *Desafios da solução habitacional em um quadro de desigualdades*, in SOUZA, Maria Adélia Aparecida de (org.), *A Metrópole e o Futuro*, Campinas: Ed. Territorial, 2008.

**MORETTI**, Ricardo de Souza. Normas urbanísticas para a habitação de interesse social- recomendações para elaboração. 2. ed. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas, 1997.

**LOURAD**, Laila Nazem, Democratização do acesso à terra urbana em Diadema, Dissertação de Mestrado, FAU PUC CAMPINAS, 2000.

**LOURAD**, Laila N. Zeis de vazios conforme demanda de terra para habitação popular projetada para os próximos 10 anos. Banco de experiência de Planos Diretores Participativos do Ministério das Cidades, 2006.

**NEGRELLOS**, Eulalia Portela. Remodelação de bairros populares em São Paulo e Madrid 1976-1992 projeto e participação popular, Dissertação de Mestrado FAU USP, 1998

**OLIVEIRA**, Giovana Ortiz de. Assentamentos precários em áreas ambientalmente sensíveis: políticas públicas e recuperação urbana e ambiental em Campinas, dissertação de mestrado PUC CAMPINAS, 2008.

**PAULICS**, Veronika, org., "125 dicas para a ação municipal". São Paulo. Pólis, 2000;

**PEREIRA**, André Laubenstein , A regularização fundiária de ocupação e o Código Civil, dissertação de Mestrado em Direito na PUC São Paulo, 2009.

**PINHO**, Evangelina Bastos. Regularização Fundiária em Favelas. In: FERNANDES, Edesio (org.) Direito Urbanístico. Belo Horizonte, 1998.

**PRADO Jr.**, Caio, História Econômica do Brasil, 6ª edição, Ed. Brasiliense, 1961, SP;

**REGULARIZAÇÃO DA TERRA E MORADIA**: o que é e como implementar. Coor. Instituto Polis. São Paulo, 2002.

**REIS Filho**, Nestor Goular. Habitação popular no Brasil: 1890-1920. Caderno de Pesquisa do LAP. São Paulo, nº02, 1994.

**RIBEIRO**, Luis César de Q.. A Crise da moradia nas grandes cidades - da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro, Ed. UFRJ,1996.

**RICARDO**, David, “On the principles of political economy and taxation”, 1817.

**ROLNIK**, Raquel (cood.), Regulação urbanística e exclusão territorial, SP, Pólis, 1999;

**ROLNIK**, Raquel. A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. Studio Nobel/FAPESP. 1997

**RUBIN**, Isaak Illich. A teoria Marxista do valor. SP: Brasiliense, 1980.

**SANTORO**, Paula (org). Gestão Social da Valorização da Terra.Instituto Polis. São Paulo.2004;

**SANTOS**, Antonio da Costa, Campinas das origens ao futuro: compra e venda de terras e água e um tombamento na primeira sesmaria da freguesia de Nossa Senhora da Conceição das Campinas do Mato Grosso de Jundiá (1732-1992), Campinas:Unicamp,2002.

**SANTOS**, Milton, Por uma economia política da cidade, SP: Hucitec, 1994.

**SANTOS**, Milton. Por uma nova Geografia,São Paulo. Edusp,2002.

**SCHECHINGER**, Carlos Morales, “Acesso ao solo Urbanizado”, in VIII Conferencia das Cidades – Câmara dos Deputados, outubro 2007 (palestra transcrita);

**SEM**, Amartya, *Desenvolvimento como liberdade*. Tradução de Laura Teixeira Motta. São Paulo: Companhia das Letras, 2000.

**SERPA**, Claudia B. Limites e possibilidades de uma política fundiária no Estado capitalista – políticas de terras do BNH. Dissertação de Mestrado,RJ:IPPUR-UFRJ, 1988.

**SIGAUD**, Lygia, “As condições de possibilidade das ocupações de terra”, In Tempo Social, revista de sociologia da USP, v. 17, nº 1;

**SILVA**, Jonathas Magalhães Pereira da, O planejamento participativo e a transformação da paisagem, in Águas urbanas: uma contribuição para a regeneração ambiental como campo disciplinar integrado, org. Vera R. Tangari, RJ, UFRJ FAU PGA,2007

**SINGER**, Paul, “Economia política da urbanização”, SP,Brasiliense, 1985;

**SITTE**, Camilo. A Construção das cidades segundo seus princípios artísticos.SP:Ática, 1992

**SMOLKA**, Martim & MULLAHY, L. Perspectivas urbanas : Temas Críticos em políticas de suelo em América Latina. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge. 2007.

**SMOLKA**, Martim e **FURTADO**, Fernanda (eds.), Recuperacion de plusvalias en América Latina. Eurelibros, Lincoln Institute of Land Policy, 2001;

**SMOLKA**, Martim, Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. In Land Lines,volume 15 nº1, Enero 2003;

**SODERO**, Fernando Pereira . Esboço histórico da formação do direito agrário no Brasil. Instituto Apoio Jurídico Popular. Coleção Seminários, nº13;

**SOUZA**, Maria Adélia de. Território brasileiro: usos e abusos. Campinas, Ed Territorial. 2003.

**SZWEC**, Nelson Nicolau, Cohab Campinas:em busca de um novo perfil de empresa de habitação popular, trabalho apresentado à FGV para a obtenção de título de especialista em Gestão Pública, 2005.

**TOLEDO**, Benedito Lima, Prestes Maia e as Origens do urbanismo moderno em São Paulo, 1996

**VILLAÇA**, Flávio, As ilusões do Plano Diretor, 2005, WEB

**VILLAÇA**, Flávio. A terra como capital. In Espaço e Debates, São Paulo, ano V nº16, 1985.

**VILLAÇA**, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo S. Nobel/Fapesp/Lincoln Inst.,1998

**VILLAÇA**, Flavio, Reflexos sobre o centro urbano, in Urbanismo:Dossiê SP RJ, org. Schicchi, Puccamp/Prourb, 2004

**WHITAKER**, João Sette e Motisuke, Daniela, A efetividade da implementação de ZEIS no quadro habitacional brasileiro: uma avaliação inicial, in Planos Diretores Municipais: Novos conceitos de Planejamento Territorial, Sp: Annablume, 2007

Outras fontes:

[www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)

[www.observatíoriometropole.org.br](http://www.observatíoriometropole.org.br)

[www.polis.org.br](http://www.polis.org.br)

[www.lincolninst.edu](http://www.lincolninst.edu)

[www.campinas.sp.gov.br](http://www.campinas.sp.gov.br)

## **Anexos**

**Anexo 1. LEI COMPLEMENTAR Nº 15 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2006 – alguns capítulos.**

**CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO**

**SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO**

**Art. 50 - São objetivos da Política de Habitação:**

*I – universalizar o acesso à moradia com condições adequadas de habitabilidade, priorizando a população de baixa renda;*

*II – reduzir o déficit habitacional, promovendo empreendimentos de interesse social e criando condições para a participação da iniciativa privada, inclusive através de parcerias;*

*III – reverter o processo de segregação sócio–espacial, promovendo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por intermédio do incentivo e indução à produção habitacional de interesse social nos vazios urbanos que possuam, em seu entorno, infra–estrutura;*

*IV – promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários, clandestinos e irregulares, dotando–os de infra–estrutura, equipamentos públicos e serviços urbanos e erradicando riscos;*

*V – promover a melhoria das construções em assentamentos precários, através de assistência técnica à autoconstrução e de financiamentos para reforma, ampliação e melhoria da edificação;*

*VI – remover e reassentar as famílias que ocupam áreas de risco ou inadequadas para habitação.*

#### **SEÇÃO II – DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO**

**Art. 51** - São diretrizes da Política de Habitação:

*I – articular os programas habitacionais com os de gestão ambiental, transporte, saúde, educação, ação social e geração de emprego e renda;*

*II – instituir Zonas Especiais de Interesse Social, na forma dos arts. 84 a 87 desta Lei Complementar;*

*III – constituir banco de terras, destinado à produção de habitações de interesse social;*

*IV – coibir a implantação de loteamentos clandestinos e irregulares;*

*V – fortalecer os mecanismos e instâncias de participação dos vários segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, projetos e programas habitacionais;*

*VI – garantir o acesso das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público para habitação de interesse social;*

*VII – simplificar os procedimentos de aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social, promovendo a redução dos custos e o aumento da oferta;*

*VIII – contemplar, nos programas habitacionais, alternativas como locação social e consórcios, incrementando o comércio e o aproveitamento de imóveis vazios;*

*IX – instituir sistema de informações atualizadas sobre a situação habitacional do Município, que reflita sua evolução, constituído de indicadores quantitativos e qualitativos, além de mapas e plantas, a ser integrado a sistema de informações geográficas – SIG multifinalitário e multiusuário ;*

X – instituir cadastro dos beneficiários de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso a ser integrado a sistema de informações geográficas – SIG multifinalitário e multiusuário;

XI – participar da recuperação ambiental de áreas públicas objeto de desocupação;

XII – observar os critérios de acessibilidade universal e a reserva e adequação de parcela das unidades habitacionais produzidas para o atendimento de portadores de necessidades especiais;

XIII – otimizar e potencializar ações no setor de habitação, de forma articulada com as esferas estadual, federal e internacional e demais municípios da Região Metropolitana de Campinas;

XIV – identificar, demarcar, cadastrar e regularizar as ocupações implantadas nos bens imóveis federais;

XV – elaborar o Plano Setorial de Habitação;

XVI – aderir ao Sistema e ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;

XVII – privilegiar a ocupação de imóveis vagos nas áreas urbanas, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos, ao invés de ampliar o perímetro urbano ou criar novas áreas de loteamentos.

#### **TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

##### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 62** - São instrumentos da política urbana sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal, estadual ou federal:

*I – político–institucionais*

*a) o processo de planejamento municipal;*

*b) a participação dos cidadãos, através das suas entidades representativas;*

*c) o Conselho da Cidade de Campinas e demais Conselhos Municipais;*

*d) a iniciativa popular de projetos de lei;*

*e) o referendo popular e o plebiscito;*

*f) conferências municipais;*

*g) consultas públicas e audiências;*

*II – de estruturação urbana:*

*a) os planos locais de gestão;*

*b) planos setoriais;*

*c) planos de ocupação urbana;*

*d) as leis de estruturação urbana (uso e ocupação do solo, parcelamento, Código de Obras dentre outras).*

*III – urbanísticos, administrativos, ambientais e de regularização fundiária:*

a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

b) zonas especiais de interesse social;

c) outorga onerosa do direito de construir;

d) transferência do direito de construir;

e) operações urbanas consorciadas;

f) consórcio imobiliário;

g) direito de preempção ou preferência;

h) direito de superfície;

i) estudo prévio de impacto de vizinhança;

j) licenciamento ambiental;

l) unidades de conservação;

m) zoneamento ambiental;

n) compensação ambiental;

o) desapropriação;

p) servidão administrativa;

q) limitação administrativa;

r) tombamento;

s) licenciamento e fiscalização;

t) concessão de direito real de uso;

u) concessão de uso especial para fins de moradia;

v) usucapião;

*IV – financeiro–contábeis e tributários:*

a) o fundo municipal de desenvolvimento urbano e demais fundos municipais financiadores de políticas públicas;

b) planejamento e orçamento participativos;

c) recursos oriundos de contrapartidas urbanísticas e ambientais, inclusive das operações urbanas consorciadas;

d) imposto predial e territorial urbano;

e) contribuição de melhoria;

f) incentivos e benefícios fiscais;

g) taxas;

h) preços públicos e tarifas.

*Parágrafo único. Os instrumentos mencionados no presente artigo poderão ser utilizados isolada ou conjuntamente.*

## **SEÇÃO VI – DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS**

**Art. 84** - O estabelecimento de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) constitui instrumento para cumprimento dos objetivos e diretrizes da política de habitação.

**Parágrafo único.** As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se:

I – ZEIS de Indução: áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas destinadas à promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social.

II – ZEIS de Regularização: áreas resultantes de ocupações espontâneas, produzidas de forma desorganizada, por população de baixa renda, em áreas públicas ou privadas ou resultantes de parcelamentos irregulares ou clandestinos.

**Art. 85** - Nas ZEIS de Indução deverão ser adotados os seguintes critérios:

I – priorizar as áreas que possuam, em seu entorno, infra-estrutura e equipamentos comunitários e urbanos;

II – adotar para ZEIS de até 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados), exclusivamente os parâmetros estabelecidos na [Lei Municipal nº 10.410](#), de 17 de janeiro de 2000 ou norma posterior;

III – adotar para ZEIS superiores a 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados), apenas para o que exceder, os parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

§ 1º - O limite definido no inciso III deve ser aplicado proporcionalmente para a área de cada Gleba em relação à área total das ZEIS em que a mesma está inserida.

§ 2º - Ficam instituídos como ZEIS de Indução os perímetros indicados no Anexo VIII – Mapa – ZEIS de Indução.

§ 3º - A criação de novos perímetros de ZEIS de Indução e a alteração dos perímetros instituídos por esta Lei Complementar deverão ser aprovadas através dos Planos Locais de Gestão, ou de lei decorrente do Plano Setorial de Habitação.

§ 4º - Até a promulgação dos Planos Locais de Gestão ou de lei decorrente do Plano Setorial de Habitação, o Poder Executivo poderá, por meio de lei de sua exclusiva iniciativa, definir perímetros de ZEIS para as Macrozonas onde não haja Plano Local de Gestão elaborado ou revisto sob as diretrizes desta Lei Complementar.

**Art. 86** - Nas ZEIS de Regularização será preservada, sempre que possível, a tipicidade da ocupação local, desde que observadas as exigências técnicas necessárias à execução da infra-estrutura e à circulação e garantidas condições adequadas de habitabilidade, ressalvados os casos de situação de risco.

**§ 1º** - Ficam instituídos como ZEIS de Regularização os perímetros delimitados no Anexo VII – Mapa – “ZEIS DE REGULARIZAÇÃO” e relacionados na respectiva tabela.

**§ 2º** - Lei específica poderá reconhecer novos perímetros de ZEIS de Regularização, ou alterar os delimitados por esta Lei Complementar.

**Art. 87** - Os empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS), de que trata a [Lei Municipal nº 10.410](#), 17 de janeiro de 2000, ou norma posterior, somente poderão ser aprovados:

I – nas ZEIS de Indução delimitadas nesta Lei Complementar;

II – em qualquer área das macrozonas 5 e 9, até a edição dos Planos Locais de Gestão respectivos, que deverão delimitar as ZEIS;

III – nas áreas de planejamento da macrozona 4 a seguir descritas:

a) área de planejamento 18 (dezoito);

b) área de planejamento 23 (vinte e três);

c) área de planejamento 25 (vinte e cinco);

d) área de planejamento 31 (trinta e um).

## **Anexo 2. Linha do tempo da formação do núcleo urbano ao Plano Diretor de 2006 no município de Campinas.**

<b>INFLUÊNCIAS TEORIAS URBANAS</b>	<b>MARCOS POLÍTICOS</b>	<b>ANO</b>	<b>Cenário econômico / Modo de produção</b>	<b>Legislação urbanística / propriedade da terra urbana</b>
	O pouso no caminho dos guaiases	1722	Economia colonial - capitânicas hereditárias	Sesmarias
	O bairro do Mato Grosso de Campinas	1745	Agricultura	Terras devolutas ou alheias, apropriáveis para agricultura de subsistência
	Freguesia de N. Sra. Da Conceição de Campinas / fundador do povoado: Barreto Leme	1774	Cana de açúcar	Primeira Igreja
	Vila de São Carlos	1797	Mercantil escravista (abastecer Europa - início industrialização)	Concessão de sesmarias – grandes latifúndios p/ o cultivo da cana
	Vinda da família imperial para o Brasil	1809		

	Elevada a categoria de cidade	1842	Café	
		1850		Lei de terras
"A sociedade industrial é urbana"	Estrada de ferro	1865	Revolução industrial	
	Abolição da escravatura / migrantes	1888	Trabalho assalariado	As terras passaram a ser vendidas para dificultar o acesso dos negros e dos migrantes
	Cia. Campineira de água e esgoto	1887	Comércio	
	A epidemia de febre amarela	1889		
1º período do pensamento urbanístico no BR 1895-1930		1895		Lei n º 43 – estabeleceu para edificações no perímetro urbano, normas de higiene e solidez
Sanitarismo	A cidade industrial	1897	Capitalismo industrial	Valorização de terrenos na área central
	Obras de drenagem e saneamento	1918	Indústrias de algodão	
		1926	Indústrias de seda	Empresas de loteamentos retalham o solo urbano / especulação imobiliária
		1929	Quebra bolsa NY	Planta cadastral da cidade
2º período do pensamento urbanístico no BR 1930-1950	Revolução de 30			
	<b>Federal:</b> Getúlio Vargas de 03/11/30 a 28/10/45  Pref. Perseu Leite de Barros	1933		- 1933 criação do conselho consultivo das cidades (a revolução de 30 fechou a câmara de vereadores)
Hausmann em Paris / Urbanismo monumental/ planejamento americano metodizado	Contratação do Eng. Arq. Francisco Prestes Maia para elaboração do Plano de Urbanismo  – pref. José Pires Neto	1934	Reestruturação administrativa na PMC	-1934 – Constituição Federal - propriedade não pode atentar contra o interesse social e coletivo (art. 113 § 17)  - decreto 76 de 16/03/1934 código de construções  - Reestruturação administrativa na PMC
		1935		Criação da Comissão de Urbanismo

	Com a implantação do Estado Novo a Câmara de Vereadores foi dissolvida	1937		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dec.Lei 58 – loteamentos</li> <li>- 1937 – Constituição Federal propriedade sem limites. “A lei poderá definir limites ao direito de propriedade”. (art. 122 § 14)</li> </ul>
	Prefeito João Alves dos Santos estabeleceu a Comissão de Melhoramentos Urbanos	1938		Aprovação e regulamentação do Plano de Melhoramentos Urbanos
	<p><b>Federal:</b> Getúlio Vargas presidente até 28/10/45</p> <p><b>Federal:</b>Dutra presidente de 31/01/46 a 31/01/51</p> <p><b>Estadual:</b> Na década, SP teve 5 governadores, Campinas teve 9 prefeitos</p>	Déc. 40		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1946</b> – Dec. Lei 9790 demarcação de terras públicas</li> <li>- <b>1946</b> – Constituição Federal: “o uso da propriedade está condicionado ao bem-estar social”. (art. 147).</li> <li>- <b>1948</b> – Declaração Universal Direitos Humanos (ONU) <b>direito à moradia</b> em seu art. XXV, item 1.</li> </ul>
3º período do pensamento urbanístico no BR 1950-1964	<p><b>Federal:</b> Getúlio Vargas presidente de 31/01/51 a 24/08/54</p> <p><b>Federal:</b> Juscelino Kubitschek presidente de 31/01/56 a 31/01/61</p> <p><b>Municipal:</b> Miguel Vicente Cury</p>	Déc. 50		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1951</b> – lei 640 – aprova a revisão do Ato 118/1938 que dispõe do plano de melhoramentos urbanos da cidade</li> </ul>
	A capital do país muda-se para Brasília 1957	1960		
	<p>Federal: João Goulart presidente 07/09/61 a 31/03/64</p> <p>Federal: Castelo Branco presidente 15/04/64 a 15/03/67</p> <p>Estadual:Governador Abreu Sodré de 03/1967 até mar/1971</p>	1964 a 1969	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1964 – Golpe Militar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1964 – criado o BNH – Banco Nacional da Habitação</li> <li>- criação da SERFAU órgão federal centraliza e comanda a política urbana</li> <li>- 1965 criação da COHAB Campinas</li> </ul>
	Federal: Presidente Emílio G. Médici de out/69 a mar/74	1970		
	Estadual: Governador Laudo Natel de mar/1971 até mar/1975	1971		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lei municipal 3.960/1971 – Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado</li> </ul>
	Municipal-Dezembro – Fim mandato de <u>Quércia</u> prefeito	1972		
	Municipal - Lauro Péricles prefeito até 1976	1973		Lei Federal 6015/73 – Lei de <u>Registros Públicos</u>
	Federal: Presidente Ernesto Geisel até 15/03/79	1974		
	Estadual: Governador Paulo E. Martins de mar/1975 até mar/1979	1975		
		1976		Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver (Canadá)– Habitat I -

	Municipal - Francisco Amaral prefeito até 1982	1977		
		1978		- Criado na ONU o órgão UN-HABITAT
	Federal:Presidente João Batista Figueiredo até mar/85  Estadual: Governo Maluf - mar/79 a mai/82	1979		- Lei 6766/79 – Uso e Parcelamento do Solo Urbano
		1980		- CNBB publica documento “Igreja e problemas da terra” abordando o problema fundiário no meio rural.
	Municipal - Mokarzel prefeito de maio a dezembro  Estadual: Gov. José Maria Marin mai/82 a mar/83	1982		- CNBB publica documento “Solo Urbano e Ação Pastoral” abordando o problema do uso da terra urbana, que lança as bases do movimento popular pela reforma urbana.
	Municipal - Magalhães Teixeira prefeito até 1988  Estadual:Gov. Franco Montoro de mar/83 a mar/87	1983		- Lei Municipal 14.511/83 de Recife/PE cria ZEIS.
	Federal: Presidente José Sarney de mar/85 até 15/03/90	1985		
	Estadual:Gov. Quércia de mar/87 a mar/91	1987		
	Sarney	1988		- CONSTITUIÇÃO FEDERAL  - É criado o Fórum Nacional pela Reforma Urbana.
	- Municipal - Jacó Bittar prefeito de 1989 a 1992	1989		- Lei Federal 7.803 (18/7/89) revoga a lei 7.511 mas mantém a faixa de 30 m,
	Federal: Presid. Fernando Collor de mar/90 até 02/10/92	1990		
	Estadual: Gov. Fleury Filho de mar/91 a jan/95	1991		- Lei Complementar 2/1991 dispõe sobre o Plano Diretor de Campinas
	Federal:Presid. Itamar Franco de out/92 até 01/01/95	1992		- Em 24 de janeiro Brasil ratifica o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, (Resolução nº 2.200-A (XXI) da ONU) de 1966 que trata do <u>direito à moradia</u>  - Eco 92 – tratou também de questões urbanas (não apenas ambientais)  - Fórum Nacional pela Reforma Urbana (4ª. Reunião)
	Municipal:Magalhães Teixeira	1993		- Lei Federal 8.666/93 – Lei das

	prefeito de 1993 a fev/96			Licitações
	Federal: Fernando H. Cardoso Estadual: Gov. Covas	1995		
	Municipal-Fevereiro – <u>Edivaldo Orsi</u> até 1997	1996		- Plano Diretor de 1996 - Conferência de Istambul – Habitat II
	Municipal - <u>Francisco Amaral</u> prefeito até 2001	1997		
	Federal: Pres. Fernando H. Cardoso de jan/99 a jan/2003 (2º. mandato)  Estadual: Gov. Mário Covas de jan/99 a mar/2001 (2º. mandato)	1999		- primeiro Congresso das Cidades - Inicia-se na ONU, pela Agência HABITAT, a “Campanha Global pela <u>Segurança da Posse</u> ”
		2000		Emenda Constitucional 26 moradia como direito social – art. 6º. (14/02/00)
	Municipal - Janeiro a 10/09 – Arq. Antonio da Costa Santos prefeito  De 11/09/2001 a dez/2004 <u>Izalene Tiene</u> Prefeita  Estadual: Gov. Geraldo Alckmin de mar/01 a dez/02	2001		- <u>ESTATUTO DA CIDADE</u> Lei Federal 10257/01 - Lei 10406/01 – <u>CÓDIGO CIVIL</u> Brasileiro – direito à usucapião. - Medida Provisória 2220/01 – concessão de uso especial de Áreas Públicas para fins de moradia
	Governador: José Serra	2002		Contrato 248/2002 de Regularização Fundiária de 86 favelas no município de Campinas
	Pref. Dr. Hélio de Oliveira Santos	2005		2º Congresso da Cidade de Campinas
		2006		Revisão no Plano Diretor – ZEIS de Regularização (assentamentos precários) e ZEIS de Indução (Vazios Urbanos)

### 3. Lista das Zeis de Regularização e de Indução.

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS - SECRETARIA DE HABITAÇÃO</b>			
RELAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PARA ZEIS DE REGULARIZAÇÃO PLANO DIRETOR 2006			
<b>ORDEM</b>	<b>REGIÃO</b>	<b>ASSENTAMENTOS</b>	<b>Cód.</b>

1		N.R. CAFEZINHO	7-A
2		N.R. GETÚLIO VARGAS	9
3		N.R. GUARAÇÁI	21
4		N.R. INDEPENDÊNCIA	7-B
5		N.R. JD. NILÓPOLIS	8
6		N.R. JD. CONCEIÇÃO/ LÍRIA	4
7		N.R. JD. SANTANA / Novo Horizonte	10
8		N.R. NOVO FLAMBOYANT	2
9	<b>LESTE</b>	N.R. GÊNESIS	124
10		N.R. PARQUE SÃO QUIRINO	6-B
11		N.R. PARQUE SÃO QUIRINO / R. MOSCOU	6-B1
12		N.R. PARQUE SOCIAL ISA	5-A
13		N.R. VILA BRANDINA	1
14		N.R. VILA BRANDINA II	11
15		N.R. VILA DÁLIA	3
16		N.R. VILA NOGUEIRA	5-B
17		JARDIM CONCEIÇÃO II (SOUSAS)	128
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>		
RELAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PARA ZEIS DE REGULARIZAÇÃO - PLANO DIRETOR 2006			
<b>ORDE M</b>	<b>REGIÃO</b>	<b>ASSENTAMENTOS</b>	<b>Cód.</b>
18		JD. LISA e NÚCLEOS INSERIDOS NO LOTEAMENTO	
19		N.R. JD. MARACANÃ	92
20		N.R. JD. METONÓPOLIS	91
21		N.R. RECANTO DOS PÁSSAROS	51
22		N.R. COLINA VERDE	258
23	<b>NOROESTE</b>	RESIDENCIAL COSMOS	
24		PARQUE DA AMIZADE	
25		JD CIDADE SATÉLITE IRIS e NÚCLEOS INSERIDOS NO LOT.	178
26		JD URUGUAI	
27		JD RECREIO LEBLON	
28		CONJUNTO RES. SÃO LUIS	
29		JD. SANTA RITA DE CÁSSIA	
30		N.R. NOVO ORIENTE	
31		JD. MONTE SIÃO	
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>		
RELAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PARA ZEIS DE REGULARIZAÇÃO - PLANO DIRETOR 2006			



71		N.R. JD. SANTA LUCIA	31
72		N.R. JD. YEDA I	32
73		N.R. JD. YEDA II	69
74		N.R. JOSSIARA	24
75	<b>SUDOESTE</b>	N.R. NOVO LONDRES	26
76		N.R. NOVO LONDRES I	81
77		N.R. PARQUE UNIVERSITÁRIO	54
78		N.R. PQ. UNIVERSITÁRIO (Av.6)	96
79		N.R. PQ. DAS INDÚSTRIAS	102
80		N.R. SANTA ISABEL	94
81		N.R. SAPUCAÍ	30
82		N.R. TANCREDO NEVES	39
83		N.R. VILA AEROPORTO	56
84		N.R. VILA NOVA INDEPENDÊNCIA	76
85		N.R. VILA PALÁCIOS	101
86		N.R. VILA PRINCESA	95
87		N.R. VISTA NOVA	98
88		N.R. 2 DE JULHO	211
89		28 DE FEVEREIRO	
90		DIC V - CONJ. HAB. CHICO MENDES	
91		N.R. BORGH	229
92		N.R. DIC I - SERRA	227
93		N.R. JARDIM PRIMAVERA/ADEMAR DE BARROS	180
94		N.R. JARDIM AERO AEROPORTO	129
95		N.R. JARDIM BORDON	159
96		N.R. JARDIM OURO VERDE	140
97		JARDIM PALMARES OCUPAÇÃO	273
98		N.R. JD MARIA ROSA	138
99		N.R. JARDIM PLANALTO DE VIRACOPOS I e II	137/146
100		N.R. JARDIM SÃO CRISTOVÃO II	125
101		N.R. JARDIM SHANGAI I II III	120
102		N.R. MAFHUZ - (OURO VERDE)	181
103		N.R. 10 DE MARÇO	143
104		NOSSA SENHORA APARECIDA I E II	
105		N.R. NOVO MAURO MARCONDES	116
106		JD. NOVO PLANALTO	
107		N.R. NOVO DIC I	139
108		N.R. PALMARES II	1B
109		N.R. PHILADELPHIA	203
110	<b>SUDOESTE</b>	PQ. UNIÃO DA VITÓRIA	267
111		N.R. RECANTO DO SOL II	150
112		N.R. PQ. UNIVERSITÁRIO	154
113		N.R. JD. MARIA HELENA	155

114		N.R. STA. TEREZINHA (JD. PARAISO VIRACOPOS II)	230
115		JD. SANTO ANTÔNIO	
116		N.R. SANTOS DUMONT I E II	130
117		N.R. SÃO FRANCISCO	240
118		N.R. SÃO PEDRO VIRACOPOS	259
119		N.R. VILA PALACIOS I II III	166
120		N.R. VILA PERSEU LEITE DE BARROS (ROSEIRA)	117
121		CHACARAS SANTOS DUMONT	
122		VILA TODESCAN	213
123		PQ. ELDORADO DOS CARAJÁS	
124		VILA VITORIA	
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">           RELAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PARA ZEIS DE REGULARIZAÇÃO - PLANO DIRETOR 2006         </div>			
<b>ORDE M</b>	<b>REGIÃO</b>	<b>ASSENTAMENTOS</b>	<b>Cód.</b>
125		N.R. BAIRRO DA CONQUISTA (VILA. YPÊ)	40
126		N.R. BAIRRO DA VITÓRIA ( V.Georgina)	41
127		N.R. COLINA DO SOL	46
128		N.R. IRMÃOS SIGRIST	74-A
129		N.R. JARDIM CENTENARIO	119/148
130		N.R. JARDIM SAMAMBAIA II	142
131		N.R. JARDIM TAMOIO	113
132		N.R. JD PARANAPANEMA I	189
133		N.R. JD. ANDORINHAS	83
134	<b>SUL</b>	N.R. JD. BANDEIRAS I	35
135		N.R. JD. BANDEIRAS II A	60A
136		N.R. JD. CARLOS LOURENÇO	89
137		N.R. JD. ICARÁI	61
138		N.R. JD. ITATIAIA A-B	62
139		N.R. JD. NOVAAMÉRICA	103
140		N.R. JD. PARANAPANEMA	49
141		N.R. JD. SAMAMBAIA	85
142		N.R. JD. SANTA EUDÓXIA - B	47-B
143		N.R. JD. SANTO EXPEDITO	45
144		N.R. JD. SÃO JOSÉ	75
145		N.R. JD. BANDEIRAS II B	60B
146		N.R. N.SRA. DE LOURDES	107
147		N.R. PQ CENTENÁRIO/SALTINHO	108
148		N.R. 16 DE JANEIRO	37
149		N.R. SANTA RITA DE CÁSSIA	84
150		N.R. VILA DA TERRA LIVRE	47-A
151		N.R. VILA LOURDES A	78-A

152		N.R. VILA LOURDES B	78-B
153		OZIEL,MONTE CRISTO GLEBA B	
154		N.R. IRAJÁ	114
155		IRMÃOS SIGRIST (FEPASA)	126
156		N.R. JARDIM BANDEIRAS I - B	183
157		N.R. JARDIM CAMBORIÚ	158
158		JD ITAGUAÇU - 1ª E 2ª GLEBAS E NÚCLEOS INSERIDOS NO LOTEAMENTO	
159		JD CAMPO BELO 1ª, 2ª E 3ª GLEBAS E N. INSERIDOS NO LOTEAMENTO	
160		JD. SÃO JOÃO E N.INSERIDOS NO LOTEAMENTO	
161		VL. PALMEIRAS E VILA PALMEIRAS CONT.	
162		JD. SÃO DOMINGOS	
163		JD. ATLÂNTICO (PARCIAL)	
164		JD.COLUMBIA (PARCIAL)	
165		JD. SANTA MARIA - 2ª GLEBA	
166		JD. MARISA E N. INSERIDOS NO LOTEAMENTO	
167		JD. FERNANDA E JD. FERNANDA CONT. E N. INSERIDOS NOS LOTEAMENTOS	
168		JD. SÃO JORGE (PARCIAL)	
169	<b>SUL</b>	JD. PUCCAMP/ CANAÃ/ D. GILBERTO	
170		CIDADE SINGER	
171		N.R. JARDIM DAS ANDORINHAS I	162
172		N.R. JARDIM DAS BANDEIRAS II B	190
173		N.R. JD NOSSA SENHORA DE LOURDES II	169
174		N.R. JD NOVA AMÉRICA	252
175		N.R. JD SANTA CRUZ	157
176		N.R. JD SANTA MARTA	168
177		N.R. JD SANTA RITA DE CASSIA	156
178		N.R. JD DO LAGO II (BEZERRA DE MENEZES)	262
179		N.R. CANAA (JARDIM DO LAGO I)	327
180		N.R. NOVA EUROPA	268
181		N.R. JARDIM ICARAI	226
182		N.R. JEQUITIBAS	268
183		N.R. PARQUE CENTENARIO (SALTINHO)	108
184		N.R. RESIDENCIAL DA PAZ	274
185		ILHA DO LAGO	
186		N.R. SÃO JOSÉ	188
187		N.R. SETE QUEDAS	231
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>		

TOTAL GERAL - ZEIS DE REGULARIZAÇÃO 2006		
	REGIÃO	ASSENTAMENTOS
1	LESTE	17
2	NOROESTE	14
3	NORTE	29
4	SUDOESTE	64
5	SUL	63
	<b>TOTAL</b>	<b>187</b>
TOTAL GERAL - ZEIS DE INDUÇÃO 2006		
	REGIÃO	ÁREAS
1	SUL	GLEBA B
2	SUL	GLEBA B
3	NORTE	SILVEIRINHA
4	NORTE	MENDONÇA
5	NOROESTE	GRANJA ITO
6	NOROESTE	CONSTELAÇÃO
7	NOROESTE	NIELSON
8	NOROESTE	FAZENDA DA LAGOA
9	SUL	ITATIAIA
10	OESTE	PARQUE DA MATA
11	SUL	MARISA
12	LESTE	VILAS DE SOUSAS

## 4. Imagem

jornal.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

1 / 1 70,6% Localizar

**URBANISMO III MELHORA**

# Ação integrada reduz casas em área de risco

Sistema unificado de prevenção às enchentes completa 4 anos

**Rogério Verzignasse**  
DA REDAÇÃO DO CORREIO POPULAR  
rverzign@rac.com.br

Um sistema unificado de ação, que envolve agentes da Defesa Civil e servidores indicados por secretarias municipais, conseguiu reduzir drasticamente o número de ocorrências nas 75 áreas de risco catalogadas em Campinas. Os telefonemas aos plantonistas diminuíram 60% desde 2005, período em que o órgão deixou de protagonizar apenas procedimentos socorristas, para orientar intervenções preventivas. "Se evitou sinistros com obras essenciais em áreas historicamente prejudicadas por enchentes", diz Sidney Furtado, coordenador da Defesa Civil.

do geladeiras, fogões, colchões. "Para se ter onde dormir e o que comer, uma família abrigava a outra", lembra. Gava teve de sair do barraco que foi demolido. Ergueu outro cem metros adiante, até que a casa nova fique pronta. Para acomodar tanta gente, ele "improvizou beliches" pregando tábuas e ri-

pas. A moradia de tijolo, que deve estar pronta no começo do ano que vem, terá só dois quartos. Mas será um palácio. "Vai ser emocionante entrar lá dentro", afirma.

A alagoada Iracema Zafira da Conceição, de 83 anos, passa pelo chão barrento do futuro núcleo habitacional, admirada com o cenário. Ela, que chegou em Campinas há 44 anos para colher cana, conseguiu uma casinha na Vila Nogueira. As cenas da enchente na Rua Moscou não saem da memória. "Era muito triste ver aquele povo perdido, procurando na lama resto do que eles tinham", afirma. "A cidade mudou. Lembram do povo."

Na avaliação de Furtado, Campinas conseguiu montar um esquema eficiente para identificar carências. Com a ajuda de dados disponibilizados pela Administração e medições pluviométricas fornecidas por 23 sensores da Defesa Civil espalhados pela zona urbana, foi possível saber que pontos da cidade precisavam, por exemplo, de obras de desassoreamento e ocupação ordenada.

O exemplo clássico de ação bem-sucedida é a Rua Moscou, onde casas de alvenaria substituem barracos. Ficou no passado a cena dolorosa do alagamento, com mesas e cadeiras levadas pela cheia do Ribeirão Anhumas. Antes, aos agentes só cabia acolher flagelados.

Nos últimos quatro meses, o terreno em declive, que antes ficava submerso, ganhou terraplanagem. Os barracos amontoados na beira do ribeirão foram destruídos, e no lugar deles são erguidas 80 residências. Os operários carregando blocos e dobrando ferro transformaram a paisagem. Da terra, brotam casas. A Construtora Lemos Rodrigues, do município de São José do Rio Preto, constrói 216 moradias, que vão se transformar nos núcleos residenciais Guaraçá e Parque Anhumas, dos dois lados do ribeirão. São 4 mil metros quadrados de construções, onde antes só tinha favela.

**Rua Moscou é exemplo de ação bem-sucedida**

**Vidas**  
Os moradores observam, tocados, o canteiro de obras. Começa a etapa digna de vidas cheias de sofrimento. O paranaense Miro Osmar Gava, de 43 anos, que mora em dois cômodos improvisados com a mulher Helenita e seis filhos, conta as horas para se mudar para a casa nova. Ele, que chegou em Campinas com 14 anos de idade, sempre morou ali na favela. Para colocar comida na mesa, ele distribui laranja em mercados varejistas. Se acostumou com as tragédias de Verão, quando via os vizinhos desesperados com a correnteza levam-

**Iracema da Conceição, ex-moradora de favela, vê transformação**

**SAIBA MAIS**

O Centro de Pesquisas Meteorológicas e Climatológicas Aplicadas à Agricultura (Cepagri) da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp) divulgou que, nos quatro meses do último inverno, choveu em Campinas 400,4mm. Nunca, nos 20 anos de existência da estação meteorológica da Cidade Universitária, choveu tanto. O recorde anterior, registrado em 2007, foi de 269,5mm.

**A6** | **CORREIO POPULAR** | **CIDADES**  
Campinas, segunda-feira, 19 de outubro de 2009

08:07

Figura 36– “ação integrada reduz casas em área de risco” Matéria do Jornal Correio Popular, dia 19 de outubro de 2009.

## 5. Lista de Zeis do Plano local de Gestão da Macrozona Cinco

### 5.1. lista de ocupações

anexo zeis 1.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

1 / 6 70,6% Localizar

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

**TABELA 01**  
**OCUPAÇÕES E LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES - MACROZONA 05**

Nº TOTAL	CODIGO DE MAPEAMENTO CT SEHAB	DENOMINAÇÃO DA AREA	SITUAÇÃO ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
1	2	Loteamento Jardim Novo Planalto	Loteamento clandestino, necessidade de retificação da área, aprovação de projeto, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	210	-	107.825,00
2	11	Loteamento Jardim Uruguaí	Loteamento irregular, necessidade de alteração de projeto, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	1.004	-	298.600,00
3	13	Loteamento Cidade Satellite Iris	Loteamento irregular, necessidade de aprovação de projeto modificativo (parcial), grandes intervenções, obras de infra-estrutura, registro das alterações do loteamento	3.940	-	8.653.878,30
4	17	Loteamento Jardim Florence	Ausência de registro	73	-	228.472,00
5	15	Loteamento Jardim Recreio Leblon	Loteamento ocupado em desconformidade com o projeto aprovado, necessidade de elaboração de novo projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	238	-	137.280,00
6	23	Loteamento Núcleo Habitacional Vida Nova	Ausência de registro, obras de infra-estrutura em execução	2.260	-	703.810,00
7	24	Loteamento Residencial Cosmos	Loteamento irregular, necessidade de alteração parcial do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro das alterações	790	-	183.197,26
8	26	Loteamento Residencial São José	Alteração parcial de registro	750	-	173.213,47
9	27	Loteamento Parque Valença II	Ausência de obras de infra-estrutura	915	-	431.545,15
10	29	Loteamento Parque Eldorado dos Carajás	Loteamento irregular, necessidade de análise jurídica, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	640	-	185.829,12
11	33	Loteamento Jardim Santa Rita de Cássia	Loteamento implantado sobre os municípios de Campinas e Hortolândia, inserido na zona urbana através da Lei 5.120/81, necessidade de aprovação, obras de infra-estrutura, registro	58	-	29.980,00
12	34	Loteamento Residencial Cosmos I	Ausência de infra-estrutura	667	-	188.621,14
13	46	Loteamento Conjunto Residencial São Luis	Loteamento situado na zona rural do município, necessidade de inserção da área no perímetro urbano, aprovação de projeto, registro	676	-	193.600,00
14	48	N.R. Jossiana - ocupação	Necessidade de aprovação do projeto, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	110	550	39.676,87
15	53	Loteamento Chacaras Santos Dumont	Loteamento registrado através de partes ideais, necessidade de projeto, aprovação de plantas, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	52	-	259.094,32
16	57	N.R. Tancredo Neves/São Pedro de Viracopos - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	315	1.850	137.260,98
17	58	N.R. Parque Universtário - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	113	615	28.280,68
18	59	Loteamento Conjunto Habitacional Parque da Floresta	Ausência de infra-estrutura	1.675	-	568.908,77
19	60A	N.R. Ouro Verde - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	102	-	30.362,66
20	60B	N.R. Ouro Verde - ocupação	Planos de loteamento	-	-	-
21	61	N.R. Vila Aeroporto - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	30	180	12.499,68
22	61	Loteamento Residencial Novo Mundo	Ausência de infra-estrutura	2004	-	458.235,80

Iniciar

Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf ... anexo zeis 2.pdf ... anexo zeis 3.pdf ... 03:13

anexo zeis 1.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

2 / 6 70,6%

Localizar

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB

Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CÓDIGO DE MAPEAMENTO CT/SEHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO/ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
22	64	N.R. Santa Isabel - ocupação	Fase registrária, necessidade de obras de infra-estrutura	40	160	5.147,00
24	64	Proxima - ocupação	Gleba Y-I ocupada do Distrito Industrial, posteriormente alienada aos ocupantes, área com suspeita de contaminação, score áreas de proteção do DIC	-	61	9.070,00
25	65	N.R. Vila Princesa - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	182	-	36.936,14
26	65	Mafuz - ocupação das quadras C, D, E, F, G, H e ruas adjacentes do Loteamento Jardim Ouro Verde - 2ª parte	Necessidade de elaboração do projeto, aprovação, solução para a titularidade da área, obras de infra-estrutura, registro	350	1.320	48.371,50
27	66	N.R. Parque Universitário/Avenda 05 - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	99	580	25.701,00
28	67	N.R. Novo Sol - ocupação	Fase registrária, necessidade de obras de infra-estrutura	93	470	16.164,60
29	70	N.R. Parque das Indústrias - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	60	244	13.171,15
30	72	N.R. Vila Progresso - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	150	1.060	68.274,98
31	74	N.R. Jardim Florence - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	205	1.500	91.111,10
32	75	N.R. São Judas Tadeu - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	147	1.060	38.797,67
33	75	Loteamento Jardim Lisa	Loteamento irregular, necessidade de aprovação das subdivisões clandestinas (Parte 02), registro das subdivisões, obras de infra-estrutura	1.807	-	628.505,46
34	76	N.R. Jardim Nivo Maracanã - Praça 01 e 02	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	94	376	34.602,42
35	77	N.R. Jardim Metrópole - ocupação	Necessidade de aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	99	372	17.104,51
36	77	N.R. Três Estrelas/Mandocão - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	186	1.695	67.822,40
37	80	N.R. Jardim Lisa I - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	108	432	26.223,07
38	81	N.R. Jardim Lisa II - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	69	276	25.278,10
39	81	Loteamento Fazenda da Lagoa	Loteamento rural, inserido no perímetro urbano. Deverá passar pelo processo de reconhecimento. Não se encontra implantado.	312	-	1.382.275,00
40	82	N.R. Princesa D'Oeste - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	241	1.445	52.997,52
41	82	Loteamento Vila Vitória I	Loteamento clandestino oriundo de ocupação, necessidade de cadastramento das glebas, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	1.817	8.000	439.622,20
42	88	Loteamento Chácara Santa Letícia	Loteamento registrado através de partes ideais, necessidade de projeto, aprovação de plantas, obras de infra-estrutura, registro	225	-	318.463,00
43	91	Residencial Novo Oriente	Necessidade de aprovação do projeto, registro	28	112	13.044,30
44	92	N.R. Jardim Maracanã - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	69	276	17.341,23

anexo zeis 1.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

3 / 6 70,6%

Localizar

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB

Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CÓDIGO DE MAPEAMENTO CT/SEHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO/ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
45	99	Loteamento Chácara São José	Loteamento com necessidade de retificação de registro	61	-	63.189,00
46	96	Loteamento C.H. Santos Pais - DIC VI	Ausência de registro	1.259	-	462.149,94
47	97	Loteamento ANSA (Associação Nossa Srª. Aparecida)	Loteamento oriundo de ocupação, necessidade de aprovação do projeto, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	690	2.760	189.734,02
48	98	N.R. Filadélfia - ocupação	Necessidade de atualização de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	65	245	-
49	99	Loteamento Jardim Santa Clara	Loteamento sem canalização do córrego	123	-	63.670,00
50	110	N.R. Parque da Amizade - ocupação das Quadras 99 107 e sistema viário do entorno do Loteamento Cidade Satellite Irs	Solução da questão da titularidade da área, necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	483	-	98.091,70
51	111	Loteamento Condomínio Recanto das Passarelas	Loteamento clandestino	-	-	419.530,00
52	112	Loteamento Residencial Mauro Marcondes	Loteamento sem obras de infra-estrutura	402	-	163.697,00
53	113	Jardim Santa Clara - ocupação	Necessidade de atualização de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	-	-	-
54	114	N.R. União da Vitória - ocupação	Necessidade de elaboração de diagnóstico para verificar a viabilidade de regularização. Caso possível, elaborar levantamento planialtimétrico, projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	-	-	-
55	114	Loteamento União da Vitória	Loteamento oriundo de ocupação, necessidade de cadastramento da gleba, elaboração de projeto definitivo, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, ação de usucapião dos moradores	202	767	70.673,76
56	115	Novo Mauro Marcondes - ocupação	Ocupação de área pública do Loteamento Residencial Mauro Marcondes, atinge APP e planície de inundação	62	234	-
57	118	Vila Todocani - ocupação	Área oriunda de ocupação, necessidade de solucionar a questão da titularidade, elaboração de projeto, aprovação, obras de infra-estrutura, registro	66	264	36.300,00
58	124	Loteamento Chácara Panorama	Loteamento clandestino implantado na zona rural do município, divisa com Hortolândia	65	-	132.444,00
59	131	Loteamento Sítio Grotas Azul	Loteamento clandestino implantado na zona rural do município, divisa com Monte Mor	-	-	314.600,00
60	132	N.R. Monte Alto (Novo Alto/Jardim Rossini) - ocupação	Necessidade de elaborar projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	226	980	79.871,00
61	133	Jardim Santo Antônio - ocupação	Ocupação sobre o Distrito Industrial área do centro recreativo, parte da Praça 01 do Jardim Santo Antônio - atinge taxa de APP	-	-	12.100,00
62	141	N.R. 28 de Fevereiro - ocupação	Necessidade de solucionar a questão da titularidade, elaborar projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	168	596	52.862,96
63	154	Parque Florestal - ocupação das Praças 03 e 04 do Loteamento Cidade Satellite Irs	Necessidade de levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	172	688	69.190,00
64	157	Zumbi dos Palmares - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 2ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anexar todas as áreas, reparcelar, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	56	252	33.440,81

anexo zeis 1.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

4 / 6 70,6%

Localizar

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CODIGO DE MAPEAMENTO CT/SEHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO/ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
65	164	N.R. Cosmos (Cosmos - Progresso) - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	96	317	-
66	167	Jardim Boa Esperança - ocupação	Necessidade de elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	418	1.378	150.160,00
67	181	N.R. Jardim Primavera/Ademar de Barros - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	69	261	-
68	184	N.R. 10 de Março - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	123	464	-
69	185	N.R. Santos Dumont II - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	198	747	-
70	195	N.R. Jardim Ouro Verde - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	80	202	-
71	197	N.R. Paraíso de Viracopos I, II, III	Necessidade de elaboração de diagnóstico para verificar a viabilidade de regularização. Caso possível, elaborar levantamento planialtimétrico, projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	-	-	-
72	199	N.R. Aero Aeroport - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, recuperação ambiental, obras de infra-estrutura, registro	110	455	41.298,34
73	200	N.R. Novo DIC I - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, recuperação ambiental, obras de infra-estrutura, registro	108	397	-
74	201	N.R. DIC I - Serra - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, recuperação ambiental, obras de infra-estrutura, registro	20	87	21.366,58
75	204	N.R. União Popular - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	240	769	50.000,00
76	205	Loteamento Jardim Santo Antônio	Loteamento invadido, necessidade de identificar a titularidade das áreas ocupadas, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, alteração do registro	899	3.596	729.738,90
77	225	N.R. Parque das Flores - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, restrições, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	465	1.528	67.500,00
78	233	N.R. Cidade Satélite Irs I (CAMPREVÉ) - ocupação sobre as Quadras 34 e 37 do Loteamento Cidade Satélite Irs	Necessidade de identificar a titularidade das áreas ocupadas, atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	206	670	55.700,00
79	234	N.R. Morro de São Judas - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade das áreas ocupadas, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, alteração do registro	100	280	21.100,00
80	235	Jardim Carlos Menegueta - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 3ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anexar todas as áreas, reparcelar, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	175	788	-

Iniciar Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf ... anexo zeis 2.pdf ... anexo zeis 3.pdf ... 03:25

anexo zeis 1.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

5 / 6 70,6%

Localizar

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CODIGO DE MAPEAMENTO CT/SEHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO/ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
81	236	Jardim Rosalina - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 5ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anexar todas as áreas, reparcelar, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	787	2.976	248.492,81
82	237	Jardim Aruanã - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 2ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anexar todas as áreas, reparcelar, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	96	432	-
83	238	N.R. Sorgho - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	31	117	-
84	239	N.R. Jardim Planalto de Viracopos II - ocupação sobre canilero e trechos da Avenida 22 do Loteamento Jardim Planalto de Viracopos	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	99	374	-
85	240	N.R. Jardim Planalto de Viracopos I - ocupação sobre Praças 04 e 05 - trechos para a Rua 07 do Loteamento Jardim Planalto de Viracopos	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	118	445	-
86	241	N.R. Jardim Maria Helena - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	15	60	-
87	242	N.R. Jardim São Cristóvão II - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	51	193	-
88	243	Parque Vista Alegre - ocupação	Área em estudo, sem diagnóstico	32	128	-
89	244	Loteamento Parque Vista Alegre	Loteamento aprovado e registrado. Quando do desenvolvimento do DIC a EMDEC desapropriou lotes e autorizou a CPFL a instalar rede de alta tensão sobre a área. Posteriormente a desapropriação foi revogada retornando os lotes aos antigos proprietários. Restam, no entanto, duas pendências: devolução pela EMDEC das áreas das ruas ao município e solução para os lotes atingidos pela rede de alta tensão	540	-	245.488,00
90	245	N.R. Pireti	Ocupação sobre área imprópria (lago)	139	584	74.300,00
91	246	N.R. Parque Irs - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	100	400	70.200,00
92	247	N.R. Progresso I - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	96	-	-
93	248	N.R. Satélite Irs III (FEPASA) - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	224	68	-
94	249	05 de Março - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 2ª e 4ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anexar todas as áreas, reparcelar, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	738	3.321	-
95	250	N.R. Recanto da Colina Verde - ocupação	Ocupação sobre APP	14	56	-
96	251	N.R. Jardim Recanto do Sol II - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	4	15	-
97	252	Vila Vitória - ocupação	Ocupação sobre APP	160	615	-

Iniciar Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf ... anexo zeis 2.pdf ... anexo zeis 3.pdf ... 03:26

anexo zeis 1.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

6 / 6 70,6% Localizar

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CODIGO DE MAPEAMENTO CT/SEHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO-ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
98	253	Vila São Francisco - ocupação	Necessidade de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	28	144	-
99	254	Jardim Shangai I, II, III - ocupação	Necessidade de aprovação e regularização da área ocupada, aprovação do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	45	103	-
100	255	Loteamento Vila Vitória - Gleba C	Loteamento clandestino oriundo de ocupação, necessidade de situação, necessidade de cadastramento da gleba, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	114	500	20.240,00
101	256	DIC V - ocupação sobre parte do loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 1ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do loteamento Jardim Acadêmico, aprovar todas as áreas reservadas, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	603	4.103	-
102	257	N.R. Parque Universitário de Viracopos (projeto de 2ª)	Necessidade de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	22	98	-
103	259	N.R. Vista Nova - ocupação	Necessidade de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, ocupação	-	-	-

Iniciar Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf... anexo zeis 2.pdf... anexo zeis 3.pdf... 03:27

## 5.2. ZEIS de Regularização do PLGU MZ5

anexo zeis 2.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

1 / 6 70,6% Localizar

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

**TABELA 02**  
**ZEIS DE REGULARIZAÇÃO - MACROZONA 05**

Nº TOTAL	CODIGO DE MAPEAMENTO CT/SEHAB	CODIGO CSFPA/SEHAB OU COHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO-ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
1	2	-	Loteamento Jardim Novo Planalto	Loteamento clandestino, necessidade de retificação da área, aprovação do projeto, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	210	-	107.825,00
2	11	-	Loteamento Jardim Uruguai	Loteamento irregular, necessidade de alteração de projeto, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	1.004	-	296.600,00
3	13	-	Loteamento Cidade Satélite Irls	Loteamento irregular, necessidade de aprovação de projeto modificativo (parcial), grandes intervenções, obras de infra-estrutura, registro das alterações do loteamento	3.940	-	8.652.878,30
4	15	-	Loteamento Jardim Recreio Leblon	Loteamento ocupado em desconformidade com o projeto aprovado, necessidade de elaboração de novo projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	238	-	137.280,00
5	24	-	Loteamento Residencial Cosmos	Loteamento irregular, necessidade de alteração parcial do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro das alterações	790	-	183.197,36
6	29	187	Loteamento Parque Eldorado dos Carajás	Loteamento irregular, necessidade de análise jurídica, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	640	-	185.829,12
7	46	-	Loteamento Conjunto Residencial São Luis	Loteamento situado na zona rural do município, necessidade da inserção da área no perímetro urbano, aprovação de projeto, registro	676	-	193.600,00
8	48	24	N.R. Jossilara - ocupação	Necessidade de aprovação do projeto, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	110	550	39.678,87
9	53	-	Loteamento Chácaras Santos Dumont	Loteamento registrado através de partes ideais, necessidade de projeto, aprovação de plantas, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	52	-	259.094,32
10	57	399	N.R. Tancredo Neves/São Pedro de Viracopos - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	315	1.850	137.360,98
11	59	54	N.R. Parque Universitário - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	113	615	28.280,68
12	60	55A	N.R. Ouro Verde - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	102	-	30.362,64
13	61	56	N.R. Vila Aeroporto - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	30	180	12.496,66
14	64	94	N.R. Santa Isabel - ocupação	Fase registrária, necessidade de obras de infra-estrutura	40	180	5.147,00
15	64	-	Proxima - ocupação	Sítio Y1 ocupada do Distrito Industrial, posteriormente alinhada aos ocupantes, área com suspeita de contaminação, sobre áreas de proteção do DIO	-	61	9.070,00
16	65	95	N.R. Vila Princesa - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	182	-	36.936,14
17	65	181	Malha - ocupação das quadras C, D, E, F, G, H e ruas adjacentes do Loteamento Jardim Ouro Verde - 2ª parte	Necessidade de elaboração de projeto, aprovação, solução para a irregularidade da área, obras de infra-estrutura, registro	350	1.320	48.371,50

Iniciar Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf... anexo zeis 2.pdf... anexo zeis 3.pdf... 03:33

anexo zeis 2.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

2 / 6 70,6% Localizar

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
 Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CÓDIGO DE MAPEAMENTO DT-SEHAB	CÓDIGO CSPH/SEHAB OU COHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO-ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
18	88	96	N.R. Parque Universitário/Avenida 06 - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	99	580	25.701,00
19	87	97	N.R. Novo Sol - ocupação	Fase registratória, necessidade de obras de infra-estrutura	93	470	16.164,80
20	101	102	N.R. Parque das Indústrias - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	60	244	13.171,15
21	73	63	N.R. Vila Progresso - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	150	1.090	68.274,96
22	74	64	N.R. Jardim Florence - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	205	1.500	91.111,10
23	75	66A	N.R. São Judas Tadeu - ocupação	Necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	147	1.090	38.797,87
24	75	-	Loteamento Jardim Lisa	Loteamento regular, necessidade de aprovação das subdivisões (Planos 02), registro das subdivisões, obras de infra-estrutura	1.807	-	628.505,48
25	76	90	N.R. Jardim Novo Maracanã - Praça 01 e 02 ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	94	376	34.802,42
26	77	91	N.R. Jardim Metrópolis - ocupação	Necessidade de aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	93	372	17.104,51
27	78	99192	N.R. Três Estrelas/Mandacari - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	186	1.695	67.922,40
28	80	100	N.R. Jardim Lisa I - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	108	432	28.223,07
29	81	105	N.R. Jardim Lisa II - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	69	276	25.278,10
30	82	106	N.R. Princesa D'Oeste - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	241	1.445	52.997,52
31	82	-	Loteamento Vila Vitória I	Loteamento planejado oriundo de ocupação, necessidade de cadastramento das glebas, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	1.817	8.000	439.822,20
32	88	-	Loteamento Chácaras Santa Letícia	Loteamento registrado através de partes ideais, necessidade de projeto, aprovação de plantas, obras de infra-estrutura, registro	235	-	319.483,00
33	91	-	Residencial Novo Oriente	Necessidade de aprovação do projeto, registro	28	112	12.044,20
34	92	92	N.R. Jardim Maracanã - ocupação	Necessidade de grandes intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	69	276	17.341,23
35	92	-	Loteamento Jardim Maringá	Loteamento aprovado e registrado, parcialmente implantado, sendo que parte da implantação em desconformidade com o projeto aprovado, necessidade de obras de infra-estrutura, remoções	201	-	110.805,00
36	96	-	Loteamento C.H. Santos Dias - DIC VI	Ausência de registro	1.259	-	862.140,84
37	97	204	Loteamento ANSA (Associação Nossa Srª Aparecida)	Loteamento oriundo de ocupação, necessidade de aprovação do projeto, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	690	2.760	189.734,02
38	98	203	N.R. Fladelfia - ocupação	Necessidade de atualização de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	65	245	-

Iniciar Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf ... anexo zeis 2.pdf ... anexo zeis 3.pdf ... 03:34

anexo zeis 2.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

3 / 6 70,6% Localizar

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
 Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CÓDIGO DE MAPEAMENTO DT-SEHAB	CÓDIGO CSPH/SEHAB OU COHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO-ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
39	110	186	N.R. Parque da Amizade - ocupação das Quadras 99, 107 e sistema viário do entorno do Loteamento Cidade Satélite Irs	Solução da questão da titularidade da área, necessidade de intervenções, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	482	-	98.021,70
40	113	-	Jardim Santa Clara - ocupação	Necessidade de atualização de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	-	-	-
41	114	267	Loteamento União da Vitória	Loteamento oriundo de ocupação, necessidade de cadastramento da gleba, elaboração de projeto definitivo, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, ação de usucapão dos moradores	202	767	70.673,76
42	118	213	Vila Todescan - ocupação	Área oriunda de ocupação, necessidade de solucionar a questão da titularidade, elaboração de projeto, aprovação, obras de infra-estrutura, registro	66	294	38.300,00
43	132	257/174	N.R. Monte Alto (Novo Alto Jardim Rossini) - ocupação	Necessidade de elaborar projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	236	980	79.871,00
44	141	141	N.R. 28 de Fevereiro - ocupação	Necessidade de solucionar a questão da titularidade, elaborar projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	158	596	52.852,96
45	154	232	Parque Florestal - ocupação das Praças 03 e 04 do Loteamento Cidade Satélite Irs	Necessidade de levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	172	688	69.190,00
46	157	241	Zumbi dos Palmares - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 2ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anelar todas as áreas, reparcelar, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	56	252	33.440,81
47	164	179	N.R. Cosmos (Cosmos - Progresso) - ocupação	Necessidade de atualização de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	96	317	-
48	167	202	Jardim Boa Esperança - ocupação	Necessidade de elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	418	1.378	150.160,00
49	181	180	N.R. Jardim Primavera/Ademar de Barros - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	69	261	-
50	184	143	N.R. 10 de Março - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	123	484	-
51	185	130	N.R. Santos Dumont I e II - ocupação	Necessidade de atualização de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	198	747	-
52	195	140	N.R. Jardim Ouro Verde - ocupação	Necessidade de atualização de levantamento planialtimétrico, elaboração do projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	80	302	-
53	199	129	N.R. Aero Aeroporto - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	110	455	41.298,34

Iniciar Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf ... anexo zeis 2.pdf ... anexo zeis 3.pdf ... 03:34

anexo zeis 2.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

4 / 6 70,6% Localizar

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CÓDIGO DE MAPEAMENTO CT/SEHAB	CÓDIGO CSPFH/SEHAB OU COHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO-ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
54	200	139	N.R. Novo DIC I - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, recuperação ambiental, obras de infra-estrutura, registro	108	397	-
55	201	227/140	N.R. DIC I-Serra - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, recuperação ambiental, obras de infra-estrutura, registro	20	87	21.386,58
56	204	175	N.R. União Popular - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	240	789	50.000,00
57	205	172	Loteamento Jardim Santo Antônio	Loteamento invadido, necessidade de identificar a titularidade das áreas ocupadas, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, alteração do registro	899	3.598	729.738,90
58	225	133	N.R. Parque das Flores - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	465	1.529	67.500,00
59	233	178	N.R. Cidade Satélite Irs (CAMPREVE) - ocupação sobre as Quadras 34 e 37 do Loteamento Cidade Satélite Irs	Necessidade de identificar titularidade das áreas ocupadas, atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	206	670	55.700,00
60	234	868	N.R. Morro de São Judas - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade das áreas ocupadas, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, alteração do registro	100	280	21.100,00
61	235	243	Jardim Carlos Matigala - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 2ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anelar todas as áreas, reparcelar, aprovação de projeto, obras de infra-estrutura, registro	175	788	-
62	238	242	Jardim Rosalina - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 3ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anelar todas as áreas, reparcelar, aprovação de projeto, obras de infra-estrutura, registro	787	2.978	248.492,81
63	237	234	Jardim Ananias - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 2ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anelar todas as áreas, reparcelar, aprovação de projeto, obras de infra-estrutura, registro	96	432	-
64	238	229	N.R. Borghi - ocupação	Necessidade de identificar a titularidade da área ocupada, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	31	117	-
65	239	148	N.R. Jardim Planalto de Viracopos II - ocupação sobre parcelas e trechos da Avenida 22 do Loteamento Jardim Planalto de Viracopos	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	99	374	-
66	240	137	N.R. Jardim Planalto de Viracopos I - ocupação sobre Praça 04 e 05 - frente para a Rua 07 do Loteamento Jardim Planalto de Viracopos	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	118	445	-
67	241	155	N.R. Jardim Maria Helena - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	15	60	-

Iniciar Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf ... anexo zeis 2.pdf ... anexo zeis 3.pdf ... 03:35

anexo zeis 2.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

5 / 6 70,6% Localizar

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº TOTAL	CÓDIGO DE MAPEAMENTO CT/SEHAB	CÓDIGO CSPFH/SEHAB OU COHAB	DENOMINAÇÃO DA ÁREA	SITUAÇÃO-ANDAMENTO	Nº DE LOTES	POPULAÇÃO ESTIMADA	ÁREA (m²)
68	242	125	N.R. Jardim São Cristóvão II - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	51	193	-
69	244	-	Loteamento Parque Vista Alegre	Loteamento aprovado e registrado. Quando do desenvolvimento do DIC a EMDEC desapropriou lotes e autorizou a CPFL a implantar rede de alta tensão sobre a área. Posteriormente a desapropriação foi revogada restituindo os lotes aos antigos proprietários. Restaram, no entanto, duas pendências: devolução pela EMDEC das áreas das ruas ao município e solução para os lotes atingidos pela rede de alta tensão	540	-	245.488,00
70	248	165	N.R. Parque Irs - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	100	400	70.200,00
71	247	153	N.R. Progresso I - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	96	-	-
72	248	218	N.R. Satélite Irs III (FEPASA) - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	234	68	-
73	249	-	05 de Março - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 2ª, 3ª e 4ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anelar todas as áreas, reparcelar, aprovação de projeto, obras de infra-estrutura, registro	738	3.321	-
74	251	150	N.R. Jardim Recanto do Sol II - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	4	15	-
75	253	240	Vila São Francisco - ocupação	Necessidade de atualização do levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro	38	144	-
76	254	120	Jardim Shangai I, II, III - ocupação	Necessidade de identificar titularidade da área ocupada, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	43	163	-
77	255	-	Loteamento Vila Vitória I - Gleba C	Loteamento clandestino oriundo de ocupação, possui ação de usucapião, necessidade de cadastramento da gleba, aprovação do projeto, obras de infra-estrutura, registro	115	500	20.250,00
78	256	-	DIC V - ocupação sobre parte do Loteamento Jardim Acadêmico - área reservada para implantação do Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V - 1ª Fase	Necessidade de transferir a titularidade de alguns lotes do Loteamento Jardim Acadêmico, anelar todas as áreas, reparcelar, aprovação de projeto, obras de infra-estrutura, registro	923	4.153	-
79	257	-	N.R. Parque Universitário de Viracopos (Praças 02 e 22A)	Necessidade de levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, registro	22	99	-
80	263	98	N.R. Vista Nova - ocupação	Necessidade de levantamento planialtimétrico, elaboração de projeto, aprovação, intervenções, obras de infra-estrutura, recuperação ambiental, registro, existência de ação judicial	-	-	-

Iniciar Dissertação em C... Versão Juntada 1... anexo zeis 1.pdf ... anexo zeis 2.pdf ... anexo zeis 3.pdf ... 03:35

### 5.3. ZEIS de Indução

anexo zeis 3.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

1 / 2 70,6%

Localizar

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
 Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

**TABELA 03**  
**ZEIS DE INDUÇÃO CONSTANTES NO PLANO DIRETOR - MACROZONA 05**

Nº DE IDENT.	DIMENSÕES APROXIMADAS (m²)	IDENTIFICAÇÃO/TITULARIDADE DA ÁREA
1	20.000,00	Gleba 2, oriunda do desmembramento da Gleba de terras rural do Sítio Facato, situada no Bairro Boa Vista - Matrícula nº157.961/3ª CRI
2	1.446.334,00	Imóvel denominado Bola Aliança - Matrícula nº16.462/3ª CRI
3	588.250,00	Lote 01 (A= 96.950,00m²), Quadra 91, Quarteirão 4.516 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº78.359/3ª CRI
4	535.472,84	Lote 01 (A= 491.200,00m²), Quadra 92, Quarteirão 4.516 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº152.870/3ª CRI
		Lote 01 (A= 119.600,00m²), Quadra 94, Quarteirão 4.518 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº81.059/3ª CRI
5	246.600,00	Lote 01 (A= 181.580,00m²), Quadra 96, Quarteirão 4.520 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº81.090/3ª CRI
		Lote 1A (A= 224.212,84m²), Quadra 98, Quarteirão 4.522 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº132.878/3ª CRI
6	1.385.498,40	Sítio Lagoa, localizado parte no bairro Friburgo e parte no Bairro Campo Redondo - Matrícula nº29.103/3ª CRI
TOTAL	4.222.155,24	Gleba A, desmembrada do imóvel "LA GAC" Loteamento Chácara Fazenda da Lagoa - Registro nº234/3ª CRI de 22/04/83, Decreto de Aprovação nº58/37

**ZEIS DE INDUÇÃO PROPOSTAS NO PLANO LOCAL DE GESTÃO - MACROZONA 05**

Nº TOTAL	DIMENSÕES APROXIMADAS (m²)	IDENTIFICAÇÃO/TITULARIDADE DA ÁREA
7	144.128,94	Área reservada ao DIC V/6ª Fase composta das seguintes áreas que compõem o Loteamento Jardim Acadêmico de Quadras: Quadra 72 - Lote 01; Quadra 73 - Lotes 01, 07, 11, 12, 13, 14, 15 e Via de Pedestre; Quadra 74 A - Lotes 01 e 10; Quadra 75 - Lote 01; Quadra 76 - Lote 01; Quadra 77 - Lotes 01, 05, 12 e Via de Pedestre; Quadra 78 - Lotes 01, 12 e Via de Pedestre; Quadra 79 - Lotes 01, 03, 10, 11 e Via de Pedestre; Quadra 80 - Lotes 01, 02 e 06; Quadra 81 - parte do Lote 01 de Sistema Viário: parte da Avenida 01, Rua 39, parte da Rua 40, Ruas 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, parte das Ruas 54, 56 e parte das Praças 06, 07.
8	217.147,96	Gleba 2C-1 do Sítio São José, localizado no Bairro Campo Grande, destacada do remanescente da Gleba 2C - Matrícula nº137.509/3ª CRI
9	466.686,00	Gleba D (A= 69.931,00m²) oriunda do subdiviso da Gleba maior - Matrícula nº116.089/3ª CRI
		Gleba F (A= 83.100,00m²) oriunda do subdiviso da Gleba maior - Matrícula nº116.091/3ª CRI
10	48.400,00	Gleba G (A= 84.136,00m²) oriunda do subdiviso da Gleba maior - Matrícula nº116.092/3ª CRI
		Gleba H (A= 64.408,00m²) oriunda do subdiviso da Gleba maior - Matrícula nº116.093/3ª CRI
11	67.276,00	Gleba I (A= 165.110,00m²) oriunda do subdiviso da Gleba maior - Matrícula nº116.094/3ª CRI
12	24.200,00	Sítio no Bairro Fium denominada fazendinha do Gurta, antigo Sítio Sabão Loteamento Jardim Guararapes - Registro nº185/3ª CRI, Decreto de Aprovação nº929/56
13	465.951,40	Parte correspondente a 11/12 avos no Sítio denominado Fium no Bairro do Viracopos - Transcrição nº13.1590/3ª CRI de 04/04/52, Livro 3J, fls. 10; e uma parte ideal em comum com o adquirente e correspondente a 1/12 avos, num pequeno sítio, situado no Bairro do Viracopos - Transcrição nº16.534/3ª CRI de 27/09/54, Livro 3J, fls. 107
14	24.694,14	Loteamento Jardim Palmeiras Gleba de terras sob nº1 desmembrada dos Sítios Campo Redondo e Samambá, antiga Fazenda Tijoco Preto ou Barro Preto - Matrícula nº3.239/3ª CRI
		Área A desmembrada da Área remanescente da Fazenda Santa Rosa, Bairro Campo Grande - Matrícula nº132.541/3ª CRI
		Lotes 01B (A= 7.667,58m²), 01C (A= 9.037,58m²), 01D (A= 7.988,97m²) da Quadra Z do Loteamento Parque Valença, Antiga Fazenda Santa Rosa - Matrícula nº51.701

03:40

anexo zeis 3.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Documento Ferramentas Janela Ajuda

70,6%

Localizar

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / SEHAB  
 Coordenadoria Técnica/Coordenadoria Jurídico-Administrativa/Coordenadoria de Projetos Especiais/Coordenadoria Setorial de Planejamento Físico Habitacional

Nº DE IDENT.	DIMENSÕES APROXIMADAS (m²)	IDENTIFICAÇÃO/TITULARIDADE DA ÁREA
1	20.000,00	Gleba 2, oriunda do desmembramento da Gleba de terras rural do Sítio Facato, situada no Bairro Boa Vista - Matrícula nº157.961/3ª CRI
2	1.446.334,00	Imóvel denominado Bola Aliança - Matrícula nº16.462/3ª CRI
3	588.250,00	Lote 01 (A= 96.950,00m²), Quadra 91, Quarteirão 4.516 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº78.359/3ª CRI
4	535.472,84	Lote 01 (A= 491.200,00m²), Quadra 92, Quarteirão 4.516 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº152.870/3ª CRI
		Lote 01 (A= 119.600,00m²), Quadra 94, Quarteirão 4.518 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº81.059/3ª CRI
5	246.600,00	Lote 01 (A= 181.580,00m²), Quadra 96, Quarteirão 4.520 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº81.090/3ª CRI
		Lote 1A (A= 224.212,84m²), Quadra 98, Quarteirão 4.522 do Loteamento Cidade Satélite Ins - Matrícula nº132.878/3ª CRI
6	1.385.498,40	Sítio Lagoa, localizado parte no bairro Friburgo e parte no Bairro Campo Redondo - Matrícula nº29.103/3ª CRI
TOTAL	4.222.155,24	Gleba A, desmembrada do imóvel "LA GAC" Loteamento Chácara Fazenda da Lagoa - Registro nº234/3ª CRI de 22/04/83, Decreto de Aprovação nº58/37

03:40

## Anexo 6. Remoções por bacias

NÚMERO DE REMOÇÕES DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM REGULARIZAÇÃO												
BA CIA HID RO GR ÁFI CA	Nº	DE NO MIN AÇÃO	MA CR OZ ON A	Nº PR OT OC OL O	RE GIÃO	Nº FA MÍLI AS	Nº RE MO ÇÕES	Nº RE MO ÇÕES ALÉ M DO INDI CA DO (SU GE STÃO SE HA B)	Nº RE AS SE NTA ME NT OS	Nº MO RA DIA S A REF OR MA R	INFORMAÇÕES GERAIS	
RIO CA PIV ARI - MIR IM	1	PAR QU E DA S IND ÚST RIA S	5	04/1 0/30 .688	SO	62	26	0	0	0	-	
	TOTAL											
						26	0	0	0			
RIO CA PIV ARI	2	IRM ÃO S SIG RIS T	7	04/1 0/24 .378	S	32	0	0	0	0	FR	
	3	JAR DIM NO VA AM ÉRI CA	7	04/4 0/37 .250	S	31	4	0	0	0	-	
	4	NO SSA SE NH OR A DE LO UR DE S	4	46.8 81// 95	S	6	0	0	0	0	FR	
	5	16 DE JAN EIRO	4	04/1 0/51 .658	S	69	7	0	0	5	-	

6	BAIRRO DA CONQUISTATA (VILA YPÊ)	4	04/10/30.689	S	75	0	0	3	0	-
7	JARDIM BANDEIRAS II (PRAÇAS 02 E 03)	4	04/10/26.695	S	155	0	0	0	0	-
8	JARDIM BANDEIRAS II (PRAÇA 04)	4	04/10/51.516	S	312	82	0	0	0	-
9	JARDIM ICARAÍ	4	03/10/67.176	S	129	0	0	0	0	FR
10	JARDIM SÃO JOSÉ	4	04/10/37.252	S	64	11	0	0	0	-
11	VILA LOURDES	4	04/10/24.265	S	83	3	0	3	13	-
12	VILA LOURDES	4	04/10/37.251	S	64	10	0	0	0	-
13	JOSIARA	5	04/10/24.264	SO	123	13	0	0	0	-
14	NOVA ALIANÇA	4	52.028/95	SO	225	4	0	0		FR
										Parte na Microbacia 08
15	JARDIM SAPUCÁ	4	04/10/51.346	SO	630	0	0	52	0	-
16	JARDIM SA	4	04/10/52.892	SO	172	42	0	0	17	-

	NTA LÚCIA									
17	JARDIM YE DA II	4	04/10/43 .486	SO	101	0	0	0	0	-
18	JARDIM CA PIV ARI	4	04/10/51 .144	SO	104	0	0	0	0	-
19	ALVOR ADA	4	04/10/24 .593	SO	39	5	0	0	7	-
20	JARDIM DAS BANDEIRAS I	4	13.7 02/96	S	60	0	0	0	0	FR
21	TANCREDO NEVES	5	06/10/08 .589	SO	235	0	0	16	8	-
22	TANCREDO NEVES	5	04/10/58 .550	SO	92	16	0	0	4	-
23	PARQUE UNIVERSITÁRIO	5	04/10/31 .980	SO	113	0	0	0	0	-
24	JARDIM OUVREIRE	5	06/10/08 .588	SO	110	5	0	0	0	-
25	JARDIM OUVREIRE	5	04/10/52 .891	SO	38	38	0	0	0	RT
26	VILA AEROPORTO	5	04/10/29 .532	SO	38	8	0	0	6	-
27	JARDIM SÃO JUDAS TADEU	5	06/10/08 .587	NO	147	0	0	0	0	-

28	JARDIM SÃO JUDAS TADEU (MORRO DE SÃO JUDAS)	5	04/10/51 .660	NO	140	140	0	0	0	RT
29	JARDIM YE DA I	4	04/10/49 .799	SO	111	8	0	0	0	-
30	NOVA REPUBLICA	4	04/10/51 .659	SO	118	0	0	0	0	-
31	NOVA INDEPENDÊNCIA	4	03/10/39 .675	SO	150	2	0	0	0	-
32	SANTA ISABEL	5	46.8 80/9 5	SO	40	0	0	0	0	FR
33	PARQUE UNIVERSITÁRIO (AVENIDA 06)	5	04/10/43 .483	SO	101	26	0	0	0	-
34	NOVO SOL	4	12.6 51/9 6	SO	93	0	0	0	0	FR
35	VISTA NOVA	7	06/10/24 .637	SO	154	0	0	0	0	-
36	VILA PALÁCIOS	4	04/10/28 .907	SO	82	24	0	0	0	-
37	JARDIM MARIAROSA	4	04/10/43 .482	SO	45	8	0	0	1	-
38	SANTARITADE CASSI	4	04/10/30 .691	S	102	0	0	0	0	-

	A									
39	JAR DIM ME TO NÓ POL IS	5	04/1 0/30 .690	NO	94	1	0	0	0	-
40	JAR DIM MA RA CA NĂ	5	04/1 0/53 .660	NO	84	38	0	0	2	-
41	VIL A PRI NC ESA	5	04/1 0/28 .908	SO	191	8	0	0	0	-
42	JAR DIM LIS AI	5	04/1 0/52 .890	NO	119	11	0	0	1	-
43	JAR DIM LIS AII	5	04/1 0/52 .407	NO	74	5	0	0	0	-
44	NO VO LO ND RE S	4	04/1 0/26 .694	NO	415	0	0	0	0	-
45	NO VO AN CHI ETA	4	04/1 0/58 .549	SO	106	63	0	0	0	-
46	JAR DIM PAL MA RE S	4	04/1 0/27 .394	SO	312	117	0	0	0	-
47	BAI RR O DA VIT ÓRI A (GE OR GIN A)	4	03/1 0/52 .502	S	451	8	0	0	0	-
48	RE CA NT O DO S PÁS SA RO S	4	46.8 82/9 5	NO	81	9	0	0	0	FR
49	JAR DIM NO VO PAU LIC ÉIA	4	04/1 0/51 .143	SO	32	6	0	0	0	-
50	NO VO	4	24.1 84/9	SO	19	0	0	0	0	FR





	O										
73	PARANAPANEMA	4	03/10/45 .478	S	455	0	2	0	0		sobre sist viário
74	JARDIM ITATIAIA - B	4	04/10/51 .142	S	552	82	0	0	0		-
75	JARDIM ANDO RHAS	4	04/10/51 .141	S	212	20	0	58	43		-
76	JARDIM CO NCEIÇÃO LIRIA	4	04/10/27 .395	L	227	0	0	10	0		-
77	PARQUE SOCIAL IZA	4	52.1 28/9 5	L	185	0	0	0	0		FR
78	VILA NOGUEIRA	4	04/10/73 .134	L	126	0	0	80			46 famílias removidas PROJ. PAC ANHUMAS
79	PARQUE SÃO QUIRINO	4	24.1 85/9 6	L	46	0	0	0	0		FR
80	PARQUE SÃO QUIRINO	4	24.1 85/9 6	L	363	0	0	100			263 famílias removidas PROJ. PAC ANHUMAS
81	CAFEZINHO	4	03/10/67 .177	L	64	0	0	0	0		-
82	INDEPENDÊNCIA	4	03/10/67 .178	L	117	0	0	0	0		FR
83	NILÓPOLIS	4	03/10/39 .676	L	100	100	0	0	0		RT
84	GE TÚL	4	04/10/67	L	375	0	0	0	0		-



	Bacia do Rio Capivari - Mirim						
	Bacia do Rio Capivari						
	Bacia do Ribeirão Quilombo						
	Bacia do Ribeirão Anhumas						
	Bacia do Rio Atibaia						
	Bacia do Rio Jaguari						
RT	Remoção Total						
RTR	Remoção Total Realizada (não incluída no somatório)						
FR	Fase Registrária						
FR	Fase Registrária, com necessidade de remoções remanescentes						
80	N° de reassentamento (não incluído no somatório - PROJETO PAC ANHUMAS)						

7.

**Anexo 7:** Mapa das favelas, núcleos e Ocupações do município de Campinas com as Zeis de Indução e empreendimentos. Fonte: SEHAB/PMC/2009 .

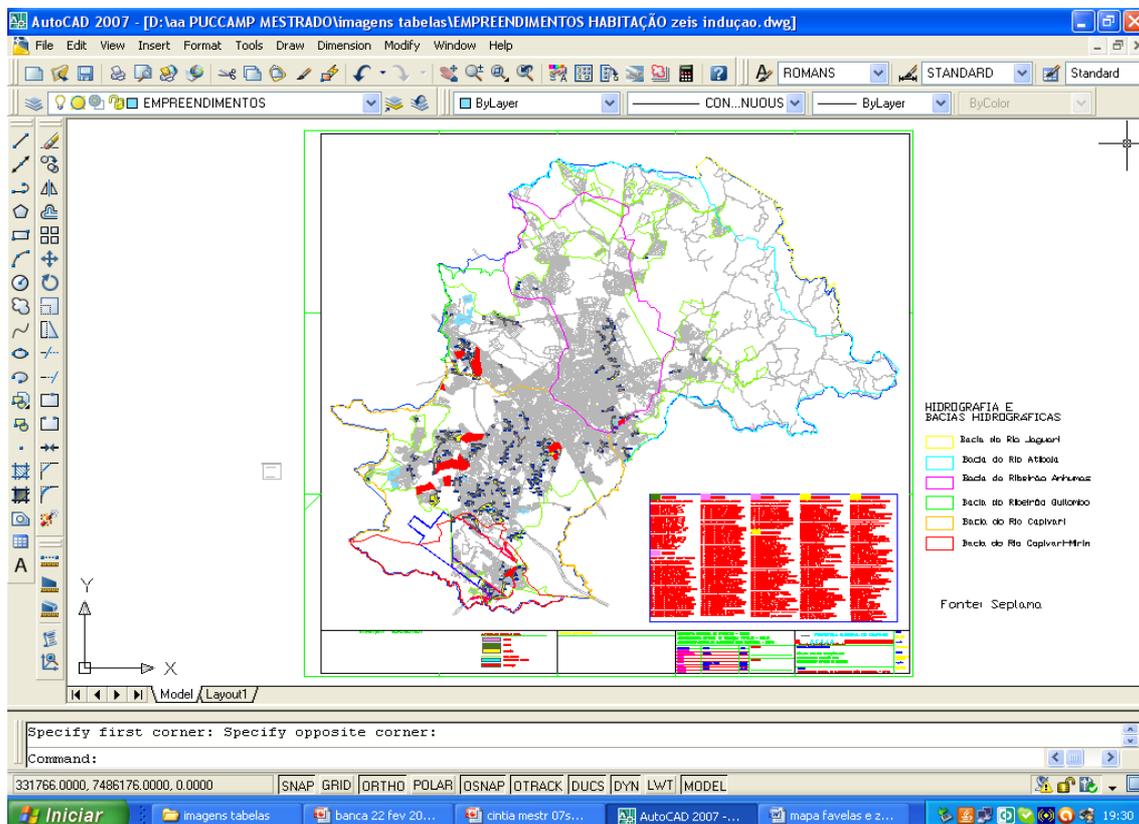


Figura 37: Mapa das favelas, núcleos e Ocupações do município de Campinas com as Zeis de Indução e empreendimentos. Fonte: SEHAB/PMC .

