

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE**

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO SOCIAL: A ESCOLHA DA ÁREA DE
IMPLANTAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS – COMO UM PLANO DE BAIRRO
PODE GERAR MELHORIAS**

Gisele Garcia de Andrade

Presidente Prudente

2019

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE
PRUDENTE**

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO SOCIAL: A ESCOLHA DA ÁREA DE
IMPLANTAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS – COMO UM PLANO DE BAIRRO
PODE GERAR MELHORIAS**

Gisele Garcia de Andrade

Trabalho de Curso apresentado como requisito
para Conclusão de Curso para obtenção do grau
de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo, sob
orientação da Professora Ms. Júlia Fernandes
Guimarães Pereira.

**Presidente Prudente/SP
2019**

**POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO SOCIAL: A ESCOLHA DA ÁREA DE
IMPLANTAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS – COMO UM PLANO DE BAIRRO
PODE GERAR MELHORIAS**

Trabalho de Curso aprovado como
requisito para obtenção do Grau de
Bacharel em Arquitetura e
Urbanismo.

Prof.^a Ms. Júlia Fernandes Guimarães Pereira
Toledo Prudente Centro Universitário

Prof.^o Dr. Rodrigo Cezar Criado
Toledo Prudente Centro Universitário

Prof.^a Ms. Luiza Sobhie Muñoz
Toledo Prudente Centro Universitário

**Presidente Prudente/SP
2019**

“ A arquitetura é a arte que determina a identidade do nosso tempo e melhora a vida das pessoas.”

Santiago Calatrava

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a pessoa mais importante da minha vida, minha mãe, Sílvia.

Seu apoio incondicional para realização deste sonho em minha vida foi fundamental para a conclusão desta jornada.

AGRADECIMENTOS

A minha família, pai João, irmãos: Gustavo e João Vitor, e em especial a minha mãe, Sílvia, por todo apoio e orações;

A minha prima Ana Paula, por todo incentivo e apoio para chegar até aqui;

Aos amigos de fora e dentro da faculdade por todo apoio e por entenderem minha ausência ao longo desses cinco anos; Camila, Renata, Mariana e Alessandra: obrigada por tornarem essa jornada mais leve; Thalía, obrigada por entender este processo de reclusão e muitas vezes de ausência no apartamento; Lu Pecin, chegou na etapa final deste trabalho, porém sempre solícita;

A duas pessoas importantes que foram fundamentais nessa caminhada: Mônica Magalhães e Merielli Oliveira;

Aos meus professores por todo conhecimento compartilhado neste curso, tanto fora quanto dentro de sala de aula;

A minha orientadora Júlia Guimarães, pelo apoio incondicional, não só nesta etapa de realização do TCC, mas ao longo de todo curso;

A professora Silvana Trevisan, por me receber em seu escritório para uma conversa sobre segregação socioespacial e pela troca de informações;

Ao Emerson, presidente da Associação de Moradores do Conjunto Habitacional João Domingos Netto, que contribuiu muito para a realização deste trabalho;

A todos que passaram por minha vida ao longo desses cinco anos, mesmo os que não estão mais ao meu lado, vocês foram importantes para o meu crescimento;

E por último, mas não menos importante, meu agradecimento ao Eterno pela realização de mais uma etapa em minha vida!

RESUMO

O presente projeto tem como objetivo realizar um prognóstico para a proposição de um plano de diretrizes para habitação social em Presidente Prudente, tendo como objeto de estudo a escolha da área de implantação do Conjunto Habitacional João Domingos Netto em Presidente Prudente, SP. Para tal análise é preciso antes saber um pouco sobre a história da habitação social no Brasil e em Presidente Prudente. É preciso entender também o conceito espaço urbano e seus agentes e como podem afetar na escolha de uma área para implantação de um conjunto habitacional de interesse social. Ao longo da história é possível perceber como as escolhas das áreas de implantação desses conjuntos promovem segregação, exclusão social, além da falta de mobilidade, infraestrutura, serviços e a falta, ou esquecimento, das políticas públicas. Para compreender o funcionamento das políticas públicas iremos estudar a sua história e suas áreas de atuação. Após essa primeira etapa, foi realizado um diagnóstico da área escolhida, sobre sua implantação e a falta de políticas públicas de habitação e como etapa final, realizou-se um caderno de diretrizes que possam promover melhorias pra quem ali habita.

Palavras chaves: Habitação Social, Política Pública, Conjunto Habitacional, Segregação, Plano de Diretrizes.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa Vila Marcondes e Goulart	16
Figura 2 - Alterações Malha Urbana	17
Figura 3 - Localização Jardim Lapenna.....	24
Figura 4 - Situação em 2016 Jardim Lapenna.....	24
Figura 5 - Oficinas	25
Figura 6 - Divisão Dto. Perus.....	26
Figura 7 - Implantação Terminal de ônibus	27
Figura 8 - Diretrizes Plano de Bairro	27
Figura 9 - Localização bairro 2 de julho, Salvador.....	28
Figura 10 - Bairro 2 de Julho, Salvador	28
Figura 11 - Participação Popular	29
Figura 12 - Proposta Ocupação Vazio Urbano	30
Figura 13 -Localização João Domingos Netto	31
Figura 14 - Escola Educação Infantil e ESF	32
Figura 15 - Divisão das Construtoras	33
Figura 16 - Distância entre Marco Zero e o João Domingos Netto.....	33
Figura 17 - Construção Escola Infantil.....	34
Figura 18 - Construção Escola Ensino Médio.....	35
Figura 19 - Primeiro Ponto de Ônibus para quem chega no bairro	36
Figura 20 - Último ponto de ônibus para quem sai do bairro	36
Figura 21 - Ausência de Paisagismo	37
Figura 22 - Pontos de Parada.....	38
Figura 23 - Pontos de ônibus coberto.....	38

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APO – Avaliação Pós Ocupação

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH – Banco Nacional de Habitação

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CECAP – Companhia Estadual de Casas Populares

CRAS – Centro de Referência de Assistência Social

ESF – Estratégia da Saúde da Família

FCP – Fundação da Casa Popular

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FGV – Fundação Getúlio Vargas

FHC – Fernando Henrique Cardoso

HBB – Programa Habitar Brasil BID

IAPs – Instituto de Aposentadoria e Pensões

INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo

PAC – Programa de Aceleração de Crescimento

PLOA – Projeto de Lei Orçamentária Anual

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PNE – Pessoas com Necessidades Especiais

UAMs – Unidades Ambientais de Moradias

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	10
2.1 História da Política Habitacional no Brasil	11
2.2 História de Presidente Prudente e sua expansão territorial.....	15
2.3 A política habitacional de Presidente Prudente.....	17
2.4 O direito à cidade e a segregação socioespacial	20
2.5 Planejamento Urbano	22
3 ESTUDOS DE CASO.....	23
3.1 Jardim Lapenna, São Miguel Paulista, SP	23
3.2 Distrito de Perus, SP	26
3.3 Dois de Julho, Salvador.....	27
4 DIAGNÓSTICO	30
4.1 O conjunto habitacional João Domingos Netto	30
4.2 As consequências da escolha da área de implantação	33
5 PROGNÓSTICO	39
5.1 Melhorias	39
5.2 Caderno	40
6 CONCLUSÃO	43
REFERÊNCIAS.....	45
APÊNDICE.....	50

1 INTRODUÇÃO

A habitação é uma necessidade fundamental de qualquer ser humano e o Art.6º da Constituição Federal de 1988 garante o direito à moradia para qualquer cidadão (BRASIL, 1988). Garantir este direito é atender as necessidades básicas do indivíduo que nela habitará; ter uma residência é sinônimo de abrigo, segurança, conforto, descanso e o ideal é que a mesma esteja localizada em uma área que traga qualidade de vida aos moradores. Ou seja, habitação não está somente ligada à moradia, envolve além do que já foi citado, políticas públicas e urbanização de qualidade com o oferecimento de todos os serviços necessários à dignidade.

Com o desenvolvimento das cidades e a industrialização muitas pessoas começaram a migrar da área rural para a área urbana, aumentando assim o contingente populacional urbano nos anos 30. Uma parcela dessa população tinha acesso à moradia por meio da produção efetuada por proprietários das indústrias nascentes, eram as vilas operárias, que geralmente estavam localizadas próximas às fábricas e eram alugadas para os operários. O aumento da industrialização nas décadas seguintes também fez com que o número de trabalhadores aumentasse e por consequência, os moradores das cidades. Começam, então, a valorização dos terrenos destinados às vilas operárias, e, somando-se a isso, o fluxo migratório aumenta excedendo a força de trabalho na cidade, resultando em custo não lucrativo para as fábricas que transferem para o Estado os custos com moradia, transporte e serviços de infraestrutura urbana (RIBEIRO, 2007, p.2).

O processo de urbanização no Brasil, intensifica-se acompanhando o modelo econômico: o que antes era voltado para o setor agrário-exportador volta-se para o setor industrial. O processo urbano – industrial no Brasil é um modelo hegemônico, ligado ao caráter do capitalismo dependente, tem uma estrutura agrária baseada no latifúndio e na concentração de renda, fator que será determinante no fenômeno do êxodo rural que acompanhou a urbanização brasileira (BOTEGA, 2008, p.2). O desenvolvimento das cidades veio acompanhado do crescimento muitas vezes, desordenado. Os espaços livres foram reduzidos e valorizados, em áreas distintas, pelo mercado imobiliário e o resultado disso é a segregação social, onde a população, em sua maioria, não recebe benefícios de uma política pública de qualidade.

O mercado imobiliário, desde que o Estado passou a ser responsável pelos custos que antes eram das fábricas, é quem dita os investimentos, resultando em um processo de urbanização, exclusão e concentração de renda (BOTEGA, 2008, p.2).

Vemos algumas ações bastante incipientes de produção de habitação de interesse social no governo de Getúlio Vargas por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensões, com público alvo sendo em sua maior parte da classe média (BONDUKI, 2004, p.99). Em 1946, foi fundada a FCP: Fundação da Casa Popular. A partir da década de 60, com o “boom” urbano a necessidade de produção de habitações de interesse social é incentivada e com isso surgem também políticas públicas e vários programas voltados para essa demanda. Surgiu, então, o BNH, Banco Nacional de Habitação, paralelo com o SFH, Sistema Financeiro de Habitação, instituídos pela Lei nº 4380/64, que estimula a construção de habitações de interesse social e o financiamento da casa própria (BRASIL, 1964). Em 1986, o BNH é extinto já que não tinha uma proposta clara de intervenção no setor habitacional, e assim essa função passa a ser da Caixa Econômica Federal (RIBEIRO, 2007, p.3). Desde então, vários programas surgiram até chegar ao mais atual, o PMCMV, Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei nº 11977/09, tem várias faixas regulamentadas pelo Ministério das Cidades. Para este projeto, a área de interesse são as modalidades do Faixa 1, que beneficiam famílias com renda mensal até R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) (BRASIL, 2009).

A cidade de Presidente Prudente, SP, foi beneficiada com o PMCMV para a instalação de alguns conjuntos habitacionais de interesse social, entre eles o Conjunto Habitacional João Domingos Netto, localizado na Zona Norte da cidade. Tendo este conjunto como objeto de estudo, foi realizado uma análise da implantação do mesmo, verificando se após sua implantação o local foi atendido por política pública e infraestrutura urbana de qualidade e apresentando as consequências da escolha dessa área de implantação.

O objetivo geral deste projeto é entender como a má aplicação das políticas públicas nestes conjuntos habitacionais de interesse social podem causar desigualdade urbana e segregação socioespacial; já o objetivo final é a proposta de um Plano de Diretrizes para a habitação de interesse social em Presidente Prudente.

A metodologia utilizada para atingir o objetivo final, foi a realização de um levantamento histórico da política habitacional no Brasil e em Presidente Prudente, através de livros, artigos, leis, planos habitacionais e análise de mapas. Para a história do Conjunto Habitacional João Domingos Netto, a pesquisa foi feita através de artigos, teses e reportagens. No diagnóstico serão realizadas entrevista com moradores, levantamento de dados através de pesquisa de campo, reportagens e análise de mapas. O questionário foi submetido ao Comitê de Ética e encontra-se em análise.

A divisão deste projeto ficou da seguinte maneira: no primeiro capítulo foi escrita uma introdução com explicações gerais sobre a organização do trabalho ; no segundo capítulo temos as bases teóricas com um histórico sobre a política habitacional no Brasil e em Presidente Prudente, um breve histórico de Presidente Prudente e sua extensão territorial e para finalizar este capítulo foi descrito sobre o direito à cidade e sobre segregação socioespacial; no terceiro capítulo foram apresentados três estudos de caso semelhantes a este projeto, que serviram como base referencial; o quarto capítulo apresenta histórico do Conjunto Habitacional João Domingos Netto, a escolha da área implantação e suas consequências, apresentando um diagnóstico.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Para chegarmos ao objetivo final deste projeto se faz necessário estudar e conceituar alguns assuntos, como a história da política habitacional tanto no Brasil quanto em Presidente Prudente e entender como essa política nasceu e evoluiu aos dias de hoje. E para tal é preciso descrever sobre urbanização brasileira.

Como definição de urbanização adotamos o seguinte conceito:

A urbanização é o processo de transformação de uma sociedade ou região para urbano, por conseguinte, não representa somente o crescimento da população das cidades, mas também a um conjunto de técnicas e de obras que permitem dotar uma cidade ou área da cidade de condições de infraestrutura, planejamento e organização administrativa, (MONTEIRO; VERAS, 2017, p. 3-4)

Adotado este conceito, surge a questão de como ocorreu o processo de urbanização no Brasil e utilizaremos da definição de Santos (2009) e Botega (2008) para tal

explicação. O processo de desenvolvimento da urbanização no Brasil começou no século XVIII, mas somente no século XX é que evoluiu para o que hoje entendemos como urbanização (SANTOS, 2009, p.21-22).

As cidades cresceram de forma rápida e desordenada, fato reconhecido por diversos estudiosos. Um dos fatores deste rápido crescimento se deve à migração de muitos moradores do campo para a cidade em busca de uma vida melhor. Botega (2008, p.2) retrata este processo como a passagem do modelo agrário-exportador para o urbano-industrial de desenvolvimento. Ou seja, a industrialização começou a atrair pessoas para a cidade. Marinho (2008, p.1) afirma que essa migração, que provocou um inchaço na cidade, aliada a outros fatores provoca muitos problemas como as coabitações, as habitações precárias, as autoconstruções também a falta de infraestrutura.

É por isso que para entender os problemas habitacionais no Brasil é preciso entender o processo de urbanização.

Compreender a questão habitacional no Brasil inclui refletir acerca da urbanização, devendo considerar os seus aspectos sociais, políticos, econômicos e ideológicos que envolvem este processo ao longo do tempo. Portanto, identificar as transformações na produção e estruturação do espaço urbano advindas com a dinâmica socioespacial das cidades na atualidade. (MONTEIRO; VERAS, 2017, p.3)

Contudo, vemos que os problemas de políticas habitacionais que enfrentamos atualmente são frutos de um processo de urbanização que começou de forma desordenada. As cidades não estavam preparadas para se expandir como expandiram, não haviam infraestruturas suficientes, moradias suficientes e as políticas públicas voltadas para este setor não eram eficazes. Aliados a estes fatores, temos ainda outros, como o mercado imobiliário que conduz, mesmo que de forma indireta, a dinâmica de crescimento das cidades. O resultado disso é a forma como a expansão socioespacial da cidade atual se encontra hoje.

2.1 História da Política Habitacional no Brasil

Segundo Lima (2017, p.5), a forma como ocorreu o processo de urbanização, juntamente como o crescimento das cidades implicou na precariedade nas formas de habitar do homem.

Como já dito antes, esse crescimento das cidades ocorreu no período industrial, período este que, além do êxodo rural, também foi marcado pela chegada de muitos imigrantes no país. Neste momento histórico, a classe operária aumentou e com isso, a demanda por moradia também, surgindo então as vilas operárias, construídas próximas às fábricas de forma proposital, pensando mais no capital do que no bem-estar do operário:

[...] a construção dessas moradias operárias é uma necessidade histórica do capital. Com elas, o empresário tem o capital variável disponível para movimentar indústrias. A força de trabalho não cansa e nem gasta tempo nem dinheiro para ir da casa ao trabalho, visto a moradia estar próximo da fábrica. Com isto há mais energia humana à disposição do capital; destarte, a jornada de trabalho pode se estender mais, fazendo com que a mais-valia absoluta cresça. O custo do transporte é nulo, dada a proximidade, com isto diminuindo o trabalho necessário e aumentando o excedente. (PERUZZO, 1984, p.29)

O Estado tinha aqui um único papel: atuar como regulador. No governo de Getúlio Vargas é que o Estado viu a necessidade de intervir, criando os IAPs, Institutos de Aposentadorias e Pensões. Porém, isto não é encarado como um avanço, já que estes Institutos só atendiam os trabalhadores vinculados aos sindicatos (VIANA, 2012, p.59). As operações imobiliárias dos IAPs se baseavam em três planos:

- 1) Plano A: locação ou venda de unidades habitacionais em conjuntos residenciais adquiridos ou construídos pelos institutos, com o objetivo de proporcionar aos associados moradia digna, sem prejuízo da remuneração mínima do capital investido.
- 2) Plano B: financiamento aos associados para aquisição da moradia ou construção em terreno próprio.
- 3) Plano C: empréstimos hipotecários feitos a qualquer pessoa física ou jurídica, bem como outras operações imobiliárias que o instituto julgasse conveniente, no sentido de obter uma constante e mais elevada remuneração de suas reservas. (BONDUKI, 2004, p.104).

Porém, as atividades dos IAPs deixavam claro que eram voltadas para pessoas de média renda, apesar de sua implementação indicar que seria uma política de habitação social, e suas construções eram voltadas para a classe média (BONDUKI, 2004, p.105). Mesmo não tendo como objetivo solucionar a questão da moradia, os IAPs foram responsáveis pela construção de 123.995 moradias. Neste

total não estão inclusos os financiamentos de apartamentos voltados para a classe média (BONDUKI, 2004, p.115).

Em 1946, cria-se a Fundação Casa Popular - FCP, que foi instituída pelo Decreto Lei nº 9218, de 1º de maio de 1946, e era voltada àqueles de baixo poder aquisitivo (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p.1). A FCP foi o primeiro órgão federal cuja atribuição era resolver a questão habitacional no país e em 18 anos, produziu 143 conjuntos com 18.132 unidades habitacionais (BONDUKI, 2004, p.115).

No início, a FCP construída através de duas modalidades: por empreitada e por administração direta. Esta última servia como experiência para os técnicos da Fundação, como os problemas da construção de conjuntos habitacionais, o uso de materiais não comuns em construção civil, entre outros. Por isso com o passar dos anos foi sendo abandonada e restando somente a construção por empreitada (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p.6).

Ainda no ano de 1946, através do Decreto Lei nº 9777, de 06 de setembro de 1946, a FCP acaba por se tornar um órgão de política urbana em sentido amplo (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p.2). Em 1964 a FCP foi extinta.

No ano de 1964, os militares tomam o poder e inicia-se o período militar. Tendo como presidente o Marechal Castelo Branco, o Estado começa a intervir na produção de unidades habitacionais (OLIVEIRA, 2015, p.6). Em 21 de agosto de 1964, através da Lei nº 4380, cria-se o BNH, Banco Nacional de Habitação. O Art. 17 cita quais são as finalidades do BNH, ficando claro que atuava como órgão orientador e de assistência financeira, ou seja, não era responsável direto pela compra, venda ou construções de habitações (BRASIL, 1964)

O BNH repassava os recursos aos agentes como: Caixas Econômicas, sociedades de créditos imobiliário e as associações de poupança e empréstimos. E os recursos para os financiamentos vinham das cadernetas de poupança, títulos imobiliários emitidos pelo SFH e FGTS (OLIVEIRA, 2015, p.7). Em 21 de novembro de 1986, através do Decreto Lei nº 2291, o BNH é extinto passando a ser sucedido pela Caixa Econômica Federal.

Ao ser criado, o BNH tinha como promessa acabar com a falta de moradia no país, promessa essa que não foi cumprida. Sua extinção mais a proteção

ao inquilinato resultou em uma organização no mercado imobiliário. Desde então, o país passou a não ter política habitacional (SANTOS; DUARTE, 2010, p. 7).

Em 05 de outubro de 1988 foi promulgada a Constituição Brasileira, elaborada pela Assembleia Constituinte, que trata nos artigos 182 e 183 sobre questões urbanas que trouxe importantes conquistas que serão citadas neste trabalho mais à frente (PEREIRA, 2017, p.96).

Nos anos 90, o governo reteve recursos da poupança e outros ativos financeiros, o que afetou os setores da construção civil e do crédito imobiliário, os financiamentos imobiliários e os realizados com FGTS diminuíram. Mesmo com todos esses problemas foi um período promissor para o crédito imobiliário (MOREIRA, 2013, p.24). Em 1995 inicia-se o governo de Fernando Henrique Cardoso, que teve dois mandatos, até o ano de 2002. Sobre este período, Brito e Romão (2016, p.2) afirmam [...] “formou-se um pensamento voltado ao reconhecimento da necessidade da regularização fundiária, com uma visão ampliada e participativa na integração das questões habitacionais.” Ainda segundo os autores, o governo FHC adotou algumas medidas com comportamento autoritário, excluindo a participação popular. Então uma ampla mobilização propôs a criação do Fundo Nacional de Moradores Popular (MARICATO, 1998, p.1). Maricato (1998, p.1) afirma que não era uma tarefa simples e quem esperava que FHC, sociólogo e com um passado de engajamento social, fosse apoiar isso, acabou se frustrando.

Ainda na era FHC surgiram vários programas, como carta de crédito individual e associativismo, além de dar continuidade a outros programas como: Pró-Moradia e Habitar Brasil. Este último, no segundo mandato de FHC (1999-2002), passou a receber financiamento internacional do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), passando a se chamar Programa Habitar Brasil BID (HBB) (RIBEIRO, 2007, p.5-6).

Chega-se em 2003, ano em que se inicia o governo Lula. Já no dia 1º de janeiro, foi criado o Ministério das Cidades, uma conquista das questões urbanas tratadas nos art. 182 e 183 da Constituição de 88. A criação do Ministério das Cidades foi um fato inovador na política urbana, segundo Ribeiro (2007, p.6) “[...] superou o recorte setorial da habitação, do saneamento, dos transportes (mobilidade) e trânsito, para integrá-los levando em consideração o uso e a ocupação do solo.”

Para Moreira (2013, p.24):

A criação do Ministério das Cidades definiu a responsabilidade de elaborar, de maneira participativa e federativa, a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, incluindo uma nova política para o setor da habitação em partículas da habitação de interesse social.

Entre os dois mandatos do governo Lula, foram criados alguns programas, entre eles o Crédito Solidário (2004), o PAC – Programa de Aceleração do Crescimento (2007) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 2009 (MOREIRA, 2013, p.25). O objetivo principal do PMCMV é o de facilitar o acesso à moradia própria para famílias de baixa renda (MELO; LINS, 2016, p.1).

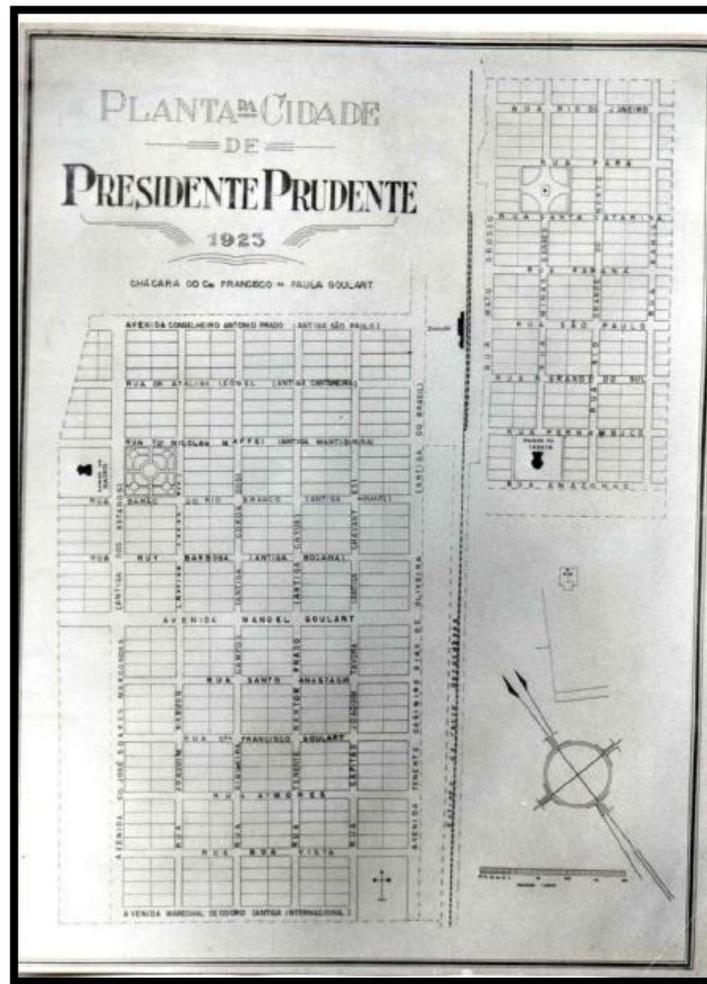
A política habitacional existe há muito tempo e o que se pode observar é que, de um governo ao outro, foram sofrendo alterações, até se chegar ao PMCMV. Porém, pecam em alguns aspectos, como a segregação que ocorre devido a escolha das áreas de implantação de conjuntos habitacionais, que são “jogados” em áreas distantes, onde a especulação imobiliária não tem interesse algum.

2.2 História de Presidente Prudente e sua expansão territorial

Presidente Prudente está localizada no extremo oeste do estado de São Paulo, na conhecida Alta Sorocabana. Em 1910 foi emancipada de Conceição de Monte Alegre, conhecida hoje como Paraguaçu Paulista, e como toda cidade que foi fundada naquela época, teve seu desenvolvimento após a chegada da via férrea. (PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 2014, p.30)

A cidade de Presidente Prudente foi fundada no ano de 1917 e sua urbanização teve início no começo do século XX. Os núcleos urbanos de Presidente Prudente surgiram com a chegada dos coronéis Francisco de Paula Goulart e José Soares Marcondes, que colonizaram e venderam terras na região (PEREIRA, 2002, p.32). Ambas as vilas ficavam às margens da Estrada de Ferro Sorocabana, como se pode observar na FIGURA 01:

Figura 1: Mapa Vila Marcondes e Goulart



FONTE: Sposito, 1983, p.68

A Vila Goulart se situava onde hoje corresponde o quadrilátero que conhecemos como o centro da cidade e foi implantada antes da construção da Estação Ferroviária. Possuía um relevo mais suave e somando-se isso ao fato de que tinha um caráter mais empresarial, a cidade cresceu somente nessa região até a década de 40 (KOMURO, 2018, p.13). A expansão urbana da cidade, até 1960, acompanhou predominantemente a extensão da linha férrea, sentido norte-sul, mas já podia se ver, nos anos 50, um incremento de loteamentos implantados de forma descontínua (ATLAS AMBIENTAL ESCOLAR¹).

Já na década de 70, o processo de expansão se acentua e ocorre em “saltos”, podendo então, observar vazios urbanos em evidência no sudoeste e noroeste da cidade (SPÓSITO, 1983, p.212).

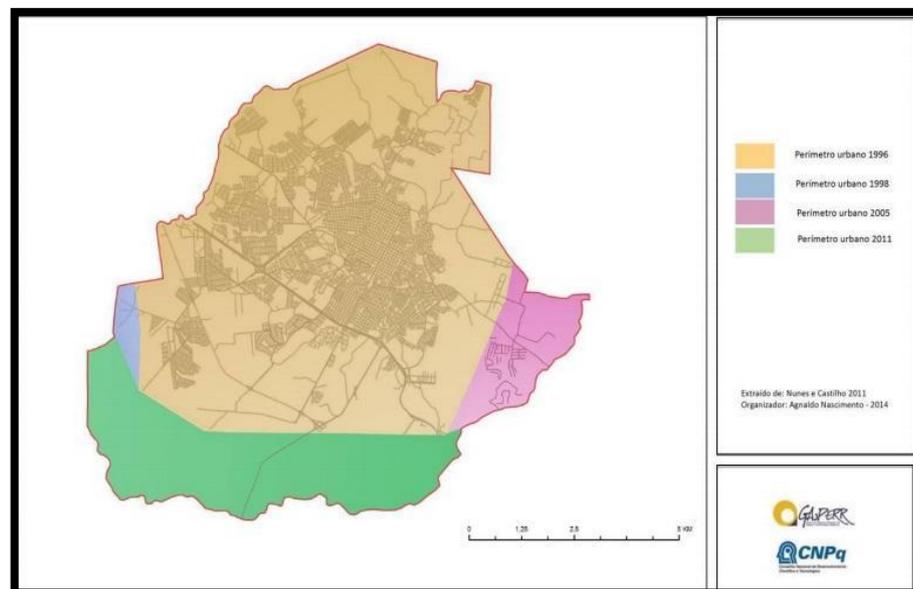
¹ Um projeto da UNESP – Universidade Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – Campus de Presidente Prudente com apoio da FAPESP – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo.

Há uma mudança no quadro da expansão urbana nos anos 80 e 90 com a implantação de novos conjuntos habitacionais, 22 no total, e com os loteamentos fechados de alto padrão que foram incorporados na malha urbana de Presidente Prudente. Outro fator, aconteceu em 1996, com o remanejamento de populações, que residiam em áreas de riscos, para conjuntos habitacionais, produzindo um vazio urbano na zona nordeste da cidade (MARISCO, 2003 apud NASCIMENTO, 2014, p.73).

No período entre 2010 e 2013, há uma incoerência na expansão urbana de Presidente Prudente, já que, mesmo com grandes vazios dentro do perímetro urbano, o tecido aumenta para fora do perímetro urbano (NASCIMENTO, 2014, p.74).

Sobre a ampliação do perímetro urbano de Prudente, Nascimento (2014, p.76) afirma que aconteceram quatro alterações em um período de 15 anos, que ocorreram após a instituição do Plano Diretor em 1996 e que pode ser observado na FIGURA 02. Isso pode indicar, através das tendências da expansão, o que o poder público pretende futuramente.

Figura 2 Alterações Malha Urbana



FONTE: Nascimento, 2014, p.76

2.3 A política habitacional de Presidente Prudente

O primeiro loteamento com habitação de interesse social de Presidente Prudente aconteceu em 1968, o Jardim Bongiovani, com 142 unidades unifamiliares,

foi financiado pela Poupança Continental, com financiamento do BNH. Em 1978, dez anos depois, surge o segundo empreendimento de habitação social, o Conjunto Bartholomeu Bueno de Miranda, que foi implantado pela COHAB/Bauru. O Conjunto Vila Nova foi implantado em 1979, pela Cooperativa Ouro Fino, Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo (INOCOOP) (PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 2014, p.63; FERNANDES, 1998 apud PEREIRA, 2017, p.86).

Entre 1980 e 1982, oito conjuntos habitacionais foram implantados na cidade, sete deles em 1980: o Parque Alexandria, com 90 unidades; O Jardim Santa Marta, com apenas 17 unidades; o Jardim Itatiaia, 20 unidades; o Parque Bandeirantes, com apenas 14 unidades; o Parque Cedral, com 82 unidades e o Parque Watal Ishibashi, com 42 unidades, todos tendo como agente promotor Nosso Teto- Prudenco. Em 1982, surgiu o CECAP-Cidade 2000 com 776 unidades, produzido pela CECAP-Codespaulo (PEREIRA, 2017, p.89).

No período de 1987 e 1988, surgiram mais dois novos conjuntos habitacionais de interesse social, lançados pela COHAB: O Jardim Mediterrâneo, com 146 residências, implantado no extremo da Zona Oeste da cidade e o Jardim Itapura, com 389 moradias, divididas entre casas e apartamentos, este localizado no extremo da Zona Leste (PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 2014, p.63).

O Jardim Cambuci, com 80 unidades residenciais, foi construído em 1990, na forma de mutirão e destinado a uma população de baixa renda. No ano de 1992, seis conjuntos habitacionais foram entregues em Prudente: o Jardim Santa Paula, com 74 unidades; o Jardim Vale do Sol, com 183 unidades, estes dois financiados pela COHAB – CHRIS – PAIH. Financiados pela CDHU, foram lançados o Brasil Novo, com 250 unidades; o Sítio São Pedro, com 232 unidades; o Jardim Jequitibás II, com 386 unidades e o Mário Amato com 500 unidades (PEREIRA, 2017, p.100).

Em 1993, um conjunto habitacional foi lançado em meio a uma grande polêmica, deixando claro a segregação socioespacial: o Ana Jacinta, localizado a 10 quilômetros do centro da cidade, cujo os acessos se davam pela continuação da Avenida Manoel Goulart (PEREIRA, 2017, p.99). Entre os anos 1993-1996, a

prefeitura municipal de Presidente Prudente lançou seis conjuntos habitacionais com lotes urbanizados: o Terceiro Milênio com 160 unidades; o Humberto Salvador, com 1330 unidades; o Morada do Sol, com 472 unidades; o Brasil Novo, com 1250 unidades; o Belo Galindo, com 671 unidades e o Primavera, com 130 unidades (PEREIRA, 2017, p.100).

No período de 1997 a 1999, a CDHU lançou quatro conjuntos habitacionais com um total de 1168 moradias, sendo três desses conjuntos com 304 unidades cada um: Jardim Maracanã, Jardim Cobral e São João; e o CECAP, com 256 unidades. Em 1998, foi lançado o Residencial Maré Mansa, um empreendimento particular, mas com interesse social e conta com 869 moradias.

Em um período de dez anos, de 1999 a 2009, mais oito conjuntos habitacionais foram lançados, sendo quatro deles em 2003. Com 304 moradias e financiado pelo CDHU, em 1999 foi lançado o São João. Quatro anos depois, em 2003, surgiram os conjuntos habitacionais financiados pela PAR-CAIXA: o Residencial Bela Vista, com 199 moradias; o Residencial Laura, no Jardim Itapura e Residencial Atalaia, no Parque Jabaquara, ambos com 176 unidades habitacionais; e o Residencial Esmeralda, no Mário Amato, com 158 moradias. Em 2005, surgiu o Jardim Itatiaia II, com 220 moradias e no ano seguinte, o Monte Carlo, com 292 moradias. Em 2009, com 142 moradias, surgiu o Jardim Sumaré (PEREIRA, 2017, p.101).

Com a criação do PMCMV, cinco conjuntos habitacionais foram lançados em Presidente Prudente. O primeiro, em 2013, foi o Tapajós, com 330 unidades habitacionais. No ano de 2014, foram entregues três conjuntos habitacionais, dois em fevereiro: o Panorâmico, com 330 unidades habitacionais e o Bela Vista I com 162 unidades; em novembro, foi lançado o Cremonezi, com 402 unidades habitacionais. E por fim, em 2015, o João Domingos Netto, com 2343 moradias (PEREIRA, 2017, p.127-128).

É possível observar que a Habitação Social em Prudente tem relação com a “esticação” da malha urbana, que acaba por originar vazios urbanos na Zona Urbana, já que os empreendimentos de interesse social são implementados cada vez mais longe do centro da cidade (PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 2014, p.63-64).

Os casos mais graves são o Ana Jacinta e o João Domingos Netto, pois ambos estão localizados à, aproximadamente, dez quilômetros do centro da cidade. Percebe-se então, que o governo, seja municipal, estadual ou federal, podem até melhorar os programas voltados para área de habitação social, mas faz-se necessário que as políticas públicas acompanhem essas mudanças. O Plano Diretor tem papel importante no desfecho na escolha das áreas de implantação desses conjuntos. Segundo análise feita por Baron, Silva, Carmo (2016, p.2), a escolha na alocação dos conjuntos habitacionais está ligada à expansão da malha urbana de Presidente Prudente e às diretrizes estabelecidas nas políticas públicas urbanas. Porém, essa expansão não significa que a cidade cresce ou se desenvolveu, mas que isso pode levar a fragmentação da mesma e a segregação acontece.

2.4 O direito à cidade e a segregação socioespacial

O capítulo II – Dos Direitos Sociais – da Constituição Federal de 1988, no seu artigo 6º assegura que a moradia é um direito de todos (BRASIL, 1988) e para se ter uma moradia digna é necessário muito mais que um teto, as políticas públicas devem acontecer para que haja o bom desenvolvimento das funções sociais na cidade, garantindo assim o bem-estar de quem nela habita, como está assegurado no Capítulo III, art. 182 e 183 da Constituição de 88 (BRASIL, 1988).

Como já dito anteriormente, o processo da urbanização brasileira transformou nossas cidades. Segundo Maricato (2001, p.16), [...] em sessenta anos os assentamentos urbanos foram ampliados de forma a abrigar mais de 125 milhões de pessoas. Todo este processo causou mudanças nos territórios das cidades, já que com este movimento, diversas necessidades surgiram.

Trata-se de um gigantesco movimento de construção de cidade, necessário para o assentamento residencial dessa população bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transportes, saúde, energia, água, etc. Ainda que o rumo tomado pelo crescimento urbano não tenha respondido satisfatoriamente a todas essas necessidades, o território foi ocupado e foram construídas as condições para viver nesse espaço (MARICATO, 2001, p. 16).

Foi um movimento excludente, já que privou a população de baixa renda do que foi dito por Maricato na citação acima. O processo de desenvolvimento das nossas cidades acabou gerando segregação, exclusão.

Em uma cidade dividida entre a porção legal, rica e com infraestrutura, e a ilegal, pobre e precária, a população que está em situação desfavorável acaba tendo muito pouco acesso a oportunidades de trabalho, cultura e lazer. Simetricamente, as oportunidades de crescimento circulam no meio daqueles que vivem melhor, pois a sobreposição das diversas dimensões da exclusão incidindo sobre a mesma população fazem com que a permeabilidade entre as duas partes seja muito pequena (ROLNIK, 2006, p.200).

Um dos resultados dessa segregação é a espoliação urbana, que pode ser entendida como tirar de uma pessoa aquilo que ela tem direito (KOWARICK, 1979, p.73). Ou seja, o direito à cidade, que é a população viver em um lugar onde todos tenham acesso à moradia, transporte, educação, emprego, lazer, prestação de serviços públicos, acaba não acontecendo. Este direito está regulamentado na Lei nº 10257/2001, denominada Estatuto da Cidade, no art.2º, inciso I (BRASIL, 2001).

Essa segregação também é resultado da especulação imobiliária, que favorece a minoria. Monteiro e Veras (2017, p.6), afirmam que a cidade capitalista é desigual, com cenários totalmente diferentes [...]. Com base nisso, o uso e a ocupação do solo é definido por quem tem mais condições financeiras, desta forma, quem tem mais paga pelas melhores localizações e quem tem menos sofre segregação, restando a eles as piores áreas da cidade, como diz Maricato (2001, p.39): a cidade legal (cujas produções são hegemônicas e capitalistas) caminha para ser, cada vez mais, espaço da minoria.

O poder público deveria trabalhar de forma que a segregação não acontecesse e nem permitir que o mercado imobiliário direcione a forma como a gestão pública urbana aconteça. Porém, acontece justamente o contrário:

O mercado imobiliário controla os investimentos públicos urbanos que são o fator mais importante de valorização imobiliária. Isso justifica e explica a sofisticação dos *lobbies* existentes sobre a orientação dos investimentos públicos no processo de urbanização (MARICATO, 2001, p. 43).

Ou seja, a terra é cara, a habitação é a cara, e o resultado: exclusão social. As pessoas acabam morando em lugares isolados, sejam em lugares conhecidos como periferia, favela ou em conjuntos habitacionais implantados longe dos grandes centros.

A habitação no capitalismo é uma mercadoria como qualquer outra. A produção privada de moradias para gente de todas as classes sociais é uma das mais importantes áreas de aplicação de capital. Como no mercado

capitalista quem “manda” é o consumidor, há oferta de moradias para todos os gostos e sobretudo para todos os bolsos. No caso, o que interessa é o morador de renda baixa e incerta, que obviamente não tem fortuna para adquirir e nem fiador para alugar uma habitação “regular”. Se o mercado de trabalho relega parte da população à pobreza, o mercado imobiliário nega aos pobres a possibilidade de habitar no mesmo em que moram os que podem pagar. Surge uma demanda economicamente inviável, mas socialmente inegável. Desta contradição se origina a “habitação social.” (SINGER, 2004, p. 8, apud. BONDUKI).

Com base no que diz Singer, podemos ver que essa população de baixa renda necessita de ajuda, por parte do poder público, para que possam ter acesso a uma moradia digna. E é aqui que entram as políticas públicas habitacionais. Essas políticas precisam ser eficientes e acontecer de forma que não gerem segregação socioespacial e que garantam o direito à cidade para todos.

[...], é fundamental uma política habitacional bem elaborada e voltada para provisão de moradias para os segmentos sociais de menor renda, com a disponibilização dos serviços públicos essenciais e a geração de emprego e renda, entre tantos outros que possibilitem as condições mínimas de cidadania e inclusão social. (MONTEIRO; VERAS, 2017, p.12)

Para tal, é preciso planejamento urbano de qualidade, que aconteça de forma democrática, com olhos para todos, visando o bem-estar de todas as classes sociais. E isso é competência do poder público, como afirma Maricato (2001, p.48): [...] planejamento é competência do Estado e este é a expressão das classes dominantes, daí a impossibilidade do planejamento democrático e igualitário.

2.5 Planejamento Urbano

O planejamento urbano é um fator determinante na solução de conflitos decorrentes do crescimento das cidades. Através dele é possível diagnosticar a realidade do município, identificando o que funciona e o que não funciona, traçar objetivos, apresentar diretrizes que ordenam o desenvolvimento das cidades e prever acontecimentos futuros que possam ocasionar conflitos urbanos.

No Brasil, o planejamento urbano apresenta várias modalidades com características distintas. O Plano Diretor é uma dessas modalidades (VILLAÇA, 2012, p.185). É um instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade, obrigatório em cidades com mais de 20.000 habitantes e orienta o desenvolvimento e o ordenamento da cidade, ou seja, o processo de urbanização, como está previsto no Art.1º, parágrafo

único da Lei nº 10.257/2001: “ [...] *estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental*” (BRASIL, 2001).

O Estatuto da Cidade apresenta o Plano Diretor como figura central e decisiva da política urbana, que prevê diversas diretrizes e que faz parte do planejamento municipal (MARICATO, 2002, p.111).

3 ESTUDOS DE CASO

Para a realização deste projeto, três estudos de caso foram analisados. O primeiro é o Plano de Bairro do Jardim Lapenna, em São Miguel Paulista, SP, o segundo é um Plano de Bairro do Distrito de Perus, também em SP, e o terceiro, o Bairro 2 de Julho, em Salvador, Bahia.

Em todos os casos, é ressaltado a participação dos moradores. Há uma junção de conhecimento técnico e comunitário, deixando claro que um depende do outro harmonicamente. Conclui-se que a participação do morador é tão importante quanto a do profissional técnico. Este vem com o conhecimento técnico e baseado nas leis, o outro vem com o conhecimento daquilo que ele vivencia no dia-a-dia e com aquilo que ele almeja para viver dignamente. Com a junção dos dois cria-se, então, um Plano de Bairro, efetivamente, participativo.

3.1 Jardim Lapenna, São Miguel Paulista, SP

O Jardim Lapenna é um bairro com 12 mil moradores, localizado em São Miguel Paulista, Zona Leste de São Paulo (FIGURA 03). É um local cujos moradores sempre buscaram por melhorias e que em 2016 resolveram alçar voos mais altos.

Figura 3: Localização Jardim Lapenna



FONTE: Google Maps

Figura 4: Situação em 2016 Jardim Lapenna



FONTE: Prefeitura de SP²

Com a participação dos moradores, organizações e instituições regionais, da Fundação Tide Setubal e Fundação Getúlio Vargas, foi criado um

² Apresentação do Plano

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/orgaos_colegiados/CMPU/REUNI%C3%95ES/47%20RO/JD%20LAPENA.pdf

Colegiado para a criação de um Plano de Bairro Participativo. A FGV, com a colaboração de agentes de saúde que atuam no bairro, levantaram dados oficiais e técnicos, sendo esta etapa a do diagnóstico externo. A segunda etapa, diagnóstico interno, foi construída através do ponto de vista da população, que relataram o que vivenciam e o que desejam como melhorias. A outra etapa foi a junção dos dois diagnósticos e a realização de audiências públicas para que, com a participação de todos, fosse criada uma metodologia para traçar diretrizes do Plano de Bairro.

Foram levantadas trinta e duas ações urbanísticas e sete delas foram apontadas como prioridade, entre elas uma microdrenagem, já que o bairro sofre constantemente com enchentes pelo fato de se encontrar localizado na área da várzea do Rio Tietê. Estas sete ações estão em processo de inclusão no PLOA - Projeto de Lei Orçamentária Anual - para 2019.

Um blog³ foi criado, explicando todas as etapas deste processo, para que todos os moradores possam ter acesso ao Plano. Abaixo, na FIGURA 05, fotos mostrando a participação de todos os envolvidos.

Figura 5: Oficinas



FONTE: Plano de Bairro Jardim Lapenna adaptado pela autora

³ Blog do Plano de Bairro do Jardim Lapenna: <https://planodebairrojardimlapenna.wordpress.com/>

3.2 Distrito de Perus, SP

O Distrito de Perus está localizado na Zona Norte da capital paulista e foi o primeiro a realizar um Plano de Bairro Participativo. O Plano foi realizado entre 2008 e 2009, com a participação dos moradores, especialistas em arquitetura e urbanismo e do poder público. Por se tratar de um distrito muito extenso, para se realizar o diagnóstico, a área foi dividida em Unidades Ambientais de Moradias – UAM's, como mostra a FIGURA 06:

Figura 6: Divisão Dto. Perus



FONTE: PLANO DE BAIRRO DISTRITO PERUS ⁴

Foram levantados dados como uso do solo, infraestrutura já existente, características socioeconômicas e também o que precisa ser instalado no bairro. Essas instalações necessárias, foram detalhadas de forma que se levantaram local de implantação, custos e prazos. Outro levantamento realizado, foi de áreas que precisavam de projetos de urbanização, regularização fundiária, mobilidade urbana e equipamentos de lazer. Vale ressaltar que os moradores que forem afetados pelo Plano terão direito preferencial de transferência para moradias de interesse social. As FIGURAS 07 e 08 são parte das Diretrizes do Plano Urbanístico do Distrito Perus. A FIGURA 07 corresponde a instalação de um Terminal de ônibus e FIGURA 08 corresponde aos equipamentos urbanos necessários para melhoria no bairro.

⁴ Plano de Bairro Distrito Perus: <https://docplayer.com.br/53143275-Plano-de-bairro-do-distrito-de-perus.html>

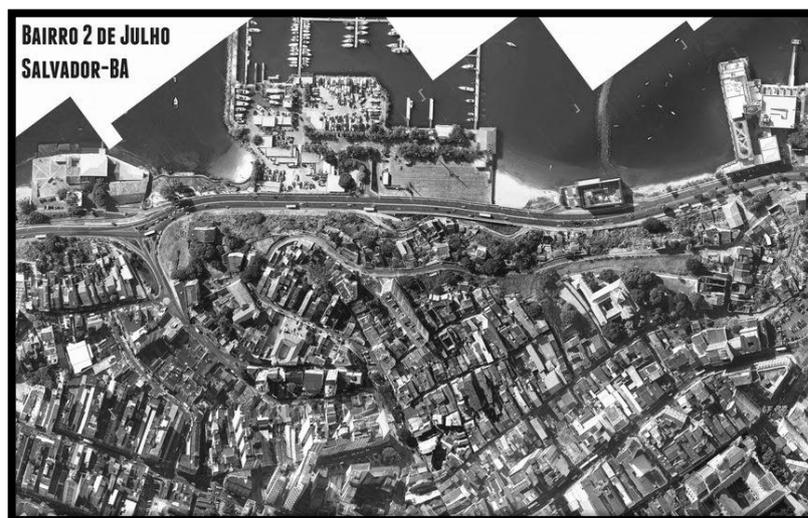
Figura 9: Localização bairro 2 de julho, Salvador



FONTE: Google Maps

O Plano de Bairro Participativo 2 de Julho⁵ é parte de um Projeto de Extensão do Grupo de Pesquisa Lugar Comum, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, com recursos do Ministério da Educação e do Ministério das Cidades.

Figura 10: Bairro 2 de Julho, Salvador



FONTE: Blog do Plano de Bairro

⁵ Blog do Plano de Bairro 02 de Julho: http://planodebairro2dejulho.blogspot.com/p/o-projeto_17.html

Além da população, entidades e organizações comunitárias também participaram e através de oficinas, foram discutidas as propostas de melhoria para o bairro. Foram realizados levantamentos técnicos e comunitário, que foram unificados e apresentados a uma população em uma oficina. Na FIGURA 11, é possível ver a participação popular na criação do Plano de Bairro.

Figura 11: Participação Popular



FONTE: Blog do Plano - adaptado pela autora

Após essa etapa ocorreram oficinas para que fossem traçadas diretrizes para a proposta de intervenção. Entre as propostas, está o uso para ocupação de vazios urbanos e uso de casas abandonadas. Chegou-se então em um consenso que para os vazios urbanos será construída uma praça e as casas serão usadas como habitação de interesse social com acesso a praça. (FIGURA 12)

Figura 12: Proposta Ocupação Vazio Urbano



FONTE: Blog do Plano

4 DIAGNÓSTICO

Para a realização desta etapa, o Conjunto Habitacional João Domingos Netto foi escolhido como objeto de estudo. A primeira realização foi levantar o histórico do bairro desde o seu processo de implantação. Após isso, começaram as visitas ao local, onde análises foram realizadas para tentar compreender o funcionamento do conjunto. É nesta etapa que se entende as consequências na escolha da área de implantação: a distância de serviços públicos, dos locais de empregos, a falta de acesso à cultura e lazer, entre outros. Essas consequências geram outras consequências que agravam ainda mais a situação.

4.1 O conjunto habitacional João Domingos Netto

O conjunto habitacional João Domingos Netto está localizado na zona norte de Presidente Prudente e possui um total de 2368 lotes (FIGURA 13). A área de implantação do conjunto foi alienada, em forma de doação, pela prefeitura através da Lei nº6224/2004 (PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE, 2004). Dos 2368 lotes, 23 são destinados a comércio e 2343 a moradia, além de outros lotes reservados para construções institucionais (AZEVEDO; COUTO, 2015, p.10).

Dos 2343 lotes destinados a moradia, 117 foram destinados a idosos e outros 117 a pessoas com necessidades especiais (PNE's) (PORTAL G1, 2015).

Figura 13: Localização João Domingos Netto

FONTE: Google Earth

Destes lotes destinados às instituições, a previsão era a construção de uma escola estadual, duas unidades de atendimento ESF – Estratégia da Saúde da Família, um Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) e uma escola de educação infantil (AZEVEDO; COUTO, 2015, p.10-11). Sobre essas previsões é possível informar que as duas unidades ESF e a Escola de Educação Infantil já foram construídas e se encontram em funcionamento, como mostra a FIGURA 14. As ESF's estão construídas uma ao lado da outra, por isso aparentam ser uma só e seus quadros de funcionários são de uma unidade, o que prejudica o atendimento no Conjunto, já que este possui população estimada entre 10.000 a 12.000 pessoas. A Escola Municipal "Sylvia Marlene Pereira Faustino" atende atualmente a 194 crianças de Berçário e Maternal (0 a 3 anos de idade) e conta com uma lista de espera com 65 crianças aguardando vagas. Destas 65, 27 são do Berçário 1, 21 do Berçário 2 e 17 Maternal 1. Estes dados foram fornecidos pela Supervisora de Ensino Claudia Cristina Garcia Piffer, da Secretaria Municipal de Educação.

Figura 14: Escola Educação Infantil e ESF**FONTE:** Autora

O Conjunto Habitacional João Domingos Netto faz parte do PMCMV, Faixa-1, que beneficia famílias com renda de até R\$1.800,00 mensais. Para contemplar uma moradia no Conjunto, as famílias foram inscritas no Cadastro Único através do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS (SANTOS; TONON, 2015, p.12).

Como o conjunto é extenso, ocupa uma extensão de 552.822,9 m² e é considerado o maior Conjunto Habitacional da América Latina voltado para pessoas de baixa renda familiar, três construtoras ficaram responsáveis pela sua execução: A Construtora Menin ficou responsável pelos lotes 1 e 3, a Construtora HTLS com os lotes 2 e 5, e a construtora Lomy Engenharia com o lote 4, fato que pode ser observado na FIGURA 15 (PEREIRA, 2017, p.143).

Figura 15: Divisão das Construtoras

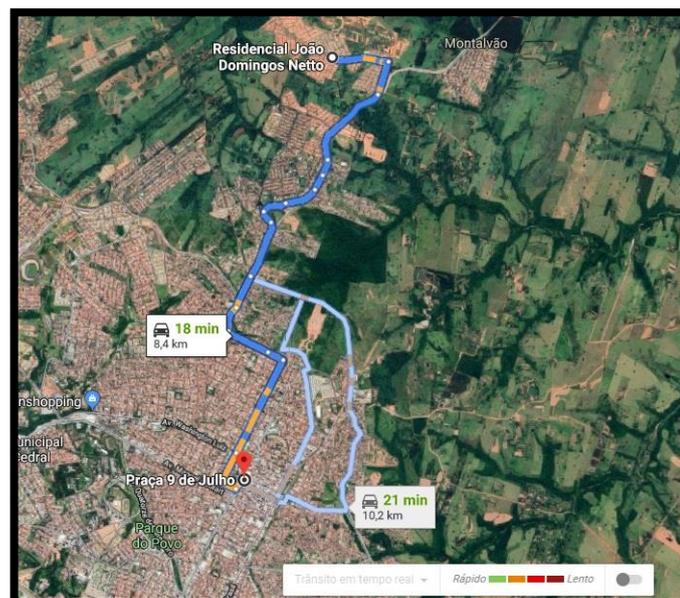


FONTE: SANTOS;TONON, 2015, p.13, apud TREVISAN, 2015

4.2 As consequências da escolha da área de implantação

O Conjunto Habitacional João Domingos se encontra na Zona Norte da cidade de Presidente Prudente. Na Figura 16 é possível observar a distância entre o conjunto e a Praça 9 de Julho, localizada no Centro da cidade. A Praça se localiza próxima ao marco zero de Presidente Prudente que por sua vez está localizado na Catedral São Sebastião. O principal acesso ao conjunto se dá pela Estrada Vicinal Raimundo Maiolini, sentido Montalvão, Distrito do Município e se encontra a, aproximadamente, 8,4 km do centro da cidade.

Figura 16: Distância entre Marco Zero e o João Domingos Netto



FONTE: Google Maps

Um dos objetivos deste estudo é mostrar como as políticas públicas acabam não acontecendo de forma compensatória para a população desses conjuntos habitacionais.

Como dito anteriormente, uma Escola Estadual estava prevista, porém em visita ao Conjunto pode se observar que a construção da mesma até começou, juntamente com mais uma Escola de Educação Infantil, porém ambas as construções encontram se abandonadas como é possível observar nas FIGURAS 17 e 18.

Figura 17: Construção Escola Infantil



FONTE: Autora

Nesta construção, além do abandono, foi possível observar que um dos anexos vem sendo usado como moradia, já que no local foi encontrado uma cama e alguns objetos. (FIGURA 18).

Figura 18: Construção Escola Ensino Médio

FONTE: Autora

Em uma reportagem no dia 15 de setembro de 2015, véspera da entrega do Conjunto, Regina Penati, na época secretaria municipal de Assistência Social, afirmou que foi solicitado a construção de uma unidade do CRAS – Centro de Referência de Assistência Social. Porém, a unidade responsável é a do Bairro Morada do Sol, que está localizada a aproximadamente 2km do início do Conjunto Habitacional João Domingos Netto.

Outro fator a ser observado são os pontos de ônibus que se localizam somente na Avenida Maria Menezes Alcântara, a principal via de acesso do Conjunto. Como já dito anteriormente, o bairro é extenso e além dessa distância entre os pontos de ônibus, o morador enfrenta dificuldade com o quesito mobilidade, já que as ruas apresentam declínio e as calçadas são estreitas. Isso é ruim, principalmente para moradores idosos, PNE's, gestantes e com crianças pequenas. Em 2015, haviam 78 pessoas que apresentavam algum tipo de deficiência, dessas 35 eram responsáveis por suas moradias e 43 moravam com familiares (AZEVEDO; COUTO; 2015, p.18). Para quem chega ao João Domingos há um ponto de ônibus logo na entrada do bairro, como pode ser observado na FIGURA 19. Porém, quem mora no começo do bairro e precisa usar o transporte público para sair do João Domingos Netto necessita andar alguns metros um pouco afora do bairro até o ponto de ônibus mais próximo (FIGURA 20). Este fato vai contra o que é garantido no Plano Diretor quanto ao transporte

público e mobilidade urbana, cujo uma das diretrizes é facilitar o uso do transporte público para PNE's (PREFEITURA MUNICIPAL, 2018).

Figura 19: Primeiro Ponto de Ônibus para quem chega no bairro



FONTE: Autora

Figura 20: Último ponto de ônibus para quem sai do bairro



FONTE: Autora

A questão paisagística é outro fator que pode ser observado, ou melhor a ausência de paisagismo, como podemos observar na FIGURA 21. Em nossa ida ao

bairro, foi possível constatar que nem mesmo nas áreas verdes e institucionais há a presença de paisagismo.

Em fevereiro de 2018, uma reportagem do jornal O Imparcial divulgou que um Parque Ecológico seria instalado no Conjunto. O parque seria viabilizado com recursos de uma compensação ambiental urbanística, determinada pelo GAEMA – Grupo de Atuação Especial, do Ministério Público Estadual. Ainda na mesma reportagem, o prefeito Nelson Bugalho, diz que o parque teria projeto paisagístico e contaria com pista de caminhada, calçamentos, bancos, entre outros (O IMPARCIAL, 2018).

Porém, até o término deste trabalho não foi identificado nada sobre este parque.

Figura 21: Ausência de Paisagismo



FONTE: Autora

Quanto aos pontos de ônibus que se encontram na Avenida principal do Conjunto, é importante ressaltar que de um lado da Avenida, lado direito para quem chega no bairro, os pontos são simples como mostra a FIGURA 22, ou seja, são sem cobertura ou proteção alguma aos usuários, são os chamados pontos de parada.

Figura 22: Pontos de Parada**FONTE:** Autora

Já os pontos de ônibus que ficam no sentido contrário, como quem sai do bairro, são cobertos, FIGURA 23. Estes são pontos de partida, ou seja, os usuários estão saindo do bairro para outro destino.

Figura 23: Pontos de ônibus coberto**FONTE:** Autora

Podemos observar que os descasos ocorridos nestes loteamentos distantes do grande centro não condizem com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, que assegura entre outros que nestes conjuntos habitacionais implantados transportes, equipamentos e serviços públicos, lazer e áreas verdes serão implementados juntamente com o conjunto.

Entre os objetivos do Plano Diretor do Município se encontra o que assegura que a ação pública aconteça de forma planejada a todos, ou seja, que as políticas públicas aconteçam para todos, independente onde o bairro esteja instalado dentro do perímetro urbano. Além disso, garante oferta de equipamentos públicos, comunitários e serviços de qualidade (PREFEITURA MUNICIPAL, 2018).

5 PROGNÓSTICO

Como proposta será apresentado um caderno de Plano Diretor de Bairro, tendo como foco as necessidades dos usuários locais, ou seja, dos moradores do conjunto.

Este caderno apresenta diretrizes que propõem soluções e melhorias para o bairro. Para tal, foi preciso seguir alguns pontos, como: conhecer o bairro, sua história, levantar um diagnóstico, traçar objetivos futuros com ações de curto a longo prazo, entre outros.

5.1 Melhorias

Como apresentado no diagnóstico, alguns problemas precisam de soluções imediatas. Entre eles, o término da construção das duas escolas de Ensino Fundamental 1 e 2; aumento do quadro de funcionários das ESF's, melhorando assim o atendimento à população local; melhoria no asfalto nas vias secundárias do bairro, para que o transporte público consiga circular por entre o bairro, melhorando assim a dinâmica da mobilidade.

Outra proposta a ser feita é a construção de uma escola de Ensino Médio no bairro em um dos espaços destinado a área institucional. Além da escola, a construção de um Centro Educacional, como os Centros Educacionais Unificados da Prefeitura de São Paulo, onde crianças e adolescentes possam praticar atividades físicas, música, artes em geral, ter acesso a biblioteca, informática, entre outros.

5.2 Caderno

Apresentação

Este caderno tem como objetivo apresentar diretrizes para um Plano de Bairro Participativo. Este Plano terá como base o Plano Diretor do município e contempla o Conjunto Habitacional João Domingos Netto. O intuito é envolver a participação popular, além dos profissionais técnicos e Poder Público.

A população é a maior interessada, já que ela é quem vive o dia-a-dia do bairro, portanto é de fundamental importância envolvê-la na tomada de decisões.

O João Domingos Netto é um bairro extenso e conta com 2343 moradias, com população estimada entre 10.000 e 12.000 pessoas. O bairro conta com transporte público, porém somente na sua avenida principal – o que prejudica a mobilidade- e duas unidades ESF's, com quadro de funcionários somente para uma, e uma creche, voltada para Educação Infantil. Há duas escolas de Ensino Fundamental 1 e 2 com suas construções abandonadas.

Visando melhoria para o bairro, este caderno foi elaborado como Plano de Diretrizes, incentivando a participação popular.

Histórico do Bairro

O João Domingos Netto foi implantado na Zona Norte de Presidente Prudente e possui uma extensão de 552.822,9m², sendo considerado o maior conjunto habitacional, para famílias de baixa renda, da América Latina.

Por ser muito extenso, após licitação, 3 construtoras ficaram responsáveis por sua execução. A área foi dividida em 5 lotes, sendo que a construtora Menin ficou responsável pelos lotes 1 e 3, a construtora HTLS com os lotes 2 e 5 e o lote 4 ficou sob responsabilidade da Lomy Engenharia.

A construção do conjunto começou entre 2011 e 2012 e sua entrega ocorreu em 2015. O bairro ainda conta com 23 lotes destinados a área comercial.

Hoje os serviços públicos do bairro contam com duas unidades ESF's e uma escola de Educação Infantil. O funcionamento do comércio vem fluindo e conta com lojas de materiais de construção, mercado, lanchonetes, entre outros.

O Plano vem para buscar melhorias e benfeitorias para o bairro e contará com as seguintes fases:

Diagnóstico Técnico

Diagnóstico Participativo

Prognóstico

Acordo

Participantes do Plano

Poderão participar do Plano o Poder Público; profissionais técnicos: arquitetos, engenheiros, equipe de saúde, agentes comunitários, assistentes sociais, entre outros, associação de moradores, moradores e universitários.

Objetivos

O objetivo principal é fazer com que as Políticas públicas aconteçam no bairro. Entre os objetivos gerais estão buscar melhorias na educação, saúde, no transporte pública, na mobilidade urbana, cultura e lazer, entre outros.

Ao longo do plano, outros objetivos poderão ser agregados.

Dados Demográficos

Os dados demográficos poderão ser levantados em pesquisas de campo, com a participação de profissionais técnicos e universitários.

Poderão ser levantados número de homens, mulheres, crianças, adolescentes, idosos, PNE's. Também poderão ser levantados dados educacionais, de saúde, socioeconômicos, entre outros.

Esses dados poderão ser comparados com a Assistência Social, Agência de Saúde, Secretaria educacional e outras instituições que possuam dados do município.

Diagnóstico Técnico

Esta parte será realizada pelos profissionais técnicos e poderão ser aplicados varreduras, APO's – como mapa comportamental, análise de lugar – além de levantamentos de dados que serão realizados.

Os dados levantados poderão ser comparados com dados de instituições do município como também com outros institutos de pesquisas.

Diagnóstico Participativo

O Plano de Bairro terá como base o Plano Diretos do município, que garante em suas diretrizes a participação popular. Portanto, este caderno propõe atividades que podem ser realizadas com a população local pra levantamento de dados para um diagnóstico participativo e também melhorias.

Poderão ser realizadas audiências públicas e oficinas, onde a população poderá ser ouvida e realizar atividades como Mapa Mental, onde elas poderão destacar pontos importantes e significativos do bairro, sejam eles positivos ou negativos, Poema dos Desejos, onde elas poderão apresentar o que elas desejam ali no bairro, entre outras atividades.

Prognóstico

Com dados levantados e diagnóstico pronto, é necessário que seja feito um Plano de Ação e um Cronograma com o desenvolvimento do Plano de Bairro. Nestes serão apresentadas todas as etapas serem executadas a curto, médio e longo prazo, contando com imprevistos.

Neste tópico serão apresentadas possíveis soluções para os problemas identificados nos diagnósticos, ou seja, é onde será apresentada as possíveis melhorias e benfeitorias para o bairro.

Acordo

Após a entrega do Prognóstico, um acordo entre o Poder Público e os moradores do bairro, assumido publicamente, validará o Plano de Bairro Participativo.

Neste acordo fica estipulado a cada parte se compromete a fazer tanto em sua elaboração quanto em sua execução, além dos prazos estabelecidos para cada etapa.

6 CONCLUSÃO

Este trabalho foi realizado em etapas. A primeira, foi buscar a história da Habitação Social no Brasil e em Presidente Prudente. Neste meio, inseriu-se alguns conceitos e foram estudados os Planos de Habitação em geral.

A segunda etapa foi uma busca por estudos de caso que envolvessem Planejamento Participativo. Neste momento começam a aparecer as primeiras dificuldades: encontrar Planos de Bairro Participativos e que já tenham executado, pelo menos, 50% do Plano. Dentre os três escolhidos, somente um – Plano de Bairro Distrito Perus – é obtém melhores resultados.

A parte três deste trabalho foi escolher um conjunto habitacional para ser usado como objeto de estudo. O Conjunto Habitacional João Domingos Netto, localizado na Zona Norte de Presidente Prudente, foi o escolhido. Foi levantado um Diagnóstico deste conjunto, contendo a parte histórica do bairro através de reportagens, teses e artigos; através de visitas ao local foi feito um reconhecimento de seu funcionamento, além de informações obtidas através de conversas informais. A maior dificuldade desta etapa foi justamente a coleta de informações oficiais.

A quarta e última etapa foi a elaboração de um Caderno de Diretrizes com a proposta de um Plano de Bairro Participativo, que visa trazer melhorias ao conjunto através da realização de Políticas Públicas.

A ideia inicial deste trabalho era mostrar que as escolhas da área de implantação destes conjuntos é que geram a segregação. Mas, após todas essas etapas realizadas, conclui-se que vai muito além da implantação. A falta de Políticas Públicas é um fator determinante. A impressão que fica é que se é pensado somente na implantação. Se o transporte público e mobilidade urbana serão eficientes, se outros serviços públicos, como saúde e educação, irão suprir os moradores destes conjuntos, parecem não ser levados em consideração. Conclui-se que a expectativa está muito longe da realidade.

“Os Planos Diretores fracassaram não só em São Paulo, mas em todo o Brasil e América Latina. Não só porque eram falhos, mas porque tomaram os desejos pela realidade.” Paul Singer (1995, 177) apud Villaça (2005, p2)

REFERÊNCIAS

ATLAS AMBIENTAL ESCOLAR. Um projeto da Unesp Campus de Presidente Prudente com apoio da FAPESP. Coordenadores: João Osvaldo Rodrigues Nunes; Isabel Cristina Moroz-Caccia Gouveia, José Mariano Caccia Gouveia e Jurandyr Luciano Sanches Ross. Disponível em: <http://portaldoprofessor.fct.unesp.br:9000/> Acesso em: 02 de março de 2019.

AZEVEDO, Gertrudes Cordeiro de. COUTO, Eduardo Luís. **Acessibilidade e inclusão social das pessoas com deficiência e ou mobilidade reduzida do Conjunto Habitacional João Domingos Netto**. *Seminário Integrado*, Presidente Prudente, v.9, n.9, 2015. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/SeminarioIntegrado/article/view/5152> Acesso em: 19 de abril de 2019.

AZEVEDO, Sergio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, 116 p. ISBN: 978-85-7982-055-7. Disponível em: <http://books.scielo.org/id/xnfg4/pdf/azevedo-9788579820557.pdf> Acesso em: 27 de fevereiro de 2019.

BARON, C.M.P; SILVA, M.L. da; CARMO, S.L.R do. **Análise urbana dos conjuntos habitacionais de Presidente Prudente – SP a partir das políticas urbanas**. 7º Congresso Luso Brasileiro para o planejamento urbano, regional, integrado e sustentável, Contrastes, Contradições e Complexidades, Maceió, Brasil 05 a 07 de outubro de 2016. Disponível em: <<http://www.fau.ufal.br/evento/pluris2016/files/Tema%204%20-%20Planejamento%20Regional%20e%20Urbano/Paper1177.pdf>> Acesso em: 10 de novembro de 2018.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 4ª edição – São Paulo: Estação da Liberdade, 2004.

BOTEGA, L.R. (2008) A Política Habitacional no Brasil (1930-1990), **Periódico de Divulgação Científica da FALS**. Disponível em: <http://fals.com.br/revela/REVELA%20XVII/politicahabitacional.pdf> Acesso em: 22 de setembro de 2018.

BRASIL. **Lei nº 4380/64. Criação do BNH – Banco Nacional de Habitação**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4380.htm Acesso em: 03 de março de 2019.

BRASIL. Constituição 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 2010. Disponível: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm Acesso em: 03 de março de 2019.

BRASIL. **Lei nº 11977. Criação do PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm Acesso em: 22 de setembro de 2018.

BRASIL. **Lei nº 10257. Estatuto da cidade**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras

providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm Acesso em: 06 de abril de 2019.

BRITO, P.P; ROMÃO, S.R.L. **Planejamento Urbano e Desterritorialização: uma análise da segregação espacial causada pelo Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Arapiraca – Alagoas.** 7º Congresso Luso Brasileiro para o planejamento urbano, regional, integrado e sustentável, Contrastes, Contradições e Complexidades, Maceió, Brasil 05 a 07 de outubro de 2016. Disponível em: < <http://www.fau.ufal.br/evento/pluris2016/files/Tema%204%20-%20Planejamento%20Regional%20e%20Urbano/Paper1494.pdf> > Acesso em: 18 de outubro de 2018.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade.** São Paulo: Editora 34, 2010 (2ª Edição) 224 p.

CAPACIDADES. Ministério das Cidades. **Programa Nacional de capacitação das cidades.** Projeto de Plano de Bairro 2 de Julho. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/blog/detalhar/id/81/post/329/param/ativos> Acesso em: 27 de abril de 2019.

FECOMERCIO SP. Disponível em: <http://www.fecomercio.com.br/noticia/plano-de-bairro-de-perus-servira-como-base-para-outros-distritos> Acesso em 25 de abril de 2019.

KOMURO, Fernanda Tiemi Rocha. **A cidade às Bordas – Novas Perspectivas para o Morada do Sole o Belo Galindo.** Trabalho Final de Graduação Arquitetura e Urbanismo – Universidade Estadual Paulista – FCT Unesp. Orientado por Prof.ª Dr.ª Arlete Maria Francisco. Presidente Prudente, 2018.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MARICATO, Ermínia. **Política Urbana e de Habitação Social: um assunto pouco importante para o governo FHC.** Jornal O Estado de São Paulo, 20 de julho de 1998. Disponível em: < http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/maricato_politicaurbanafhc.pdf > Acesso em: 20 de outubro de 2018.

MARINHO, Jefferson Luiz Alves Marinho. **Moradia Digna: um direito de todos, um dever do Estado, uma realidade de poucos.** XXI ERED/ERAJU XXI Encontro Regional de Estudantes de Direito e Encontro Regional de Assessoria Jurídica Universitária: 20 anos de Constituição – Crato/ CE: Fundação Araripe, 2008. Disponível em: < http://www.urca.br/ered2008/CDAnais/pdf/SD3_files/Jefferson_MARINHO.pdf > Acesso em: 20 de outubro de 2018.

MELO, Tainá Silva; LINS, Regina Dulce Barbosa. **O Programa Minha Casa Minha Vida e o acesso dos mais pobres à moradia nas cidades brasileiras contemporâneas: reflexões sobre a situação dos empreendimentos habitacionais para famílias de baixa renda em Maceió, Alagoas.** 7º Congresso Luso Brasileiro para o planejamento urbano, regional, integrado e sustentável, Contrastes, Contradições e Complexidades, Maceió, Brasil 05 a 07 de outubro de 2016. Disponível em: <http://www.fau.ufal.br/evento/pluris2016/files/Tema%204%20-%20>

[%20Planejamento%20Regional%20e%20Urbano/Paper1207.pdf](#) Acesso em: 18 de outubro de 2018.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. **A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL.** *Mercator (Fortaleza)* [online]. 2017, vol.16, e16015. Epub Aug 24, 2017. ISSN 1984-2201. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1984-22012017000100214&lng=en&nrm=iso&tlng=pt Acesso em: 5 de março de 2019.

MOREIRA, Edison Marques. **Política Econômica – Um olhar sobre a atual situação da política habitacional no Brasil.** Disponível em: <https://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/view/2845> Acesso em: 12 de março de 2019.

NASCIMENTO, Agnaldo da Silva. **No vazio, caberiam casas, parques, fábricas...caberia muita cidade.** Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia – Presidente Prudente, 2014, 142 f. Disponível em: http://www2.fct.unesp.br/pos/geo/dis_teses/14/ms/agnaldo_nascimento.pdf Acesso em: 12 de março de 2019.

IMPARCIAL, O. **João Domingos Netto terá Parque Ecológico.** Reportagem do Jornal O Imparcial, no dia 10 de fevereiro de 2018. Disponível em: <http://imparcial.com.br/noticias/joao-domingos-netto-tera-parque-ecologico,18246> Acesso em: 12 de outubro de 2019.

OLIVEIRA, Gabriel Anibal Santos de. **A política habitacional no Brasil desde a criação do Sistema Financeiro da Habitação até o Programa Minha Casa Minha Vida, em cidades médias: um estudo preliminar sobre Santa Cruz do Sul, RS.** Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidr/article/download/13319/2485> Acesso em: 24 de fevereiro de 2019.

OSÓRIO, Letícia. **Direito à moradia no Brasil.** Texto elaborado por delegação do Fórum Nacional da Reforma Urbana. Disponível em: < http://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/direito_a_moradia_no_brasil.pdf > Acesso em 27 de outubro de 2018.

PEREIRA, Elson Manoel. **Planejamento urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas.** Elson Manoel Pereira (Org.). 2.ed. ver. Atual. – Chapecó: Argos, 2013. 325 p. (Debates; 3)

PEREIRA, Júlia Fernandes Guimarães. **Habitação Social e desigualdade urbana: o programa minha casa minha vida em Presidente Prudente – SP.** 2017. 218f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2017.

PEREIRA, Sílvia Regina. **Expansão e estruturação interna do espaço urbano em Presidente Prudente, SP.** Revista Formação [online]. ISSN: 1517-543X. E. ISSN: 2178-7298. Indexações e Bases Bibliográficas – 2002. Disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/1250> Acesso em: 23 de março de 2019.

PERUZZO, Dilvo. **Habitação: controle e espoliação.** São Paulo: Cortez, 1984.

PLANO DE BAIRRO 2 DE JULHO. Disponível em: <http://planodebairro2dejulho.blogspot.com/> Acesso em 27 de abril de 2019.

PLANO DE BAIRRO DISTRITO PERUS. Disponível em: <https://docplayer.com.br/53143275-Plano-de-bairro-do-districto-de-perus.html> Acesso em: 25 de abril de 2019.

PLANO DE BAIRRO JARDIM LAPENNA. Disponível em: <https://planodebairrojardimlapenna.wordpress.com/> Acesso em: 27 de abril de 2019.

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE PRESIDENTE PRUDENTE. Disponível em: <http://www.presidenteprudente.sp.gov.br/site/Documento.do?cod=23706> Acesso em: 2 de março de 2019.

PORTAL APRENDIZ - ARCHDAILY. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/912047/moradores-do-jardim-lapenna-criam-o-primeiro-plano-de-bairro-participativo-de-sao-paulo> Acesso em: 27 de abril de 2019.

PORTAL G1 – **Prefeitura divulga lista de sorteados para casas do João Domingos Netto** – Reportagem de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: <http://g1.globo.com/sp/presidente-prudente-regiao/noticia/2015/01/prefeitura-divulga-lista-de-sorteados-para-casas-do-joao-domingos-netto.html> Acesso em: 19 de setembro de 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE. **Lei nº 6224/2004**. Disponível em: <http://www.presidenteprudente.sp.gov.br/site/Documento.do?cod=2698> Acesso em: 10 de abril de 2019.

RIBEIRO, E. (2007) A política de habitação popular no Brasil em tempos de globalização neoliberal, **III Jornada Internacional de Políticas Públicas**, Questão Social e Desenvolvimento no Século XXI, Maranhão Agosto 2007. Disponível em: < <http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinppIII/html/Trabalhos/EixoTematicoA/1211e0723ab90108ae52Edal%C3%A9a.pdf>> Acesso em: 18 de setembro de 2018.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país – avanços e desafios**. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/politicas_sociais/ensaio1_raquel12.pdf Acesso em: 06 de abril de 2019.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5 ed. – 3. Reimpr. São Paulo: Editora da Usp, 2013.

SANTOS, Angela Moulin S. Penalva; DUARTE, Sandro Marino. **Política habitacional no Brasil: uma nova abordagem para um velho problema**. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rfduerj/article/view/1375> Acesso em: 2 de março de 2019.

SANTOS, Neila Cristina dos. TONON, Alícia Santolini. **Proposta de projeto interventivo no Conjunto Habitacional João Domingos Netto: patrimônio cultural e sua relevância para a qualidade de vida dos mutuários**. *Seminário Integrado*, Presidente Prudente, v.9, n.9, 2015. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/SeminarioIntegrado/article/view/5171> Acesso em: 20 de abril de 2019.

SUBPREFEITURA PERUS. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/perus/> Acesso em: 20 de abril de 2019.

VIANA, Gláucia Souza Brito. **Perspectivas e limites dos programas de regularização fundiária em terras públicas do setor 01 da Colônia Juliano Moreira**. Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Serviço Social, 2012. Disponível em: https://www.maxwell.vrac.puc-rio.br/20837/20837_4.PDF Acesso em: 5 de março de 2019.

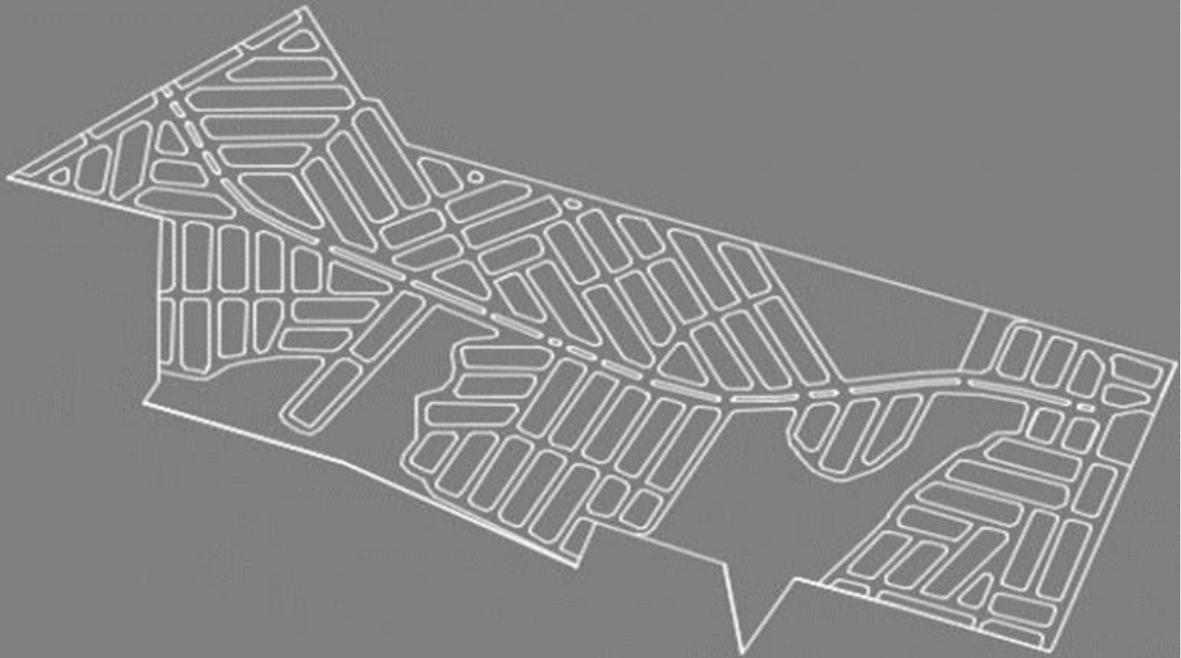
VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do Plano Diretor**. 2005. Disponível em: <http://www.planosdiretores.com.br/downloads/ilusaopd.pdf> Acesso em: 7 de setembro de 2019.

APÊNDICE

Caderno elaborado como projeto final do Trabalho de Conclusão.

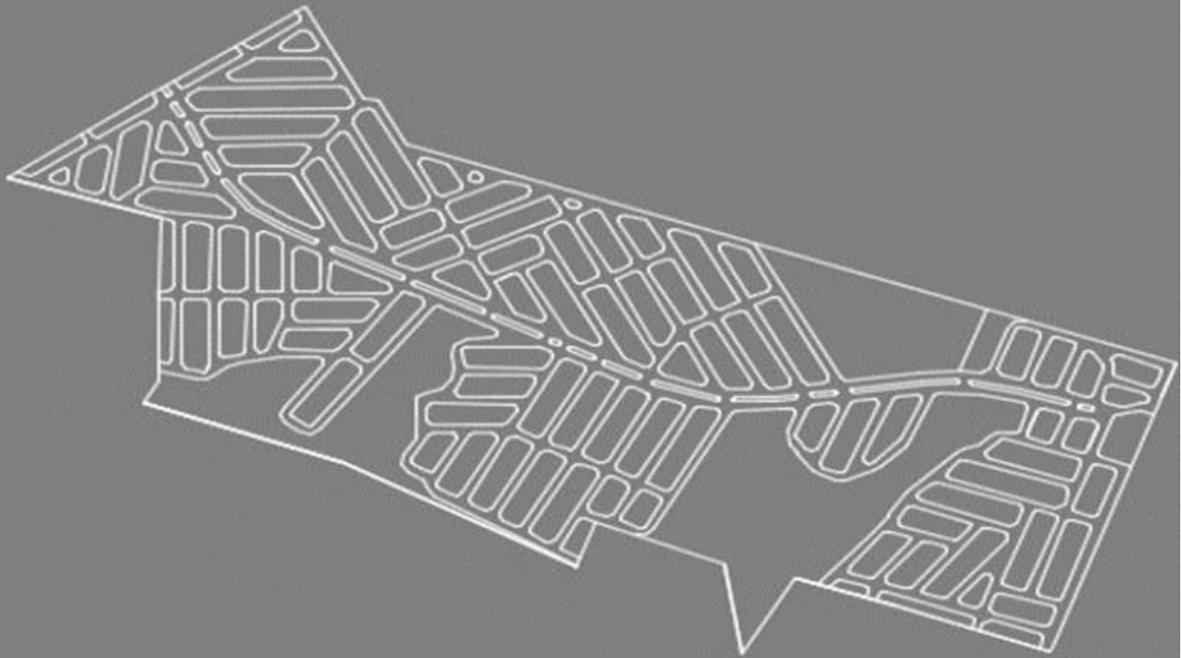
CADERNO DE PLANO DE BAIRRO



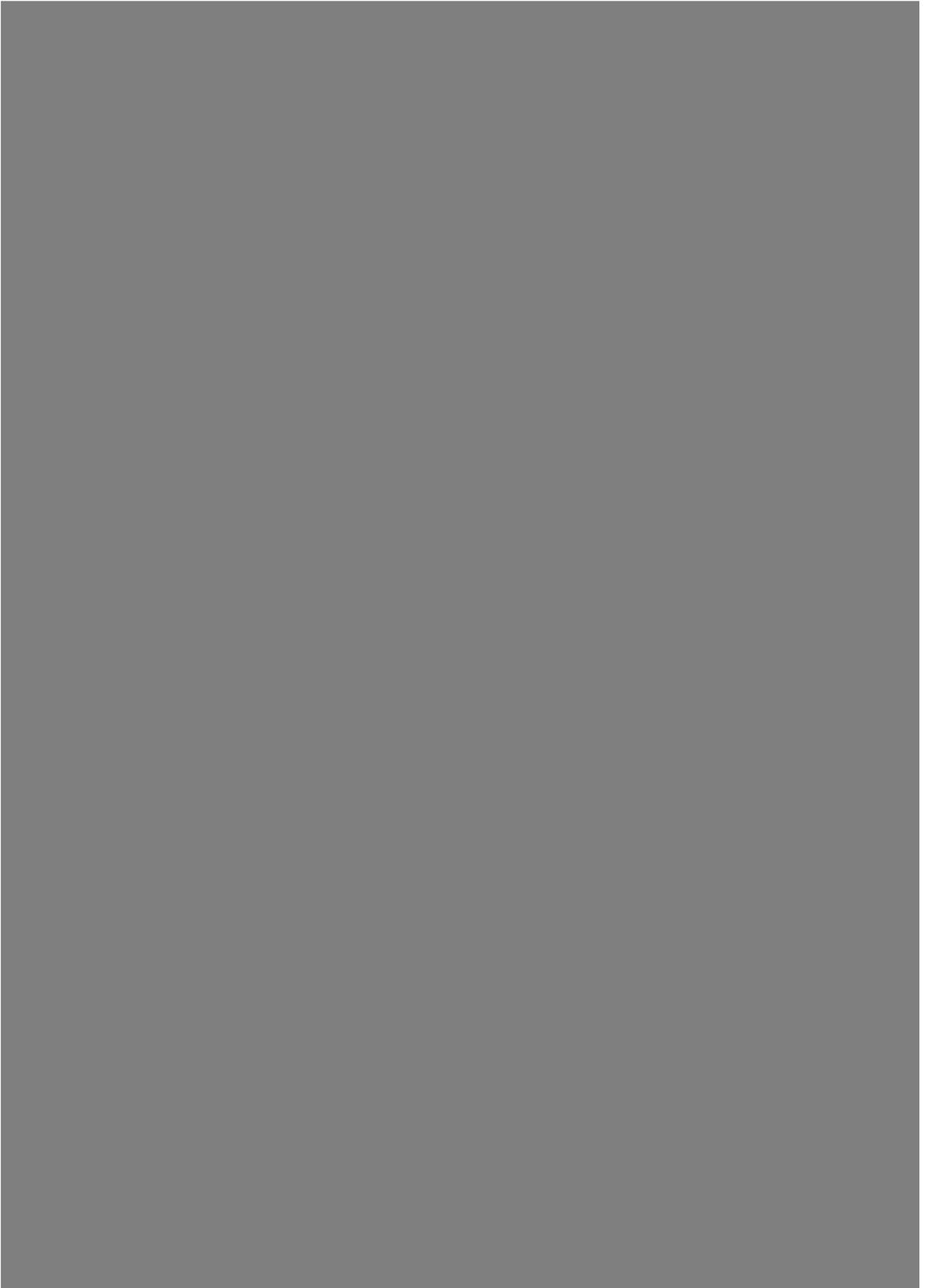
UMA METODOLOGIA PARTICIPATIVA



CADERNO DE PLANO DE BAIRRO

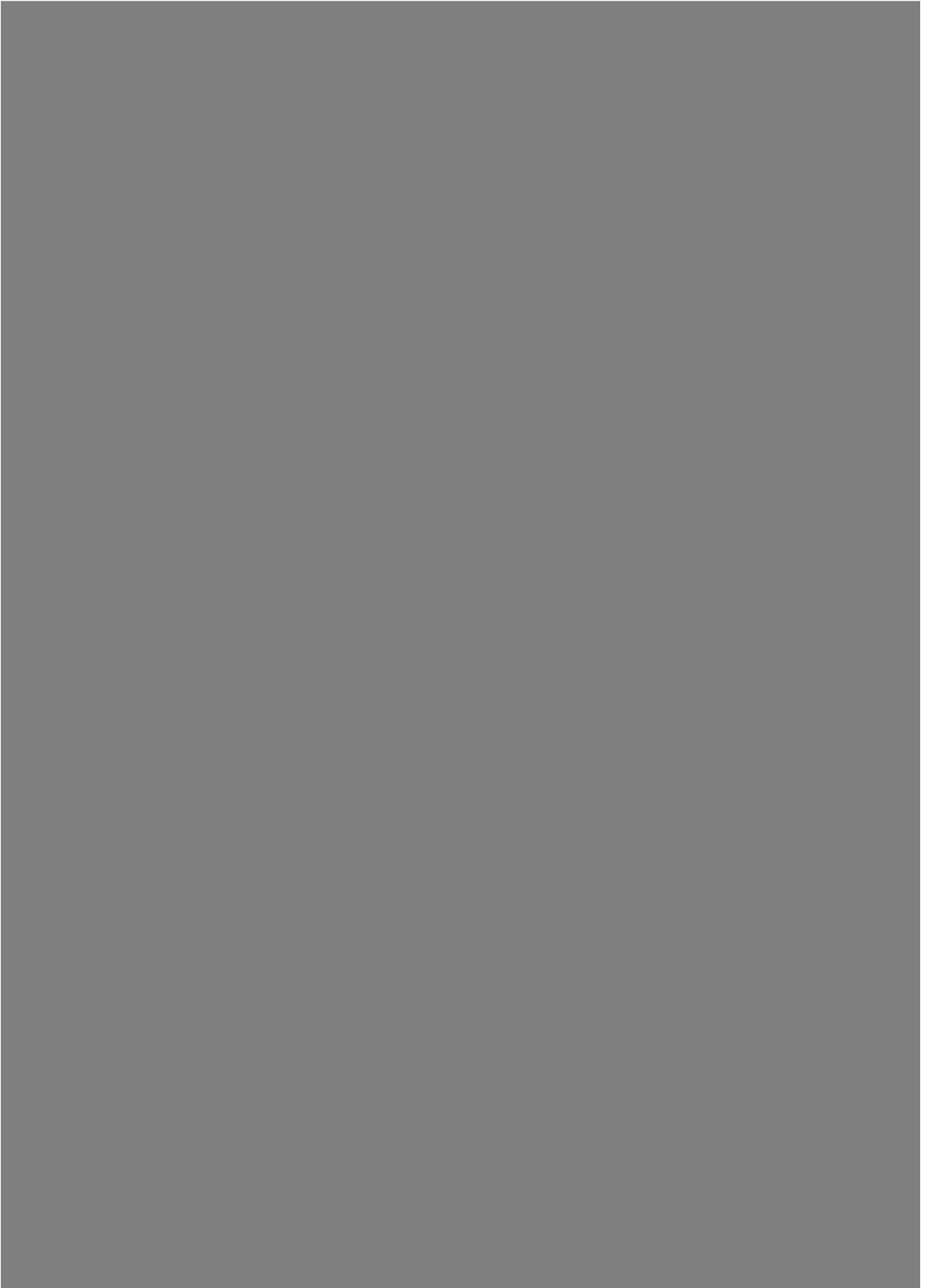


O PLANEJAMENTO FEITO POR QUEM MAIS
ENTENDE SEU BAIRRO: VOCÊ!



SUMÁRIO

Apresentação	5
Bairro – conceito	6
Plano de Bairro	7
Pontos importantes	8
Histórico do bairro	9
Participantes do Plano	17
Objetivos	18
Dados demográficos	19
Diagnóstico Técnico	20
Diagnóstico Participativo	21
Prognóstico	22
Acordo	23
Possíveis melhorias	24
Referências	29



APRESENTAÇÃO

Este caderno tem como objetivo apresentar diretrizes para um Plano de Bairro Participativo. Este Plano terá como base o Plano Diretor de Presidente Prudente e contempla o Conjunto Habitacional João Domingos Netto. O intuito é envolver a participação popular, além dos profissionais técnicos e o Poder Público.

A ideia deste caderno é mostrar para os cidadãos que eles podem se organizar e, juntamente com os agentes públicos, profissionais técnicos e/ou iniciativa privada, elaborar um plano de ação com melhorias para o local onde vivem.

O Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/01, obriga toda cidade com mais de 20.000 habitantes elaborar seu Plano Diretor e este tem em suas diretrizes a participação popular.

Este caderno também apresentará alguns conceitos, como o que é um Plano Participativo.

BAIRRO - CONCEITO

Bairro é uma região que está localizada dentro da cidade, é uma unidade mínima de urbanização. Uma cidade é composta por vários bairros e cada bairro tem a sua identidade, sua funcionalidade e isso é resultado de quem nele habita.

Os moradores tem por seu bairro um sentimento de localidade e essa troca entre as pessoas, juntamente com a sua posição geográfica, definem a funcionalidade cotidiana do bairro.

Tecnicamente, a cidade é uma macrorregião, formada por microrregiões, que são os bairros.



PLANO DE BAIRRO

O bairro é um território de vivência e é um local onde as pessoas residem, se relacionam e convivem com problemas concretos que acabam afetando suas vidas.

A elaboração de um Plano de Bairro tem como objetivo levar as pessoas a pensarem na cidade, iniciando por seu bairro, e com isso mostrar que com uma gestão urbana que permite a participação popular, se pode conseguir um desenvolvimento melhor para seu bairro.

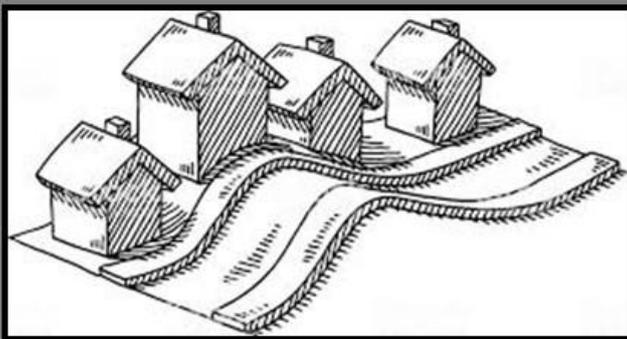
Entende-se que o plano é um documento onde se registra os sonhos em busca de uma melhor qualidade de vida para a comunidade. E para que estes sonhos se tornem reais é que este plano é criado, com propostas e projetos visando um futuro melhor.

É importante ressaltar que o plano precisa apontar o caminho ideal para que a comunidade e o poder público percorram juntos, tendo como alvo alcançar as melhorias necessárias para o bairro.

PONTOS IMPORTANTES

Para a elaboração de um Plano de Bairro Participativo é preciso destacar alguns pontos importantes:

- Saber em qual área será realizada a intervenção e deixar isso delimitado;
- Conhecer o bairro: história, identidade, cultura;
- Compreender, de forma detalhada, o funcionamento do bairro no dia-a-dia;
- Participação Popular – é preciso entender o tempo de cada participante, portanto preparar variadas forma para receber informações e propostas da comunidade local;
- Deixar claro que será um processo com responsabilidades compartilhadas, onde haverá ações que serão realizadas pelo Poder Público e outras pela comunidade;
- Ter ações a curto, médio e longo prazo.



HISTÓRICO DO BAIRRO

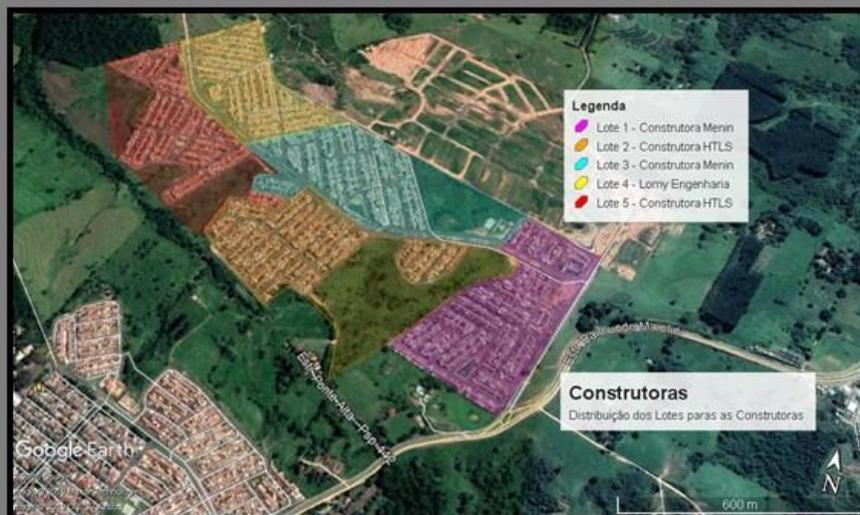
O conjunto habitacional João Domingos Netto foi implantado na Zona Norte de Presidente Prudente e possui uma extensão de 552.822,9m², sendo considerado o maior conjunto habitacional, para famílias de baixa renda, da América Latina.



FONTE: Google Earth

HISTÓRICO DO BAIRRO

Por ser muito extenso, após licitação, três construtoras ficaram responsáveis por sua execução. A área foi dividida em cinco lotes, sendo que a Construtora Menin ficou responsável pelos lotes 1 e 3, a Construtora HTLS com os lotes 2 e 5 e o lote ficou sob responsabilidade da Lomy Engenharia.



FONTE: Google Earth – adaptado pela autora

A construção do conjunto começou entre 2011 e 2012 e sua entrega ocorreu em 2015. O bairro conta com 2343 lotes residenciais, 23 lotes comerciais e tem uma população estimada entre 10.000 e 12.000 pessoas.

HISTÓRICO DO BAIRRO

Hoje o bairro conta com transporte público coletivo, mas somente em sua avenida principal – o que prejudica a mobilidade, duas unidades ESF's – Estratégia da Saúde da Família, uma creche e duas escolas, Ensino Fundamental 1 e 2, encontram-se com suas construções paradas.

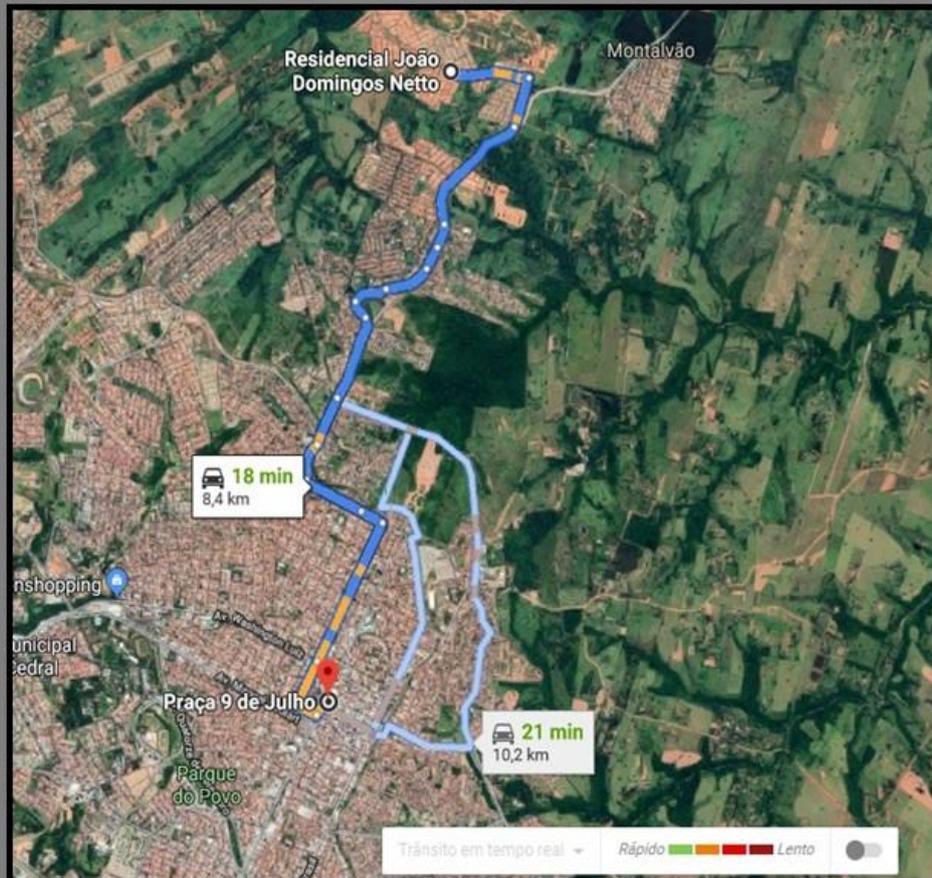
O comércio local tem se desenvolvido bem e hoje o bairro conta com loja de materiais de construção, mercados, lanchonetes, entre outros.



FONTE: autora

HISTÓRICO DO BAIRRO

Outro fator negativo do bairro, são as distâncias. Na imagem abaixo é possível observar que do Marco Zero da cidade, que fica localizado na Catedral São Sebastião, em frente a Praça 9 de Julho, está a aproximadamente 8,4km do Conjunto Habitacional João Domingos Netto.



FONTE: Google Maps – adaptado pela autora

HISTÓRICO DO BAIRRO

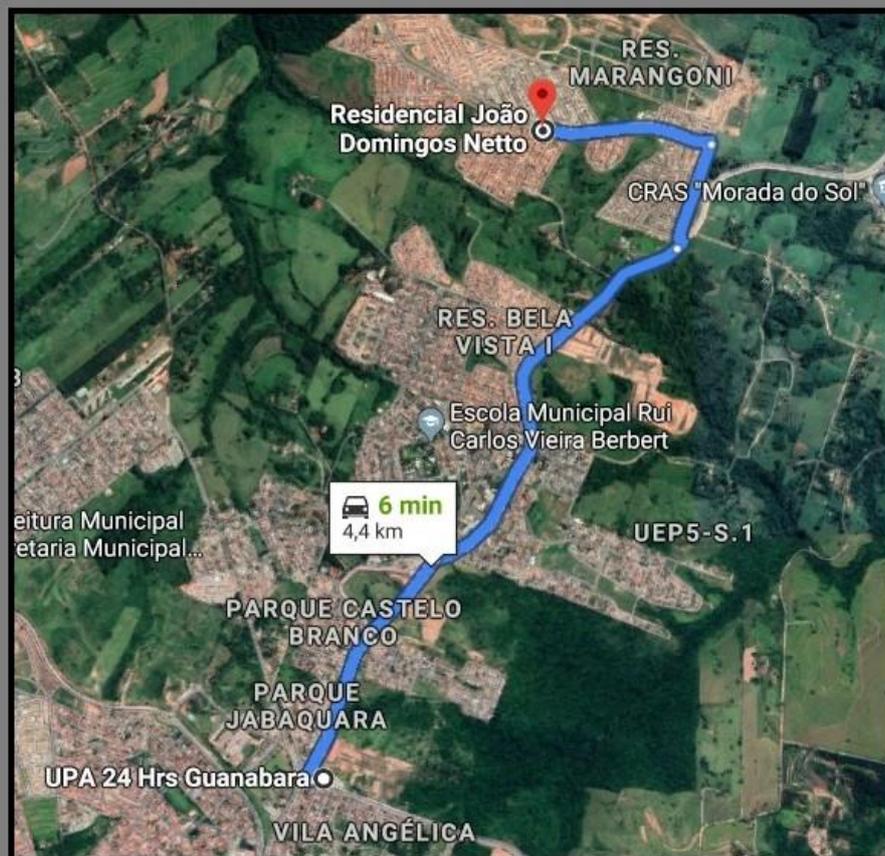
As imagens a seguir mostram outras distâncias de serviços públicos. O CRÁS que faz atendimento ao bairro está localizado em um bairro próximo, o Morada do Sol. Esta distância, de carro, é de aproximadamente 2,2km. É de conhecimento geral que nem todo morador do João Domingos Netto possui automóvel, portanto essa distância passa a ser um tanto inviável.



FONTE: Google Earth– adaptado pela autora

HISTÓRICO DO BAIRRO

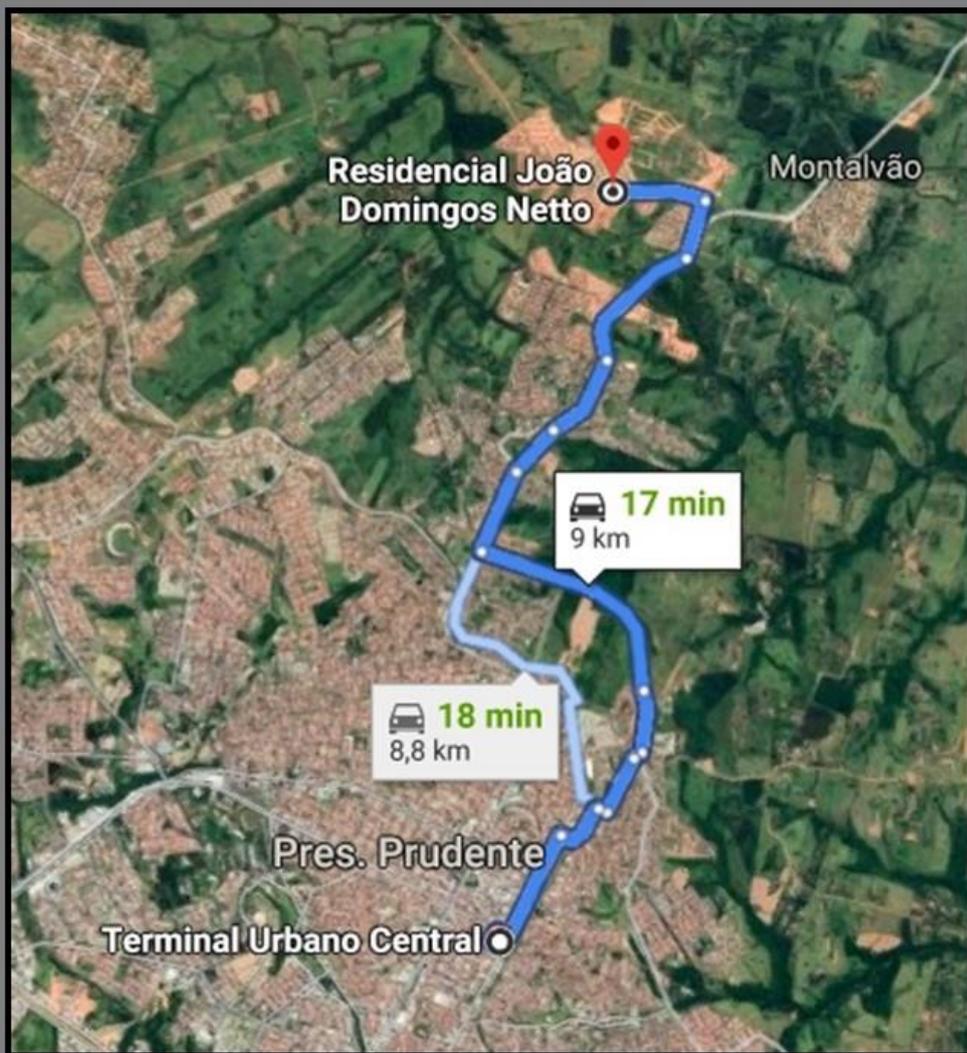
Está outra imagem, mostra a distância entre a UPA 24 horas Guanabara, responsável por atender os moradores do Conjunto Habitacional João Domingos Netto. Aproximadamente 4,4km, viável para uma pessoa que possua automóvel.



FONTE: Google Maps– adaptado pela autora

HISTÓRICO DO BAIRRO

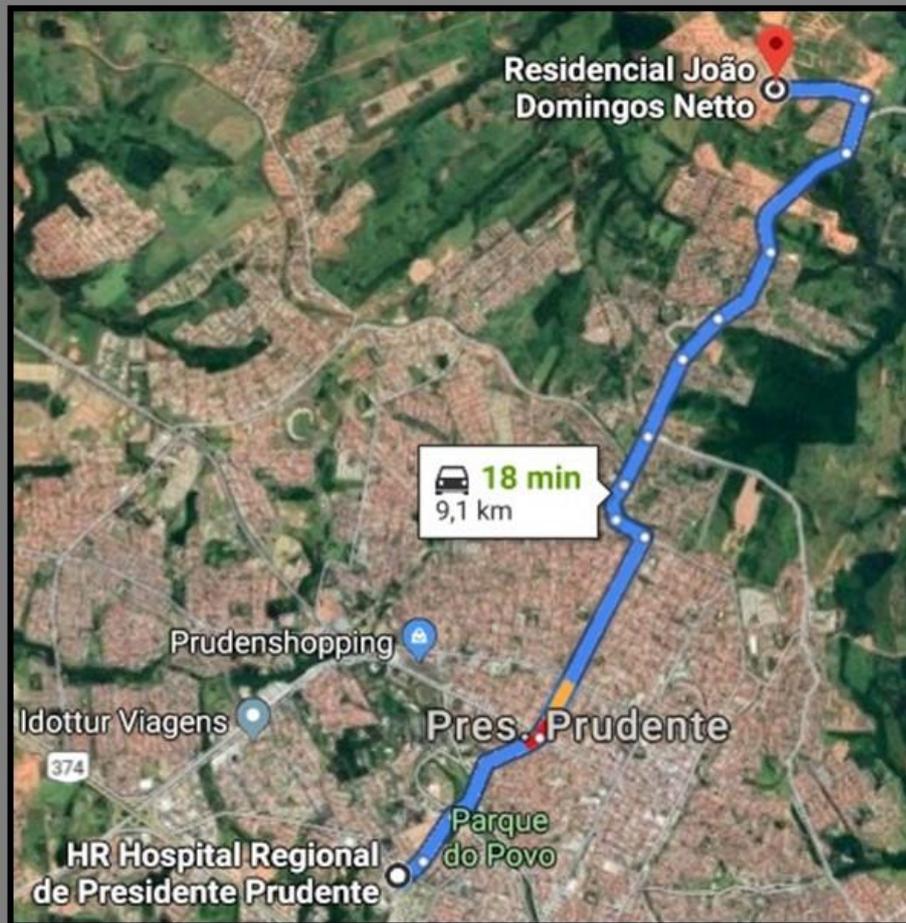
A distância entre o Terminal Urbano e o conjunto também é considerável, aproximadamente 9km.



FONTE: Google Maps– adaptado pela autora

HISTÓRICO DO BAIRRO

A última imagem mostra a distância entre o Hospital regional e o Conjunto.



FONTE: Google Maps– adaptado pela autora

PARTICIPANTES DO PLANO

Poderão participar do plano: poder público; profissionais técnicos: arquitetos, engenheiros, equipe de saúde, agentes comunitários, assistentes sociais, entre outros; associação de moradores; moradores, universitários e outras instituições.

Será necessário formar um grupo de planejamento para atuar na organização das estratégias, cuidar das informações, da participação popular. E este grupo precisar estar alinhado com profissionais técnicos, poder público e demais participantes.



OBJETIVOS

O objetivo principal é fazer com que as Políticas públicas aconteçam no bairro. Entre os objetivos gerais estão melhorias na educação, saúde, transporte público, mobilidade urbana, cultura, lazer, entre outros.

Os objetivos são um conjunto dos principais resultados que os moradores almejam alcançar como melhoria para o bairro.

Todos os objetivos vão sendo identificados conforme o planejamento for sendo desenvolvido e, ao longo do plano, sendo agregados no plano.

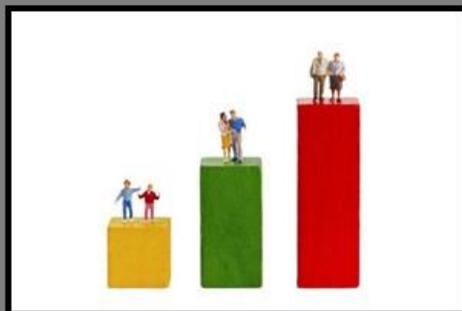


DADOS DEMOGRÁFICOS

Os dados demográficos poderão ser levantados em pesquisas de campo, com a participação de profissionais técnicos e universitários.

Poderão ser levantados números de homens, mulheres, crianças, adolescentes, adultos, idosos, PNE's- Pessoas com Necessidades Especiais. Outros dados também serão levantados: educacionais, de saúde, socioeconômicos, entre outros.

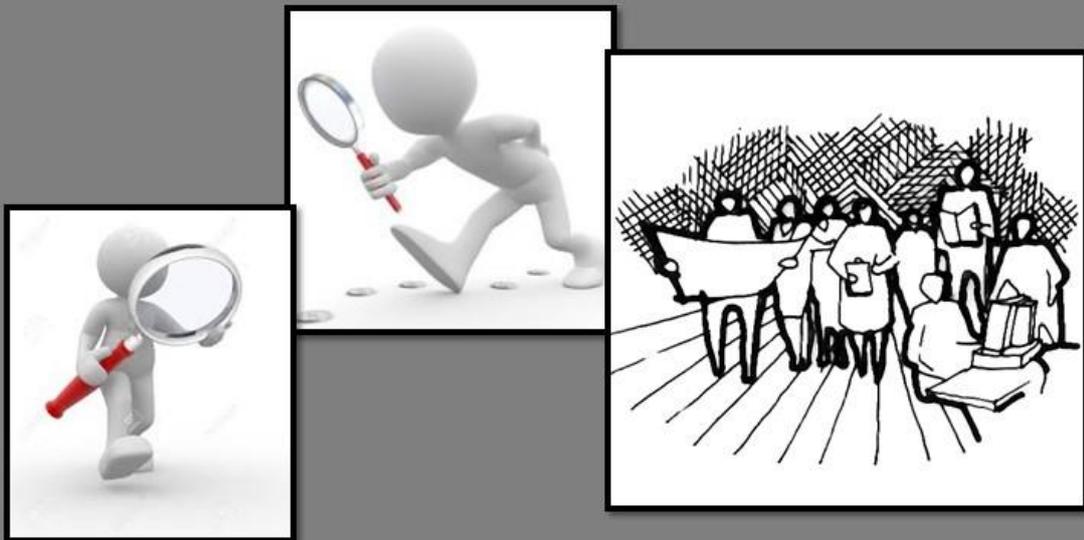
Esses dados poderão ser comparados com a Assistência Social, Agência de Saúde, Secretaria Educacional e outras instituições que possuam dados do município.



DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Esta parte será realizada por profissionais técnicos e universitários. Poderão ser aplicados varreduras, entrevistas, avaliação pós ocupação, levantamentos de dados, entre outros. Esses dados poderão ser comparados com fontes oficiais como a Prefeitura, IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, e outras instituições do município e de pesquisas.

Nesta etapa poderá ser analisado os setores econômicos, saúde, educação, serviços públicos, educação, mobilidade urbana, entre outros. É preciso criar um cenário técnico, como organização das informações coletadas e sistematização de resultados.



PROGNÓSTICO

Com dados levantados e diagnóstico pronto, é necessário que seja feito um Plano de Ação e Cronograma com o desenvolvimento do Plano de Bairro. Neste, serão apresentadas todas as etapas a serem executadas a curto, médio e longo prazo, contando com possíveis imprevistos.

Aqui serão apresentadas propostas para os problemas e melhorias identificados no diagnóstico.

É importante que nesta etapa sejam descritos os objetivos gerais, objetivo específico, orçamentos e prazos para as implementações.



ACORDO

Após a entrega do Prognóstico, um acordo entre o Poder Público e os moradores do bairro, assumido publicamente, validará o Plano de Bairro Participativo. Neste acordo fica estipulado o que cada parte se compromete a fazer, tanto na elaboração quanto na execução do plano, além dos prazos estabelecidos.

Algumas alternativas podem ser usadas como forma de captação de recursos para elaboração e execução do Plano:

- Negociar com a prefeitura para que o Plano de Bairro passe a fazer parte do orçamento do município;
- Buscar recursos, através de patrocínio, com empresas e organizações nacionais e/ou internacionais.



POSSÍVEIS MELHORIAS

Algumas melhorias já podem ser sugeridas. Entre elas, a reforma da praça principal do Conjunto, conhecida como Praça do WiFi. O local tem se tornado ponto para o tráfico de entorpecentes, como também local de recrutamento de menores para serem usados no tráfico.

Fica como sugestão também, a construção de um Centro Educacional de Uso Múltiplo, onde crianças e adolescentes possam ter acesso a outras atividades quando não estão em sala de aula: esportes, artes, entre outros.

Há muitas áreas institucionais no conjunto que estão vazias, o que possibilita a construção de equipamentos que possam trazer melhoria ao bairro, como por exemplo a construção de uma escola de Ensino Médio e uma unidade do CRÁS.

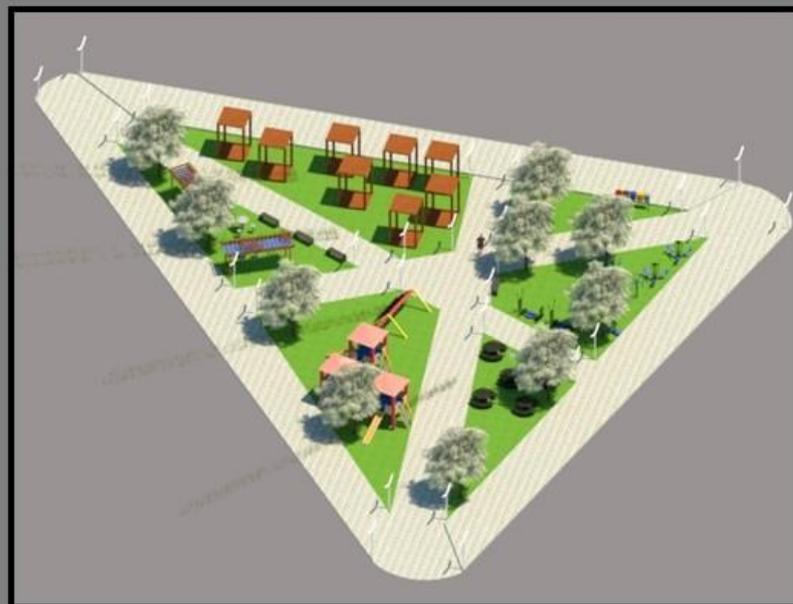
Por fim, fica a sugestão para mudanças na rota dos transportes públicos, visando um melhor atendimento aos usuários.

A página a seguir mostra um mapa com algumas dessas sugestões, como possível rota de ônibus e mudanças de áreas institucionais e revitalização da Praça do WiFi, com mais iluminação, ponto para feirantes, mais áreas de uso comum, como academia e espaço para crianças.



FONTE: Prefeitura Municipal– adaptado pela autora

PRAÇA – MELHORIAS - REVITALIZAÇÃO



FONTE: Autora

26

PRAÇA – MELHORIAS - REVITALIZAÇÃO



FONTE: Autora

PRAÇA – MELHORIAS - REVITALIZAÇÃO



FONTE: Autora

REFERÊNCIAS

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do Planejamento de sua cidade.** São Paulo: Editora 34, 2010 (2ª Edição) 224p.

Cartilha Fecomercio: disponível em [https://issuu.com/fecomercio/docs/cartilha plano bairro-plano-de-dese](https://issuu.com/fecomercio/docs/cartilha_plano_bairro-plano-de-dese) Acesso em 25 de outubro de 2019.

Instituto de Pesquisa e Inovação em Urbanismo: disponível em <http://ipiu.org.br/gestao-urbana-participativa-planos-de-bairro/> Acesso em 25 de outubro de 2019.

