

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

**CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO**

**ANÁLISE NA ESCOLHA DA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS EM CIDADES PEQUENAS – ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL JORGE DIB ABRAHÃO EM TEODORO SAMPAIO, SP**

Gisele Garcia de Andrade

Trabalho apresentado ao NEPE – Núcleo de Estudos e Pesquisas, como resultado de pesquisa referente a Bolsa de Iniciação Científica PIBIT/CNPq 2018/2019, sob orientação da Professor Dr. Rodrigo Cezar Criado.

## RESUMO

O projeto tem como objetivo analisar as consequências da escolha da área de implantação de conjuntos habitacionais em cidades pequenas. O objeto de estudo foi o Conjunto Habitacional Jorge Dib Abrahão, localizado na cidade de Teodoro Sampaio, SP. Através de visitas ao local, leitura de artigos e livros, foi estudado a implantação do conjunto e realizado uma análise, comparando a realidade com as leis locais, como o Plano Diretor. O resultado é que a expectativa nem sempre condiz com a realidade, gerando diversos problemas como segregação, falta de equipamentos e serviços públicos, entre outros. Conclui-se que muitos instrumentos da política urbana, como o Plano Diretor, por muitas vezes, existem somente no papel e que o poder público acaba se tornando executor de uma situação a qual deveria combater.

**Palavras-chave:** Conjunto Habitacional; Política Urbana; Plano Diretor; Segregação; Poder Público.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Localização Teodoro Sampaio .....	7
<b>Figura 2:</b> Localização BNH-1.....	10
<b>Figura 3:</b> Localização BNH-2.....	10
<b>Figura 4:</b> Localização Conjunto Habitacional Ulisses Guimarães .....	11
<b>Figura 5:</b> Localização Conjunto Jorge Dib Abrahão .....	12
<b>Figura 6:</b> Distância do Conjunto ao centro da cidade .....	13
<b>Figura 7:</b> Distância do Conjunto ao Hospital.....	13
<b>Figura 8:</b> Distância EFS 2.....	14
<b>Figura 9:</b> Distância EFS 5.....	14
<b>Figura 10:</b> Construção das moradias.....	17
<b>Figura 11:</b> Acessos.....	17

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

**BNH** – Banco Nacional de Habitação

**CDHU** – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

**CHRIS** – Companhia Regional de Habitação Popular

**COHAB** – Companhia de Habitação Popular

**ESF** – Estratégia da Saúde da Família

**ETEC** – Escola Técnica Estadual

**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

**VHP** – Very High Polarization

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>2 TEODORO SAMPAIO .....</b>	<b>6</b>
2.1 Desenvolvimento econômico .....	8
2.2 Conceito de cidade pequena .....	8
2.3 Conjuntos Habitacionais de Teodoro Sampaio - SP .....	9
<b>3 CONJUNTO HABITACIONAL JORGE DIB ABRAHÃO .....</b>	<b>11</b>
3.1 Local de implantação e distâncias .....	12
<b>4 EXPECTATIVA x REALIDADE .....</b>	<b>15</b>
<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>18</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>19</b>

## **1 INTRODUÇÃO**

Muito se fala sobre as consequências das escolhas das áreas onde são implantados os Conjuntos Habitacionais de interesse social nas cidades grandes e médias. É notório que nessas cidades os resultados, quase sempre, são: segregação, falha na mobilidade, falta de serviços públicos, entre outros. Outro fator para a escolha dessas áreas é a especulação imobiliária, geralmente os locais escolhidos para implantação de conjuntos habitacionais de interesse social são distantes dos grandes centros, em locais que não despertam interesse por parte do mercado imobiliário, são as chamadas áreas desvalorizadas.

Mas, em cidades pequenas, quais são os fatores que levam as escolhas desses locais de implantação e quais são as consequências dessas escolhas?

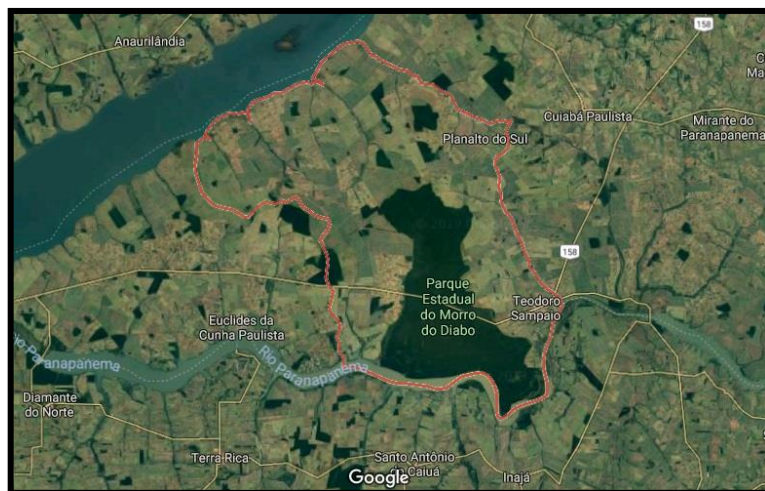
Partindo dessa questão, este artigo visa analisar a implantação do Conjunto Habitacional Jorge Dib Abrahão, na cidade de Teodoro Sampaio, SP, e resultar suas consequências. Para tal, antes, é preciso fazer um breve resumo sobre a história da Cidade e seu desenvolvimento econômico e social. É preciso também analisar o Plano Diretor da cidade e saber se está sendo executado total ou parcialmente ou até mesmo se o que acontece foge totalmente daquilo que está escrito. Outros fatores serão observados como segregação socioespacial e a implantação de equipamentos sociais, como escolas, creches, postos de saúde, entre outros. A mobilidade urbana é outro fator a ser verificado e saber qual o resultado apresentado nessas áreas de implantação, neste caso, analisar se no Conjunto escolhido como objeto de estudo, ela realmente acontece.

Uma questão que se levantou durante o estudo deste trabalho é a seguinte: o setor público acabou por se tornar um executor de uma situação a qual deveria combater?

## **2 TEODORO SAMPAIO**

Teodoro Sampaio é uma cidade com população estimada em 23.019 pessoas (IBGE,2018) e está localizada no Oeste Paulista, na região do Pontal do Paranapanema, onde antes era a fazenda Cuiabá (FIGURA 1). Em 20 de maio de 1925, através de divisão judiciária, a fazenda foi partilhada em três partes.

**Figura 1:** Localização Teodoro Sampaio



**FONTE:** Google Maps

Passados vinte e quatro anos, no dia 09 de junho de 1949, o Coronel José Pires de Andrade adquire parte do primeiro quinhão e nomeia seu filho, José Miguel de Castro Andrade, e Odilon Ferreira, procuradores diretos, que iniciam a demarcação da parte adquirida no dia 25 de setembro de 1949 e no dia 18 de outubro de 1950 fundam a Organização Colonizadora Engenheiro Theodoro Sampaio (em homenagem a Theodoro Fernandes Sampaio, engenheiro que em 1886 realizou a primeira expedição no rio Paranapanema), que vendia sítios e lotes no futuro Patrimônio de Theodoro Sampaio.

No dia 07 de janeiro de 1952, José Miguel de Castro Andrade e Odilon Ferreira, fundam a cidade, que recebeu o nome de Engenheiro Theodoro Sampaio e, em 1953, surgem as primeiras residências da cidade.

Teodoro Sampaio se tornou distrito em 18 de fevereiro de 1959, através da Lei nº 5.285 e a instalação do distrito aconteceu no dia 03 de abril de 1960. Em 24 de fevereiro de 1964, pela Lei nº8.092 é criado o município de Teodoro Sampaio (PREFEITURA MUNICIPAL).

## 2.1 Desenvolvimento econômico

Como a maioria das cidades na região, a cultura do algodão e do café foram as primeiras atividades econômicas do município, juntamente com a extração de madeira.

Na década de 60, a implantação do Ramal de Dourados da Estrada de Ferro Sorocabana contribuiu para o desenvolvimento econômico da cidade, aumentando este desenvolvimento a partir de 1976, com a instalação da Destilaria Alcídia. Outros fatores que também contribuíram para o crescimento da economia de Teodoro Sampaio foram a instalação da Usina Hidrelétrica Taquaruçu, nos anos 80, e a implantação de assentamentos de reforma agrária, na década de 90. Em 2007, a Destilaria Alcídia foi adquirida pela Odebrecht Agroindustrial, modernizando o setor sucroalcooleiro. Hoje, além do comércio local, a economia é baseada na agropecuária, na produção de açúcar VHP, laticínio e cerâmicas (PREFEITURA MUNICIPAL).

## 2.2 Conceito de cidade pequena

O município de Teodoro Sampaio é considerado uma cidade pequena. Mas como conceituar uma cidade como pequena? Segundo Roma (2008), “*Conceituar não é somente classificar as cidades hierarquicamente, mas compreender, além das relações do tipo hierárquicas, as funções urbanas que uma localidade desempenha.*” Já o conceito de cidade pequena é divergido pelos autores, tornando-se algo de difícil elaboração, como descreve Endlich (2008, p.85):

O conceito de pequena cidade é daqueles de difícil elaboração. As localidades assim denominadas oferecem elementos para se discutir não só o conceito de cidade, pois nelas são avaliados os qualitativos que devem compor o limiar entre a cidade e a não cidade. As pequenas cidades são localidades em que tais requisitos se apresentam, ainda que com patamares mínimos.

Já Azevedo (1970, p.255), classifica as cidades da seguinte maneira:

[...] a) as cidades pequenas, com população superior a 5.000 habitantes, mas inferior a 30.000; b) as cidades médias, com população urbana superior a 30.000 habitantes, mas inferior a



100.000; c) as cidades grandes, com população urbana superior a 100.000 habitantes, mas inferior a 500.00. Ao reduzido número de cidades com mais de 500.000 habitantes em suas áreas urbanas reservamos a designação de metrópoles.

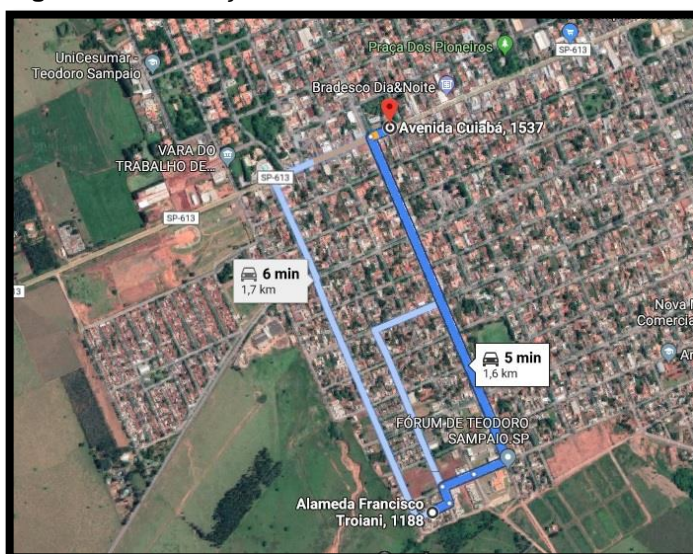
Santos (1982, p.70), afirma que conceituar uma cidade pelo número de população pode ser uma generalização perigosa:

Quando se fala de cidades pequenas, a noção de volume da população vem logo à mente. Aceitar um número mínimo, como o fizeram diversos países e também as Nações Unidas, para caracterizar diferentes tipos de cidades no mundo inteiro, é incorrer no perigo de uma generalização perigosa. O fenômeno urbano, abordado de um ponto de vista funcional, é antes um fenômeno qualitativo e apresenta certos aspectos morfológicos próprios a cada civilização e admite expressão quantitativa, sendo isso outro problema.

Diante das divergências entre os autores usados neste estudo, o conceito escolhido para conceituar cidade pequena é aquele que define que tais cidades são as que possuem menos de 50.000 habitantes, conceito este definido pelo IBGE (IBGE, 1946, p.28).

### **2.3 Conjuntos Habitacionais de Teodoro Sampaio – SP**

O primeiro Conjunto Habitacional de Teodoro Sampaio, o BNH-1, foi implantado 25 anos após a fundação da cidade, 13 anos após a criação do município. O ano era 1977 e o município encontrava-se sob a gestão de José Arantes. Na instalação deste primeiro, já se pode observar segregação socioespacial, já que o mesmo foi instalado, aproximadamente, a 1,6km do centro da cidade, conforme pode ser observado na FIGURA 2:

**Figura 2:** Localização BNH-1

**FONTE:** Google Maps

O segundo Conjunto Habitacional, o BNH-2, foi instalado em 1983, também sob a gestão de José Arantes. A instalação deste conjunto também apresenta segregação socioespacial e se encontra, aproximadamente, a 2,3km do centro da cidade (FIGURA 3):

**Figura 3:** Localização BNH-2

**FONTE:** Google Maps

Entre 1993 e 1994, sob a gestão de Gerson Caminhoto, mais um conjunto é implantado na cidade, através do sistema Cohab Chris: o Conjunto Habitacional Ulisses Guimarães. Este conjunto foi instalado nos limites do perímetro urbano, aproximadamente, a 1,4km do Centro da Cidade (FIGURA 4):

**Figura 4:** Localização Conjunto Habitacional Ulisses Guimarães



**FONTE:** Google Maps

O município tem um distrito, Planalto do Sul, e nos anos de 2005 e 2007 o distrito recebeu dois conjuntos habitacionais, mas que não são focos deste trabalho.

Sobre o Conjunto habitacional Jorge Dib Abrahão, objeto de estudo deste trabalho, as informações serão descritas no capítulo a seguir.

### **3 CONJUNTO HABITACIONAL JORGE DIB ABRAHÃO**

O processo de implantação do Conjunto Habitacional Jorge Dib Abrahão começou em 2008, sob a gestão do prefeito José Ademir Infante Gutierrez e possui 312 residências, que foram entregues no dia 19 de agosto de 2016. A espera dos sorteados durou 10 anos já que o sorteio das residências aconteceu no dia 17 de dezembro de 2006, no Ginásio de Esportes da cidade e 535 famílias foram inscritas. Em maio de 2016, ocorreram as inscrições para formação de banco de suplentes (PORTAL G1,2015; SÃO PAULO, 2006; PREFEITURA MUNICIPAL).

O local da implantação foi doado pela prefeitura, que apresentou o terreno para a CDHU (FIGURA 5). A esta, coube a aprovação ou não do local escolhido.

A Prefeitura fica responsável pela execução da infraestrutura (redes de água, esgoto, energia elétrica e pavimentação) e também pela administração da obra, que pode ter ou não a participação dos futuros moradores em regime de autoconstrução. No caso deste conjunto, não houve a participação dos moradores na construção das moradias.

Já a CDHU, é responsável por repassar os recursos para a compra dos materiais de construção, pelo fornecimento do projeto, pela assistência técnica à prefeitura, além de supervisionar todas as etapas do processo deste projeto (SÃO PAULO, 2006).

**Figura 5:** Localização Conjunto Jorge Dib Abrahão



FONTE: Google Earth

### 3.1 Local de implantação e distâncias

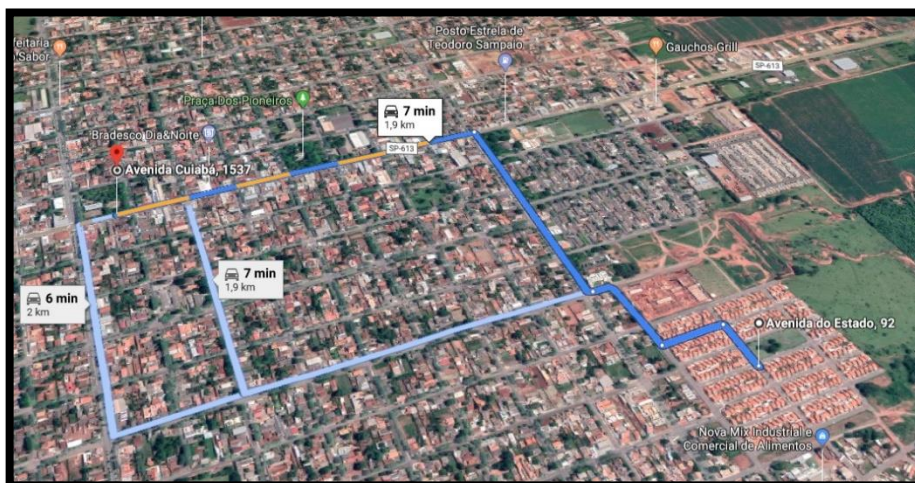
A Avenida Osório Lopes Corado, s/nº, no Bairro Jardim Paulista foi escolhida como local de implantação do Conjunto, até então denominado Conjunto Habitacional J. Em 16 de julho de 2014, através da Lei Municipal nº 1.958, passou a ter a denominação Conjunto Habitacional Jorge Dib Abrahão.

O local fica aproximadamente a 2km do centro da cidade. Ao observar as figuras abaixo (FIGURA 6 e FIGURA 7), é possível notar as distâncias entre o centro da cidade e o hospital. Mesmo sendo uma cidade pequena, são distâncias consideráveis, já que podemos supor que nem todo morador do Conjunto possua



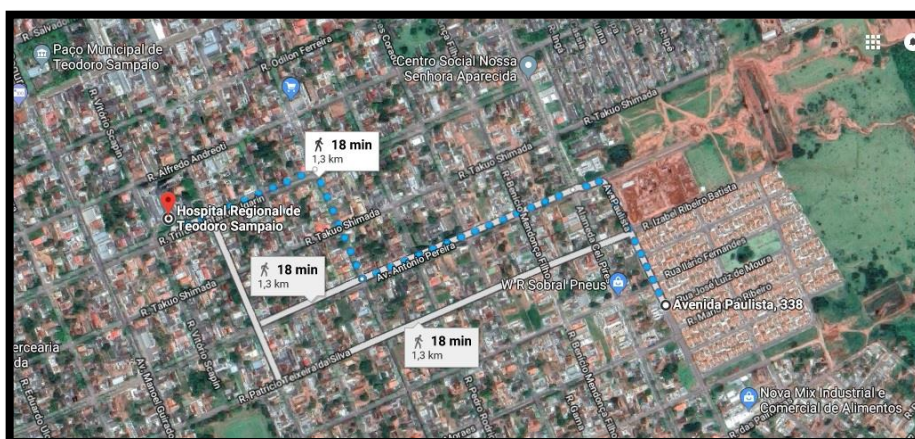
algum meio de transporte, além do que, pelo fato do tamanho da cidade, não há serviço de transporte público.

**Figura 6:** Distância do Conjunto ao centro da cidade



**FONTE:** Google Maps

**Figura 7:** Distância do Conjunto ao Hospital



**FONTE:** Google Maps

Um ponto a ser observado é que a EFS mais próxima é a Unidade Básica EFS 2 Bairro da Estação, localizada no Jardim Esplanada (FIGURA 8). Porém, os moradores são atendidos na Unidade Básica ESF 5 Central, localizada na Vila Minas Gerais (FIGURA 9). Além da distância, a questão da mobilidade é algo visível aqui, pois a locomoção não tem uma boa dinâmica.

**Figura 8:** Distância EFS 2



FONTE: Google Maps

**Figura 9:** Distância EFS 5



FONTE: Google Maps

Outro ponto a ser observado é que a área apontada pela seta vermelha na Figura 9 é onde está sendo construído a unidade da ETEC – Centro Paula Souza de Teodoro Sampaio. Se a tendência da cidade é crescer para onde a seta preta

aponta, a dinâmica e a mobilidade dos usuários da EFS 5 ficarão mais difícil ainda. É preciso ressaltar que a distância apresentada nas figuras são rotas calculadas para usuários com automóveis, portanto a para o pedestre a situação muda de figura. Há também o fator usuário com mobilidade reduzida, total ou parcialmente, que, se não possuir veículo particular, enfrenta dificuldades para chegar aos locais apontados nas figuras.

A cidade é levemente inclinada e não possui galeria pluvial, então toda a água da chuva “escorre” para ao lado mais baixo da cidade, e o conjunto é uma dessas áreas mais baixas. Somando isso ao fato de que tudo à sua volta é terra, seja no perímetro urbano quanto no rural, pode-se imaginar que as condições não sejam muito favoráveis. Outro fator que não é muito agradável, é que o conjunto fica próximo ao Laticínio da cidade e sua indústria produz odores nada favoráveis a quem habita ao derredor.

#### **4 EXPECTATIVA x REALIDADE**

Em 2001, através da Lei federal nº 10.257, foi criado o Estatuto da Cidade, que [...] *estabelece diretrizes da política urbana* [...] (PLANALTO, 2001). Essa lei trata de alguns instrumentos da política urbana e em seu Artigo 4º, inciso III e alínea a), cita o plano diretor como um desses instrumentos. E no Capítulo III, os Artigos 39 a 42 dão as diretrizes do plano diretor, entre elas a participação da população na elaboração e fiscalização do plano, a obrigatoriedade em cidades com mais de 20.000 habitantes e a sua revisão, pelo menos, a cada dez anos (PLANALTO, 2001).

No município de Teodoro Sampaio, o plano diretor foi instituído no dia 10 de outubro de 2006, através da Lei Municipal Complementar nº 21, completando dez anos em 2016 e até o primeiro semestre de 2019 não houve indícios de uma possível revisão (PREFEITURA MUNICIPAL, 2006).

O plano diretor é importante, pois é o instrumento que orienta o desenvolvimento da cidade e a forma será o ordenamento da expansão urbana, ou seja, é através dele que o município resolve as questões de seu desenvolvimento de forma organizada.

Entre as diretrizes do plano diretor de Teodoro Sampaio, destacam-se as seguintes:

Art. 3º, inciso XV – a garantia de espaço urbano para habitação de baixa renda, evitando-se a periferização;

Art. 6º, inciso IV – a localização dos equipamentos sociais públicos de forma a facilitar, para acesso de seus usuários especialmente crianças, gestantes e idosos, a travessia de ruas de tráfego intenso;

Art.16, inciso III – o respeito ao zoneamento e a escolha dos eixos de expansão urbana;

Art.36 – a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do solo. (PREFEITURA MUNICIPAL, 2006)

Ao analisar cada uma dessas diretrizes destacadas, chega-se à conclusão de que a expectativa é bem diferente da realidade. Primeiro que não há Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo no município, o que torna inviável o inciso III do Artigo 16.

A diretriz citada no inciso XV, do Artigo 3º do plano também não corresponde a expectativa. Caso que acontece desde a instalação do primeiro conjunto habitacional da cidade.

O conjunto Jorge Dib Abrahão, objeto de estudo deste trabalho, foi instalado em uma área distante do centro da cidade. Na FIGURA 10 é possível observar o início da construção das moradias: não há infraestrutura urbana e é um local de difícil acesso. Já na FIGURA 11, observa-se os primeiros acessos ao conjunto, onde a linha em vermelho indica onde hoje se dá o principal acesso ao conjunto.



**Figura 10:** Construção das moradias



**FONTE:** João Maria de Souza

**Figura 11:** Acessos



**FONTE:** João Maria de Souza adaptado pela autora

E por fim, a diretriz do Artigo 6º, inciso IV, além de não corresponder com o que acontece no conjunto, deveria ser revisto a questão da mobilidade urbana geral e não só em travessias de ruas com tráfego intenso.

## 5 CONCLUSÃO

Fica cada vez mais evidente, em cidades de qualquer tamanho, que o plano diretor existe, em sua maioria, somente no papel. Muitas de suas diretrizes são ignoradas, principalmente a da participação da população, não só em sua elaboração, mas também em sua implantação e fiscalização pós-implantação.

Somando-se isso com um certo desinteresse da sociedade o resultado só poderia ser o que se encontra hoje na maioria das cidades: segregação, periferização, falta de equipamentos públicos, entre outros. Se houvessem mais pessoas preocupadas em informar a população e maior interesse da população em reivindicar os seus direitos, talvez o resultado das implantações destes juntos seriam diferentes.

As consequências das escolhas das áreas de implantação para conjuntos habitacionais de interesse social vão muito além de segregação e periferização. A população é alocada ali e parece ser esquecida pelo poder público: áreas de lazer, equipamentos de serviços públicos, mobilidade urbana são fatores que acabam sendo praticamente ignorados nestes conjuntos.

Conclui-se que a questão na introdução deste trabalho tem a seguinte resposta: sim, o poder público acaba se tornando um executor de uma situação a qual deveria combater.

## REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Aroldo de. **Brasil: a terra e o homem**. Volume 2. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1970. 490 p.

ENDLICH, Ângela M. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades do noroeste do Paraná**. Presidente Prudente, 2006. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia. Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito. Disponível em: [https://www.academia.edu/10227904/Pensando\\_os\\_pap%C3%A9is\\_e\\_significados\\_das\\_pequenas\\_cidades](https://www.academia.edu/10227904/Pensando_os_pap%C3%A9is_e_significados_das_pequenas_cidades) Acesso em: 02 de outubro de 2018.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível: <https://www.ibge.gov.br/> Acesso em: 12 de outubro de 2018.

PLANALTO. **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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm) Acesso em: 20 de janeiro de 2019.

PORTAL G1. **Mutuários de Teodoro Sampaio aguardam moradias há dez anos**. 2015 – Presidente Prudente, SP. Disponível em: <http://g1.globo.com/sp/presidente-prudente-regiao/noticia/2015/11/mutuarios-de-teodoro-sampaio-aguardam-moradias-ha-dez-anos.html> Acesso em: 12 de Outubro de 2018.

PLANALTO. **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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm) Acesso em: 06 de abril de 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEODORO SAMPAIO. **Lei nº 21**. Disponível em: <https://teodorosampaio.sp.gov.br/> Acesso em: 12 de outubro de 2018.

SANTOS, Milton. **Espaço e sociedade: ensaios**. 2 ed. Petrópolis: Vozes, 1982. 152 p.

SÃO PAULO. **Habitação: CDHU sorteia e entrega 376 casas em Teodoro Sampaio e Narandiba**. Disponível em: <http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/ultimas-noticias/habitacao-cdhu-sorteia-e-entrega-376-casas-em-teodoro-sampaio-e-narandiba-1/> Acesso em: 12 de outubro de 2018.