

Elisamara de Oliveira Emiliano

**LEGISLAÇÃO PARA HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL**

Estudo de caso do município de Campinas

PUC Campinas

2006

Elisamara de Oliveira Emiliano

LEGISLAÇÃO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Estudo de caso do município de Campinas

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

Área de concentração: Urbanismo.

Orientadora: Profa Dra Raquel Rolnik.

PUC CAMPINAS

2006

ELISAMARA DE OLIVEIRA EMILIANO

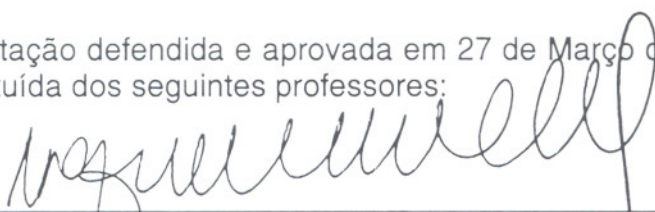
"Legislação para Habitação de Interesse Social: Estudo de caso do município de Campinas".

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

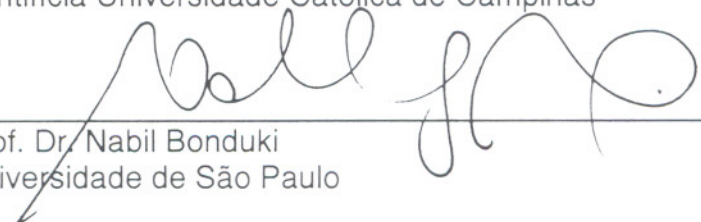
Área de Concentração: Urbanismo.

Orientadora: Prof^a. Dr.^a Raquel Rolnik.

Dissertação defendida e aprovada em 27 de Março de 2006 pela Comissão Examinadora constituída dos seguintes professores:



Prof.^a. Dr.^a Raquel Rolnik
Orientadora da Dissertação e Presidente da Comissão Examinadora
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



Prof. Dr. Nabil Bonduki
Universidade de São Paulo



Prof. Dr. Ricardo de Sousa Moretti
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que de alguma forma contribuíram com a realização dessa pesquisa, aos que me ajudaram tecnicamente e aos que me deram apoio e carinho.

À Prof Raquel Rolnik que orientou essa pesquisa, pela sua dedicação, estímulo e amizade.

Ao Lincoln Institute of Land Policy pela bolsa de apoio concedida.

Aos professores Laura Bueno e Ricardo Moretti pelo incentivo ao meu trabalho, por todas as discussões que tivemos sobre o tema e pela amizade.

Aos meus amigos Renato Cymbalista e Conceição Fornasari por me ajudarem em vários momentos dessa jornada, me dando apoio e carinho.

Aos colegas e amigos da Secretaria Municipal de Habitação que colaboraram com a pesquisa de campo, atendendo prontamente minhas solicitações.

A minha família, especialmente aos meus pais Jair Emiliano e Josélia de Oliveira Emiliano, pelo apoio incondicional e ao meu companheiro Rômulo Fernandes por acreditar no meu sonho, presente em todos os momentos dessa jornada.

RESUMO

Pesquisa sobre a legislação para habitação de interesse social, sua origem e trajetória. Com a extinção do Banco Nacional de Habitação - BNH, as leis de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social são utilizadas como estratégias por diversos municípios para promover habitação destinada à baixa renda. Ao longo dos anos de 1980 o município de Campinas implementa Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social- EHIS, com objetivo de promover o acesso dos mais pobres ao solo urbano. Estes empreendimentos foram aprovados a partir de legislação que flexibiliza as normas de parcelamento e uso do solo, buscando a redução de custos da moradia. Através de levantamento dos EHIS aprovados entre 2000 e 2005, a pesquisa investiga a aplicação desta legislação e seus efeitos na produção habitacional voltada para a população de baixa renda no município de Campinas.

LISTA DE FIGURAS

- Figura 1 e 2. Empreendimento Terras de Barão
- Figura 3 e 4. Empreendimento Jardim Ouro Preto
- Figura 5 e 6. Empreendimento Santa Felicidade
- Figura 7. Empreendimento Nova Bandeirante Residencial
- Figura 8 e 9. Residencial Eldorado
- Figura 10 e 11. Residencial Carrara
- Figura 12 e 13. Empreendimento Jardim Mirassol
- Figura 14 e 15. Empreendimento Vila Esperança
- Figura 16 e 17. Empreendimento Vila Olímpia
- Figura 18 e 19. Regularização Fundiária Parque Floresta I
- Figura 20 e 21. Regularização Fundiária do Jardim Conceição
- Figura 22. Empreendimento Nova Bandeirante Residencial – SEHAB
- Figura 23 e 24 . PAR Santos Dumont I e II
- Figura 25 e 26. PAR Colorado I e II
- Figura 27. PAR Colorado III
- Figura 28 e 29. PAR Samambaia
- Figura 30. Terreno Vila Padre Manoel da Nóbrega
- Figura 31. Terreno Vila Padre Manoel da Nóbrega
- Figura 32. Terreno Vila Perseu Leite
- Figura 33. Empreendimento Vila Olímpia
- Figura 34. Empreendimento Nova Bandeirante Residencial

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro comparativo entre legislações de habitação de interesse social, São Paulo, Diadema, Campinas e Santo André.

Tabela 2. Quadro comparativo entre parâmetros construtivos das legislações de habitação de interesse social, São Paulo, Diadema, Campinas e Santo André.

Tabela 3. Evolução da Mancha Urbana de Campinas.

Tabela 4. Relação dos empreendimentos habitacionais da CDHU, no município de Campinas 2000 –20005.

Tabela 5. Quadro comparativo leis de EHIS de Campinas.

Tabela 6. Regularização Fundiária - Empreendimento Jardim Conceição

Tabela 7. Regularização Fundiária - Empreendimentos Conjunto Habitacional Parque Floresta.

Tabela 8. Relação de EHIS da SEHAB/COHAB com unidades construídas.

Tabela 9. Relação de EHIS construídos através do Programa de Arrendamento Residencial- PAR.

Tabela 10. Relação de Loteamentos Particulares aprovados pela lei de EHIS.

Tabela 11. Relação de Conjuntos Particulares aprovados pela lei de EHIS.

Tabela 13. Relação de Empreendimentos da SEHAB em processo de aprovação.

Tabela 14. Empreendimentos do PAR aprovados através de EHIS e não iniciados.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	08
Parte I – Habitação e Legislação de Habitação de Interesse Social.....	10
1 Política de Habitação no Brasil – da Fundação da Casa Popular ao BNH. .	11
2 Política Habitacional pós-BNH.....	19
3 Habitação de Interesse social – Legislação.....	26
Parte II – Estudo de Caso	37
1 Características do município de Campinas.....	38
1.2 A Expansão Urbana.....	39
2 Políticas de Habitação no município.....	42
3 Lei de EHIS.....	47
4 Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.....	58
5 Situação dos empreendimentos aprovados por EHIS.....	66
6 Observações sobre Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social ..	76
6.1 Empreendimento Habitacional de Interesse Social – Vila Olímpia	76
6.2 Empreendimento Habitacional de Interesse Social – Nova Bandeirante Residencial	78
6.3 Observações	79
Parte III – A Guisa de Considerações Finais	80
1 Reflexões sobre a Lei de EHIS e sua implementação.....	81
2 Legislação Especial, Por quê e Para Quê.....	87
Referências Bibliográficas	
Anexo A	
Anexo B	

INTRODUÇÃO

Após a extinção do Banco Nacional de Habitação BNH os municípios brasileiros passaram a enfrentar maiores dificuldades para produzir habitação voltada para baixa renda. Em sendo assim, uma das estratégias que se buscou foi implementar leis especiais de habitação de interesse social, com o objetivo de aumentar a produção habitacional destinada à demanda populacional de baixa renda.

Na primeira parte a pesquisa apresenta um quadro sobre a política de habitação no Brasil, abordando a criação e extinção do BNH. Também um breve histórico da legislação de habitação de interesse social, com intuito de desvendar sua origem.

Na segunda parte apresenta o estudo de caso do município de Campinas , a política habitacional implementada desde o BNH e a trajetória da lei de EHIS no município. O texto resulta do esforço para caracterizar o município de Campinas e seu histórico, para tratar das políticas habitacionais que vem sendo implementadas no município, em especial a flexibilização da legislação com o objetivo de aumentar a oferta de moradias.

A lei 10.410/2000 sobre Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social tem sua primeira versão em 1991, passando por alterações até a lei atual que foi aprovada em 2000.

Na terceira parte desse trabalho reflete-se sobre a lei de EHIS de Campinas e também sobre as legislações especiais, e uma análise da aplicação da lei no município e a discussão sobre a apropriação das legislações especiais.

Para atingir os objetivos da pesquisa a metodologia utilizada foi o estudo de caso, no percurso da pesquisa descobriu-se a dificuldade de se obter informações do poder público, a burocracia para conseguir acessar os processos e a falta de organização dos arquivos, o que inviabilizou a consulta à maioria dos processos de aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. Salvo os empreendimentos do poder público através da SEHAB/COHAB, os quais encontram-se informações na Secretaria Municipal de Habitação.

Pretende-se com essa pesquisa subsidiar a discussão da questão da habitação social, a exceção à ordem urbanística que nesse caso são as legislações especiais, e o que tem se alcançado a partir destas normas.

PARTE I

HABITAÇÃO E LEGISLAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

1 POLÍTICA DE HABITAÇÃO NO BRASIL – DA FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR AO BNH

O envolvimento do Estado brasileiro nas questões voltadas a habitação se deu no final do século XIX, partindo de uma visão sanitarista. Uma das ações do Estado para enfrentar a propagação de doenças e epidemias nas cidades foi a atuação de médicos no interior das casas da população de baixa renda, uma ação com objetivo de promover o controle sanitário das habitações (Bonduki,1998). Também foram tomadas iniciativas regulatórias, como os Códigos Sanitários e o de Posturas trazendo padrões e parâmetros inclusive para a construção de moradias operárias.

Por décadas, não existiu nessas abordagens qualquer ação de promoção de habitação, e sim a abordagem da habitação popular como espaço patológico, a ser tratado do ponto de vista da salubridade. A idéia de beneficiários da política de habitação evidentemente não existiu sob esse ponto de vista (CYMBALISTA, 2005)

No final da década de 1930, a favelização e a autoconstrução na periferia das cidades já é uma realidade brasileira. Diferentes fatores levaram a essa condição o início da industrialização no país, onde os trabalhadores saiam do campo em direção as cidades, a escassa oferta de material de construção devido a segunda guerra, a Lei de Inquilinato, instituída em 1942 por Getúlio Vargas (BONDUKI,1994).

O Estado começa a assumir responsabilidade na produção de moradia a partir da década de trinta, com a criação das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões – IAPs. Os IAPs organizados por categorias, construíam conjuntos habitacionais e financiavam moradias isoladas.

A produção habitacional voltada para o mercado consolidou-se na década de 1940 (ARRECTHE,1990). Os setores industriais e comerciais, na ausência de um mercado financeiro, investiram no mercado imobiliário possibilitando a expansão da produção privada de imóveis. Nesse mercado o Estado interferia por meio de ações regulatórias, desde a distribuição dos recursos dos IAPs, legislando sobre sua destinação, sem no entanto participar diretamente do processo de produção residencial até 1946. No campo do consumo, o Estado interferiu no controle de aluguéis privados, adotando política de congelamento de aluguéis e adotando mecanismos restritivos a retomada dos imóveis pelos proprietários.

Em 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular – FCP, com objetivo de centralizar as diretrizes da política urbana e promover habitação destinada à baixa renda, podendo produzir de forma direta (o que supõe a promoção e edificação) ou associada (com empresas privadas contratadas para edificação). As fontes de recursos da FCP viriam de uma contribuição obrigatória de 1% sobre transações imobiliárias de valor igual ou superior a cem mil cruzeiros. Com as dificuldades para recolher este recurso, o imposto foi revogado em 1951,e a FCP passou a operar com dotações orçamentárias que foram decrescendo ano após ano, mostrando sua fragilidade financeira. De 1947 a 1961 a FCP construiu 143 conjuntos, 18.132 unidades, mais de 60% dessa produção foi concentrada em Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo, Brasília e Rio Grande do Sul (AZEVEDO;ANDRADE, 1982).

A construção em grande escala não se viabilizava devido à ausência de financiamento à produção e ao consumo de habitações e também em função da

defasagem entre os custos de produção e a estrutura de rendimentos da população brasileira.

Neste contexto foi criado o Banco Nacional da Habitação – BNH, através da Lei Federal nº 4380/64, o Sistema Financeiro da Habitação – SFH, inicialmente com capital advindo da receita de 1% sobre a folha de pagamento de todos empregados em regime CLT e a partir de 1966 com recursos do FGTS Fundo de garantia do Tempo de Serviço, uma nova alíquota, que ampliou o volume de recursos a disposição do BNH.

Diferentes segmentos políticos se mobilizaram em torno da questão habitacional reivindicando ação governamental em nível nacional, setores interessados no mercado (indústria da construção) e setores defendendo a reforma urbana (arquitetos, urbanistas, intelectuais), apesar de apresentarem propostas opostas, os segmentos defendiam a intervenção estatal nos mercados fundiário e imobiliário. Mas foi a interferência de interesses privados que tiveram maior influencia no modelo implementado.

Os interesses organizacionais da indústria da construção desempenharam papel fundamental no processo decisório da formação da política de habitação do novo regime. (MELO, 1988)

As grandes empresas da construção e o empresariado financeiro identificaram no Plano de Habitação a oportunidade de crescimento, o BNH teria também um papel econômico, de agência de fomento à indústria da construção civil, buscando aumentar os níveis de emprego no país.

O BNH tinha como objetivos: coordenar a política habitacional dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada, estimular a construção de moradias populares; financiar a aquisição de casa própria, eliminar as favelas; aumentar os

investimentos da indústria da construção civil; gerar empregos e estimular a poupança privada.

Quanto ao modelo do BNH, Arretche, (1990) define como estatal privatista, caracterizado pela existência de mercados habitacionais segmentados, geridos pela lógica do investimento privado, que sem retorno implicam a inevitabilidade da falência.

Este modelo envolveu como elementos de produção, financiamento e promoção privados para média e alta renda, promoção pública para baixa renda (habitação de interesse social, fundamentalmente através das COHABs) e princípio da auto sustentação financeira. Quanto ao consumo, promoveu o controle de mercado de aluguéis. Quanto à natureza da cobertura o princípio da seletividade no acesso ao sistema, onde o candidato a mutuário apresentava renda familiar mínima necessária estabelecida pelo BNH, sendo a renda familiar o mecanismo de seleção para inserção nos diferentes programas habitacionais do BNH.

Assim no mercado habitacional as agências estatais substituíam o setor privado em alguns momentos do processo produtivo, principalmente para produção de habitação de interesse social. Os financiamentos concedidos pelo SFH de 1967 à 1984 somaram 4.356.963, distribuídos entre as COHABs, as cooperativas, os programas de interesse social e as instituições privadas.

No período pós-BNH¹ não se encontra uma política de habitação de Estado, ainda assim é necessário apontar os problemas que o sistema teve durante sua gestão. Não temos a pretensão de esmiuçar todas as dificuldades

¹ O BNH foi extinto em novembro de 1986.

enfrentadas pelo BNH, mas de tratar dos pontos mais importantes que contribuíram para extinção do Banco Nacional de Habitação.

A regulação que o BNH exerceu para os programas, ficou restrita ao controle sobre as operações de crédito habitacional,

não se estabeleceram mecanismos de controle sobre as condições técnicas da produção, sequer para tetos/tabelamentos dos preços das mercadorias e seus componentes, menos ainda sobre a qualidade das unidades residenciais produzidas” (ARRECTHE,1990).

Apesar do notável avanço tecnológico alcançado pela indústria de materiais e componentes, que se modernizou e diversificou. A indústria da construção civil seguiu num processo produtivo de base manufatureira e natureza convencional, com baixo grau de mecanização e portanto baixo grau de produtividade da mão de obra, provavelmente pela falta de estímulos à realização de investimentos em produtividade e pela excessiva oferta barata de mão-de-obra.

Mesmo com a criação do FGTS em 1966 por não possuir uma rede de agencias para operacionalizar as contas vinculadas do FGTS, o BNH operacionalizou a captação desses recursos através de bancos comerciais que por conta do prazo de retenção pela arrecadadora, operavam gratuitamente com os recursos, ou seja, uma atividade atrativa às instituições financeiras privadas que recolhiam os depósitos das empresas e operavam com estes durante o prazo para repasse.

As COHABs que foram pensadas como sociedades de economia mista, sob controle acionário do governo nas esferas municipal, intermunicipal ou estadual, não despertaram o interesse do setor privado, ficando sob o controle do poder público. Assim, as COHABs desempenharam funções da promoção

imobiliária como o setor privado, só que para atender uma demanda que não interessava a esse setor, que de qualquer forma lucrava pois o processo de construção era realizado por construtoras privadas.

Uma das dificuldades na produção de habitação de interesse social foi a falta de subsídios, já que os custos das unidades eram integralmente repassados, pois a promoção pública era impelida a adotar os mesmos princípios do sistema privado, dado o modelo adotado pelo BNH de auto sustentação financeira, onde o financiamento sem retorno resultaria na falência.

Para atender a demanda de baixa renda foram adotadas duas estratégias de barateamento de custos: a doação de terreno e/ou infra-estrutura pelos municípios ou estados interessados na produção de conjuntos residenciais; e programas habitacionais como o PROFILURB (lotes urbanizados), FICAM (financiamento a aquisição de materiais de construção), PROMORAR (urbanização de favelas), JOÃO-DE-BARRO (autoconstrução) que também foram desenvolvidos em terrenos de ínfimo custo para o governo. Desenvolveu-se assim um modelo, ainda em vigor, o da segregação espacial, onde os mais pobres têm menos acesso a cidade, seja pela distância, pela falta de equipamentos, de transporte, de infra - estrutura, seja pela dificuldade de acesso a cultura, a educação, a saúde entre outros.

Apesar de não ter havido subsídios diretos para habitação de interesse social, houve auxílios creditícios, primeiro pela aplicação de juros menores para as unidades produzidas pela promoção pública, depois no reajuste de prestações. Buscando controlar a inadimplência, em meio a crise inflacionária, o BNH procurou sempre aplicar o menor índice, sendo o de correção do salário mínimo ou o índice de variações das ORTNs. Também foi criado o fundo de

Compensação das Variações Salariais – FCVS para cobrir contratos firmados até 1981, ao final do período de amortização dos financiamentos. Ocorreu que estes subsídios foram aplicados a todos financiamentos habitacionais, independente de seu montante. Assim quanto maior o financiamento, maior o subsidio, o que beneficiou pesadamente os estratos superiores de renda. (ARRECTHE,1990).

Para controlar a inadimplência o governo deu incentivos fiscais através de abatimentos no Imposto de Renda, chegando em 1986 a isentar os lucros imobiliários decorrentes da alienação dos imóveis financiados até aquele ano. Mais uma vez, foram beneficiados apenas a parcela da população de alta e média renda.

A única opção a oferta de casa própria também provocou impactos que dificultaram a consecução de seus objetivos. Aos indivíduos que não conseguissem se integrar ao SFH restaram o mercado privado de aluguéis ou a autoconstrução e em suas diversas formas: favela, cortiço ou loteamento irregular.

Com a política de construção de novas unidades houve uma defasagem entre os preços dos imóveis novos e usados no caso da venda, assim a partir de 1973, o BNH passou a destinar uma parcela de recursos para financiar a compra de imóveis construídos com mais de 6 meses.

Apesar do BNH ter sido criado para atender a população de baixa renda e do déficit habitacional se concentrar na população com renda até 5 salários mínimos, dados mostram que apenas 33,6% das unidades construídas foram destinados aos setores populares, a população com renda entre um e três salários mínimos foram contempladas com menos de 6% dessas unidades. Durante a existência do BNH cerca de 20% dos recursos foram destinados para

habitação popular, comprometendo a vocação social inicial da agência. (ARRETCHE, 1990).

A política nacional de habitação desenvolvida durante a vigência do BNH foi construída em torno de interesses que estavam muito além de atender a demanda de quem lutava por essa conquista. Uma vez que construtores, banqueiros e burocratas dirigiram essa política em torno de seus interesses. Diante da recessão, veio a diminuição da produção das unidades financiadas pelo BNH que em 1985 foi aproximadamente a metade de 1979, conseqüentemente a construção de unidades de habitação popular foi de aproximadamente 10% comparada a 1979.

Em 1985, devido a crise do SFH, foi constituído o grupo de Trabalho para Reformulação do Sistema Financeiro de Habitação que apontou uma série de proposições para reformulação do modelo adotado

(...) o reconhecimento da incapacidade do mercado e das políticas por ele norteadas – prover habitação para população de baixa renda; o reconhecimento da inadequação dos mecanismos financeiros do SFH em relação aos objetivos sociais da política; o reconhecimento da necessidade de definição de uma política de subsídios; o questionamento de oferta de casa nova e própria. (ARRETCHE, 1990, p.13).

Em novembro de 1986 o BNH foi extinto, e suas atribuições transferidas para Caixa Econômica Federal. “A gestão Sarney e com ela, a chamada Nova Republica terminou sem que a política habitacional fosse objeto de decisão institucional” (ARRETCHE, 1990).

2 POLÍTICA HABITACIONAL PÓS-BNH

Após a extinção do BNH a política habitacional passou por um período de alta instabilidade, a responsabilidade pela execução da política habitacional passou por diferentes órgãos, a saber: Ministério do Desenvolvimento Urbano que em 1987, transformou-se em Ministério da Habitação, Urbanismo e Desenvolvimento Urbano, em 1988 mudou para Ministério da Habitação e Bem Estar Social, extinto em 1989, voltando à política de habitação para responsabilidade do Ministério do Interior. Em 1990 foi criado o Ministério da Ação Social, depois Bem-Estar –Social que incorporou a Secretaria Nacional de Habitação.

A Secretaria Nacional de Habitação posteriormente foi subordinada ao Ministério do Planejamento e Orçamento, também foi criada a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano, vinculada a Presidência da República, para atuar na política habitacional. E em 2003 foi fundado o Ministério das Cidades onde alocou-se a Secretaria Nacional de Habitação.

A ausência de uma política habitacional que atendesse minimamente ao déficit dos que ficaram de fora na época do BNH e pelo crescente número de famílias sem condições para acessar um financiamento e até mesmo de pagar aluguel permaneceu por quase duas décadas.

A política habitacional deste período restringiu-se então a aplicação de alguns programas alternativos, como o Programa Nacional de Mutirões Comunitários, voltados para as famílias com renda inferior a três salários mínimos. As COHABs tiveram sua ação reduzida e passaram de agentes promotores a meros órgãos assessores, diminuindo a atuação dos Estados e Municípios, com pretexto da necessidade da diminuição do endividamento da União. (FREITAS, 2004).

Na segunda metade dos anos de 1980 as políticas habitacionais de cunho federal sofrem um processo de desarticulação progressiva, com fragmentação

institucional, perda de capacidade decisória e redução significativa dos recursos disponibilizados para habitação (CARDOSO, 2002).

Com a diminuição drástica de concessão de financiamentos, os municípios sem muitas alternativas de recursos e com os problemas habitacionais cada vez mais prementes buscam de forma local atender suas demandas. São municípios em sua maioria de médio e grande porte que com a industrialização enfrentaram o crescimento desenfreado de seus territórios e a consolidação da informalidade através das favelas, ocupações e loteamentos clandestinos.

Assim, na década de 1980 muitos governos municipais desenvolvem políticas de urbanização e regularização de favelas propondo a consolidação como espaço definitivo de moradia. Uma nova fase se inaugura onde as intervenções nas favelas deixam de ter o caráter exclusivamente emergencial com intuito de promover futuras remoções, passando a se caracterizar como uma política de intervenção no sentido de integrar as favelas à cidade (DENALDI, 2003).

Como experiências inovadoras da década de 1980, destacam-se Recife e Belo Horizonte², que através da legislação municipal instituíram instrumentos para regularização urbanística e da posse da terra, reconhecendo a existência das favelas e prevendo sua consolidação através de padrões urbanísticos diferenciados dos aplicados à cidade formal. Essas experiências podem ser consideradas precursoras de legislações que foram criadas em outros municípios, antecipando os principais instrumentos atualmente consagrados pela lei 10.410/00 o Estatuto da Cidade.

² Sobre as experiências de Recife e Belo Horizonte ver Denaldi (2003) e Rolnik (1999).

Na década de 1990, com o governo Collor foi elaborado pelo Ministério de Ação Social um documento base intitulado “Propostas para uma Política Nacional de Habitação” esse documento propunha várias metas e programas, como vê-se abaixo.

Nesse período a forma de tratar a questão habitacional foi alterada, indicando a política de habitação como uma política de natureza assistencial, caracterizada por programas de caráter emergencial, minando os esforços realizados pelo governo anterior que através do Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, estabeleceu a relação da habitação como questão urbana e regional produto de seus processos de desenvolvimento tanto econômico como social.

As análises acentuam o surgimento, nesse período, de um novo padrão de política, baseado no atendimento *ad hoc* as demandas locais conforme alianças instáveis visando objetivos de curto prazo do Executivo Federal (MELLO, 1980, p.461).

A atuação do governo Collor na política habitacional se caracterizou por processos em que os mecanismos de alocação de recursos obedeceram preferencialmente a critérios clientelistas ou ao favorecimento de aliados do governo federal.

O Programa de Ação Imediata para Habitação – PAIH³, vinculado ao Ministério da Ação Social, foi um programa que criou um teto máximo de financiamento por unidade habitacional ou lote urbanizado, com recursos do FGTS.

Entre 1990 e 1991 os recursos do FGTS foram aplicados indiscriminadamente, tendo como consequência a suspensão de financiamentos

via FGTS de 1992 a 1995⁴, sendo retomados em 1996 revelando forte regressividade na distribuição de recursos.

O primeiro governo de Fernando Henrique Cardoso promoveu uma reorganização no setor habitacional culminando num controle mais rígido do ponto de vista financeiro, onde restringiu-se o acesso de estados ou municípios que não apresentassem capacidade de endividamento.

O Secretario Nacional de Habitação da época, Edson Ortega assim se manifesta⁵:

Nossa primeira preocupação foi de retomar 247 mil unidades que estavam paralisadas em todo país, empreendimentos contratados no governo Collor, numa proporção acima da capacidade de orçamento do FGTS, isso tomou muito tempo logo no início do governo e impediu novas contratações com recursos do FGTS. (ORTEGA, 2005, entrevista)

Tratando-se da política nacional de habitação é importante lembrar um conjunto de fatores que influenciaram a década de 1990, como a Constituição de 1988 que introduziu a descentralização das políticas públicas, aumentando as responsabilidades dos municípios, por outro lado veio o ajuste fiscal tendo em sua essência a redução de gastos públicos, tendo como uma de suas conseqüências a restrição de gastos com programas habitacionais. Os recursos do FGTS ficaram cada vez mais limitados e após 1998, por exigência do acordo com o Fundo Monetário Internacional FMI, o acesso aos recursos ficaram restritos a qualquer órgão governamental.

³ Resolução 44 de 1991, do Conselho Curador do FGTS.

⁴ Cherkezian (1998)

⁵ ORTEGA, Edson. **Edson Ortega**: depoimento [10 nov. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (100 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social.

O processo de descentralização das políticas públicas foi reivindicado por diferentes segmentos e com objetivos diferentes. Os estados e municípios reclamavam por maior descentralização tributária, financeira e decisória, devido a redução de repasses financeiros da União.

Os movimentos de luta pela redemocratização do país buscavam a descentralização com o objetivo de se repensar as atribuições e partilhas de responsabilidades, poder e recursos na prestação de serviços públicos, introduzindo uma concepção democrática a esse processo. (DENALDI, 2003).

O que prevaleceu no processo de descentralização foram as influências da política neoliberal que buscavam formas de aliviar a situação fiscal e financeira da União caminhando para um Estado Mínimo.

No campo da política habitacional, apesar dos recursos do FGTS imprimirem uma característica de “descentralização tutelada”⁶, o que se observa é um processo de “descentralização autônoma”, ocasionada pela ausência de repasses negociados do governo federal, e que resulta em que muitos autores denominam de “descentralização por ausência” de políticas setoriais. (ARRETCHE,1990)

A precariedade habitacional combinada com o período de estagnação econômica do país

(...) expressa-se nas favelas, que ocupam praças, morros, mangues e beira de córregos, e que são maiores e mais densamente populosas nas grandes cidades; nos loteamentos irregulares e clandestinos, sem infraestrutura e equipamentos públicos; nas ocupações irregulares de áreas ambientalmente frágeis (CYMBALISTA, 2005,p 20).

⁶ Considera-se descentralização autônoma quando financiada com recursos dos próprios municípios, descentralização vinculada quando ocorrem os repasses automáticos, estabelecidos por lei ou pela constituição ou, ainda, através de formulas pré-definidas e descentralização tutelada quando os repasses são negociados (recursos voluntários). (DENALDI, 2003).

Nesse cenário são aprovados vários financiamentos internacionais para promover a urbanização de favelas e a recuperação ambiental⁷. Mesmo os recursos de origem externa são limitados a municípios com capacidade de endividamento e projetos tecnicamente bem formulados. “Fora isso, a opção é a reprodução de práticas clientelistas, através das famosas emendas ao orçamento da UNIÃO” (CARDOSO, 2004). Considera-se descentralização autônoma quando financiada com recursos dos próprios municípios, descentralização vinculada quando ocorrem os repasses automáticos, estabelecidos por lei ou pela constituição ou, ainda, através de formulas pré-definidas e descentralização tutelada quando os repasses são negociados (recursos voluntários). (DENALDI, 2003).

Nos anos de 1990 as intervenções municipais são consolidadas através de programas de regularização e também de produção de novas unidades. O governo federal e as agências internacionais⁸ sugerem a redução de padrões como medida para evitar remoções e construções de novas moradias, já que a maior parte da demanda encontra-se em uma faixa de renda (0 a 5 salários mínimos) sem possibilidades de ser atendida pelos programas habitacionais vigentes.

Algumas experiências desta década se destacam pelos resultados alcançados, como a intervenção nos municípios de Diadema e Santo André, ambos no estado de São Paulo e o Programa Favela Bairro no Rio de Janeiro.

⁷ O banco Mundial aloca recursos no Projeto Grande Rio em 89 e no Programa de Saneamento Ambiental do Reservatório Guarapiranga. Em 93 o BID começa a financiar o Programa Favela Bairro no RJ e em 94 o Programa Cingapura em SP. (DENALDI, 2003)

⁸ Agências como o Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento BIRD que constitui o Banco Mundial, e o Banco Interamericano de Desenvolvimento BID, do qual o Brasil é um dos maiores tomadores de recursos.

Segundo a pesquisa “A Municipalização das Políticas Habitacionais: Uma avaliação da Experiência Recente, 1993-1996” do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade do Rio de Janeiro – IPPUR, que avaliou políticas habitacionais em 45 municípios incluídos entre os maiores do país, os resultados encontrados, no que diz respeito aos impactos das políticas são surpreendentes.

Dos 45 municípios pesquisados 02 declararam não ter programas habitacionais. Quanto aos programas, a pesquisa revelou que os municípios não enfatizam apenas os programas distributivos como regularização fundiária ou oferta de material de construção, mas também em grau surpreendente a construção de unidades (69% dos municípios) e a oferta de lotes (58%).

Identificou, outrossim, que há grande diversidade de formatos de ação na área habitacional e que o porte dessas ações não parece desprezível, em várias cidades, contrariando uma tendência geral da literatura que considera que os municípios tendem a não agir sem o apoio claro de recursos federais.

3 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – LEGISLAÇÃO

Como já referido anteriormente, no período pós - BNH os Estados e Municípios passaram a atuar na questão habitacional, um período em que os municípios passaram a desempenhar um novo papel na gestão das políticas urbanas e sociais. Assim, surgiram diversas experiências, programas e projetos inovadores para enfrentar os problemas da falta de moradia.

Como a participação dos municípios na formulação e implementação da política habitacional é importante, entretanto é necessário que ela seja acompanhada pela responsabilidade do governo federal neste campo, exigindo também que os municípios criem uma base técnica, financeira, administrativa e política compatível com essa nova atribuição. Compreendendo a importância deste debate tratar-se-á do aspecto relacionado à legislação que passou a ser implementada por alguns municípios.

Na busca pela resposta a este desafio da lacuna de uma política em nível nacional, mesmo antes da aprovação do Estatuto da Cidade, como se verificará, devido à gravidade da situação urbana e ao aumento do déficit habitacional, alguns municípios aprovaram legislações para habitação de interesse social na tentativa de minimizar seus problemas urbanos e habitacionais.

Ao retomar a história percebe-se que a flexibilização da legislação urbana com intuito de promover habitação para baixa renda remonta a década de 1930, quando a habitação passou a fazer parte da pauta nacional como uma questão pública. Era denominada moradia econômica⁹, sendo também intitulada de

⁹Moradia Econômica – Moradia pequena com tramite de aprovação mais rápido. Dados extraídos de entrevista com Henry Cherkezian que na década de 70 foi técnico do Departamento de Habitação alocado na Secretaria de Bem Estar Social do município de São Paulo. (CHERKESIAN, Henry. **Henry Cherkezian**: depoimento [10 nov. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (100 min.) .

habitação popular e atualmente de habitação de interesse social. Ao pesquisar-se sobre o surgimento de legislações voltadas a regulamentar a construção de moradias para baixa renda encontramos no município de São Paulo, o que nos parece ser a primeira lei desse porte no Estado.

O Decreto Municipal 14025 de 1976 legislou a habitação social, trazendo padrões diferenciados para sua construção, inserindo o conceito de unidade embrião, tratando também de questões relativas a densidade e destinação de áreas verdes e institucionais.

No plano federal neste campo da legislação, a lei 6766/79, artigo 4º, apresenta os requisitos mínimos para urbanização específica de interesse social, a ser qualificada nas esferas estaduais e municipais pelas respectivas legislações, permitindo-se parâmetros mais flexíveis ao parcelamento do uso do solo urbano, especialmente em relação ao tamanho do lote mínimo, com interpretação estendida, em alguns municípios, também em relação ao percentual mínimo de área a ser reservada para a implantação de equipamentos públicos. (PINHO, 2003)

Entre as experiências pioneiras no início da década de 1980 se destacam-se o PROFAVELA em Belo Horizonte e as ZEIS- Zonas Especiais de Interesse Social –(Recife 1983),que através de legislação de regulação urbanística e regularização fundiária se tornaram referência para outros municípios que adotaram leis de interesse social nos anos seguintes.

As legislações de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS com suas variações como: HIS – Habitação de Interesse Social, CHIS – Conjuntos Habitacionais de Interesse Social e outras denominações foram

Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social)

inspiradas nestas legislações, que pelas dificuldades de definir e gravar previamente as áreas destinadas à habitação social no município optou-se por legislar sobre a produção de unidades.

Há uma grande diferença entre gravar uma área vazia como ZEIS para habitação social e fazer uma legislação mínima para produção, até a década de 1980 nenhum município havia utilizado esse instrumento. A experiência das ZEIS no Recife foi no âmbito da regularização fundiária o primeiro município a tentar gravar ZEIS para nova produção foi São Paulo em 1991 e não conseguiu aprovar na câmara municipal, o primeiro a aprovar e utilizar esse instrumento foi Diadema.

Dois matrizes diferentes apresentam-se: definir áreas vazias para nova produção, ou áreas ocupadas para regularização, que pode ser considerada uma estratégia de zoneamento, além disso, garante a moradia popular, e efetivar legislação de habitação interesse social para baixa renda, que pode ser implantada em qualquer lugar, com redução de parâmetros, mas não garante destinação de terra para essa população, nem a qualidade da produção habitacional, o que pode vir a gerar a produção dos mesmos conjuntos precários que os produzidos irregularmente, com a diferença de ser legal.

No final da década de 1990 chama atenção uma alteração da 6766/79 contida na lei 9.785 de 1999, que reiterou aos governos municipais atribuições e competências de fazer alterações na sua legislação, objetivando atribuir a definição de parâmetros urbanísticos em âmbito municipal.

Esta lei estabelece padrões mínimos de infra-estrutura para zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social, no entanto a lei define as áreas mínimas e máximas do lote e os padrões mínimos construtivos, não conseguindo transferir ao município esta competência.

A lei 9785/99 foi um caminho de levar aos municípios uma maior responsabilidade nessa matéria, como não eram responsáveis e não tinham condições de cumprir a 6766/79, acabam por não fazer nada e a população acabava por fazer do seu jeito, outro objetivo de remeter parâmetros no âmbito municipal, foi sobretudo para promover uma maior regularização fundiária. (ORTEGA, 2005, entrevista)

Ainda buscando os antecedentes da legislação de interesse social, encontra-se em documentos da extinta Secretaria de Estado dos Negócios Metropolitanos de São Paulo, diversas deliberações do então Conselho Consultivo Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo (CONSULTI) onde a discussão se dá em torno “da crescente dificuldade de compatibilizar a legislação específica dos municípios com os projetos de grandes conjuntos habitacionais”¹⁰.

Os documentos pesquisados mostram que no período de 1977 a 1981, o CONSULTI constituiu Comissões Especiais para levantar a legislação existente sobre o sistema habitacional, com objetivo de efetuar estudos e propor medidas legais, técnicas e administrativas, para atender as necessidades de moradia da população de baixa renda dos municípios de São Paulo.

Ao buscar-se referências da política de habitação de caráter estadual, encontra-se um estudo relevante para o desenvolvimento deste trabalho, realizado no fim da década de 1980, já no período pós-BNH, a então Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S.A¹¹, juntamente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo - CDH¹² e a empresa Terrefoto realizaram uma pesquisa para definir os vetores de crescimento do estado de São Paulo, onde deveriam se concentrar investimentos em habitação.

¹⁰ CONSULTI. Deliberações de 1975 a 1981. São Paulo: EMPLASA, [s.d.]

¹¹ Atual Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A.

Este estudo sob o título “Programa de Pólos Habitacionais – 1988/1990” definiu os vetores macrometropolitanos de expansão no estado de São Paulo, indicando os municípios que receberiam investimentos e identificando as áreas preferenciais para a localização de assentamentos habitacionais de grande porte.

Na pesquisa dos municípios¹³ indicados para os programas habitacionais encontram-se legislações do início da década de 1990 que tratam da concessão de modificação de índices urbanísticos para a construção de habitação de interesse social, ou seja, tratam da flexibilização de parâmetros sob o fundamento de produzir habitação de interesse social, deduz então que para receber os investimentos habitacionais do governo estadual, os municípios aprovaram estas legislações com objetivo de facilitar a aprovação destes empreendimentos.

Um exemplo que se destaca é do município de São Paulo com seu primeiro decreto sobre habitação social em 1976, entretanto apenas no governo Erundina (1989-1992), aprovaram-se e regulamentaram-se os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, pautado em reivindicações dos movimentos sociais, que ocasionou um elevado número de novos empreendimentos.

Através da lei de EHIS em São Paulo foram sancionados vários empreendimentos habitacionais na cidade, num momento onde não havia investimentos em habitação, nem mesmo dos recursos do FGTS, surgiram diversas experiências de autofinanciamento, que inicialmente foram organizadas, por incorporadores e construtores que procuravam garantir a continuidade dos negócios naquele período de grave crise social, política e econômica.

¹² Atual Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo.

¹³ Municípios de Juqueri, Itaquaquecetuba, Itajuibe, Itapevi, Campinas, Sorocaba e São Jose dos Campos.

Esses promotores ofereciam planos de financiamento facilitados e simplificados pelos agentes de comercialização, buscando atender a demanda de baixa renda.

Contudo, a generalização dos planos de autofinanciamento ocorreu por meio da atuação de empresas de assessoria técnica que passaram a reunir consumidores em Cooperativas Habitacionais, aproveitando a experiência que haviam adquirido, particularmente junto aos INOCOOPs, na provisão habitacional para o mercado “econômico” e “popular” da época do BNH (CASTRO,1999).

Outra experiência importante foi a do município de Diadema que implantou as AEIS e os EHIS através do Plano Diretor:

(...) o que resultou no avanço na questão de distribuição de renda urbana e da terra na cidade, invertendo a lógica da espoliação urbana e da especulação imobiliária que encarece a terra e a moradia, promovendo o acesso a terra urbana a camadas de mais pobres da cidade, submetendo o solo urbano ao exercício de uma função social. (MOURAD, 2000)

Após aprovação do Plano Diretor o movimento popular se apoderou dos instrumentos de habitação de interesse social, sendo seu principal agente promotor, tanto do ponto de vista político, como do ponto de vista financeiro, para viabilizar os empreendimentos. Uma das constatações do trabalho de Mourad (2000) é que apesar da democratização do acesso à terra urbana esses instrumentos não incluíram a população de 1 a 4 salários mínimos, “...o que revela que essa faixa de renda só será incluída se houver subsídio do Estado”.

Outro município que implementou Lei de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social - CHIS foi Santo André, que instituiu as Áreas Especiais de Interesse Social AEIS, e classificou as AEIS em vazios para a implantação dos programas habitacionais de interesse social.

Para se ter uma idéia de padrões e parâmetros adotados pelos três municípios citados acima, o quadro abaixo mostra a comparação entre as três legislações, e a legislação do município de Campinas, objeto desse trabalho. Nesta comparação estão presentes alguns itens que podem ser considerados fundamentais para garantir o acesso da demanda de baixa renda a empreendimentos habitacionais de interesse social.

TABELA1. Quadro comparativo entre legislações de habitação de interesse social, São Paulo, Diadema, Campinas e Santo André.

Município /Legislação	São Paulo Decreto 31601/92 alterado pelo decreto 44.667 de 2004	Diadema Lei complementar 25 de 1994	Campinas Lei 9342 de 1997, alterada pela lei 10.410 de 2000	Santo André Lei 8.290 de 2001
Definição de áreas para implementação de habitação de interesse social	ZEIS	AEIS	Define as áreas em que não será permitida	AEIS
Definição da demanda a ser atendida	Habitação de Interesse Social renda igual ou inferior a 6 sm/ Habitação de Mercado Popular renda igual ou inferior a 16 sm.	Cadastro Municipal de população de baixa renda igual ou inferior a 10 sm	Não define	Não define
Diferenciação tipos de empreendimentos	His ¹⁴ HMP Regularização	Não apresenta	Novas unidades e regularização fundiária	CHIS abertos e CHIS fechados ¹⁵
Agentes que podem produzir habitação de interesse social	Administração direta, e entidades ou empresas que sejam conveniadas ou consorciadas com o poder público ou com a CEF	Associações e cooperativas e empresas através de parceria com o poder público. Agentes privados sem parceria com a prefeitura.	Não define	Não define
Aprovação de projetos	CAHEIS – comissão de análise de EHIS ¹⁶	Secretaria de obras	DUOS – Departamento de uso e ocupação do solo	DECURB – Departamento de controle Urbano
Isenções para projetos de HIS	Todas as taxas	Todas as taxas	Sem isenção	Isenção para poder público e autarquias

FONTE - Lei Municipal de Santo André 8.290/200; Lei Municipal de Campinas 106410/200; Lei Complementar de Diadema 25/2004 e Decreto 44.667/2004 de São Paulo.

A legislação dos municípios de São Paulo e Diadema apresentam mecanismos que buscam garantir atender a demanda de baixa renda, como a

¹⁴ His – Habitação de Interesse Social destinação obrigatória de parte da área construída computável para habitação de interesse social, HMP habitação de Mercado Popular destinada a famílias com renda igual ou superior a 16 sm, e Regularização Fundiária recuperação urbanística, regularização.

¹⁵ CHIS abertos - parcelamento do solo, concomitantemente a produção de moradias implicando na doação de áreas para o município. CHIS fechado- promovido sob forma de conjuntos em condomínios, cabendo toda a manutenção interna aos moradores e sendo permitido controle de acesso.

¹⁶ CAHEIS – Comissão de análise de EHIS – órgão normativo, consultivo e decisório sobre legislação de ZEIS, EZEIS, EHIS, HIS e HMP, composto 2 membros da SEHAB, 2 membros do APROV – departamento de Aprovação de Edificações, 2 membros do PARSOLO, - Departamento de Parcelamento do solo e intervenções urbanas, dois membros da Superintendência de Habitação Popular – HABI.

obrigatoriedade de atender ao cadastro da prefeitura, e no caso de São Paulo o agente promotor deve ser conveniado com o poder público. Também o município de São Paulo define a cada ano o valor máximo a que pode ser comercializada a unidade habitacional de interesse social.

Já nas legislações de Santo André e Campinas não há mecanismos claros que garantam o acesso à população de baixa renda à habitação de interesse social, principalmente na legislação de Campinas, onde não há nenhum mecanismo que garanta este acesso, como será tratado mais adiante neste trabalho.

Devido à extensão das quatro legislações municipais em que trazem diversas normas e regulamentações, não foi possível realizar uma comparação detalhada entre elas, mesmo porque não é o objetivo deste trabalho.

Quanto ao parcelamento do solo e os padrões construtivos pode-se observar muitas diferenças entre as quatro legislações, sendo que o decreto do município de São Paulo se destaca, pois determina os parâmetros para os empreendimentos conforme a zona urbana em que será produzido. Também diferencia os parâmetros para projetos que atendam a faixa de renda igual ou abaixo de 06 salários mínimos, de empreendimentos que atendam a faixa de renda igual ou inferior a 16 salários mínimos. Define ainda que para a regularização fundiária, a critério da Comissão de Análise de EHS – CAEHS, poderão ser aceitas soluções que não atendam a legislação prevista.

Para ilustrar melhor estas diferenças de padrões entre as quatro legislações o quadro a seguir apresenta alguns itens relacionados ao parcelamento do solo nos quatro municípios:

TABELA 2. Quadro comparativo entre parâmetros construtivos das legislações de habitação de interesse social, São Paulo, Diadema, Campinas e Santo André

		São Paulo	Diadema	Campinas	Santo André
Parâmetros para loteamentos unifamiliar	Varição entre lote mínimo e máximo	Depende da ZEIS em que será implantado, mínimo de 50m ²	Mínimo 25m ²	126 a 250m ²	60 a 125m ²
	Área da gleba, ou lote	Maximo de 15.000m ²	Área igual ou inferior a 31.400m ²	Não define	Mínimo de 1000m ²
Parâmetros para conjuntos horizontais	Área vinculada à unidade habitacional	24 a 80m ²	Mínimo 25m ²	126 a 250m ²	CHIS fechado mínimo de 75m ²
	Nº unidades por conjunto	Máximo 300	Não define	Define que a área de implantação não pode ser superior a 10.000m ²	Define que a área de implantação não pode ser superior a 10.000m ²
Parâmetros para conjuntos verticais	Área da gleba, ou lote	Área igual ou inferior a 15.000m ²	Área igual ou inferior a 31.400m ²	500 a 10.000m ²	Área igual ou inferior a 10.000m ²
	Área da unidade habitacional	Mínimo de 24m ²	Mínimo 25m ²	Maximo de 60m ²	Máximo de 75m ²
Regularização	Parâmetros específicos	Diretrizes emitidas pelo CAHEIS após diagnóstico de cada caso	Diretrizes emitidas pela prefeitura após estudo de cada caso	Pode ser aplicada para regularização com os mesmos parâmetros de novos empreendimentos	Lei não utilizada para esse fim

FONTE - Lei Municipal de Santo André 8.290/200; Lei Municipal de Campinas 106410/200; Lei Complementar de Diadema 25/2004 e Decreto 44.667/2004 de São Paulo.

Neste quadro nota-se maiores especificações nas legislações de São Paulo e Santo André principalmente com a questão do número de unidades por empreendimentos. No caso de Campinas esta preocupação se volta para a produção de condomínios horizontais ou verticais, e quando é loteamento não existe uma limitação do número de unidades o que pode ser fator determinante para construção de espaços segregados.

Outros municípios implementaram legislação de habitação de interesse social, e logicamente que cada um traz uma experiência diferente, este trabalho

busca estudar mais a fundo a experiência do município de Campinas na aplicação da lei de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, que teve sua aprovação no fim da década de 90.

Antes de seguir para o estudo sobre Campinas, é necessário lembrar que a lei 6766/79 passa por revisão atualmente, propondo a aprovação de uma Lei de Responsabilidade Territorial. O projeto de lei nº 3.057 de 2000, já em seu quarto projeto substitutivo, e foi aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano recentemente, esse projeto de lei dedica três capítulos para Regularização Fundiária, regras e normas resultantes dessas experiências já implementadas que futuramente deverão ser obedecidas pelos municípios. Vale também lembrar que na enorme maioria dos municípios, a regra mínima estabelecida pela lei federal é a única regra aplicável, o que torna de extrema importância o projeto de lei nº 3.057 de 2000 em discussão.

PARTE II
ESTUDO DE CASO

1 CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS

Situado na parte leste do estado de São Paulo o município de Campinas se destaca na formação da Região Metropolitana de Campinas, com uma extensão territorial de 796Km² e população estimada em 2004 pelo IBGE em 1.031.887.

Criada em 1774, Campinas tem um histórico extenso de transformações em sua vida produtiva. Iniciou sua economia com o plantio de cana-de-açúcar, passando para o café que na década de 1860 transformou o município num dos mais ricos do estado de São Paulo, tendo até a crise cafeeira no ano de 1930 recebido grandes empreendimentos como as estradas de ferro, diversas indústrias e companhias e o Instituto Agrônomo de Campinas – IAC.

Passada a crise cafeeira junto às mudanças políticas no país, a região se recuperou com o cultivo do algodão e também com a industrialização. Em 1939 Campinas já contava quase uma centena de fábricas. Em 1948, a pavimentação da Via Anhanguera, dinamizou ainda mais a economia e reafirmou o município de Campinas como um centro da região.

Atualmente exerce referencia na região por oferecer diversas opções em diferentes áreas como a educação, a cultura e lazer, e o consumo através de seus shoppings, o setor de serviços também se desenvolve velozmente. Destaca-se ainda na pesquisa, por seus centros de excelência e parque científico e tecnológico de Campinas.

Campinas também desempenha um importante papel na oferta de empregos, para toda região, já que algumas das cidades no entorno do município apresentam características de cidades dormitórios. Esse importante papel se estende às políticas públicas, principalmente na área da saúde que é referência e presta atendimento à toda região.

1.2 A expansão urbana

Com a crise cafeeira os proprietários rurais passam a se interessar pela terra urbana e a investir na construção civil. Com o crescimento dos negócios imobiliários em 1933 foi criada a primeira Comissão Municipal de Planejamento para tratar dos Planos de expansão de Campinas, proporcionando segurança aos novos investimentos. Posteriormente o município contratou Prestes Maia (1934) para elaboração do Plano de Melhoramentos Urbanos.

As estatísticas da Prefeitura Municipal de Campinas comprovam que as grandes e extensivas ampliações da mancha urbana começaram a ser registradas a partir de 1945. (CANO, 2002)

TABELA 3. Evolução da Mancha Urbana de Campinas.

Ano	Área da mancha	Ocupação
1945	16,25km ²	70%
1954	53 km ²	Dado não encontrado
1968	110 Km ²	40%
1978	152 Km ²	52%
1980	172	55%
1995	380	50%

FONTE - CANO, Wilson; BRANDAO, Carlos A . **A região metropolitana de Campinas:** urbanização, economia e meio ambiente. Campinas: Unicamp,2002.

Fernandes (2006)¹⁷ salienta o período de formação da primeira periferia de Campinas que estende-se até 1959, quando é aprovado o Código de Obras e Urbanismo.

Essa primeira periferia se caracterizou pelos loteamentos voltados para a classe média, onde se vendiam lotes a prestações, com o discurso do

¹⁷ CANO, Wilson; BRANDAO, Carlos A . **A região metropolitana de Campinas:** urbanização, economia e meio ambiente. Campinas: Unicamp,2002.

setor imobiliário da valorização futura, devido à futura instalação de indústrias no entorno. (FERNANDES, jan. 2006, entrevista)¹⁸

A formação da segunda periferia foi no período de 1965 a 1979, com a construção de conjuntos habitacionais financiados pelo SFH, que foram construídos em áreas distantes da área urbanizada, e a abertura de loteamentos populares com pouca ou nenhuma infra-estrutura.

A segunda periferia tem características diferentes da primeira, ela se deu no contexto do fim da Lei de Inquilinato e fim da estabilidade de emprego, não apresenta mais a associação entre local de emprego e moradia, tampouco houve o interesse a classe média comprar lotes, sua ocupação se deu de forma rápida. Um dado interessante é que ao contrário da primeira periferia, onde um comprador adquiria dois ou três lotes, muitos compradores adquiriram um lote em conjunto com outra família, onde a maior ocorrência de construção de casas de frente e fundos se deu na década de 70 (FERNANDES, jan. 2006, entrevista)

Esse processo de construção de conjuntos e loteamentos fora da malha urbana consolidada, expandiu a periferia e potencializou a especulação imobiliária.

Na década de 80 a expansão urbana e de valorização imobiliária se direciona para o atendimento das classes média alta e alta, através de loteamentos fechados e condomínios em regiões mais valorizadas. Já na década de 90 se consolida esse modelo de expansão voltada a alta classe, ao mesmo tempo em que as políticas públicas de habitação sofrem com o desmonte do BNH, tendo como consequência à redução da produção habitacional. Nesse contexto a COHAB Campinas produziu apenas lotes urbanizados e com número de unidades reduzidas.

¹⁸ FERNANDES, Ari Vicente. **Ari Vicente Fernandes**: depoimento [09 jan. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (80 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social..

O surgimento de favelas em Campinas se deu a partir da década de 60 quando migrantes principalmente do campo vem buscar por emprego e, ao não conseguirem se inserir no mercado formal passam a ocupar áreas públicas de loteamentos abertos no período anterior.

Com a aprovação da Lei Orgânica Municipal em 1990, o governo local reconhece as ocupações consolidadas, e proíbe a regularização de novas ocupações em áreas públicas.

Os levantamentos atuais realizados pelo poder público através da secretaria de habitação, apresentam dados que apontam o problema crescente da habitação no município. Em 2001 o Cadastro de Interessados em Moradia (CIM), registrou 35.626 famílias, sendo a grande maioria com renda entre 1 e 4 salários mínimos.

O município tem 93 favelas e 120 ocupações que significam 23.682 famílias conforme os cadastros da Secretaria Municipal de Habitação totalizando 63.497 moradores nestas condições. Além disso, a Coordenadoria de Regularização Fundiária examina 19 loteamentos irregulares. Quanto às áreas de risco o número de famílias atinge 5.228, entre estas 1.200 vivem em situação de risco iminente.

A Secretaria Municipal de Habitação calcula que entre loteamentos irregulares, clandestinos, núcleos e favelas existam mais de 250 áreas, onde moram aproximadamente 400 mil pessoas, um elevado número de moradores do município que se encontram em moradias irregulares.

2 POLÍTICAS DE HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO

A política habitacional de Campinas tem uma trajetória de busca por alternativas para sanar os problemas que vieram com o crescimento da população urbana no município. Em 1934 o Código de Construções decretou a proibição de construção de novos cortiços e estabeleceu padrões mínimos para habitação popular, o que resultou na superlotação dos cortiços e porões existentes.

O primeiro conjunto habitacional popular de iniciativa privada contou com privilégios e benefícios concedidos pelo poder público, nesse caso toda infraestrutura, com o agravante de estar localizado num vetor de expansão importante para o mercado imobiliário.

De 1942 a 1956 foram construídos oito conjuntos residenciais populares, com cerca de 943 casas, construídas por diversas instituições. Dentre estas instituições encontram-se o IAPI, o IAPC, a Fundação da Casa Popular, a Prefeitura e a Caixa de Aposentadorias e Pensões da Zona Mogiana e da Companhia Paulista Estrada de Ferro.

Alguns conjuntos foram entregues sem a infra-estrutura necessária, de qualquer forma essa produção foi escassa diante da demanda já existente. Esses conjuntos serviram também para definir e efetivar o padrão periférico de urbanização, implantando os bairros populares afastados do centro (CARVALHO,1991).

As décadas de 1960 e 1970 foram marcadas por grandes obras públicas que influenciaram na expansão urbana. O setor da habitação também superou suas expectativas, entre 1966 e 1978 foram entregues 7.903 unidades habitacionais construídas pela Cohab Campinas, com recursos do BNH. Após

1980 foram entregues quase quinze mil unidades, a grande maioria localizada em regiões periféricas, principalmente na região sudoeste.

Já na década de 1990 a Cohab produziu 6.072 lotes urbanizados, refletindo a exacerbação da recessão econômica e em especial o fim do BNH. Exatamente nesta década se aprofundaram os problemas habitacionais de Campinas, as ocupações se espalharam por toda cidade.

No governo municipal de 1997 a 2000 vários secretários passaram pela secretaria de habitação, em 1998 foram 05 secretários diferentes. Neste ano a SEHAB/COHAB foi diversas vezes ocupada pelos movimentos populares.

Com a mobilização muitas ocupações conseguiram ligações de energia e água que o governo municipal cedia de modo provisório até ter propostas a apresentar para solucionar o problema da moradia. Desta forma se consolidaram as maiores ocupações de Campinas, que ainda não foram regularizadas.

Existia muito movimento político e também Movimento Sem Teto aqui no nosso município, pegaram uma brecha da falta de oferta de moradia. E todo movimento organizado você não tira, pode usar força, polícia, o que você quiser. Aí entra também a carga política do prefeito. (GUILHERME, 2005, entrevista)¹⁹.

Nos últimos anos a política habitacional tem esbarrado em dificuldades de planejamento e de recursos. Em 2002 foi realizada a primeira Conferência Municipal de Habitação que definiu diversas diretrizes para a política de habitação. Também através do orçamento participativo, várias prioridades no campo da habitação foram elencadas. A Secretaria de Habitação juntamente a

¹⁹ GUILHERME, Rubens. **Rubens Guilherme**: depoimento [09 nov. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (50 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social.

Cohab trabalham atualmente com três propostas: regularização fundiária de 85 áreas de favelas e 46 áreas públicas (ocupações); o reassentamento de famílias que se encontram em área de risco e a construção de unidades habitacionais para redução do déficit habitacional.

Os principais programas adotados pela secretaria de habitação é o Programa de Subsídio Habitacional (PSH) e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) ambos do governo federal. A produção de moradia para baixa renda continua se dando nas regiões mais afastadas do centro e com infraestrutura cada vez mais deficiente, inclusive com apoio de legislação que flexibiliza os parâmetros como veremos adiante.

Faz se necessário mencionar a Companhia de Habitação e Desenvolvimento Urbano - CDHU, que tem um papel importante na produção de habitação no município de Campinas.

A CDHU começa a produzir empreendimentos em Campinas, no fim da década de 1990, de 1996 a 1998, entregou 233 unidades no município. A partir do ano de 2000 os investimentos da CDHU aumentam e novos conjuntos passam a serem produzidos.

O quadro abaixo traz os empreendimentos da CDHU, em Campinas a partir do ano de 2000.

TABELA 4. Relação dos empreendimentos habitacionais da CDHU, no município de Campinas 2000 –20005.

Empreendimento	Ano	Localização	Número de unidades	Tipo	Área construída	Valor do custo da unidade (R\$)
Campinas C3	2000	Distrito Industrial	96	Apto	65,39	25.838,60
Campinas I	2001	Amarais	160	Apto	42,62	16.031,91*
Campinas E 18	2003	Amarais	380	Apto	45,46	19.134,56
Campinas E 17	2003	Amarais	380	Apto	45,46	19.190,41
Campinas E 16	2003	Amarais	400	Apto	45,46	20.978,14
Campinas E 15	2003	Amarais	380	Apto	45,46	19.241,21
Campinas E 14	2003	Amarais	400	Apto	45,46	18.737,33
Campinas E13	2003	Amarais	400	Apto	45,46	20.424,07
Campinas J	2004	Amarais	100	Apto	42,62	29.791,33
Campinas F 3	2005	Padre Anchieta	400	Apto	45,46	29.831,40
Campinas F2	2005	Padre Anchieta	400	Apto	45,46	29.158,43
Campinas F1	2005	Padre Anchieta	360	Apto	45,46	29.994,96
Campinas M	2005	Campo Grande	160	Casa	43,18	35.275,43
Campinas L	2005	Campo Grande	159	Casa	43,18	35.375,69

FONTE - CDHU Campinas, jan. 2006.

*mutirão

Com 4.175 (quatro mil cento e setenta e cinco) unidades entregues nos últimos cinco anos, destinados a atender a faixa de renda de um a dez salários

mínimos, o que faz do município de Campinas a segunda maior carteira da CDHU, apenas inferior a cidade de São Paulo.

A política habitacional do Estado não dialoga com a política de habitação do município, por conseguinte a CDHU produz os conjuntos, faz seu próprio cadastro sem consultar o cadastro do município, e através de sorteio define a demanda. Além disso, não discute com o município como vai ficar a questão do transporte, da saúde, da educação e outras políticas, já que a maioria dos empreendimentos, estão localizados nas franjas do município (ver anexo B).

Dois grandes problemas podem ser destacados como consequência desta política, - o primeiro é o atendimento de uma mesma demanda pelo município e depois pelo estado, ou o contrário, já que não se cruzam os cadastros, e o segundo são as condições em que fica a população moradora desses empreendimentos, com transporte ineficiente, sem comércio, postos de saúde, escolas e outros serviços nas proximidades, - gerando uma forte pressão sobre o poder municipal, para que rapidamente leve infra-estrutura a essas regiões.

Mesmo com os vultuosos investimentos da CDHU e as intervenções municipais com recursos próprios ou do governo federal, ainda não se tem uma política habitacional definida de forma a enfrentar os problemas habitacionais do município.

3 LEI DE EHIS

Com a situação de alta demanda e baixa oferta de moradia popular uma das estratégias implementadas pelo poder público é a flexibilização de parâmetros construtivos para aumentar a produção de habitação denominada de interesse social.

A primeira menção a habitação para baixa renda está na Lei Orgânica Municipal aprovada em 1990, art 178 “compete ao município construir moradias populares”, a primeira menção a flexibilização de parâmetros para habitação social, se deu através da lei 6681 de 1991, que dispõe sobre requisitos mínimos para aprovação de arruamento, loteamentos e habitações populares de interesse social.

A lei aprovada em 1991 reflete no cenário nacional o fim do BNH e no município a luta do movimento popular por uma política de habitação. O governo Collor lança o Programa de Ação Imediata para Habitação, a Cohab de Campinas apresenta onze projetos e consegue seis contratos. Para se ter acesso aos recursos era necessário apresentar um projeto com custo máximo por unidade já pré-fixado pelo PAIH, com o objetivo de reduzir os custos da unidade, foi proposta uma redução de dimensões, através da lei 6681, basicamente o lote de 125m² e o embrião mínimo de 20m², que apenas poderiam ser produzidos pela Cohab. Assim de forma emergencial essa lei foi aprovada.

Com o fim do governo Collor e a extinção do PAIH, ainda com a premência de se construir conjuntos habitacionais são aprovados dois artigos (15 e 16) da Lei nº 8737 de 1996²⁰ com outros parâmetros, dessa vez voltados à produção de conjuntos verticais, produzidos pelo poder público.

²⁰ Lei que alterava pontualmente alguns pontos de zoneamento do município.

Artigo 15º – Nos projetos habitacionais considerados pela Secretaria Municipal de Habitação e/ou Cohab – Campinas como sendo de interesse social permitir-se-ão os seguintes parâmetros construtivos:
a) Número de pavimentos: 5 (cinco) andares. Incluindo o térreo. (Lei n.º 8737)

O número de pavimentos de um prédio (não aprovado por EHIS) é calculado por uma equação da área do terreno, largura da via pública, recuo frontal e zoneamento da área em que está sendo construído.

b) Isenção da obrigatoriedade da instalação de elevador
c) Pé direito mínimo de 2,40m.

Antes o pé direito mínimo exigido pelo código de obras era 2,50m.

d) Número mínimo de vagas por estacionamento: 0,60.

O número mínimo de vagas (não EHIS) é uma para cada unidade.

e) Menor dimensão da área de serviço: 1,20m.

Antes a menor dimensão permitida pelo código de obras era de 1,40m.

Parágrafo Único – Os demais parâmetros de ocupação obedecerão às normas já estabelecidas nas legislações de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras Vigente no Município.

Artigo 16 – Nos conjuntos habitacionais de interesse social serão permitidos núcleos comerciais e de serviços.

Estes dois artigos foram revogados no ano seguinte com a segunda lei específica de habitação de interesse social, a lei 9.342 de 1997, e depois no ano de 2000, foi aprovada a lei 10.410, a atual lei de interesse social.

O projeto da lei 9.342 encaminhado a Câmara Municipal em maio de 1997, com as justificativas do grave problema habitacional do município, o fato de que somente a Cohab estava tratando desse problema, pois nenhum convenio com a CDHU se concretizara. No sentido de produzir habitação cria-se o Plano

Comunitário de Habitação Popular e abre a possibilidade de participação da iniciativa privada na implantação de EHIS.

O Plano Comunitário Habitacional Popular – PCHP, objetivava implantar lotes urbanizados e unidades acabadas ou evolutivas. Os empreendedores deveriam atender condições como atendimento de parte dos cadastrados da Cohab e comercializar lotes para pessoas que comprovassem não possuir outro imóvel estivesse há dois anos no município, com renda até cinco salários mínimos. Os proprietários destes empreendimentos ficariam isentos de pagamento de IPTU por dois anos, a partir do alvará da construção e também do ISSQN, alvarás e habite-se.

A gente deslumbrava um interesse maior da iniciativa privada, pois existem áreas grandes, vazios urbanos enormes na cidade, infelizmente este tipo de empreendimento voltado para essa população é de risco e a iniciativa privada não topa correr riscos. (GUILHERME, 2005, entrevista)

Esse Plano Comunitário Habitacional Popular foi suprimido na lei 10.4140/2000, sem ter tido nenhum empreendimento aprovado sob estas condições.

No dia 24 de junho de 1997 foram realizadas duas audiências públicas na Câmara Municipal²¹, estiveram presentes representantes do movimento popular, da Associação das Empresas do Setor Imobiliário e da Habitação de Campinas e Região - HABICAMP, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e outras entidades. A questão da abertura para iniciativa privada gerou um forte debate, e uma defesa incisiva dessa abertura realizada pelo executivo, por vereadores e pela HABICAMP, encontrando forte simpatia em algumas lideranças

²¹ Consta no processo administrativo da lei, que foram realizadas duas audiências, no mesmo local e dia, uma as 14:00 e uma as 16:00 horas.

do movimento que defendiam a produção de novas unidades de forma emergencial.

No processo administrativo da lei, encontram –se dois relatórios produtos dessas audiências, o primeiro da HABICAMP com várias sugestões, entre elas a de que os EHIS pudessem ser implantados todas as áreas urbanas do município, inclusive bolsões urbanos, e que as exigências dos incisos 1 e 2, do artigo 32 fossem excluídas, exatamente as exigências voltadas para definir a demanda a ser atendida.

O outro relatório, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, manifestava-se a favor da lei desde que fossem revistos alguns pontos. Levantou preocupações de se criar dispositivos para inibir a implantação de mega empreendimentos, rever os parâmetros para implantação de comércio nos EHIS, e principalmente que os incentivos fiscais fossem dados somente aos empreendimentos que atendessem o artigo 32, ou seja, aos empreendimentos que fossem destinados à demanda de baixa renda (1 a 5 salários mínimos).

A lei 9581 de dezembro de 1997 modifica a 9.342 atendendo algumas sugestões contidas no relatório da HABICAMP, como a implantação de EHIS em qualquer local do município e a impossibilidade de conjuntos verticais em locais onde já existam restrições pela lei de zoneamento, contudo não atende uma das principais solicitações que é de excluir as exigências que tratam da demanda a ser atendida.

Mesmo com todas as alterações a lei não “pegou” e ao final desta gestão²², o executivo encaminha um novo projeto de lei sobre EHIS, justificando que a lei anterior não continha normas eficazes a ponto de efetivamente atrair a

²² Governo Chico Amaral 1996-1999.

iniciativa privada e outras companhias ligadas a habitação, sendo necessária a atualização da legislação em vigor, e em virtude de estudos realizados pelas secretarias envolvidas, conclui-se que seria mais prudente elaborar um novo projeto de lei.

O projeto de lei (628/99) foi apresentado em outubro de 1999, em audiência pública no dia 23 de novembro de 1999, novamente a proposta do projeto foi analisado pela HABICAMP e também por um Comitê Intersecretarial do Projeto. O relatório da HABICAMP traz diversas sugestões, todas ligadas a questões dos parâmetros, já o Comitê Intersetorial do Projeto traz inúmeras propostas de alterações no projeto, desde a redação, passando pelos parâmetros e definindo a contrapartida de interesse social.

O relatório do Comitê Intersetorial registra que o poder público não tem possibilidades de controlar as exigências para o atendimento da demanda de baixa renda, pelos EHIS, propõe então que não se defina a faixa de renda a ser atendida, já que depois de aprovado e registrado o loteamento,

(...) a prefeitura não terá mais oportunidade e a legitimidade para interromper as vendas que não atenderem a exigência de enquadramento dos compradores em determinada faixa de renda²³.

Para garantir habitação de interesse social voltada para baixa renda o comitê intersecretarial propõe a contrapartida de interesse social, fixada no valor de 4,5% do valor do empreendimento, que na discussão de emenda na Câmara passa a ser 3,5%. Justificando esta proposta com a impossibilidade de controle do poder público sobre a demanda a ser atendida, e que através deste artigo se estabelece “um mecanismo consistente, que garanta efetivamente a produção de

²³ Proposta de Alteração ao Projeto de Lei n.º 628/99 dispõe sobre empreendimentos habitacionais de interesse social e estabelece outras normas sobre habitação popular (Comitê Inter-secretarial do Projeto).

habitação para a camada da população sem renda suficiente para adquiri-la no mercado.”

Transforma assim os EHIS em empreendimentos voltados para qualquer faixa de renda, em qualquer lugar do município, produzido pela iniciativa privada, desde de que doem uma contrapartida de interesse social, distorcendo totalmente os princípios para os quais a lei foi criada originalmente.

A versão final da lei de EHIS, aprovada em 2000 resulta de uma discussão mais restrita entre setores empresariais e administração. Além de reduzir exigências documentais, dilui os aspectos tipológicos e de configuração da versão anterior. Vale dizer que admite como de interesse social condomínios residenciais, loteamentos sem edificações, com infra-estrutura normal e retira as referências a custo final no capítulo de ‘comercialização das unidades. (FERNANDES, 2003)

Segue um quadro com a comparação entre alguns parâmetros das duas leis.

TABELA 5. Quadro comparativo leis de EHIS de Campinas.

	Lei 9.342 – 22/12/1997	Lei 10.410 – 17/01/2000
Lotes Urbanizados	Área mínima de 126 m ² e máxima de 200 m ² , permite desdobro de loteamentos já existentes em lotes de 125m ²	Área mínima de 126 m ² e máxima de 250m ²
Parâmetros gerais das unidades acabadas	Ocupação máxima de 50%, podendo chegar a 65% nos casos de ampliação;	Taxa máxima de ocupação de 65%;
	Área construída com no mínimo 34m ² construído	Área construída com no mínimo 34m ² e máximo 80 m ²
Unidades acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente	Lote mínimo 250m ² Fração ideal mínima 125m ² e máxima de 200m ² ;	Fração ideal mínima 125m ² e máxima de 250m ² ;
	Área máxima de construção 75% da área total do lote;	Área máxima de construção 65% da área total do lote;
	Destinação para guarda de veículos na proporção mínima de 0,5 por unidade habitacional;	
		Área descoberta destinada ao lazer, na proporção de 7m ² da unidade habitacional;
	Número máximo de pavimentos 2	Número máximo de pavimentos 2
Das unidades acabadas Multifamiliares agrupadas verticalmente	Lote mínimo 500m ² e Maximo conforme legislação vigente;	Lote mínimo 500m ² e Maximo 10.000 m ²
	Construção máxima de uma vez e meia a área do terreno	Coefficiente de aproveitamento igual a 1 ²⁴
		Área de lazer de 5%da área do lote, sendo no mínimo 2% coberta

²⁴ O coeficiente de aproveitamento poderá sofrer acréscimo para os empreendimentos que destinarem 40% das unidades aos cadastrados da Cohab com renda abaixo de 700 Ufir's, o coeficiente sofrerá acréscimo de 0,3 (três décimos). Para os empreendimentos que destinarem 40% das unidades aos cadastrados da Cohab com renda acima de 700 Ufir's e abaixo de 1400 Ufir's, o coeficiente terá um acréscimo de 02 décimos.

Os parâmetros apresentados pela lei de EHIS de Campinas apresentam-se acima dos parâmetros já mencionados dos municípios de São Paulo, Diadema e Santo André e talvez deva resultar na produção de unidades habitacionais de melhor qualidade.

Na nova lei dois novos itens merecem atenção: promover a regularização fundiária de empreendimentos já implantados, e criação da contrapartida de interesse social.

Sobre o primeiro, reza a lei que:

Art 29 – quando houver viabilidade técnica, jurídica e registrária de se proceder a regularização de ocupações cadastradas na SEHAB até esta data, a dimensão dos lotes, das vias, o percentual de áreas públicas destinadas ao sistema de lazer e a implantação de equipamentos públicos comunitários e urbanos, e a fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, poderão ser inferiores às previstas nesta lei, devendo ser estabelecidas por decreto, após estudo específicos da SEPLAMA, ouvido o colegiado do Sistema de Manejamento de Assentamento.

Isso quer dizer que a lei de EHIS também tem sido empregada para fins de regularização, sendo uma alternativa que pode viabilizar a construção de moradias e ou a implantação de infraestrutura em loteamentos que por muitos anos ficaram abandonados.

O jardim Conceição foi a primeira ocupação que a regularização fundiária se deu através da lei de EHIS em 2000. A ocupação está recebendo obras de infra-estrutura e as moradias foram reformadas, ampliadas e ou acabadas.

TABELA 6. Regularização Fundiária - Empreendimento Jardim Conceição

Empreendimento	Localização	Numero de unidades	Total intervenção	Área construída/ Terreno
Jd Conceição	Distrito de Souzas	37	7.113,50	Diferenciada, pois as moradias já existiam
		22	10.405,95	Diferenciada, pois as moradias já existiam

Fonte - Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB

Na tabela abaixo apresentamos três conjuntos que foram aprovados pela EHIS para fins de regularização fundiária, na região do Campo Grande uma das regiões mais afastadas do centro. Os três empreendimentos foram realizados com recursos do Programa de Subsídio Habitacional – PSH.

No primeiro conjunto foram construídas 23 unidades, nos outros dois conjuntos os recursos do PSH foram utilizados para melhorar a infra-estrutura, e melhorar as construções já existentes nos lotes.

TABELA 7. Regularização Fundiária - Empreendimentos Conjunto Habitacional Parque Floresta.

Empreendimento	Localização	Numero de unidades	Terreno ou fração ideal	Área construída	Fonte de Financiamento
Conj Habitacional Pq Floresta	Campo Grande	23	126,00	38 mt2	PSH
Conj. Habitacional Pq. Floresta	Campo Grande	179	126,00	Diferenciada	PSH - Aquisição
Conj Habitacional Pq Floresta	Campo Grande	181	126,00	Diferenciada	PSH – Aquisição

Fonte - Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB/COHAB

Quanto à criação da contrapartida de interesse social:

Art 23 – As áreas destinadas aos novos EHIS, só serão autorizadas mediante o pagamento pelo empreendedor privado da contrapartida de interesse social, fixada em 3,5 (três e meio por cento) do valor do empreendimento. (Lei 10.410, 2000)

A doação da contrapartida pode ser feita em lotes ou em espécie ao Fundo de Apoio à População de Sub- Habitação Urbana –FUNDAP.

O FUNDAP foi criado em 08 de maio de 1980, fazendo parte inicialmente da Secretaria de Promoção Social. Com a criação da Secretaria de Habitação em 1993, o FUNDAP passou a fazer parte da SEHAB. Sua estrutura administrativa é composta por três diretores sendo o presidente o Secretário Municipal de Habitação, o tesoureiro o Secretário Municipal de Finanças e o Secretário Municipal de Negócios Jurídicos que atua como secretário do FUNDAP.

Todas as ações deste órgão são acompanhadas pelo conselho composto por 10 representantes de núcleos e favelas e 5 representantes de entidades e poder público sendo 01 representante da Cohab, 01 da Associação de Engenheiros e Arquitetos, 01 da Arquidiocese de Campinas, 01 da PUCCAMP e 01 da Câmara Municipal. Esse conselho que foi criado junto ao fundo é de caráter consultivo, mas de alguns anos pra cá tem atuado de forma deliberativa, uma conquista que se deu através da mobilização dos representantes da sociedade civil.

A receita do FUNDAP é composta por 0,5% da receita bruta da SANASA (Sociedade de Abastecimento de Água e saneamento S/A) e 1% da receita bruta da EMDEC (Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas)²⁵, além do retorno de concessões de empréstimos e das doações realizadas para aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social da iniciativa privada.

De 1981 a agosto de 2005 foram realizados 6001 empréstimos para compra de material e mão de obra, beneficiando 4.716 famílias. Também para

²⁵ A EMDEC não repassa recursos ao FUNDAP há 6 anos.

implementação do Programa de Subsídio Habitacional - PSH foram concedidos 752 empréstimos, beneficiando 557 famílias²⁶.

Quando iniciou-se a aprovação dos empreendimentos por esta nova lei foram detectados dois entraves relativos ao FUNDAP, o primeiro sobre o valor da contrapartida quando repassado em espécie, esse valor não tinha regras para ser calculado, propiciando que a doação fosse calculada sob o valor da gleba e não do empreendimento. A segunda dificuldade quando da doação em lotes ao FUNDAP, que não tem estrutura jurídica e comercial para promover venda de lotes, assim as famílias que os ocupam não recebem autorização de imediato para construção definitiva, aguardando em moradias provisórias, que o processo de comercialização seja realizado pela COHAB.

Para se corrigir estes problemas foi aprovada em janeiro de 2004 a lei 11890 que dá nova redação ao artigo 23 da lei 10.410/00. A partir da lei 11.890 o cálculo da doação ao FUNDAP quando em espécie passou a ser sob o valor total de venda estimado para o empreendimento. Também a doação em lotes passa se dar de outra forma passam a ser doados, diretamente para COHAB e devem ser utilizados prioritariamente:

(...) para remoção de famílias em área de risco e desocupação de área pública, para regularização e urbanização de áreas ocupadas e para produção de habitação para famílias com renda inferior a cinco salários mínimos, sendo que quando houver a comercialização dos lotes, o produto será destinado ao FUNDAP, descontadas as despesas realizadas pela Cohab.(Lei 11890/04).

²⁶ A diferença entre o número de empréstimos concedidos e famílias beneficiadas, se dá em razão de que cada empréstimo realizado é um processo diferente, então algumas famílias obtém mais que um empréstimo, como por exemplo um para material de construção e outro para o terreno. Todas informações sobre o FUNDAP foram coletadas através de entrevista com a Assessora de Apoio Técnico ao FUNDAP, Silvana Maria C. Zakia Megda.

4 Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

Levantar os empreendimentos aprovados pela lei de EHIS a partir do ano de 2000, foi uma tarefa árdua devido à fragmentação das informações na administração municipal.

Num primeiro momento buscou-se obter informações através do FUNDAP, que recebe as contrapartidas. No entanto, este órgão não tem informações precisas sobre os empreendimentos, principalmente quando a doação é feita em espécie. Verificou-se ainda que os empreendimentos da Secretaria de Habitação, por serem dispensados de contrapartida, não constam no FUNDAP.

Nosso segundo passo foi levantar todos os decretos de aprovação a partir de 2000, mas surgiu outra dificuldade, encontra-se apenas decretos de parcelamentos, não havendo dos empreendimentos de unidades multifamiliares agrupadas verticalmente. Dessa fonte levantamos os decretos dos loteamentos aprovados pela EHIS a partir de 2000.

Num terceiro momento buscou-se informações no Departamento de Uso e Ocupação do Solo- DUOS²⁷ que é responsável pela aprovação de projetos arquitetônicos, pela fiscalização de obras e do uso do solo. Sem sucesso na busca, primeiro porque os projetos já aprovados pela lei de EHIS são arquivados sem diferenciação junto aos outros processos de aprovação, e os que não tem decreto são ainda mais difíceis de serem localizados.

Até mesmo sobre os processos que se obteve o número do protocolo foi difícil o acesso, pois como pessoa física é necessário fazer um requerimento para ler o processo e também foi solicitada uma autorização dos empreendedores, sob a alegação de que as informações dos empreendimentos privados só podem ser

vistas com a autorização do proprietário. Uma outra forma de se ter acesso seria através de um funcionário público, que pode solicitar o processo, assim nos orientaram a procurar um funcionário que se dispusesse a requerer os processos sob sua responsabilidade e nos deixasse verificar.

Por fim buscou-se entrar em contato com duas empreendedoras que não responderam e mesmo uma que solicitou contato da universidade para verificar o vínculo com o programa de mestrado, não retornou o contato e não atendeu a outras chamadas.

Assim é necessário dizer que os empreendimentos aqui levantados são frutos de informações fragmentadas e que a principal fonte de informações foi a Secretaria Municipal de Habitação e a COHAB de Campinas, que ao contrário das outras fontes procuradas contribuíram para esse trabalho.

Mister deixar claro que pode haver outros empreendimentos que foram aprovados pela lei de EHIS, mas que devido às dificuldades de acesso aos documentos da Prefeitura Municipal de Campinas não constam de nossa pesquisa.

Uma primeira amostra dos empreendimentos habitacionais de interesse social levantados no município de Campinas, propostos pela SEHAB, foram ou estão sendo entregues com a unidade construída, apresenta-se na tabela a seguir.

²⁷O Departamento de Uso e Ocupação do Solo era na gestão anterior denominado Departamento de urbanismo, na gestão atual (2005-2008) foi criada a Secretaria de Urbanismo, reformulando a antiga

TABELA 8. Relação de EHIS da SEHAB/COHAB com unidades construídas.

Empreendimento	Ano	Localização	Numero de unidades	Terreno ou fração ideal	Área Construída	Valor da unidade, referencia ano de aprovação
Residencial Vila Olímpia	2004	Amarais	80	125,08	50,06	19.000,00
Residencial Vila Olímpia	2004	Amarais	537	125,08	41,98	18.000,00
Vila Esperança	2004	Rua Kiyo Higa, 41	18	86,37	46,72	11.900,00
Vila Esperança	2004	Rua Kiyo Higa, 58	86	102,45	46,72	11.900,00
Nova Bandeirante Residencial *	2004	Santos Dumont	31	126,00	29,00	14.000,00

FONTE - Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB/COHAB

*Empreendimento realizado com lotes doados de empreendimento de iniciativa privada.

Como podemos observar na tabela acima no ano de 2004 foram realizados 06 Empreendimentos pela SEHAB através de recursos do PSH e FUNDAP, destinados à 752 famílias moradoras de áreas de risco.

Os empreendimentos a seguir estão ou foram construídos através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

TABELA 9. Relação de EHIS construídos através do Programa de Arrendamento Residencial-PAR

Empreendimento	Ano	Localização	Numero de unidades	Área unidade construída	Valor da unidade*
Conj Residencial Santos Dumont I	2003	Rua: Ruth Pereira Astolfi, 300	140	50,89	35.000,00
Conj Residencial Santos Dumont II	2003	Rua 1, 250	160	50,73	35.000,00
Conj. Residencial Samambaia	2003	Rua Itapicuru, 250	180	50,92	35.00,00
Conj Residencial Villa Colorado I	2004	Rua 1, s/n Gl 170 ^A Qt 30.028	192	49,00	40.000,00
Conj Residencial Villa Colorado II	2004	Rua 2, s/n Gl 170 B Qt 30.028	144	49,32	40.000,00
Conj Residencial Villa Colorado III	2004	Rua 2, s/n Gl 170 C Qt 30.028	112	49,43	40.000,00
Total unidades			928		

FONTE - Caixa Econômica Federal - CEF

* Esse valor foi calculado sob o valor total de investimentos, como é um programa de arrendamento e em Campinas são conjuntos novos, ainda não houve comercialização concluída.

Essa tabela traz o levantamento dos Loteamentos Particulares aprovados pela lei de EHIS.

TABELA 10. Relação de Loteamentos Particulares aprovados pela lei de EHIS.

Empreendimento	Ano	Numero de unidades	Terreno ou fração ideal	Doação ao Fundap	Valor da Comercialização
Parque Residencial Caiapó	2001	200	126m2	07 lotes	7.000,00
Residencial Terras de Barão	2001	680	200 m2	R\$190.965,71	20.000,00
Jardim Ouro Preto	2001	514	175 a 250 m2	18 lotes de 250m2	8.050,00*
Parque Eldorado	2003	457	126 a 175m2	16 lotes	9.625,00*
Jardim Mirassol	2005	784	140m2	22 lotes	14.000,00

FONTE - Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB/COHAB

* valor calculado sob o lote de 175 m2.

A tabela abaixo traz o levantamento de Conjuntos Particulares aprovados pela lei de EHIS.

TABELA 11. Relação de Conjuntos Particulares aprovados pela lei de EHIS.

Empreendimento	Ano	Número de unidades	Terreno ou fração ideal	Área construída	Doação ao FUNDAP	R\$ comercialização
Nova Bandeirante Residencial	2000	749	126m2	42m2	31 lotes	23.000,00
Residencial Eldorado*	2005	148	126m2	47,35 m2	*	43.222,00
Residencial Eldorado*	2005	53	153 a 175m2	59,06 m2	*16	51.453,00 2dorm e 58.459,00 3dorm
Residencial Carrara	2005	37	126m2	79m2	74.982,75	134.748,00
Condomínio Santa Felicidade Ouro Verde	2005	24	90m2	76m2	127.243,13	87.050,00
		24	70m2	63m2		69.700,00
		40	apto	47m2		55.000,00

FONTE - Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB/COHAB

* o loteamento foi aprovado com 457 unidades, sendo doados 16 lotes ao FUNDAP, na primeira etapa está em aprovação a construção de um conjunto residencial com 201 unidades.

Empreendimentos sem conclusão do processo de aprovação por desistência do proprietário.

- Jardim Magnólia (2003) – seria um condomínio com 06 unidades, sendo a fração ideal de 170,77m2 e área construída de 79m2.
- Parque Atlanta (2001) – loteamento na região do Campo Grande, segundo informações do FUNDAP, o proprietário desistiu por não ter condições de realizar as obras de infra-estrutura necessárias para iniciar a comercialização.

Empreendimentos em processo de Aprovação :

Empreendimentos da Secretaria Municipal de Habitação a serem construídos em terrenos vazios dentro de conjuntos habitacionais já solidificados.

TABELA 13. Relação de Empreendimentos da SEHAB em processo de aprovação.

Empreendimento	Ano	Localização	Unidades	Lote	Área a ser construída
Vil. Padre Manoel da Nóbrega	2004	R: Juriti, 76	07	127,4	57,68
Vil Perseu Leite de Barros	2004	R: Boa Vista,57	14	132,5	57,68
Vil Padre Manoel da Nóbrega	2004	R:Jacamim, 52	03	156,00	57,68
Jardim Acadêmico	2004	R\$44, 405	62	107,14	46,72

FONTE - Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB/COHAB

Empreendimento aprovado e não iniciado

- Colina dos Nascentes (2004) empreendimento consta em nome da Empresa Nacional de Habitações Populares – ENAHP, que é uma empresa de Paulínia, entrou-se em contato com a ENAPH e esta alegou não ter nenhum empreendimento ou projeto em Campinas, o decreto do empreendimento foi publicado no diário oficial do dia 26/08/05, acesso impossível de viabilizar, portanto não temos as informações sobre o loteamento.

Programa de Arrendamento Residencial – PAR não iniciado.

TABELA 14. Empreendimentos do PAR aprovados através de EHIS e não iniciados.

Empreendimento	Ano	Localização	Unidades	Área construída
Residencial da Mata I	2004	Rua 13,s/n lote 14 A, QT 30.019	352	48,70
Residencial da Mata II	2004	Rua 16, s/n lote 14, Qt 30.019	416	48,84

FONTE - Caixa Econômica Federal - CEF

5 Situação dos empreendimentos aprovados por lei de EHIS:

Ao fotografar os empreendimentos aprovados pela lei de EHIS objetiva-se observar as peculiaridades.

Empreendimentos Particulares

1. Residencial Terras de Barão localizado no distrito de Barão Geraldo, ano de aprovação 2001:



FIGURAS 1 e 2 - Empreendimento Terras de Barão (outubro de 2005)

2. Jardim Ouro Preto - região sudoeste, aprovado em 2001:



FIGURAS 3 e 4 - Empreendimento Jardim Ouro Preto (outubro de 2005)

3.Plantão de vendas do Empreendimento Santa Felicidade na região sudoeste, unidade modelo, projeto ainda em processo de aprovação.



FIGURAS 5 e 6 - Empreendimento Santa Felicidade (outubro de 2005)

4.Nova Bandeirante Residencial – Região Sul próximo à rodovia Santos Dumont, aprovado em 2000.



FIGURA 7 - Empreendimento Nova Bandeirante Residencial (outubro de 2005)

5. Residencial Eldorado – Região Sul próximo à rodovia Santos Dumont, em processo de aprovação da CEF para iniciar construção das casas.



FIGURAS 8 e 9 - Residencial Eldorado (outubro de 2005)

6. Residencial Carrara - condomínio de residências na região noroeste, em processo de aprovação, unidade modelo e plantão de vendas.



FIGURAS 10 e 11 - Residencial Carrara (outubro de 2005)

7. Jardim Mirassol, região norte próximo à divisa com o município de Sumaré em processo de implantação de infra-estrutura, comercialização não iniciada, aprovado em 2005.



FIGURAS 12 e 13 - Empreendimento Jardim Mirassol (outubro de 2005)

Empreendimentos da SEHAB/COHAB

1. Vila Esperança, aprovado em 2004, situado na região norte, casas construídas com recursos do PSH.



FIGURAS 14 e 15 - Empreendimento Vila Esperança (outubro de 2005)

2. Vila Olímpia, aprovado em 2004, casas e sobrados na região norte.



FIGURAS 16 e 17 - Empreendimento Vila Olímpia (outubro de 2005)

3. Regularização Parque Floresta I – região noroeste, infra e melhoria das moradias através do PSH.



FIGURAS 18 e 19 - Regularização Fundiária Parque Floresta I (outubro de 2005)

4. Regularização Jardim Conceição (2000) localizado no distrito de Souza's infra ainda em obras e melhoria das moradias.



FIGURAS 20 e 21 - Regularização Fundiária do Jardim Conceição (outubro de 2005)

5. Nova Bandeirante Residencial – unidades construídas pela Cohab nos lotes doados ao FUNDAP.



FIGURA 22 - Empreendimento Nova Bandeirante Residencial – SEHAB (outubro de 2005)

6. PAR – Santos Dumond I e II



FIGURAS 23 e 24 - PAR Santos Dumont I e II (outubro de 2005)

7. PAR Colorado I, II e III.



FIGURAS 25 e 26 - PAR Colorado I e II (outubro de 2005)



FIGURA 27 - PAR Colorado III (outubro de 2005)

8. PAR Samambaia – em construção



FIGURAS 28 e 29 - PAR Samambaia (outubro de 2005)

Empreendimentos não iniciados:

1. Terreno do futuro empreendimento (em processo de aprovação) – SEHAB da VI Padre Manuel da Nóbrega na região noroeste:



FIGURA 30 - Terreno Vila Padre Manoel da Nóbrega (outubro de 2005)

2. Terreno do futuro empreendimento (em processo de aprovação) – Sehab também na VI Padre Manuel na Nóbrega:



FIGURA 31 - Terreno Vila Padre Manoel da Nóbrega (outubro de 2005)

3. Terreno do futuro empreendimento (em processo de aprovação) da Sehab na Vila Perseu Leite de Barros na região noroeste:



FIGURA 32 - Terreno Vila Perseu Leite (outubro de 2005)

6 Observações sobre os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

Para se ter uma idéia dos empreendimentos aprovados por lei de EHIS em Campinas esse tópico tem o propósito de observar um empreendimento de iniciativa do poder público e um da iniciativa privada. Buscando preservar as diferentes tipologias permitidas na lei, optou-se por observar dois empreendimentos de unidades acabadas e agrupadas horizontalmente.

6.1 Empreendimento Habitacional de Interesse Social – Vila Olímpia

A Vila Olímpia é um empreendimento produzido pelo poder publico através da SEHAB/COHAB, aprovado em 2004 e entregue em 2005. O conjunto se localiza na região norte²⁸, próximo a divisa com o município de Sumaré, e foi construído em uma gleba adquirida pela Cohab, antes denominada fazenda do Cabrino.

O conjunto depois de sua ocupação:



FIGURA 33 - Empreendimento Vila Olímpia (outubro de 2005)

O entorno do conjunto residencial Vila Olímpia é composto por áreas rurais, próximo de dois outros empreendimentos habitacionais, um é o Conjunto Habitacional Campinas E da CDHU, com 2340 (duas mil trezentos e quarenta)

²⁸ Ver mapa em anexo A.

unidades do tipo apartamentos e o outro é o Jardim Mirassol, um loteamento particular com 784 (setecentos e oitenta e quatro) lotes, a maioria de 144m², que está em início de comercialização, não tendo nenhuma unidade construída.

As dificuldades encontradas pela população que se mudou para a Vila Olímpia são as mesmas que geraram conflitos quando houve a entrega do conjunto da CDHU, - não há comércio local, postos de saúde, escolas e o transporte é ineficiente.

O empreendimento abriga 537 unidades térreas com 38m² de área construída e outras 80 unidades da modalidade sobrado, com 48m². Cada casa conta com dois quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiro.

O conjunto consumiu recursos da ordem de R\$ 16,5 milhões. Desse montante, cerca de R\$ 15,5 milhões saíram dos cofres públicos municipais. O restante - R\$ 960 mil - do Governo Federal através da Caixa Econômica Federal com o Programa de Subsídio Habitacional (PSH), conforme dados apresentados pela COHAB.

As famílias pagarão prestações com o valor médio de R\$52,00 (cinquenta e dois reais), em um contrato de 20 anos.

É importante pontuar que a produção do conjunto segue os mesmos padrões dos programas para baixa renda, implementados pelo BNH, foi construído em uma gleba fora da malha urbana, com um entorno formado por área rural e outros empreendimentos habitacionais também atendendo à famílias de baixa renda. Soma-se a isto a falta de infra-estrutura e a distância do centro do centro da cidade.

Não havendo mescla de renda e mescla de usos estão dadas as condições para o surgimento de mais um espaço segregado e degradado no município, com a anuência do poder público.

6.2 Empreendimento Habitacional de Interesse Social – Nova Bandeirante Residencial

Observamos também o Nova Bandeirante Residencial, localizado na região sul, próximo a rodovia Santos Dumont , o conjunto tem 749 unidades, todas com lotes de 126m² que foram entregues com 42m² construídos.

O valor de comercialização no início da entrega, ano de 2000, foi de R\$23.000,00 (vinte três mil reais) a vista, financiado através da cooperativa promotora do empreendimento, com prestações a partir de R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais), e contrato de 10 anos para pagar.



FIGURA 34 - Empreendimento Nova Bandeirante Residencial (outubro de 2005)

No entorno do conjunto encontram-se outros empreendimentos habitacionais, o Par Santos Dumont I e II com duzentas unidades, o parque Eldorado que está em implantação e terá 457 unidades.

A localização das casas permite fácil acesso ao centro da cidade através da rodovia Santos Dumont, e por estar numa região de bairros consolidados se

têm serviços de saúde, educação e transporte que atendem a região. Encontra-se no entorno o Sesi e diversas empresas de serviços e indústrias.

Esta região tem tido sua expansão no sentido centro Indaiatuba conurbando-se com município vizinho. Um outro fator a se considerar é o aeroporto situado nesse meio, contribuiu com a atração de novos investimentos habitacionais e industriais nessa região.

6.3 Observações

A partir da observação desses dois conjuntos notamos que os empreendimentos do poder público continuam sendo iguais aos produzidos antes da lei de EHS, a redução de parâmetros já era utilizada pelo poder público para produzir moradia de interesse social desde a década de 80, onde a lei 6766/79 já trazia requisitos mínimos para essa modalidade. Nem mesmo sob o ponto de vista da aprovação de projetos se teve avanço, os prazos são os mesmos, a burocracia é a mesma para aprovação de qualquer empreendimento, seja de interesse social ou não.

Já a iniciativa privada tem vantagens com a aprovação da lei de EHS da forma em que está, pois não precisa atender a demanda de baixa renda, “o que busca compensar na contrapartida de interesse social”, então atende o mesmo grupo social que sempre atendeu, só que agora pode através da lei de EHS dobrar o número de unidades de um conjunto em relação ao que produzia antes da lei, o que logicamente traz muito mais lucros.

PARTE III

A GUIA DE CONSIDERAÇÕES FINAIS

1 Reflexões sobre a implementação da Lei de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

A questão habitacional do município de Campinas é uma expressão local de um processo que vem desde o BNH, com a maioria dos financiamentos realizados para a classe média, e até hoje não se conseguiu alterar a lógica e atender a população com renda de 0 a 3 salários mínimos.

A trajetória da lei de EHIS em Campinas demonstra que ela não atende às expectativas de promover habitação voltada a classes de baixa renda. Assim como a primeira lei que foi aprovada com a finalidade de se obter recursos do PAIH, não atingiu aos objetivos propostos e mesmo a segunda lei de EHIS que abriu a possibilidade de participação da iniciativa privada não “pegou”, principalmente por que definia a demanda a ser atendida fixando a faixa de renda e outros requisitos para a comercialização dos EHIS.

Sob pressão do setor privado que não produziu EHIS a partir da lei aprovada em 1997, o governo municipal (Chico Amaral 1997-2000) propôs a atual lei, no fim de seu mandato e acatando as sugestões da iniciativa privada.

Fica visível que a lei tida como instrumento oficial de combate à exclusão social, no quesito habitação, pode ser usada pelos empresários, para burlar o zoneamento e o código de obras, contando ainda com isenção de taxas. Não há nenhum controle, por exemplo, sobre o preço da venda, o que poderia garantir a lei com finalidade específica. (GUALTIERI, 2001)

A lei 10.410/2000 que revogou a lei 9342/97 manteve a redação em diversos pontos e alterou alguns parâmetros, excluiu o Plano Comunitário Habitacional Popular – PCHP e incluiu o uso da lei para regularização fundiária e a questão da contrapartida de interesse social.

Fica difícil a compreensão da contrapartida de interesse social, pelo pressuposto que a lei foi criada para atender a demanda de baixa renda, seria uma inversão que justamente esses empreendimentos doassem 3,5 % de seu valor para o FUNDAP.

A contrapartida tem grande contribuição para que os empreendimentos não sejam voltados para a demanda de baixa renda, já que o empreendedor a incluirá nos custos da unidade, fazendo com que aumente o valor e diminua as possibilidades do acesso aos mais pobres.

Por outro lado, a contrapartida é encarada, inclusive por representantes do movimento popular, como a questão fundamental da lei, pois é através dela que a SEHAB/COHAB vai produzindo habitação de interesse social, não importando se ela é fruto de EHIS voltados para classe média. O que ainda não se parou para avaliar é que a produção habitacional para baixa renda, fruto dessa contrapartida é insignificante diante do número de unidades produzidas e comercializadas através da iniciativa privada, para aqueles que podem pagar independente da renda.

Os padrões do EHIS permitem desde a construção de unidades habitacionais evolutivas de 15m² em lotes de 125m², até unidades habitacionais de 162,5m², em lotes ou frações ideais de 250m², permitindo dois pavimentos. No caso de unidades acabadas agrupadas verticalmente a área máxima da unidade não pode exceder a 60m².

Através desses parâmetros o poder público tem construído habitações que atendem as dimensões mínimas, como já dito conjuntos semelhantes aos que já produziu, enquanto a iniciativa privada produz empreendimentos buscando aproveitar todas as dimensões permitidas pela lei.

Observa-se que nos condomínios horizontais a fração ideal de EHIS aprovados até o momento chega a 175m², e a área construída da unidade chega a 79m², não se explorando até o momento os parâmetros máximos da lei de EHIS. Nos loteamentos particulares prevalece grandes glebas, com a maioria dos lotes de 126m², exceto o Terras de Barão com 680 unidades de 200m². Quanto à produção de EHIS na tipologia de unidades acabadas agrupadas verticalmente, não interessou a iniciativa privada, tendo apenas uma tímida iniciativa de 40 apartamentos dentro do condomínio Santa Felicidade aprovado em 2005.

Parece que esbarramos numa dificuldade antiga: a falta de investimento de recursos não onerosos na produção habitacional, desde o BNH que a habitação popular segue esse modelo, de ser uma mercadoria, assim o poder público sempre procurou comprar as terras mais baratas para produção de moradias, sendo estas logicamente as mais afastadas das regiões urbanas consolidadas.

Com isso temos repetido a construção de conjuntos habitacionais na periferia e com infra-estrutura mínima. Um dos maiores problemas que a população de Campinas enfrenta é o transporte, moradores de alguns bairros acabam por freqüentar os centros das cidades vizinhas já conurbadas com o município.

Todos empreendimentos aprovados pela lei de EHIS a partir de 2000 estão na franja da mancha urbana (ver mapa em anexo A), sendo que a região sudoeste concentra quase 50% dos empreendimentos aprovados, região onde se localiza o distrito industrial de Campinas, o aeroporto de Viracopos, sendo também a região em que cresce a mancha urbana no sentido Indaiatuba.

O empreendimento que se destaca pelo padrão é o Terras de Barão, implantado no distrito de Barão Geraldo região onde está instalada a Unicamp e

que concentra vários condomínios de classe média alta e alta. Além dele dois condomínios localizados na periferia que oferecem belas casas, segurança e rica área de lazer.

Pelo que pudemos verificar a lei de EHIS tem sido utilizada para aprovar três tipos de empreendimentos:

1. Os empreendimentos da SEHAB que através do PSH constroem moradias em loteamentos antigos com moradias precárias e também promovem regularização fundiária; da mesma forma aprovam novos loteamentos para remoção de áreas de risco (caso da Vila Olímpia), atendendo a faixa de renda de 1 a 5 salários mínimos;
2. Empreendimentos privados que são grandes loteamentos em regiões periféricas e outros menores em regiões de melhor localização, atendendo a renda acima de 05 salários mínimos;
3. Empreendimentos da iniciativa privada através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, atendendo a renda de 03 a 06 salários mínimos.

Dos empreendimentos da SEHAB os que se mostram acessíveis à baixa renda são os construídos com recursos do PSH, complementados com empréstimos do FUNDAP, porém essa modalidade tem sido aplicada a loteamentos já existentes e com moradias precárias. Novas unidades são construídas somente quando há doação de lotes para o FUNDAP (que tem sido insignificante), a secretaria alega não haver recursos disponíveis para compra de terras.

Boa parte dos empreendimentos privados são grandes loteamentos em áreas periféricas depois da mancha urbana, são glebas que se valorizaram devido a diferentes fatores, como a construção de terminais de ônibus e a conurbação com as cidades vizinhas. A aprovação desses projetos via EHIS serve em muitos casos para que o loteador possa ter maior número de lotes em sua terra, não interferindo no valor de mercado do m² da terra naquela região. Nesse ponto é importante expor um outro lado que é o de aumento da oferta de lotes nessas regiões.

Os empreendimentos através do Programa de Arrendamento Residencial têm atendido, a uma demanda do município, mas não atinge a população com renda de 01 a 03 salários mínimos, que é a maioria dentro do déficit habitacional. Esses empreendimentos começaram a ser construídos a partir de 2003, mas já entregaram um número significativo de unidades, como pode perceber-se na tabela 9.

O que ficou perceptível é que a lei de EHIS cumpre sua função quando aprova os empreendimentos do poder público que inclusive é isento de doação de contrapartida. Já os projetos privados geram várias distorções, e quando o empreendimento é voltado para baixa renda a doação é feita em lotes, e quando é voltado para outras rendas acima de 6 salários mínimos a doação é efetuada em espécie.

No caso das doações realizadas em espécie os empreendedores tiveram maior ganho até janeiro de 2004 quando foi aprovada a lei que definiu que os 3,5% doados ao FUNDAP devem ser sob o valor total do empreendimento, até então os proprietários repassavam os recursos sobre o valor do terreno.

Também verificamos que todos empreendimentos aprovados foram em curto prazo comercializados, e todos tiveram valorização no mercado também no mesmo período, por exemplo, o Terras de Barão onde os lotes foram vendidos a R\$20.000,00 (vinte mil reais) em 2001 e atualmente estão sendo comercializados a R\$30.000,00 (trinta mil reais). O Ouro Preto no lançamento em 2001, os lotes de 175 m2 foram vendidos a R\$8.000,00 (oito mil reais) e hoje estão sendo vendidos a R\$13.000,00 (treze mil reais).

Ao refletirmos sobre essa lei notamos que foi aprovada em um momento de grande pressão dos movimentos organizados que através das ocupações reivindicavam moradia, e depois foi sendo alterada sob pressão do mercado imobiliário e dos proprietários de terras. O que era uma lei que deveria garantir o acesso dos mais pobres à moradia, passou a ser uma redução de padrões construtivos, que podem também ser aplicados pela iniciativa privada para atender ao mercado.

A revisão da lei em 2000 abriu novas possibilidades para o setor privado, mas mesmo o setor imobiliário tendo suas solicitações atendidas na nova lei, o que se observa é que poucos empreendimentos foram produzidos desde então.

2 Legislação especial Por Quê e Para Quê

A discussão sobre habitação de interesse social não é nova, já se falou em moradia econômica, habitação mínima, habitação popular, atualmente os termos mais usados são habitação de interesse social e habitação adequada.

A estratégia para se promover habitação social tem sido a de minimizar os parâmetros construtivos e de parcelamento do solo, para prover habitação com menores custos com objetivo de atender a demanda que não tem acesso ao mercado formal, devido a sua renda. Também através de legislação especial tem se criado normas especiais para regularização de habitação já produzida.

A necessidade de se criar uma legislação especial vem da configuração territorial produzida pelas leis (parcelamento, código de obras, zoneamento, lei de uso e ocupação do solo), a ordem urbanística gerada pelo conjunto dessas leis se mostra excludente e perversa, fazendo com que a maioria da população esteja na ilegalidade. Na verdade se trata de um sistema que tem legalidade inacessível, que não dialoga com a produção do espaço, com seus conflitos, produzindo um território ambíguo.

Seguindo a lógica da legislação, por essa maioria não ter o acesso a moradia sob as formas consideradas legítimas pela ordem urbanística, são considerados subnormais, assim também é criado outro patamar de legislação voltado a essa população, ou seja, cria-se a exceção. A legislação especial não rompe com a concepção urbanística excludente, legítima que há dois tipos de cidadãos o normal e o subnormal.

Essa questão da flexibilização de parâmetros para inclusão dos mais pobres é um debate complexo, pois leva a pensar se o pobre tem necessidades espaciais, residencial e urbano diferente do rico. Por outro lado o discurso da

legislação é que foi criada exatamente para combater a exclusão social e proporcionar a moradia digna aos menos abastados.

A leis urbanísticas, ao invés de se pautarem por critérios que expressem as possibilidades e necessidades da maioria da população, se pautam por critérios ideais e abrem em seguida o espaço para exceção, pela introdução das categorias do interesse social, onde pouco se exige, agravada pelas praticas sistemática das anistias urbanísticas. (FERNANDES; ALFONSIN, 2005)

A legislação para habitação de interesse social se caracteriza por ser menos rigorosa e mais acessível a população de baixa renda, são leis que estabelecem critérios técnicos e que combinadas com políticas públicas inadequadas, podem acabar por determinar o lugar dos pobres nas cidades.

Como definir o que é habitação adequada? O que pode ser o mínimo aceitável? A Agenda do Habitat²⁹ para os municípios define habitação adequada como habitação que vai além de um teto, devendo possuir privacidade e espaço adequados, acessibilidade física, garantia de posse, estabilidade estrutural e durabilidade, iluminação adequada, aquecimento, ventilação e infra-estrutura básica, como fornecimento de água, esgoto e coleta de lixo, qualidade ambiental adequada e fatores relacionados a saúde, localização adequada e acessível em relação ao trabalho e instalações básicas, disponível a preços viáveis.

Cada município deve definir seus padrões de acordo com suas características. A partir do momento em que o município define seus parâmetros do “mínimo aceitável”, por que não torná-los universais? Acaso o mínimo permitido para pobres não pode ser o mesmo para os ricos? Até que ponto é

²⁹ A agenda do habitat é resultado da Conferência do habitat II, que ocorreu em Istambul, em junho de 1996, onde quase 15 mil pessoas de todo o mundo discutiram o destino das cidades e assentamentos humanos do planeta . Teve como objetivo principal atualizar os temas e paradigmas que fundamentam a política urbana e habitacional, com vistas a reorientar a linha de ação dos órgãos e agências de cooperação internacional para estes temas, incluindo a do próprio Centro das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos - Habitat.

aceitável a flexibilização de padrões para atender a população de menor poder aquisitivo?

As experiências de aplicação da legislação de interesse social em alguns municípios mostram que junto a definição dos padrões, vem a definição de onde poderão ser implementados, gerando a construções dos já tradicionais conjuntos habitacionais caracterizados pelo alto número de unidades produzidas, e em regiões periféricas. Produzindo novos guetos de pobreza. Por outro lado a aplicação de legislação especial para regularização fundiária de ocupações já consolidadas tem produzido experiências com objetivos atingidos.

Diante da atual situação em que chegou a habitação no Brasil se faz imprescindível o debate sobre a legislação especial, buscando formas de fazer com que ela quebre com os princípios da segregação sócio - espacial. E que almeje o acesso à cidade, através da regularização fundiária da habitação já produzida, de produção habitacional em áreas centrais e estímulo para a produção pulverizada de imóveis destinados à venda ou locação para baixa renda. (Moretti, 2005)

As normas para a produção de conjuntos habitacionais devem evitar a criação de guetos de pobreza, também devem buscar áreas melhores servidas de infra-estrutura, evitando produzir conjuntos degradados e periféricos. Quanto aos programas que destinam recursos em forma de subsídios voltados a baixa renda, é fundamental garantir o acesso dessa demanda a esses benefícios.

Outras questões importantes a serem debatidas apontam para os interesses da iniciativa privada em participar dos programas de habitação de interesse social, considerando que em poucas ocasiões este setor tem interesses

em produzir este tipo de habitação³⁰, com certeza situações que apresentam vantagens. É preciso discutir que tipos de estímulos valem a pena serem dados a este setor.

Diante das dificuldades de se ter uma legislação que crie padrões universais acessíveis para todas as rendas, devem ser definidas as situações que justifiquem o uso de legislação especial. Buscando não criar mais leis com o discurso de promover o acesso dos pobres à moradia, mas que na prática são distorcidas e apropriadas em função do capital do mercado imobiliário.

Dentro desse universo do planejamento tecnocrático, onde a lei por si só não promove a igualdade, não se pode ignorar os processos e os conflitos em torno do acesso à moradia. O que fica claro é a necessidade de intervir nos critérios da ordem urbanística, para alcançar critérios universais, sendo essa uma batalha a ser travada inibindo o mercado imobiliário, as legislações especiais podem atuar como um mecanismo de proteção aos menos favorecidos, desde que não seja permitida a apropriação indevida pelo mercado.

³⁰Por exemplo no PAIH do governo Collor onde a iniciativa privada recebia os recursos do FGTS, produzia os conjuntos sem nenhum risco de prejuízos, ficando a cargo da Cohab comercializar e repassar para a CEF.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Agenda Habitat II. In: CONFERÊNCIA HABITAT, 2, Istambul, Turquia, 3 - 14 jun. 1996.

ARRETCHE, Marta T. S. ; CARVALHO, Sonia Nahas de. A política habitacional nos anos 80. **Cadernos de pesquisa do núcleo de estudos de políticas públicas**, Campinas, NEPP/ Unicamp, n.18, 1990.

ARRETCHE, Marta T. S. **Estado e mercado na provisão habitacional: três modelos de política**. 260f. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1990.

AZEVEDO, Sergio de; ANDRADE, Luis Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da fundação da casa popular ao Banco Nacional de Habitação**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

BONDUKI, Nabil . **Origem da habitação social no Brasil**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

BONDUKI, Nabil. **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana**. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.

BONDUKI, Nabil. O novo papel do município na questão da habitação. **Revista de Debate da FASE**, ano 27, n. 77, 1998.

BRASIL. Política nacional de habitação. Brasília: Ministério das Cidades, maio 2004.

CAIADO, Aurílio S. C. et al. Município de Campinas. In: CANO, Wilson; BRANDÃO, Carlos (Coord.). **A região metropolitana de Campinas**: urbanização, economia, finanças e meio ambiente. Campinas: Unicamp, 2002.

CANO, Wilson; BRANDAO, Carlos A . **A região metropolitana de Campinas**: urbanização, economia e meio ambiente. Campinas: Unicamp,2002.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Desigualdades urbanas e políticas habitacionais**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2002.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Política Habitacional no Brasil**: balanços e perspectivas. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2003.

CARDOSO, Adauto Lucio; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (Coord) . **A municipalização das políticas habitacionais**: uma avaliação da experiência recente,1993-1996. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2004.

CARVALHO, Edemir. **Crise urbana e habitação popular em Campinas, 1870-1956**. 111f. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 1991.

CASTRO, Carolina M. P. de. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

CHERKEZIAN, Henry; BOLAFFI, Gabriel. Habitação: era preciso mudar... **Revista Novos Estudos Cebrap**, n. 50, p.125-148, 1998.

CONSULTI. **Deliberações de 1975 a 1981**. São Paulo: EMPLASA, [s.d.]

CONSULTI. **Legislação e regimento interno**. São Paulo: EMPLASA, [s.d.].

CYMBALISTA, Renato. Cidade e Moradia, desafios da gestão democrática das políticas urbanas e habitacionais no Brasil. **Revista Polis**, São Paulo, Instituto Polis, 2005. (Edição Especial - Fórum Social Mundial 2005)

CYMBALISTA, Renato; MOREIRA, Tomás. **Política habitacional no Brasil: a história e os atores de uma narrativa incompleta**. São Paulo: [S.I.], 2004.

DENALDI, Rosana. **Políticas de urbanização de favelas: evoluções e impasses**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

EMPLASA. **Programas de pólos habitacionais, 1988-1990**. São Paulo: [S.I.]

FERNANDES, Ari. **Legislação urbana recente do município de Campinas**. Campinas: [S.I.], 2003.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FÓRUM NACIONAL DE REFORMA URBANA. Disponível em: <<http://www.forumreformaurbana.org.br>> Acesso em: março 2006.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Como qualificar conjuntos habitacionais populares**. Brasília: Caixa Econômica Federal, 2004.

GUALTIERI, Benedito Roberto. **Legislação habitacional de Campinas, conversa e controvérsia**. 170 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (Pós Graduação), Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2001.

Habitação. **Cadernos do Ministério das Cidades**, Brasília, Ministério das Cidades, nov. 2004.

KOTHARI, Miloon. Relatório do relator especial sobre a moradia adequada como componente do direito a um adequado padrão de vida. In: Adendo missão ao Brasil. Brasília: Comissão de Direitos Humanos, fev. 2005. Disponível em: <http://www.polis.org.br/download/32.doc_>. Acesso em: março 2006.

MARICATO, Ermínia. Habitação e cidade. **Espaço de Debates**, São Paulo, Atual, 1997.

MELO, Marcus André B. C. Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação. **Espaços e Debates**, n.24, p.75-85, 1988.

MORETTI, Ricardo de Souza. **Leis e normas para a habitação de interesse social**. Campinas: [S.I.], 2005.

MORETTI, Ricardo de Souza. **Normas urbanísticas para habitação de interesse social**: recomendações para elaboração. São Paulo: IPT, 1997.

MOURAD, Laila Nazem. **Democratização do acesso a terra urbana em Diadema**. 138 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2000.

PINHO, Evangelina. Legislação Urbana e regulação da habitação de interesse social. In: FERNANDES, Edésio, ALFONSIN, Betânea (orgs). **A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano**.. Belo Horizonte Del Rey, 2003.

RAFFAELLI, Cristina B. S. **Projeto e renovação urbano em áreas centrais**: Análise do desempenho do conjunto casarão Celso Garcia. São Paulo: IPT, 2005.

RESOLUÇÃO 460 do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Disponível em: <<http://www.mtb.gov.br/Trabalhador/FGTS/Legislacao?Resolucoes>>. Acesso em: 14 dez. 2004.

RESOLUÇÕES da conferência municipal de habitação de Campinas, 1, Campinas: SEHAB/COHAB, 15-17 março 2002.

ROLIM, Eloísa. **Campinas no contexto da macrometrópole paulista**. In: SEMINÁRIO METRÓPOLES SAUDÁVEIS. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas/ PROAM, 2005. 1 CD ROM.

ROLNIK, Raquel (Coord.). Regulação urbanística e exclusão territorial. **Revista Polis**, São Paulo, Instituto Pólis, n. 32, 1999.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. São Paulo: FAPESP/Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. O Brasil e o habita II. **Revista Teoria e Debate**, n.32, Fundação Perseu Abramo, jul. - set. 1996. Disponível em: <[http:// www.fpabramo.org.br](http://www.fpabramo.org.br)> Acesso em: março 2006.

ROLNIK, Raquel; CYMBALISTA, Renato (Org.) Instrumentos urbanísticos contra a exclusão social. **Revista Pólis** , n. 29, São Paulo, Instituto Polis, 1997.

LEIS

Lei Federal nº 6766 de 1979. Disponível em:
<<http://www2.camara.gov.br/legislacao>> Acesso em: jan. 2006.

Constituição Federal de 1988. [S.l.]

Lei Federal nº 9785 de 1999. Disponível em:
<<http://www2.camara.gov.br/legislacao>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Federal nº 10.257, de 10.07.01. Disponível em:
<<http://www2.camara.gov.br/legislacao>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Federal nº 11.124 de 16/06/2005. Disponível em:
<<http://www2.camara.gov.br/legislacao>> Acesso em: jan. 2006.

Projeto de Lei nº 3.057 de 2000. Disponível em: <<http://www.polis.org.br>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Municipal de Campinas nº 10.410 de 17/01/2000 – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. Disponível em:
<<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Orgânica do município de Sorocaba 1990. Disponível em:
<<http://www.camarasorocaba.sp.gov.br>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Municipal de São José dos Campos 009/90 – Habitações de Interesse Social – Moradia Econômica. Disponível em:
<http://web.camarasjc.sp.gov.br/versao_internet/Legislacao.html> Acesso em: jan. 2006.

Lei Orgânica do Município de Campinas. Disponível em:
<<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Complementar nº 4, de 17/01/96 – Plano Diretor de Campinas. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Municipal de Campinas nº 9.342 de 04 /08/ 1997 – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social . Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Municipal de Campinas nº 9581 de 22/ 12/ 1997- Alterações Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Municipal de Campinas nº11.890 de 14 /01/2004. Alterações Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em: jan. 2006 .

Decreto nº 31.601 de São Paulo. Dispõe sobre os critérios urbanísticos e de edificação para elaboração e implementação de projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social. Disponível em: <<http://www.leismunicipois.com.br/cgi-local/cidades.pl?cidade=S%E3o%20Paulo&estado=SP>> Acesso em: jan. 2006.

Lei Municipal de Santo André nº 8.290/2001. Conjuntos habitacionais de interesse Social. Disponível em: <<http://www.cmsandre.sp.gov.br/legislacao/legis.htm>> Acesso em: jan. 2006.

Lei complementar nº25/2004. Plano Diretor de Diadema. Disponível em: <http://cmdiadema.sp.gov.br/index.php?p=leis_busca> Acesso em: jan. 2006.

ENTREVISTAS

CHERKESIAN, Henry. **Henry Cherkesian**: depoimento [10 nov. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (100 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social.

FERNANDES, Ari Vicente. **Ari Vicente Fernandes**: depoimento [09 jan. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (80 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social.

FERNANDES, Edésio. **Edésio Fernandes**: depoimento [01 fev. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (40 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social.

GUILHERME, Rubens. **Rubens Guilherme**: depoimento [09 nov. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (50 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social.

MEGDA, Silvana Maria C. Zakia. **Silvana Maria C. Zakia Megda**: depoimento [18 ago. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (90 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social.

ORTEGA, Edson. **Edson Ortega**: depoimento [10 nov. 2005]. Entrevistador: Elisamara Emiliano. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2006. Gravador digital (100 min.) . Entrevista concedida à dissertação de mestrado em Urbanismo, Legislação para habitação de interesse social.

ANEXOS

ANEXO Ap. 100

ANEXO Bp. 101