

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE VICENTE LEPORACE:
MARCO DE NOVAS CONCEPÇÕES URBANÍSTICAS
NA TRAJETÓRIA DO BNH**

MARIA CECILIA SODRÉ FUENTES

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr. RICARDO
SILOTO DA SILVA

São Carlos
2006.

**Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da
Biblioteca Comunitária da UFSCar**

F954cr

Fuentes, Maria Cecilia Sodré.

Conjunto residencial Parque Vicente Leporace: marco de novas concep es urbanísticas na trajetória do BNH / Maria Cecilia Sodré Fuentes. -- São Carlos : UFSCar, 2006.
175 p.

Disserta o (Mestrado) -- Universidade Federal de São Carlos, 2006.

1. Planejamento urbano. 2. Projeto urbano. 3. Habita o social. 4. Política habitacional. 5. BNH. I. Título.

CDD: 711 (20^a)



FOLHA DE APROVAÇÃO

MARIA CECILIA SODRÉ FUENTES

Dissertação defendida e aprovada em 16/05/2006
pela Comissão Julgadora

Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva
Orientador (DECiv/UFSCar)

Prof. Dr. Renato Luiz Sobral Anelli
(SAP-EESC/USP)

Prof. Dr. José Francisco
(DECiv/UFSCar)

Prof. Dr. Bernardo Arantes do Nascimento Teixeira
Presidente da CPG-EU

RESUMO

O trabalho analisa o projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Parque Vicente Leporace, localizado na cidade de Franca-SP, desenvolvido pela Companhia Estadual de Casas Populares – CECAP -, no final da década de 70. A metodologia projetual empregada e a contextualização do empreendimento se relacionam com o processo histórico de estruturação de uma política habitacional para o país.

Destacou-se devido às suas grandes proporções e apresentou um projeto urbanístico não convencional e diferenciado, podendo ser considerado um exemplar da última fase da política habitacional do BNH. A sua importância reside nas características particulares do projeto e sua implantação em etapas, que demonstraram as transformações por que passou a política habitacional no Estado de São Paulo até o final dos anos 90.

O empreendimento polarizou uma população de quase 15 mil habitantes, o que significou a construção de uma nova cidade, que veio a ter uma peculiar identidade junto ao município. Induziu a expansão urbana naquela região, com uma ocupação predominante de baixa renda, chegando a adquirir características e importância de um sub-centro urbano.

O projeto urbano foi fruto do pensamento urbanístico dominante durante a vigência da política habitacional do BNH e de estruturação da CECAP. Naquele momento, já existia uma reflexão sobre os problemas da produção da habitação social estatal no país. A política habitacional passava por momentos decisivos com sinais de crise e, no âmbito profissional, buscavam-se soluções aos problemas urbanos dos Conjuntos Habitacionais.

Palavras Chave – projeto urbano, BNH, habitação social, política habitacional.

ABSTRACT

This work analyses the urban project of a housing sets named Parque Vicente Leporace. It is situated in the city of Franca, Sao Paulo State, developed by CECAP, at the end of the 70`s. The project methodology and the context are related to the historic process of arrangement the governmental policies to provide houses for worker in the country.

It is distinguished from the others because of its great proportions and for having an urban project that is not traditional and very different, and which can be considered an example of the last phase of urban policy of National Housing Bank – BNH-. Its importance lies in the particular characteristics of the project and the way it was implemented step by step.

The construction of houses polarised a population of 15 thousand people, which means, they almost built a new town, which has a specific identity inside the city of Franca. It encouraged an urban expansion in that region whose main inhabitants were workers and people from the underclass, giving this place character and importance as a sub urban centre.

The urban project was a result of urban majority thoughts during the BNH housing policies and CECAP structuring at that time. There had already existed a provisional plan about the problems of product a social state housing in the country. The housing policies had decisive moments with crises sights and in the professional course tried to find solutions to urban problems of the housing sets.

Key words – urban design, social housing, National Housing Bank - BNH -, housing policy.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1– Plano Urbanístico do Parque Vicente Leporace – Franca - SP

Figura 2 – Planta baixa, cidade de Mileto, Grécia, 470 aC

Figura 3 – Plano de Nova York, 1811

Figuras 4 e 5 – Projeto de J.E. Chauvière

Figuras 6 e 7– Projeto de Felix Ballerini

Figura 8 – Projeto de Nilo Pirro

Figura 9 – Malha urbana Franca 2005/1978 com indicação dos conjuntos habitacionais

Figura 10 – O projeto urbanístico

Figura 11 – Uso do solo

Figura 12 – Ficha CECAP 01 – O terreno, aspectos físicos

Figura 13 – Ficha CECAP 02 – O terreno, estudo do terreno

Figura 14 – Ficha CECAP 03 – Programa, distribuição de áreas

Figura 15 – Ficha CECAP 04 – Programa, distribuição dos lotes

Figura 16 – Ficha CECAP 05 – Programa, equipamentos comunitários

Figura 17 – Ficha CECAP 06 – Programa, distribuição áreas livres

Figura 18 – Ficha CECAP 07 – Construção

Figura 19 – Quadro II: Modelos de distribuição das áreas

Figura 20 – Quadro III: Índices para cálculo das áreas e do número de unidades comerciais por unidade residencial

Figura 21 – Quadro IV: Distribuição dos equipamentos comunitários segundo a escala do conjunto

Figura 22 – Quadro V: Dimensionamento dos módulos-padrão para o 1º Grau

Figura 23 – Quadro V-A: Dimensionamento dos módulos-padrão para o 1º Grau

Figura 24 – Quadro VI: Bases para o dimensionamento das áreas do sistema de lazer

Figura 25 – Quadro IX – Programa básico com modelos de distribuição de áreas para projetos de creches padrões segundo o tamanho do conjunto

Figura 26 – Hierarquia viária

Figura 27 – Perfil das ruas

Figura 28 – Balão de retorno

Figura 29 – Fases de implantação

Figura 30 – Os boxes comerciais

Figura 31 – O sistema de lazer

Figura 32 – Centro Comunitário – Fase BI

Figura 33 – Pré Escola

Figura 34 – Centro Comunitário – Fase BIII

Figura 35 – Moradias térreas padrão

Figura 36 – Implantações das casas nos lotes

Figura 37 – Quadro de distribuição de áreas e as fases de implantação

Figura 38 – Oficinas Comunitárias

Figura 39 – O crescimento urbano do entorno do Pq. V. Leporace

Figura 40 – O projeto e o entorno

Figura 41 – A forma urbana e a topografia

Figura 42 – Aerofoto - Franca 2003

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Unidades residenciais financiadas pelo SFH 1964-1969

Tabela 2 – Distribuição das aplicações anuais do BNH por grupos de programa – 1969 a 1978

Tabela 3 – Financiamentos habitacionais concedidos através do SFH até 1980

Tabela 4 – Unidades habitacionais financiadas para o mercado popular por diferentes períodos

Tabela 5 – Empréstimos aprovados pela Carteira de Operação Social – COS – do BNH, segundo ano da construção – 1964 a 1980

Tabela 6 – As transformações institucionais da CDHU

Tabela 7 – CECAP – CDH – 1º período de 1967 a 1985

Tabela 8 – CDHU – 2º período de 1986 a 1997

Tabela 9 – Evolução populacional de Franca 1940-2000

Tabela 10 – Os conjuntos habitacionais produzidos até início da década de 80

Tabela 11 – Médias dos lotes unifamiliares fases BI, BII e BIII

Tabela 12 – Médias dos lotes condominiais

Tabela 13 – Quantitativos das fases BIV e BV

Tabela 14 – Quadro geral de áreas (m²) – Franca B

Tabela 15 – Quadro geral de áreas (%) – Franca B

Tabela 16 – Moradias térreas - número de quartos

Tabela 17 – Índices urbanísticos por fase de implantação

Tabela 18 – Padrão das construções - Fase BI

Tabela 19 – Quadro de áreas - Fase BI

Tabela 20 – Índices Urbanísticos – BI

Tabela 21 – Quadro de áreas - Fase BII

Tabela 22 – Índices Urbanísticos - BII

Tabela 23 – Quadro de áreas - Fase BIII

Tabela 24 – Índices Urbanísticos – BIII

Tabela 25 – Quadro de áreas - Fase BIV

Tabela 26 – Padrão das construções - Fase BIV

Tabela 27 – Índices Urbanísticos – BIV

Tabela 28 – Quadro de áreas - Fase BV

Tabela 29 – Padrão das construções - Fase BV

Tabela 30 – Índices Urbanísticos – BV

Tabela 31 – Loteamentos do entorno do Parque Vicente Leporace

Tabela 32 – Loteamentos do entorno do Leporace, quantidade de lotes - ano de aprovação

ANEXO 1 - LISTA DE PLANTAS

P 01 – Selo projetos CECAP

P 02 – Selo projetos CODESPAULO

P 03 – Selo projetos CDH

P 04 – Selo projetos CDHU

P 05 – Malha urbana Franca 1978, localização da área para construção do conjunto habitacional

P 06 – Legenda da planta de localização (P 05)

P 07 – Projeto casas térreas

P 08 – Edifício de apartamentos padrão – planta baixa

P 09 – Edifício de apartamentos padrão – corte

P 10 – Edifício de apartamentos padrão – vista lateral

P 11 – Projeto urbanístico - Franca BI

P 12 – Projeto urbanístico - Franca BII

P 13 – Projeto urbanístico - Franca BIII

P 14 – Projeto urbanístico - Franca BIV

P 15 – Projeto urbanístico - Franca BV – 01/03

P 16 – Projeto urbanístico - Franca BV – 02/03

P 17 – Projeto urbanístico - Franca BV – 03/03

ANEXO 2 - LISTA DE FOTOS

- F 01e 02 – Conjunto Yolanda Costa e Silva
- F 03 e 04 – Vila Santo Antônio
- F 05 e 06 – Conjunto dos Bancários
- F 07 e 08 – Jardim do Éden
- F 09 – Jardim Roselândia
- F 10 – Jardim Pedreiras
- F 11 e 12 – Jardim Seminário
- F 13 – Parque Vicente Leporace – a casa
- F 14 – Parque Vicente Leporace – o edifício
- F 15 – Parque Vicente Leporace – o eixo viário principal
- F 16 – Parque Vicente Leporace – rua coletora
- F 17 – Parque Vicente Leporace – rua local
- F 18 – Parque Vicente Leporace – área de lazer global
- F 19 – Parque Vicente Leporace – área de lazer setorial
- F 20 – Parque Vicente Leporace – área de lazer local
- F 21 – Parque Vicente Leporace – Centro Comercial
- F 22 – Parque Vicente Leporace – Comércio irregular nos condomínios
- F 23 – Parque Vicente Leporace – Comércio irregular nas áreas públicas
- F 24 – Escola Estadual Sudário Ferreira
- F 25 – Escola Estadual Antônio Fachada
- F 26 – Escola Estadual José Ricardo Pucci
- F 27 – EMEI Prof. Maria Ângela David H. Santos
- F 28 – EMEI Professora Isaura Cunha Nunes
- F 29 – EMEI Valéria Tereza Spessoto F. Penna

F 30 – Unidade Básica de Saúde – UBS –

F 31 – Unidade de Serviço Social – UNISER –

F 32 – Associação de Moradores, Associação das Costureiras Manuais e 5º DP

F 33 – Creche – Associação Metodista de Assistência Social – AMAS –

F 34 – Ginásio de Esportes Ângelo Tornatore

F 35 – Reservatório SABESP

F 36 – Pontilhão sobre a rodovia

F 37 – Estação Elevatória de Esgotos –SABESP –

LISTA DE ABREVIACÕES E SIGLAS

BNH – Banco Nacional de Habitações

CECAP – Caixa Estadual de Casas para o Povo (1949 a 1975)

CECAP – Companhia Estadual de Casas Populares (1975 a 1980)

CDH – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

SABESP – Companhia de Saneamento Básico de São Paulo

SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

FCP – Fundação da Casa Popular

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais

PES – Plano de Equivalência Salarial

FIMACO – Programa de Financiamento de Materiais de Construção

FINANSA – Programa de Financiamento para o Saneamento

PLANASA – Plano Nacional de Saneamento

COHAB – Companhia Habitacional

RECON – Financiamento do Consumidor de Materiais de Construção

PLANHAP – Plano Nacional de Habitação Popular

PROFILURB – Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados

CURA – Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada

PROMORAR – Programa de Erradicação de Sub Habitação

PROHEMP – Programa Habitacional Empresa

CODESPAULO – Companhia de Desenvolvimento de São Paulo

CEESP – Caixa Econômica do Estado de São Paulo

PMH – Plano Municipal de Habitação (São Paulo)

DEOP – Departamento de Obras Públicas (São Paulo)

CONESP – Companhia de Construções Escolares do Estado de São Paulo

ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

IAP – Instituto de Aposentadorias e Pensões

SHRU – Seminário da Reforma Urbana

IPASE – Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado

INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo

SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	14
2. A POLÍTICA HABITACIONAL DO BNH.....	17
2.1 O papel das COHABs.....	23
2.2 Crise e extinção do BNH.....	26
2.3 A história da CECAP e seus sucessores.....	30
3. A HABITAÇÃO SOCIAL RACIONALISTA.....	35
3.1 Influências do pensamento racionalista na habitação social brasileira.....	36
3.2 As posturas profissionais na década de 60.....	39
4. CRÍTICAS À PRODUÇÃO HABITACIONAL DO PERÍODO DO BNH.....	42
4.1 O modelo urbanístico dos conjuntos habitacionais.....	43
4.2 Aspectos históricos da habitação social em Franca.....	46
5. CONTEXTUALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL.....	57
5.1 As diretrizes de projeto.....	62
6. O PROJETO URBANO.....	82
6.1 As correntes urbanísticas e suas influências no projeto.....	101
7. AS ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO.....	103
7.1 A implantação das infra-estruturas.....	115
8. A EXPANSÃO URBANA A PARTIR DO PARQUE VICENTE LEPORACE.....	117
8.1 A continuidade da forma urbana.....	120
8.2 A ocupação do conjunto.....	124
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	128
10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	131
11. ANEXOS.....	137

1. INTRODUÇÃO

O Parque Vicente Leporace foi um dos grandes empreendimentos habitacionais de interesse social produzidos durante a política habitacional do BNH. A concepção projetual dada a esse empreendimento denota uma nova postura urbanística, a forma urbana rompe com a malha ortogonal e com a homogeneidade dos padrões tradicionalmente utilizados nos projetos dos conjuntos residenciais.

O projeto (Figura 1) valoriza as características particulares do lugar, relacionadas aos condicionantes físico-ambientais, preservam as áreas de mata e de nascentes. A estrutura urbana foi ordenada obedecendo a uma setorização e hierarquização dos usos, utilizando-se de princípios e elementos do urbanismo moderno, embora não possa ser considerado um projeto modernista em sua totalidade. Em outros aspectos, como a escolha da gleba, ainda manteve as mesmas práticas da política habitacional do período BNH, ou seja, eram escolhidas áreas localizadas nas periferias urbanas, o que dificultou o acesso às infraestruturas e aos equipamentos urbanos, vindo a criar uma típica região de segregação social.

O sistema construtivo utilizado permitiu a produção em série, sob uma perspectiva de industrialização da construção civil. Os avanços determinados pelo projeto se deram também na reserva de grandes áreas para construção dos equipamentos públicos, que chegaram a ser parcialmente construídos.

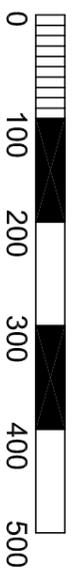
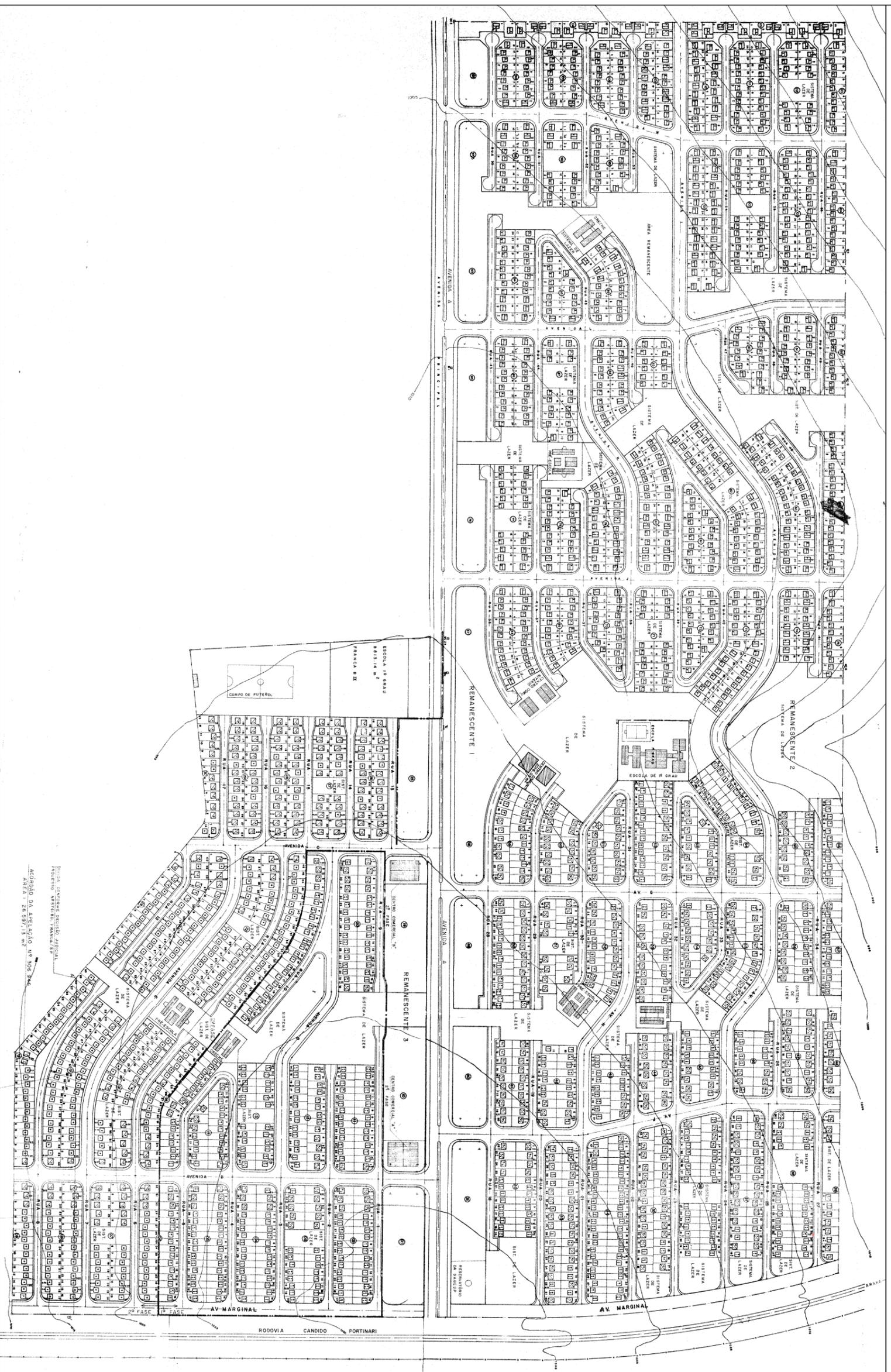
O trabalho buscou resgatar, historicamente a implantação desse empreendimento e o início da expansão urbana à noroeste. Além de compreender as transformações determinadas pelo processo de ocupação e, por sua vez, da construção do espaço urbano. Foram verificados os aspectos determinantes da forma urbana, as transformações ocasionadas pela ação da população moradora e pelos diversos grupos de interesse, os efeitos dos investimentos públicos na habitação social e na expansão urbana da região.

Buscamos informações sobre a política habitacional, no período de vigência do BNH, marco da intervenção do Estado na habitação social. Foram analisados também os desdobramentos dos órgãos gestores da questão habitacional no Estado de São Paulo. Mostrou-se importante verificar os resultados da produção habitacional desse período, quando houve maiores investimentos estatais na produção habitacional, a fim de detectar as suas críticas e problemas. Foram abordados aspectos conceituais e metodológicos que nortearam a elaboração do projeto urbanístico para melhor compreensão da estrutura proposta, a manutenção da forma urbana ao longo do tempo e a avaliação da eficácia das estratégias, verificando-se a relação

entre o espaço concebido e os objetivos iniciais.

Para melhor entendimento da importância do Parque Vicente Leporace para a cidade de Franca, foi necessário ampliar a abordagem da questão habitacional no município. Optou-se pela contextualização histórica da intervenção do Estado na habitação social nesta cidade, tendo como referência o momento de concepção desse grande empreendimento, analisando o período de atuação do BNH junto ao município. Foram mapeados os conjuntos habitacionais produzidos, remetendo também às formas ainda incipientes de incentivos públicos dados à habitação social desde o início do século XX.

A pesquisa se deu junto a órgãos como: Prefeitura de Franca, SABESP, CDHU, Associação Comunitária do Bairro e entrevistas com profissionais ligados a CECAP e gestores do projeto. Foram verificados os períodos de implantação das infra-estruturas, detectadas as alterações de uso dadas aos espaços públicos, comunitários e na paisagem habitacional.



Fonte: CDHU

FIG. 01

PROJETO URBANÍSTICO
PQ. VICENTE LEPORACE

2. A POLÍTICA HABITACIONAL DO BNH

O Plano Nacional de Habitação, instituído através da Lei Federal nº 4380 de 21 de Agosto de 1964, constituiu-se em um marco de uma nova política habitacional e da intervenção do Estado brasileiro no campo da habitação. Previu a criação do Banco Nacional da Habitação - BNH - e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - SERFHAU -, que teriam competência para orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Esta política fez parte dos projetos governamentais do regime militar implantado pós 64. A proposta encaminhada era a da construção intensiva de casas populares, como também, da necessidade de estímulo à construção civil, considerado importante setor industrial, procurando, com isso, criar um número significativo de empregos para a mão-de-obra não qualificada, com a intenção de amenizar as possíveis pressões populares contra o desemprego e demais problemas provocados pelos altos índices de inflação vigentes naquele período.

Tinha um claro objetivo de abrandar a insatisfação popular, o que pode ser observado em trecho da fala do ex-ministro Roberto Campos, um dos mentores do sistema político pós 64.

A solução do problema da casa própria [...] contribui muito mais para a estabilidade social do que o imóvel de aluguel. O proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e tornar-se um aliado da ordem. (AZEVEDO, 1982, p. 100).

O modelo implantado pelo BNH representou uma inovação na política habitacional do país ao se constituir em um sistema que buscou articular o setor público, - financiador principal -, com o setor privado, a quem coube, definitivamente, a execução da política habitacional. Trouxe ainda outra novidade que foi a da criação de um banco, ao contrário das soluções anteriores, baseadas na Fundação da Casa Popular – FCP -, nas Caixas de Pecúlio e Órgãos Previdenciários. Os financiamentos previam um mecanismo de compensação inflacionária, - a correção monetária -, que reajustaria automaticamente os débitos e prestações por índices correspondentes às taxas da inflação estimadas para o período.

Assumia-se a tese de construção intensiva de casas para população de menor renda, o estímulo à construção civil, com isso, a promoção de empregos a população e o incremento da indústria da construção. Tornou-se evidente que as posturas governamentais tinham objetivos políticos mais amplos.

A produção de habitações passava a ser um subproduto da nova diretriz governamental; desejável de seu ponto de vista político, mas não necessariamente do econômico. (FINEP, 1985, p. 88).

A política habitacional do BNH passou por fases distintas, obedecendo a diretrizes políticas, a aspectos particulares do SFH e situações conjunturais.

A primeira fase da sua criação, em 1964 até 1967, foi o período de implantação e estruturação do BNH como órgão central do SFH. Ela foi marcada pela escassez de recursos, o que dificultou a implementação dos primeiros programas. A principal tentativa de superação dos problemas financeiros que ameaçavam a política habitacional nos primeiros anos ocorreu a partir da designação do BNH como gestor financeiro do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS-, criado através da Lei 5 107 de 14 de Setembro de 1966.

A partir de 67, o BNH empenha-se em estimular a criação de Sociedades de Crédito Imobiliário e a venda de Letras Imobiliárias, com vistas à montagem do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – SBPE -. Desde então, através da captação da poupança popular por meio de Cadernetas de Poupança, o Sistema Financeiro da Habitação passou a contar com recursos adicionais cada vez mais vultosos, sendo que por volta de 1975, os recursos oriundos da poupança já ultrapassavam os do FGTS. (FINEP, 1985, p. 90).

A segunda fase ocorreu no período de 1967 a 1971, quando o sistema sofreu transformações operacionais. Um dos fatores dessa mudança foi decorrente da política implementada que estabelecia que o financiamento da habitação deveria ser tratado como um empréstimo, a ser quitado com base na correção monetária. Essa forma de reajuste das prestações foi alvo de debates acirrados, alegava-se que em uma perspectiva macroeconômica alimentaria o processo inflacionário.

Foi implantado o Plano de Equivalência Salarial - PES - que introduziu modificações no nível de cálculo das dívidas e das prestações, passando o número de prestações a ser fixo e, com o Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS -, o BNH se tornou responsável pelos saldos devedores. Destaca-se a criação do mercado de hipotecas, pelo qual o BNH passou a repassar seus recursos para a iniciativa privada.

Esse período foi marcado pelo descrédito, por parte da população, aos programas habitacionais, revelado pelos altos índices de inadimplência, abandono dos imóveis, protestos quanto à má qualidade das construções e desprovimento de condições mínimas de infraestrutura nos conjuntos habitacionais.

A tabela 1 mostra a quantidade de unidades habitacionais financiadas e as porcentagens investidas em cada categoria de mercado, o que nos revela, em síntese, que o mercado médio foi o que mais se beneficiou, embora o número de unidades financiadas para o mercado popular tenha sido maior. Azevedo (1982) explica que se deve ao fato do valor médio das transações imobiliárias dos imóveis do mercado médio serem substancialmente superiores.

**Tabela 1 - UNIDADES RESIDENCIAIS FINANCIADAS
PELO SFH 1964 - 1969**

Período / Clientela	Unidades financiadas	%
Mercado Popular (1)	178 227	40,70
Mercado Econômico (2)	125 950	28,80
Mercado Médio (3)	133 838	30,50
Total	438 015	100

Fonte: BNH-Dplan, Rio de Janeiro, 1981, in Azevedo, 1982.

(1) Conjuntos Cohabs

(2) Cooperativas, Hipotecas, Entidades Assistenciais

(3) SBPE e Material de Construção (Recon)

Castro (1985) define claramente as categorias de mercado de atuação do BNH que foram divididas em três faixas: popular, de renda até 5 salários mínimos e atendidos pelas Cohabs; econômico, de três a seis salários mínimos, atendidos pelas Cooperativas Habitacionais; médio, com renda de seis a dez salários mínimos e até com renda superior, em geral atendidos pelas empresas privadas vinculadas ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE.

O BNH ampliou suas funções com a criação de programas de financiamento de infra-estruturas urbanas, em 1967 criou o Programa de Financiamento de Material de Construção - FIMACO - e em 1968, o primeiro programa na área do saneamento, Programa de Financiamento para o Saneamento - FINANSA -, que foi o embrião do Plano Nacional de Saneamento - PLANASA -, este criado em 1970.

A expansão das atividades do BNH não se deu, todavia, como mero resultado do cumprimento de dispositivo legal. A experiência dos primeiros anos tinha mostrado que não bastava apenas construir casas: era preciso dotá-las de infra-estrutura adequada. (AZEVEDO, 1982, p. 81).

A tabela 2 indica as porcentagens de aplicações do BNH por grupos de programas, mostrando que houve um decréscimo das aplicações na produção e comercialização de moradias e, em contrapartida, um crescimento nas aplicações em desenvolvimento urbano, a partir do início da década de 70.

**Tabela 2 - DISTRIBUIÇÃO DAS APLICAÇÕES ANUAIS DO BNH
POR GRUPOS DE PROGRAMA 1969-1978**

	1969 %	1970 %	1971 %	1972 %	1973 %	1974 %	1975 %	1976 %	1977 %	1978 %
1. Habitação	93,2	86,7	75,6	72,7	56,1	59,8	57,2	48,4	62,8	66,9
a. Produção e comercialização (1)	84,9	74,3	62,3	55,7	37,4	35,9	43,0	30,9	45,6	50,0
b. Materiais de construção-consumidor	8,0	11,6	13,2	15,6	17,0	20,2	11,3	11,0	12,1	11,1
c. Complementares habitacionais (2)	0,3	0,8	0,1	1,4	1,7	3,7	2,9	6,5	5,1	5,8
2. Desenvolvimento Urbano	4,1	6,7	4,8	9,4	19,7	25,2	29,7	34,0	30,2	28,0
a. Saneamento	3,3	6,7	4,8	9,4	14,0	13,2	12,9	14,2	15,8	16,0
b. Transportes	-	-	-	-	-	6,7	2,6	7,9	4,7	3,5
c. Outros (3)	0,8	-	-	-	5,7	5,2	14,1	11,9	9,7	8,5
3. Operações complem. especiais	2,7	6,6	19,6	17,9	24,2	15,1	13,1	17,6	7,0	5,1
a. Materiais de construção - produtor	1,9	6,1	9,5	8,0	4,8	7,0	7,5	6,3	5,1	2,3
b. Operações compl. financeiras (4)	0,2	0,1	9,6	9,2	19,0	7,3	5,0	9,1	0,4	1,1
c. Estudos, pesquisa, ass. técnica (5)	0,6	0,4	0,5	0,7	0,4	0,8	0,5	2,2	1,5	1,7
4. Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

(1) Companhias de habitação, cooperativas e IBPE

(2) Lotes urbanizados, complementação da habitação, terrenos, infra estrutura de conjuntos e equipamento comunitário em conjuntos.

(3) Urbanização, equipamentos comunitários, fundos regionais de desenvolvimento e pólos econômicos.

(4) Operações de repasse, garantia, fiança, participação e outras, inclusive reservas técnicas (como aplicações em ORTN). A estatística para 1973 se apresenta inflada em razão de incluir uma parcela não discriminada de aplicações diversas, junto com operações financeiras diversas.

(5) Pré investimentos em estudos, pesquisa e planos, treinamento, assistência técnica e outros.

Fonte: AZEVEDO, 1982.

A terceira fase correspondeu à transformação do BNH em banco de segunda linha e em empresa pública a partir de 1971, quando deixou de operar diretamente, cabendo-lhe conceder créditos aos seus agentes que se responsabilizariam pelas operações, podemos dizer que foi uma tentativa de transferir o ônus a setores externos a política governamental. Nessa fase, o BNH passou a funcionar como um banco central dos agentes financeiros, garantindo os créditos e depósitos dos financiamentos do setor imobiliário.

O banco começou a repassar seus créditos aos agentes privados do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE -, que atuavam basicamente nas camadas de rendas médias, devido ao suposto maior dinamismo dessas instituições, ao invés de transferi-los às Companhias Habitacionais - COHABs -, que atuavam junto aos setores populares e não tiveram obtido bom desempenho até esse período.

**Tabela 3 - FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS CONCEDIDOS
ATRAVÉS DO SFH ATÉ 1980**

CLIENTELA	Unidades financiadas	%
Mercado Popular (1)	1.004.884	35,00
Mercado Econômico (2)	627.824	21,80
Mercado Médio (3)	1.241.175	43,20
Total	2.873.883	100

Fonte: BNH-Dplan, Rio de Janeiro, 1981, in Azevedo, 1982.

(1) Cohab e habitações construídas diretamente pelo BNH

(2) Cooperativas, Hipotecas, Entidades Assistenciais

(3) SBPE e Recon

O SBPE englobava todas as instituições financeiras públicas e privadas orientadas para a captação de recursos no setor habitacional, regulamentando as cadernetas e outras formas de poupança voluntária. Essas posturas determinaram a aplicação de maiores recursos voltados à demanda da população de maior renda,

[...] no que se refere à habitação, observa-se a tendência ao privilegio dos grupos de alta renda através dos programas Recon e SBPE, que até 74 reuniram 50,2% do total de unidades habitacionais financiadas pelo BNH. (VERAS, 1980, p. 103).

A tabela 3 mostra que o SFH financiou até 1980 um total de 2.873.883 unidades habitacionais, sendo que desse montante somente 35% foram destinadas ao mercado popular e 21,80% ao mercado econômico, em contrapartida 43,2% para o mercado médio. Isso veio reiterar a afirmação de que o mercado médio, ou seja, a população de maior poder aquisitivo foi quem mais se beneficiou com o sistema.

Originalmente, os recursos do Sistema deveriam ter sido canalizados para a produção habitacional, no entanto, ao examinarmos os investimentos indicados na tabela 2,

verificamos que os recursos destinados à habitação decaíram a cada ano e se ampliaram em outras áreas como: saneamento, planejamento urbano, transporte, apoio à indústria de construção, à constituição de pólos econômicos, recuperação urbana, etc. Esse novo campo de atividades recebeu impulso expressivo a partir de 1972, com o lançamento do Projeto denominado Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada - CURA - que propunha corrigir os malefícios causados pela especulação imobiliária, racionalizar o uso do solo e melhorar os serviços de infra-estrutura urbana.

Foi instituído o Plano Nacional de Habitação Popular - PLANHAP - em 1973, que pretendia no prazo de dez anos eliminar o déficit habitacional, com infra-estrutura urbana e comunitária, para famílias com renda de 1 a 5 salários mínimos.

O Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados - PROFILURB - destinado ao financiamento de lotes dotados de infra-estrutura urbana básica e com uma unidade habitacional tipo “embrião”, previsto para famílias com renda até 3 salários mínimos ou sem renda regular, criado em 1975. Outra medida foi a concessão de incentivo fiscal visando premiar os mutuários que estivessem em dia com as prestações, com o objetivo de reduzir a inadimplência.

As linhas de financiamento do PLANHAP contemplavam também a aquisição antecipada de terrenos e a formação de estoque de terras. Os critérios empregados eram de buscar terras mais baratas, de menor valor imobiliário, de forma que representasse ínfima parcela do valor final do imóvel, tornando possível viabilizar a implantação de conjuntos residenciais dentro do mercado designado pela faixa salarial de zero a cinco salários mínimos. O que norteou a escolha de terrenos, que em sua maioria, não possuíam o mínimo de infra-estrutura urbana básica, justificando a investida do banco no financiamento das obras urbanas.

A terceira fase se caracteriza por uma identificação cada vez maior enquanto banco de desenvolvimento urbano: as aplicações em habitação, que eram 93,2% em 1969, caem para 59,7% em 74, atingindo 66,9% em 1978; paralelamente, os investimentos em desenvolvimento urbano passaram de 4,1% em 1969 para 25,2% em 1974 e 28,1% em 1978. (VERAS, 1980, p. 86).

Como forma de alcançar maior rentabilidade nessa última fase, o BNH diminuiu sua participação em programas habitacionais, como demonstra a tabela 2, decrescendo a produção habitacional de 1969 a 1974, de 84,9% a 35,9% respectivamente, além do fato de terem ocorrido maiores investimentos no mercado médio. Por outro lado, ocorreu um

crescimento nos investimentos em desenvolvimento urbano, valendo destacar o setor de saneamento que passou de 3,3% em 1969 para 16% em 1978.

Apesar das dificuldades enfrentadas pelo BNH na sua última década, o banco se consolidou também como uma agência pública de vocação urbana, dadas às transformações das suas diretrizes. Nesse contexto, o papel das COHABs na promoção da habitação para o mercado popular é tema que merece destaque.

2.1 O papel das COHABS

As COHABs foram constituídas como sociedades de economia mista, detendo o poder público, o controle acionário e a sua integral atuação. Os programas e projetos eram aprovados pelo BNH, embora com a responsabilidade conjunta dos Estados e municípios para complementação dos serviços ou obras não contempladas pelo banco.

Nos projetos habitacionais das COHABs, as prefeituras quase sempre assumiam os encargos da urbanização do terreno, compreendendo o acesso viário, arruamento, redes de água, esgoto e energia. Algumas vezes, ofereciam a gleba em doação, outras a própria Companhia adquiria o terreno a preço de mercado.

A trajetória das COHABs foi marcada pela política do BNH. Na fase inicial houve um significativo número de unidades financiadas para o mercado popular, tinham como objetivo trabalhar para famílias com renda de 1 a 3 salários mínimos, entretanto o mercado foi posteriormente ampliado para 5 salários. Segundo Azevedo (1982), esse fato pode ser explicado, em parte, pela tentativa do regime militar de se legitimar junto às massas urbanas mobilizadas no início dos anos 60.

A tabela a seguir (tabela 4) demonstra o bom desempenho da produção habitacional para os setores populares, no período de 1964 a 1969. Os anos posteriores foram críticos para as COHABs. Ampliou-se o fenômeno da inadimplência tornando essas empresas vulneráveis financeiramente. Isso levou a uma mudança de foco, abandonando-se o projeto de construir moradias para famílias de menor poder aquisitivo e abrindo-se espaço ao chamado mercado médio, que foi o mais atendido com essa política. A produção para o mercado popular decaiu para 76.746 unidades no período de 1970 a 1974, representando um decréscimo de 57% em relação ao período anterior.

Quando o BNH passa a atuar como banco de segunda linha, a responsabilidade das COHABs torna-se ainda maior, exatamente no momento em que se encontravam em situação crítica. O BNH, na tentativa de manter um bom desempenho empresarial, provocou uma defasagem entre a quantidade de unidades habitacionais financiadas para a classe média e para os setores populares. Eram reconhecidas as vantagens financeiras advindas das aplicações no mercado médio, por permitirem juros substancialmente mais altos (10% ao ano) que os do mercado popular (1% a 3% ao ano) e por apresentarem menores índices de inadimplência que o setor popular. (Azevedo, 1982).

Tabela 4 - UNIDADES HABITACIONAIS FINANCIADAS PARA O MERCADO POPULAR POR DIFERENTES PERÍODOS

ANOS	UNIDADES	%
1964-1969	178 227	17,7
1970-1974	76 746	7,7
1975-1980	749 911	74,6
TOTAL	1 004 884	100

Fonte: BNH-Dplan, Rio de Janeiro, 1981, in Azevedo, 1982.

* Conjuntos Cohabs, e residências construídas diretamente pelo BNH para população de baixa renda.

Os objetivos iniciais da política do BNH, de atuação junto aos setores populares, foram desvirtuados em função da proteção do capital. O chamado “milagre brasileiro” foi incapaz de inverter a curva descendente do mercado de habitação popular. Durante o período de 1970 a 1974, os recursos para habitação popular diminuíram, alcançando em 1974 o menor financiamento da história do BNH, ou seja, apenas 7 831 casas (tabela 5).

Diante do fracasso do desempenho durante o período 1969 a 1974, uma das saídas encontradas para a crise foi a ampliação do mercado para famílias de até cinco salários mínimos. Em meados da década de 70, em um momento de especulação imobiliária, que atingiu especialmente os grandes centros e cidades médias, acarretou expressivo aumento dos preços dos imóveis e dos aluguéis, passando as casas Cohab a ter uma valorização junto ao mercado médio.

**Tabela 5 - EMPRÉSTIMOS APROVADOS PELA COS - BNH,
SEGUNDO ANO DE CONSTRUÇÃO 1964-1980**

ANO	UNIDADES	ÍNDICES
1964	8 618	0,15
1965	14 716	0,25
1966	11 299	0,20
1967	41 333	0,72
1968	44 516	0,77
1969	57 746	1,00
1970	21 846	0,38
1971	17 951	0,31
1972	11 961	0,21
1973	17 157	0,30
1974	7 831	0,14
1975	44 584	0,77
1976	90 215	1,56
1977	97 352	1,69
1978	183 268	3,17
1979	134 609	2,33
1980	199 883	3,46

Fonte: BNH-Dplan, Rio de Janeiro, 1981, in Azevedo,1982.

* Conjuntos Cohabs, e residências construídas diretamente pelo BNH para população de baixa renda.

A partir de 75, houve um revigoramento das COHABs e a situação de crise foi revertida, reduziu-se a inadimplência e quase todas as companhias começaram a apresentar melhor desempenho econômico-financeiro, apesar das realizações continuarem aquém das metas previstas. A tabela 4 mostra que foram financiadas entre 1975-1980, um montante de 749.911 casas populares, correspondendo a 74,6% da produção do banco durante toda sua existência. Acrescidas às informações da tabela 5, observa-se que a produção do período 1964 a 1974 obteve resultados menos expressivos, com melhoras nos anos 67 a 69.

O melhor desempenho se deve a medidas adotadas pelo BNH, como a concessão de índices de correção monetária inferiores ao custo de vida e a elevação do salário mínimo, aumento dos prazos para amortização das dívidas, diminuição das taxas de juros, além de avanços em relação à qualidade das obras e serviços de infra-estrutura. Isso tornou o desempenho das Cohabs extremamente favorável do ponto de vista técnico.

Segundo Azevedo (1982), entre 1973 e 1978 o índice de desocupação praticamente desapareceu, o número de “conjuntos problema” reduziu-se drasticamente e a inadimplência caiu de 36,3% em 1973 para apenas 12,6% em 1978.

Apesar dos progressos técnicos e das Cohabs terem resolvido seus problemas financeiros, o “preço pago” pode ser considerado muito alto, ou seja, foram excluídos do mercado popular de habitação os setores de menor (1 a 3 sm), que um dia foram a razão da própria existência dessas instituições.

2.2 Crise e extinção do BNH

O último período do BNH se iniciou em 1979, com o anúncio de significativas mudanças, reflexo da abertura política que se propagou no último governo militar, do general João Batista Figueiredo (1979-1985), que ainda buscava uma legitimação junto aos setores populares.

As principais medidas foram à criação do Programa de Erradicação de Sub-Habitação - PROMORAR -, destinado a atender famílias de baixa renda e promoção de programas de recuperação de favelas; estímulo ao Programa Habitacional Empresa - PROHEMP, programa através do qual empresas financiam casas para os seus trabalhadores e também a formulação de um Plano Nacional de Habitação Rural que, em síntese, foram pouco expressivos.

[...] da ênfase de uma política social contida nos seus discursos iniciais, o BNH passou cada vez mais, a assumir funções econômicas de estímulo ao capital privado. Do confronto de promessas e realizações, a ação do BNH deixa um saldo negativo, sobretudo, em função da correção monetária e do modelo empresarial adotado, como também apresentou pouca eficácia em fazer face ao déficit habitacional. (VALLADARES, 1983, p. 42).

A quantidade insatisfatória de unidades habitacionais, o crescimento populacional urbano e as pressões dos movimentos populares e urbanos por habitação provocaram, no final de 1983, uma revisão da política, dos programas e das linhas de financiamento, reformulando o sistema na busca de um melhor desempenho e maior rentabilidade social para os vultuosos recursos gerenciados.

Para se obter uma visão do desempenho do BNH, foi importante refletir sobre o papel da política habitacional dentro da estratégia de desenvolvimento e coube discutir a importância das diferentes conjunturas políticas do regime autoritário nos investimentos para a construção de casas populares.

No período inicial do BNH, o objetivo principal em termos políticos foi sensibilizar as classes populares e favorecer sua reconciliação com o governo ditatorial. Vale destacar que, entre 1964 e 1969, fase de implantação e expansão das Cohabs, os investimentos não deixaram de crescer, passando de 8.618 para 57.746 unidades, respectivamente. Outro período de retomada de investimentos ocorreu a partir de 1975, foram financiadas 44.584 unidades habitacionais, quase sete vezes o número de casas financiadas no ano anterior, conforme dados da tabela 4.

O período de 1984 a 1986, para a história da ação governamental no campo da habitação, foi marcado pela insolvência e extinção do BNH, órgão responsável pela política habitacional brasileira.

Podemos afirmar que, enquanto durou o “milagre brasileiro”, o banco aparentava boa situação financeira. Com o fim desse período, e com a recessão que tomou conta do país a partir de 81, o BNH, segundo maior banco do país, demonstrou sua fragilidade. A inadimplência e a organização dos mutuários foram aspectos decisivos para completar o quadro de falência do Sistema.

Durante todo ano de 84 o BNH tentou fazer uma série de mudanças no SFH, com o objetivo de sanear financeiramente o banco e diminuir a inadimplência. Para isso introduziu modificações nos termos dos contratos, criou sistemas de amortização opcionais e bônus, aceitando até a reivindicação popular de reajuste das prestações proporcional ao reajuste dos salários.

A conjuntura dos anos de 1984 a 1986 ficará registrada na história do Brasil com a marca de uma intensa efervescência social, profunda crise econômica e acirrada disputa política. Foi neste período que se assistiu a uma das maiores mobilizações populares da história do país a “Campanha das Diretas”, que

ocorreu em 84. O país teve as suas maiores taxas de inflação, enfrentando uma situação financeira extremamente difícil, com o crescimento da dívida interna e incapacidade de pagamento da dívida externa. Em 1985, teve início o primeiro governo civil após 20 anos de ditadura militar. (FINEP, 1988, p. 13).

Tendo em vista a crise do sistema, o crescimento urbano e agravamento das condições de moradia nas cidades, vale ressaltar que houve iniciativas autônomas de algumas Prefeituras, nos últimos anos de existência do BNH. Essas buscaram alternativas para o problema habitacional, propondo soluções independentes dos programas do SFH e de sua rede de agentes. Destacou-se o surgimento das cooperativas organizadas pelos próprios moradores, atuando na definição das políticas e programas habitacionais. Como exemplo no Estado de São Paulo, a Associação Comunitária de São Bernardo do Campo edificou, em regime de mutirão auto-gerido, a Vila Comunitária, com recursos da Prefeitura de São Bernardo, Eletropaulo e do Governo Estadual, através da CDH. (FINEP, 1988)

Em março de 1985, quando se iniciava a Nova República, mais de 50% dos mutuários se encontrava com prestações em atraso, quase a totalidade dos estados e municípios pediam renegociação de suas dívidas, 200 mil imóveis financiados pelo SFH não encontravam compradores, e 19 instituições financeiras quebradas estavam em processo de liquidação extrajudicial. O BNH proprietário de 288 milhões de metros quadrados de terras estocadas e um enorme rombo financeiro esperava o destino que teria com a Nova República (FINEP, 1988, p. 21).

O momento era de “abertura” à participação da sociedade organizada. Foi rico no fomento das discussões sobre a questão urbana e debates em torno das alternativas para as ocupações irregulares e das favelas. Vislumbravam-se mudanças gerais e se recomendava a aprovação da lei de Desenvolvimento Urbano, o Projeto de Lei 775/83, que tramitava no Congresso e propunha uma série de instrumentos jurídicos no sentido da reordenação do desenvolvimento urbano do país.

Com a Nova República, foi criado um Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente que assumiu as ações do BNH. Em janeiro de 1986, foi realizado de um debate nacional promovido pelo IAB, cujos resultados foram encaminhados ao governo. O documento final continha as principais teses:

Afirmação de uma visão já dada pelo BNH: habitação como dependente do desenvolvimento urbano, portanto da política habitacional como política de provimento de moradia, infra-estrutura e transporte coletivo.

Prioridade de atendimento à população de 0 a 3 sm através de subsídios internos e dotações orçamentárias a fundo perdido.

Financiamento não apenas de novas unidades a serem adquiridas, mas também aluguel, comodato, leasing ou reforma de moradia ocupada,

Intervenção do Estado no sentido de reduzir o oligopólio do setor de materiais de construção (FINEP, 1988, p. 22).

Considerando o vertiginoso crescimento urbano e a ineficiência do Estado frente à questão habitacional da população de baixa renda, estes solucionavam o seu problema de moradia de forma cada vez mais clandestina e fora do mercado. As ocupações de terra e invasões de conjuntos habitacionais se tornaram cada vez mais frequentes, não só nas metrópoles, mas também nas cidades médias do interior.

A queda do “Plano Cruzado” teve efeitos desastrosos sobre a construção habitacional, sobretudo para a baixa renda. O SFH que era estruturado sob o princípio da correção monetária entrou em colapso e por sua vez os programas habitacionais e todos os setores ligados direta ou indiretamente à habitação.

O primeiro efeito foi o saque maciço efetuado nas cadernetas de poupança que provocou, imediatamente, a paralisação das aplicações dos agentes do SBPE. A queda da captação das cadernetas de poupança também refletiu nas disponibilidades do BNH (FINEP, 1988, p. 23).

A crise econômica gerou uma desestabilização geral na sociedade, tendo a indústria da construção civil passado por um dos piores momentos da sua história, aliado à situação de insolvência do BNH, que restringiu à concessão de financiamentos e a recessão paralisava o setor. Até que em 21 de Novembro de 1986, um decreto-lei extinguiu o BNH, passando o seu acervo, patrimônio, comando e estrutura administrativa do SFH para a Caixa Econômica Federal. Apesar de ter sido concebida sob o discurso de atenuar desigualdades sociais, a política habitacional teve efeitos perversos, pois acentuou as desigualdades, concorrendo para agravar a concentração de renda no país. Mesmo sob o prisma do fracasso, houve experiências, caminhos novos e alternativos que não devem ser esquecidos, como as soluções autônomas e locais dos vários programas municipais, as cooperativas geridas pelos próprios usuários, a pesquisa e experimentação de novas tecnologias para habitação.

Houve também avanços nos instrumentos de controle urbano, mesmo que ainda de caráter geral, com a aprovação da Lei 6766/79 ou Lei Lehmann, que dispôs sobre o parcelamento do solo urbano, regulamentou normas urbanísticas e penais para loteamentos clandestinos. Também definiu parâmetros para a concepção dos loteamentos e desmembramentos, estimulou a ocupação dos vazios urbanos e valorizou a atuação municipal

ao admitir o parcelamento somente em áreas urbanas e de expansão urbana, o que deveria ser definido pela legislação municipal.

2.3 A história da CECAP e seus sucessores

A Caixa Estadual de Casas para o Povo - CECAP - foi uma das primeiras ações de intervenção do Estado no campo da habitação de interesse social, principalmente, se salientarmos tratar de uma empresa ligada ao governo do Estado de São Paulo. A empresa passou por diversas fases e denominações, demonstrando através da sua produção uma evolução política e institucional, conforme mostra a tabela 6.

A Caixa Estadual de Casas para o Povo – CECAP – foi criada em 10 de outubro de 1949, através da Lei nº 483/49, como uma autarquia subordinada a então Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio. Sua atuação foi regulamentada pelo decreto 43.107 de 28/02/64, como parte das diretrizes políticas do regime militar implantado naquele período, começando a funcionar efetivamente somente a partir de 1967.

O crescimento urbano causado pelo intenso processo de industrialização por que passou o país, a partir dos anos 50, provocou uma concentração populacional nas cidades médias e grandes e os problemas de moradia eram significativos. A criação de um órgão gerenciador da produção de habitações de interesse social demonstrou a preocupação do governo do Estado de São Paulo, em viabilizar a produção de moradias para os setores da população de menor renda.

Até 1968 a produção habitacional da CECAP foi muito pequena, foi impulsionada pela política habitacional implantada com a criação do BNH, através da Lei 10.262, de 30 de Outubro de 1968, que autorizou a empresa a obter financiamentos do SFH, o que ofereceu condições de incrementar a sua produção habitacional.

O período inicial de atuação efetiva da Caixa Estadual de Casas para o Povo - CECAP ocorreu de 1967 até 1983, destacando o período entre 1977 e 1978, quando a CECAP começou a se afirmar como Agente Promotor, utilizando recursos financeiros da Caixa Econômica do Estado de São Paulo - CEESP - que cumpria o papel de agente financeiro.

Tabela 6 - AS TRANSFORMAÇÕES INSTITUCIONAIS DA CDHU

DIPLOMA LEGAL	DATA	OBJETO
Lei 483/49	10/10/49	Cria a CECAP - Caixa Estadual de Casas para o Povo, autarquia subordinada à Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio
Decreto 43107/64	28/02/64	Regulamenta a CECAP
Lei 10262/68	30/10/68	Autoriza a CECAP a obter financiamento do Sistema Financeiro da Habitação
Lei 905/75	18/12/75	Cria a CECAP - Companhia Estadual de Casas Populares, empresa de economia mista.
Decreto 15468/80	07/08/80	Desativa a CECAP
Decreto 16512/81	19/01/81	Altera a denominação da CECAP para CODESPAULO - Companhia de Desenvolvimento de São Paulo
Decreto 21592/83	03/11/83	Cria a Secretaria Executiva da Habitação, subordinada diretamente ao Governador
Decreto 22061/84	28/03/84	Transforma a CODESPAULO em CDH.
Decreto 26796/87	20/02/87	Secretaria Executiva da Habitação é transformada em Sec. de Estado da Habitação
Decreto 29355/88	14/12/88	Secretaria da Habitação e a Secretaria de Negócios Metropolitanos são extintas. É criada a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano
Decreto 30052/89	15/06/89	Transforma a CDH em CDHU, absorve o DOP-Departamento de Obras Públicas e a CONESP-Companhia de Construções Escolares
Decreto 34608/92	31/01/92	O DOP e a CONESP, desvinculam-se da CDHU

Fonte: <http://www.cdhu.sp.gov>

O papel do BNH se deu na definição das normas que orientavam as operações de captação de recursos, comercialização das unidades e retorno de créditos. Cabendo à CECAP a responsabilidade pela produção dos conjuntos habitacionais, seleção das famílias beneficiárias e comercialização das unidades habitacionais. A CEESP era o detentor dos créditos e responsável pela futura administração dos mesmos, reservando-lhe o papel de aprovação dos mutuários.

A constituição da Companhia Estadual de Casas Populares, ocorreu em 18 de dezembro de 1975 com a Lei 905, mantendo a mesma sigla da empresa anterior – CECAP. Foi criada com o objetivo de dinamizar e agilizar a produção de moradias para população de menor poder aquisitivo, a Companhia deixa de ser uma Autarquia e passa a se constituir como Sociedade Anônima por Ações.

A CECAP foi desativada pelo Decreto 15.468 de 7 de agosto de 1980, alterando posteriormente sua denominação para Companhia de Desenvolvimento de São Paulo - CODESPAULO -, pelo Decreto 16.512, em 19 de janeiro de 1981. Somente a partir de 1984 a CODESPAULO se transforma em Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo - CDH -, através do Decreto 22.061, passando a apresentar um novo perfil de atuação da Companhia e a utilizar basicamente recursos do Tesouro do Estado de São Paulo.

A tabela 7 demonstra a produção habitacional da empresa no período compreendido entre 1967 a 1985. Com especial importância enquanto CECAP, entre os anos 1979 e 1980, quando a empresa se afirmou como agente promotor e financeiro, ou seja, como tomadora de recursos do BNH.

Tabela 7 – CECAP - CDH - 1º PERÍODO de 1967 a 1985

Período	Quantidade	Local	Recursos	Obs
1967-1970	2.002	Interior	CEESP	
1971-1979	13.965	Interior+GSP	CEESP	Cj.Zezinho M.P.Guarulhos
1980-1985	27.248	Interior	BNH	PLANHAP
Total	43.215			em 75 cidades

Fonte: [http:// www.cdhu.sp.gov](http://www.cdhu.sp.gov)

Nesse primeiro período, o

[...] BNH expandia suas operações através das COHABs (Companhias de Habitação), atuando como banco de segunda linha, definia todas as normas reguladoras das operações de repasse para a produção, financiamento ao mutuário e retorno de créditos, gerindo assim o Plano Nacional de Habitação Popular, o PLANHAP. (História da CDHU, Fonte: [http:// www.cdhu.sp.gov](http://www.cdhu.sp.gov)).

Através do PLANHAP, a empresa recebeu um grande impulso na sua produção habitacional. Como CDH, desempenhou papel fundamental no Programa de Lotes Urbanizados - PROFILURB -, programa concebido pelo BNH, com o objetivo de atender famílias de menor renda (0 a 3 salários mínimos), destinando-lhes um lote com infra-estrutura urbana básica, chegando a haver casos em que foram entregues providos somente de uma unidade sanitária ou parede hidráulica.

O início da década de 80 foi marcado pelo declínio e colapso do BNH, fechando-se as possibilidades de aporte de novos recursos financeiros à CODESPAULO ou à CDH. A partir de 1983, o governo do Estado de São Paulo teve como programa a descentralização das ações administrativas e participação da sociedade, dando origem ao

Programa Municipal de Habitação – PMH -. Nesse programa, as unidades habitacionais eram construídas por sistema de “ajuda mútua”, atuando do CDH como entidade assessora da Prefeitura Municipal de São Paulo e na gestão dos recursos.

Com a extinção do BNH em 1986 a Caixa Econômica Federal - CEF - assumiu seu papel, não mais se restabeleceu o fluxo de recursos financeiros para a produção habitacional da CDH. A partir daquele momento o Governo do Estado de São Paulo resolveu investir recursos de seu próprio orçamento a fim de viabilizar uma produção em escala.

Conforme dados da CDHU, o ano de 1986 pode ser considerado como marco histórico, quando a empresa iniciou a entrega das primeiras unidades fruto de uma política habitacional autônoma do Estado, quer quanto às formas de intervenção, quer quanto à origem dos recursos financeiros.

A Secretaria da Habitação é extinta através do Decreto 29.355 de 14 de dezembro de 1988, acontecendo o mesmo com a Secretaria dos Negócios Metropolitanos, vindo a substituí-la a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano. A CDH passa a se chamar CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e absorve o DOP - Departamento de Obras Públicas e a CONESP - Companhia de Construções Escolares. por força do Decreto 30.052 de 15 de Junho de 1989 (História da CDHU, Fonte: [http:// www.cdhu.sp.gov](http://www.cdhu.sp.gov)).

O governo do Estado de São Paulo buscou mecanismos próprios de financiamento, devido à ausência de recursos federais. Para tal, foi aprovada a Lei 6556/89 que instituiu o “ICMS da habitação”, destinando-se à produção habitacional os valores auferidos a título do aumento da alíquota do ICMS, em 1 ponto percentual. A partir de 1990, a CDHU passou a receber um incremento financeiro para a produção habitacional.

A tabela 8 demonstra o desempenho da CDHU no período de 1986 a 1997, com significativo incremento produtivo a partir da década de 90, chegando a cobrir em números absolutos mais de 80% dos municípios do Estado.

Tabela 8 - CDHU - 2º PERÍODO de 1986 a 1997

Período	Quantidade	Local	Recursos	Obs
1986-1989	15.224	Capital e Interior	Tesouro Est.SP	Mutirão e 1ª vez capital
1990-1997	167.347	Capital e Interior	ICMS	144 novos municípios
Total	182.571			479 municípios

Fonte: Fonte: [http:// www.cdhu.sp.gov](http://www.cdhu.sp.gov)

Entre os projetos realizados nos anos de 1978 e 1979, período de reestruturação e fortalecimento da CECAP e por sua vez da política habitacional do BNH, foi projetado o Conjunto Habitacional Parque Vicente Leporace na cidade de Franca. Esse foi considerado um marco histórico na produção da habitação de interesse social dessa cidade, devido às grandes proporções do empreendimento e as particulares características do projeto urbanístico. O projeto foi representante do pensamento urbanístico dominante em meados da década de 70 e da política habitacional impressa pela CECAP.

A implantação do empreendimento se deu no início da década de 80, fazendo parte do período de tentativa de revigoramento da política habitacional do BNH, em um momento de significativo aumento da produção de moradias e dos investimentos públicos em grandes conjuntos habitacionais. O processo de implantação perfeitou-se mais de uma década, sendo entregue a última etapa em 1997, portanto, passou pelas diversas alterações da gestão da política habitacional do Estado de São Paulo, através da CECAP, CODESPAULO, CDH e finalmente CDHU. Os projetos foram implementados a cada período, conforme demonstram os selos dos projetos respectivamente demonstrados no Anexo 1 (P1, P2, P3 e P4).

3. A HABITAÇÃO SOCIAL RACIONALISTA

Essa forma de pensar surgiu na virada do século do século XX, como um movimento dos arquitetos e planejadores que buscavam, por mais uma vez, soluções para os problemas da cidade industrial. Os primeiros princípios e projetos foram de autoria de Tony Garnier, que realizou estudos para construção de cidades industriais. Esse trabalho chegou a ser editado em 1917, sobre a denominação “Une Cité Industrielle”, pode ser considerado o primeiro manifesto do urbanismo progressista.

Conceitualmente, a corrente progressista se fundamentou em uma forma de construção inteiramente nova, com bases nos princípios de organização, função, standartização e essência.

Choay (1979, p.177) destaca a influência ideológica de Walter Gropius que defende a Arquitetura Internacional como,

Uma verdadeira adequação ao espírito do nosso tempo, ao espaço e aos materiais novos, aos recursos atuais da indústria e da economia determina infalivelmente o aspecto de todos os conjuntos de construção moderna: exatidão e rigor formal; simplicidade dentro da diversidade; estruturação das unidades construtivas conforme as funções respectivas dos edifícios, das ruas, dos meios de transporte; limitação a formas-tipo.

Os pontos chave do urbanismo moderno encontravam-se nas quatro necessidades básicas do homem: habitar, trabalhar, divertir-se e circular. O projeto urbano deveria assegurar aos homens moradias sãs, organizar os locais de trabalho de modo que não tivesse caráter penoso. Deveria dispor de instalações para a boa utilização das horas livres e estabelecer relações urbanas entre os distintos setores por meio de uma boa rede de circulação.

Admitia-se que o instrumental do urbanismo deveria estar a serviço da sociedade da máquina a fim de resgatar a dignidade humana, a saúde moral e física dos habitantes. Acreditavam na racionalidade da ciência e da técnica, a forma deveria seguir a função, haver uma especialização das atividades e separação funcional dos espaços. As cidades deveriam ser setorizadas, os espaços segregados de acordo com os tipos de atividades e usos. Defendiam o zoneamento funcional e a valorização das unidades de vizinhança.

O Urbanismo Moderno ganhou repercussão internacional com a “Carta de Atenas”, documento produzido no 4º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna – CIAM-, cujo tema foi “A Cidade Racional” analisada sob a ótica da nova arquitetura. O Urbanismo Funcionalista propôs a submissão da propriedade privada do solo urbano aos

interesses coletivos, a industrialização e padronização das construções, a limitação do tamanho e da densidade das cidades.

Nos países do primeiro mundo a temática da moradia digna para trabalhadores foi uma questão que se revelou de interesse e responsabilidade social, sobretudo enquanto obrigação do Estado, não descartando a ação da iniciativa privada.

Segundo Frasson (2000), a construção de conjuntos habitacionais provocou transformações significativas tanto nos espaços urbanos existentes como na relação entre cidade e campo, introduziu novos elementos vinculados aos espaços públicos e privados. Intervenções planejadas alteraram a dinâmica urbana e exigiram novos comportamentos do homem enquanto indivíduo inserido em novas relações de trabalho e enquanto ser social.

A proposta “moderna” para a habitação estava fundamentada em um novo modo de vida para a classe trabalhadora, mostrava-se não apenas como um meio de solucionar os problemas da falta de moradias, como também de promover a educação, transformar a sociedade e alcançar a idealização de um país moderno, segundo padrões universais.

Os arquitetos modernos tinham como meta produzir a transformação social, acreditando que os projetos da nova arquitetura poderiam colaborar nesse sentido. Acreditavam que essa nova concepção do morar romperia com a tradição antiga de habitação, substituindo-a por uma nova forma de alojamento que refletisse a estrutura social estabelecida.

O pensamento progressista teve forte influência na formação profissional brasileira do século XX. Os conceitos foram amplamente difundidos em muitos projetos de arquitetura, urbanísticos, em planos de reestruturação urbana e também em projetos de conjuntos residenciais para trabalhadores.

3.1 Influências do pensamento racionalista na habitação social brasileira

A arquitetura moderna desempenhou importante papel nas origens da habitação social no Brasil. Tais posturas foram incorporadas à produção habitacional do Instituto de Aposentadoria e Pensões, os conjuntos habitacionais dos IAPs, o que foi considerado um marco na habitação social brasileira.

Os arquitetos brasileiros, em grande parte, adotaram a atitude de projeto concebida pelo movimento moderno, utilizando-se dos princípios pautados na Carta de Atenas. Introduziram uma concepção socializada nos conjuntos e acreditavam que a habitação

deveria ser um serviço público, chegaram a ser incorporados aos projetos equipamentos sociais, comunitários e utilizaram como solução habitacional os edifícios multifamiliares.

Bonduki (1998) destaca ter contribuído na renovação das tipologias de projeto, do processo construtivo, implantação urbanística, enfim, na qualidade arquitetônica dos conjuntos residenciais. Ressalta também que a opção por blocos de edifícios coletivos com equipamentos sociais e comunitários foi uma consequência da visão politicamente progressista e influenciada pelo Partido Comunista do Brasil –PCB-, em contraposição à concepção da casa própria isolada.

A construção do conjunto Vila Guiomar, produzida na década de 40, em Santo André, promovida pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários – IAPI -, é considerada um marco histórico na produção de grandes conjuntos habitacionais em São Paulo. Foi projetada por Carlos Frederico Ferreira para 3 mil unidades habitacionais. Após essa obra pioneira, houve outros conjuntos produzidos pelo IAP durante as décadas de 40 e 50 como: Vila Heliópolis, Moóca, Vila Mariana, Osasco cujos projetos mantiveram os princípios racionalistas da habitação coletiva operária.

Os projetos dos conjuntos IAPs foram pautados nos princípios da corrente progressista, com grandes edifícios dispostos em blocos laminares, construção dos equipamentos públicos e comunitários, produzindo uma valorização do espaço público. Esses conjuntos habitacionais adquiriram uma imagem positiva frente à sociedade, devido ao bom padrão construtivo, conforto dos apartamentos, previsão de grandes áreas livres e por possuírem uma inserção urbana privilegiada.

Os novos conjuntos que começaram a ser construídos a partir de 64, com a produção da COHAB-SP, representaram uma alteração radical em relação à concepção urbanística dos conjuntos IAPs da região metropolitana. Há relatos de experiências desastrosas devido à má qualidade construtiva e a exigüidade das soluções espaciais, resultando no abandono ou até na depredação dos imóveis. Podemos mencionar o caso de conjuntos residenciais construídos na periferia da região metropolitana do Rio de Janeiro pela COHAB-GB, durante a década de 60, como: Vila Kennedy, em Senador Camará, Vila Aliança, em Bangu, Vila Esperança, em Vigário Geral.

Não mais se privilegiou a localização do empreendimento, buscando solo mais barato nas periferias urbanas. Perdeu-se também o sentido social dado à habitação, na previsão de espaços de uso coletivo e dos equipamentos comunitários, resumindo-se a unidade habitacional, muitas vezes entregue desprovida das infra-estruturas básicas.

Bonduki (1998) demonstra que apesar do BNH ter estruturado uma verdadeira política habitacional, em muitos aspectos, significou um retrocesso em relação ao que foi realizado pelos IAPs. Admite, que partir da atuação do BNH, ocorreu um divórcio entre a arquitetura e o urbanismo, o que diferiu da atuação dos IAPs, com repercussões na qualidade do espaço urbano, devido aos projetos considerados medíocres e desvinculados do meio físico e da cidade.

Os projetos do período BNH caracterizaram-se pela precariedade das soluções e a utilização de projetos padronizados, implantados da mesma forma em áreas com condições físicas, ambientais, sociais e culturais distintas. Nogueira (2003, p.175) relata:

A implantação dos blocos é normalmente feita após uma terraplanagem que transforma toda particularidade topográfica do terreno natural em corte e aterro. Internamente o espaço é organizado conforme uma repetição de um suposto padrão convencional: quarto, sala, banheiro, cozinha. Não se desenha o espaço coletivo, o dentro é a unidade habitacional, o fora é o caminho para o trabalho, para a escola, para as compras. O entorno dos conjuntos, situados em sua maior parte em áreas periféricas, ou mesmo francamente rurais, reforça o seu aspecto desolador.

Podemos dizer que alguns projetos urbanísticos da CECAP produzidos durante as décadas de 60 e 70 também compartilharam do pensamento progressista, presentes nos projetos dos IAPs, de forma simplificada. Acreditamos que a habitação social desenhada pelos IAPs influenciou, fortemente, a produção habitacional e a formação profissional das décadas seguintes. Há que se admitir que alguns conjuntos residenciais da CECAP do período BNH, mesmo que em um momento político ditatorial, procuraram em seus projetos criar espaços que pudessem culminar em um modo de vida do trabalhador, mais humano, mais coletivo, aspirando utilizar-se da arquitetura e do urbanismo para um novo projeto social.

Entendemos que o projeto urbanístico do Parque Vicente Leporace se insere neste contexto, pois diferiu, conceitualmente, da produção em massa do período BNH, que buscou a redução de custos e levou a um empobrecimento dos projetos habitacionais, se comparados aos projetos dos IAPs.

Segundo Bonduki (1998, p.135),

Introduziu-se, no repertório da habitação social brasileira, um suposto racionalismo formal desprovido de conteúdo, consubstanciado em projetos de péssima qualidade, monótonos, repetitivos, desvinculados do contexto urbano e do meio físico e, principalmente, desarticulados de um projeto social.

Vale destacar algumas experiências da CECAP devido à visão ampliada dada a habitação social, com características claras do pensamento progressista. Foi o caso do

conjunto habitacional “Zezinho Magalhães Prado”, construído em Guarulhos, localizado em região industrial, com 4680 apartamentos. O projeto foi desenvolvido pelos arquitetos Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteadó.

Inicialmente, foi prevista a construção de 10.600 habitações, que seriam distribuídas por 6 “freguesias”. Previa-se a instalação de um grande número de equipamentos sociais e de convivência que atendessem também os bairros vizinhos, como: estádio, teatro, clube, igreja, um grande comércio, além de praças e áreas verdes. Cada freguesia seria composta por 32 blocos de 60 apartamentos, num total de 1920 apartamentos. O projeto pretendia definir um modelo, que poderia ser reproduzido em massa através de um processo de modernização e industrialização da construção, assim como em outros setores industriais. (NOGUEIRA, 2003, p.178)

A concepção urbanística dos projetos da CECAP, durante a década de 70, foi marcada por uma intensa atividade profissional de questionamento da produção habitacional do período inicial do BNH. Passou-se a incorporar, em seus projetos, uma nova metodologia projetual, utilizando-se dos conceitos progressistas e incorporadas às críticas feitas a esta corrente urbanística, além de tratar de período de valorização profissional e de estruturação de uma política habitacional para o Estado de São Paulo.

Nesse período, foi concebido o projeto do Parque Vicente Leporace, podemos dizer que este trabalho projetual veio demonstrar a aplicação de metodologia desenvolvida no âmbito da CECAP e também contemplou as novas preocupações que permeavam o pensamento urbanístico no campo da habitação social. Pode ser considerado um dos maiores empreendimentos habitacionais do Estado de São Paulo, do período BNH, que incorporou a concepção urbanística socializada do habitar.

3.2 As posturas profissionais na década de 60

A década de 50, época do projeto e construção de Brasília, emergia da sociedade brasileira um espírito desenvolvimentista e o anseio de um projeto de construção nacional; já na década de 60, os arquitetos gozavam de grande prestígio social, sobretudo pela obra de Brasília, inaugurada em 1961. A sociedade vislumbrava um futuro promissor, havia uma expectativa de incremento da industrialização e modernização do país.

O IAB, Instituto dos Arquitetos do Brasil, na época, importante órgão representativo da categoria, durante o IV Congresso Brasileiro de Arquitetura realizado em 1954, encaminhou ao governo a proposta de criação de uma política habitacional centralizada em um Ministério da Habitação e Urbanismo. Em 1959 propuseram a criação de um Conselho

Nacional de Habitação, demonstrando participar, ativamente, os arquitetos, das principais discussões sobre as questões urbanas e habitacionais do país.

Em 1961, foi publicado o Inquérito Nacional de Arquitetura, realizado pelo crítico Ferreira Goulart e pelo arquiteto Alfredo Brito. Esse documento nos deu uma visão das posturas profissionais frente à questão habitacional, que já era considerada um dos principais problemas urbanos do país. Tinha o objetivo de expor o pensamento dos arquitetos brasileiros, sobre a situação da arquitetura, seus problemas e perspectivas. Para isso foram formuladas dez questões, respondidas por vinte importantes arquitetos brasileiros. A questão que nos interessa ressaltar é “Qual seria o caminho para a solução do problema da habitação no Brasil (favela, casa popular, habitação coletiva, individual, etc) ?...”.

Os arquitetos, em geral, manifestaram-se preocupados com o agravamento do problema habitacional e social das cidades, alegavam que esses problemas deveriam ser enfrentados pelo Estado. Alguns defenderam a necessidade de formulação de uma política de habitação que culminaria em um Plano Nacional de Habitação. Consideravam que o problema habitacional brasileiro era decorrente das desigualdades sociais e regionais e dos problemas sócio-econômicos de grande parte da população. Acreditavam que a solução dos problemas deveria estar em uma postura mais socialista por parte do Estado, que deveria subsidiar a moradia, os equipamentos públicos básicos para assegurar condições mais dignas de vida para o trabalhador. Mostraram-se preocupados com a especulação imobiliária, com o elevado custo da terra, não restando outra opção ao trabalhador senão a periferia. Acreditavam que a modernização dos sistemas construtivos e a industrialização da construção trariam saltos qualitativos e quantitativos na solução do problema habitacional do país. Podemos dizer que o pensamento dominante dos meios profissionais estava fortemente influenciado pela corrente progressista e modernista, vindo a reproduzir tais posturas em seus projetos.

No período que precede a revolução de 64, o país passou por um momento de grandes debates em busca de transformações por um país mais justo. A questão habitacional ressurgiu no Seminário de Habitação e Reforma Urbana (SHRU), realizado em 1963 no Rio de Janeiro, promovido pelo IAB e pelo Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado – IPASE. O grave problema habitacional por que passavam as cidades médias e grandes deste país foi abordado a partir de uma conceituação ampliada da habitação. Além da necessidade de um teto, era considerada também a necessidade da inserção urbana e inclusão social da população. Reconhecia-se a incompatibilidade entre a solução do problema habitacional e a manutenção ilimitada do direito de propriedade do solo, havendo consenso que esse quadro somente seria revertido através de uma “Reforma Urbana”, cujos

instrumentos deveriam ser limitadores desses direitos individuais exacerbados. Era considerada imprescindível a adoção de medidas que coibissem a especulação imobiliária, considerada anti-social. Propunha-se uma política de desenvolvimento econômico-social o que, de forma mais ampla, trataria do problema habitacional, da reforma urbana, e da reforma agrária. O golpe militar de 1964 mudou radicalmente os rumos do país. As lutas sociais, a liberdade de expressão e de organização foram dizimados com o regime ditatorial que tomou conta do país por aproximadamente duas décadas.

4. CRÍTICAS À PRODUÇÃO HABITACIONAL DO PERÍODO DO BNH

A ação do Estado, após 1964, com o BNH, deu continuidade à política da “casa própria”, construindo grandes conjuntos habitacionais de periferia, em locais carentes de equipamentos e serviços públicos, configurando-se espaços de exclusão social e marcados pela arbitrariedade. Falcoski (1997) classifica como pertencentes à segunda fase da arquitetura modernista, quando houve uma aplicação desmesurada dos preceitos e paradigmas do urbanismo moderno, até a sua completa dissolução e descompromisso posterior com a questão da moradia.

Maricato, ao analisar a situação do Estado, através do SFH e BNH, critica a rigidez das soluções adotadas na concepção dos projetos,

[...] com os conjuntos habitacionais isolados, massificantes, homogêneos, construídos longe do tecido urbano existente, com desperdício dos recursos públicos aplicados na excessiva extensão das redes de infra-estrutura urbana, ignorando e desprezando uma política de inserção da habitação ao contexto urbano (FALCOSKI, 1997, p. 106).

Defende que a questão habitacional deve ir além da necessidade das infra-estruturas básicas, enfatiza a necessidade de inclusão social da população, permitindo o acesso à educação, saúde, trabalho, dentre outros aspectos, o que culminaria com possibilidades de transformação, desenvolvimento social e econômico da sociedade.

Historicamente, as ações voltadas à produção de habitação para trabalhadores no Brasil, estiveram direcionadas à implantação de conjuntos em periferias imediatas à malha urbana existente e nos subúrbios. Podemos dizer que a localização desses núcleos não se deu aleatoriamente, mas fez parte da política que incentivava a aquisição de grandes glebas de baixo valor econômico e devendo possuir um potencial para futura valorização. A terra deveria representar a menor percentagem possível no custo final da habitação, proporcionar um descongestionamento dos centros urbanos. A comercialização das glebas era movida por interesses especulativos dos proprietários de terra ou dos incorporadores, que utilizavam desse recurso para que houvesse uma valorização das áreas lindeiras ao futuro empreendimento.

Os projetos habitacionais se caracterizaram pela gestão centralizada, ausência de participação comunitária, produção por empreiteiras, emprego de materiais de segunda linha, projetos padronizados e mínimos. Tais condições aliadas à carência de infra-estrutura, equipamentos públicos e comunitários, longos trajetos a percorrer para acesso a quaisquer tipos de serviços básicos, comércio e dos locais de trabalho configuraram um quadro de total

exclusão social, compondo assim a imagem identificada publicamente com os conjuntos habitacionais do BNH.

Bonduki (1998) diz que o espaço urbano resultado da intervenção pública, promovido em massa e à exaustão pela política habitacional do período em questão, demonstrou que a atuação do setor público se efetivou sem se preocupar com que, na verdade, estar-se-ia criando cidade, e não somente habitações, para a população alvo de seus programas.

As formas espaciais homogêneas dadas à habitação de interesse social no Brasil foram definidas através do discurso das vantagens técnico-econômicas, que pouco ou em nada se relacionaram aos aspectos locais, físico-territoriais ou às questões sócio-culturais. O BNH difundiu um padrão de projeto que foi adotado em quase todas as cidades do país, independentemente de suas peculiaridades, o conjunto habitacional brasileiro foi caracterizado pela repetição de formas urbanas semelhantes, que passaram a compor parte significativa da paisagem urbana nacional.

4.1 O modelo urbanístico dos conjuntos habitacionais

A malha ortogonal foi a forma mais difundida nos projetos urbanos dos mais diversos períodos históricos da civilização. Silva (1996) estuda essa questão e aponta Kahun, no Egito do século XIX a.C. como a primeira cidade planejada em estrutura de grelha, com ruas e avenidas cruzando perpendicularmente. Da mesma forma, a colonização hispano-americana, com o urbanismo delineado pela “Lei das Índias”, retomou o desenho adotado nas “civitas” e nas “polis” antigas com a disposição hipodâmica em malha xadrez. Esse termo é proveniente da proposta elaborada por Hipódamo, para reconstrução da cidade de Mileto (figura 2), é considerado pelos especialistas como o primeiro urbanista.

Talvez a reta e a ortogonalidade, representando ordem e regularidade, simbolizem o poder de intervenção humana sobre a natureza aparentemente irregular e desordenada. (SILVA, 1996).

Os projetos de reestruturação urbana da América do Norte adotaram também a malha uniforme de vias ortogonais, como foi o caso do plano de Nova York aprovado em 1811 (figura 3).

Esse plano tornou-se uma importante referência no urbanismo norte americano, pois foi a primeira tentativa de previsão unitária para controlar uma cidade moderna de grandes dimensões. No Brasil, a organização fundiária urbana de forma regular, foi fruto dos

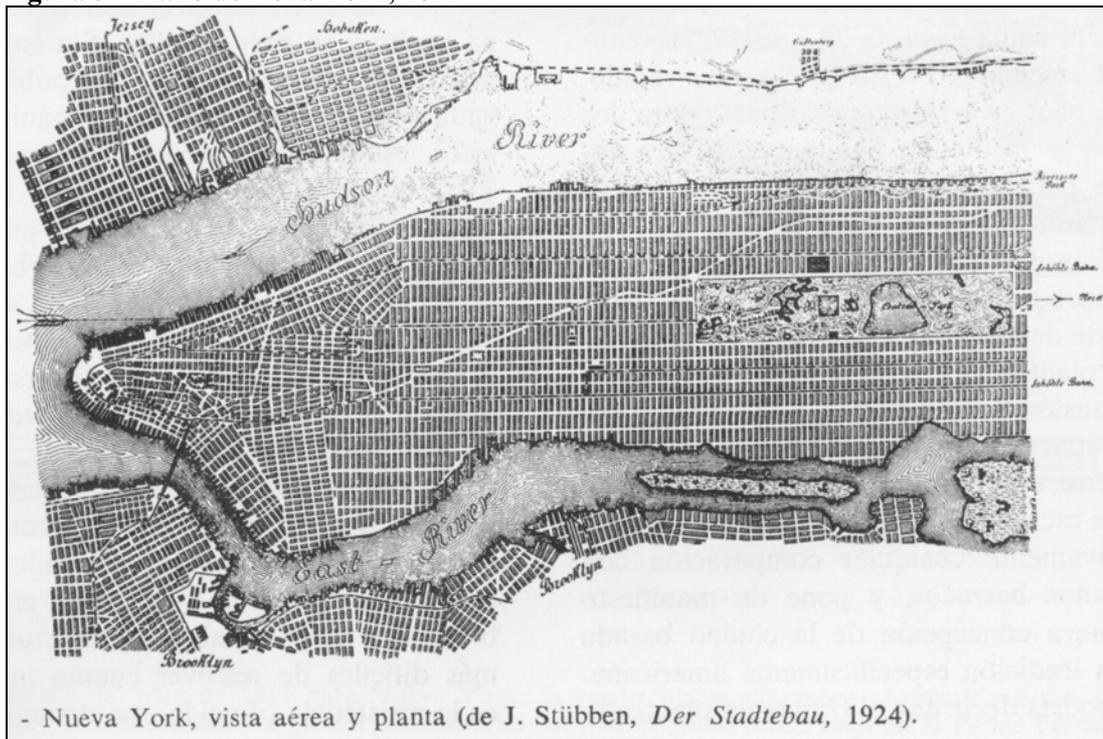
planos de melhoramentos realizados a partir do final do século XIX, como o caso de São Paulo, Rio de Janeiro e Recife dentre outros.

Figura 2 - Planta baixa da cidade de Mileto, Grécia, 470 a C.



Fonte: Kohlsdorf in FARRET, 1985

Figura 3 - Plano de Nova York, 1811



- Nueva York, vista aérea y planta (de J. Stübgen, *Der Stadtebau*, 1924).

Fonte: Benévolo, 1974

A ordenação espacial em xadrez homogeneamente distribuída sobre o terreno foi, tradicionalmente, reproduzida nos projetos dos conjuntos habitacionais brasileiros, utilizando o argumento de maior aproveitamento do terreno. Os projetos padrão, urbanístico e da moradia foram utilizados nas mais diversas localidades, revelando total desconsideração das características culturais deste vasto país, assim como dos aspectos físico-ambientais, locais e de acessibilidade da população. Para o caso brasileiro, as soluções adotadas tornaram-se ainda mais precárias, devido à baixa qualidade dos materiais e carência de infra-estruturas básicas. Os padrões de moradia foram reduzidos a espaços mínimos, extremamente exíguos, para abrigar dignamente as famílias. Foram configuradas dessa forma, regiões sem identidade própria, marcadas pela precariedade, característica dos conjuntos habitacionais do BNH e das COHABs. As diretrizes políticas e econômicas historicamente sobrepuseram às posturas técnicas e profissionais.

Foram também utilizadas soluções padronizadas para os projetos viários, adotando ruas com um mesmo gabarito, acompanhando a disposição das quadras em malha xadrez. Não utilizaram critérios técnicos para o dimensionamento das ruas de estruturação viária, relacionando o gabarito com a intensidade dos usos, ou mesmo prevendo interligações com outras regiões da cidade, o fluxo de veículos pesados, as atividades geradoras de tráfego, dentre outros aspectos.

Os critérios de escolha das áreas para os empreendimentos habitacionais de interesse social eram de caráter político e econômico. As diretrizes dos órgãos gestores da habitação orientavam a procura de glebas de baixo valor imobiliário, não estabelecendo maiores exigências. Resultou daí a aquisição de glebas distantes dos centros urbanos, em regiões depreciadas pela falta de infra-estruturas básicas, como vias de acesso, redes de água, esgotos energia, etc. Tais posturas têm mudado sensivelmente, devido aos problemas urbanos inerentes a esse procedimento e aos custos sociais inestimáveis. Em alguns casos, as glebas eram doadas pelo município o que, na maioria das vezes, não representava em melhor opção, devido a sua localização ou condições topográficas desfavorecidas, pois eram áreas de menor interesse para outros tipos de edificações públicas.

Entendemos que a localização é um aspecto fundamental para o sucesso do empreendimento, podendo dificultar e prejudicar a acessibilidade devido aos diversos fatores já mencionados, gerando longas viagens no caminho ao trabalho, à escola ou ao centro urbano. Esse contexto de carências de diversas ordens gera bairros identificados pela total exclusão social, sem a presença do Estado, sem lei e sob o domínio da clandestinidade.

A produção da habitação social, desde o período do BNH até os dias atuais, é objeto de interesse político dos governantes, cujos resultados quantitativos são difundidos publicamente. No entanto, historicamente, podemos verificar que pouco se preocuparam com a qualidade do produto.

A produção dos conjuntos habitacionais se reduzia a construção das moradias, entregando conjuntos com aspecto de obras inacabadas. Todos os problemas decorrentes da produção do período BNH serviram de referência para a reformulação da política e busca de maior eficiência na produção habitacional, cujos efeitos negativos foi uma das principais causas da sua extinção.

Podemos dizer que o projeto em questão fez parte desse momento de avaliação dos resultados da produção habitacional do BNH, que veio propor um modelo urbanístico que rompe com a malha ortogonal e possui uma visão socializada da habitação.

4.2 Aspectos históricos da habitação social em Franca

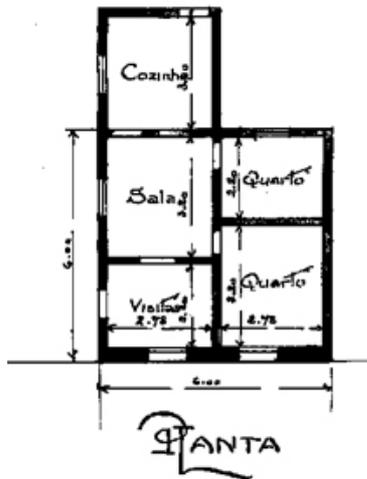
Os estudos sobre a habitação social em Francas são escassos, apenas recentemente essa temática tem sido objeto de investigação, como o artigo de Ferreira e Saturi (2003) que aponta a ação do poder público municipal no início do século XX, através do fornecimento de projeto e apoio técnico à autoconstrução para os trabalhadores de menor renda, processo que, até os dias de hoje, ainda é realizado através da “planta popular”. Outro estudo, como de Kageyama (2001) trata especificamente de aspectos tecnológicos da produção de habitação social em Franca.

O poder público do município de Franca, naquele período, já adotava medidas de incentivo à construção habitacional, não podendo considerá-las como fruto de uma política, mas sim medidas que visavam obter maior controle, por parte do Estado, das obras civis e da ocupação de novas áreas urbanas. Esse serviço público tinha como principal intuito solucionar os problemas de higiene das habitações, muito freqüentes na ocupação de novas frentes de expansão urbana.

Os projetos oferecidos pela municipalidade eram desenhados como solução única para cada obra, não obedecendo ainda a uma padronização projetual. O projeto feito para a propriedade do Sr. Abraão Elias, localizada na Rua José Bonifácio, nº 927, assinado pelo engenheiro-arquiteto municipal J.E. Chauvière, com área construída de 46,24m² e aprovado em 1927 (figuras 4 e 5) é demonstrativo desse período.

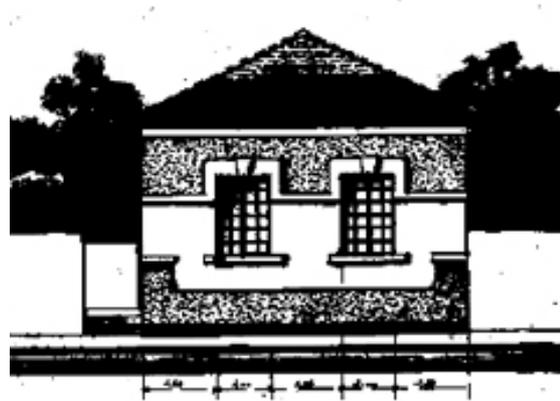
A moradia era construída no alinhamento, com janelas voltadas para o logradouro, contava com dois dormitórios de acesso direto à sala de caráter privativo, e sem corredor interno, ainda não era previsto o banheiro no corpo da casa.

Figura 4



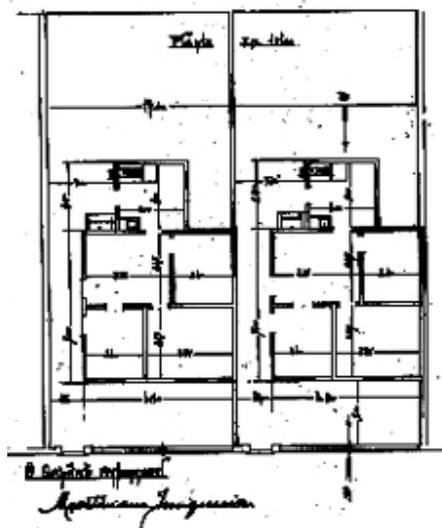
Fonte: Ferreira e Saturi, 2003

Figura 5



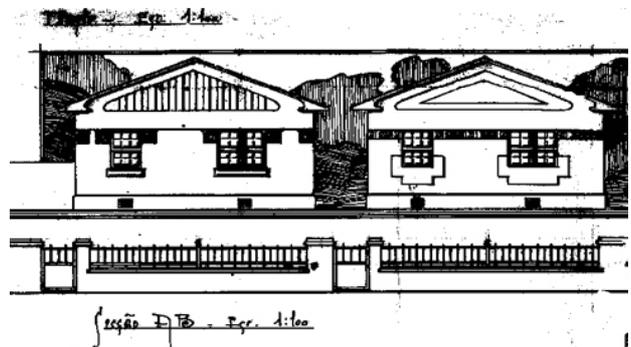
Fonte: Ferreira e Saturi, 2003

Figura 6



Fonte: Ferreira e Saturi, 2003

Figura 7



Fonte: Ferreira e Saturi, 2003

No início do século XX, a produção de moradia para aluguel era uma das alternativas encontradas pelos investidores interessados em aplicar seus capitais, assim como ocorria nos grandes centros urbanos do país, em função da escassez de moradias e da ausência de investimentos públicos na questão habitacional. Nesse contexto, podemos incluir o projeto construído pela Construtora Francana, de Felix Ballerini, na Avenida Brasil, Rua São Paulo e Rua Minas Gerais, na Vila Aparecida. (figuras 6 e 7). A escolha da área em região distante do centro da cidade se devia ao fato do custo da terra ser menor e também manter distância do local de moradia da aristocracia rural e da elite econômica, que se concentravam no centro da cidade. A Vila Aparecida veio posteriormente receber grande quantidade de fábricas de calçados e adquirir características de bairro proletário. O projeto de Ballerini se destaca pelo fato de propor a construção de moradias agrupadas, em forma de pequenos conjuntos residenciais, assim como pela reprodução de um projeto padrão.

A construção de moradias em conjuntos ou vilas já era vista como uma solução mais econômica, devido à racionalização do espaço, ao uso coletivo de determinadas áreas, como para as atividades de serviços, sanitárias e de convívio social. A tipologia de moradias agrupadas foi destinada a população trabalhadora que, pela carência e alto valor dos imóveis urbanos encontravam nas moradias de aluguel e nas vilas operárias o seu espaço de engajamento na vida urbana, como mostram Blay (1985) e Bonduki (1998).

O projeto de seis casas feito pelo construtor Nilo Pirro mostra solução aprovada para ser construída na Rua Marechal Deodoro, em um terreno de 18,30m de testada por 60,55m, com a típica característica de uma pequena vila. (figura 8).

Figura 8



Fonte: Ferreira e Saturi, 2003

Uma das primeiras vilas operárias construídas em Franca foi decorrente do processo de industrialização, através do complexo instalado para receber as oficinas e a

estação ferroviária promovida pela Companhia Mogiana de Estradas de Ferro, construída em terreno lindeiro a Estação Ferroviária. Os projetos de vilas operárias construídas próximas aos locais de trabalho foram uma prática comum no Brasil do início do século XX, tinham como objetivo manter os operários sempre próximos ao local de trabalho e, também, como uma forma de exercer maior controle e domínio sobre os mesmos e suas famílias.

Durante a II Guerra Mundial, a legislação do inquilinato adotada pelo governo de Getúlio Vargas congelou os aluguéis em um momento em que a inflação crescia. Essa medida agradou a um vasto número de trabalhadores porque reduzia progressivamente a parcela do salário gasta com aluguel e os protegia contra a ameaça do despejo, em caso de incapacidade de arcar com os reajustes. Por outro lado, a medida reduziu a iniciativa de empreendedores em construir casas para locação, agravando a escassez de moradia nas cidades e obrigando o Estado a engendrar uma operação ideológica que buscava acalentar o sonho da “casa própria” aos trabalhadores. Segundo Bonduki (1998, p. 84),

Para o trabalhador urbano, a casa própria simbolizava o progresso material. Ao viabilizar o acesso à propriedade, a sociedade estaria valorizando o trabalho, demonstrando que ele compensa, gera frutos e riqueza. Por outro lado, a difusão da pequena propriedade era vista como meio de dar estabilidade ao regime, contrapondo-se às idéias socialistas e comunistas. Com isso, o Estado estaria disseminando a propriedade em vez de aboli-la.

Como forma de estimular a produção da “casa própria”, o prefeito de Franca Antônio Barbosa Filho (1948–1951) promulgou a lei nº 15 de 19/4/48, que regulamentou o fornecimento de plantas padronizadas, assinadas por construtores licenciados. Segundo Ferreira e Satri (2003) havia três soluções de projetos padronizados. A lei previa o fornecimento de pedra bruta, extraída da pedreira municipal, para os alicerces das casas orçadas em até Cr\$ 25.000,00, seria fornecida uma carroça para cada cômodo, até no máximo de seis carroças por unidade habitacional. Estavam aptas a participar do programa as pessoas que vivessem de salários e que não possuíssem bens, de preferência brasileiros e casais com filhos, a juízo do Prefeito. Outra forma, na época já utilizada para estimular a construção da casa própria, foi a concessão de incentivos fiscais aos proprietários dos imóveis, isentando-os do imposto predial por 5 anos.

O estímulo à construção particular da “casa própria” continuou sendo utilizado pela Prefeitura, através do fornecimento do projeto e de incentivos à obra. Em 1949, por meio da lei nº 71, o prefeito Antônio Barbosa Filho retificou a lei nº15 e decretou que as despesas com assinatura das plantas, por profissionais habilitados, correriam por conta da Prefeitura, que daria preferência para aqueles que oferecessem melhores condições. No governo de

Ismael Alonso y Alonso (1951-1954), foram criados 20 modelos de plantas-padrão para serem fornecidas gratuitamente. A pedra bruta, utilizada nas fundações das casas, tal como na lei nº 15, na base de uma carroça para cada cômodo e até o máximo 6 carroças por família, continuava sendo fornecida. Os critérios de atendimento continuavam sendo de caráter pessoal e aqueles que iniciassem a construção até 1955 ficariam isentos do imposto predial. Naquela época, os projetos elaborados por Ramon Lopes, desenhista da Prefeitura, foram amplamente difundidos na cidade, eram soluções arquitetônicas de 50 a 70m².

Os primeiros órgãos federais que atuaram no setor habitacional no Brasil foram os Institutos de Aposentadoria e Pensões - IAPs –, e a Fundação da Casa Popular - FCP-. Porém apenas se implantaram em Franca, a partir da segunda metade do século XX, com a construção do primeiro conjunto de residências denominado Santo Antônio, contando a primeira etapa com 50 casas implantadas em 1955.

A produção de habitações de interesse social na forma de conjuntos habitacionais somente tornou-se mais significativa na cidade de Franca a partir da década de 70, como resultado da política habitacional do BNH e do SFH, que obteve melhores resultados na produção de moradias, mesmo que muito aquém de sanar o déficit habitacional a que se propunha.

Naquele período, o desenvolvimento das atividades industriais urbanas foi aspecto fundamental na atração da mão-de-obra operária e conseqüente aumento populacional urbano nas cidades brasileiras médias e grandes. As estruturas urbanas não estavam suficientemente preparadas para o processo migratório. A Grande São Paulo, em 1940, contava com 1.580.302 habitantes, em 1950 com 2.688.901 hab., em 1960 com 4.791.245 hab., em 1970 com 8.139.730 e em 1980 com 12.588.439, conforme dados da EMPLASA (1982). Assim, podemos deduzir que em um período de quatro décadas a população cresceu mais de 600%.

A cidade de Franca, motivada pela ampla expansão de indústria coureiro-calçadista, também passou por um intenso processo de crescimento urbano a partir da década de 60, conforme demonstra a tabela 9. Em 1950, o município contava com uma população de 53.485 habitantes, em 1960 passa a ter 66.702, apresentando um crescimento populacional de 24,71%. A década de 80 apresenta o crescimento mais acentuado, estimado em 59,33%, passando a uma população de 222.382 habitantes em 1990. Durante o período de 1950 a 1990 apresenta um aumento populacional de 315%. Isso veio agravar sensivelmente o problema habitacional e ampliar as demandas de moradias, infra-estrutura, demais equipamentos e serviços públicos.

Tabela 9 - EVOLUÇÃO POPULACIONAL DA CIDADE DE FRANCA 1940-2005

ANO	POPULAÇÃO (hab)	CRESCIMENTO (%)
1940	55.760	
1950	53.485	-4,08
1960	66.702	24,71
1970	92.863	39,22
1980	147.962	59,33
1990	222.382	50,29
2000	286.828	28,98
2005	321.969	12,25

Fonte: <http://www.seade.gov.br/500anos>
<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default.php>

O agravamento das condições de moradia nas cidades apontou pela necessidade de construir habitações em massa para atender a demanda da classe trabalhadora, que afluiu em grande número, principalmente através do processo migratório campo-cidade.

A política de investimentos do BNH tinha como critério aplicá-los preferencialmente em cidades médias e grandes que tivessem destaque no cenário econômico e pudessem ser um pólo atrativo da mão de obra trabalhadora. Portanto se justifica o projeto de habitação em massa na região fabril de Guarulhos e, de outra forma, na cidade de Franca com o projeto de um grande empreendimento habitacional que veio a ser o Parque Vicente Leporace. A figura 9 representa a malha urbana da cidade de Franca em 2005, delimita as dimensões urbanas de 1978, período de concepção do projeto em questão, mostra a localização da gleba do Parque Vicente Leporace e também indica os conjuntos habitacionais anteriores à implantação do conjunto em questão.

Historicamente, a produção de habitações para trabalhadores foi direcionada à implantação de conjuntos em periferias imediatas à malha urbana existente e nos subúrbios. FRASSON (2000) ressalta que o descongestionamento dos centros urbanos, aliado ao desejo das classes dominantes pelo distanciamento das classes mais pobres e o menor valor econômico da terra desprovida de infra-estrutura, foram alguns dos indutores do crescimento “planejado” das cidades.

Esse crescimento obedeceu a uma lógica semelhante, às das cidades européias do século XIX, induzindo o crescimento periférico com a implantação de grandes conjuntos habitacionais em regiões distantes, totalmente carentes de infra-estrutura e serviços urbanos, o que também se observa no projeto do Parque Vicente Leporace.

Nesse contexto, faz-se necessário destacar a construção dos conjuntos habitacionais dos IAPs e, posteriormente, os do período BNH, pois foram as primeiras

iniciativas de produção em maior escala de habitações no país, mesmo se desconsiderando a sua eficácia social. Na cidade de Franca, a produção habitacional a partir do BNH, fruto da política dominante, fez parte das primeiras experiências de investimento estatal na habitação social, teve no Parque Vicente Leporace um marco histórico da produção habitacional em massa. Esse grande conjunto habitacional foi o último empreendimento habitacional no âmbito municipal, da política habitacional do BNH e, em particular, da CECAP. A forma urbana, definida através do projeto urbanístico original, foi mantida mesmo que algumas etapas de implantação das edificações tenham ocorrido após a extinção daqueles órgãos, sob a responsabilidade da CDH e da CDHU. Utilizando-se dados da CECAP, obtidos em planta de localização da área escolhida para implantar o empreendimento habitacional e pesquisa no espaço urbano do município (Anexo 1- P5 e P6), os Conjuntos Habitacionais construídos em Franca no período BNH foram:

O Conjunto Yolanda Costa e Silva ou CECAP - Franca A (Anexo 2- F01 e F02) pode ser considerado um dos mais antigos conjuntos habitacionais da cidade. Foi produzido pela CECAP, ainda chamada “Caixa Estadual de Casas para o Povo”. Foram construídas 104 unidades habitacionais, entregue em 1967. O conjunto foi implantado em bairro denominado Jardim Brasilândia, localizado em região muito distante do centro urbano, na época, totalmente desprovida de serviços urbanos, equipamentos públicos ou comunitários. Os projetos utilizaram a solução de casas geminadas em alvenaria convencional e apresentaram muitos problemas construtivos.

O bairro recebeu a denominação de “Casas Populares” por agregar uma população de menor poder aquisitivo, estar inserido em uma região de atividades industriais, local de moradia da população operária e, também, pelo fato de ser um dos primeiros empreendimentos habitacionais implantados na cidade com claras características de um conjunto residencial.

A segunda fase, Vila Santo Antônio, (Anexo 2- F03 e F04) contemplou a construção de 30 residências, financiadas pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo -INOCOOP-, construídas pela Cooperativa Habitacional de Ribeirão Preto e entregues em 1969. Foi um empreendimento de pequenas proporções e implantado em bairro distante, localizado no quadrilátero formado pelas ruas José Marques Garcia, Major Mendonça, Capitão Anselmo e Av. Antônio Rodrigues Neto, região, na época, pouco ocupada da cidade. As casas eram muito simples e destinadas a população de baixíssimo poder aquisitivo, assemelhando-se mais a uma vila.

Fonte: PM Franca/ autor

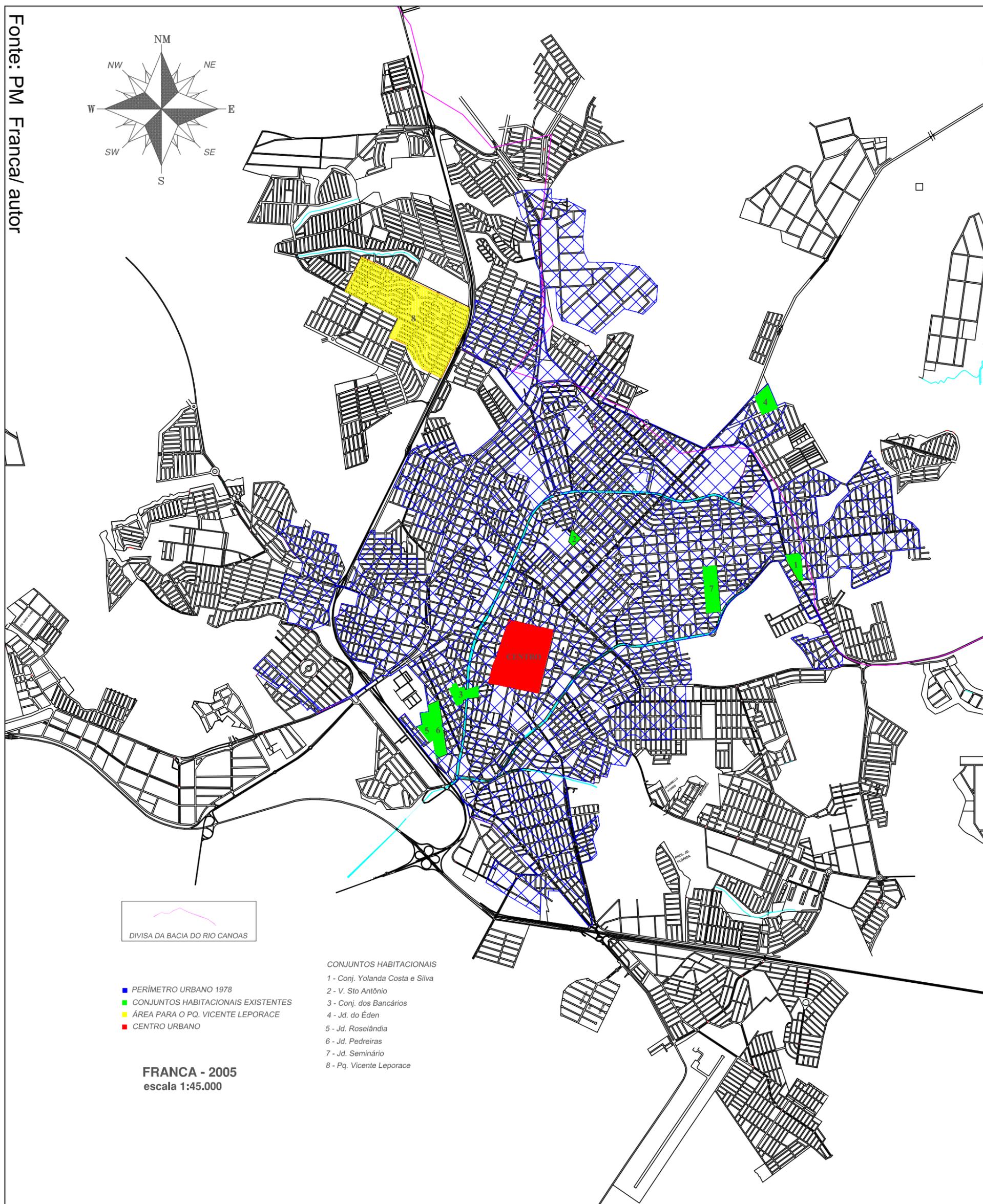


FIG. 9

FRANCA 1978 - 2005
PQ. VICENTE LEPORACE

O Conjunto dos Bancários (Anexo 2- F05 e F06) foi implantado em bairro denominado Jardim Francano, obra financiada pela Caixa Econômica Federal, inicialmente destinado à categoria profissional dos trabalhadores das instituições bancárias. Foram construídas 70 casas, em área de localização muito próxima ao centro urbano, mas com topografia bastante acidentada. Esse condicionante físico-ambiental foi um complicador da obra, devido à necessidade de construção de grandes arrimos o que, possivelmente, exauriu os recursos do empreendimento e as casas não chegaram a ser concluídas. O conjunto permaneceu inacabado por alguns anos, passando por um processo de deterioração das construções. As casas chegaram a ser invadidas por famílias e o término das construções foi assumido pelos moradores “invasores”. Muitos deles negociaram a propriedade junto a Caixa, permanecendo definitivamente como proprietários. Não há dados precisos sobre a época da construção e entrega das casas, mas podemos afirmar que a obra foi iniciada em 1968 e o conjunto residencial já se encontra inserido em foto aérea da cidade, datada de 1971.

O Conjunto do Jardim do Éden (Anexo 2- F07 e F08) foi produzido pelo INOCOOP, em bairro localizado no extremo nordeste da malha urbana. Foram implantadas 100 unidades habitacionais, entregues em 1979. As casas foram feitas com uso de blocos de concreto aparentes e desprovidas de acabamentos. Esse bairro apresentou os mesmos problemas das habitações populares de periferia, devido às longas distâncias a percorrer e a falta de equipamentos. As condições ambientais favoráveis e a boa acessibilidade à área induziram a ocupação por uma população de maior poder aquisitivo. Os melhores resultados foram decorrentes de uma série de fatores, como o acesso ao conjunto residencial, que se deu por meio de uma das mais importantes avenidas da cidade, a avenida Presidente Vargas. O bairro foi provido de um sistema viário generoso, com ruas largas, não houve uma proliferação das atividades industriais no seu entorno e dos diversos tipos de irregularidades comuns na ocupação dos conjuntos residenciais. A partir de 1992, essa região foi inserida em área de preservação ambiental de mananciais de interesse municipal, através da Lei 4240/92, passando a partir daí ter restrições à ocupação e a expansão urbana.

O Jardim Roselândia (Anexo 2- F09) foi outro conjunto de moradias econômicas financiado pelo INOCOOP, com a construção de 88 unidades habitacionais, implantadas em região também periférica, localizada a sudoeste da cidade, lindeira à rodovia SP 334 e próxima ao complexo industrial da Empresa Amazonas, já existente na época. Sua implantação se deu no início dos anos 70, configurou um vazão urbano em relação à malha urbana existente, havia dificuldade de acesso pela falta de vias urbanizadas e carência de

todos os tipos de infra-estruturas, equipamentos e serviços. Entretanto hoje, encontra-se incorporado à malha urbana e se tornou um bairro de classe média.

O Jardim Pedreiras (Anexo 2- F10) foi implantado em área anexa ao Jardim Roselândia, mantendo as mesmas características construtivas e continuidade espacial. Foram construídas 230 residências, também financiadas pelo INOCOOP. Essas moradias foram entregues em 1972.

O conjunto residencial do Jardim Seminário (Anexo 2- F11 e F12) foi implantado no mesmo período que o do Jardim Roselândia, porém em outra região da cidade, localizada a leste. O empreendimento foi financiado pela CEESP e implantadas 153 unidades habitacionais. A área escolhida também possuía uma localização periférica, mas os bairros do seu entorno já congregavam atividades industriais e de moradia da população trabalhadora, permanecendo no tempo as características de bairro operário.

O Parque Vicente Leporace (Anexo 2- F13 a 37) foi fruto da última fase do BNH, em um período em que a política habitacional buscava obter melhores resultados com a implantação de grandes empreendimentos habitacionais, lançando mão de novas tecnologias e racionalização do processo construtivo. O empreendimento previu a implantação de 3 246 unidades habitacionais, ou seja, uma população estimada em aproximadamente 15mil habitantes, o que representou, praticamente, a construção de uma nova cidade. Nas três primeiras fases de implantação, foram construídas 2238 unidades habitacionais. Podemos estabelecer uma comparação em termos quantitativos e percentuais da sua representatividade ao verificarmos os valores indicados na tabela 10.

**Tabela 10 - CONJUNTOS HABITACIONAIS PRODUZIDOS
ATÉ INÍCIO DÉCADA DE 80**

NOME	ANO	un/hab	%
Yolanda Costa e Silva	1967	104	3,45
Conj. dos Bancários	1968	70	2,32
V. Sto Antônio	1969	30	1,00
Jd. Roselândia	1970	88	2,92
Jd. Seminário	1970	153	5,08
Jd. Pedreiras	1972	230	7,63
Jd. Éden	1979	100	3,32
Leporace (BI, BII e BIII)	1983	2.238	74,28
TOTAL		3.013	100,00

Os investimentos públicos foram inevitáveis, decorrentes das novas demandas do grande contingente populacional que veio ocupar esses novos conjuntos e, por sua vez, proporcionaram uma valorização da terra de todo o entorno das áreas desses empreendimentos, assim como, das áreas lindeiras às vias de acesso. A implantação das infra-estruturas urbanas com recursos do Estado incentivou a valorização imobiliária de propriedades particulares e a expansão urbana no entorno desses novos núcleos habitacionais.

A extensão da periferia urbana ocorreu no caso de Franca, em sua maior parte, com o surgimento de loteamentos ainda mais carentes e criando regiões de maior exclusão social. Nesse caso, a produção habitacional se deu, predominantemente, em loteamentos particulares, num processo lento de ocupação feita através da autoconstrução.

A extensão urbana e a urbanização dessas regiões ocorreram de forma desigual e precária, demandando décadas, penalizando a vida dos moradores dos núcleos habitacionais populares e de todo seu entorno.

Podemos observar a localização dos conjuntos habitacionais na cidade de Franca de 1978, conforme demonstra o mapa da cidade (Figura 9), estão localizados nas franjas urbanas. Analisada a localização em relação à estrutura urbana atual, podemos observar que houve, no decorrer de quase três décadas, a expansão urbana em todo o entorno desses empreendimentos habitacionais, portanto presume-se que esse crescimento não se deu aleatoriamente, mas obedeceu a regras do mercado imobiliário.

Podemos afirmar que, historicamente, no Brasil, os investimentos estatais em infra-estruturas urbanas produziram uma valorização imobiliária do entorno destas regiões, favorecendo os grandes proprietários de terra. e os incorporadores Tais aspectos foram determinantes da expansão das periferias, criação dos vazios urbanos e fortalecimento do setor imobiliário.

No caso do Parque Vicente Leporace, isso ocorreu de forma mais acentuada por proporcionar uma expansão além da rodovia, que até então era uma barreira física entre as áreas de ocupação urbana e rural.

5. CONTEXTUALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

O projeto do Conjunto Habitacional Parque Vicente Leporace, inicialmente denominado Parque CECAP – FRANCA B, foi desenvolvido por equipe técnica pertencente ao quadro funcional da CECAP. O trabalho iniciou-se em 1978 tendo como autor do projeto urbanístico e coordenador dos trabalhos o Arquiteto Vitor Augusto dos Santos.

O projeto urbanístico, inicialmente concebido, planejou a implantação de um conjunto residencial para aproximadamente 3000 unidades habitacionais, prevendo-se uma população de mais de 15 mil habitantes.

O empreendimento foi implantado na região noroeste da cidade de Franca, em área até então de ocupação rural, distante do centro urbano, com dificuldades de acesso. Houve à necessidade de transposição da Rodovia Cândido Portinari (SP –334) e da extensão de todas redes de infra-estrutura urbana e implantação de equipamentos públicos (Figura 9).

Segundo dados da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados - SEADE- a cidade de Franca em 1978 possuía uma população de 134.743 habitantes, e este empreendimento representou a previsão de moradias para uma população superior a 10% da população urbana daquele período, adquirindo um expressivo significado em termos políticos.

Dados obtidos junto a Prefeitura Municipal de Franca nos mostraram que a área de 1.055.752,51m² foi adquirida pela CECAP através de compra, com escritura lavrada no 9º Cartório de Notas de São Paulo.

O projeto inicial teve autoria em nome do arquiteto Júlio Camargo Artigas, registro profissional 6-34085/D – CREA/SP, conforme consta na Anotação de Responsabilidade Técnica – ART - n. 55787, exercício de 1980. Esse documento indicou como objeto do contrato o projeto do empreendimento habitacional “FRANCA B”, data de início das atividades projetuais aos 09 de fevereiro de 1978 e anotação dos demais componentes da equipe de trabalho, os arquitetos Vitor Augusto dos Santos - CREA 53891/D, Célia Regina Tardelli Sachs – CREA 45412/D, José Alberto Barbosa – CREA 28087/D, José Mário Porto de Souza Campos – CREA 48347/D. Contaram também com a colaboração dos engenheiros Edson Gimenez Espejo, Luis Cláudio Pettian, José Marcos Severo Martins entre outros.

A pesquisa documental, as entrevistas e contatos realizados com os profissionais envolvidos neste projeto nos confirmaram que sua autoria principal se deve ao arquiteto Vitor Augusto dos Santos, com a fundamental participação da arquiteta Maria de Lourdes Gussoni que atuava na área de Planejamento dos conjuntos residenciais da CECAP.

Esse projeto foi idealizado, no final da década de 70, em um período em que a

política habitacional do BNH buscava reverter à situação de crise e obter melhores resultados. Investiram na produção de grandes conjuntos e em novas tecnologias que permitissem racionalização do processo construtivo e a produção em série. Por sua vez, a CECAP, impulsionada pelos recursos do BNH, passava por um período de estruturação técnico-administrativa, teve como desafio implementar uma política habitacional para o Estado, disseminando essa idéia em diversos outros projetos produzidos naquele período, como os desenvolvidos para Jundiaí, Santo André, Pirassununga entre outros.

A política tecnológica que ora se implementava, com a ação de agentes promotores estatais criaria um espaço tecnológico dito experimental, face seu caráter inovador e desconhecido até então nas práticas tradicionais de construção de habitações (CASTRO, 1985).

A política tinha como critério investir em localidades que se caracterizassem como pólo regional de desenvolvimento e, preferencialmente, cidades médias que tivessem um comprovado potencial de desenvolvimento no cenário econômico, possuísem mais de 50 mil habitantes, com previsão de altas taxas de crescimento demográfico. A fim de eliminar o déficit habitacional planejaram a produção de grandes empreendimentos, como resposta ao problema de moradia que se ampliava.

Neste contexto, foi a cidade de Franca escolhida para a implantação desse grande projeto, já se destacava na produção industrial coureiro-calçadista e agrícola, além de ser um pólo atrativo regional, o que veio justificar a aquisição de uma gleba de mais de 100ha para fins habitacionais de interesse social.

O plano urbanístico previsto para esse grande conjunto habitacional, foi o que norteou toda a ocupação do bairro e da expansão dessa região. Foi aprovado na gestão do então Prefeito Sr. Maurício Sandoval Ribeiro, pelo Decreto Municipal de n. 4402 de 27 de janeiro de 1981, publicado no jornal “O Comércio da Franca” no dia 29/01/81.

Naquele período, já vigorava o primeiro Plano Diretor do Município de Franca, a Lei 2046 de 06 de janeiro de 1972. Esse plano foi produzido com incentivos do SERFHAU, assim como muitos outros Planos Diretores elaborados na década de 70. Conforme relato de funcionário público da época, esse importante instrumento urbanístico começou a ser parcialmente utilizado aproximadamente uma década após sua aprovação, por questões políticas. Também nos relatou que os profissionais da CECAP envolvidos no projeto visitaram a cidade por diversas vezes, para conhecer o lugar e realizar entendimentos junto à Prefeitura sobre o projeto. Como era comum, o projeto foi aprovado após o início das obras e constou no decreto de aprovação as seguintes considerações e justificativas:

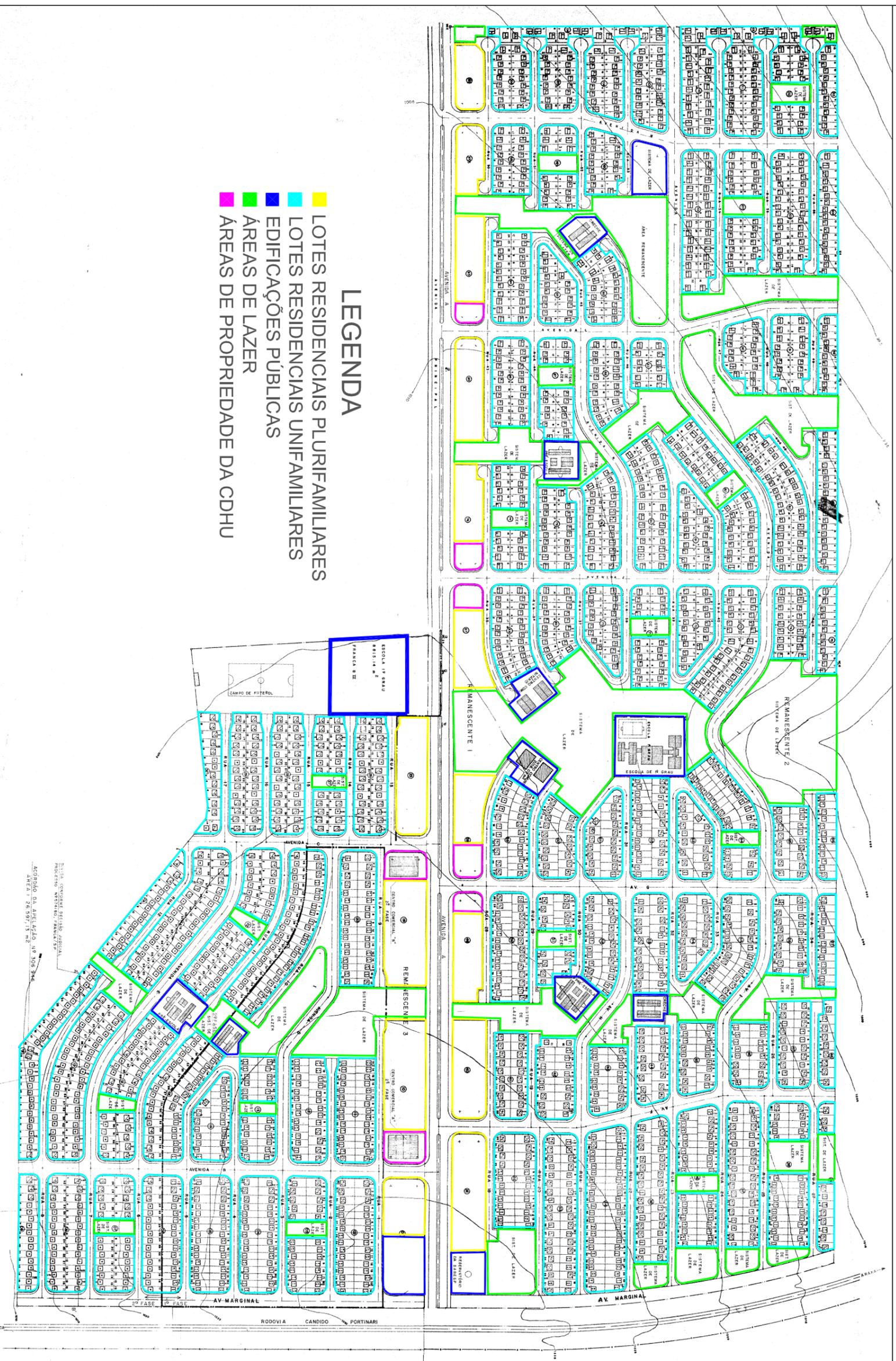
Serão construídas 3 mil casas populares destinadas à população carente;
 Parte destas casas já se encontravam construídas ou em fase de acabamento;
 O parcelamento dispensava drenagem e pavimentação da área;
 Os projetos apresentados já se encontravam aprovados junto a CETESB e
 ENGENHARIA SANITÁRIA;
 Parte dos equipamentos urbanos já estavam implantados como: água, esgotos,
 galerias pluviais, extensão da rede de energia, abertura das vias e demarcação
 dos terrenos (Decreto Municipal 4402/81).

A concepção projetual dada a esse empreendimento habitacional de interesse social representou uma nova postura urbanística, tendo em vista a produção realizada no Brasil até aquele momento. O projeto desse grande conjunto habitacional assemelhou-se ao planejamento de uma nova cidade, não se resumindo as unidades habitacionais. Foram previstas áreas públicas para o lazer e edificações, chegando-se até ao desenvolvimento dos projetos de alguns equipamentos (Figura 10). Conforme depoimento de Santos, esse projeto foi concebido em um momento em que a CECAP passava por um processo de estruturação, ampliando os seus quadros profissionais, muitos da equipe técnica eram recém formados cheios de novas idéias e imbuídos de grande idealismo em termos profissionais.

Os arquitetos em geral tinham uma forte influência do pensamento urbanístico moderno, como uma postura dominante na formação profissional e também disseminada na elite profissional e intelectual do país. As críticas já formuladas ao pensamento progressista, devido à má qualidade dos ambientes e das edificações modernistas, já eram relevantes na década de 70. Despertando novas posturas profissionais, através do questionamento dos projetos já implantados, que ignoravam as condições específicas do meio em termos físico-territoriais e sócio-culturais. Essas críticas foram relevantes para a revisão dos princípios adotados e busca de soluções dos problemas detectados.

Neste contexto, foi concebido o projeto do Parque Vicente Leporace. Contou com o trabalho de jovens profissionais ávidos a colocar em prática toda teoria urbanística difundida dentro das universidades, otimistas quanto à possibilidade de participarem da construção de um ambiente urbano com melhor padrão de qualidade.

Podemos dizer que a concepção urbanística dada ao projeto apresentou uma clara influência do pensamento urbanístico moderno, o que pode ser verificado na setorização dos usos e na racionalização do sistema construtivo. Por outro lado, observamos também características do pensamento culturalista, devido à preocupação com a preservação do ambiente natural e com a forma urbana não ortogonal que definiu uma forma urbana particular.



- LEGENDA**
- LOTES RESIDENCIAIS PLURIFAMILIARES
 - LOTES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES
 - EDIFICAÇÕES PÚBLICAS
 - ÁREAS DE LAZER
 - ÁREAS DE PROPRIEDADE DA CDHU



Fonte: CDHU/ autor

FIG. 11 **USO DO SOLO**
PQ. VICENTE LEPORACE

A concepção dos espaços urbanos buscou privilegiar as relações de vizinhança e estabelecer uma hierarquização nos espaços de uso coletivo, buscando dotar todo o Conjunto de equipamentos públicos considerados fundamentais. SANTOS (2004) nos relatou que todos esses aspectos foram, cuidadosamente equacionados, com o objetivo de dar um entendimento ampliado ao espaço habitacional e proporcionar melhores padrões urbanísticos.

O projeto do conjunto residencial atendeu às normas de parcelamento do solo na previsão das áreas públicas e conservação das áreas de interesse ambiental, como matas nativas e de nascentes. As áreas públicas foram estrategicamente localizadas. Estas cortam transversalmente as quadras que abrigam os lotes unifamiliares de residências térreas, prevendo a implantação dos equipamentos públicos. Foram reservadas áreas de propriedade da CDHU, junto ao eixo viário principal, para uma nova categoria de uso, os lotes comerciais que abrigariam a construção dos Centros Comerciais.

A figura 11 mostra os diferentes usos do solo previstos no plano urbanístico: uso residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar, comercial, áreas de lazer e de edificações públicas. Foram planejados lotes maiores para serem implantados os condomínios de apartamentos, localizados junto ao eixo viário principal, contíguo às áreas de propriedade da CDHU de uso comercial. Os equipamentos foram inseridos nos eixos de áreas públicas mantendo proximidade aos setores residenciais. Na época da concepção do projeto urbanístico original, havia uma clara intenção de adensamento do uso das áreas remanescentes, mas era ainda uma idéia incipiente, a construção dos edifícios de apartamentos não fez parte dos projetos da CECAP. A primeira etapa dos edifícios se deu somente na fase B IV com a implantação de 320 apartamentos, entregues em 1989, ou seja, quase uma década após a realização do projeto inicial.

Depoimentos de SANTOS (2004) nos revelou que a introdução da tipologia do edifício de apartamentos ocorreu sob a gestão da CDHU e que as primeiras experiências dessa tipologia habitacional ocorreram neste projeto de Franca. O projeto da edificação foi sendo aperfeiçoado e consolidou-se como o padrão habitacional da CDHU até os dias atuais.

5.1 As diretrizes de projeto

A obra de arquitetura esconde e revela um projeto: como qualquer realização, deforma-o atenuando, ampliando ou alterando, na prática, suas propostas iniciais. Mas guarda, mesmo assim, sua orientação básica. E, por isto, a obra permite reconstruir, com razoável segurança, os traços mais significativos da

estrutura do projeto. (FERRO, 1980, p. 89)

Foi-nos relatado que, dentro da CECAP havia um setor de planejamento dos projetos dos conjuntos habitacionais, atividade assumida pela arquiteta Maria de Lourdes Gussoni. Ela entrou no quadro funcional da CECAP em 1976 e, naquele período, o setor de planejamento de projetos estava se estruturando. Os projetos até então eram terceirizados e apresentavam soluções distintas, definidas através de critérios pessoais, surgindo assim, a necessidade de estabelecer parâmetros que revelassem os objetivos e diretrizes que a empresa pretendia imprimir em seus produtos. Com esse propósito, foi estruturado o setor de planejamento de projetos dos conjuntos residenciais da CECAP, a atuação se dava em etapa anterior ao desenvolvimento do projeto urbanístico propriamente, estabelecendo-se critérios para a definição dos programas e para quantificação das áreas, dentro das suas diferentes categorias de uso.

Gussoni dedicou-se durante muito tempo ao estudo de critérios para a previsão das áreas públicas e dos equipamentos comunitários, para os empreendimentos habitacionais de interesse social. O trabalho foi desenvolvido a partir de metodologia predominantemente empírica, coletando dados sobre as demandas locais e observando a rotina de uso de equipamentos públicos em geral, com o objetivo de entender as necessidades da população de menor poder aquisitivo que utilizaria os serviços públicos e comunitários. Esses critérios foram estruturados de tal forma que foi organizado um manual de uso restrito da empresa, que serviu como referência para os diversos profissionais no desenvolvimento dos seus projetos. Foram criadas tabelas que estabeleceram índices para previsão de áreas para creches, praças, equipamentos esportivos e de lazer, equipamentos sociais e até comerciais. Buscou-se dar uma visão mais ampla ao espaço habitacional, não se restringindo ao arruamento e ao espaço da moradia, que era a concepção tradicionalmente dada aos conjuntos habitacionais.

A importância desse trabalho estava em criar procedimentos e referências projetuais semelhantes para os diversos projetos e atuação profissional. Esse manual não tinha um intuito controlador ou padronizador, mas sim norteador do trabalho em termos de método. Gussoni nos relatou ainda que havia total liberdade, para que os profissionais fizessem suas escolhas e que o projeto do Leporace ou Franca B foi um dos que mais fielmente utilizou esta metodologia para previsão e quantificação das áreas. Esclareceu-nos ainda que essa metodologia foi estruturada através de muita pesquisa, reflexão teórica e trabalho, e que foi, inicialmente, baseada em dados demográficos do IBGE. Explicou que em relação à incidência das faixas etárias para se detectar as demandas dentro de cada uma das categorias. Foram

realizadas pesquisas em creches e pré-escolas, para se conhecer o funcionamento e definir os programas básicos. A idéia dos Centros Comunitários ainda era nova, acreditava-se que a organização popular deveria existir, mas pouco ou nenhuma experiência, nesse sentido, existia. Começaram a estudar os equipamentos necessários para os conjuntos residenciais e o material de pesquisa foi sendo acumulado e montada uma sistemática de referências para dimensioná-los. Iniciaram a fazer os programas para os projetos, imprimindo uma visão mais ampla, de estarem construindo um bairro, quase que uma nova cidade. Tinham em mente que o Estado deveria assumir e oferecer os serviços básicos à população como: assistência social, saúde, educação, lazer, etc., devendo ser previstos espaços compatíveis com a demanda.

No final da década de 70, a superintendência da CECAP era ocupada por Alfredo Paesani, que foi o responsável e desempenhou papel fundamental na estruturação e modernização da empresa, em termos de arquitetura e projeto. SANTOS (2004) nos disse que trabalhavam em um ambiente muito democrático, todos participavam do projeto do outro, era comum a realização de reuniões para apresentação dos trabalhos e discussão das idéias, dos partidos de projeto, havia divergências, mas muito profissionalismo. Também participava do grupo o arquiteto Júlio Artigas e outros novos profissionais, todos trabalhando com muito otimismo e novas idéias. A equipe tinha consciência dos problemas dos Conjuntos Habitacionais já implantados e da necessidade de buscar novas posturas, em resposta aos problemas e às críticas que a produção habitacional de interesse social do BNH sofria.

Foi uma fase riquíssima, havia uma liberdade muito grande, nós na verdade estávamos construindo a CECAP (SANTOS, 2004).

Através dos princípios e objetivos que permeavam o trabalho de projeto da CECAP foi desenvolvido um processo de planejamento que envolveu estudos, previsões, sistematização de dados, chegou a definir índices e estabelecer padrões que deveriam ser seguidos. Esses estudos foram organizados em manual que chegou a ser utilizado por muitos anos.

A qualidade considerada baseia-se no princípio de que a área comum deve atender a todas as necessidades comunitárias e urbanas sem acarretar pelo seu aumento uma perda para a área do lote que no caso é a condição de qualidade mínima. No equilíbrio desta relação se põe o conceito de qualidade (GUSSONI, 2005).

Esse manual foi composto por diversas fichas e quadros cujas referências e informações acompanhavam cada etapa de desenvolvimento dos projetos, compilando dados relacionados ao lugar, ao programa, ao projeto urbanístico e as edificações.

Foram elaboradas sete fichas (figuras 12 a 18) que deveriam receber informações sobre o projeto, dados específicos do programa, sobre a gleba, estimativas de área, tipos de usos, custos e recursos financeiros, entre outros. Seguem abaixo informações sobre o conteúdo de cada um das fichas.

Ficha CECAP 01 - O terreno, aspectos físicos (figura 12)

Esta ficha recebe informações gerais sobre a gleba escolhida, quanto às condições físico-territoriais do terreno e das infra-estruturas necessárias para atender a nova demanda. Contém dados sobre a área do terreno e as possíveis incompatibilidades, ou seja, valor indicado na escritura, no levantamento e a que seria adotada no projeto. Foi reservado espaço para observações gerais e para as características físicas particulares detectadas através das visitas “in locu”.

A essas primeiras informações eram anexados plantas e documentos, contendo o levantamento topográfico e planimétrico da gleba, memorial descritivo da poligonal das divisas e planta com cadastro dos pontos de fornecimento de água, esgotos sanitários e de captação das águas pluviais, mais próximos da gleba. Essas informações eram colhidas através de vistorias, comumente, realizadas pelos profissionais responsáveis pelo desenvolvimento dos projetos.

Ficha CECAP 02 - O terreno, estudo do terreno (Figura 13)

A ficha sintetiza os estudos preliminares sobre a topografia do terreno, utilizando-se do levantamento planimétrico. É feita uma classificação das declividades das parcelas da gleba quanto à declividade, acidentes, quantificação de áreas e definição das porcentagens. Nessa ficha, há uma previsão do aproveitamento das áreas, considerando-se os acidentes geográficos, exigência de doação de áreas públicas e possíveis restrições ao uso, podendo se fazer uma previsão das áreas inaproveitáveis. Obtém-se uma avaliação do volume de movimentação de terra e quantificação dos custos desses serviços iniciais.

Ficha CECAP 03 - Programa, distribuição das áreas (Figura 14)

Nesta ficha, há uma previsão geral do programa, já é definida a distribuição das áreas de acordo com os diversos tipos de uso. Apresenta uma previsão da oferta e da demanda

de moradias. Os pretendentes são classificados por faixa de renda, podendo optar por moradias maiores ou menores, ou seja, de 2 ou 3 quartos e até com mais ou menos acabamento. Esta previsão era possível por que na época trabalhavam com uma listagem de candidatos previamente definida.

Através do computo geral das áreas era obtido um índice urbanístico que relacionava o total das áreas de uso comum como: sistema viário, equipamentos públicos, lazer e demais áreas livres, com o total de áreas destinadas à habitação.

Ficha CECAP 04 - Programa, distribuição dos lotes (Figura 15)

A partir da renda familiar, era realizada uma previsão dos padrões de moradia e das cotas de terreno, nessa ficha era definida a possibilidade de aquisição de imóveis de diferentes padrões e valores, conforme os diferenciais acima descritos. Recebe também informações sobre as áreas comerciais, e das diferentes categorias admitidas, na forma de boxes e/ou quiosques.

Ficha CECAP 05 - Programa, equipamentos comunitários (Figura 16)

Essa ficha contém informações sobre os equipamentos comunitários, recebe dados sobre o entorno, previsão das demandas e são estabelecidas diretrizes locais a partir de dados sociais do público alvo. É feita uma estimativa de área para cada categoria de equipamento, relacionando a população atendida e o raio de abrangência que o equipamento teria dentro do conjunto residencial.

Ficha CECAP 06 – Programa, distribuição áreas livres (Figura 17)

Nela é feita uma distribuição das áreas livres, tendo como referência as diretrizes físico-ambientais locais e as categorias de uso dadas aos espaços livres destinados ao lazer. Os espaços são subdivididos em áreas para recreação de adultos, recreação infantil e lazer passivo. Dentro de cada categoria, há uma previsão de equipamentos de uso específico como: quadras polivalentes ou campos de futebol para a recreação dos adultos, play ground para recreação infantil, além de jardins públicos, estacionamentos ou áreas inaproveitáveis para o lazer passivo.

Ficha CECAP 07 – Construção (Figura 18)

Essa ficha recebe informações sobre as construções habitacionais, contendo dados sobre a renda familiar, valor do financiamento, número de quartos, área do terreno, gastos com a implantação e disponibilidade financeira para a construção. Utilizando-se dessas referências são determinados os tipos das unidades habitacionais mais viáveis para cada categoria de renda, sendo também demonstrado sinteticamente a viabilidade financeira do empreendimento.

Figura 14 - Ficha CECAP 03

FOLHA 03	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">4</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">T</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	T	FASE A	PROGRAMA BÁSICO	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">s.resp.</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">saída</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">rubrica</td></tr> </table>	s.resp.	saída	rubrica																																																																																		
1	2	3	4	5	T																																																																																										
s.resp.																																																																																															
saída																																																																																															
rubrica																																																																																															
PROGRAMA 2 - Distribuição de Áreas				OPU																																																																																											
1. Previsão da Oferta/Demanda (Nº de Unidades por faixa renda - OEP)																																																																																															
ANO : _____																																																																																															
DADOS ADOTADOS																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">RENDA FAMILIAR</th> <th colspan="2">DADOS ADOTADOS OFERTA</th> <th colspan="2">TAMANHO DAS UNIDADES</th> </tr> <tr> <th>Absoluto</th> <th>Relativo</th> <th>2Q</th> <th>3Q</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>					RENDA FAMILIAR	DADOS ADOTADOS OFERTA		TAMANHO DAS UNIDADES		Absoluto	Relativo	2Q	3Q																																																																																		
RENDA FAMILIAR	DADOS ADOTADOS OFERTA		TAMANHO DAS UNIDADES																																																																																												
	Absoluto	Relativo	2Q	3Q																																																																																											
2. Previsão de Áreas e Porcentagens																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">USO PREVISTO</th> <th rowspan="3">REPRESENTAÇÃO</th> <th colspan="2">ANO:</th> <th colspan="2">ANO:</th> <th colspan="2">ANO:</th> </tr> <tr> <th colspan="2">ETAPA</th> <th colspan="2">ETAPA</th> <th colspan="2">ETAPA</th> </tr> <tr> <th>%</th> <th>ÁREA</th> <th>%</th> <th>ÁREA</th> <th>%</th> <th>ÁREA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Área do Sistema Viário</td> <td>A. SV</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>2. Área Destinada aos Equipamentos</td> <td>A. E</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ÁREA LIVRE</td> <td>3. Área Lazer</td> <td>A. L</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>4. Área Perdida</td> <td>A. PE</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>TOTAL DA ÁREA COMUM</td> <td>A. CC</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>5. Área Destinada a Habitação</td> <td>A. D</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>TOTAL DA ÁREA RESIDENCIAL</td> <td>A. T</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>6. Área Destinada ao Comércio</td> <td>A. CO</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>TOTAL DA ÁREA DA GLEBA</td> <td>A. C</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>					USO PREVISTO	REPRESENTAÇÃO	ANO:		ANO:		ANO:		ETAPA		ETAPA		ETAPA		%	ÁREA	%	ÁREA	%	ÁREA	1. Área do Sistema Viário	A. SV							2. Área Destinada aos Equipamentos	A. E							ÁREA LIVRE	3. Área Lazer	A. L						4. Área Perdida	A. PE						TOTAL DA ÁREA COMUM	A. CC							5. Área Destinada a Habitação	A. D							TOTAL DA ÁREA RESIDENCIAL	A. T							6. Área Destinada ao Comércio	A. CO							TOTAL DA ÁREA DA GLEBA	A. C						
USO PREVISTO	REPRESENTAÇÃO	ANO:		ANO:			ANO:																																																																																								
		ETAPA		ETAPA			ETAPA																																																																																								
		%	ÁREA	%	ÁREA	%	ÁREA																																																																																								
1. Área do Sistema Viário	A. SV																																																																																														
2. Área Destinada aos Equipamentos	A. E																																																																																														
ÁREA LIVRE	3. Área Lazer	A. L																																																																																													
	4. Área Perdida	A. PE																																																																																													
TOTAL DA ÁREA COMUM	A. CC																																																																																														
5. Área Destinada a Habitação	A. D																																																																																														
TOTAL DA ÁREA RESIDENCIAL	A. T																																																																																														
6. Área Destinada ao Comércio	A. CO																																																																																														
TOTAL DA ÁREA DA GLEBA	A. C																																																																																														
OBS:																																																																																															
3. Cálculo do Índice Urbanístico:																																																																																															
i = A. CC / A. D = _____ i =																																																																																															

Fonte: CECAP, 1978.

Figura 15 - Ficha CECAP 04

FOLHA 04	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">4</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">T</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	T	FASE A	PROGRAMA BÁSICO	s.resp. saída rubrica																																																															
1	2	3	4	5	T																																																																				
PROGRAMA 2 - Distribuição dos Lotes					OPU																																																																				
4. Cálculo do número dos lotes																																																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 15%;">RENDA FAMILIAR</th> <th rowspan="2" style="width: 10%;">DISTRIB. (%)</th> <th colspan="3" style="width: 30%;">LOTES RESIDENCIAIS E MISTOS</th> <th colspan="2" style="width: 35%;">ÁREAS OBTIDAS</th> </tr> <tr> <th style="width: 10%;">Tamanho</th> <th style="width: 10%;">Quota</th> <th style="width: 10%;">Número</th> <th style="width: 15%;">A. D</th> <th style="width: 15%;">A. T</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">TOTALS</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>						RENDA FAMILIAR	DISTRIB. (%)	LOTES RESIDENCIAIS E MISTOS			ÁREAS OBTIDAS		Tamanho	Quota	Número	A. D	A. T																																																		TOTALS						
RENDA FAMILIAR	DISTRIB. (%)	LOTES RESIDENCIAIS E MISTOS			ÁREAS OBTIDAS																																																																				
		Tamanho	Quota	Número	A. D	A. T																																																																			
TOTALS																																																																									
5. Área Comercial ALTERNATIVA: _____																																																																									
5.1. Nº de Boxes para comércio : _____ A. Constr: _____ A. Terreno: _____																																																																									
Área Destinada ao Comércio (A. CO1): _____																																																																									
Características _____ _____																																																																									
Previsão Ocupação _____ _____ _____																																																																									
5.2. Número de Quiosques : _____ A. Constr: _____ A. Terreno: _____																																																																									
Área Destinada ao Comércio (A. CO2): _____																																																																									
Características _____ _____																																																																									
Previsão Ocupação _____ _____ _____																																																																									
5.3. Total da Área Destinada ao Comércio (A. CO): _____																																																																									

Fonte: CECAP, 1978.

Figura 16 - Ficha CECAP 05

FOLHA 05	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">4</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">T</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	T	FASE A	PROGRAMA BÁSICO	s.resp. saída rubrica
1	2	3	4	5	T					
PROGRAMA 2 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS										
6. Diretrizes Locais: _____										

7. Dados do Entorno:										
	Creche - Berçário	Pré-Escola		1º Grau						
População-Base										
Questões : _____										

8. Cálculo da População Usuária:										
	Creche - Berçário	Pré-Escola		1º Grau						
População-Base										
Questões : _____										

9. Equipamentos Previstos										
EQUIPAMENTO	MÓDULO PADRÃO	ÁREA CONSTR.	ÁREA COBERTA	ÁREA TERRENO	ATENDIMENTO					
					POPULAÇÃO	RAIO				
Creche - Berçário										
Pré-Escola										
1º Grau										
Centro Comunitário										
Posto Policial										
Área Destinada Equipamentos	TOTAL									
OBS : _____										

Fonte: CECAP, 1978.

Figura 17 - Ficha CECAP 06

FOLHA 06	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">4</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">T</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	T	FASE A PROGRAMA BÁSICO	s.resp. saída rubrica OPU																																																																																					
1	2	3	4	5	T																																																																																									
PROGRAMA 2 - DISTRIBUIÇÃO ÁREAS LIVRES																																																																																														
10. Diretrizes Locais: _____ _____ _____ _____ _____ _____																																																																																														
11. Distribuição das Áreas Livres																																																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">FUNÇÃO</th> <th style="width: 35%;">FUNÇÃO</th> <th style="width: 10%;">Quantidade</th> <th style="width: 10%;">Índice Adotado</th> <th style="width: 15%;">Área Necessária</th> <th style="width: 15%;">Raio de Ação</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">RECREAÇÃO ADULTA</td> <td>Quadra Polivalente</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Quadra Futebol Salão</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Malha</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bocha</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Futebol Campo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">SUB-TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">RECREAÇÃO INFANTIL</td> <td>Unidade de Recreio 1- 0a 9 anos</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unidade de Recreio 2- 10 a 14 anos</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Play Ground - 2 a 10 anos</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parquinho * 6 a 14 anos</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">LAZER PASSIVO</td> <td>Jardins Públicos *</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Praças Urbanas</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Áreas Arborizadas</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estacionamento</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área Inaproveitável</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ÁREA DO SISTEMA DE RECREIO</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">TOTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				FUNÇÃO	FUNÇÃO	Quantidade	Índice Adotado	Área Necessária	Raio de Ação	RECREAÇÃO ADULTA	Quadra Polivalente					Quadra Futebol Salão					Malha					Bocha					Futebol Campo						SUB-TOTAL					RECREAÇÃO INFANTIL	Unidade de Recreio 1- 0a 9 anos					Unidade de Recreio 2- 10 a 14 anos					Play Ground - 2 a 10 anos					Parquinho * 6 a 14 anos					LAZER PASSIVO	Jardins Públicos *					Praças Urbanas					Áreas Arborizadas					Estacionamento					Área Inaproveitável					ÁREA DO SISTEMA DE RECREIO		TOTAL			
FUNÇÃO	FUNÇÃO	Quantidade	Índice Adotado	Área Necessária	Raio de Ação																																																																																									
RECREAÇÃO ADULTA	Quadra Polivalente																																																																																													
	Quadra Futebol Salão																																																																																													
	Malha																																																																																													
	Bocha																																																																																													
	Futebol Campo																																																																																													
	SUB-TOTAL																																																																																													
RECREAÇÃO INFANTIL	Unidade de Recreio 1- 0a 9 anos																																																																																													
	Unidade de Recreio 2- 10 a 14 anos																																																																																													
	Play Ground - 2 a 10 anos																																																																																													
	Parquinho * 6 a 14 anos																																																																																													
LAZER PASSIVO	Jardins Públicos *																																																																																													
	Praças Urbanas																																																																																													
	Áreas Arborizadas																																																																																													
	Estacionamento																																																																																													
	Área Inaproveitável																																																																																													
ÁREA DO SISTEMA DE RECREIO		TOTAL																																																																																												
Questões: _____ _____ _____ _____ _____																																																																																														

Fonte: CECAP, 1978.

Foram também desenvolvidos outros quadros que seguem abaixo (figuras de 19 a 25). Eles estabelecem índices para definição e quantificação dos padrões considerados adequados ou desejáveis, colaborando no desenvolvimento dos projetos e na elaboração dos dados inseridos nas fichas síntese.

Siglas indicadas nos quadros:

Asv - Área do sistema viário

Ad - Área destinada habitação

Aeq - Área dos equipamentos

Al - Área lazer

Aco - Área comercial

Quadro II: Modelos de distribuição das áreas (figura 19)

Prevê padrões para a distribuição geral das áreas dos conjuntos habitacionais, estabelece índices para cálculo das áreas segundo o tipo de uso, áreas destinadas ao uso habitacional, sistema viário, equipamentos coletivos, lazer e comercial. São estabelecidos “modelos de distribuição que representam a lógica de crescimento da escala dos conjuntos” (GUSSONI, 2005). As porcentagens previstas nesses modelos se alteram de acordo a quantidade de unidades habitacionais. Verificamos que, quanto maior o conjunto, há um acréscimo das porcentagens das áreas destinadas aos equipamentos coletivos, lazer e comércio, em contrapartida, há um pequeno decréscimo nos valores indicados para a habitação e para o sistema viário.

Figura 19 - Quadro II: MODELOS DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

ESCALA MODELO DISTR. DAS AREAS	MODELO 1	MODELO 2	MODELO 3	MODELO 4	MODELO 5	MODELO 6	MODELO 7	MODELO 8
	até 100 un. ou 34 000m ²	até 200 un. ou 68 000m ²	até 300 un. ou 103 000m ²	até 500 un. ou 173 500m ²	até 1000un. ou 348 500m ²	até 1500un. ou 525 000m ²	até 2000 un. ou 705 882m ²	até 3000 un. ou 1072880m ²
A.D	61.5	61.5	61.0	60.5	60.5	60.0	59.5	59.0
A.SV *	25.0	25.0	25.0	24.5	24.5	24.5	24.5	24.0
A.EQ	1.0	1.5	1.5	3.5	3.0	2.5	2.5	3.0
A.L	12.5	12.0	12.0	11.0	11.5	12.0	12.5	13.0
A.CO	-	-	0.5	0.5	0.5	1.0	1.0	1.0

* - precisa ser ajustado ao novo conceito, com estacionamento, praça e ponto de ônibus

Fonte: CECAP, 1978.

]

Quadro III – Índices para cálculo das áreas e do número de unidades comerciais por unidade residencial (figura 20)

Estabelece índices para a quantificação das áreas comerciais, que alteram-se com o aumento das proporções do conjunto. São apresentadas três alternativas para o cálculo da quantidade de unidades comerciais: a primeira com uso de boxes comerciais, a segunda associando boxes e quiosques comerciais e, a terceira com a implantação somente de quiosques. Estabelece também índices para se estimar a área dessas unidades.

Figura 20 - Quadro III: ÍNDICES PARA CÁLCULO DAS ÁREAS E DO NÚMERO DE UNIDADES COMERCIAIS POR UNIDADE RESIDENCIAL

Nº de UNIDADES	ALTERNATIVAS DE Nº DE UNIDADES COMERCIAIS					ÁREA COMERCIAL (m ² /unidade)		
	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2			ALTERNATIVA 3	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3
	Nº DE BOX / UNID.HAB.	Nº DE BOX / UNID.HAB.	Nº DE QUIOSQ. / UNID.HAB.	TOTAL	Nº DE QUIOSQ. / UNID.HAB.			
150	-	-	-	-	0.013	-	-	1.33
300	0,020	0,020	0,020	0,040	0.067	1.4	3.4	6.67
500	0,024	0,024	0,024	0,048	0.068	1.68	4.8	6.8
1000	0,024	0,024	0,024	0,048	0.068	1.68	3.1	6.8
1500	0,024	0,020	0,020	0,040	-	1.68	3.4	-
3000	0,024	0,020	-	-	-	1.68	-	-

Fonte: CECAP, 1978.

Quadro IV – Distribuição dos equipamentos comunitários segundo a escala do conjunto (figura 21)

Estabelece critérios para distribuição dos equipamentos comunitários segundo a escala do conjunto. A partir da quantidade das unidades habitacionais, são estimadas as demandas para Creches, Pré-escola, Escola de 1º Grau, Centro Comunitário e Centro de Saúde.

Os critérios empregados previram que as famílias seriam compostas em média por 5 pessoas. As creches deveriam atender uma faixa etária de 0 a 5 anos, que representava 16,5% da população. Considerou-se que somente 20% das famílias utilizariam este equipamento. Para as Pré-escolas, considerou-se uma demanda de 100% do segmento populacional, definido para a faixa etária de 5 a 6 anos, que representava 6% da população e que seriam atendidos em dois turnos de aula. Para as Escolas de 1º Grau, estimou-se uma demanda de 95% do segmento populacional, definido para a faixa etária de 7 a 14 anos, que

representava 20% da população e que seriam atendidos em 3 turnos de aula.

Figura 21 - Quadro IV: DISTRIBUIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS SEGUNDO A ESCALA DO CONJUNTO

Nº DE UNIDADES	Creche- Berçário			Pré-Escola			1º Grau			Centro Comunitário			Total		C.Saúde	
	Módulo	Á.Const (m2)	Á.Terr. (m2)	Módulo	Á.Const (m2)	Á.Terr. (m2)	Módulo	Á.Const (m2)	Á.Terr. (m2)	Módulo	Á.Const (m2)	Á.Terr. (m2)	Á.Terr. (m2)	Á.Equ. %	Á.Cons. (m2)	Á.Terr. (m2)
100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CC/100	61	360	360	1.0	-	-
200	Cr/200 (30)		400	-	-	-	-	-	-	CC/200	79	640	1040	1.5	-	-
300	Cr/300 (60)	187	600	-	-	-	-	-	-	CC/300	119	960	1560	1.5	-	-
500	Cr/500 (100)	315	800	PE/500 (2)75	347	1400	M0(4t)	602	2200	CC/500	178,5	1400	5800	3.5	-	-
1000	Cr/1000 (200)	595	1500	PE/1000 (4)150	633	1900	M1(10t)	1700	5200	CC/1000	220.5	1800	10700	3.0	50	300
1500	Cr/500 Cr/1000	945	2300	PE/1500 (6)225	894	2350	M2(14t)	2200	6150	CC/1500	253.5	2200	13400	2.5	70	400
2000	2X Cr/1000	1190	3000	2X PE/1000	1266	3800	2M3 (20t)	2X2800	16200	CC/2000	253.5	2400	25900	2.5	90	500
3000	3X Cr/1000	1785	4500	2X PE/1500	1788	4700	2M2(14t) 1m2(16t) *		12300+ 6150 *	CC/3000		2700	31010	3.0	110	660

* substituir

Fonte: CECAP, 1978.

Quadro V e V-A - Dimensionamento dos módulos-padrão para o 1º Grau (figuras 22 e 23)

Permite o dimensionamento dos módulos-padrão das edificações escolares de 1º Grau, podendo ser alterados com a variação da quantidade de turmas. Consideraram que as turmas teriam 35 crianças, foi estimada uma média de área construída de 5,26m²/aluno para as construções básicas, o que seria reduzido para 4,55m²/aluno, para as ampliações de construções existentes.

Para o dimensionamento da área do terreno, previram em média 17,87m²/aluno para as construções básicas e 14,07m²/aluno quando ampliadas, admitindo uma área mínima média de 17,28m²/aluno para as construções básicas e 12,26m²/aluno para as ampliações.

Embora esses quadros estabelecessem critérios para a previsão de áreas para as escolas, Gussoni esclareceu que mantinha contatos com a equipe técnica da Companhia de Construções Escolares do Estado de São Paulo – CONESP -, órgão responsável pelas edificações escolares no Estado de São Paulo. Naquele período, a CONESP já trabalhava com projetos padrão, eram realizados entendimentos entre os técnicos das empresas, no sentido de orientar a escolha dos terrenos.

O quadro V-A era utilizado para os casos em que havia restrições de terreno, introduzindo padrões mais adensados, como as construções em dois pavimentos que permitem maior aproveitamento do lote.

Figura 22 - Quadro V: DIMENSIONAMENTO MÓDULOS-PADRÃO PARA O 1º GRAU

NÍVEL DE ENSINO	MÓDULOS	CAPACIDADE MODULAR (nºalunos/turno)		ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)		ÁREA TOTAL DO TERRENO (m ²)	
		BÁSICA	AMPLIADA	BÁSICA	AMPLIADA	DESEJADA	MÍNIMA
1º GRAU	M1(8t)	280	420	1912	2187	6300	5300
	M2(12t)	420	560	2417	2709	7900	7500
	M3 (16)	560	700	2991	3201	10300	8900
	M4(20)	700	840	3330	3703	11800	10100
	M5(24)	840	980	3803	4224	13300	11400
	M6(28)	980	1120	4325	4519	14600	12600

Obs: No caso de ser necessária uma restrição de área utiliza-se os dados do Quadro V-A.

Fonte: CECAP, 1978.

Figura 23 - Quadro V-A: DIMENSIONAMENTO MÓDULOS-PADRÃO PARA O 1º GRAU

Capacidade por Período		M0						M1				M2				M3		M4		
		2 t 70al.	3 t 105al.	4 t 140al.	5 t 175al.	6 t 210al.	7 t 245al.	8/9 t 280/ 315al.	10 t 350al.	11 t 385al.	12 t 420al.	12 t 420al.	14 t 490al.	15 t 525al.	16 t 560al.	18 t 560al.	20 t 630al.	20 t 700al.	20 t 700al.	24 t 840al.
Áreas de Construção	1 PAV	294	358	602	666	908	972	1633	1698	1763	1892	2054	2216	2281	2346	2603	2668	2798	2918	3275
	2 PAV	-	-	-	-	-	-	1028	1065	1103	1177	1292	1385	1422	1459	1651	1689	1763	1855	2060
Áreas Complementares		944	1008	1452	1516	1808	1872	2533	2595	2663	2792	2954	3116	3181	3246	4353	4418	4548	4868	5025
Área Total Terreno (10%)	1 PAV	1362	1503	2260	2400	2988	3128	5153				6152				8081		9130		
	2 PAV	-	-	-	-	-	-	4366				5176				6942		7794		

* Só pode ser programado o M0 em casos bem justificados, pois são construções de caráter provisório, emergencial.
O CONESP só admite este módulo em último caso.

Fonte: CECAP, 1978.

Comparando-se os dois quadros, constatamos que para uma escola com 12 turmas ou 420 alunos, o quadro V previu uma área construída básica de 2.417m² e se ampliada de 2.709m², para o terreno estimou-se uma área de 7.500 a 7.900m². Se aplicado o quadro V-A a área construída seria reduzida para 1.892m² para construções térreas, e 1.177m² para construções em dois pavimentos, admitindo-se um terreno de 5.153m² para receber edificações térreas e 4.366m² para construções em dois pavimentos. Podemos concluir que para a opção

adensada em pavimentos, haveria uma redução de 51,31% de área construída em relação área construída básica; para a cota de terreno mínima admitida haveria uma redução de 43,29% em relação à área média prevista para construções básicas.

Quadro VI – Bases para o dimensionamento das áreas do sistema de lazer

(figura 24)

Estabelece parâmetros para o dimensionamento das áreas do Sistema de Lazer, estas áreas foram divididas nas categorias de recreação infantil, recreação adulta e de lazer, que por suas vez foram subdivididas.

As áreas para a recreação infantil foram definidas de acordo com a faixa etária em unidade I, II, play ground e parque, estimando-se uma área de 12m² por unidade habitacional para esta faixa etária. Para a recreação adulta foram propostas áreas esportivas com quadras polivalente, campos de bocha, malha e de futebol. Foram também considerados outros tipos de áreas livres destinados ao lazer, ou seja, jardins públicos, praças urbanas, áreas arborizadas, estacionamentos, estimando-se para esta categoria uma área total de 22m² por unidade habitacional.

Quadro XI – Programa básico com modelos de distribuição de áreas para projetos de creches padrões segundo o tamanho do conjunto. (figura 25)

Foi sistematizado para orientar a elaboração dos projetos das creches, para tal estabeleceram um programa básico com modelos de distribuição de áreas, que variam de acordo com o tamanho do conjunto.

A demanda das creches foi prevista através da relação estabelecida entre a quantidade de moradias e de crianças na faixa etária de 0 a 5 anos. A metodologia considerou que a faixa etária considerada representava 16,5% da população e que somente 24% desta faixa etária usariam creches. Como exemplo, para um conjunto com 500 unidades habitacionais estimava-se uma creche para 100 crianças. Foi considerada uma população média de 2500 habitantes para o conjunto e a faixa etária de 0 a 5 anos foi estimada em 412 crianças, sendo que 24% corresponderia à demanda de 100 vagas.

As áreas de construção e dos terrenos foram obtidas com a totalização das áreas previstas no programa de projeto, com a somatória dos espaços para berçário, maternal, refeitório, administração, áreas para uso interno, externo, etc. Por exemplo: uma creche para 100 crianças deveria ter uma área construída de 335m² e um terreno de 950m².

Os critérios estabelecidos para projeto foram sendo revistos, complementados

com novas pesquisas, os dados foram atualizados e adaptados no decorrer das experiências habitacionais da empresa. Foi nos relatado que os ajustes foram inevitáveis para o aperfeiçoamento da metodologia, mas também com a finalidade de acompanhar as transformações sociais e econômicas das cidades. Esse trabalho significou um avanço da produção urbanística brasileira, cuja importância não está unicamente nos índices, nos números ou nos indicadores, mas na busca de uma metodologia que pudesse sintetizar as necessidades urbanas para projetos habitacionais de interesse social.

O projeto Franca B se destacou pelo fato de utilizar-se da pesquisa para a definição de padrões mínimos de qualidade espacial urbana e inserção dos equipamentos públicos e comunitários na produção habitacional. Podemos dizer que o projeto do Franca B pode ser considerado uma referência da produção da CECAP em grandes conjuntos habitacionais e no emprego desta metodologia. Foi também uma busca de soluções aos problemas já detectados nos conjuntos residenciais, fruto da política do BNH, através do desempenho de uma elite profissional que atuou com grande idealismo, conscientes de estarem produzindo espaços urbanos habitacionais mais qualificados.

Figura 24 - QUADRO VI - BASES PARA O DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA DE LAZER

Nº de unidade.	RECREAÇÃO INFANTIL				RECREAÇÃO ADULTA				ÁREA DE LAZER					Índice m ² /un				
	Unid. I 0 a 9 3m ² /un	Unid. II 10 a 14 2m ² /un	Unid. cr 2 a 9 3m ² /un	Parque* 5 a 14 4m ² /un	Área Total 12m ² /un	Quadra Polival.	Quadra Futeb. Salão	Malha	Bocha	Futeb. Campo	Área Total	Jardim Público 2m ² /un	Pracas Urban. 4m ² /un		Áreas Arboriz. 15m ² /un	Estacionam. 1m ² /un	Área Total 22m ² /un	Área Livre Total
100	300	200	300	400	1200	-	-	-	-	-	-	200	400	1500	-	2100	3300	33
200	600	400	600	800	2400	-	-	-	-	-	400	800	3000	200	4400	6800	34	
300	900	600	900	1200	3600	-	-	1Q. 390	-	390	600	1200	4500	300	6600	10590	35,3	
500	1500	1000	1500	2000	6000	1Q. 960	-	1Q. 230	-	1190	1000	2000	7500	500	11000	18190	36,38	
1000	3000	2000	3000	4000	12000	1Q. 960	1Q. 960	1Q. 230	1Q. 390	2540	2000	4000	15000	1000	22000	36540	36,54	
1500	4500	3000	4500	6000	18000	2Q. 1920	1Q. 960	2Q. 460	1Q. 390	3730	3000	6000	22500	1500	33000	54730	36,48	
3000	9000	6000	9000	12000	36000	3Q. 2880	1Q. 960	2Q. 460	2Q. 780	11080	6000	12000	45000	3000	66000	113080	37,69	

Figura 25 - QUADRO XI - PROGRAMA BÁSICO COM MODELOS DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS PARA PROJETOS DE CRECHES PADRÕES SEGUNDO O TAMANHO DO CONJUNTO

NÚMERO DE UNIDADES	NÚMERO DE CRIANÇAS (1) (0 a 5 anos)		BERCARIO MENOR (0 a 12 m)		BERCARIO MAIOR (1 a 3 anos)		SALA DO MATERNAI		REFEITÓRIO		LACTÁRIO		SALA DE TROCA		BANHEIRO MATERNAI		ADMINISTRAÇÃO					SERVIÇOS				CIRCULAÇÃO E PARECES (20%)	ÁREA CONSTRUÍDA	RECREAÇÃO/INSOLAÇÃO				ÁREA DE SERVIÇO	RECUOS/CRESCIMENTO	ÁREA TERRENO
	Nº DE CRIANÇAS (15%)	ÁREA (m ²) (i = 1,7)	Nº DE CRIANÇAS (40%)	ÁREA (m ²) (i = 1,7)	Nº DE CRIANÇAS (45%)	ÁREA (m ²) (i = 1,1)	Nº DE CRIANÇAS (45%)	ÁREA (m ²) (i = 0,59)	Nº DE CRIANÇAS (55%)	ÁREA (m ²) (i = 0,21)	Nº DE CRIANÇAS (55%)	ÁREA (m ²)	Nº DE CRIANÇAS (45%)	ÁREA (m ²)	RECEPÇÃO	SECRETARIA/DIRETORIA	ALMOXARIF.	REUNIÃO/ASSIST.SOCIAL	WC PÚBLICO	ENFERMARIA	LAVANDERIA	COZINHA/DESPENSA	VEST./WC FUNCION.	WC ENFERMARIA	RECREIO COBERTO			RECREIO ABERTO	PLAY GROUND	SOLÁRIO				
150	30	5	8,5	12	14	13	14	7	16	3*	17	5	14	7	6	7	3	4*	1*	5	6	10	4,5	0,9*	23	125	25	60	10	15	20	95	350	
300	60	9	15	24	41	26	27	14	33	6	33	10	27	9	9	10	6	3*	2	8	11	16	7	1,8*	40	230	50	100	20	30	40	180	650	
500	100	15	25,5	40	68	43	45	23	55	10	55	15	45	10	9	10	7	5*	3	9	14	20	9	2	57,5	335	80	180	30	50	65	210	950	
1000	200	30	51	80	136	86	90	47	110	21	110	29	90	16	14	16	8	10	6	14	22	36	14	2	107	635	160	360	60	100	130	355	1800	

OBS: (1) Faixa etária de 0 a 5 anos = 16,5 % da população.
Considerando que apenas 24% das crianças vão se utilizar do serviço.
(*) Não tem área suficiente para existência do ambiente - não deve ser prevista a área.

6. O PROJETO URBANO

O sistema viário

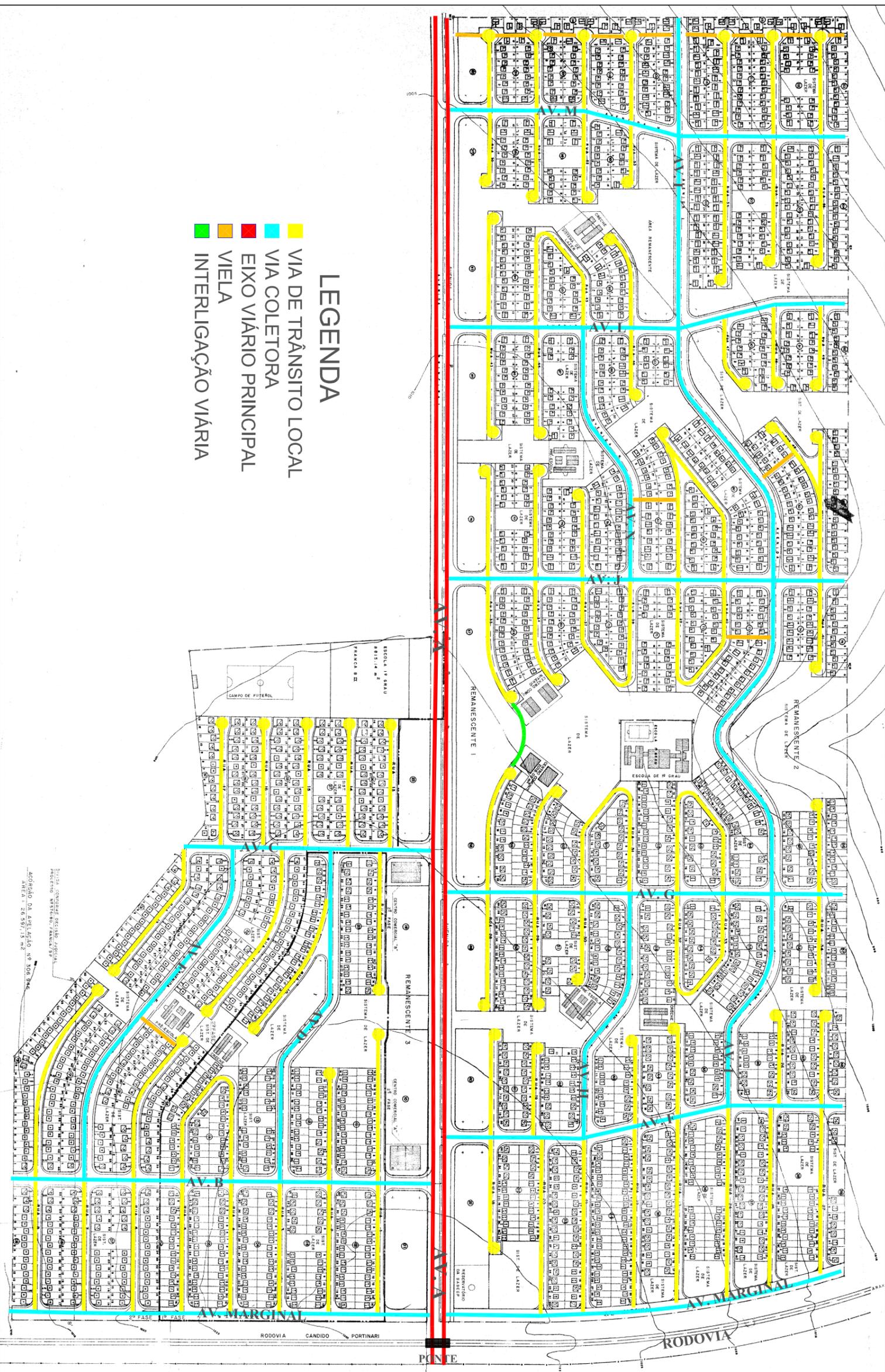
A forma urbana definida pela estrutura viária e organização das quadras mantiveram uma estreita relação com a topografia e com o meio físico local, foram preservadas as áreas de vegetação nativa, matas e nascentes, tiraram partido dessas características a fim de oferecer menor impacto no ambiente natural, menor alteração da topografia e da paisagem local.

O eixo viário principal foi definido por uma avenida de 32m de largura, denominada Av. Abrão Brickman, apresentou dimensões generosas para a época e foi estrategicamente localizada no ponto mais alto da gleba cortando o conjunto em duas vertentes do ponto de vista geográfico. Essa avenida manteve o mesmo traçado de antiga estrada municipal.

O único acesso a esse novo bairro se deu no prolongamento da Av. Moacir Vieira Coelho interligando-a a avenida principal do conjunto acima mencionada, houve necessidade de transposição da Rodovia Cândido Portinari (SP-334). O cruzamento do trânsito urbano e rodoviário feito em nível, foi por muitos anos um problema até a construção de um pontilhão em 1986. O trevo de acesso e a construção das pontes vieram amenizar o problema, mas ainda é uma região de estrangulamento do tráfego urbano em horários de pico.

O traçado viário foi planejado de forma hierarquizada (figura 26), foram projetadas vias de trânsito local com 10,50 m de largura, que dão acesso aos lotes, em geral terminando em balões de retorno (figuras 27 e 28). As dimensões e a forma levemente sinuosas das ruas locais foram previstas para que ficassem protegidas do trânsito de veículos mais intenso, interligando-as somente as vias coletoras. Essa configuração permitiu um uso quase que exclusivo para os moradores da quadra, resultando em um tráfego calmo que privilegiou as relações de vizinhança, a recreação infantil, os “bate-papos” e o trabalho artesanal doméstico realizados no passeio. Essa forma permitiu preservar as atividades realizadas nos espaços públicos próximos às moradias, caracterizado-as como extensão do corpo da casa, costume culturalmente presente no cotidiano das cidades do interior.

As ruas de trânsito local, na prática, apresentaram dimensões reduzidas para a realidade dos dias atuais, possuem em média 7m de leito carroçável, ou seja, permite duas faixas de rolamento e um veículo estacionado, calçadas com 1,75m de largura.



- LEGENDA**
- VIA DE TRÂNSITO LOCAL
 - VIA COLETORA
 - EIXO VIÁRIO PRINCIPAL
 - VIELA
 - INTERLIGAÇÃO VIÁRIA



Fonte: CDHU/ autor

FIG. 26 HIERARQUIA VIÁRIA
PQ. VICENTE LEPORACE

As dimensões exíguas do passeio fizeram com que o espaço do leito carroçável não fosse de uso exclusivo do veículo, mas compartilhado com o pedestre, o que se agravou se considerarmos que os passeios também possuem obstáculos como posteamento de energia, lixeiras, bancos e arborização. O trânsito de veículos grandes foi prejudicado, houve necessidade de soluções alternativas para realização dos serviços que impliquem no uso de veículo como caminhões de lixo, gás, entregas, etc.

As vias coletoras ou avenidas (figura 27) foram projetadas com maiores dimensões, recebem o trânsito das vias locais de acesso as moradias e o conduz para outras avenidas e também para o eixo viário principal. Foram previstas com 18m de largura, possuindo 4,00m de passeio e 10,00m de leito carroçável. O trânsito de veículos é permitido nos dois sentidos e suas calçadas são compatíveis com o maior fluxos de veículos e pedestres.

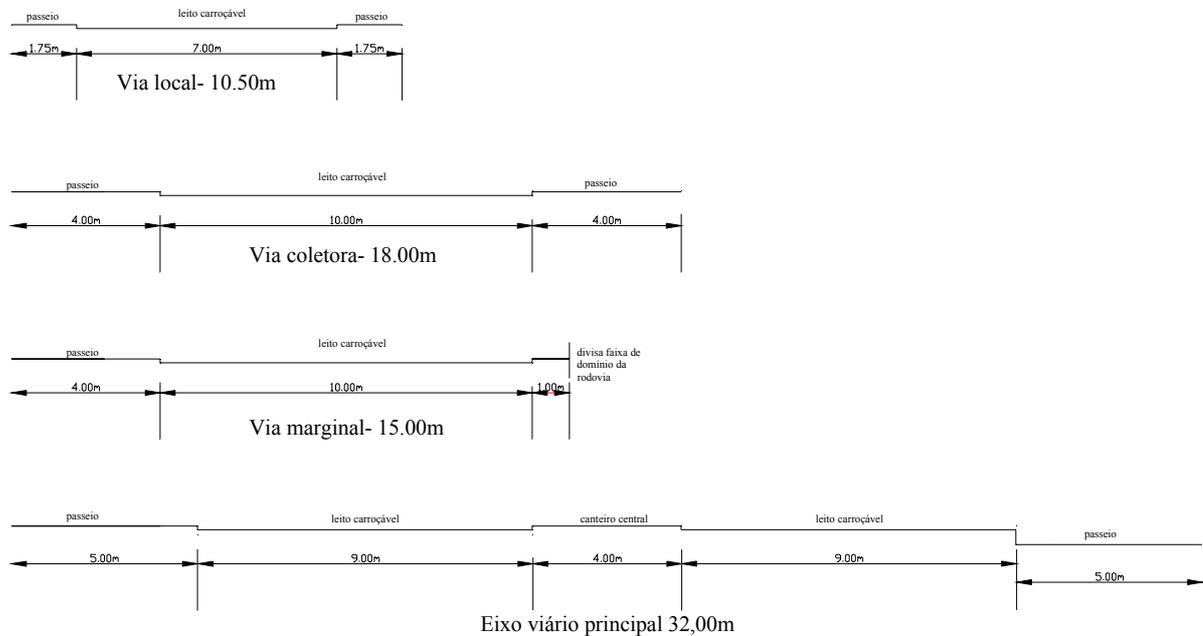
O eixo viário principal foi projetado com avenida 32m de largura (figura 27) implantado com 5m de passeio, 4m de canteiro central e duas faixas de rolamento de 9m de largura. Foi planejado para aglutinar todo trânsito de veículos do bairro e posteriormente veio a receber todo a trânsito dos novos bairros do entorno. Essa via adquiriu importância pelo fato de ser o único acesso ao Conjunto e a todos os bairros implantados no seu entorno. O adensamento populacional e a intensificação do tráfego determinaram a proliferação do comércio informal em toda extensão desta avenida, principalmente nas áreas dos estacionamentos dos condomínios e também nas áreas livres remanescentes de propriedade da CDHU.

Além dos padrões viários acima mencionados, foi prevista uma Avenida marginal à Rodovia SP 334 com 15m de largura (figura 27). Ela foi construída com 4m de passeio na face contígua às quadras, 10,00m de leito carroçável e 1,00m de passeio junto à faixa de domínio da rodovia e, desempenha a função de coletar o trânsito urbano e impedir o acesso direto a rodovia.

As vias, em geral, estão dispostas de forma perpendicular ao eixo viário principal, ou seja, à Av. "A" ou Abrão Brickman, o que podemos observar na figura 21. O traçado das Avenidas "B", "C", "F", "G", "J", "L", "M", dispostas perpendicularmente a Av. A, estendem-se até às divisas da gleba, permitindo também o seu prolongamento nos bairros adjacentes. Outras vias classificadas como coletoras estão dispostas em paralelo ao eixo viário principal, ou seja, a Av "A", o que ocorre com as Avenidas "D" e "E" se interligam as avenidas "B" e "C". Como também a Av. "H" se interliga as Avenidas "F" e "G", da mesma forma, a Av. "N" se interliga as Avenidas "J" e "L", e a Av. "I", a via coletora mais extensa, se interliga as Avenidas "F", "G", "J", "L", "M" até a divisa da gleba na extremidade noroeste,

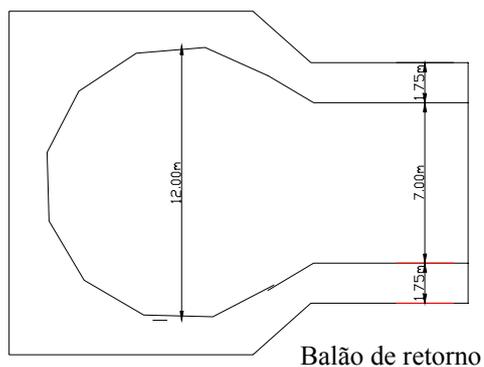
formando um sistema de circulação de maiores dimensões estruturado para facilitar o escoamento do tráfego.

Figura 27– Perfil das ruas



Fonte: CDHU

Figura 28– Balão de retorno



Fonte: CDHU

As quadras

As quadras foram definidas pelo traçado viário (figura 10), o que resultou em uma forma não ortogonal, com deflexões no sentido longitudinal, apresentam uma certa regularidade nas suas larguras e dimensões dos lotes.

As quadras possuem em geral de 40 a 50m de largura e com comprimentos variáveis. As quadras que possuem lotes para residências unifamiliares se organizam diferentemente das que abrigam os edifícios de apartamentos.

No primeiro caso, as quadras menores possuem de 80 a 100m de comprimento, em geral possuem ruas que terminam em balões de retorno, confrontando com as divisas da gleba ou com áreas públicas. As quadras maiores são entrecortadas pelos eixos do sistema de áreas públicas de lazer e institucional e apresentam uma extensão máxima de 200 a 220m (figura 11).

Os condomínios de apartamentos foram implantados em todas as quadras localizadas junto ao eixo viário principal, ou seja, contíguas a Av. Abrão Brickman. As quadras mantêm a mesma largura das demais, mas contam com maior extensão, chegando a possuir 360 ou 380m de comprimento.

A ordem estabelecida pela disposição dos lotes comerciais e residenciais de uso plurifamiliar definiu uma forma urbana que funcionou como uma barreira para a área das residências térreas, proporcionou espaços mais reservados em relação ao maior fluxo de veículos e as atividades comerciais. Entre as quadras, foram criados eixos que congregam áreas públicas, onde foram implantadas praças, equipamentos públicos e comunitários. A sua disposição entre as quadras privilegiou a circulação e a acessibilidade do pedestre, permitiu as pessoas caminhar por áreas de praça e cortar transversalmente quase todas as quadras até a avenida principal (figura 11).

O lote

O projeto urbanístico previu lotes menores para abrigar as residências térreas unifamiliares, maiores para habitação plurifamiliar e outros para fins comerciais. Nas primeiras etapas de implantação, nas fases BI, BII, e BIII, foram previstos 2.238 lotes residenciais unifamiliares. Os lotes maiores destinados aos condomínios de apartamentos foram implantados nas fases BIV e BV (figura 29). Foram construídos dois centros comerciais na fase BIII, permanecendo ainda lotes comerciais desocupados de propriedade da CDHU.

A tabela 11 nos demonstra que os lotes unifamiliares mantêm uma média de área de terreno bastante próxima, embora apresentem uma média de maiores testadas e menores profundidades na fase BIII. As dimensões dos lotes podem ser consideradas generosas para os padrões atuais das habitações de interesse social, o que permitiu uma maior diversidade de possibilidades de implantação das construções nos mesmos.

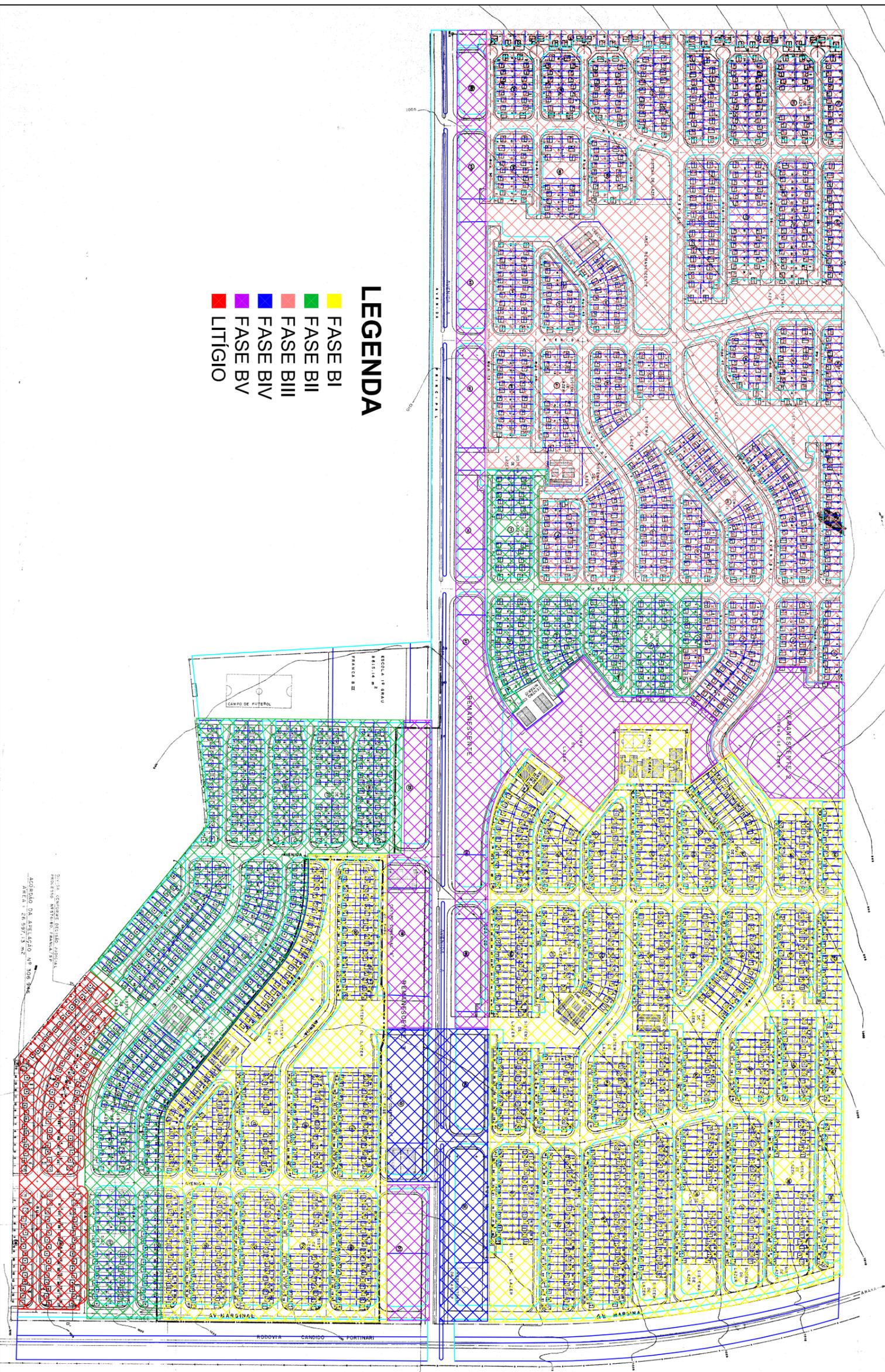


FIG. 29

**FASES DE IMPLANTAÇÃO
PQ. VICENTE LEPORACE**

Tabela 11 - MÉDIAS DOS LOTES UNIFAMILIARES

FASES	Testada (m)	Profundidade (m)	Área (m²)
B I	9,51	22,55	214,46
B II	9,57	22,11	211,52
B III	11,89	18,12	215,47

Os condomínios de apartamentos foram implantados nas duas últimas etapas do empreendimento, o que determinou um substancial adensamento da ocupação do bairro (tabela 12). Ocorreu em um momento em que a infra-estrutura básica e os equipamentos públicos já estavam implantados, mesmo que insuficientes para as novas demandas.

Tabela 12 - MÉDIAS DOS LOTES CONDOMINIAIS

Fase	un/hab	Área (m²)
BIV	106,66	5.721,53
BV1	76,80	4.167,03
BV2	50,66	3.434,89

Nas fases BIV e BV foram construídos 1008 apartamentos distribuídos em toda extensão da avenida principal do conjunto (tabela 13). Conforme dados do projeto, foi previsto um aumento populacional de aproximadamente 1600 pessoas para a etapa B IV e mais 3440 pessoas para a etapa BV, ou seja, mais de 5 mil novos habitantes para o bairro. Foi introduzida uma nova tipologia habitacional estabelecendo também novos hábitos e posturas.

Tabela 13 - QUANTITATIVOS DAS FASES B IV E BV

FASE	QUADRA	APTOS (unid.)	ÁREA LOTE (m²)
B IV	Q 10	128	7.147,31
B IV	Q 31	96	5.114,93
B IV	Q 40	96	4.902,35
Total B IV		320	17.164,59
B V 1	Q 01	64	3.265,29
B V 1	Q 19	96	4.619,58
B V 1	Q 25	96	5.398,78
B V 1	Q 49	64	3.695,09
B V 1	Q 58	64	3.856,44
Sub total		384	20.835,18
B V 2	Q 67	64	3.879,78
B V 2	Q 76	48	3.387,42
B V 2	Q 85	64	4.211,44
B V 2	Q 93	64	3.705,32
B V 2	Q 97	32	2.739,74
B V 2	Q 105	32	2.685,67
Sub total		304	20.609,37
Total B V		688	41.444,55

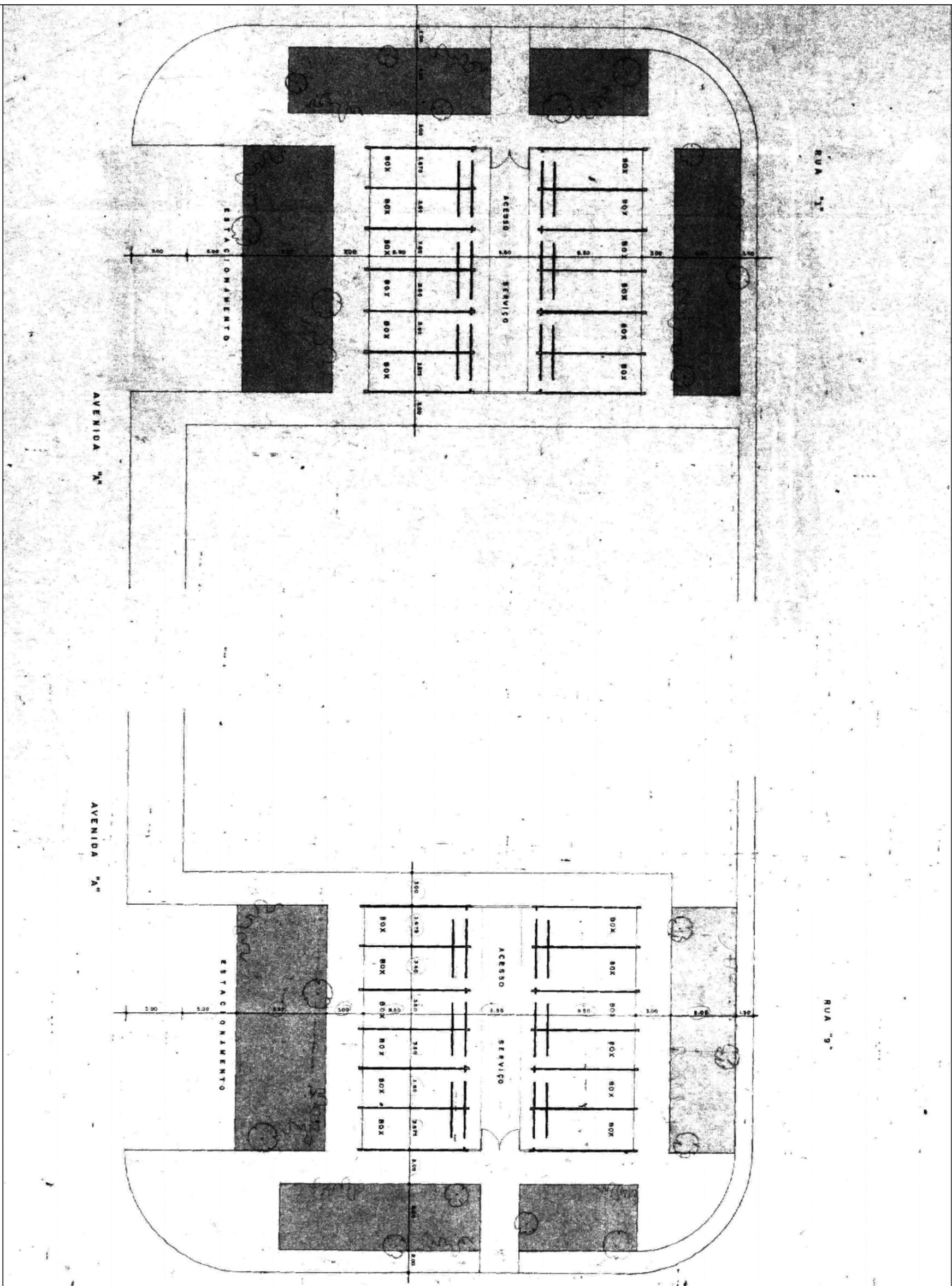


FIG. 30

BOXES COMERCIAIS
PQ. VICENTE LEPORACE

O projeto definiu também lotes comerciais localizados junto ao eixo viário principal, chegando a ser construídos somente dois Centros Comerciais. O primeiro ocupou uma área de 1.835m² localizada no cruzamento da Av. A com Av. B e o outro foi construído em parte e ocupou a metade da área comercial na esquina das Av. A com Av. C, ambos inseridos na fase BIII.

O projeto padrão desenvolvido pela CECAP contou com 12 boxes cada, área útil de 32 m² por box, incluindo um sanitário individualizado (figura 30). O plano urbanístico reservou outras áreas para uso comercial, que não chegaram a receber edificações permanecendo desocupadas e ainda hoje são de propriedade da CDHU.

Naquele período, houve algumas experiências de construções comerciais em outros conjuntos habitacionais da CECAP, mas essas áreas deixaram de ser reservadas conforme depoimento de Gussoni, devido aos diversos problemas relacionados à administração dos imóveis. Foi argumentado pela CDHU que esta categoria de edificação estaria fora da sua área de atuação devendo voltar-se exclusivamente à produção de moradias.

O sistema de áreas públicas

O sistema de áreas públicas foi previsto obedecendo à metodologia sistematizada por Gussoni, através do setor de planejamento dos empreendimentos habitacionais da CECAP.

O projeto urbanístico fez uma definição geral das áreas particulares, públicas e dos equipamentos (figura 11), podemos afirmar que o projeto atendeu as normas municipais, ou seja, o primeiro Plano Diretor do Município de Franca, Lei 2046/72 que estabeleceu no artigo 164 que as áreas institucionais e do sistema de lazer deveriam totalizar, no mínimo, 13% da área da gleba.

O projeto em questão, conforme dados tabelas 14 e 15, previu 17,19% para as áreas de lazer e 3,39% para as áreas institucionais, o que representou 20,58% da área total da gleba parcelada, além das áreas do sistema viário que também integram as áreas públicas, vindo a ocupar mais 25,53% da gleba. Totalizando 46,11% da gleba destinados às áreas públicas, portanto valores bem maiores que os estabelecidos pela Lei Federal 6.766/79, importante instrumento urbanístico instituído naquele período, que definiu uma porcentagem mínima de 35% para as áreas públicas.

Podemos afirmar que o projeto do Leporace fez uma previsão de áreas públicas bastante generosa, em relação aos parâmetros da legislação urbanística municipal e federal.

Tabela 14 - QUADRO GERAL DE ÁREAS (m2) - FRANCA B

FASE/USO	BI	BII	BIII	BIV	BV	TOTAL
L.RESIDENCIAIS	220.200,00	96.900,00	162.464,91	17.164,59	41.444,35	538.173,85
L.COMERCIAIS					4.392,16	4.392,16
S.VIÁRIO	111.100,00	40.500,00	92.267,91		13.180,55	257.048,46
S.LAZER	48.700,00	28.800,00	33.521,35		62.110,69	173.132,04
INSTITUCIONAL	11.300,00	11.000,00	5.682,18		6.189,32	34.171,50
TOTAL	391.300,00	177.200,00	293.936,35	17.164,59	127.317,07	1.006.918,01

Tabela 15 - QUADRO GERAL DE ÁREAS (%) - FRANCA B

TIPO/FASE	B I	B II	B III	B IV	BV	TOTAL
L. RESIDENCIAIS	56,27	54,6	55,28	100	32,55	53,40
L. COMERCIAIS					3,45	0,44
S.VIÁRIO	28,39	22,90	31,39		10,35	25,53
S. LAZER	12,45	16,30	11,40		48,74	17,19
INSTITUCIONAL	2,89	6,20	1,93		4,86	3,39

Comparando-se o modelo estabelecido no quadro II (figura 19), com a distribuição das áreas realizada no projeto em questão, conforme demonstra a tabela acima, verificamos que houve um privilégio na previsão das áreas públicas no que se refere ao sistema viário, lazer e institucional, que ocuparam um total de 46,11% da gleba. Foi-nos relatado que não foram necessárias alterações no projeto, devido apresentar um índice de aproveitamento relativamente baixo, pois mesmo nessas condições houve aprovação da viabilidade financeira do empreendimento.

As áreas de lazer e institucional

A estruturação e localização das áreas de lazer e institucionais foram uma decisão projetual de Santos, arquiteto autor do projeto, entretanto a quantificação teve como referência o manual de diretrizes de projeto da CECAP, conforme abordado anteriormente. A localização das áreas destinadas aos equipamentos públicos como: lazer, creches e escolas, obedeceram a critérios relacionados à escala de abrangência, ou seja, foram estrategicamente localizadas para atender a população residente dentro de um determinado raio, de forma que não percorressem longos trajetos e fossem proporcionais às demandas estimadas dentro daquele raio.

Foi estabelecida uma hierarquia de uso, definindo os equipamentos de uso local, setorial e global, os quais teriam raios de abrangência diferenciados, menores para uso local, maiores para uso setorial e os de uso global atenderiam o bairro todo.

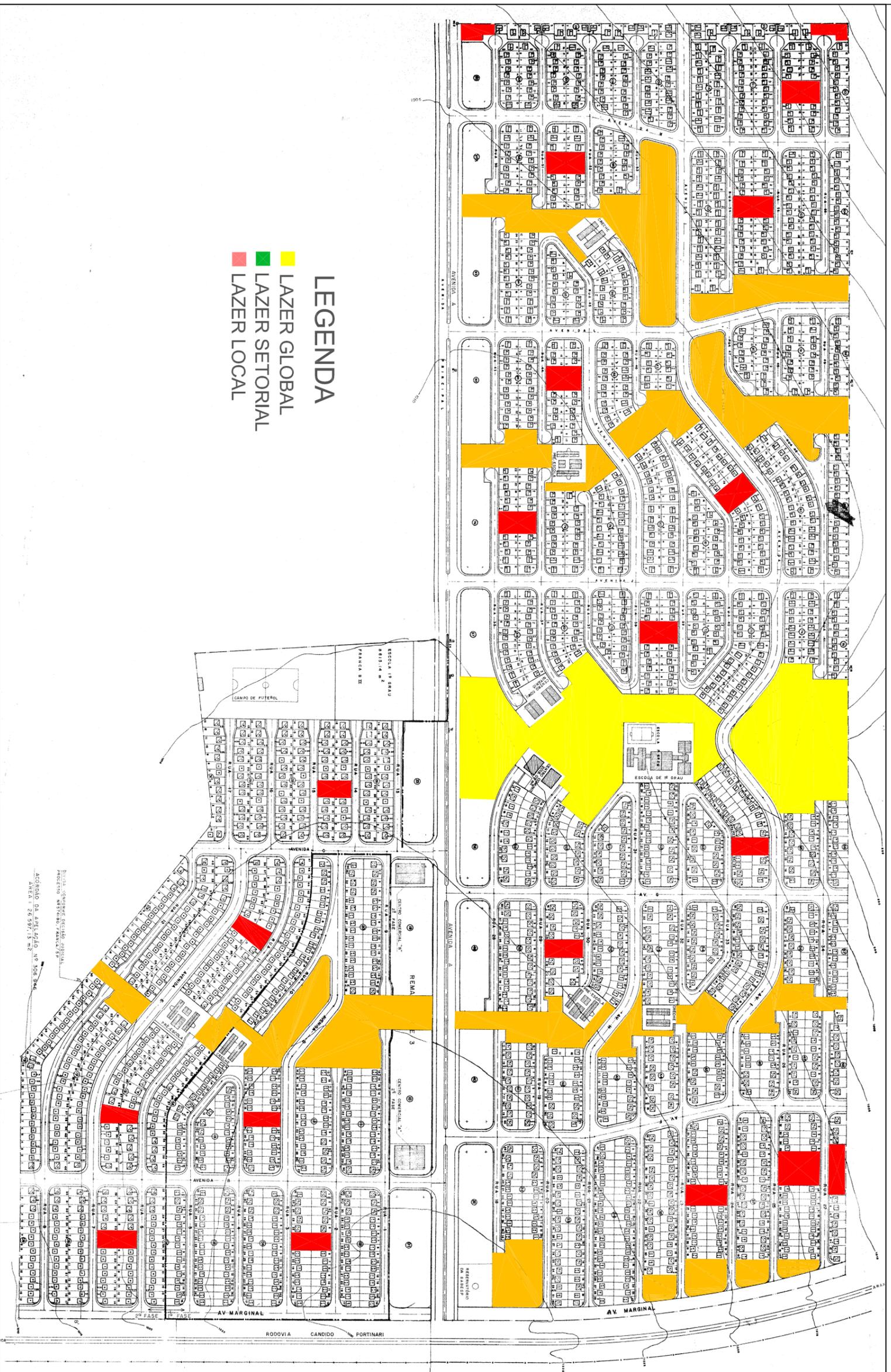
As áreas destinadas ao lazer local (figura 31) foram localizadas entre as quadras,

em ruas de trânsito local, em terrenos que variam de 1000 a 1500m² de área. Essa categoria de lazer próximo à moradia propõe valorizar as relações de vizinhança, privilegiar o lazer da criança e do idoso, estabelecendo distâncias mais próximas ao âmbito doméstico. Essas áreas têm um menor raio de abrangência, portanto para o uso de menor contingente populacional, foram previstas para atender a população moradora dentro de um a raio máximo de 100m.

As áreas de uso setorial possuem um maior raio de abrangência variando de 200 a 400m. Foram definidos três grandes setores, conforme demonstra a figura 31, estabelecendo distâncias semelhantes, de forma que a população pudesse ser igualmente servida dessa categoria de equipamento. Foi definida uma área de lazer setorial de maiores proporções, com aproximadamente 200m de extensão, que entrecorta as quadras, estabelece uma interligação entre o eixo viário principal e toda seqüência de quadras dos setores BI e BII. As ruas de trânsito local, em geral, terminam em balões de retorno localizados junto a esse eixo de áreas públicas, que foi seccionado apenas pelas ruas coletoras.

Cada setor foi servido por equipamentos como: creche e pré-escola, para uso de um maior contingente populacional. Esses equipamentos também foram localizados contíguos às áreas de lazer, favorecendo o trajeto do pedestre entre as áreas de praça. Foram desenvolvidos projetos para alguns equipamentos públicos como: Pré-escola e Centro Comunitário, cujos projetos se encontram nas figuras 32, 33 e 34.

Foi projetada uma grande área de uso global com localização centralizada e privilegiada no conjunto. Possui maiores proporções e foi planejada para atender toda população do bairro. Sua forma definiu um extenso eixo de áreas públicas que entrecortam as quadras, onde foram localizados os equipamentos de maior importância. As suas dimensões permitem atividades de lazer para milhares de pessoas e foram previstos equipamentos como duas Escolas de 1º e 2º Grau, dois Centros Comunitários e área de lazer esportivo. No extremo NE deste eixo, no ponto mais baixo da gleba, foi preservada uma grande área de mata nativa e nascente. O traçado viário foi visivelmente definido acompanhando esta área de reserva e as curvas de nível do terreno, demonstrando preocupação de se preservar a paisagem e não obstruir a linha de drenagem natural.



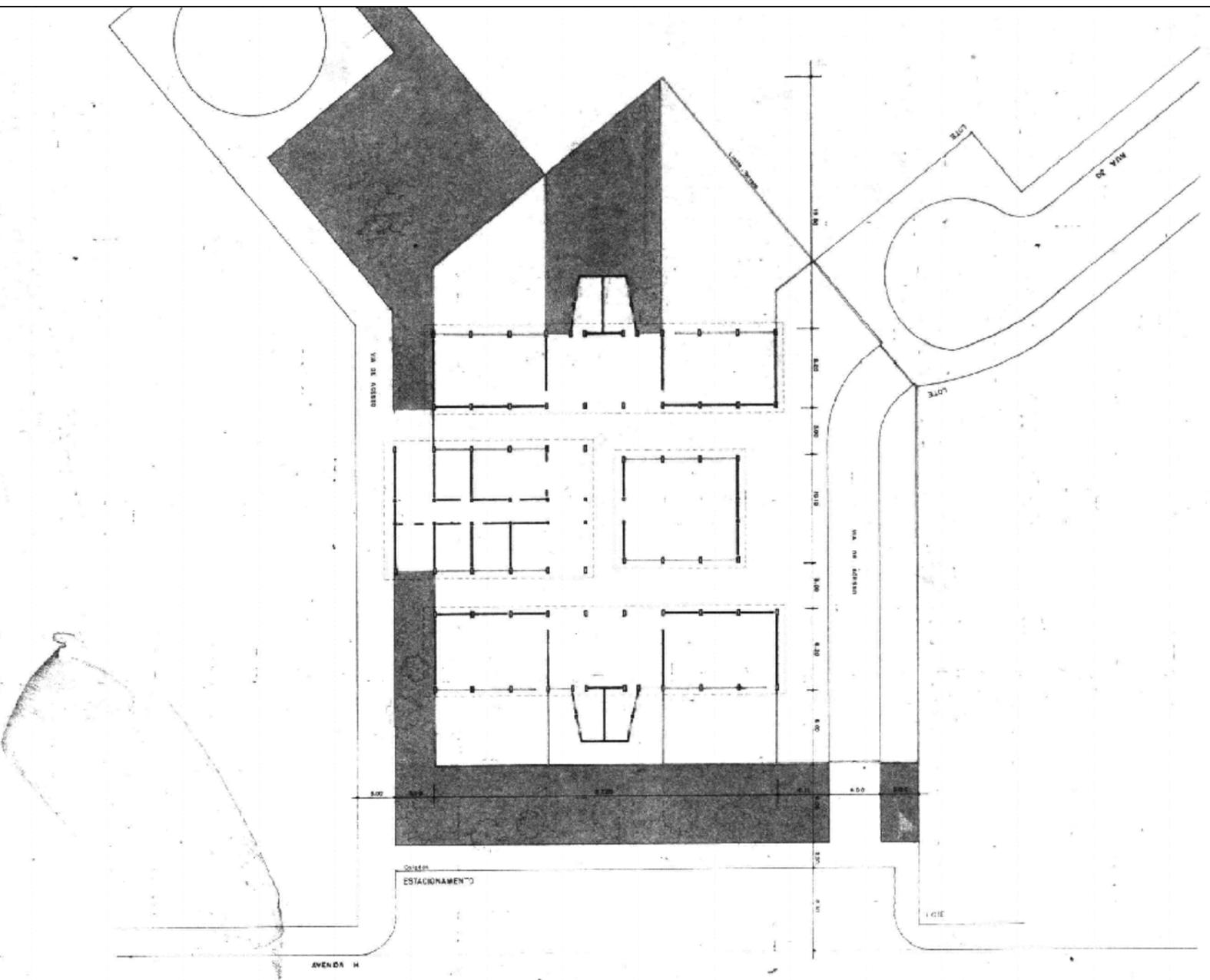
LEGENDA

- LAZER GLOBAL
- LAZER SETORIAL
- LAZER LOCAL



Fonte: CDHU/ autor

FIG. 31 O SISTEMA DE LAZER
PQ. VICENTE LEPORACE



Fonte: CDHU

CECAP

PARQUE CECAP - FRANCA **BI**
 URBANISMO **U19**

REFERENCIAL
 IMPLANTAÇÃO
 ASSUNTO
PRE ESCOLA PE-1000-01
 ESCALA
1:200

PROJETADO POR
 DATA 28/04/78
 REPRESENTAÇÃO TÉCNICA
 PROJETO DE CASA POPULARES
 Nº 42.699.597/70001-2
 CREA
 AUTORIZADO POR
 CREA

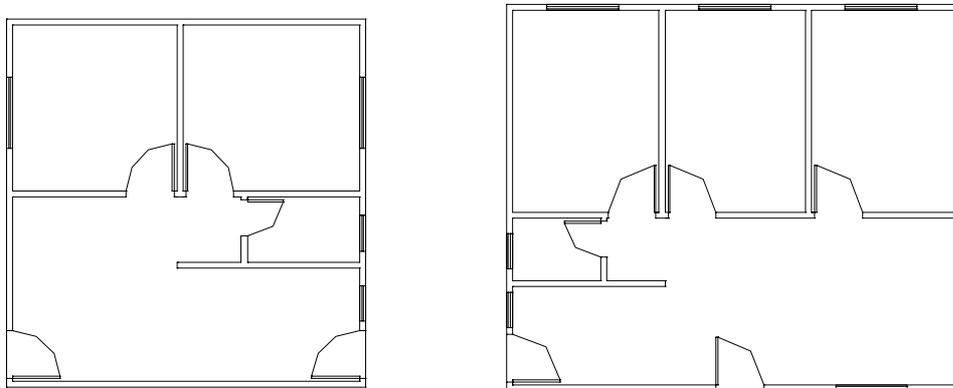
FIG. 33

**PRÉ ESCOLA
 PQ. VICENTE LEPORACE**

A unidade habitacional

As moradias térreas obedeceram a dois projetos padrão, podendo ter 2 ou 3 dormitórios e respectivamente área construída de 38 ou 52 m² (Figura 35). A escolha do padrão da moradia se deu através de uma triagem social que demonstrava o tamanho e a disponibilidade financeira da família. As casas térreas foram construídas em lotes individualizados, implantadas nas três primeiras etapas do empreendimento, totalizando a construção de 2.238 unidades (Anexo 1 – P7).

Figura 35 - MORADIA TÉRREA PADRÃO



Fonte: CDHU

Naquela época era possível fazer a opção por casas de 2 ou 3 dormitórios, desde que houvesse disponibilidade financeira e necessidade devido ao tamanho da família, o que não mais ocorre nos empreendimentos habitacionais. A tabela 16 nos mostra que o padrão de dois dormitórios foi o predominante em todas as etapas.

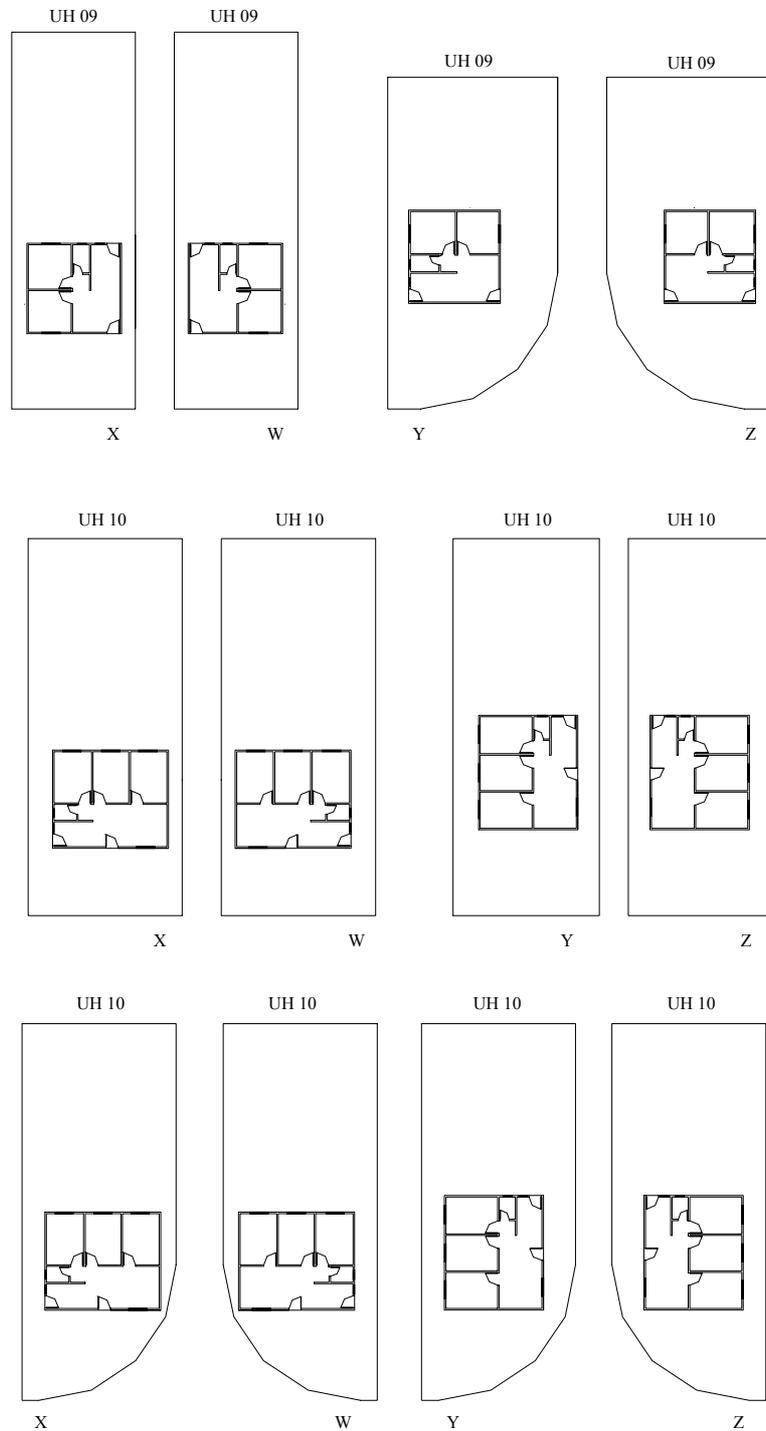
Tabela 16 - MORADIAS TÉRREAS – N° QUARTOS

FASE	2 dorm(uh)	%	3 dorm(uh)	%	TOTAL(uh)
BI	618	60,18	409	38,43	1027
BII	283	62,00	174	38,00	457
BIII	584	77,45	170	22,55	754

O projeto propôs quebrar a homogeneidade e a linearidade das construções. Para isso, previu diferentes formas de implantações das moradias nos lotes. As soluções de implantação foram alternadas, aproximando a construção em uma das laterais e permitindo maior recuo na outra, ou por alteração dos recuos frontais. Além disso, o projeto foi implantado em forma de “espelho” ou até “rotacionados”, para situações em que o lote possuísse maior testada (Figura 36). Todas estas variáveis resultaram em um movimento nas

formas dos telhados e nas fachadas alterando a linearidade, característica comum a muitos conjuntos habitacionais.

Figura 36 - IMPLANTAÇÃO DAS CASAS NOS LOTES



Fonte: CDHU

Foi empregado para a construção das casas um sistema construtivo totalmente novo, que consistia em placas de concreto moldadas no local da obra. Santos nos relatou que o

projeto não previu esse tipo de tecnologia, foi uma inovação que a CECAP adotou na época em alguns projetos e foi empregada no projeto Franca B, contou-nos que foi para eles uma experiência pioneira.

A tecnologia utilizada para a construção foi outro aspecto inusitado, foi empregado um sistema construtivo não convencional, tecnologicamente inovador para a época, "através da moldagem in loco das unidades com a injeção de concreto pastoso em formas metálicas e com a complementação com elementos pré-fabricados (forros, suportes, etc) Rev. Projeto nº 19 - 1980 - p.20).

O sistema tecnológico foi trazido de Portugal por Tavares da Mata, responsável pelo emprego desta técnica de construção no projeto Franca B, orientou a construção das moradias térreas, obra executada pela empresa Construtora Lagoinha. Santos nos relatou, posteriormente, que Mata chegou a ser contratado pela CECAP para que disseminasse esta experiência em outros projetos habitacionais. Explicou que era um tipo de concreto celular com uma textura pouco mais densa, certamente devia receber algum tipo de aditivo, pois permitia ser feita a desforma no dia seguinte a concretagem. Durante a obra de Franca, Mata era responsável pelo controle tecnológico do concreto, disse que era como uma “caixa fechada” e pouco falavam sobre essa tecnologia. O uso desse sistema resultou em um ritmo muito acelerado de construção, permitiu a racionalização e a produção em série, sendo possível construir uma casa por dia.

Nas fases BIV e BV, houve uma alteração na tipologia das construções, introduzindo os edifícios de apartamentos de 4 pavimentos (Anexo 1 P8, P9 e P10), executados com uso de blocos de concreto. Adotaram um projeto padrão com 32 apartamentos por edifício, possuindo 2 dormitórios e 45m² de área construída por unidade habitacional.

O projeto de Franca, segundo Santos foi pioneiro em muitos aspectos, inclusive na introdução da tipologia de edifícios apartamentos, este mesmo projeto foi aperfeiçoado e consolidou-se como uma das melhores opções da empresa.

Na fase BIV, foram implantados 320 apartamentos entregues em 1989, posteriormente na fase BV1 construíram mais 384 unidades, parte entregue em 1994 e outra 1997. e, na fase BV2 foram edificadas 304 apartamentos entregues em 1993.

Na década de 90 o bairro passou por intenso processo de transformação com a ocupação dessas 1008 unidades habitacionais, o que resultou em grandes mudanças no ambiente urbano devido ao adensamento populacional.

Os índices urbanísticos

Analisando os índices urbanísticos organizados na tabela 17, podemos verificar que os valores das três primeiras etapas, fases BI, BII e BIII se mantiveram com pequenas variações, apresentando alterações significativas nas duas últimas etapas, fases BIV e BV, em relação às densidades de ocupação líquida, bruta, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento. É importante salientar que os valores indicados na fase BIV apresentaram distorções, pelo fato de não contar com área públicas, que já estavam inseridas nas outras fases. Por outro lado, a densidade de ocupação bruta da Fase BV também apresentou discrepâncias, pois no computo geral das áreas desta fase foi inserida grande quantidade de áreas públicas, não se restringindo à área do lote condominial, como ocorreu na fase BIV. Entretanto ficou claro que houve um sensível aumento nos índices, que revelou um adensamento populacional significativo nas duas últimas fases, passando a densidade de ocupação líquida de 232,05 hab/ha da fase BIII, para 932 hab/há na fase BIV.

Verificamos que as médias das densidades de ocupação líquida e bruta previstas para as fases de moradias térreas (BI, BII, BIII) correspondem respectivamente a 229,18hab/ha e 128,52hab/ha e para os condomínios (BIV, BV) a 881hab/ha e 601hab/ha. Foi possível detectar também um significativo aumento nos índices de aproveitamento, que passaram de aproximadamente 55% das três primeiras fases, para 100% e 85,68%, o que revela que praticamente dobrou o aproveitamento das áreas.

Tabela 17 - ÍNDICE URBANÍSTICO POR FASE DE IMPLANTAÇÃO

FASES	Pop. (hab)	Dens.Oc.Líq.(hab/ha)	Dens.Oc.Bruta(hab/ha)	Taxa Oc.(%)	Índ.Aprov.(%)
BI	4.827	219,21	123,36	20,47	56,29
BII	2.285	236,30	133,94	20,55	56,66
BIII	3.770	232,05	128,26	19,39	55,28
BIV	1.600	932,00	932,00	24,05	100,00
BV	3.440	830,00	270,00	21,42	85,68
Total	15.922				

Fonte: CDHU

Tais posturas podem ser explicadas pelas mudanças na política habitacional. A CDHU com o intuito de obter melhor despenho opta pela produção em escala, introduziu padrões habitacionais mais adensados e coletivizados, descartaram a opção de lotes individualizados e das áreas livres culturalmente presentes nas moradias das cidades do interior. Observamos que houve uma opção pela quantidade e por padrões mais exíguos de menor valor econômico. A gestão da habitação social adquire um caráter mais empresarial. Tais posturas resultaram na depreciação dos padrões habitacionais, com impactos no ambiente

urbano, o que pode ser verificado na enorme quantidade de problemas existentes na manutenção e conservação dos condomínios.

6.1 As correntes urbanísticas e suas influências no projeto

O projeto urbanístico em análise rompe com a concepção tradicional dos conjuntos habitacionais do período BNH, estabelecendo uma nova ordem morfológica que privilegia as relações sociais e comunitárias. Podemos dizer que apresenta características predominantes do pensamento urbanístico progressista, nos seguintes aspectos:

- Introduziu a separação funcional das atividades, no que se relaciona aos locais de moradia, lazer, circulação e equipamentos;
- Definiu uma hierarquização espacial para localização e dimensionamento das áreas de acordo com os tipos de uso;
- Houve uma setorização dos espaços residenciais, que foram estrategicamente definidos reservando áreas mais adensadas junto ao eixo viário principal e as de ocupação mais rarefeita contíguas às ruas internas do conjunto;
- Foram definidas “unidades de vizinhança”, importante pressuposto da concepção urbana racionalista, delimitadas por artérias de tráfego e equipamentos públicos, cujas dimensões foram planejadas de acordo com a demanda e raios de abrangência estimados. Essa ordem formal produziu uma setorização monofuncional dos espaços e tornou-se instrumento básico de ordenação espacial do projeto;
- A compreensão da atividade “morar” apresentou um entendimento ampliado, não se reduziu aos espaços da casa, suscitou outros espaços de uso coletivo e comunitário;
- O projeto da habitação apresentou duas soluções padrão para moradia e uma única para o edifício que se reproduz em todo o empreendimento;
- Foi introduzida uma solução tecnologicamente inovadora, cujas experiências enfatizaram a racionalidade e a rapidez do processo construtivo, o que ia ao encontro do pensamento urbanístico progressista e com os objetivos da política habitacional da época.

Características da corrente culturalista também podem ser verificadas no projeto do Leporace, a ordem espacial proposta permite a preservação da multiplicidade das relações interpessoais, valorização do espaço diversificado de ruas e praças. O que está expresso na organização dos espaços de uso coletivo, que foram planejados de forma a ampliar as possibilidades de inter relacionamento entre as diversas áreas, privilegiar a escala humana e as possibilidades de receberem atributos sociais.

O projeto considerou as desigualdades do terreno, sem destruir cursos d'água ou caminhos existentes, valorizou o ambiente natural tirando partido das características locais, com a preocupação de que o processo de urbanização produzisse o menor impacto possível no ambiente natural. As ruas foram projetadas acompanhando as curvas de nível do terreno, as áreas de mata nativa e de nascentes foram incorporadas ao sistema de lazer, o eixo viário principal obedeceu ao traçado de antiga estrada municipal. Podemos dizer que o projeto demonstrou preocupações conservacionistas e ecológicas.

A valorização das áreas livres e verdes definiu uma ordem espacial e setorial, o que pode ser encontrado nos projetos do modelo romântico e nos projetos de Unwin, Wright e Sitte. Buscou alterar, mesmo que de forma tênue, a tipologia habitacional repetitiva e contínua, com as diferentes formas de implantação das casas nos lotes.

Para prospecção sobre a área, a metodologia de projeto utilizou-se dos princípios introduzidos por Geddes, muito difundidos no meio profissional até os dias atuais. Falcoski define a abordagem geddesiana como:

O método do levantamento e do esboço seccional: o planejamento como levantamento dos recursos da região, das respostas práticas e o nível de complexidade da paisagem urbana, o levantamento precede o plano pelo conhecimento de um ambiente ativo e vivenciado, a ênfase das ocupações tradicionais e dos elos históricos da vida urbana (FALCOSKI, 1997, p.74).

O projeto apresentou uma organização espacial em setores, definidos por sistemas de áreas públicas, permitindo realizar uma separação entre a circulação do pedestre e a dos veículos. A forma urbana foi definida a partir dos condicionantes físicos e também da opção projetual de estruturação física dos espaços de moradia e convívio. A estrutura urbana foi ordenada segundo princípios que visavam maior compatibilização das estruturas físicas com as necessidades humanas, proporcionar maior interação social e diversidade ambiental, poderíamos dizer que buscou estabelecer uma nova ordem espacial.

7. AS ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO

Devido às grandes proporções do empreendimento a implantação do Parque Vicente Leporace se deu em etapas, compreendidas pelas fases Franca BI, BII, BIII, BIV e BV. A figura 29 demonstra em termos físicos como se deu essa ocupação. O plano urbanístico original foi em grande parte obedecido, embora tenha passado pelas diversas alterações da empresa gestora da política habitacional no Estado de São Paulo.

O projeto urbanístico e habitacional inicial foi desenvolvido pela CECAP desativada em 1980, a implantação das duas primeiras etapas se deu pela Companhia de Desenvolvimento de São Paulo – CODESPAULO –, que veio a ser transformada em 1983 em Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo – CDH –, responsável pela implantação da fase BIII e, finalmente, as duas últimas etapas se deram pela já sob a responsabilidade Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU -, cuja denominação foi mantida até os dias atuais.

A figura 37 apresenta um quadro de distribuição das áreas do “Franca B”, indicando as etapas, o ano de entrega, quantidades, tipologia habitacional e equipamentos comunitários implantados.

Podemos verificar que o processo de implantação de todas etapas do projeto demandou mais de uma década. As três primeiras fases: BI, BII e BIII implicou na construção de 2238 casas térreas, ou seja, a construção de 68,95% das unidades habitacionais entregue ainda no período de vigência do BNH. As fases consecutivas foram implantadas na gestão da CDH, representando 31,05% das habitações, construídas na forma de apartamentos, dispostos em edifícios de três pavimentos.

1ª FASE - FRANCA - BI

Na primeira fase, foram construídas 1027 casas térreas, distribuídas em 44 quadras, a construção foi realizada pela empresa denominada “Lagoinha Administradora e Construtora Ltda”, hoje extinta, teve como responsável pelas obras o engenheiro Humberto Tarozzo Filho, CREA 18.455/D.

O projeto da fase BI (Anexo 1 P11) foi aprovado em 02/02/81, através do processo administrativo nº 15117/80, talão 191/81, expedido “habite-se” em 19/02/81. Analisando as datas de aprovação e da expedição do “habite-se”, podemos presumir que a aprovação se deu quando as edificações já se encontravam praticamente concluídas, embora

os dados da CDHU indiquem que esta etapa foi entregue em 1983. Concomitantemente à construção das moradias foram edificados os seguintes equipamentos públicos: Centro Comunitário, Creche, Pré-Escola e Escola de 1º Grau. Convém ressaltar que as obras não corresponderam aos projetos dos equipamentos desenvolvidos pela equipe técnica da CECAP.

Figura 37 - QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DE FRANCA-B

ETAPA	Ano da entrega	Unidade Habitacional		Equipamento Comunitário		Comércio		ÁREA DA ETAPA
		Nº	Tipologia	TIPO	Área terreno	Construído	Reservada	
B1	1983	1027	C2/1	CC	2018,03			391 300,00
			C2/2	CR	1237,16			
			C3/1	PE	1915,47			
			C3/2	1º GRAU	6303,17			
B2	1982	457	09-200	PE	2175,63	C1		170 600,00
			10-200	1º GRAU	8815,14	C2(1/2)		
			10-200					
B3	1984	754	2D1	CC-1000	2105,85		aprox. 1835	291 830,00
			2D3	CR-1000	1669,85			
			3D2	PE-1000	1906,50			
B4	1989	320	VI-22B-NA-24B					171 646,00
B5.1	1994	320	VI-22B-NA-24B	Oficina Comun.	3782,12	AC-5	786,92	
	1997	64				AC-4	960,65	
B5.2	1993	304		PE	2407,20	AC-3	948,25	127 317,00
						AC-2	987,50	
						AC-1	708,66	
TOTAL		3246			34 336,00		4392,00	1 152 693,00

Fonte: CDHU, 2002.

As edificações públicas, com exceção das Escolas Estaduais, foram projetadas pelo município e, no decorrer dos anos, estas construções foram sofrendo alterações e ampliações, chegando a serem alterados também os tipos de uso.

Durante essa etapa, foram implantados os seguintes equipamentos:

Associação dos Moradores do Leporace, localizada à rua Ilton Barbosa Silva, nº 740 (Anexo 2 – F32) -;

Associação Metodista de Assistência Social (creche) – AMAS – localizada na Av. Paulo Duarte s/n (Anexo 2 – F33);

Escola Municipal de Educação Infantil Prof. Maria Ângela David Henrique Santos, situada à rua Maria de Lourdes Molinar, nº 465 (Anexo 2 – F27);

Escola Estadual Antônio Fachada, localizada à rua Úrsula Pousa Araújo Torres, nº 740 (Anexo 2 – F25).

Os lotes unifamiliares apresentaram em média testada de 9,51m, profundidade de 22,55m e área de 214,46m². A tipologia de dois dormitórios representou 60,18% das unidades habitacionais, com área construída de 38,43m² e as casas construídas com três dormitórios implicaram somente em 39,82%, possuindo 50,82m² de construção, conforme demonstra tabela abaixo.

Tabela 18 - PADRÃO DAS CONSTRUÇÕES - FASE BI

Tipos dos imóveis	Nº - unid.	Área lote (m2)	Área uh.(m2)	Total A. Const. (m2)
09 - 2H - I1	231	200,00	38,43	8.877,33
09 - 2H - I2	228	200,00	38,43	8.762,04
09 - 2H - I3	129	200,00	38,43	4.957,47
09 - 2H - I3	30	250,00	38,43	1.152,90
10 - 3H - I1	183	200,00	50,82	9.300,06
10 - 3H - I3	226	250,00	50,82	11.485,32
Pré-Escola	1	1.915,47	690,00	690,00
Escola 1º Grau	1	6.303,17	1.852,00	1.852,00
Centro Comunitário	1	2.018,03	364,00	364,00
Creche	1	1.976,25	350,00	350,00
TOTAL	1031			4.7791,12

Fonte: CDHU

A aprovação do conjunto residencial e a implantação por etapas definiram índices e valores diferenciados para cada uma delas, as fases BI, BII, BIII guardam características semelhantes, como também as fases BIV e BV.

A população prevista para a ocupação inicial foi de aproximadamente 5 mil habitantes, o que representou um significativo contingente populacional inserido em uma região desprovida de infra-estrutura, equipamentos, serviços, etc. Fez-se necessária à

implantação de alguns equipamentos públicos básicos, que chegaram a ser construídos, mas não representaram satisfazer as necessidades básicas da população.

Tabela 19 - QUADRO DE ÁREAS - FASE BI

USOS	m2	%
Lotes	220.200	56,27
Vias públicas	111.100	28,39
Sistema de lazer	48.700	12,45
Equipamentos comunitários	11.300	2,89
Total da gleba	391.300	100,00

Fonte: CDHU

A tabela 19 apresenta uma quantificação geral das áreas da fase BI, os dados baixo indicam os índices urbanísticos previstos no projeto (tabela 20). Observamos que houve diferenças significativas entre as densidades de ocupação líquida e bruta, como também apresenta um índice de aproveitamento e taxa de ocupação relativamente baixos, se considerado tratar de um empreendimento de interesse social. Isso nos revelou que houve uma ocupação pouco densa, com quantidades de áreas públicas generosas.

Tabela 20 - ÍNDICES URBANÍSTICOS – BI

- **População** prevista (c) 4 827 hab.
- **Densidade de Ocupação** prevista:
bruta (c/a) - 123,36 hab/ha
líquida (c/b) – 219,21 hab/há
- **Área do terreno** (a) – 39,13 ha
- **Área dos lotes** (b) – 22,02 ha
- **Taxa de Ocupação** – 20,47%
- **Índice de Aproveitamento** – 56,29%

Fonte: CDHU

Essa fase foi de significativa importância por ter sido necessário estender todas as redes de infra-estruturas básicas para atender a ocupação do novo bairro.

Para o abastecimento de água foi reservado terreno localizado no ponto mais alto da gleba, junto ao eixo viário principal. Foi construído um reservatório de água com capacidade de 1500m³, para abastecimento de todo o bairro. A Companhia de Saneamento Básico de São Paulo – SABESP – (Anexo 2 - F35), empresa operadora do sistema de abastecimento de água e de saneamento no município, recebeu a área em doação e foi responsável pela construção das redes internas das etapas iniciais e do reservatório, que atenderia o empreendimento em sua totalidade.

Conforme depoimento de antigo funcionário da SABESP, os recursos para as obras de saneamento foram provenientes de programas do BNH destinados à implantação de infra-estruturas urbanas. A SABESP também foi responsável pela construção de uma Estação Elevatória de Esgotos que atenderia o bairro. Está localizada em área anexa ao Pq. Vicente Leporace, hoje inserida no Jardim Pinheiros, esquina das Ruas Diogo Coelho Garcia com Rua Benedito Simões Neto (Anexo 2 - F37). Informou-nos ainda que, a entrega das etapas BI e BII se deu, em meados de 1982, quando o sistema de água e esgotos já estavam em operação.

Nesse mesmo período, as moradias contavam com as redes de energia elétrica e iluminação pública, mas permanecendo as ruas em terra e com os acessos viários ainda precários.

2ª FASE - FRANCA - BII

Na etapa BII, foram implantadas 457 moradias, distribuídas em 17 quadras, a execução se deu concomitantemente a etapa BI, também realizada pela Construtora Lagoinha (Anexo 1 – P12). O projeto foi aprovado aos 16/02/81, através do processo administrativo de nº 2044/81, talão 286/81 e “habite-se” datado de 19/02/81, ou seja, mesma data da conclusão da fase BI.

Foram construídas, durante esta fase, uma Pré Escola e uma Escola de Primeiro Grau, respectivamente denominadas:

Escola Municipal de Educação Infantil Professora Isaura Cunha Nunes, localizada à rua Antonio Rubio Herrero, s/n (Anexo 2 – F28);

Escola Estadual Sudário Ferreira, localizada à rua Clóvis Vieira de Andrade, nº 915 (Anexo 2 – F24).

Os lotes foram previstos em média com testada de 9,57m, com profundidade de 22,11m e área de 211,52m², ou seja, valores bem próximos aos da etapa anterior. Sendo que 62% das moradias construídas possuíam área construída de 38,43m² e dois dormitórios, e somente 38% com três dormitórios ou 50,82m² de construção.

A implantação integral das moradias previstas para esta etapa foi prejudicada, devido a uma ação judicial de litígio sobre a propriedade de parte da gleba envolvendo as quadras 8, 9, 17 e 18, suprimindo-se a construção de 116 unidades habitacionais (figura 10). Essa questão se encontra na justiça até os dias atuais, permanecendo a área, objeto desta ação judicial, desocupada e sem nenhum tipo de urbanização.

A tabela 21 nos mostra as áreas e porcentagens da fase BII, definidas em projeto para cada categoria de uso do solo. Observamos que índices urbanísticos abaixo discriminados (tabela 22) foram semelhantes aos da etapa anterior, implicando em áreas menores devido a menor dimensão da gleba.

Tabela 21 - QUADRO DE ÁREAS - FASE BII

USOS	m2	%
Lotes	96.900	54,60
Vias públicas	40.500	22,90
Sistema de lazer	28.800	16,30
Equipamentos comunitários	11.000	6,20
Total da gleba	177.202	100,00

Fonte:CDHU

Tabela 22 - ÍNDICES URBANÍSTICOS – BII

- **População** prevista (c) 2 285 hab.
 - **Densidade de Ocupação** prevista:
bruta (c/a) – 133,94 hab/ha
líquida (c/b) – 236,30 hab/ha
 - **Área do terreno** (a) – 17,72 ha
 - **Área dos lotes** (b) – 9,69 ha
 - **Taxa de Ocupação** – 20,55%
 - **Índice de Aproveitamento** – 56,66%
- Fonte: CDHU

Os dados abaixo apresentam uma quantificação parcial das áreas das duas primeiras fases. Podemos verificar que o projeto contemplou o parcelamento de uma gleba total de mais de 1 milhão de m², sendo que a implantação das fases BI e BII representaram 53,85% da gleba e 45,71% das unidades habitacionais, a área em litígio representou 3% da gleba e 3,57% das unidades habitacionais foram suprimidas.

QUADRO PARCIAL DE ÁREAS (m²)

1ª Fase	391.329,80m ²
2ª Fase	177.202,18m ²
Área em litígio	31.686,33m ²
Área remanescente	455.534,20m ²
Área Total:	1.055.752,51m ²

UNIDADES HABITACIONAIS (uh)

Franca BI -	1.027 uh
Franca BII -	457 uh
Área em litígio -	116 uh
SubTotal -	1.484 uh
Total -	3.246uh

3ª FASE - FRANCA - III

O plano de urbanização da fase BIII (Anexo 1 – P13) contou com 754 unidades habitacionais térreas, foram mantidos os mesmos padrões construtivos e as obras foram executadas pela mesma empresa construtora. O projeto foi aprovado através do decreto municipal nº 4904 de 14 de dezembro de 1983 e o Habite-se expedido em 10 de Janeiro de 1984, o que nos confirma o procedimento de regularização das obras quando já se encontravam concluídas. Conforme dados da CDHU, essa etapa de moradias foi entregue em 1984. Foi a última etapa de construção de residências térreas, totalizando a ocupação de 2.238 moradias realizadas sob a gestão da CODESPAULO.

Foram previstas áreas para implantação de um Centro Comunitário, uma Creche e Pré-escola, suas finalidades de uso foram parcialmente alteradas. Verificamos que a área reservada para o Centro Comunitário, hoje abriga a Unidade Básica de Saúde do Leporace – UBS -, a área reservada para a creche que não foi edificada, está sendo utilizada para fins de lazer, parte da área de lazer foi utilizada para a construção da “Escola Estadual José Ricardo Pucci” localizada à avenida Ivete Vargas, 1445 (Anexo 2 – F26), chegando também a ser construída uma Pré-escola, denominada “EMEI Prof. Valéria Tereza Spessoto Figueiredo Penna”, localizada à rua Erothildes Teodoro Pereira, nº 1060 (Anexo 2 – F29).

Durante essa fase, o empreendimento recebeu as primeiras edificações comerciais localizadas junto à avenida principal, Av. Abraão Brickman (Anexo 2 – F21). O primeiro Centro Comercial do Conjunto foi construído no cruzamento dessa avenida com a Av. Lizete Coelho Lourenço, o segundo foi parcialmente construído, ocupou a metade da área prevista para essa finalidade, localizada na esquina com a Av. Geralda R. Silva.

As edificações comerciais foram realizadas com recursos da CDH, mesmo que insuficientes para atender a demanda de todo o conjunto residencial, foi uma experiência pioneira. Inicialmente, a empresa assumiu a administração dos imóveis, chegando a comercializar os boxes que estão em funcionamento até os dias atuais. O projeto original da equipe técnica da CECAP foi obedecido, mas devido à apropriação por grandes empresas, os boxes praticamente desapareceram, transformando-se em espaços mais amplos. Podemos dizer que houve uma monopolização do uso dos Centros Comerciais.

O projeto do Centro Comercial (figura 30) não chegou a ser reproduzido nas outras áreas remanescentes, destinadas ao uso comercial, devido aos diversos problemas advindos da ocupação e administração dessas edificações. Conforme manifestação de profissionais responsáveis pelo projeto, o desprovimento de áreas comerciais nos conjuntos

residenciais foi uma grande perda, e tal fato se deve à definição por parte da CDHU, por que o seu produto deveria se resumir exclusivamente a moradia. Houve o entendimento que esta categoria de edificação estaria fora dos objetivos da empresa.

Os índices urbanísticos previstos para esta etapa mantiveram aproximadamente as mesmas proporções que os das duas etapas anteriores, ou seja, obedeceram a um mesmo padrão (tabelas 23 e 24).

Os lotes possuem em média 11,89m de testada, 18,12m de profundidade e 215,47m² de área de terreno, portanto apresentam maiores testadas e menores profundidades que nas etapas anteriores. Os padrões habitacionais de moradias de 2 dormitórios ocuparam 77,45% das edificações e somente 22,55% tiveram a opção por três dormitórios.

Tabela 23 - QUADRO DE ÁREAS - FASE BIII

USOS	m²	%
Lotes	162.464,91	55,28
Vias públicas	92.267,52	31,39
Sistema de lazer	33.521,35	11,40
Equipamentos comunitários	5.682,18	1,93
Total da gleba	293.935,96	100,00

Fonte: CDHU

Tabela 24 - ÍNDICES URBANÍSTICOS - BIII

- **População** prevista (c) 3 770 hab.
 - **Densidade de Ocupação** prevista:
bruta (c/a) - 128,26 hab/ha
líquida (c/b) – 232,05 hab/ha
 - **Área do terreno** (a) – 29,39 ha
 - **Área dos lotes** (b) – 16,24 ha
 - **Taxa de Ocupação** – 19,39%
 - **Índice de Aproveitamento** – 55,28%
- Fonte: CDHU

SANTOS (2004) nos relatou que grande parte da área do sistema de lazer, inserida nessa fase, foi projetada com a finalidade de preservar significativa reserva de mata nativa ali localizada. Para tal foi definida uma forma recortada e irregular para as áreas do sistema de lazer. Entretanto, logo no início das obras de abertura das ruas, a empresa construtora realizou um corte radical de toda a mata, prática comum na época. Foi detectada a irregularidade e exigida a reposição da vegetação, o que resultou no plantio de mudas esparsas que não sobreviveram, vindo a perder o sentido da forma urbana dada em projeto.

4ª FASE - FRANCA - B IV

Foi uma nova fase da política habitacional determinada pelas alterações institucionais. A CODESPAULO transformou-se em CDH no início de 1984, que passou a ser CDHU em meados de 1989. Podemos dizer que a fase BIV, entregue em 1989, foi gerida em período de transformações e nos revelou novas propostas dadas à habitação social no Estado, com a introdução dos edifícios de apartamentos. (Anexo 1 – P8, P9, P10 e P14).

A política habitacional revelou posturas mais empresariais e buscou objetivamente obter melhores resultados em termos quantitativos. Nessa fase, houve um adensamento da ocupação das áreas remanescentes localizadas no eixo viário principal, ou seja, junto a Av. Abrão Brickman. Foi introduzida uma nova tipologia habitacional, com a construção de edifícios de apartamentos organizados em condomínios, e não mais foram previstos equipamentos coletivos.

Os projetos chegaram a ser aprovados junto ao município em 18/10/95, através do processo administrativo nº 14 732/95, talão 2400, ou seja, seis anos depois da ocupação dos apartamentos, constou nos documentos como coordenador e responsável o Eng. Luis Cláudio Pettian.

Essa foi uma das primeiras experiências de implantação de edifícios de apartamentos, em um padrão semelhante aos usualmente utilizados pela CDHU ainda hoje. As unidades habitacionais foram dispostas em edifício de três pavimentos, além do térreo, possuindo 32 unidades habitacionais cada (Anexo 1 – P8 a P10). As unidades habitacionais mantiveram um mesmo padrão, possuindo aproximadamente 50m² de área útil, dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço. Nessa etapa, foram construídos 10 blocos de edifícios, distribuídos em três condomínios, que resultaram em 320 unidades habitacionais, conforme os quantitativos abaixo indicados.

QUADRA	Área lote (m ²)	Área constr.(m ²)	Edifícios(un)	Aptos(un/hab)
10	7.147,31	6.357,12	4	128
31	5.114,93	4.767,84	3	96
40	4.902,35	4.767,84	3	96
TOTAL	17.164,59	15.892,80	10	320

As tabelas 25, 26 e 27 nos mostram os quantitativos, permitindo observar que houve uma ocupação integral da área, ou seja, obtiveram um aproveitamento de 100% das áreas disponíveis.

Tabela 25 - QUADRO DE ÁREAS - FASE B IV

USOS	(m2)	%
Total da gleba (a)	17.164,59	100
Lotes (b)	17.164,59	100

Fonte: CDHU

Tabela 26 - PADRÃO DAS CONSTRUÇÕES - FASE B IV

Tipos imóveis	Nº unidades	Área uh (m2)	Ar. construída total (m2)	Ar. terreno (m2)
Franca B4 A	160	49,88	7.980,80	17.164,59
Franca B4 B	160	49,45	7.912,00	
Total	320		15.892,80	17.164,59

Fonte: CDHU

Tabela 27 - ÍNDICES URBANÍSTICOS – BIV

- **População** prevista (c) – 1 600 habitantes

- **Densidade de Ocupação** prevista:

bruta (c/a) - 932hab/ha

líquida (c/b) - 932hab/ha

- **Área do terreno** (a) - 1,716 ha

- **Área dos lotes** (b) - 1,716 ha

- **Taxa de Ocupação** - 24,05%

- **Índice de Aproveitamento** - 100%

Fonte: CDHU

Os índices urbanísticos, nessa fase, foram significativamente alterados em relação às fases anteriores, pelo fato de não contar com áreas públicas, pois já estavam inseridas nas outras etapas. As médias estimadas para as densidades de ocupação líquida e bruta das três primeiras fases foram respectivamente estimadas em 229,18 hab/ha e 128,52 hab/ha, passando na fase BIV a ter o valor de 932 hab/ha, ou seja, foi previsto um aumento populacional líquido de mais de 200%, vindo também a dobrar o índice de aproveitamento da área.

5ª FASE - FRANCA - B V

A etapa BV deu continuidade a implantação dos edifícios de apartamentos (Anexo 1 – P15, P16, P17). A coordenação dos projetos foi feita pelo mesmo profissional responsável pelos projetos iniciais, arquiteto Vitor Augusto dos Santos com participação da arquiteta Irene Borges Rizzo.

Essa fase foi implantada em três sub etapas, sendo que a primeira, denominada Franca BV-2, foi entregue em 1993, contou com 304 unidades habitacionais, foi reservada

área para uma Pré-escola, que não chegou a ser edificada e mais três outras áreas para uso comercial, que também não chegaram a ser construídas e hoje abrigam pontos de comércio irregular. A etapa Franca BV-1 foi construída em duas sub etapas, em 1994 foram entregues 320 apartamentos.

O projeto apresentou outro aspecto inovador que foi a previsão de área 3.782,12m² para construção de uma Oficina Comunitária que chegou a ser parcialmente construída. A previsão de área para o trabalho comunitário fez parte do projeto original da CECAP, chegando a ser desenvolvido um projeto específico para esta edificação (figura 38). Podemos dizer que foi uma proposta inusitada para a realidade brasileira, segundo SANTOS (2004), se deu por haver constatado em suas visitas na cidade, que grande parte da população operária, dentre elas mulheres e até crianças, desenvolviam trabalhos no âmbito doméstico, através da terceirização de etapa da produção do calçado, atividade econômica dominante na cidade de Franca.

A edificação da Oficina Comunitária não correspondeu ao projeto proposto e o espaço abrigou até meados de 2005 a Unidade de Serviço Social do Município - UNISER – (Anexo 2 – F31), encontrando-se em reformas para abrigar o 5º Distrito Policial de Franca. O trabalho comunitário hoje é desenvolvido na Associação das Costureiras Manuais de Calçados do Leporace - ACOMACLE -, entidade localizada à Rua Ilton Barbosa Silva, 740, em área anexa à Associação de Moradores do Leporace (Anexo 2 – F32).

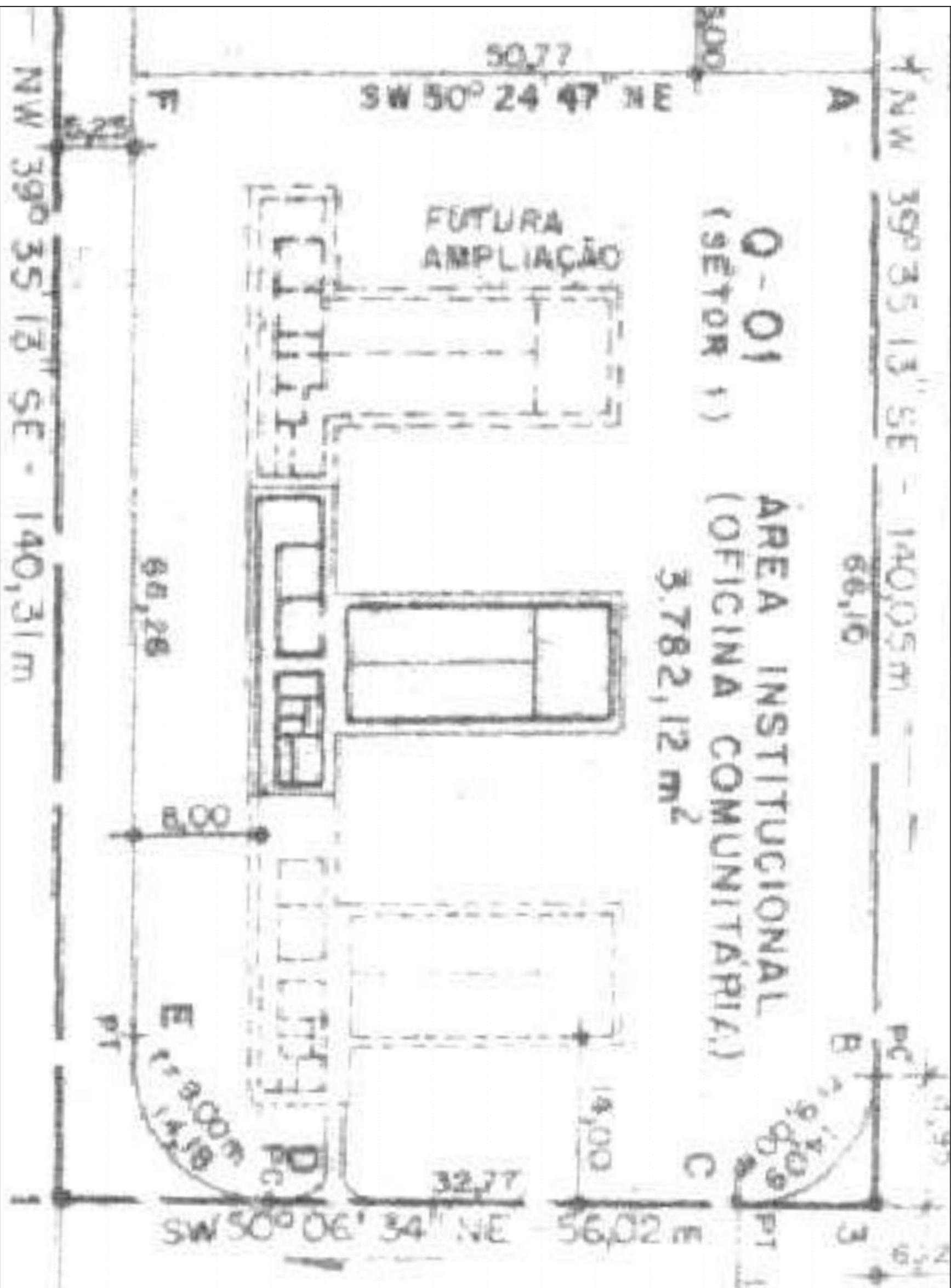
Finalmente, mais 64 apartamentos foram entregues em 1997, totalizando para a fase BV 688 apartamentos (Anexo 2 – F14). Foram reservadas duas áreas para uso comercial, que também não chegaram a ser construídas, hoje estão em sua maior parte invadidas e utilizadas para exploração comercial irregular (Anexo 2 – F22 e F23).

As tabelas 28 e 29 apresentam uma quantificação de áreas e o padrão das construções utilizadas nesta fase.

Tabela 28 - QUADRO DE ÁREAS - FASE BV

USO	(m²)	%
Lotes residenciais (b)	41.444,35	32,55
Vias públicas	13.180,55	10,35
Sistema de lazer	62.110,69	48,79
Equipamentos comunitários	6.189,32	4,86
Lotes comerciais	4.392,18	3,45
Total da gleba (a)	127.317,09	100,00

Fonte: CDHU



Fonte: CDHU

FIG. 38

**OFICINAS COMUNITÁRIAS
PQ. VICENTE LEPORACE**

Tabela 29 - PADRÃO DAS CONSTRUÇÕES - FASE BV

Tipos dos imóveis	Nº - unid.	Área uh.(m2)	Total A. Constr. (m2)	Ár. lote (m2)
VI 22B NA24B	272	51,61	14.037,92	variável
VG 22B NA24B tipoA	208	51,61	10.734,88	variável
VG 22B NA24B tipoB	208	51,54	10.720,32	variável
Sub Total	688		35.493,12	
Oficina Comunitária	1	342,48	342,48	3.782,12
Total Geral	689		35.835,60	

Fonte: CDHU

Os índices urbanísticos abaixo indicados nos revelam que, nessa etapa, a densidade de ocupação bruta prevista foi bem semelhante as das primeiras etapas, pelo fato de estarem incluídas grandes quantidades de áreas públicas, por outro lado à densidade de ocupação líquida de 830hab/ha demonstrou que houve de fato um adensamento populacional proporcional à fase BIV.

Tabela 30 - ÍNDICES URBANÍSTICOS – BV

- **População** prevista (c) 3 440 hab.
- **Densidade de Ocupação** prevista:
bruta (c/a) - 270hab/ha
líquida (c/b) - 830hab/ha
- **Área do terreno** (a) - 12,73 ha
- **Área dos lotes** (b) - 4,14 ha
- **Taxa de Ocupação** - 21,42%
- **Índice de Aproveitamento** - 85,68%

Fonte: CDHU

7.1 A implantação das infra-estruturas

As infra-estruturas básicas, consideradas as redes de água, esgotos e energia, foram implantadas por etapas para atender as moradias construídas a cada nova fase.

Os sistemas de água e esgoto foram executados pela SABESP e estão em operação desde 1981. Na entrega das primeiras etapas de moradias térreas, o bairro já contava com as redes de energia elétrica e iluminação pública.

A acessibilidade ao lugar permaneceu prejudicada até 1986, quando construído o trevo de acesso e pontilhão que fez à transposição da Rodovia Cândido Portinari (SP-334), melhorando assim os problemas de acidentes, comuns neste cruzamento de trânsito urbano e rodoviário (Anexo 2- F36).

A construção das redes de galerias pluviais e a pavimentação do bairro ocorreram através de “Plano de Contribuição de Melhorias” realizado pela Empresa

Municipal de Desenvolvimento de Franca – EMDEF -. As obras das fases BI e BII foram concluídas em 1983 e da fase BIII no início de 1987, conforme dados da EMDEF.

O bairro já contava com toda infra-estrutura básica no período de construção e entrega das etapas BIV e BV, que vieram atender também outros bairros implantados em todo seu entorno.

Além dos equipamentos públicos já mencionados, o bairro contou com a implantação dos seguintes equipamentos:

- Unidade Básica de Saúde - UBS - localizada à Rua Norberto Bassalo s/n, construído seu núcleo inicial em 1985, passando posteriormente por diversas reformas e ampliações (Anexo2- F30).

- Unidade de Serviço Social -UNISER -, implantada em 1985 ocupou durante muitos anos o local destinado à construção das oficinas comunitárias, atualmente, funciona no mesmo prédio da UBS.

- Associação dos Moradores do Leporace, inaugurada em 1981, hoje localizada à rua Ilton Barbosa Silva, 740, local onde também funciona a Associação das Costureiras Manuais de Calçados do Leporace – ACOMACLE - (Anexo2- F32).

- 5º Distrito Policial de Franca, implantado em 1990, funcionou por muitos anos no mesmo prédio da Associação de Moradores, virá a ocupar a edificação destinada às Oficinas Comunitárias, posteriormente Unidade de Serviço Social, que se encontra em reformas para abrigar esta nova destinação.

- Ginásio de Esportes Ângelo Tornatore, construído em 1991 pelo município (Anexo2- F34).

- Os equipamentos do sistema de lazer não chegaram a ser projetados pelos profissionais gestores do projeto original, mas chegaram a ser urbanizadas parte das áreas de uso global e setorial (Anexo2- F18, 19, 20). A maior parte das áreas do sistema de lazer se encontra em processo de deterioração devido aos problemas de conservação e depredação.

Houve uma intensificação de uso do sistema viário e do transporte coletivo, devido congregar a demanda de toda região que tem no eixo viário principal do conjunto a única opção de escoamento do trânsito para outras regiões urbanas.

As infra-estruturas urbanas, os equipamentos públicos, assim como todo comércio formal e informal, implantado nas áreas do conjunto residencial atende um contingente populacional bem maior que o do bairro propriamente, transformando-se em pólo atrativo de toda região expandida no seu entorno.

8. A EXPANSÃO URBANA A PARTIR DO PARQUE VICENTE LEPORACE

A implantação das primeiras etapas do empreendimento habitacional em questão foi aspecto determinante da expansão urbana naquela região, até então de ocupação rural. A entrega das etapas Franca BI e II, em 1982, significaram a ocupação de 1.484 moradias, o que demandou um contingente populacional estimado em aproximadamente 6 mil habitantes. Os problemas iniciais foram de diversas ordens, devido ao fato do núcleo habitacional não estar devidamente consolidado, assemelhando-se a um subúrbio urbano.

O prolongamento das redes de infra-estruturas foi custeado, pelo Estado e pela Prefeitura, para atender essa região considerada de interesse social, o que facilitou à implantação dos novos loteamentos populares em todo seu entorno. Esses novos bairros utilizaram-se, mesmo que parcialmente, das infra-estruturas já estendidas, ocorrendo o que se denomina como “sistema de valorização da propriedade do solo”.

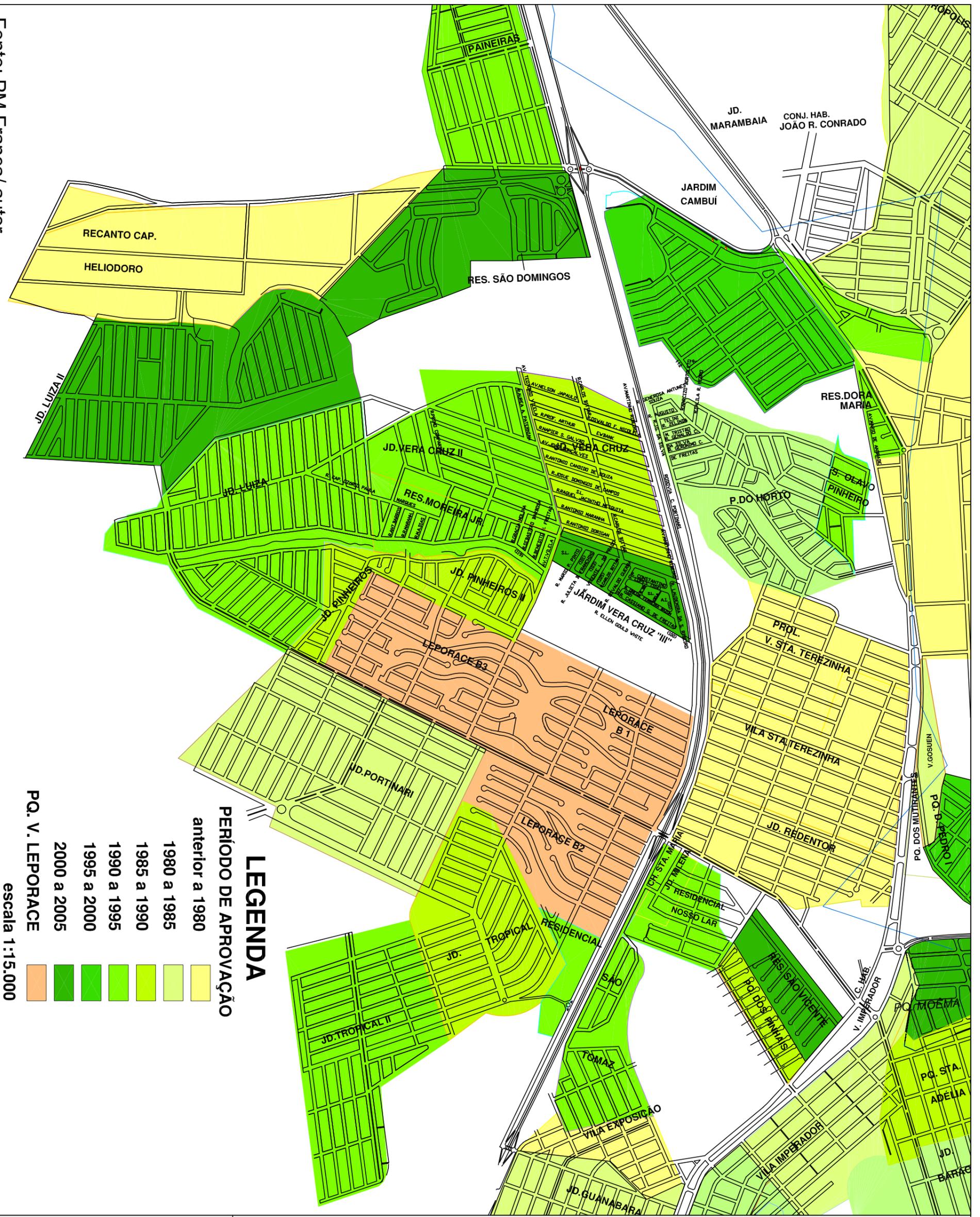
As reivindicações populares dos moradores do conjunto implicaram em investimentos, também custeados pelo Estado e pelo município, para implantação de equipamentos públicos como: Escolas, Creches, Posto Policial, Centro Comunitário, Unidade de Saúde e de Serviço Social, construção do pontilhão sobre a rodovia, urbanização de praças e outras melhorias urbanas.

Tabela 31 - LOTEAMENTOS DO ENTORNO DO PQ. VICENTE LEPORACE

NOME	Nº LOTES	Nº DECRETO	DATA	ÁREA (m2)
JD. PORTINARI	1.628	4656	05/10/1982	716.775,83
JD. PINHEIROS I	300	5925	24/02/1989	103.329,98
JD. TROPICAL I	935	6232	25/09/1990	364.766,65
JD. PINHEIROS II	268	6240	12/10/1990	112.860,08
JD. VERA CRUZ I	864	6272	27/12/1990	337.784,00
JD. VERA CRUZ II	832	6432	24/10/1991	293.630,00
RES. MOREIRA JR.	410	6454	10/12/1991	156.483,00
JD. LUIZA I	1.865	6565	11/06/1992	817.183,64
JD. TROPICAL II	1.284	6636	17/11/1992	493.253,20
JD. PAINEIRAS	985	6771	04/08/1993	375.567,50
JD. LUIZA II	1.504	7932	03/09/2001	676.459,57
JD. VERA CRUZ III	406	7988	03/04/2002	125.804,00
RES. S.DOMINGOS	655	9745	03/04/2002	397.772,70
TOTAL	11.936			4.971.670,15

As tabelas 31 e 32 indicam em termos quantitativos e cronológicos a expansão urbana de todo entorno do empreendimento em questão, podendo observar em termos físicos através da figura 39 a magnitude do crescimento urbano dessa região.

Fonte: PM Franca/ autor



LEGENDA

PERÍODO DE APROVAÇÃO

- anterior a 1980
- 1980 a 1985
- 1985 a 1990
- 1990 a 1995
- 1995 a 2000
- 2000 a 2005

PQ. V. LEPORACE

escala 1:15.000

FIG. 39

**O CRESCIMENTO URBANO
PQ. VICENTE LEPORACE**

No final de 1982, foi aprovado o primeiro loteamento denominado Jd. Portinari, anexo ao Parque Vicente Leporace, contou com 1628 lotes; no final da década de 80 houve a oferta de mais 300 unidades; já na década de 90 houve um aumento significativo de mais 7.443 lotes e, a partir de 2000, foi aprovada a abertura de 2.565 novos terrenos, totalizando uma oferta de 11.936 lotes. A expansão por meio da abertura de novos loteamentos se deu da forma convencional, através de loteamentos privados e regulares.

**Tabela 32 - PQ. VICENTE LEPORACE/LOTEAMENTOS DO ENTORNO
QUANTIDADE - CRONOLOGIA**

NOME	n° LOTES	ANO
PQ.V.LEPORACE BI-BII	1.484	1982
JD.PORTINARI	1.628	1982
PQ.V.LEPORACE BIII	754	1984
JD.PINHEIROS I	300	1989
PQ.V.LEPORACE BIV	320	1989
JD.TROPICAL I	935	1990
JD.PINHEIROS II	268	1990
JD.VERA CRUZ I	864	1990
JD.VERA CRUZ II	832	1991
RES.MOREIRA JR.	410	1991
JD.LUISA I	1.865	1992
JD.TROPICAL II	1.284	1992
JD.PAINEIRAS	985	1993
PQ.V.LEPORACE BV2	304	1993
PQ.V.LEPORACE BV1.1	320	1994
PQ.V.LEPORACE BV1.2	64	1997
JD.LUISA II	1.504	2001
JD. VERA CRUZ III	406	2002
RE.S.DOMINGOS	655	2002

Pesquisa realizada por Feldman (2002) sobre a expansão urbana da cidade de Franca aponta que a área urbana se configurou como uma “colcha de retalhos” resultante da justaposição de loteamentos e grandes setores, que aparecem desprovidos de condições de circulação adequadas. Demonstrou ainda que os loteamentos foram abertos em continuidade, não verificando retenção de grandes glebas. Aponta uma outra forma de especulação: a do lote vago e afirma que cerca de 35% dos lotes da cidade permanecem não edificadas. Para o caso, da região do entorno do Parque Vicente Leporace, o índice de lotes vagos chegam a níveis bem maiores.

A pesquisa se estendeu às imobiliárias e demonstrou que os lotes foram adquiridos, em sua maioria, por jovens operários. Verificou que o tempo entre a compra do lote e a construção da habitação sempre é longo. Afirmou ainda que o mercado imobiliário em

Franca se alimenta de uma produção de lotes superior à demanda, configurando uma indústria do lote, uma indústria do lote legal.

Ao estabelecermos uma comparação entre a oferta de moradias, por parte da política habitacional estatal e a oferta de lotes por meio de loteamentos privados, observamos que logo após a conclusão e entrega das duas primeiras etapas do conjunto residencial, a oferta privada a superou em 110%.

A oferta de lotes vagos, mesmo considerando que a ocupação do lote privado se dê lentamente, determinou um aumento populacional não estimado, quando do projeto do conjunto residencial. O impacto da ocupação, principalmente no sistema viário e na proliferação do comércio informal, pode ser percebido somente muitos anos depois.

A década delimitada entre 1984 e 1994 pode ser considerada como o período de maior crescimento urbano da região. Houve uma oferta de 1.698 novas moradias no conjunto residencial e em contrapartida de 7.743 lotes privados, significando uma oferta privada de mais de 400%. O que ratifica a afirmação que a produção estatal da habitação de interesse social foi significativa, entretanto insuficiente para atender à demanda habitacional, tendo à população encontrado no lote particular de periferia e na auto-construção a alternativa para o seu problema de moradia.

Podemos demonstrar ainda que o sucesso do empreendimento privado nessa região foi reconhecido, pois proporcionou uma oferta de mais 2.565 lotes no início dos anos 2000.

8.1 A continuidade da forma urbana

Analisando a forma urbana concebida nos loteamentos adjacentes e suas relações com a estrutura do Parque Vicente Leporace, verificamos que houve uma continuidade parcial no traçado viário. A avenida principal se prolongou fazendo a interligação com o Jd. Portinari, Luiza I e II, Jd. Pinheiros e demais bairros localizados a norte, consolidando-se como acesso a grande parte dos loteamentos dessa região. As avenidas coletoras “B” e “C” se prolongaram, com as mesmas dimensões, em direção ao Jardim Tropical. Foi dada continuidade às avenidas “J”, “L” e “M” no Jd. Pinheiros II, que encontram e terminam em área de fundo de vale, interligadas à via marginal da área de preservação permanente (figura 40). A transposição do córrego inserido nesta APP somente ocorreu em dois pontos, no prolongamento do eixo da avenida principal, ou seja, da Av. Abrão Brickman, e no prolongamento da Avenida “J”, guardando uma distância aproximada

de 1.700m. Para o pedestre tornou-se inconcebível percorrer tal distância, vindo a improvisar “pinguelas” para a transposição do córrego, a fim de facilitar o acesso aos equipamentos públicos, como escolas e unidades de saúde, existentes no Leporace.

O vazio urbano existente entre o Leporace BI, Jd. Vera Cruz III e Jd. Pineiros II (figura 41), não se deu somente por interesses especulativos, mas se deve à situação topográfica e pedológica desfavorável da área. Conforme mapa de Risco Potencial de Erosão da cidade de Franca (IPT-1998), essa área está classificada na categoria de risco VA. Área considerada de risco “muito alto” possui solo predominante composto de areias quartzosas, latossolo vermelho e amarelo, textura média. O substrato rochoso é constituído de arenitos das formas Botucatu, Piramboia e Unidade de Franca. Há ocorrência de boçorocas, com ravinas, sinais de erosão laminar intensa e abatimentos dos terrenos, portanto trata-se de área com restrições a ocupação.

O desenho das quadras definido pela estrutura viária foi organizado de forma ortogonal, mantendo a forma urbana tradicionalmente utilizada, em contraposição a sinuosidade e estrutura hierarquizada do conjunto residencial. A parte alta do Jd. Portinari manteve a mesma disposição das quadras do Leporace e, nas porções que atingem maiores declividades, as quadras foram dispostas perpendicularmente as curvas de nível do terreno natural, conforme demonstra a figura 41.

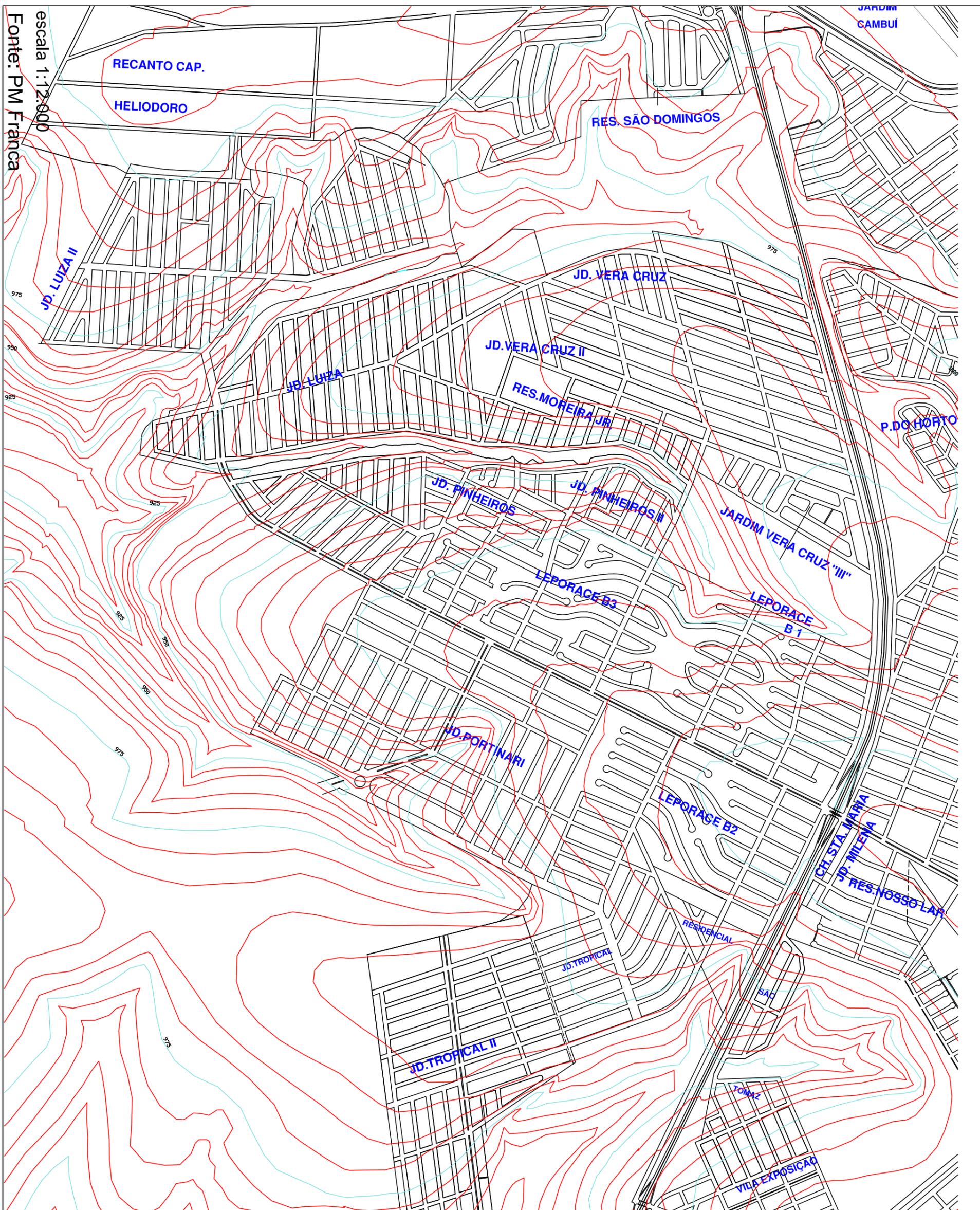
Em todos os bairros foram planejados lotes populares, com aproximadamente área do lote de 200m², 10m de testada e 20m de profundidade. A ocupação dos bairros se deu de forma gradual, segundo a pesquisa de Feldman (2002), 50% dos compradores iniciam a construção logo após a implantação dos loteamentos, a porcentagem de lotes vagos varia de 20 a 50%. Constatou-nos ainda que cerca de 35% dos lotes da cidade permanecem não edificadas, não se tratando de fenômeno exclusivo da periferia, os lotes vagos estão distribuídos por toda cidade. A indústria do lote regular permanece criando novos bairros ainda mais distantes, configurando-se assim uma cidade rarefeita e onerosa do ponto de vista administrativo. As construções mantiveram as características das ocupações das periferias urbanas. A maior parte das moradias foram executadas através da auto-construção e da ajuda mútua, normalmente são habitadas antes do término da obra, permanecendo inacabadas por muitos anos.

A rede viária dos demais bairros manteve a largura mínima de 14m, ruas coletoras de 20 e avenidas de 32m, permitindo uma boa circulação viária, sem os obstáculos impostos pelas ruas locais com balões de retorno do Leporace.



FIG. 40

**O PROJETO E O ENTORNO
PQ. VICENTE LEPORACE**



escala 1:12.500
 Fonte: PM Franca

FIG. 41

**A FORMA URBANA E A TOPOGRAFIA
 PQ. VICENTE LEPORACE**

Ao longo dos córregos e nascentes existentes na região foram reservadas áreas de preservação permanente, que não foram suficientes para conter a ocorrência dos processos erosivos, ocasionados devido às características do meio físico local e o impacto do sistema de galerias urbanas nos canais de drenagem, muitas vezes, mal dimensionadas, sem sistemas de dissipação adequados ou até mal conservadas. Além do fato de aliar-se a ação predatória do homem provocando o desmatamento dessas áreas, deposição de lixo e também responsável por diversos tipos de ocupações irregulares.

Podemos concluir que a forma urbana do Leporace não se reproduziu no entorno, vindo somente a prolongar as vias de maior importância na estrutura viária, observamos que de fato ocorreu o processo inverso. A ação humana interviu na paisagem vindo dar ao inusitado a forma que, convencionalmente, a população optou por ter, mesmo que condicionados aos aspectos econômicos, culturais e conjunturais.

8.2 A ocupação do conjunto

O processo de ocupação do conjunto e as necessidades dos seus moradores em supri-las foram aspectos determinantes da alteração das relações estabelecidas entre os espaços livres, construídos e dos tipos de uso, portanto das características morfológicas do projeto.

Os problemas de maior impacto na paisagem foram detectados na ocupação das áreas livres dos condomínios de apartamentos, áreas públicas e áreas remanescentes de propriedade da CDHU, todas localizadas junto ao eixo viário principal do conjunto e dos bairros adjacentes.

Houve uma proliferação das atividades comerciais e prestadoras de serviços nessas áreas, em resposta à insuficiência dos Centros Comerciais para atender à demanda de toda população do conjunto. Os espaços aparentemente sem uso definido e não urbanizados foram sendo apropriados pelos moradores, com construções de pequenos estabelecimentos implantados nos espaços reservados as garagens dos condomínios de apartamentos.

A instalação de pontos comerciais em áreas condominiais, constituíram-se em incômodo e desarticulação dos moradores dos condomínios, que vem solicitando uma ação da CDHU no sentido de coibir tal fato (GUSSONI, 2002).

Essa forma de ocupação também ocorreu nas áreas livres e públicas destinadas às praças de lazer. As ocupações se deram inicialmente de caráter temporário, através do comércio ambulante de lanches e outros tipos de alimentos como verduras e frutas, em

carrinhos, “trailer” ou outros veículos adaptados. Mas, com o passar do tempo foram adquirindo caráter permanente instaladas estruturas fixas e as atividades diversificadas (Anexo2- F23).

A população excluída do acesso às atividades econômicas, comerciais e prestadoras de serviços, consolidadas nos centros urbanos, criam e recriam os seus espaços livres, na busca de alternativas para suas necessidades básicas de consumo. Além disso, buscam alternativas de trabalho e renda para os próprios moradores do conjunto, responsáveis pela proliferação das construções irregulares. A consolidação do caráter polarizador comercial do eixo viário principal do bairro induziu ao processo exploratório do espaço, que culminaria na valorização e especulação imobiliária dessas áreas.

Os espaços amplos e comunitários planejados originalmente tornam-se recortados e de caráter privativo, a população alterou o projeto, o zoneamento e os tipos de usos. As qualidades do projeto em prever amplos espaços públicos de lazer e áreas para atividades comerciais perderam seu significado por não terem sido implantadas. O projeto ficou em segundo plano, frente a um Estado omissivo e aos atores sociais que interviram sem projeto e sem orientação de profissionais qualificados.

As áreas não urbanizadas, que ficaram inacabadas foram sendo apropriadas e construídas pelos moradores, que foram reproduzindo os padrões urbanísticos conhecidos, como o fechamento dos muros, construção de garagens cobertas, pequenos comércios, adquirindo assim a configuração do tecido urbano tradicional.

O projeto em questão revelou uma intencionalidade na distribuição das áreas livres, com o intuito de favorecer o uso comunitário e as relações interpessoais, permitindo a diversificação das formas de apropriação dos espaços resultantes. As áreas destinadas ao lazer local proporcionariam a interação dos moradores lindeiros a essas áreas, assim como, os eixos de áreas públicas permitiriam acesso aos equipamentos públicos percorrendo trajetos caminhando entre áreas verdes. As áreas livres, em sua maioria, foram legadas ao abandono, vieram a adquirir características negativas, com o depósito de lixo e descarte de todo tipo de resíduo. São locais mal iluminados e, muitas vezes deteriorados, pela própria ação da população, que vêem o espaço comunitário como “terra de ninguém”, transformando-os em locais inseguros, palco de diversos problemas sociais e até em “espaços da arbitrariedade”.

Segundo Gussoni (2002),

Os grandes conjuntos que tiveram sua implantação efetivada ao longo de muitos anos, sofreram impactos muito fortes em suas concepções iniciais. A manutenção de certas qualidades da proposta inicial é prova da qualidade de elaboração técnica que o projeto teve, considerando sua projeção urbana.

A pesquisa realizada por Giaqueto (1997) junto à população revelou que a proposta urbanística foi divergente dos anseios dos moradores. Consideravam possuir o conjunto residencial uma forma urbana fechada, o que dificultava o trânsito de veículos. Os Centros Comerciais eram insuficientes, pouco diversificados e muito caros, não admitiam ser um bairro de uso exclusivo residencial, não sendo permitido instalar fábricas, igrejas ou mesmo alterar o uso das moradias para instalação de pontos comerciais. Esses foram alguns aspectos que evidenciaram as contradições existentes entre o espaço concebido e o espaço vivido que, aos poucos, foi-se transformando, vindo a adquirir a forma impressa pelos atores sociais.

A figura 42, foto aérea datada de 2003, mostra a densidade de ocupação do Leporace e região, os vazios urbanos, os maciços de mata e os bairros de ocupação rarefeita e outros ainda em processo de implantação.

Acreditamos que os impactos a concepção original se deram não só em decorrência do longo período de implantação do conjunto, mas principalmente pelas transformações sociais, econômicas e políticas por que passou o país nas últimas décadas do século XX, vindo a produzir efeitos sobre o espaço urbano não estimado quando da concepção dos projetos originais.



Fonte: Aerobase, 2003.

FIG. 42

PQ. VICENTE LEPORACE

AEROFOTO - FRANCA 2003

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O projeto urbano idealiza e define espaços, no entanto a forma das cidades passa por diversos processos: de implantação, de consolidação e de constantes transformações.

Se relacionarmos a ordem projetual com os espaços reais, esses nem sempre são convergentes, pois as noções utilizadas em projeto de simetria, ritmo, igualdade ou até noções de estrutura, são pouco perceptíveis no espaço vivencial, principalmente, nos conjuntos habitacionais, entregues com características de obras inacabadas. A paisagem é rapidamente transformada, devido à capacidade intrínseca do espaço receber novos atributos e expandir-se com o passar do tempo. O privilégio que algumas áreas urbanas possuem sobre outras está nas possibilidades ou limites que o ambiente construído determina, seja através de áreas públicas ou privadas.

Consideramos que o tecido urbano é, essencialmente, definido pelos aspectos formais, que seriam as opções de arranjo morfológico, que se dão entre os espaços livres e construídos. Esse arranjo pode ser analisado de diferentes formas, entretanto, pretendemos ressaltar as considerações de Righatti (1997) sobre as diferentes opções morfológicas que o espaço urbano representa, do ponto de vista das condições concretas de uso social. Seriam as alternativas de uso e ocupação, socialmente, dadas aos espaços das cidades. Sob esse ângulo, faz-se necessário ressaltar que as questões de ordem formal e perceptiva, devam ser acrescidas às físicas e estruturais, as quais se manifestam na relação existente entre morfologia e uso do espaço.

O projeto possui características concretas, rígidas e, fisicamente, definidas. No plano teórico, admite-se que a forma urbana se perpetuaria no tempo se houvesse uma integral satisfação das necessidades dos usuários. O projeto do Leporace foi cuidadosamente elaborado o que, no entanto, não o isentou das transformações inerentes à ação da população que interviu, definitivamente, na configuração da forma urbana e nos usos previstos no plano urbanístico. Acreditamos que tais intervenções se deram devido à inserção de um grande contingente populacional em região totalmente desprovida de serviços, de equipamentos e de infra-estrutura; revelando que, na prática, o projeto ocorre de forma estanque à implantação e à ocupação do espaço, que estão mais relacionados aos aspectos políticos e institucionais.

Utilizando-se das palavras de Giaqueto (1997, p.51),

A realidade dos conjuntos habitacionais traz à tona contradições entre o espaço concebido pelo Estado e o vivido,

evidenciadas através da vida no conjunto, das lutas, revelando que para boa parte dos que ali se encontram, o embate continua, mesmo que a conquista da casa própria tenha se realizado.

A intervenção da população se deu no sentido de atender as necessidades básicas do cidadão como: lazer, transporte, recreação, serviços, consumo, renda e muitas outras, com o objetivo de garantir a sua sobrevivência, mesmo que já possuíssem a moradia.

O adensamento populacional do bairro e da região foi aspecto determinante da concentração e da polarização das atividades que tomaram conta de toda extensão do eixo viário principal e das áreas públicas não urbanizadas. Configurou-se como um pólo atrativo em relação ao entorno e, veio a adquirir um sentido de centralidade. Houve a proliferação dos diversos tipos de atividades comerciais e prestadoras de serviços, em geral irregulares e; a implantação dos principais equipamentos públicos que vieram atender também os bairros do entorno.

Admitimos que a produção da cidade não se dá aleatoriamente, é a manifestação espacial dos conflitos de interesses dos agentes envolvidos no processo. Esses conflitos estão intrinsecamente associados ao desenvolvimento capitalista que, em síntese revela contradições e desigualdades. Dessa forma, podemos explicar o fato das estruturas ambientais urbanas serem fruto do mercado imobiliário capitalista, vindo, se necessário for, interferir nas características previstas nos projetos urbanos.

Os elementos da cidade adquirem valor de mercadoria que se baseia na lei da oferta e da demanda. Sob esse ponto de vista, a ocupação do solo urbano se dá na busca de maior rendimento econômico que proporciona renda a quem o detém. Tal postura revela uma desmesurada exploração do espaço que, na prática, sobrepôs às preocupações urbanísticas e ambientais. A ocupação do Leporace é exemplo desse fenômeno.

As mudanças de uso se deram à revelia do poder público que, pouco ou nada fez para contê-las. Determinou uma valorização de algumas áreas do ponto de vista comercial e, uma depreciação das mesmas, do ponto de vista habitacional. Poderíamos dizer que o processo exploratório do espaço, acompanhado da especulação imobiliária produziu efeitos negativos sobre o ambiente habitacional. Os espaços de uso coletivo, livres e não urbanizados, na prática, sem uso definido, adquiriram características mercadológicas, consideradas negativas do ponto de vista do interesse coletivo.

A proliferação das atividades, inicialmente, foi uma alternativa de trabalho e renda encontrada pela população moradora do bairro. Mas ao transformar os espaços habitacionais em pontos comerciais, foi-lhes acrescido um valor adicional que seduziu o

proprietário da moradia. Muitas áreas estão sendo comercializadas, envolvendo terceiros nesse processo. Essas áreas estão, pouco a pouco, sendo monopolizadas por grupos de maior poder econômico, o que resultará na exclusão do proprietário da moradia, que deveria ser o beneficiado.

Os padrões de qualidade do ambiente habitacional equacionado no projeto para prover o espaço habitacional foi facilmente alterado. Fazendo-se necessário refletir sobre a importância do projeto e da sua permanência no tempo e também sobre o interesse coletivo frente às imposições do mercado.

Acreditamos que as qualidades do projeto urbanístico do Leporace estão nas possibilidades de transformações que esse permite, devido à grande quantidade de áreas públicas e livres ainda remanescentes, estrategicamente, localizadas na região mais valorizada. O que pode ser conseguido através de um processo de intervenção e requalificação urbana compatíveis às transformações sócio-culturais e com as atividades econômicas que tão fortemente influenciaram as intervenções no espaço urbano.

O desenho da paisagem habitacional, embora não seja uma prioridade política, deve ser uma preocupação dos órgãos empreendedores da habitação de interesse social, pois qualificar adequadamente os espaços de uso coletivo dos conjuntos residenciais é de fundamental importância para o bom desempenho social das estruturas espaciais urbanas.

Políticas urbanas consideradas progressistas indicam para as estruturas urbanas deterioradas pelo processo descontrolado e predatório de ocupação do espaço, a utilização de métodos de conservação urbana integrada. A aplicação de métodos e técnicas que visem ao controle das mudanças das estruturas ambientais, implicando na valorização da escala territorial, elemento central da organização do ambiente natural e construído. Enfatizam que essas ações não devem se reduzir à ordem espacial, mas deve também ampliar as opções de inserção social da população moradora em termos de educação, trabalho, renda e conseqüente valorização do lugar. Sob essa perspectiva, há a necessidade dos projetos de habitação social adquirirem um sentido ampliado, ir além das soluções físicas e espaciais, abrangendo outras áreas do conhecimento. Especialistas do campo das ciências humanas atuariam em ações subjacentes, de cunho sócio-cultural, com o objetivo de se minimizar os problemas decorrentes da ocupação. Em síntese, sugere-se que a atuação se dê na interface existente entre os projetos habitacionais e os sociais.

10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARTIGAS, J. B. Vilanova. **Caminhos da Arquitetura**. São Paulo: Ciências Humanas, 1981.
- AYMONINO, Carlo. **O significado das cidades**. Coleção Dimensões, n. 15. Lisboa: Editorial Presença, 1984.
- AZEVEDO, Sérgio e ANDRADE, Luiz Aureliano. **Habitação e Poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.
- BENEVOLO, Leonardo. **Historia de la arquitectura moderna**. Barcelona: Gustavo Gili, 1974.
- BLAY, Eva. **Eu não tenho onde morar. Vilas operárias na cidade de São Paulo**. São Paulo: Nobel Editores, 1985.
- BOLAFFI, Gabriel. **A casa das ilusões perdidas: aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação**. Cadernos Cebrap, n. 27. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1977.
- BONDUKI, Nabil. **Habitação social na vanguarda do movimento moderno no Brasil**. Revista Óculum, n. 7/8. Campinas, 1996.
- _____. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Ed. Estação Liberdade: FAPESP, 1998.
- _____. **Origens do problema da habitação popular em São Paulo**. Espaço e Debates, n. 5, ano 2. São Paulo, 1982.
- CARPINTERO, Marisa V.T. **A Construção de um sonho: Os engenheiros-arquitetura e a formulação da política habitacional no Brasil**. Campinas: Editora Unicamp, 1997.
- CASTRO, Carolina M. P. de. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**. Tese de Doutorado, FAU USP - São Paulo, 1999.
- _____. **Papel da tecnologia na produção de habitação popular: Estudo de caso**. Dissertação de Mestrado, EESC USP - São Carlos, 1985.
- CHOAY, Françoise. **O Urbanismo: utopias e realidades**. São Paulo: Ed. Perspectiva, 1979.
- CULLEN, Gordon. **A Paisagem Urbana**. Lisboa, Portugal: Edições 70, 1983.
- DÉAK, Csaba, SCHIFFER, Sueli Ramos (org). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.
- DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho no processo de planejamento**. São Paulo: Ed. Pini, 1990.
- DE PAOLI, Tércia Pilomia . **Um estudo da política urbana no Brasil pós 64: Análise da história do SERFHAU 1964- 1975**. Tese de mestrado, Unicamp - Campinas, 1983.

FALCOSKI, Luiz A. Nigro. **Dimensões morfológicas de desempenho: instrumentos urbanísticos de planejamento e desenho urbano.** Tese de Doutorado, FAU USP - São Paulo, 1997.

FARRET, Ricardo (org). **O espaço da cidade: Contribuição à análise urbana.** São Paulo: Editora Projeto, 1985.

FERRO, Sérgio. **O canteiro e o desenho.** São Paulo: Projeto Editores Associados Ltda, 1979.

FRASSON, Alexandra de Souza. **Habitação Social e Arquitetura Moderna. A apropriação dos Conjuntos Residenciais dos IAPs (1940-2000).** Dissertação de Mestrado, EESC USP - São Carlos, 2000.

FELDMAN, Sarah.(coord). **Programas de Gestão Integrada para o Município de Franca Expansão Urbana.** Departamento de Arquitetura e Urbanismo, EESC USP - São Carlos, 2002.

FERREIRA, Mauro e SATURI, Linda. **Habitação Social na Cidade de Franca: a experiência do Programa Teto Seguro.** Prohab - Franca: mimeo, 2003.

GIAQUETO, Adriana. **Moradores do Conjunto Habitacional Vicente Leporace: o sonho, o encontro, a luta.** Dissertação de Mestrado em Serviço Social, UNESP - Franca, 1997.

GUSSONI, Maria de L. **Programa de Revitalização de Conjuntos Habitacionais através de Ações Integradas, Projeto: Regularização da ocupação urbana no conjunto Franca B4 e B5.** CDHU Escritório Regional de Ribeirão Preto: mimeo, 2002.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã.** São Paulo: Editora Perspectiva, 2002.

HARVEY, David. **A justiça e a cidade.** São Paulo: Ed. Hucitec, 1980.

KAGEYAMA, Caroline Vitti. **Análise comparativa de Programas de habitação Social em três municípios no interior do Estado de São Paulo em regime de mutirão: estratégias de atuação dos atores sociais envolvidos.** Dissertação de Mestrado, PPGEU UFSCar - São Carlos, 2001.

KRIER, Rob. **Urban Space.** London: Academy Editions, 1979.

LAURIE, Michael. **Introducción a la arquitectura del paisaje.** Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 1983.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** São Paulo: Moraes Editora, 1991.

LE CORBUSIER. **Planejamento Urbano.** São Paulo: Ed. Perspectiva, 1975.

_____. **A Carta de Atenas.** São Paulo: Hucitec, 1990.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 1985.

_____. **La buena forma urbana.** Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 1985.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à**

crise econômica. São Paulo: Editora Vozes, 1983.

_____. **Brasil, cidades alternativas para a crise urbana.** Petrópolis: Ed. Vozes, 2001.

_____. **As Idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. Planejamento urbano no Brasil.** In: ARANTES, O. et. All. (org.). **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos.** Petrópolis: Ed. Vozes, 2000.

_____. **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

MARTIN,L., MARCH L., ECHENIQUE. **La estructura del espacio urbano.** Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 1975.

MARTINS, Jorge Lucien, **Aplicação crítica dos parâmetros de análise urbanística baseada nas dimensões de desempenho, formulada por Kevin Lynch, em estudo comparativo das avenidas W3 Sul e W3 Norte, em Brasília.** Dissertação de Mestrado, PPGEU UFSCar - São Carlos, 2000.

NOGUEIRA, Aida Pompeo. **Arquitetura e modernidade: habitação social no movimento moderno.** Dissertação de Mestrado, PUC - São Paulo: mimeo, 1996.

_____. **O habitar no espaço urbano periférico: Conjuntos de habitação social.** Tese de doutorado, FAU USP - São Paulo, 2003.

PEREIRA, Gislene. **A natureza nos fatos urbanos: produção do espaço e degradação ambiental.** In Desenvolvimento e Meio Ambiente, n.3, Curitiba, PR: Editora da UFPR, 2001.

RIGATTI, Décio. **Do espaço projetado ao espaço vivido: modelos de morfologia urbana no Conjunto Rubem Berta.** Tese de doutorado, FAU USP - São Paulo, 1997.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei – legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel (org),CYMBALISTA, Renato (org). **Instrumentos urbanísticos contra a exclusão social.** São Paulo: Pólis, 1997.

ROSSI, Aldo. **La arquitectura de la ciudad.** Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 1982.

ROSANELI, Alessandro Filla. **A construção da cidade: uma análise dos resultados da implantação dos conjuntos habitacionais para o crescimento urbano nas cidades projetadas no norte do Paraná.** Dissertação de Mestrado, FAU USP - São Paulo, 2000.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Política Habitacional no Estado de São Paulo: Estudo sobre a CDHU.** Dissertação de mestrado, FAU USP - São Paulo, 2002.

SACHS, Celine. **São Paulo: Políticas públicas e Habitação Popular.** São Paulo: Editora USP, 1999.

SANTOS, C. N. F. dos (coord.). **A cidade como um jogo de cartas.** São Paulo: Projeto Editora, 1988.

SANTOS, Milton. **Espaço e Método.** São Paulo: Nobel Editora, 1985.

SÃO PAULO (Estado). **Construção de moradias na periferia de São Paulo: aspectos sócio-econômicos e institucionais.** Secretaria de Economia e Planejamento. São Paulo, 1979.

SILVA, R. S. da. **Urduas e Tessituras Urbanas: Na história das cidades, a estruturação territorial de Assis.** Tese de Doutorado em História, UNESP - Assis, 1996.

SILVA, L.A. M. (org). **Solo Urbano - Tópicos sobre o uso da terra.** In Debates Urbanos, n.1, Rio de Janeiro: Zahar Editores Ltda, 1982.

TUAN, Yi-Fu. **Topofilia: Um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente.** São Paulo: Difusão Editorial, 1980.

VALLADARES, Lícia do Prado (org). **Repensando a Habitação no Brasil.** In Debates Urbanos, n. 3, Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1983.

_____. **Habitação em questão.** Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1980.

VAZ, Lílian Tessler. **Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro - séculos XIX e XX.** Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. **A vida em conjunto: um estudo da política de habitação popular.** Dissertação de Mestrado, PUC - São Paulo, 1980.

VILLAÇA, Flávio. **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: Editora USP - FUPAM, 1999.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, 2001.

REVISTAS E PERIÓDICOS

BNH - DEPE. **Avaliação da Política e Programas de desenvolvimento comunitário.** Rio de Janeiro, 1982.

CADERNOS DE PESQUISA DO LAP. **Notas sobre Planejamento e método.** São Paulo: FAU USP, n. 10, 1995.

CADERNOS DE PESQUISA DO LAP. **Urbanização e Planejamento no Brasil 1960/1983.** São Paulo: FAU USP, n. 11, 1996.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CEPAM. **Aspectos dos programas habitacionais de interesse dos municípios.** São Paulo, 1975.

ESPAÇO E DEBATES. **Estado, Mercado e Habitação.** São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos, n. 3, 1990.

FINEP - GAP. **Habitação popular / Inventário da ação governamental.** Rio de Janeiro: Projeto Ed. Associados, vol. 1, 1985.

FINEP - GAP. **Habitação popular / Inventário da ação governamental.** Rio de Janeiro: Ministério da Ciência e Tecnologia, vol. 2, 1988.

PAISAGEM E AMBIENTE. **Ensaio**. São Paulo: FAU USP, n. 11, 1997.

PAISAGEM E AMBIENTE. **Ensaio**. São Paulo: FAU USP, n. 15, 1997.

Parecer Técnico n.7149. **Subsídios Técnicos para um plano de controle preventivo e corretivo de erosão para a área urbana do Município de Franca-SP**. São Paulo: IPT, 1998.

REVISTA PÓLIS. **Regulação Urbanística e Exclusão Territorial**. São Paulo: Instituto Pólis, n. 32, 1999.

PROJETO, n. 19, São Paulo: Projeto Editores Associados Ltda, 1980.

ARTE EM REVISTA n. 4, São Paulo: Kairós Editora, 1980.

MANUAL CECAP, 1978.

ENTREVISTAS

Arquiteto Vitor Augusto dos Santos, realizada no dia 18/11/2004

Arquiteta Maria de Lourdes Gussoni, realizada no dia 27/01/2005

LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FRANCA

Lei 2046/72 - 1º Plano Diretor do Município de Franca

Lei 1647/68 - Código de Edificações do Município

Lei Complementar 09/96 - Código do Meio Ambiente do Município

Lei 050/03 - Plano Diretor do Município de Franca.

Lei 057/03 - Plano Viário do Município de Franca

MAPEAMENTO DO MUNICÍPIO DE FRANCA

Levantamento Aerofotogramétrico do Município de Franca - Aeromapa Brasil S.A., 1970.

Projetos S.A. Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo, 1990.

Fotos aéreas do município de Franca – Aerobase, 2003.

Plantas urbanísticas e das edificações do Parque Vicente Leporace, arquivos CECAP e CDHU.

MEIO ELETRÔNICO

CDHU 30 anos. Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br>> Acesso em: 31 jan.2005.

História da CDH. Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br>> Acesso em: 31 jan.2005.

Legislação CDHU. Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br>> Acesso em: 31 jan.2005.

IBGE. Cidades. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default.ph>> Acesso em 02 fev. 2005 e 30 mar. de 2006.

SEADE. Disponível em: <<http://www.seade.sp.gov.br/index.php>> Acesso em 10 fev. 2005.

ANEXOS

ANEXO 1

REVISADO EM 27/05/86

CECAP

PARQUE CECAP – FRANCA "B"

PROJETO:

URBANISMO 

REFERENCIA:

PLANTA GERAL

ASSUNTO: ESCALA

1:2000

DESENHADO POR: **ADRIANO/JAIME** DATA: **25/08/80**

PROPRIETÁRIO: **CECAP-CIA. ESTADUAL DE CASAS POPULARES** 47.865.597/0001-9 C.C.C.M.F.

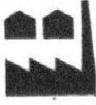
AUTORES DO PROJETO: C.R.E.A.

ARQUITETO: **VITOR AUGUSTO DOS SANTOS** 53.891/D.

RESPONSÁVEL PELA OBRA: C.R.E.A.

P 01 – SELO PROJETOS CECAP

Fonte: CDHU

 CODESPAULO <small>COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE SÃO PAULO</small> <small>A LAMEDA JAHU, 1177 - SÃO PAULO - FONE 285-1022 - CGCMF 47.865.597/0001-9</small>					
CONJUNTO HABITACIONAL		TERRENO	FASE	SETOR	Nº DE UNIDADES
FRANCA		B	III		754
TÍTULO		DIVISÃO	CODIGO TECNICO	FOLHA Nº	
URBANISMO		TPA	URB		
OBJETO		ETAPA	VERSÃO		
IMPLANTAÇÃO DO CENTRO COMUNITÁRIO		executivo	1		
REFERENCIA		ESCALA	DATA		
PLANTA		1:200	09/11/82		
Nome		Assinatura		Documentação	
PROPRIETÁRIO				CGC	
CIA. DE DESENVOLVIMENTO DE SÃO PAULO				47.865.597/0001-9	
AUTOR DO PROJETO				CREA 53.891 / D	
ARQT.º				PREF.	
VITOR AUGUSTO DOS SANTOS				ART.	
RESPONSÁVEL TÉCNICO				CREA	
				PREF.	
				ART.	
ESPAÇO RESERVADO PARA OUTROS ORGÃOS					
<input type="checkbox"/> ALTERAÇÃO <input type="checkbox"/> SUBSTITUI <input type="checkbox"/> SUBSTITUIDO PELA		Nº <input type="text"/> FL. <input type="text"/> FL. <input type="text"/>	CÓDIGO DE ARQUIVAMENTO _____ Fase _____ TT _____ PA _____		DESENHISTA CONFERIDO

P 02 – SELO PROJETOS CODESPAULO
 Fonte: CDHU

REVISÃO
ALTERAÇÃO ÁREAS DOS APARTAMENTOS

DATA
JUNHO/95

CDH

Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo
Secretaria Executiva de Habitação

Rua Francisco Gomes 1038 - São Paulo - Tel. 285.1022 - CGA.MF: 47863.547/0000/95

PROJETO / OBRA:
CONJUNTO HABITACIONAL FRANCA BA

LOCAL / MUNICÍPIO:
FRANCA

TÍTULO: **EDIFICAÇÃO** | FOLHA: **01/05**

ASSUNTO:
**EDIFÍCIO VERTICAL RESIDENCIAL
PLANTA TIPO**

CODIGO CDH

ESCALA GRÁFICA	ESCALA NOMINAL	DATA
	1:50	JUNHO/86

ASSINATURAS

proprietário
Prop. Cia. de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Proj. nº 12.865.597/0001-09

projetista
Cl. **FERNANDO TORRES DE OLIVEIRA**
Engenheiro - CREA 060069411

projetista
Cl. **FERNANDO TORRES DE OLIVEIRA**
Gerência de Aprovação de Empreendimentos - I - CREA 060069411

CREA 20.314/D

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO

Municipal de Franca
Conselho do Território Meio Ambiente
16.731/89

PROVAVO
2406/89

de 09 de Junho de 1989

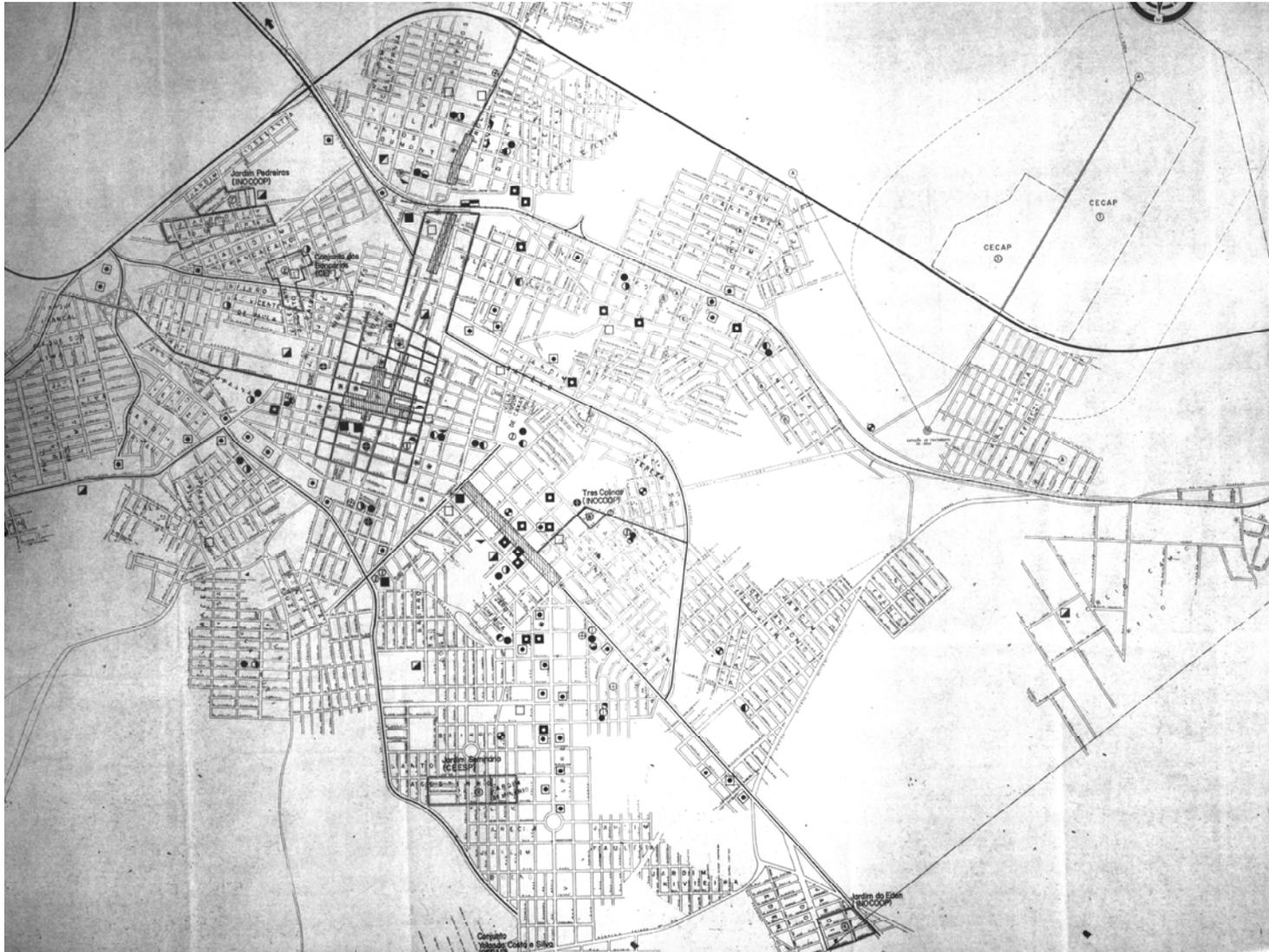
Maria nº 340

REVISÕES	1-	2-	3-
Int / aprovação			
DATAS			

P 03 – SELO PROJETOS CDH
Fonte: CDHU

CDHU		
Cia. de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano Av. Paulista, 2240 - São Paulo - Tel.: 285-1022 - CGCMF-47865-597/0001-9		
PROJETO / DBRA CONJUNTO HABITACIONAL FRANCA B5 SETOR 1 E SETOR 2 (SH3)		Nº UNIDADES: SETOR 1- 364 SETOR 2- 204 TOTAL- 568
LOCAL / MUNICÍPIO FRANCA		
TÍTULO	ÁREA	FOLHA
URBANISMO		URB 01/03
ASSUNTO PLANTA CADASTRAL		
ESCALA GRÁFICA	ESCALA NOMINAL	DATA
	1/1000	NOVEMBRO/94
ASSINATURAS		
proprietário		CRC
projeto - responsável técnico		C.R.C. 20 314 / D
Cia. de Desenv. Habitacional e Urbano do Est. de São Paulo		pref.
obra - responsável técnico		C.R.C.B.
		pref.
		Q.T.
ESPAÇO PARA APROVAÇÃO		
CÓDIGO CDHU		
EMPREENDIMENTO		
Programa	Região	Município
0 5	0 6	2 5
Terrão	Faixa	Terço
B 5		I P C

P 04 – SELO PROJETOS CDHU
 Fonte: CDHU

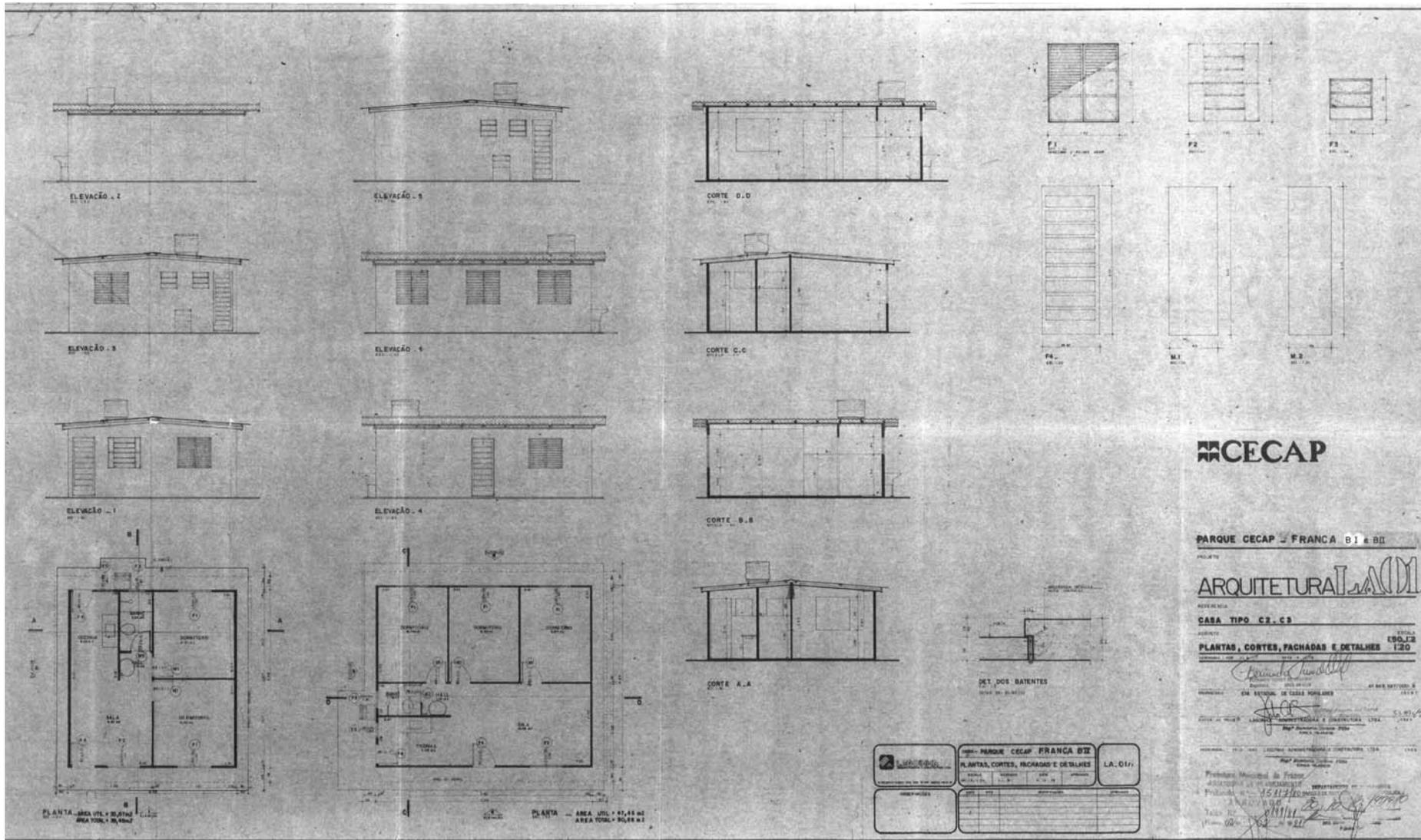


P 05 – FRANCA 1978, com localização da área para construção do Leporace
Fonte: CDHU

MODELO 1.1		PLANTA DE SITUAÇÃO DOS TERRENOS SELECIONADOS			
AGENTE : CECAP		MUNICÍPIO :		ESTADO : S. PAULO	
IDENTIFICAÇÃO DOS TERRENOS					
INDICAÇÃO	LOCALIZAÇÃO (BAIRRO / LOGRADOURO)	ÁREA (m ²)	PRIORIDADE DE UTILIZAÇÃO	PROPRIETÁRIO	
<small>INDICAR SE O TERRENO É DE PROPRIEDADE DO AGENTE, DE PARTICULAR, OU DE OBRA PÚBLICA, ESPECIFICANDO, NESTE ÚLTIMO CASO, O NOME DO PROPRIETÁRIO</small>					
INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS					
CONVENÇÕES			SERVIÇOS URBANOS (Próximo as áreas selecionadas)		
<p>----- LIMITE DA ÁREA URBANA</p> <p>----- LIMITE DO TERRENO SELECIONADO</p> <p>[C] CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL</p> <p>[] CENTRO COMERCIAL E DE SERVIÇOS PRINCIPAL E SECUNDÁRIO</p> <p>[] ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE</p> <p>[] INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE</p> <p>[] INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE</p> <p>[] ZONA INDUSTRIAL PROGRAMADA</p> <p>[] ESTAÇÃO FERROVIÁRIA, PONTO DE PARADA</p>			<p>REDES EXISTENTES</p> <p>REDES Projetadas/Programadas</p> <p>ADUTORA</p> <p>SUBADUTORA</p> <p>REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA</p> <p>COLETOR DE ESGOTO SANITÁRIO</p> <p>DRENAGEM PLUVIAL</p> <p>ENERGIA ELÉTRICA</p> <p>VASADOURO DE LIXO</p>		
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			SISTEMA VIÁRIO		
<p>* COMÉRCIO VICINAL EM GERAL (Panificação, Quitanda, etc)</p> <p>* FEIRAS LIVRES</p> <p>* MERCADOS</p> <p>● ESCOLA DE 1º GRAU</p> <p>○ ESCOLA DE 2º GRAU</p> <p>⊕ ESCOLA PROFISSIONALIZANTE</p> <p>⊕ AMBULATÓRIO / POSTO DE SAÚDE</p> <p>⊕ HOSPITAIS E /OU MATERNIDADE</p> <p>⊕ POSTOS POLICIAIS</p> <p>⊕ CRECHE /ASSISTENCIA SOCIAL</p> <p>⊕ CAMPOS DE ESPORTE</p> <p>⊕ CINEMA / TEATRO</p> <p>□ CULTO</p>			<p>RODOVIAS EXISTENTES</p> <p>RODOVIAS PROGRAMADAS</p> <p>FERROVIAS</p> <p>VIAS ARTERIAIS</p> <p>VIAS PRINCIPAIS</p>		
CONJUNTOS HABITACIONAIS					
INDICAÇÃO	NOME DO CONJUNTO	NUMERO DE UNIDADES		AGENTE	FASE DE CONSTRUÇÃO
		CASAS	APTOS.		
①		1027		CECAP	
②	CONJUNTO DOS BANCÁRIOS			CEF	
③	CONJUNTO YOLANDA COSTA E SILVA	104		CECAP	
④	JARDIM DO EDEN	100		INOCOOP	
⑤	TRES COLINAS			INOCOOP	
⑥	JARDIM PEDREIRAS	487		INOCOOP	
⑦	JARDIM PEDREIRAS			INOCOOP	
⑧	JARDIM SEMINÁRIO	521		CEESP	

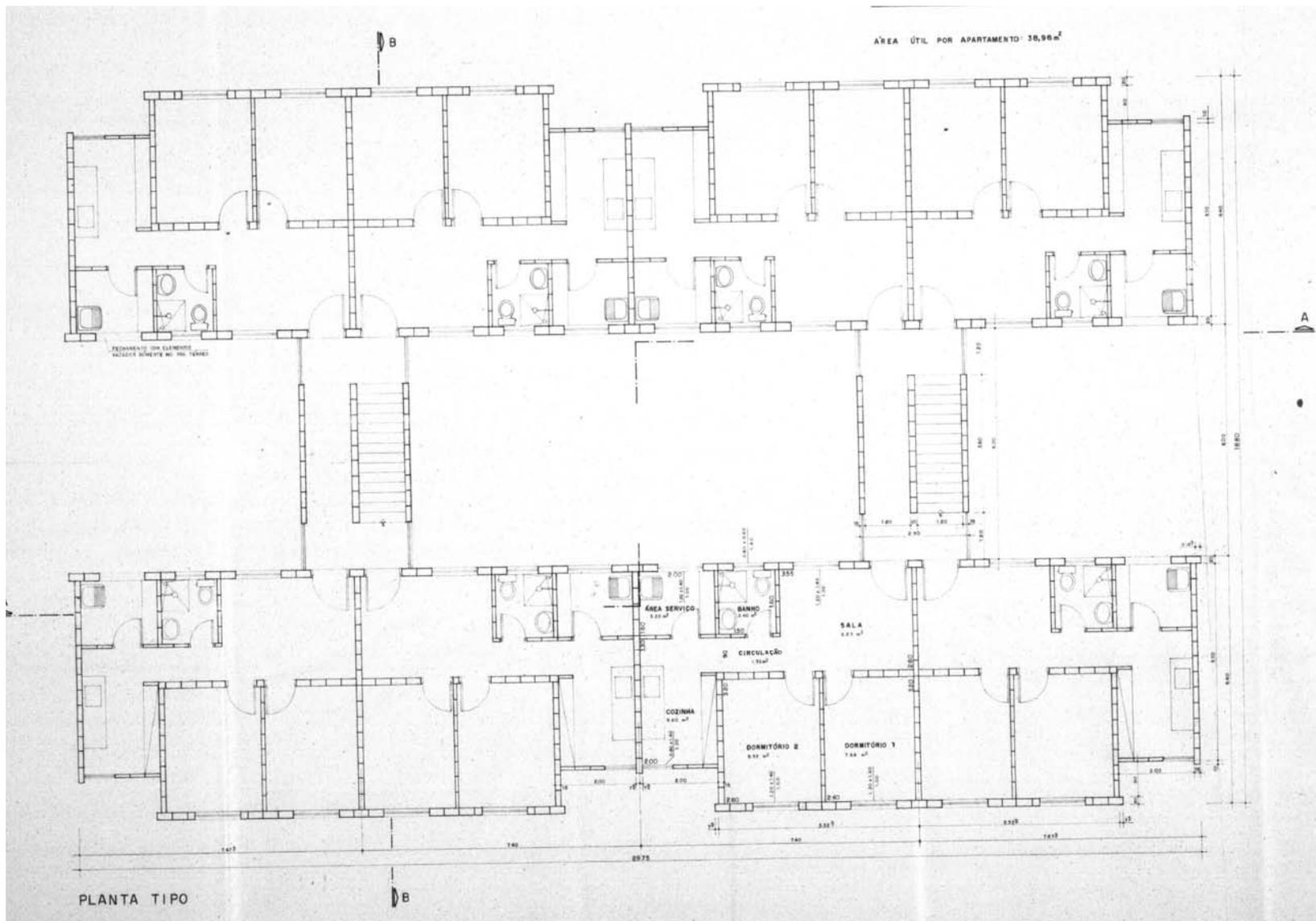
P 06 - LEGENDA P 05

Fonte: CDHU

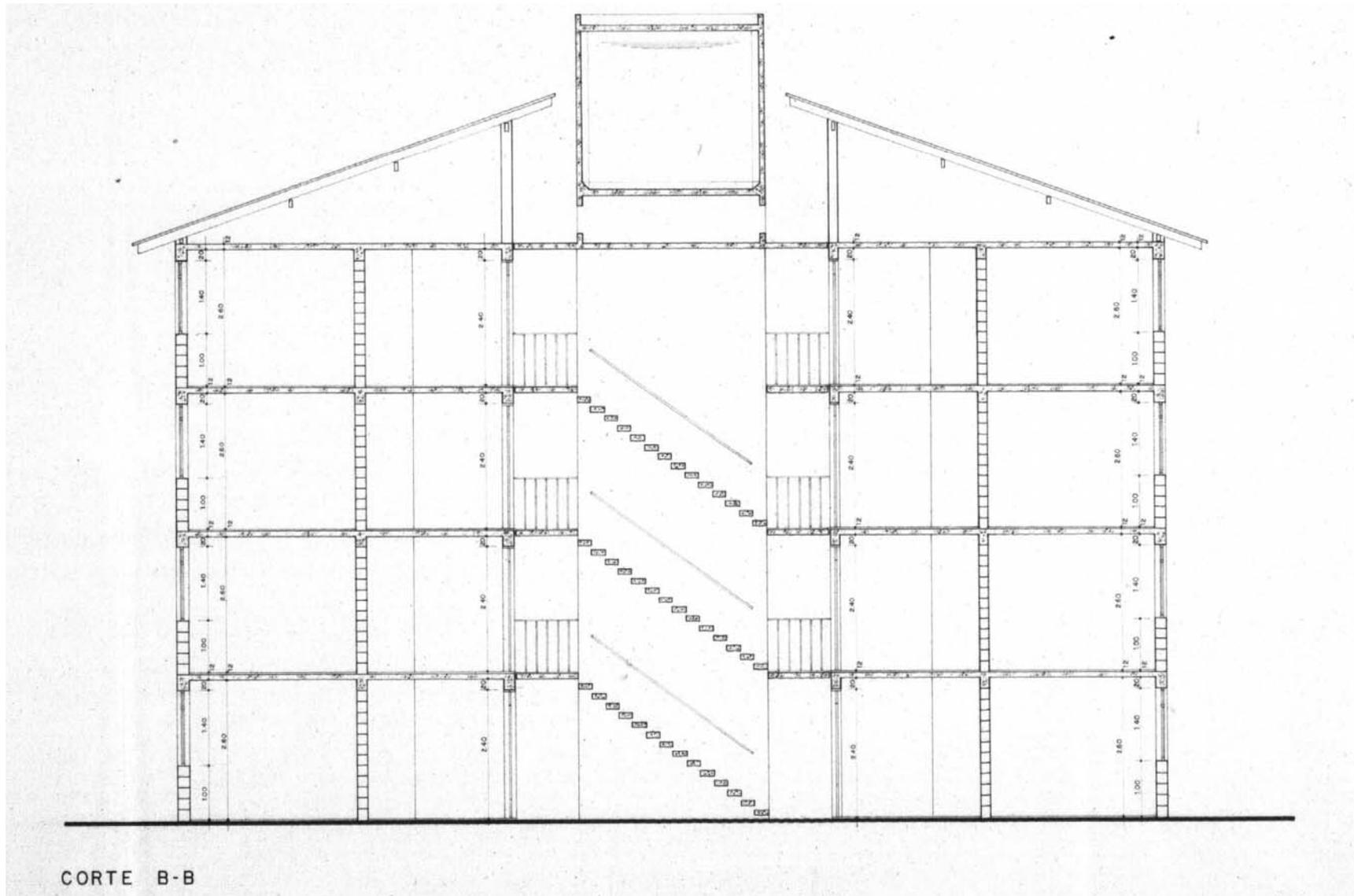


P 07 – PROJETO DAS CASAS TÊRREAS

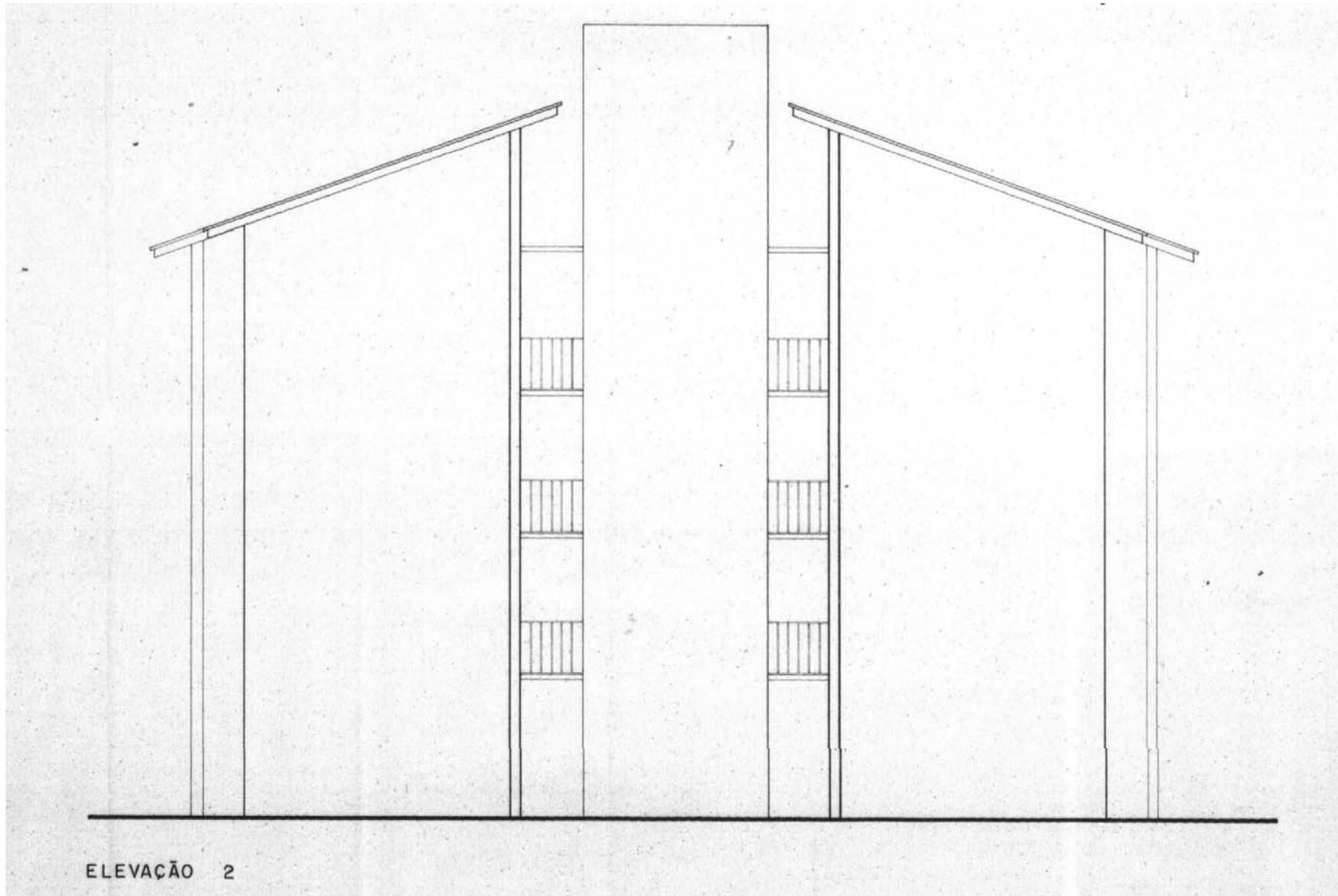
Fonte: CDHU



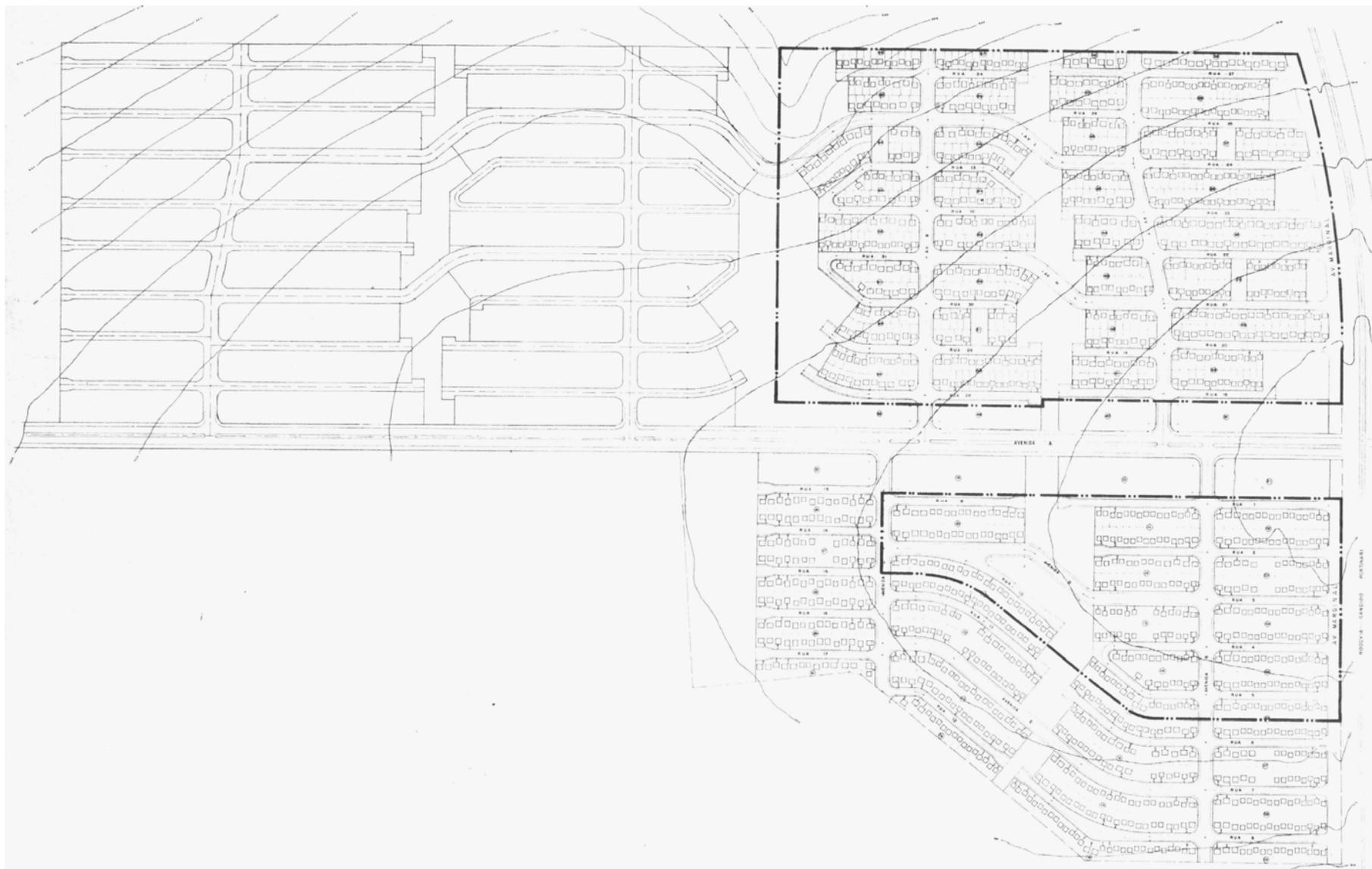
P 08 – EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS PADRÃO
 Fonte: CDHU



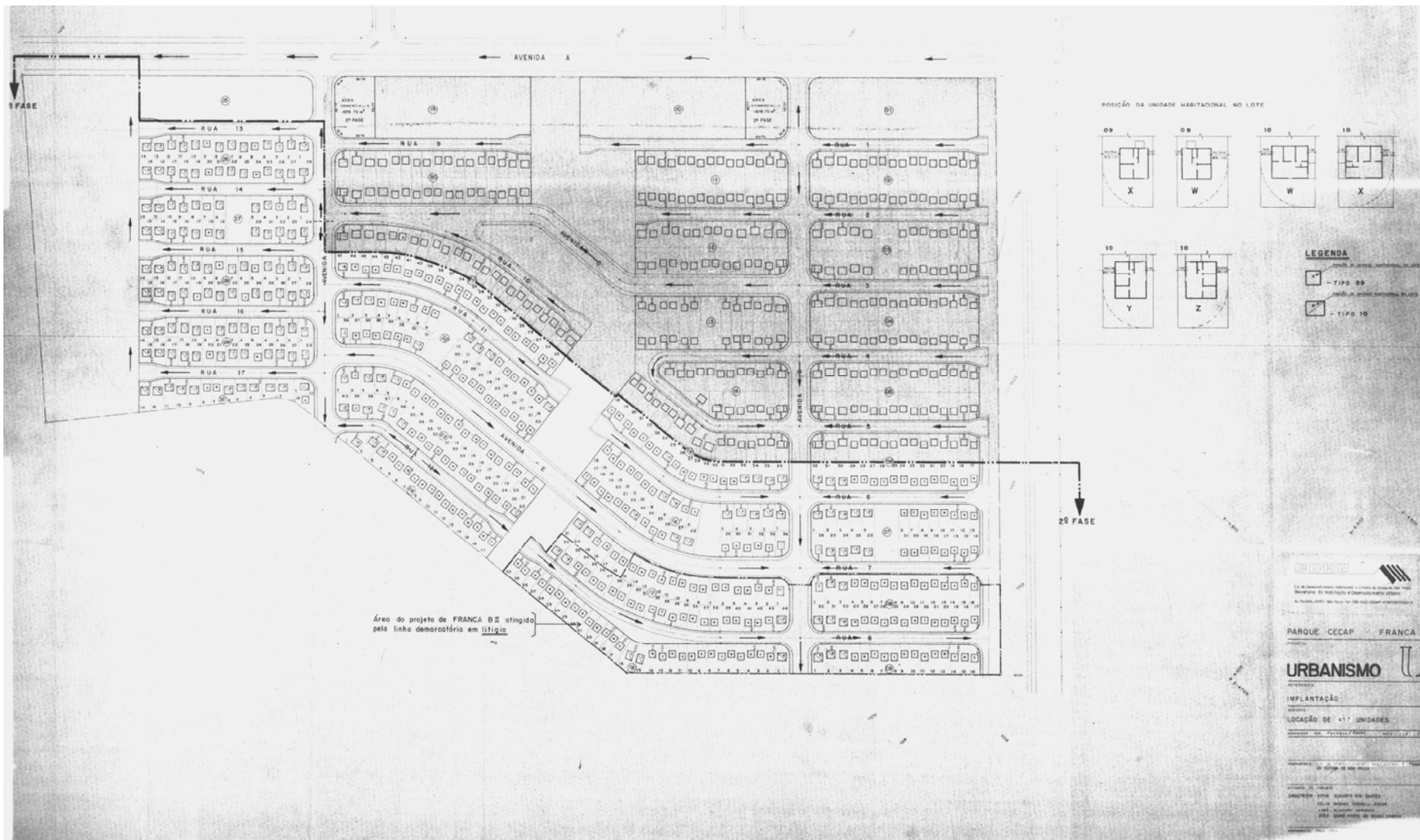
P 09 - EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS PADRÃO – corte
Fonte: CDHU



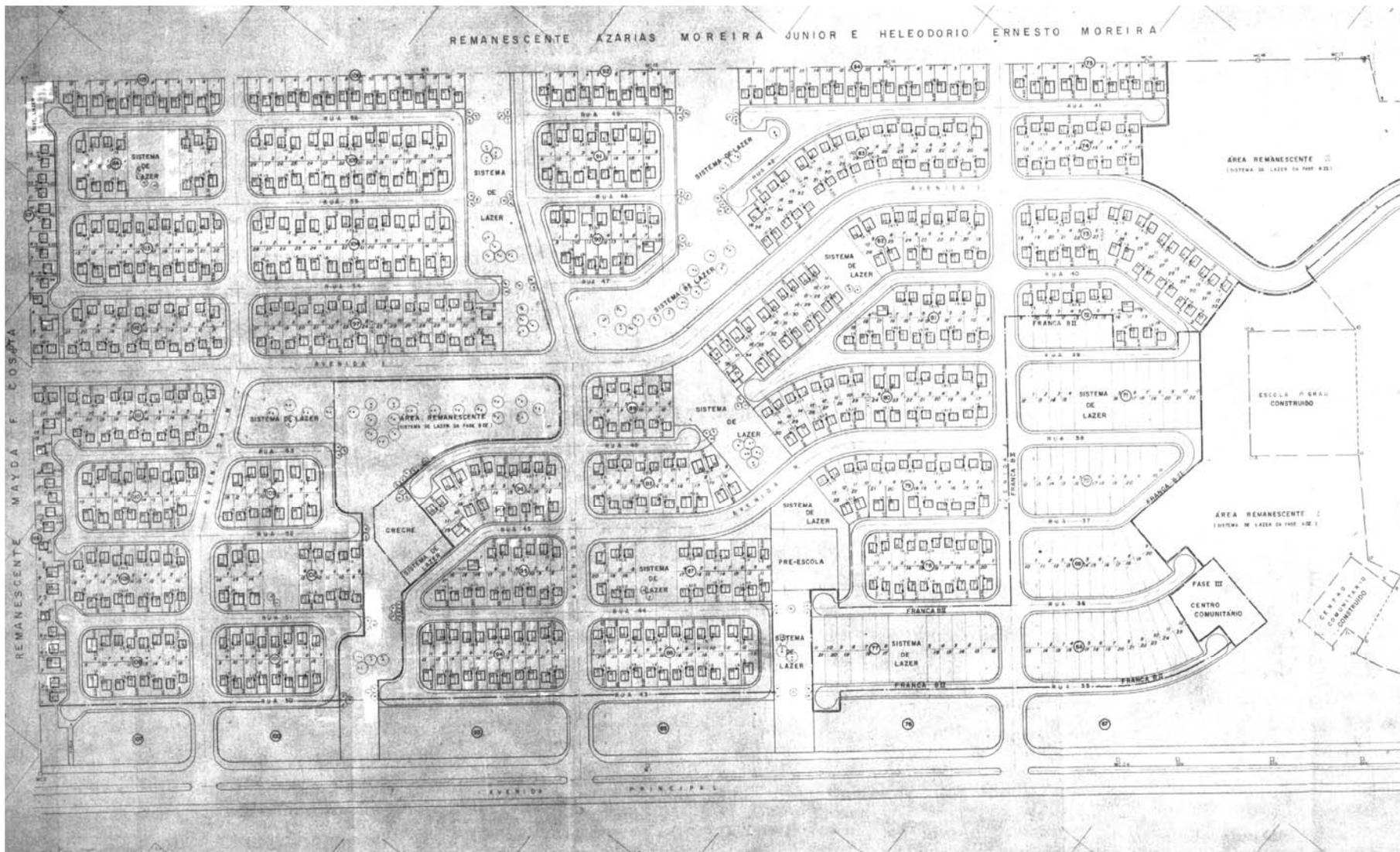
P 10 – EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS PADRÃO – vista lateral
Fonte: CDHU



P 11 – PROJETO URBANÍSTICO – FRANCA BI
Fonte: CDHU

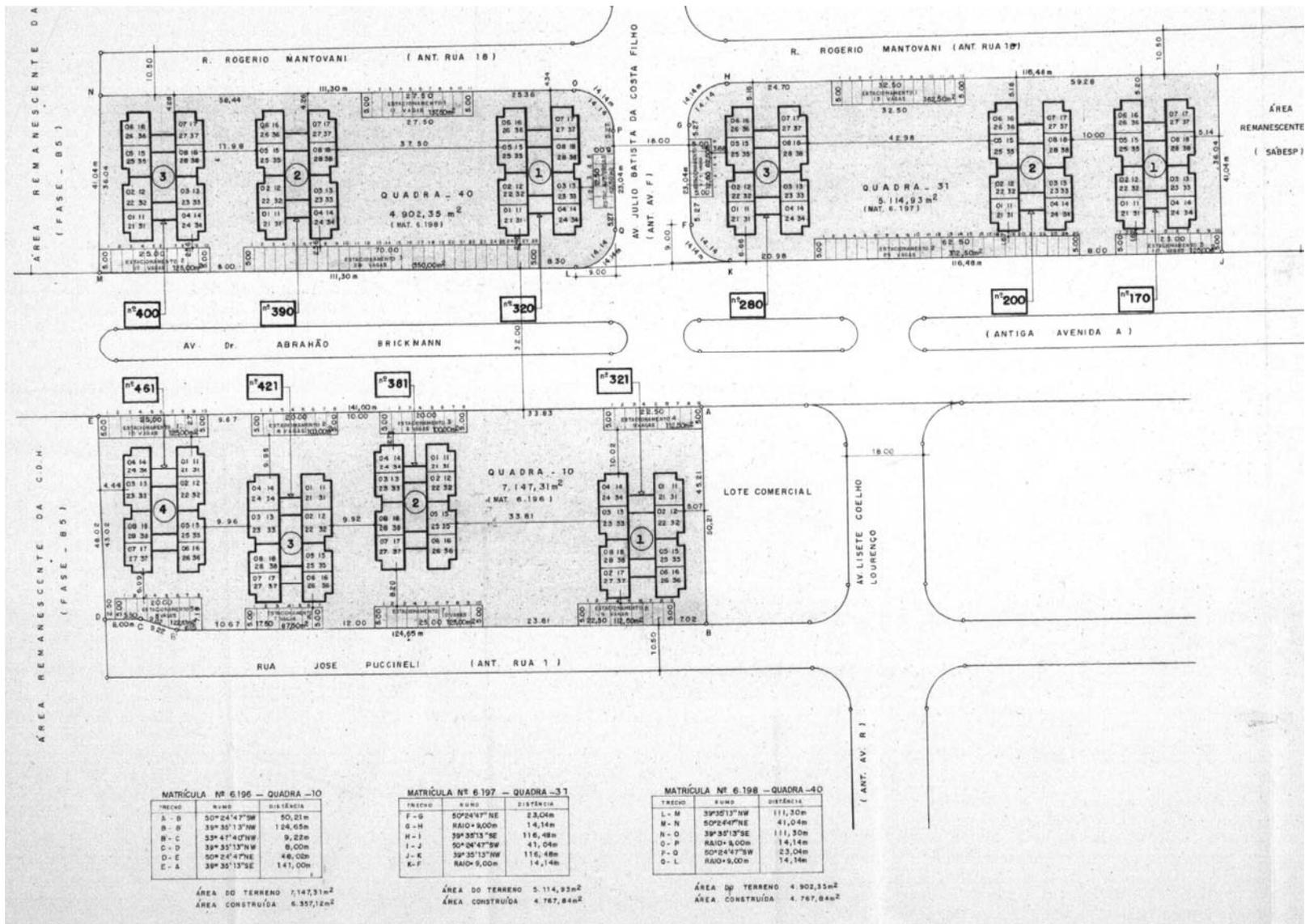


P 12 – PROJETO URBANÍSTICO – FRANCA BII
 Fonte: CDHU



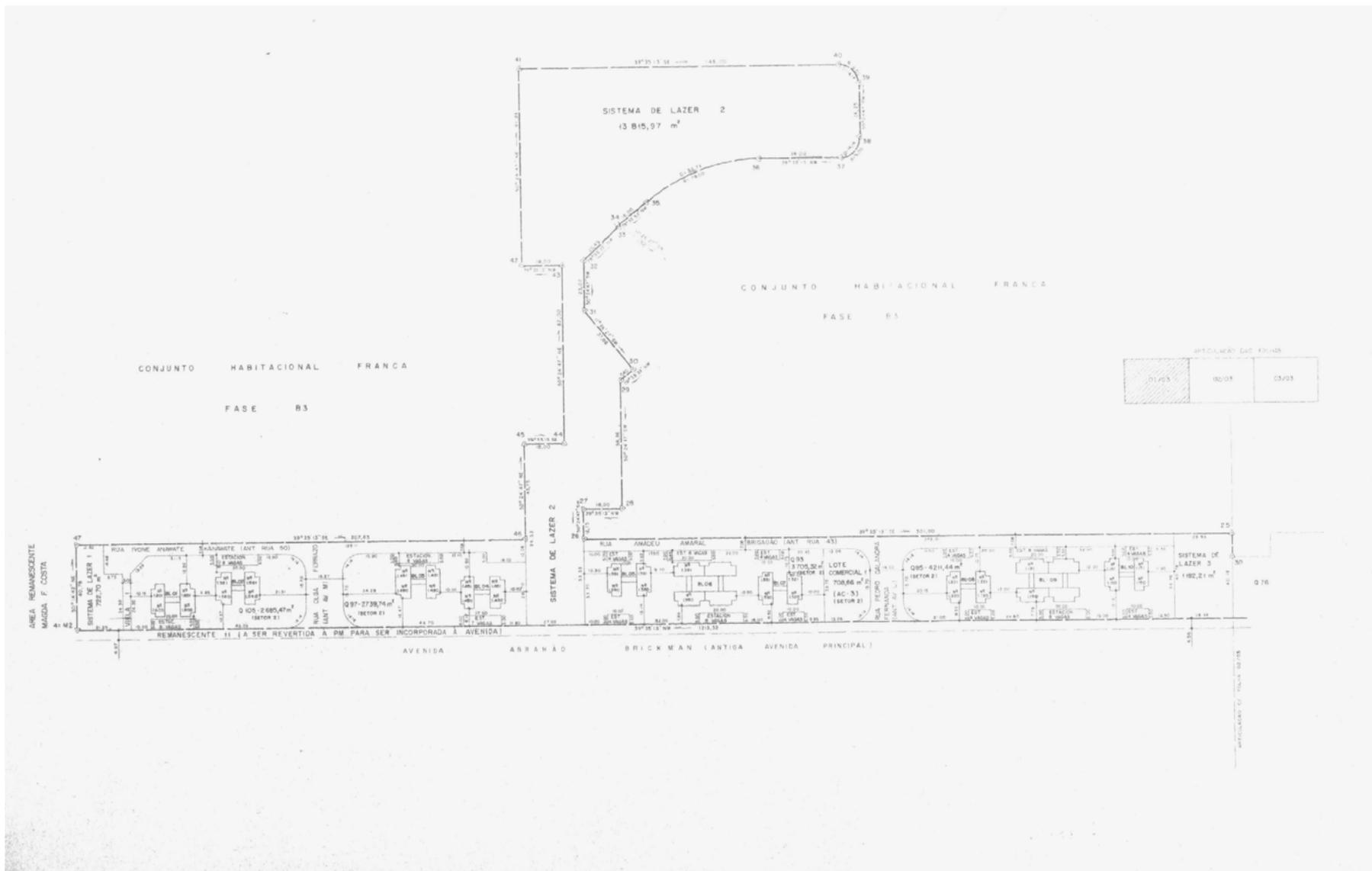
P 13 – PROJETO URBANÍSTICO – FRANCA BIII

Fonte: CDHU



P 14 – PROJETO URBANÍSTICO – FRANCA BIV

Fonte: CDHU



P 15 – PROJETO URBANÍSTICO – FRANCA BV
 Fonte: CDHU

ANEXO 2



F 01 – Conjunto Yolanda Costa e Silva, a habitação.



F 02 – Conjunto Yolanda Costa e Silva, a rua.



F 03 - Vila Santo Antônio, a moradia.



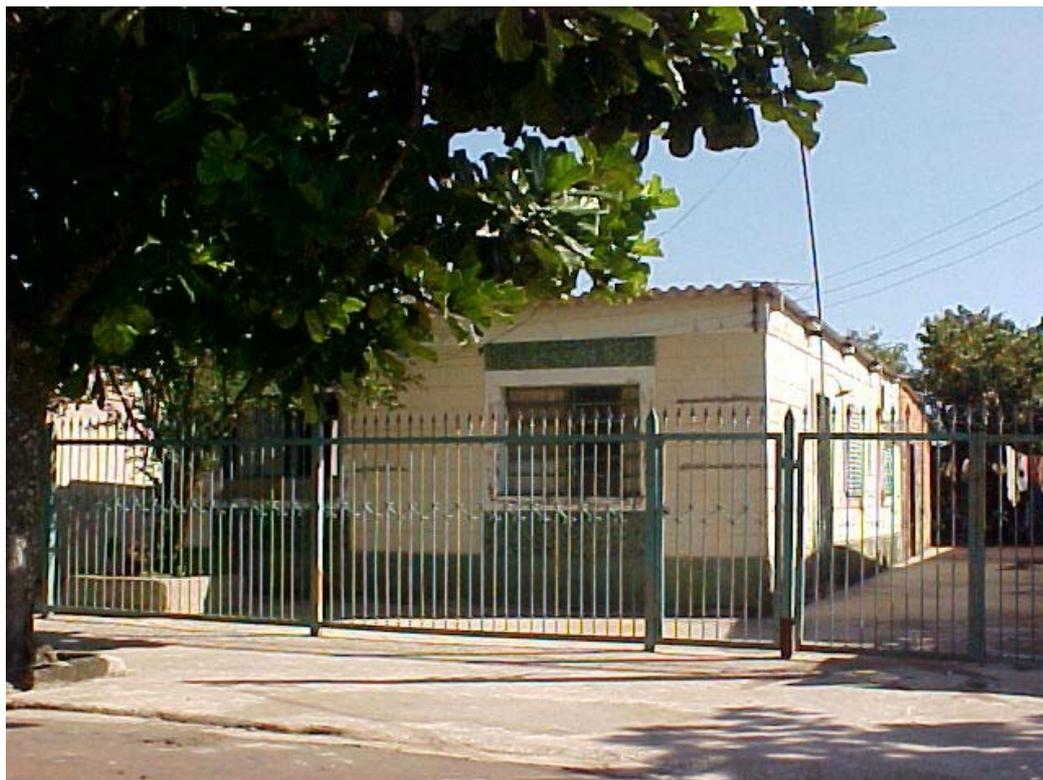
F 04 - Vila Santo Antônio, a rua.



F 05 – Conjunto dos Bancários, a moradia



F 06 – Conjunto dos Bancários, a rua.



F 07 – Jardim do Éden, a moradia.



F 08 – Jardim do Éden, a rua.



F 09 – Jardim Roselândia



F 10 – Jardim Pedreiras



F 11 – Jardim Seminário, a moradia.



F 12 – Jardim Seminário, a rua.



F 13 – Parque Vicente Leporace - a casa



F 14 – Parque Vicente Leporace – o edifício



15 – Parque Vicente Leporace – o eixo viário principal



F 16 – Parque Vicente Leporace – rua coletora



F 17 – Parque Vicente Leporace – rua local



F 18 – Parque Vicente Leporace – área de lazer global



F 19 – Parque Vicente Leporace – área de lazer setorial



F 20 – Parque Vicente Leporace – área de lazer local



F 21 – Parque Vicente Leporace – Centro Comercial



F 22 – Parque Vicente Leporace – Comércio irregular



F 23 – Parque Vicente Leporace – Comércio irregular



F 24 – Escola Estadual Sudário Ferreira



F 25 – Escola Estadual Antônio Fachada



F 26 – Escola Estadual José Ricardo Pucci



F 27 – EMEI Prof. Maria Ângela David H. Santos



F 28 – EMEI Professora Isaura Cunha Nunes



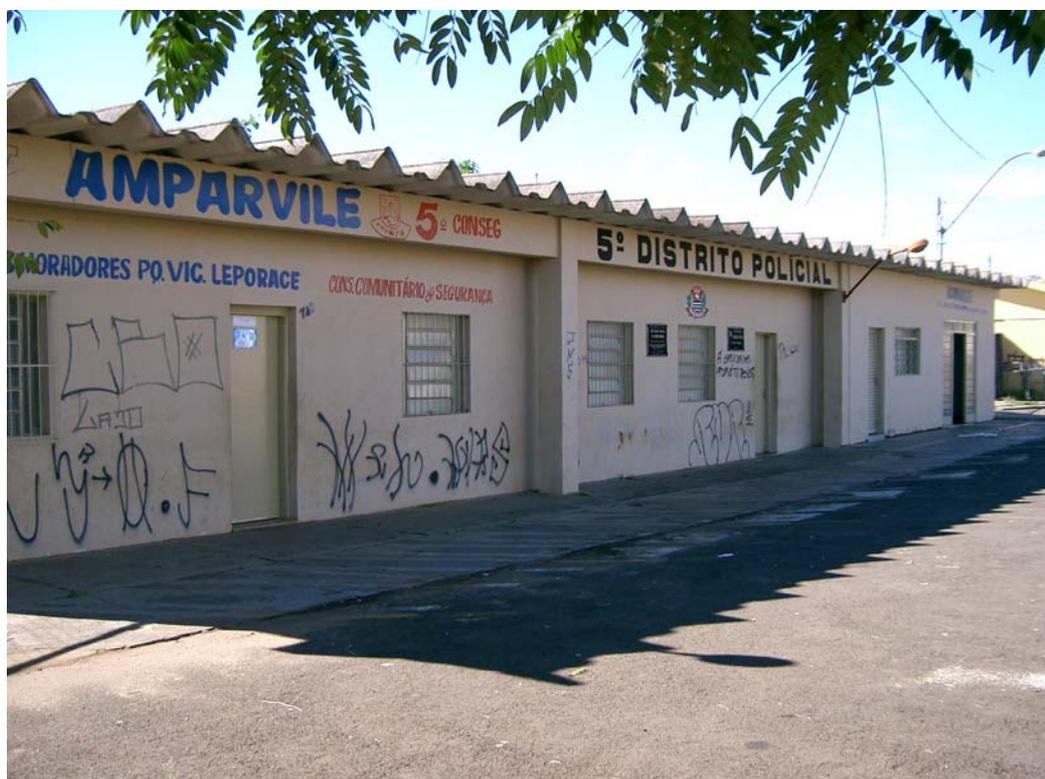
F 29 – EMEI Valéria Tereza Spessoto F. Penna



F 30 – Unidade Básica de Saúde



F 31 – Unidade de Serviço Social



F 32 – Associação de Moradores, Associação das Costureiras Manuais e 5º D.P.



F 33 – Creche - Associação Metodista de Assistência Social



Foto 34 – Ginásio de Esportes Ângelo Tornatore



Foto 35 – Reservatório SABESP



Foto 36 – Pontilhão sobre a Rodovia



Foto 37 – Estação Elevatória de Esgotos – SABESP –

As fotos foram feitas pelo autor durante o mês de Julho de 2005.