

João Henrique dos Santos

MORADIA POPULAR EM CAMPINAS: um estudo do Conjunto Habitacional  
Edivaldo Antônio Orsi

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS  
CENTRO DE CIENCIAS EXATAS, AMBIENTAIS E DE TECNOLOGIA  
**FACULDADE DE GEOGRAFIA**

Campinas  
2008

João Henrique dos Santos

MORADIA POPULAR EM CAMPINAS: um estudo do Conjunto Habitacional  
Edivaldo Antônio Orsi

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Geografia, com Ênfase em Gestão Territorial e Ambiental, da PUC-Campinas, como exigência para obtenção do título de Bacharel Licenciado em Geografia.

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Ms. Damaris Puga de Moraes

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS  
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS, AMBIENTAIS E DE TECNOLOGIAS  
**FACULDADE DE GEOGRAFIA**

Campinas

2008

## **BANCA EXAMINADORA**

Presidente e Orientadora Prof<sup>a</sup>. Ms. Damaris Puga de Moraes

1º Examinadora: Dr<sup>a</sup>. VERA LUCIA DOS SANTOS

2º Examinador: Ms. RICARDO DE SOUZA CAMPOS BADARÓ

Campinas, 04 de Dezembro de 2008

*Dedico este trabalho ao meu querido pai que nos deixou e de quem sinto muita falta. Um exemplo de vida para todos. Agradeço a Deus por todos os momentos que tive ao seu lado e por ter me dado a alegria de tê-lo como pai.*

## AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família que sempre esteve ao meu lado em todos os momentos da minha vida.

À Josiane Heloisa um obrigado especial; por ser minha companheira e minha psicóloga, sempre me incentivando e me acompanhando nessa jornada, um exemplo de mulher e nunca deixou que eu desistisse dos meus objetivos.

À Damaris Puga de Moraes, orientadora desse trabalho, que sempre me passou muita tranquilidade, a quem devo muito por sempre abrir novos caminhos para a minha pesquisa.

Ao professor Rui Ribeiro de Campos que iniciou essa jornada como meu orientador.

Ao meu amigo Lucas Yamakawa, que em nossa jornada acadêmica me passou muita confiança, presente nos bons e maus momentos, me ajudando, um grande amigo a quem tenho muito carinho e muito respeito.

Ao Nelson Silveira, presidente da Cooperativa dos Moradores do Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi, pela atenção, pela simpatia e disposição em contribuir com o meu trabalho.

Por fim, agradeço a todos que de alguma forma contribuíram direta ou indiretamente com a elaboração deste trabalho. Muito obrigado a todos.

*“De alguma maneira é preciso morar. No campo, na pequena cidade, na metrópole, morar como vestir, alimentar, é uma das necessidades básicas dos indivíduos. Historicamente mudam as características da habitação, no entanto é sempre preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço”.*

**Arlete Moysés Rodrigues (1988)**

# ÍNDICE

Apresentação .....	14
Capítulo I - Processo Histórico-Geográfico da Urbanização de Campinas.....	16
1.1. Características do Município de Campinas .....	16
1.2. A formação do território campineiro no séc. XVIII .....	18
1.3. A base econômica de Campinas no século XIX.....	20
1.3.1. A cana-de-açúcar .....	21
1.3.2. O Café .....	22
1.3.3. Mão-de-obra escrava .....	23
1.4. A Urbanização em Campinas .....	25
1.5. A Retomada da Urbanização .....	28
Capítulo II - Moradia Popular: a <i>questão das políticas públicas</i> .....	32
2.1. Habitação popular no Brasil: contextualização geral .....	32
2.1.1. Propriedade da terra e o MTST .....	33
2.1.2. Êxodo Rural .....	34
2.2. História das Políticas Públicas para Habitação Popular no Brasil .....	35
2.2.1 - Política de Getúlio Vargas .....	36
2.2.2. Políticas Habitacionais .....	37
2.2.3. A Moradia .....	39
2.4. Leis que Garantem o Acesso à Moradia .....	41
2.5. A Política Habitacional em Campinas .....	42
2.5.1 A questão Legislativa Municipal de Habitação .....	47
Capítulo III - Estudo do Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi – CDHU/VILA SAN MARTIN .....	50
3.1. Caracterização do Local de Estudo .....	50

3.2. A Região do CDHU/San Martin .....	51
3.3. O Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi - CDHU/San Martin .....	53
3.3.1. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e Prefeitura Municipal de Campinas: apontando responsabilidades? .....	56
3.3.2. Acessibilidade ao conjunto .....	57
3.4. Os Dias Atuais no Conjunto Habitacional .....	59
Considerações Finais .....	64
Referências Bibliográficas .....	66
Anexos .....	72
Anexo I .....	72
Anexo II .....	73
Anexo III .....	75
Anexo IV .....	77
Anexo V .....	81
Anexo VI .....	82

## **LISTA DE FIGURAS**

Mapa 1 - Localização da cidade de Campinas no estado de São Paulo .....	16
Mapa 2 - Municípios que compõem a Região Metropolitana de Campinas .....	17
Mapa 3 – Os principais eixos rodoviários da região de Campinas .....	18
Mapa 4: UTB 09 – Localização do Bairro no Município de Campinas .....	50
Carta Imagem 1 – Localização da Região em estudo do Conjunto Habitacional Campinas E .....	55

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Estrutura Industrial em Campinas – 1920 .....	27
Tabela 2 – CAMPINAS: Área Efetivamente Ocupada .....	30
Tabela 3 – Dados da População Rural e Urbana nas Regiões do Brasil entre 1940-2000.....	35
Tabela 4 – Relação de Empreendimentos Realizados da CDHU 1995-2006.....	43
Tabela 5 – Relação de Empreendimentos Realizados pela Cohab/Campinas entre 1966-2004 .....	45

## **LISTA DE FOTOS**

Foto 1: Falta de rampa de acesso às quadras do conjunto .....	58
Foto 2: Impedimentos à circulação de pedestres, cadeirantes e idosos nas calçadas do conjunto .....	58
Foto 3: Pichações e má conservação do alambrado .....	60
Foto 4: Portões de entrada abertos, facilitando o acesso de qualquer pessoa .....	60
Foto 5: Área no centro da quadra, utilizada pelos moradores como uma área de lazer ...	61
Foto 6: Demarcação de vaga da garagem de forma irregular .....	62
Foto 7: Ocupação irregular no terreno da CDHU .....	63
Foto 8: Comércio efetivado em área irregular .....	63

# LISTA DE ABREVIATURAS

<b>AGEMCAMP</b>	=	Agência Metropolitana de Campinas
<b>BNDES</b>	=	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
<b>BNH</b>	=	Banco Nacional de Habitação
<b>CIATEC</b>	=	Companhia de Desenvolvimento do Pólo de Alta Tecnologia
<b>CBIC</b>	=	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
<b>CDHU</b>	=	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
<b>CEF</b>	=	Caixa Econômica Federal
<b>CEHAP</b>	=	Coordenadoria Especial de Habitação Popular
<b>COHAB</b>	=	Companhia de Habitação Popular de Campinas
<b>CSN</b>	=	Companhia Siderúrgica Nacional
<b>CVRD</b>	=	Companhia Vale do Rio Doce
<b>EMDEC</b>	=	Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas
<b>ETE</b>	=	Estação de Tratamento de Esgoto
<b>FGTS</b>	=	Fundo de Garantia de Tempo de Serviço
<b>FGV</b>	=	Fundação Getúlio Vargas
<b>FUNDAÇÃO SEADE</b>	=	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
<b>FUNDAP</b>	=	Fundo de Apoio à População de Sub - Habitação Urbana
<b>IBGE</b>	=	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>MBES</b>	=	Ministério da Habitação e do Bem Estar Social
<b>MESP</b>	=	Ministério da Educação e Saúde Pública
<b>MHU</b>	=	Ministério de Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente
<b>MDU</b>	=	Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
<b>MTIC</b>	=	Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio
<b>MTST</b>	=	Movimento dos Trabalhadores Sem Teto
<b>PCC</b>	=	Primeiro Comando da Capital

<b>PLANHAP</b>	=	Plano Nacional de Habitação Popular
<b>PLANASA</b>	=	Plano Nacional de Saneamento Básico
<b>PNAD</b>	=	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
<b>PNH</b>	=	Plano Nacional de Habitação
<b>PNUD</b>	=	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
<b>SEPLAMA</b>	=	Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio
<b>RMC</b>	=	Região Metropolitana de Campinas
<b>SANASA</b>	=	Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A.
<b>SBPE</b>	=	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
<b>SEAC</b>	=	Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária
<b>SEPURB</b>	=	Secretaria de Política Urbana
<b>SEHAB</b>	=	Secretaria Municipal de Habitação
<b>SINPAF</b>	=	Sindicato Nacional dos Trabalhadores de Instituições de Pesquisa Agropecuária e Florestal
<b>SNHIS/FNHIS</b>	=	Sistema e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
<b>SNH</b>	=	Sistema Nacional de Habitação
<b>SUS</b>	=	Sistema Único de Saúde
<b>UTB</b>	=	Unidade Territorial Básica

# RESUMO

Este trabalho tem como propósito investigar e revelar a política de habitação na cidade de Campinas; como se dá o acesso à moradia popular no município e quais as ferramentas que o poder público utiliza para combater o déficit habitacional na cidade. Visando atingir a este propósito foi analisado o processo de urbanização da cidade desde a sua formação até o presente momento. No segundo capítulo foi analisado o processo que constituiu as políticas públicas para habitação no Brasil, destacando como marco fundamental a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), como o primeiro e mais significativo órgão da política habitacional do Brasil. O estudo do Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi constitui a última parte desse trabalho; nela se pretendeu analisar os processos que nortearam a promoção social através da moradia. Foi analisada a concepção desse tipo de empreendimento, os processos sociais ocorridos no âmbito da população residente e também foi apontado o papel do Estado na promoção da inclusão social da população mais carente.

**Palavras-chave:** Habitação, Déficit Habitacional, Políticas Públicas, Acesso à Moradia, Inclusão social.

# ABSTRACT

This work is to investigate and reveal a bit of housing policy in the city of Campinas, as is access to people living in the city and what are the tools which the government uses to combat the housing deficit in the city. Aiming to achieve in this regard was discussed the process of urbanization in the city since its formation at the moment. In the first chapter was examining the case which was public policy for housing in Brazil, highlighting key milestone as the creation of the National Housing Bank (BNH), as the first and most significant body of the housing policies of Brazil. The study by the Joint Housing Edivaldo Antonio Orsi is the last part of that work, if it wished to examine the processes that shaped the social advancement through the housing. It was analyzed the design of such enterprise, the social processes occurring within the local population and also was named the state's role in promoting social inclusion of people more needy.

**Keywords:** Housing, housing deficit, Public Policy, Access to Housing, Social Inclusion.

# APRESENTAÇÃO

Morar é uma necessidade básica para qualquer cidadão do mesmo modo que é necessário se alimentar, ter saneamento, transporte, lazer, saúde, educação, entre outras necessidades. É de responsabilidade do Estado garantir o acesso e a implementação destes equipamentos, principalmente em se tratando de uma faixa da população sem condições financeiras necessárias ao acesso a essa estrutura.

O presente trabalho traz em discussão a questão da moradia popular na cidade de Campinas, os processos de política pública para promover a construção de unidades habitacionais e analisa a questão da acessibilidade da população de baixa renda a esse tipo de habitação.

O primeiro capítulo revela o processo histórico e geográfico da ocupação da cidade de Campinas, bem como as formas que geraram a emancipação do município e a forma atual de seu território.

Em seus primórdios, Campinas foi conhecida como “dormitório” para os tropeiros a caminho das minas de ouro de Goiás e Mato Grosso. As primeiras ocupações foram as pequenas roças para subsistência; aos poucos, teve início a monocultura da cana-de-açúcar e posteriormente o cultivo do café. A crise do café e a importância da mão de obra escravagista imprimiram as características iniciais do município de Campinas e constituíram as bases do processo de ocupação do território e da sua conseqüente urbanização. Todo este processo culminou com a constituição de uma das cidades mais importantes do Brasil.

O segundo capítulo trata da questão da habitação no Brasil como política pública, revelando as diversas transformações da política nacional de habitação tendo como paralelo o caso da política habitacional municipal. Foram analisadas as diversas e excessivas leis criadas para o setor habitacional e a falta de objetividade no combate ao déficit habitacional. Ainda é abordado o crescente déficit habitacional no país e em Campinas e as formas de atuação do Estado na promoção do acesso à moradia.

O trabalho finaliza com o estudo do Conjunto Habitacional Edivaldo Antonio Orsi, no Bairro San Martin. Nesse capítulo é analisado o processo de inserção da população carente nas unidades construídas em uma parceria entre o estado de São Paulo (CDHU) e o município de Campinas; é abordada a responsabilidade de cada setor público em

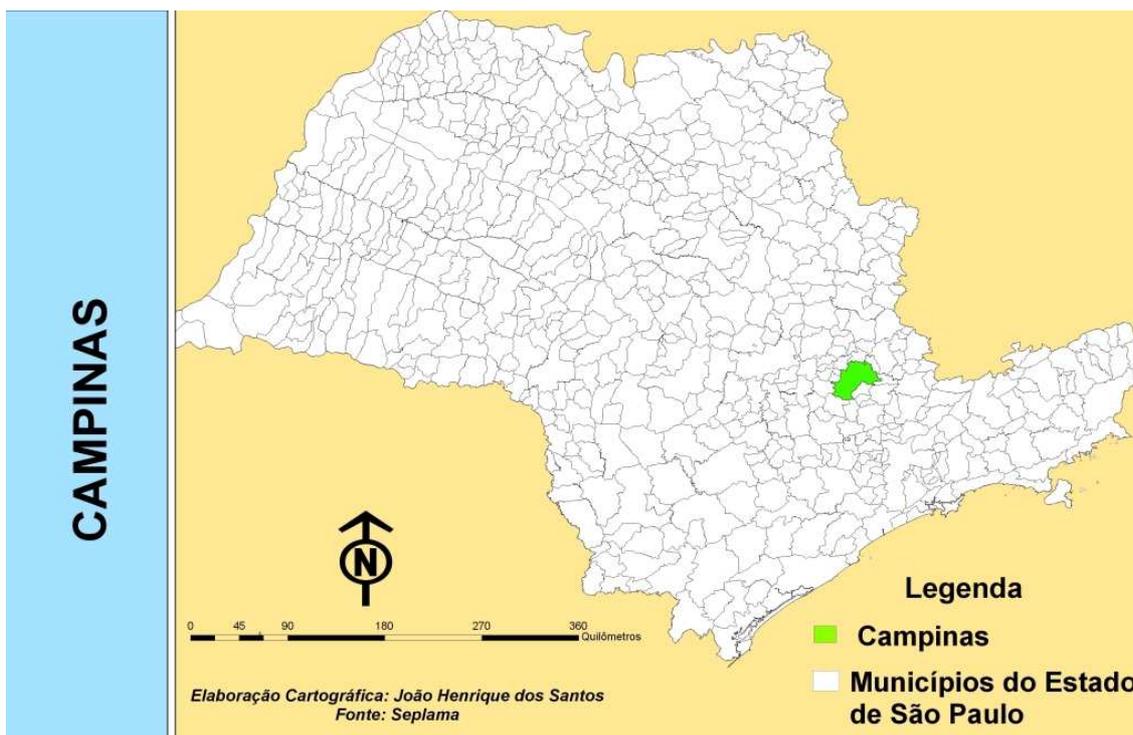
garantir o acesso à moradia, discute-se os diversos problemas do conjunto em estudo, em especial a ausência do Estado refletindo em: violência, desemprego, educação, lazer, saúde, etc. e a inclusão social das famílias beneficiadas com o programa de habitação popular.

# CAPÍTULO I

## PROCESSO HISTÓRICO-GEOGRÁFICO DA URBANIZAÇÃO DE CAMPINAS.

### 1.1. Características do Município de Campinas

Campinas é uma cidade do interior do estado de São Paulo, localizada na porção leste do estado. Segundo o censo demográfico de 2007 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Campinas possui uma população de 1.039.297 habitantes para uma área de 796 km<sup>2</sup>, sendo a terceira maior cidade do estado em população. O PIB campineiro em 2005 foi de R\$20.620,77 (milhões de reais).



**Mapa 1:** Localização da cidade de Campinas no estado de São Paulo.

Segundo a Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEPLAMA) 2000, a cidade possui 4 distritos, são eles: Sousas, Joaquim Egídio, Nova Aparecida e Barão Geraldo e cerca de 67 Unidades Territoriais Básicas (UTBs).

Em 2000 foi criada a Região Metropolitana de Campinas (RMC) que é composta por 19 municípios da região, conforme aponta o mapa 2. A RMC possui uma área de

3673 Km<sup>2</sup> e, segundo dados da Agência Metropolitana de Campinas (Agemcamp), sua população é de 2.620.909 habitantes.



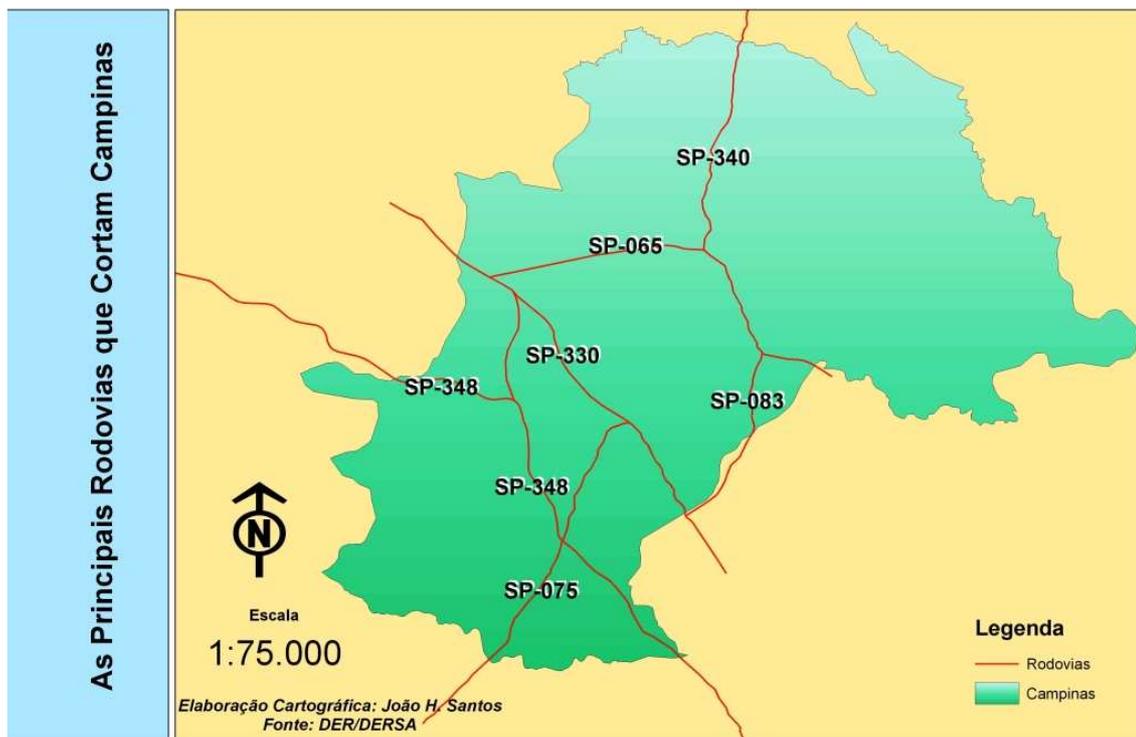
**Mapa 2:** Municípios que compõem a Região Metropolitana de Campinas.

A Região Metropolitana de Campinas se destaca economicamente, dados da Agemcamp<sup>1</sup> apontam que:

Com um Produto Interno Bruto (PIB) de 51,150 bilhões de Reais (Fonte IBGE 2004 Brasil) e uma renda “per capita” de R\$ 19.822,97 , a região apresenta-se em uma posição de destaque, se compararmos com a renda “per capita” do Estado de São Paulo que é de R\$ 13.725,14 e do Brasil que é de R\$ 6.170,56.

Campinas é cortada pelas principais rodovias do estado de São Paulo e do Brasil. É um importante ramal de ligação e está localizada em um ponto estratégico, pois está no centro de um ramal rodoviário que a interliga com todo o estado e com Minas Gerais, Paraná e Mato Grosso do Sul, entre outros. As principais rodovias, conforme apresenta o mapa III, são: Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), Rodovia Anhangüera (SP-330), Rodovia Dom Pedro I (SP-065), Rodovia Ademar de Barros (SP-340), Rodovia Santos Dumont (SP-075), Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira (SP-083).

<sup>1</sup> Fonte: Agemcamp (<http://www.agemcamp.sp.gov.br>)



**Mapa 3:** Os principais eixos rodoviários da região de Campinas

A cidade ainda possui um dos principais aeroportos do país - o aeroporto de Viracopos - com um volume superior de cargas em relação ao número de passageiros. Este aeroporto é ligado à cidade pela Rodovia Santos Dumont e tem grande importância para a economia da cidade, da região, do estado e do país.

## 1.2. A formação do território campineiro do séc. XVIII

Em 14 de julho de 1774, numa capela provisória, foi celebrada a primeira missa oficializando a fundação da Freguesia Nossa Senhora de Conceição de Campinas.

Segundo a Revista do Sindicato dos Professores de Campinas e Região (Sinpro) – (2006), o primeiro nome da cidade foi Mato Grosso de Jundiá em uma referência a cidade de Jundiá, pois até então a cidade de Campinas fazia parte de seu território, esta denominação foi devido a mata densa ainda inexplorada que servia de passagem das missões dos Bandeirantes que seguiam rumo ao oeste do estado de São Paulo a procura de escravos e a Goiás a procura de ouro. No ano de 1772 o Bispo de São Paulo autoriza a construção da primeira capela do bairro. Já em 1773 o vigário de Jundiá marcou o lugar para a construção da primeira Igreja de Campinas, inicia-se deste modo a construção de uma capela provisória e das fundações da Igreja Matriz. Em 1797 foi elevada à categoria de vila e altera o nome para Vila de São Carlos. Finalmente em 5 de fevereiro de 1842, já

com 2.107 habitantes e cerca de quarenta casas, foi elevada à categoria de cidade com o nome de Campinas.

Para a Revista Sinpro (2006) a origem do nome Campinas se deu pela existência, na época, de três campinhos (supostamente localizados onde hoje se encontram o Estádio Brinco de Ouro da Princesa, as praças Bento Quirino e Carlos Gomes e a praça XV de Novembro, conhecida como Largo Santa Cruz), locais de vegetação rasteira onde existiam fontes de água e que serviam de área de descanso para os tropeiros.

A ocupação geográfica do território de Campinas se deu na primeira metade do século XVIII por colonizadores portugueses com a abertura do caminho para as minas de Goiás em meados de 1772. A partir dessa prospecção das minas de ouro, o território começou a ser alvo de requisições de sesmarias. Essas requisições foram sendo concedidas com uma velocidade grande. O bairro do Mato Grosso de Jundiaí começou a ser explorado e surgiram ali as primeiras roças para subsistência.

Essas roças haviam se tornado um negócio bastante rentável em virtude dos aventureiros que se dirigiam em direção à região das minas recém descobertas e por aqui passavam se abastecendo de gêneros de primeira necessidade.

Em 1767 foi realizado o primeiro recenseamento na cidade, que apontava:

O nascente bairro contava, então com 53 fogos, esparsos quase todos ao longo da estrada ou caminhos dos Guayazes, aberto no tempo de Rodrigo César, pelo audaz irrequieto Luiz Pedroso de Barros. A sua população era de 130 homens e 138 mulheres, somando 268 almas; mas, como não foram contados os escravos, talvez, igual, pode-se avaliar em 500 o número de moradores que ali murejavam – todos vivendo da roça, com exepção única de quatro como veremos.

Assim, segundo as informações que constam no primeiro recenseamento ainda do Bairro de Mato Grosso de Jundiaí existiam 53 “fogos”, que hoje seriam 53 unidades familiares ou casas familiares. Observando o número populacional transcrito na época, já é possível destacar a tendência que se perpetua até os dias atuais, o maior número de mulheres em relação aos homens residentes na cidade, obviamente excluindo os escravos citados, até mesmo por não haver uma exatidão de quantos haviam na época. Todos esses habitantes viviam de roças de subsistência, que até então era a base econômica da cidade. Essas roças de subsistência existentes na cidade serviam para o abastecimento dos tropeiros que seguiam ao caminho para as minas de ouro do Mato Grosso e Goiás.

Após essa primeira fase da formação da cidade de Campinas, onde a economia se baseava estritamente no escambo entre os proprietários das roças de subsistência com os tropeiros e os bandeirantes que seguiam para as minas de Goiás e do Mato Grosso, o bairro começou a mudar a sua base econômica, com o declínio da mineração e, conseqüentemente, com o menor volume de tropeiros. Os donos das roças tiveram que procurar uma nova alternativa para a sua economia; teve início deste modo a plantação de cana-de-açúcar. A plantação da cana, posteriormente, a de café juntamente com a mão de obra escrava foram determinantes para a mudança econômica e estrutural para a cidade.

### **1.3. A base econômica de Campinas no século XIX**

No final do século XIX e início do século XX, Campinas se tornou um grande pólo agrícola no país, tendo destaque na produção de açúcar e de café. Essa aptidão agrícola da cidade se deveu a dois fatos: o primeiro pela cidade possuir solos muito férteis e extremamente produtivos; o segundo pela sua localização, que tornava a distribuição da produção campineira muito rápida, pois abastecia a demanda interna do país e principalmente para a exportação via porto de Santos.

A mão-de-obra escrava foi importante para Campinas se destacar como grande produtora agrícola, mas o trabalho não se restringiu somente a fase agrícola da cidade. Após a abolição da escravidão, há a migração do trabalho desses antigos escravos para serviços domésticos no início da urbanização da cidade.

Essa fase agrícola de Campinas com a produção da cana-de-açúcar e posteriormente do café, juntamente com a mão-de-obra escrava, foi importante para a intensificação da urbanização da cidade, constituindo, posteriormente, o tripé para a urbanização e industrialização da cidade.

A partir da década de 1930, após a crise cafeeira e o incentivo do Governo Federal em industrializar o país, todo o recurso econômico que a cidade conseguiu acumular com o açúcar e o café serviu para a intensificação das indústrias na cidade; as antigas fazendas começaram a dar lugar aos loteamentos urbanos, aos poucos transformando a cidade em um importante pólo industrial e urbano do país.

### 1.3.1. A cana-de-açúcar

Segundo Filho (1996) com o início do séc. XIX nota-se um aumento significativo da produção e cultivo da cana de açúcar na cidade de Campinas. Esse aumento deve-se muito pelo incentivo do governo em incluir a capitania paulista e a cidade na base econômica do país, juntamente com as cidades do quadrilátero<sup>2</sup>.

Com o início da decadência da mineração do ouro, esses roceiros tiveram que se adaptar a nova condição econômica da cidade, fazendo com que aumentasse a produção de cana-de-açúcar mediante incentivo do governo da província. Com o aumento da produção da cana na cidade, começou a ser fabricado o açúcar e rapidamente a cidade se tornou notória na produção do açúcar; formando, a partir daí, uma forte base econômica para a cidade, sempre utilizando a mão-de-obra escrava.

Para Filho (1996) o primeiro recenseamento realizado em 1767 na cidade, aponta a existência de três engenhos que produziam, em sua maioria, aguardente. Um estudo de Petrone (1968), citado por Filho (1996) aponta que *“em 1798, ali havia 37 engenhos que produziam 15.139 arrobas de açúcar e 460 canadas de aguardente”*. Já em 1816 o recenseamento apontava um acréscimo na produção e nos engenhos, existiam 45 engenhos que produziam 46.500 arrobas de açúcar. Para Filho (1996, p.15) *nesta ocasião, a produção campineira correspondia mais que a média da Província*.

Filho (1996) observa o aumento da produção da cana através das décadas e aponta alguns fatores determinantes para a evolução da produção de cana em Campinas: a grande reserva florestal que servia para fornecer lenha para as fornalhas dos engenhos; as madeiras da floresta campineira serviram também para a construção dos engenhos; os recursos hídricos abundantes foram fundamentais para implantação da lavoura e dos engenhos na cidade, pois serviam para a fabricação do açúcar e da aguardente, movimentavam as moendas e para fornecer água para os animais que eram necessários aos engenhos e ao transporte da produção. A produção campineira era exportada para a Europa, mas tinha o Rio de Janeiro como consumidor e intermediário no escoamento do açúcar. Este mesmo autor aponta que a partir da década de 1850 começa o declínio da produção da cana na cidade. Os principais vilões para esse declínio foram: o baixo valor do açúcar e o aumento da produção de café que já ultrapassava o número de canaviais

---

<sup>2</sup> O Quadrilátero foi uma área importante de cultivo de cana nos séc. XVIII e início do XIX, era formado pelas cidades de Sorocaba, Piracicaba, Moji-Guaçu e Jundiá que foram responsáveis pela maior parte da produção de açúcar na capitania paulista.

existentes. A partir de 1850 a produção cafeeira desponta como a principal cultura do estado e do país nos séculos XIX e início do XX.

### 1.3.2. O Café

Segundo Filho (1996), o café surgiu em Campinas por volta de 1804, mas não teve uma grande aceitação dos senhores de engenho, pois a produção e o preço do açúcar ainda estavam em alta, fazendo com que esses senhores deixassem de lado momentaneamente o plantio de café na cidade. Mesmo com a forte penetração do café no Rio de Janeiro, em Campinas este produto não teve tanto destaque até então. A partir da década de 1810 nota-se um pequeno e tímido aumento no plantio de café em Campinas, a produção de café ganha força a partir de 1835 pela queda nos preços do açúcar.

Segundo Filho (1996): “A partir da década de 1840 o café ganha definitivamente as terras férteis do interior paulista” (FILHO, 1996, p.24). Com a produção do café no interior paulista e no Rio de Janeiro, o Brasil vive uma fase muito boa e muito forte economicamente. Campinas, em especial, teve muitos ganhos com o café, a partir de 1860 o café ganha rapidamente a região de Campinas pela queda muito rápida da produção na região do Vale do Paraíba.

Para Filho (1996) com a rápida consolidação do café, a cidade de Campinas ficou conhecida como “A capital Agrícola de São Paulo”. Com essa nova vocação e com o progresso proveniente da economia cafeeira, é fundado na década de 1860 o Clube da Lavoura. Em 1887, em reconhecimento da expansão e comercialização do café na cidade, o Império funda a “estação Agrônômica”, atual Instituto Agrônômico de Campinas (IAC). A produção cafeeira era quase na totalidade voltada para a exportação; o principal mercado consumidor do café campineiro era o mercado europeu, prova disso foi que em 1878 o Clube da Lavoura participou de uma Exposição Industrial e Agrícola na França, visando o aumento das exportações do café campineiro para esse promissor mercado.

Para Filho (1996) a rápida ampliação das plantações de café criou também o primeiro problema: a escassez de mão-de-obra provocada pela interrupção definitiva do tráfico de escravos africanos em 1850. A solução encontrada foi a atração de imigrantes, com o apoio oficial. Nas últimas décadas do século XIX, as fazendas de café receberam milhares de imigrantes europeus – italianos, portugueses, espanhóis, alemães, suíços e eslavos – e asiáticos, que vêm trabalhar em regime de parceria, recebendo por produção

ou como assalariado. Com a substituição do trabalho escravo pelo livre, a cafeicultura não apenas se desenvolveu como também apressou o fim da escravidão.

Filho (1996) ainda ressalta que o chamado "ciclo do café" teve repercussões econômicas e sociais importantes no Brasil. A expansão da lavoura levou à ampliação das vias férreas, principalmente na província de São Paulo. Nas primeiras décadas do século XX, a continuidade do crescimento é reforçada por uma política governamental bastante favorável aos interesses do setor, pois mantém o desenvolvimento da cafeicultura, possibilitando aos fazendeiros investir parte de sua renda em atividades comerciais e industriais, dinamizando a economia urbana. Mas tem igualmente um efeito nocivo: no final da década de 20, a produção interna (28 milhões de sacas anuais) aumenta muito mais que a demanda externa (15 milhões).

Depois da Revolução de 1930 e dos abalos provocados pela crise econômica mundial iniciada nos Estados Unidos em 1929, o governo Vargas mantém o apoio ao setor cafeeiro por meio do Conselho Nacional do Café e, ao mesmo tempo, decide impulsionar a industrialização. Para reduzir a oferta e melhorar os preços, manda queimar todo o seu estoque e erradicar cafezais, pagando pequena indenização aos produtores. A longo prazo, a produção e a exportação estabilizam-se, sob a supervisão do Instituto Brasileiro do Café, criado em 1952. Na década de 50, as exportações de café ainda representam a maior parte do total comercializado, e o Brasil permanece como o maior produtor mundial. Mas seu reinado absoluto na economia brasileira chega ao fim quando o setor industrial, a partir da segunda metade do século XX, se torna o carro-chefe do desenvolvimento econômico nacional. (Filho 1996).

### **1.3.3. Mão-de-obra escrava**

Não se pode contar a história de Campinas sem ao menos citar que os escravos que vieram do continente africano foram fundamentais para a construção da cidade e da região de Campinas e para o fortalecimento da economia cafeeira da cidade.

Para Viotti (1966) apud FILHO (1996), no ano de 1850 dois fatos marcaram a economia de Campinas: o primeiro corresponde ao que já analisamos anteriormente, foi a expansão econômica graças as lavouras de café e a implantação da estrada de ferro na cidade oriunda da economia cafeeira; o segundo acontecimento marca o fim do tráfico de escravos da África para o Brasil<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Porém a abolição da escravatura no Brasil aconteceu apenas em 1888, após 38 anos do fim do tráfico negroiro.

Campinas detinha um grande número de escravos (número superior ao da capital do estado). Com o fim da escravatura instalou-se uma discussão de como seria solucionada a questão da mão-de-obra. A força do trabalho braçal e agrícola na cidade era essencialmente escrava.

Com o fim do tráfico negreiro e, posteriormente, com a abolição da escravidão, a saída para os Barões do Café foi recrutar mão-de-obra estrangeira de novos imigrantes que chegavam ao país.

Para Viotti (1966, apud FILHO 1996):

Em 1854, a população cativa na Província de São Paulo, montava a 117.731; em 1872, atingia 156.612; em 1883, 174.622. E uma queda acentuada verificar-se-ia em 1886, quando a população diminuía para 160.665. Uma das razões apontadas para essa queda estaria na pouca resistência física do negro nos trabalhos do campo. (FILHO, 1996, p.26)

Campinas era um grande centro de escravos, em 1854 a população total da cidade era de 14.201 pessoas, da qual cerca de 8.190 eram escravos. Já em 1874 (14 anos antes da abolição da escravidão no Brasil), o número de escravos aumentou para 13.685, colocando a cidade com o maior número de escravos do país. (CAMARGO, 1952)

A partir de 1850 os escravos de Campinas não atuavam somente nas fazendas de café, eles começaram a atuar na área urbana. “*Os escravos apareciam realizando todo tipo de tarefas, desde o serviço doméstico até trabalhos mais especializados, como construção entre outros*”. (NETO, 2006, p. 42)

Assim é possível vislumbrar o novo papel do escravo que tinha como tarefa principal o trabalho nas lavouras de café paulista. Agora o escravo passa a ser servo doméstico, com atribuições na vida urbana. Esse fato, somado à pressão europeia em aumentar o mercado consumidor, força o país a dar a liberdade aos escravos de todo o território nacional.

Com a ida dos escravos para os serviços domésticos no, ainda pequeno, centro urbano de Campinas e com a crise do café, a cidade realiza o loteamento de algumas fazendas mais próximas do núcleo urbano. Assim, Campinas inicia-se em uma nova fase de sua história, a urbanização se instala de forma mais efetiva.

## 1.4. A Urbanização em Campinas

O núcleo urbano de Campinas nos séculos XVIII e XIX se restringia apenas a área do rossio<sup>4</sup> que fora doado a Francisco Barreto Leme em 1774. Hoje essa área se encontra no centro velho de Campinas. No início da formação da cidade o rossio se restringia a apenas três ruas conhecidas como: a Rua de Cima, do Meio e de Baixo, respectivamente hoje essas ruas são Barão de Jaguara, Dr. Quirino e Lusitana.

Campinas passou por muitas transformações e talvez seja única cidade do país “criada” pelo então governador da capitania paulista: Morgado de Mateus, que governou a capitania de São Paulo entre 1765 a 1775.

O primeiro registro de urbanização da cidade é de 1774, quando alguns povoadores de Campinas (entre eles Barreto Leme) fizeram uma petição ao “capital-general” (o governador) da capitania, para que o pequeno povoado se tornasse freguesia. Assim, em documento oficial, o governador ordenou o modo como a futura Freguesia seria estruturada;

Que a cidade seja formada em quadras de sessenta ou oitenta varas cada uma, e que as ruas sejam formadas em quadras, de modo que fiquem os quintais para dentro uns com os outros. (MATOS 2006, p.28)

Mas Campinas ainda era essencialmente uma cidade rural, porém, com uma vocação muito grande para ser um centro urbano desenvolvido.

Com a crise cafeeira o declínio da produção se tornou evidente, uma saída para urbanizar a cidade foi lotear algumas fazendas que circundavam o rossio com o aumento da área urbana da cidade. Assim o núcleo urbano campineiro se vê em franca expansão.

Segundo Matos (2006) *”por volta de 1870, com a implantação da ferrovia na cidade, começam a se instalar no centro alguns comércios, casas bancárias, olarias<sup>5</sup>, pequenas indústrias entre outros, todos financiados pelo capital cafeeiro”*. Com isso, os Barões do café constroem casas e sobrados no centro da cidade e a cidade sofre algumas transformações. Novas construções são concebidas como: moradias, escolas e hospitais; é implantada a infra-estrutura urbana como: iluminação a gás, chafarizes, bondes a tração animal, telégrafo e serviço postal.

---

<sup>4</sup> **Rossio:** Praça larga, espaçosa. Minidicionário Aurélio, 1993 p.487.

<sup>5</sup> **Olaria:** Fábrica de louça de barro, manilhas, tijolos e telhas. Minidicionário Aurélio, 1993 p. 391.

Para Badaró (2006), a cidade começou a crescer na direção da Estação e dos Armazéns da Cia. Paulista de Estrada de Ferro, sendo construídas as ruas Álvares Machado e 13 de maio. Essas novas ruas receberam alguns comércios, assumindo a partir desse momento a vocação para o comércio que dura até os dias atuais.

O cemitério da cidade que se localizava próximo a Cia. Paulista (na Vila Industrial) foi transferido para o então bairro do Fundão<sup>6</sup>. Foram abertas largas avenidas para que ligasse as Estações da Paulista, da Mogiana e da Sorocabana.

Em 1888 a população urbana de Campinas chegou a 20.000 habitantes e, somando-se a população da área rural, chegou a cerca de 50.000 habitantes.

Este quadro populacional se reverteu com um declínio considerável graças ao surto de doenças (em especial a febre amarela) que quase devastou a população local. A população de Campinas decresceu para 5.000 habitantes (Badaró, 2006, p. 140).

Para fazer frente à epidemia, foi instalado na cidade o Centro de Comissão Sanitária do Estado, cuja chefia foi entregue ao iminente sanitarista Francisco Saturnino de Brito, que elaborou um completo plano de saneamento urbano para a cidade (Badaró, 2006, p. 142).

Com a implantação do plano de saneamento urbano, superando a crise da febre amarela e não mais ostentando o título de “Capital Agrícola” pela crise cafeeira de 1929, Campinas passa a cultuar como lema o termo de “A Cidade Mais Limpa do Brasil”.

Segundo Semeghini (1991) com o pós-guerra e com a crise cafeeira de 1929, Campinas descobre sua nova vocação econômica, surge com força total a industrialização de Campinas.

Semeghini (1991) ainda ressalta que a cidade se volta para a produção de algodão (matéria-prima básica para a indústria têxtil, que se tornou o ramo industrial mais forte economicamente para a cidade). Nesta mesma época, a policultura teve sua importância, pois sustentou a indústria alimentícia da cidade.

A indústria campineira se desenvolveu — como revela a Tabela 1 — graças ao capital acumulado da produção cafeeira, que constituiu uma base muito forte para a implantação de indústrias na cidade.

---

<sup>6</sup> O bairro do Fundão é o atual bairro Swift.

Outro fator importante para a implantação de indústrias em Campinas foi o fato da cidade estar bem localizada e provida de um ramal rodoviário e principalmente ferroviário, que permitia facilidade de transporte.

<b>Tabela I - Estrutura Industrial em Campinas - 1920</b>					
	<b>Nº de Estab.</b>	<b>%</b>	<b>Nº de Oper.</b>	<b>Capital (em mil réis)</b>	<b>%</b>
Indústrias rurais	22	24,2	757	2.805.500 <sup>1</sup>	16,4
Fabricação de máquinas	3	3,3	267	3.513.000	20,6
Produtos alimentares	5	5,5	19	71.000	0,4
Bebidas	6	6,6	144	1.464.000	8,6
Fumo	3	3,3	100	110.000	0,6
Metalurgia	7	7,7	88	750.000	4,4
Têxtil	2	2,2	765	2.800.000	16,4
Móveis	7	7,7	60	88.000	0,5
Material de transporte	3	3,3	24	49.000	0,3
Sabão	2	2,2	112	250.000	1,4
Vestuário e calçados	5	5,5	103	3.705.000	21,7
Couros e peles	3	3,3	62	602.000	3,5
Tipografias	5	5,5	99	367.000	2,1
Madeira	3	3,3	120	348.000	2,0
Diversos	15	16,5	145	2.367.500	1,4
<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>100,0</b>	<b>2.865</b>	<b>17.061.000</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Excluído o Capital da Usina Esther

**Fonte: SEMEGHINI, 1991, p.77**

Conforme os dados da tabela 1, alguns setores ganham mais destaque na economia campineira como: produção de vestuário e calçados, indústrias rurais, fabricação de máquinas, têxtil e setores diversos.

Com o início da urbanização do estado de São Paulo e conseqüentemente do Brasil no século XX, as indústrias têxteis, vestuário e calçados começam a ganhar um novo mercado, pois o número de habitantes no estado estava em franca ascensão. Por conta de uma mentalidade mundializada onde o consumo se destacava e por serem bens básicos de consumo, as indústrias em Campinas se viram em expansão acelerada. Ocorreu também uma grande expansão das agroindústrias e da fabricação de máquinas, já que o país começava a se industrializar.

Com o aumento no número de indústrias e com o aumento de capital oriundo da nova fase econômica do estado e da cidade, Campinas vislumbra um recomeço, após as crises do café e da febre amarela. Após ser uma cidade estritamente agrícola com as fases da cana-de-açúcar e com o café, Campinas começa a se industrializar em meados

da década de 1920 e com a industrialização ocorreu a urbanização mais efetiva na cidade.

### **1.5. A Retomada da Urbanização**

O surto de febre amarela ocorreu no início da expansão urbana e econômica e durou até início do século XX.

Campinas vivia o seu apogeu urbano e econômico quando sucessivos surtos de febre amarela, ocorridos a partir de 1889, abalaram a cidade, matando e afugentando as pessoas, paralisando as atividades e instalando um caos que alterava todos os rumos estabelecidos. Sua população urbana decresceu para cerca de 5.000 habitantes. (BADARÓ, 2006, p. 141 e 142).

Campinas supera os surtos de febre amarela e a partir dos anos 30 inicia uma nova fase de expansão urbana. Com o aumento considerável da população residente na cidade, as atividades urbanas de acúmulo de capital ganham destaque, principalmente o ramo imobiliário com a especulação imobiliária.

No desenho urbano de Campinas, o primeiro bairro a se diferenciar do núcleo central foi o de Vila Industrial, que estendeu-se próximo aos armazéns, estações e oficinas das estradas de ferro, abrigando operários e trabalhadores da Companhia Paulista e Mogiana. O crescimento populacional, e a sedimentação das áreas comerciais no centro valorizando as propriedades ali e com isso forçando a transferência da população de menor renda para áreas próximas onde, ao mesmo tempo cresce o número de chácaras e a produção em pequena escala de hortaliças, legumes, frutas etc.: a origem dos bairros como Ponte Preta, Bonfim, Fundão, Cambuí, Guanabara, todos em formação por volta de 1900. (SEMEGHINI, 1991, p.121)

Podemos perceber a nova tendência de urbanização da cidade, onde novos bairros são formados para atender a população menos abastada. Esta situação foi mais comum a partir dos anos de 1970, quando as periferias acabaram se efetivando de forma mais concreta, em áreas que até então era de difícil acesso e sem infra-estruturas.

Segundo Badaró (2006), em 1934 o já conhecido engenheiro-arquiteto Francisco Prestes Maia assume o projeto denominado de Plano de Urbanismo. Em 1935, Prestes Maia nomeia o também engenheiro-arquiteto Eduardo Edargê Badaró como chefe da

Seção de Arquitetura e Urbanismo. Esses arquitetos foram responsáveis pela a implantação do Plano Urbanístico da cidade que se prolonga até 1938. Após esse ano, o plano muda de nome e passa a ser chamado de Plano de Melhoramentos Urbanos de Campinas que foi revisto em 1951.

O Plano *“objetivava adequar a cidade e as exigências do novo padrão de desenvolvimento econômico, fundado na indústria, valendo-se para tanto das preposições então recentes do urbanismo moderno”*. (BADARÓ, 2006, p.149)

A partir do Plano de Melhoramentos, diversas modificações são realizadas na cidade, principalmente na malha viária, sendo instaladas novas avenidas. O centro da cidade foi remodelado e nas áreas em expansão foi realizado zoneamento industrial e residencial.

A partir de 1950, os antigos casarões cedem lugar a novos e modernos edifícios residenciais e comerciais. Estes novos edifícios tiveram como função atrair novos moradores para o centro e evitar uma possível evasão da população residente para os bairros mais novos. Empresas de loteamento esquentaram o mercado imobiliário da cidade, novos loteamentos apareciam a cada dia, aumentando assim a especulação imobiliária. Juntamente com a criação dos novos loteamentos urbanizados um grande problema surgia, pois a Prefeitura Municipal de Campinas ficava responsável por implantar a infra-estrutura nesses novos lotes, mas não o fazia. (BADARÓ, 2006)

Para Semeghini (1991), novas leis foram criadas para diminuir o crescimento desenfreado de novos lotes urbanos. Essas leis obrigavam as empresas loteadoras particulares a doarem áreas verdes, assumindo a responsabilidade da implantação da infra-estrutura dos lotes. Deste modo, havia uma redução da responsabilidade pública em desenvolver novos lotes.

Na década de 1960 chega ao fim o Plano de Melhoramentos de Campinas, com uma das últimas obras da cidade resultante deste plano: o viaduto Miguel Vicente Cury, que ligava o centro da cidade com os bairros de Vila Industrial, Parque Industrial e o bairro de São Bernardo, além de ligar o Centro diretamente com a rodovia Anhanguera.

No ano de 1965 foi instalada em Campinas e entra em funcionamento a Companhia de Habitação Popular de Campinas (Cohab/Campinas), um importante órgão de economia mista ligado à expansão urbanística e habitacional da cidade. Segundo SEMEGHINI (1991), de 1967 até 1970, a Cohab é responsável por 51% do total de novas

moradias em Campinas, todas em conjuntos habitacionais localizados em áreas de vazios urbanos, distantes do centro da cidade.

Nos anos de 1970 há um acentuado crescimento da periferia de Campinas. Bairros mais distantes do centro da cidade são criados com diferenciação dos bairros mais nobres já existentes na cidade que são segregados do restante da cidade, onde reside a população menos abastada. Enquanto existe a tendência de verticalização do Centro, nos bairros periféricos a tendência é de horizontalização.

Muitos bairros periféricos foram construídos na forma de autoconstrução de moradias, diminuindo assim o custo da moradia e facilitando o acesso a casa própria de uma população mais carente.

Nos anos de 1980 é observado um aumento de áreas carentes na cidade. Dados da Secretaria Municipal de Promoção Social de 1983 apontou a existência de 80 lotes carentes, sendo que em 43 desses lotes estavam localizados em áreas de risco como em várzeas de rios.

A tabela 02 mostra a evolução da área urbana de Campinas em uma comparação entre os anos de 1968, 1978 e 1980.

<b>Tabela II</b>		
<b>CAMPINAS: Área Efetivamente Ocupada</b>		
Ano	Área Efetivamente Ocupada (mil m <sup>2</sup> )	% sobre a Área Urbana Parcelada
1968	43.262	40
1978	79.598	52
1980	95.338	55

**Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Prefeitura Municipal de Campinas. In Diagnóstico de Campinas, 1983, p.38.**

\* Área efetivamente ocupada, refere-se a quarteirões com mais de 50% de ocupação

Com os dados comparativos na tabela 02 temos uma noção exata do crescimento urbano de Campinas. Vemos que a área ocupada mais que dobrou de 1968 a 1980. Na segunda metade do século XX, com o plano de melhoramentos urbanos inicialmente formulado em 1930, Campinas entra em franca expansão urbana e passa a sofrer com todos os problemas de uma urbanização acelerada e mal planejada.

O poder público municipal pouco fez para minimizar o problema da ocupação irregular da cidade. No período de 1970 a 1980 a Cohab construiu cerca de 684 unidades residenciais, o que corresponde a 9% do total de residências construídas no período.

*“Nesse ritmo, levaria 28 anos apenas para esgotar sua fila de espera”* (SEMEGHINI, 1991).

No entanto, a partir da década de 80 e seguindo para a década de 1990, Campinas tem um aumento populacional muito forte. Com desenvolvimento urbano desregrado e as políticas públicas municipais insuficientes para suprir as necessidades habitacionais, cresce o número de favelas e de ocupações irregulares do solo. Apesar do aumento na construção de moradias populares nesse período, as unidades construídas não são suficientes para atender a demanda por moradias.

Martins (1998) revela algumas faces de Campinas no período próximo do final do século XX: *“A cidade de Campinas é sede de um grande parque industrial e tem terceiro PIB do Brasil. [...] A população favelada ou de áreas ocupadas é de 200 mil pessoas, 20% da população total”*. (MARTINS, 1998, p. 9)

Martins (1998), ainda retrata alguns dos problemas que a cidade enfrenta já no final da década de 1990: altos índices de violência que aumentam ano após ano; o narcotráfico, que detém o poder paralelo com o poder público em algumas áreas da cidade; a classe média se refugiando em *“guetos eletrificados”*; Campinas é a líder nacional em casos de dengue.

Assim, Campinas apresenta os mesmos problemas de tantas outras cidades brasileiras e latino-americanas: a falta de planejamento urbano e de políticas públicas, que poderiam diminuir o conflito e a segregação social entre classes.

No século XXI, o desafio de Campinas é de se manter referência nacional em termos econômicos e líder de uma região metropolitana, por isso mesmo tem o dever de gerir a cidade de forma que propicie aos cidadãos uma melhor estrutura urbana, principalmente para a faixa mais carente da população.

## CAPÍTULO II

### MORADIA POPULAR: a *questão das políticas públicas*

#### 2.1. Habitação popular no Brasil: contextualização geral

Com a grande migração da população rural em direção às cidades em meados dos anos de 1940 e conseqüentemente aumento da população urbana, problemas sociais como: transportes, saúde, saneamento, educação, segurança, habitação etc., se tornaram mais evidentes. O problema habitacional nas cidades merece destaque especial, pois pelo difícil acesso a casa própria, origina uma forma de segregação e exclusão para as camadas mais carentes da sociedade.

Em artigo da Radioagência: Notícias do Planalto a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) revela que hoje há 6 milhões de famílias sem moradia no país, e que até o ano de 2020 precisarão ser construídas aproximadamente 28 milhões de unidades habitacionais para combater o déficit habitacional brasileiro. Estes dados apontam a necessidade de 21 milhões de novas unidades em 12 anos, representando um aumento de cerca de 400%<sup>7</sup>.

A habitação no Brasil é abordada como política social, direito garantido pela Constituição Federal de 1988, tendo em vista o grande número de pessoas que não tem onde morar ou que moram de forma irregular, em favelas, cortiços, áreas de risco e os chamados “*sem teto*”.

Assim as políticas habitacionais se tornaram muito mais comuns no Brasil, mas sem a devida efetividade de ação.

Este estudo vai abordar um pouco da política realizada pelo governo federal ao longo dos anos, serão também apresentadas as diversas formas como o governo trata da questão do acesso a moradia e da política habitacional.

---

<sup>7</sup> Segundo notícia da Radioagência: Notícias do Planalto de 25/02/2008 em que aborda o estudo realizado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV (<http://www.radioagencianp.com.br/>)).

### **2.1.1. A propriedade da terra e o MTST**

Em 30 de novembro de 1964 foi criada a lei nº 4.504 sobre o Estatuto da Terra que visa garantir o acesso da terra rural e a reforma agrária no Brasil. Esta lei praticamente não saiu do papel, pois o país permanece com uma enorme concentração de terras.

Um artigo produzido pelo Sindicato Nacional dos Trabalhadores de Instituições de Pesquisa Agropecuária e Florestal (SINPAF) aponta o principal papel do direito a propriedade:

O princípio da função social da propriedade está presente na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição e foi criado exatamente para que houvesse a superação dos graves problemas e distorções sociais causados pelos ilimitados “direitos” e pela “intocabilidade e inviolabilidade” da propriedade privada<sup>8</sup>.

Há o conflito de interesse entre a população, principalmente a parcela que não tem moradia e que tem o direito ao acesso a terra e a habitação, e os grandes empresários latifundiários que visam somente o seu lucro e um maior rendimento para o seu negócio. Entre essas duas partes interessadas pelo acesso a terra existe os governos que são intermediários, mas que na verdade trabalham e apóiam os grandes proprietários de terras, pois são esses proprietários que garantem o lucro do agronegócio no Brasil.

Assim, o direito de acesso a terra se torna utópico para a população, pois não há garantias públicas para que se coloque em prática o Estatuto da Terra. A exclusão social se torna muito mais massiva, havendo conflitos e movimentos que lutam pelo direito a terra e a moradia, entre eles destaca-se o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST).

O MTST foi fundado em 1997 com o intuito de lutar juntamente com os excluídos para combater o atual sistema de segregação social que impera no Brasil<sup>9</sup>.

A primeira grande ocupação do MTST ocorreu justamente em Campinas, onde se encontrava um grande vazão urbano a espera de valorização ou especulação imobiliária; essa ocupação ficou conhecida como Parque Oziel que hoje é um bairro regularizado em uma área muito próxima ao centro da cidade.

---

<sup>8</sup> Artigo de Idésio Luis Franke de 13/04/2007 (<http://www.sinpaf.org.br>).

<sup>9</sup> Fonte: MTST ([www.mtst.info](http://www.mtst.info)).

Assim como em Campinas o MTST tem ocupações em outras cidades das quais podem ser destacadas algumas ocupações como: Taboão da Serra, Osasco, Itapeverica da Serra, Rio de Janeiro, Salvador, entre outras.

### 2.1.2. Êxodo Rural

A partir do processo de urbanização das cidades, as pessoas que sempre tiveram menos condições econômicas enfrentaram o problema da moradia. Mas o acesso à moradia se tornou um problema de política pública quando o Brasil começou a se transformar de rural para um país urbano. Com a migração da população que então era maciçamente camponesa para alguns centros urbanos houve um fenômeno denominado de “*inchaço populacional*” de alguns centros urbanos do país, localizados, principalmente, no sudeste do país. Podemos então datar o início da crise da moradia a partir da década de 1940, com a política-desenvolvimentista do governo Vargas que vislumbrava um país altamente industrial e urbano, o que culminou com a migração populacional para os grandes centros urbanos e com *êxodo rural*.

Em meados da década de 1930, com a crise cafeeira de 1929, o governo federal inicia a política de industrialização e de transformação de uma economia essencialmente agrícola para a industrial. Essa mudança política e econômica trouxe uma transformação para a estrutura habitacional no país. A maior parte da população ainda residia no meio rural, mas com a industrialização brasileira, esse cenário mudou e a população rural iniciou a migração para as grandes cidades urbanizadas do país. Este fato originou um inchaço<sup>10</sup> no meio urbano e ficou conhecido como *êxodo rural*. A tabela 3 revela o aumento da população brasileira e o aumento da população urbana em todas as regiões de 1940 a 2000.

Camargo (1952) define *êxodo rural* como uma forma particular do movimento migratório interno da população dos campos para as cidades. Como efeito desse movimento vem a liberação da mão-de-obra empregada nas atividades rurais para as atividades extra-agrícolas (atividades urbanas).

---

<sup>10</sup> O termo “inchaço” procura ressaltar o caráter doentio do processo, pois o crescimento da população das cidades não é acompanhado pelo oferecimento da infra-estrutura necessária, fato decorrente ao *êxodo rural*. (nota do autor)

<b>Tabela III – Dados da População Rural e Urbana nas Regiões do Brasil entre 1940-2000.</b>							
	<b>1940</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>
<b>Região Norte</b>	1 462 420	1 844 655	2 561 782	3 603 860	5 880 268	11 288 259	12 893 561
Pop. Urbana	405 792	580 867	957 718	1 626 600	3 037 150	7 039 085	9 002 962
Pop. Rural	1 056 628	1 263 788	1 604 064	1 977 260	2 843 118	4 249 174	3 890 599
<b>Região Nordeste</b>	14 434 080	17 973 413	22 181 880	28 111 927	34 812 356	44 766 851	47 693 253
Pop. Urbana	3 381 173	4 744 808	7 516 500	11 752 977	17 566 842	29 191 749	32 929 318
Pop. Rural	11 052 907	13 228 605	14 665 380	16 358 950	17 245 514	15 575 102	14 763 935
<b>Região Centro-Oeste</b>	1 258 679	1 736 965	2 942 992	5 073 259	7 544 795	10 500 579	11 616 745
Pop. Urbana	270 837	423 497	1 007 228	2 437 379	5 114 597	8 864 936	10 075 212
Pop. Rural	987 842	1 313 468	1 935 764	2 635 880	2 430 198	1 635 643	1 541 533
<b>Região Sul</b>	5 735 305	7 840 870	11 753 075	16 496 493	19 031 162	23 513 736	25 089 783
Pop. Urbana	1 590 475	2 312 985	4 360 691	7 303 427	11 877 739	18 157 097	20 306 542
Pop. Rural	4 144 830	5 527 885	7 392 384	9 193 066	7 153 423	5 356 639	4 783 241
<b>Região Sudeste</b>	18 345 831	22 548 494	30 630 728	39 853 498	51 734 125	67 000 738	72 297 351
Pop. Urbana	7 231 905	10 720 734	17 460 897	28 964 601	42 840 081	59 823 964	65 441 516
Pop. Rural	11 113 926	11 827 760	13 169 831	10 888 897	8 894 044	7 176 774	6 855 835

**Fonte:** IBGE: Censo Demográfico 1940-1996; Censo Demográfico 2000.

Através da tabela 3 podemos analisar o aumento da população brasileira em geral, mas se torna evidente o aumento da população urbana. Até meados da década de 1970, a população rural ainda se manteve maior do que a população urbana, mas com a intensificação da migração para as cidades e a industrialização a todo vapor, a população rural logo foi superada com um aumento significativo da população urbana; a partir de 1980, a população urbana ultrapassa a população rural em todas as regiões brasileiras, mostrando assim a maior efetividade da migração para as cidades e o maior inchaço urbano. A região sudeste se destaca por ser a região mais industrializada e com o maior número de migrantes.

## **2.2. História das Políticas Públicas para Habitação Popular no Brasil**

A política habitacional para o interesse da população de menos posse no Brasil teve início no governo de Getúlio Vargas (1930-45), quando a questão habitacional ganhou destaque nas ações do poder público. Para Bonduki (1998) nesta época a

habitação ganhou força como política pública e começou a ser levada a sério, foi elevada ao primeiro plano da política nacional, deixando como segundo plano a questão da política sanitária.

Segundo Bonduki (1998) em 1942 o governo federal interfere no mercado imobiliário de locação, criando a Lei do Inquilinato que congelava todos os aluguéis. Essa medida transferiu recursos do setor imobiliário para o setor industrial. Para o governo era necessário o congelamento dos aluguéis, pois o mundo todo vivia uma forte recessão e uma situação de emergência devido à Segunda Guerra Mundial.

Vargas assumiu uma política desenvolvimentista-populista e acreditava que com essa política socioeconômica o país pudesse se tornar uma grande potência, com mais recursos financeiros e com possibilidade de oferecer uma vida mais digna para o cidadão.

### **2.2.1 - Política de Getúlio Vargas**

Getúlio Vargas foi importante para a criação de políticas públicas para o Brasil<sup>11</sup>. No período de seu primeiro governo, conhecido como Governo Provisório de 1930/34, foi criado o Ministério da Educação e Saúde Pública (MESP), que veio atender aos problemas da educação e do saneamento. Foi também criado o Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio (MTIC). O MTIC trouxe grandes mudanças para a sociedade brasileira na época, foi com este Ministério que foram criados os fundos de aposentadoria e pensão (1931), carteira de trabalho (1932), limitação da jornada de trabalho para 8 horas (1932), regulamentação do trabalho das mulheres e dos menores de idade (1932), o seguro contra acidentes do trabalho e indenização por justa causa (1935) e o salário mínimo (1940).

Após a criação e a consolidação das leis trabalhistas o governo Vargas implantou a política de industrialização, o que culminou com êxodo rural. Com a implantação da indústria no país foram criados órgãos importantes para consolidação do Brasil como um país industrial. Em 1941 é criada a Companhia Siderúrgica Nacional (CSN) em Volta Redonda no Rio de Janeiro. Outra importante instituição pública de grande destaque é a Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) em 1942. Em 1952 foi criado o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) que financia projetos para o

---

<sup>11</sup> As informações sobre o Governo Vargas foram obtidas na obra: CACHAPUZ, Paulo Brandi. LAMARÃO, Sérgio. SILVA, Raul Mendes (organizadores). **Getúlio Vargas e seu Tempo**. Rio de Janeiro, BNDES, 2004.

desenvolvimento do país, e em 1953 foi criada a Petrobras com o “*objetivo de executar as atividades do setor petróleo no Brasil em nome da União*”<sup>12</sup>.

Apesar de ser contestado por muitos e ser conhecido como ditador, Getúlio Vargas foi o presidente que mudou os rumos das políticas econômicas e sociais do Brasil. Foi através de sua política econômica que o Brasil superou a crise do café e iniciou a sua industrialização. Tornou o país urbano, trouxe com a sua política o crescimento industrial e através da política social conquistou a simpatia da classe mais baixa no país, se tornando um marco político e histórico para o Brasil.

### **2.2.2. Políticas Habitacionais**

O primeiro programa público que visava o desenvolvimento da habitação popular no Brasil foi a Fundação da Casa Popular, criada em 1946. Esse programa se mostrou ineficaz por não receber recursos financeiros necessários do governo, que limitou a intervenção do programa a alguns estados do país, com a construção de um número muito reduzido de moradias, o que ficou abaixo da demanda.

Segundo Caderno 4 da Política Nacional de Habitação, em 1964 foi implantado, pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), um modelo de política habitacional que foi mais duradouro (1964-1986). Esse modelo trouxe pelo menos quatro características determinantes para o desenvolvimento habitacional popular com a criação:

- ◆ de um sistema de financiamento utilizando o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), esse sistema de captação de recursos impulsionou a construção da moradia popular.
- ◆ de programas de operacionalização com diretrizes definidas para serem seguidas de forma descentralizadas pelos órgãos responsáveis pela política habitacional.
- ◆ de uma agenda que facilitava a distribuição dos recursos.
- ◆ da política habitacional desenvolvida pelo BNH, criou uma rede de agências nos estados, que administrava e gerenciava de forma direta o plano de desenvolvimento da habitação.<sup>13</sup>

Ainda o documento ressalta que o BNH enfrentou vários problemas em sua existência, alterando em vários momentos alguns itens do plano de sua política, ele não

---

<sup>12</sup> Fonte: Petrobras ([www.petrobras.com.br](http://www.petrobras.com.br)).

<sup>13</sup> Ministério das Cidades. Política Nacional de Habitação. Caderno 4, 2004.

conseguiu atingir o objetivo inicial e com o passar dos anos e principalmente na década de 80, sucumbiu a crise do Sistema Financeiro da Habitação. O BNH foi extinto em Decreto Federal número 2.291 de 21 de novembro de 1986<sup>14</sup>, que, em seus artigos 1º e 6º definem como sucessor do BNH a Caixa Econômica Federal (CEF). O Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU) é o novo gestor da política habitacional.

Com a extinção do BNH, a CEF se torna responsável pelo financiamento público para a habitação no Brasil. É uma importante instituição que atua também para financiar moradia para famílias com diferentes faixas de renda. A CEF não atua diretamente para promover o acesso à moradia popular, mas é através de seus recursos e financiamentos que programas habitacionais são realizados.

O BNH foi um marco inicial da política habitacional urbana no Brasil, com a sua extinção houve muitas mudanças institucionais em órgãos federais, principalmente em Ministérios.

A crise do Sistema Financeiro de Habitação e a extinção do BNH criaram um hiato em relação à política habitacional no País, com a desarticulação progressiva da instância federal, a fragmentação institucional, a perda de capacidade decisória e a redução significativa dos recursos disponibilizados para investimento na área. (MINISTÉRIO DAS CIDADES. Política Nacional de Habitação. Caderno 4, 2004, p.10).

O MDU é transformado em Ministério de Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente (MHU), e abrangia as funções do extinto MDU, sendo também encarregado pela política de transporte urbano e da incorporação da CEF.

No ano de 1988 o governo federal elabora nova transformação extinguindo o MHU e cria o Ministério da Habitação e do Bem Estar Social (MBES), cujo encargo principal permanece focado na política habitacional.

Após a elaboração da Constituição Federal em 1988 e a Reforma do Estado, o MBES é extinto e cria-se a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC), controlada pelo Ministério da Integração, mas o Ministério da Fazenda a partir da criação da nova Secretaria passa a controlar o SFH e a CEF.

Na década de 1990 o objetivo do governo federal (1995-2002) é de apenas concluir as obras iniciadas pela SEAC e pelas gestões anteriores. Em 1995 o governo federal

---

<sup>14</sup> Lei Federal que extinguiu o BNH em 21/09/1986 e que trouxe mudanças como por exemplo o novo banco responsável pelo financiamento habitacional a CEF (anexo I).

realiza uma grande reformulação no setor de política habitacional, cria a nova Secretaria de Política Urbana (SEPURB) sendo vinculada ao Ministério do Planejamento e Orçamento. Essa nova reformulação da política habitacional não obteve muitos avanços no setor, pois como em anos anteriores a falta de investimento e recursos banalizavam todo o plano habitacional e não mudava o quadro de acesso a moradia própria, aumentando assim o Déficit Habitacional<sup>15</sup>.

No início dos anos 2000, com a mudança de governo, “novos” planos são realizados para conter o avanço do déficit habitacional e democratizar o processo de compra da casa própria para famílias de renda reduzida. Em 2003 o governo federal criou o Ministério das Cidades, responsável por toda política de desenvolvimento urbano; foram também criadas novas Secretarias como a Secretaria Nacional de Programas Urbanos, Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental e a Secretaria Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana, Plano Nacional de Habitação (PNH) e o Sistema Nacional de Habitação (SNH). Em 2007 foi criado o Sistema e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS/FNHIS), cujo objetivo principal é: *“Incentivar o investimento privado, aumentar o investimento público em infra-estrutura e remover obstáculos (burocráticos, administrativos, normativos, jurídicos e legislativos) ao crescimento”*.

### **2.2.3. A Moradia**

É preciso morar, independentemente da maneira em que se more, mas com o mínimo da infra-estrutura básica e sanitária.

Rodrigues (1988) destaca que morar não é fracionável, para a autora não se pode morar um dia e no outro não, assim como comer, vestir, calçar. Ainda destaca que para morar o morador/habitante da moradia tem que ter condições de pagar por ela, pois é uma mercadoria, cujo preço irá variar de acordo com os equipamentos e infra-estrutura pública existentes nas proximidades da moradia. Para essa autora, a criação do salário mínimo no ano de 1938, pelo governo Vargas, foi para suprir as necessidades da habitação e a necessidade de pagar para morar. *“O salário mínimo será determinado pela soma das despesas diárias como alimentação, habitação, vestuário, higiene e transportes, necessários à vida de um trabalhador adulto”*. (RODRIGUES, 1988 p.14).

---

<sup>15</sup> Compilação dos textos: Ministério Das Cidades. **Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos Precários: Parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos**. 2008. Ministério Das Cidades. **Política Nacional de Habitação, Caderno Ministério das Cidades/Habitação 4**. 2004.

Por isso também podemos observar que vivemos essa crise da habitação, pois nenhum governo conseguiu equiparar o salário mínimo com o custo de vida nos grandes centros urbanos e até mesmo em cidades menores.

Na década de 1940 o Brasil tem um modelo de estrutura de moradia composta por três segmentos, são eles: “A produção popular, fundada no loteamento periférico e na autoconstrução da moradia, a produção estatal, direta e indireta e a produção empresarial sob o regime da incorporação imobiliária”. (LAGO e RIBEIRO 1998 p. 33)

Para Lago e Ribeiro (1998), esse modelo com os três segmentos deu início a ampla difusão da casa própria, mas ao mesmo tempo, segregou<sup>16</sup> as camadas populares residentes nas periferias.

Já na década de 1980 esse modelo de habitação entra em crise, assim como o Banco Nacional de Habitação (BNH) que sofria uma crise institucional severa. A crise financeira dos anos 1980 chegou ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), pelo acúmulo de déficits que o SFH adquiriu ao longo de sua existência.

Ainda nos anos de 1980 as favelas se expandem em zonas mais periféricas, novas formas de aglomerados urbanos precários surgem nesse período, assim como há um declínio considerável da produção de moradia popular.

A década de 1990 não foi profícua para a política nacional de habitação, pois o país acabara de sair da crise econômica dos anos 1980 onde houve recessão, desemprego, aumento da pobreza e da concentração de renda, falta de equipamentos públicos etc.; esses são alguns pontos da forte crise econômica e social que o país acabara de atravessar a ponto desta década passar a ser conhecida como: a “*década perdida*” (LAGO E RIBEIRO, 1998). Devido à crise da década de 1980, os governos que sucederam a Presidência da República nos anos 1990 diminuíram drasticamente a produção da moradia no país, com o discurso que precisariam “finalizar” as obras de programas dos governos anteriores. Nesta década pouco se fez para conter o avanço do déficit habitacional. A falta de comando e de políticas que efetivamente buscassem solucionar o acesso à moradia de governos das três esferas (Federal, Estadual e Municipal) fizeram com que a população de menor renda começasse a intensificar o processo de ocupação de áreas mais distantes dos centros nas cidades, partindo para

---

<sup>16</sup> **Segregar:** 1. Pôr à margem; marginalizar. 2. Produzir (secreção; secretar) 3. Afastar-se, isolar-se. Minidicionário Aurélio. 1993, p.497.

áreas sem nenhuma infra-estrutura e sem nenhuma atuação do poder público, aumentando o número de favelas e de ocupações irregulares.

Dados de estudos realizados pelo Ministério das Cidades/Fundação João Pinheiro em 2005 apontam 6.736.404 de domicílios vagos em todo país, considerando área urbana e rural do Brasil. É inegável que o país vem passando por uma crise (de décadas) na habitação. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)<sup>17</sup> o país precisaria, no ano de 2006, investir em torno de R\$ 160 bilhões para suprir a toda necessidade de habitação dos brasileiros que não tem acesso a uma moradia digna com o mínimo de conforto e uma infra-estrutura básica.

O Ministério das Cidades/Fundação João Pinheiro (2005) definem déficit habitacional:

O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba tanto aquelas moradias sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de terem sofrido desgaste da estrutura física e que devem ser repostas, quanto à necessidade de incremento do estoque, decorrente da coabitação familiar ou da moradia em locais destinados a fins não residenciais.<sup>18</sup>

O Déficit Habitacional tem que ser combatido pelos poderes públicos com mais ênfase, pois é grande o número de pessoas que não tem onde morar ou que vive em condições habitacionais precárias. Movimentos sociais contra a falta de moradia se tornaram mais freqüentes e pouco é feito para diminuir o número de famílias sem moradia. O déficit habitacional só aumenta, políticas e leis para garantir o acesso à moradia não faltam, mas o que falta é vontade de se combater o problema habitacional, assim como outros problemas sociais do Brasil.

## **2.4. Das Leis que Garantem o Acesso à Moradia**

A moradia é um direito de todos os cidadãos brasileiros; a partir desse direito são elaboradas políticas públicas que devem garantir o acesso à moradia. O direito à moradia foi uma conquista para a população, principalmente para a população de baixa renda,

---

<sup>17</sup> Matéria publicada em seu site no dia 04/07/2006 (<http://www.cbic.org.br>).

<sup>18</sup> Ministério Das Cidades/ Fundação João Pinheiro. 2005, p.7.

pois é a faixa que mais depende dos equipamentos e políticas públicas. A Constituição Federal de 1988 já garante a função social da moradia quando aponta:

### ***Título I – Dos Direitos e Garantias Fundamentais***

#### ***Capítulo II – Dos Direitos Sociais***

*“Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.*<sup>19</sup>

São os direitos sociais que “garantem” (ou deveriam garantir) que todos os cidadãos brasileiros independentemente de raça, cor, religião, classe social e/ou condição econômica etc. pudessem ter uma vida com qualidade e com o mínimo de conforto e saúde possíveis.

Cabe então à União, aos Estados e aos Municípios garantirem o acesso da sociedade aos direitos sociais, inclusive ao direito de moradia.

Os direitos da população estão no papel, mas, na prática, pouco se vê em benefício da faixa mais carente. Falta à população mais conhecimento dos seus direitos para poder reivindicar os benefícios necessários, já que as classes com o maior poder aquisitivo são sempre mais beneficiadas. O poder público busca promover mais melhorias a essas classes em detrimento da população de baixa renda.

## **2.5. A Política Habitacional em Campinas**

Em Campinas a política habitacional teve início com o aumento da população no município ocorrido na década de 1950. A partir desse crescimento populacional, houve também um incremento na política de moradia na cidade.

Entre os anos de 1946 a 1952 alguns conjuntos habitacionais populares foram construídos em Campinas com a participação de diversas instituições, entre elas podemos destacar a Prefeitura Municipal de Campinas, a Caixa de Aposentadorias e Pensões da Zona da Mogiana e da Companhia Paulista Estrada de Ferro, a Fundação da Casa Popular<sup>20</sup>, entre outras instituições.

---

<sup>19</sup> CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - Texto consolidado até a Emenda Constitucional nº 56 de 20 de dezembro de 2007, p. 7.

<sup>20</sup> Emiliano. E.O. Legislação Para Habitação de Interesse Social – um estudo de caso do município de Campinas. 2006, p. 42.

Segundo Emiliano (2006), as décadas de 1960 e 1970 superaram as expectativas com grandes obras públicas que estimularam a expansão urbana. Entre os anos de 1966 a 1978, o setor urbano entregou mais de 7 mil unidades habitacionais construídas pela Cohab Campinas, com financiamento do BNH. Na década de 1980 foram entregues quase 15 mil moradias sendo que, a grande maioria, estava localizada em áreas periféricas.

A partir dos anos 2000 houve um declínio na geração de moradias no município de Campinas. Podemos destacar algumas causas dessa diminuição da produção da casa própria: a diminuição de investimento por parte dos órgãos públicos e a falta de novas políticas habitacionais necessárias para suprir o crescimento da população e da urbanização da cidade.

Em contrapartida ao município de Campinas o estado de São Paulo através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) a partir dos anos 2000, desponta como uma importante instituição para a construção de moradias populares. Até o ano de 2006 foram construídas aproximadamente 4928 unidades habitacionais em Campinas. Veja a tabela a seguir:

<b>Tabela IV – Relação de Empreendimentos Realizados da CDHU 1995-2006</b>				
<b>Bairro</b>	<b>Unidades Entregues</b>	<b>Tipo</b>	<b>Área Construída m<sup>2</sup></b>	<b>Ano</b>
Jd. São Pedro	84	Sobrado	-	1996
Campo Grande	620	Apto.	44,89	1998
Jd. São Pedro	149	Sobrado	-	1997
Jd. São Pedro (Dist. Industrial)	96	Sobrado	65,39	2000
Rec. Fortuna	160	Apto.	42,62	2001
Amarais	400	Apto.	45,46	2003
Amarais	400	Apto.	45,46	2003
Amarais	380	Apto.	45,46	2003
Amarais	400	Apto.	45,46	2003
Amarais	380	Apto.	45,46	2003
Amarais	380	Apto.	45,46	2003
Nova Aparecida	360	Apto.	45,46	2005
Nova Aparecida	400	Apto.	45,46	2005
Nova Aparecida	400	Apto.	45,46	2005
Pq. São Bento	159	Casa	43,18	2006
Pq. São Bento	160	Casa	43,18	2006

**Fonte:** CDHU 1995-2006 (<http://www.habitacao.sp.gov.br/http/indexhtm.htm>)

Os dados da tabela apontam que houve um investimento na região norte de Campinas, principalmente as margens das rodovias Anhanguera (Nova Aparecida) e Dom

Pedro I (Amarais - CDHU/San Martin) onde foi realizado o condomínio popular construído pela CDHU. Este corresponde ao recorte espacial considerado para este estudo.

As novas unidades construídas pela CDHU vêm atender várias famílias que recebem entre 1 à 10 salários mínimos.

Mesmo com esse investimento, estado e município pouco dialogam para o avanço da política habitacional campineira, assim tornam o processo de acesso à habitações populares muito mais complicado, pois o estado constrói as moradias, mas não interage com a prefeitura e deixa a cargo do município garantir o acesso da população à saúde, educação, transporte, ou seja, a equipamentos públicos em geral.

A Companhia de Habitação Popular de Campinas (Cohab/Campinas) é também uma importante instituição que cuida dos interesses inerentes ao acesso à moradia de famílias de baixa renda. É uma instituição de economia mista tendo participação do setor público (Prefeitura de Campinas como maior acionista) e participação do setor privado. Sua atuação não se restringe apenas a Campinas, a Cohab atua também em outras cidades da região como: Sumaré, Indaiatuba, Artur Nogueira, Capivari, Cosmópolis, entre outras. Criada em 1965 pela lei nº3.213 de 17 de fevereiro de 1965, com objetivo de:

**§ Único** - *Na consecução de seus objetivos, poderá a COHAB fomentar e financiar a construção de casas populares aos pretendentes que sejam proprietários ou compromissários de lotes de terrenos.*

Assim, Campinas cria uma nova instituição que tem como principais objetivos:

- *Concorrer direta ou indiretamente para redução do déficit habitacional e para minimizar a taxa de seu crescimento.*
- *Planejamento, produção, comercialização de unidades habitacionais e repasses financeiros, especialmente destinados à população de baixa renda, obedecidas as diretrizes estabelecidas pelos Governos do Município, Estado e União.*
- *Participação em programas e projetos de desenvolvimento comunitário.*
- *Repasse de financiamento para aquisição de materiais de construção ou equipamentos, visando ao atendimento de metas a serem fixadas pela Companhia, seja na construção de unidades residenciais, seja na promoção de apoio à construção de habitações, ou seja na execução de*

*serviços públicos inerentes às plenas condições de habitabilidade dos núcleos habitacionais construídos.*

- *A área de atuação da Companhia de Habitação Popular de Campinas poderá abranger todo o Estado de São Paulo, com exceção da Região metropolitana da Capital, em especial nos municípios que se situam na região administrativa de Campinas como sede.<sup>21</sup>*

Entre os anos de 1966 a 2004 a Cohab/Campinas construiu cerca de 23.501 unidades habitacionais em toda cidade. A tabela a seguir revela o número de unidades entregues pela Cohab/Campinas e os bairros atendidos por essa instituição.

<b>Tabela V – Relação de Empreendimentos Realizados Pela Cohab/Campinas entre 1966 – 2004.</b>		
<b>Unidades Habitacionais Construídas no Município de Campinas</b>		
<b>DENOMINAÇÃO</b>	<b>Nº UNID.</b>	<b>ANO DE ENTREGA</b>
Vila Rica	487	1966
Castelo Branco 1ª e 2ª (668 + 444)	1112	1967
Boa Vista	1534	1969
Santana I (Sousas)	204	1969
Costa e Silva	1531	1970
Trinta e Um (31) de Março	546	1970
Campos Sales	350	1972
Parque Itália	54	1973
Terrenos Diversos	267	1973
Miguel Vicente Cury	766	1973
Orozimbo Maia	268	1973
Julio Mesquita Filho (aptos)	532	1974
Padre M. Nobrega 1ª casas	254	1976
Perseu Leite de Barros	446	1976
Padre M. Nobrega - aptos.	448	1978
Padre M. Nobrega 2ª casas	520	1978
Padre M. Nobrega 3ª casas	322	1978
Padre Anchieta – Casas	2492	1980
SANTANA II e III (Sousas) ( 80 + 24)	104	1980
DIC I – casas	535	1981
DIC I – embriões	506	1981
DIC II – casas	433	1981
Padre Anchieta – Aptos	1072	1981
DIC I - aptos.	624	1982
DIC II – aptos	288	1982

<sup>21</sup> **Fonte:** Cohab/Campinas. (<http://www.cohabcp.com.br/>)

Padre M. Nobrega - aptos.	480	1982
DIC III - Rui Novaes (332casas / 300 aptos)	632	1984
DIC IV-Lech Walesa (318 casas / 352 aptos)	670	1985
Parque Itajaí 1ª fase (concluídos)	556	1986
DIC V - 1ª fase ( 443 casas - 480 aptos)	923	1990
DIC VI (1204 casas / 720 aptos)	1924	1990
ParquE Itajaí 2ª fase (281 casas / 200 aptos)	481	1990
Parque Floresta 1ª (embriões) 400+2 prototipo	402	1990
DIC V - 2ª fase	85	1993
DIC V - 3ª fase	271	1993
DIC V - 4ª fase	376	1993
Parque Itajaí 3ª -embriões (comerc.inacabados)	308	1993
Parque Itajaí 4ª -embriões (comerc.inacabados)	383	1993
Padre Anchieta–Casa Idoso-Qd.F5- L33 e L33A	2	1998
Jardim Conceição – (Sousas)	59	1999
Vila Georgina	64	2004
Núcleo Residencial Gênese	27	2004
Núcleo Residencial Getulio Vargas	11	2004
Vila Esperança	128	2004
Núcleo Residencial São José	24	2004
<b>TOTAL 23.501</b>		

**Fonte:** Cohab/Campinas 2008.  
(<http://www.cohabcp.com.br/>)

Comparando os números de moradias entregues entre a CDHU com a Cohab, verificamos um número elevado de unidades habitacionais realizados pela CDHU comparando com o mesmo período da Cohab. Mas o número elevado de unidades construídas pela Cohab até o início da década de 1990 é bem superior se comparado com os empreendimentos entregues da CDHU entre 1995-2004.

Campinas ainda conta com a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), que tem como objetivo criar diretrizes para política habitacional municipal, visando a inclusão de famílias de baixa renda nos planos de moradias. A Cohab é responsável pelo repasse de verbas e pelas diretrizes fixadas pelos governos Federal, Estadual e Municipal.

Em 2003 foi criada a Coordenadoria Especial de Habitação Popular (CEHAP) com o objetivo de contribuir para uma política habitacional mais efetiva, destinada à população de baixa renda, garantindo assim o direito à moradia com assentamentos dignos e com qualidade de vida em seus empreendimentos.<sup>22</sup>

Campinas ainda conta com o Fundo de Apoio à População de Sub - Habitação Urbana (FUNDAP) que capta e distribui fundos (empréstimos) para a compra de materiais

<sup>22</sup> Fonte: Secretaria Municipal de Habitação, 2008.

de construção ou para a mão de obra à famílias moradoras de favelas ou que estejam sendo atendidas por programas habitacionais municipais.

O Fundo tem como fonte de renda, recursos oriundos da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. (SANASA) 0,5% e da Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas (EMDEC) 1% de sua renda bruta.<sup>23</sup>

Vários órgãos existem para cuidar da habitação na cidade, mas a COHAB/Campinas é o órgão que atua com mais efetividade na questão do acesso à moradia. É o órgão interlocutor com as esferas estadual e federal; a Cohab atua diretamente na construção e no acesso à moradia popular realizando mais de 23 mil unidades habitacionais em Campinas até 2004.

### **2.5.1 A questão Legislativa Municipal de Habitação**

O artigo 182 no § 1º da Constituição Federal obriga as cidades com mais de 20 mil habitantes em fazer o Plano Diretor, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. Campinas elaborou seu primeiro Plano Diretor em 1991; na ocasião, este plano definiu algumas diretrizes para a habitação na cidade:

As questões relativas à habitação estiveram presentes no processo de análise da problemática urbana do município, bem como na formulação das diretrizes da proposta de estruturação urbana, que apontaram áreas propícias para implantação de habitações de interesse social.

Constituem formas de atuação para execução da política municipal de habitação: a ação direta do poder público na promoção e gestão de programas de produção, melhoria e regularização habitacional; apoio às iniciativas autogeridas de cooperativas e associações; incentivo aos empreendimentos privados voltados para a habitação de interesse social; ações em parceria com entidades comunitárias e privadas; assistência jurídica gratuita para a solução de conflitos relativos à locação (notadamente cortiços) e à propriedade (notadamente o usucapião); coordenação de esforços públicos, comunitários e privados no sentido de melhorar a qualidade e reduzir os custos de acesso à habitação em Campinas.

Para efeito de identificação da população para a qual a política habitacional deve estar prioritariamente voltada, define-se habitação de interesse social como aquela ocupada ou destinada às famílias de baixa renda, assim consideradas em

---

<sup>23</sup> Fonte: Secretaria Municipal de Habitação, 2008.

função de sua restrita capacidade de pagamento pela moradia ou em razão da necessidade de correspondente subsídio.<sup>24</sup>

Em Campinas, a principal lei que rege o município no âmbito habitacional é a lei 10.410 de 17 de Janeiro de 2000 que dispõe sobre Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e estabelece outras normas sobre habitação social. Esta lei tem como objetivos: o aumento da oferta de moradia para a população de baixa renda e a definição de normas próprias para o parcelamento, uso e ocupação do solo.

A Lei Orgânica de Campinas, em seu artigo 5º, define como obrigação do município: *“promover e executar programas de construção de moradias populares e garantir, em nível compatível com a dignidade da pessoa humana, a melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico e de acesso ao transporte”*.<sup>25</sup>

Do capítulo II, artigo 178, desta mesma Lei consta que: *“Incumbe ao Município promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”*.<sup>26</sup>

Assim, na Lei Orgânica do município, está definido o papel da prefeitura em garantir o acesso à moradia para a toda população e ainda garantir a população o mínimo desejável de infra-estrutura básica para o conforto e uma vida digna em sociedade.

Várias leis regem a habitação no município de Campinas, no entanto, merece destaque as leis que são primordiais para o desenvolvimento da habitação popular em Campinas e que sugerem o desenvolvimento habitacional da cidade. Assim temos:

- **Plano Diretor Campinas:** elaborado no ano de 1991<sup>27</sup>, o plano diretor de Campinas estabelece diretrizes para a ocupação da cidade e orienta a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município;
- **Lei Nº 7.987 de 23 de Dezembro de 1996 sobre Uso e Ocupação do Solo:** Consolidada em 1998 a lei de Uso e Ocupação do Solo de Campinas tem como objetivo dividir o município em macrozonas e regular o uso e a ocupação do solo considerando as características das macrozonas, também normatiza a classificação viária;
- **Lei Nº 3.568 de Março de 1967:** Autoriza o prefeito municipal a assumir as obrigações perante o Banco Nacional de Habitação (BNH), em convênios de financiamento para a

---

<sup>24</sup> Campinas Plano Diretor. Prefeitura Municipal de Campinas. 1995, p. 37 e 38

<sup>25</sup> Lei Orgânica de Campinas - Publicação DOM de 31/03/1990

<sup>26</sup> IDEM.

<sup>27</sup> Porém houve mudanças do plano inicial, sendo que a última mudança significativa ocorreu em 2006.

construção de unidades residenciais pela Companhia de Habitação Popular (Cohab/Campinas).

- **Lei N° 4.985 de 08 de maio de 1980:** Cria o Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana (FUNDAP). Cabe a FUNDAP definir a política municipal de apoio à população de sub-habitação urbana; coordenar, integrar e executar as atividades públicas referentes à população de sub-habitação urbana. A FUNDAP conta com verbas oriundas da SANASA e da EMDEC;

- **Lei N° 10.410 de 17 de Janeiro de 2000:** Sobre Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS). A EHIS tem como objetivo aumentar a oferta de moradias, por meio do estímulo ao aproveitamento de terrenos em áreas dotadas, ou a serem dotadas de infra-estrutura pelo empreendedor, e da redução do custo de implantação dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. Definir normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, para os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

- **Lei N° 10.616 de 14 de setembro de 2000:** Cria o Conselho de Habitação da Cidade de Campinas. Tem por objetivo financiar e garantir compromissos necessários à implantação de programas e projetos para moradias, nas modalidades de aquisição, construção, conclusão, ampliação, melhoria e lotes urbanizados, de unidades isoladas ou na forma associativa, para a população de baixa renda do Município, diretamente ou por meio da participação operacional e financeira do Fundo em empreendimentos financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, bem como do Fundo Estadual de Habitação.

- **Lei N° 11.464 de Janeiro de 2003:** Cria o Conselho Municipal de Habitação na Cidade de Campinas. O objetivo do conselho é de exercer funções deliberativas, normativas, fiscalizadoras e consultivas e terá como objetivo básico estabelecer, acompanhar e avaliar a Política Municipal de Habitação.

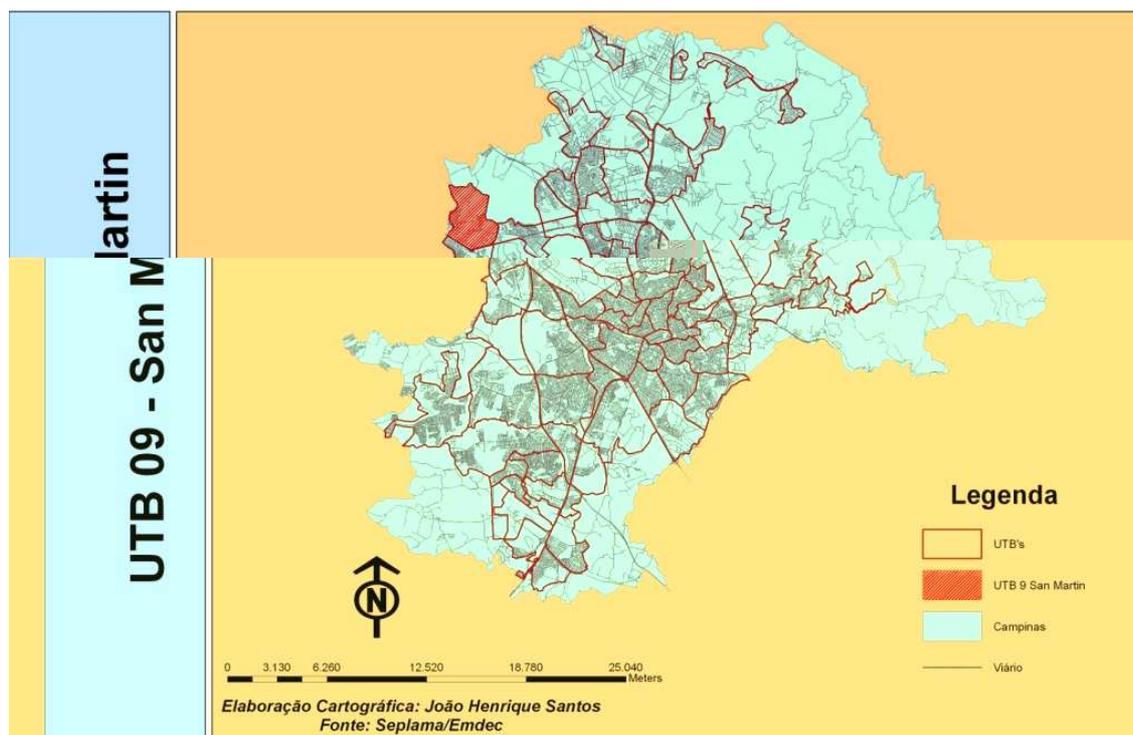
No bairro San Martin, a CDHU foi responsável pelo acesso a moradia já que, através desse órgão, foram construídas 2340 unidades no Condomínio CDHU/San Martin. Este empreendimento constitui o maior conjunto habitacional construído pelo CDHU no interior do estado de São Paulo, cerca de 11 000 pessoas habitam no local, é uma pequena cidade dentro do Bairro do San Martin.

# CAPÍTULO III

## ESTUDO DO CONJUNTO HABITACIONAL – CDHU/VILA SAN MARTIN

### 3.1. Caracterização do Local de Estudo

O bairro San Martin está localizado na região norte de Campinas às margens da Rodovia Dom Pedro I, Rodovia Anhangüera e da Avenida Comendador Aladino Selmi (Estrada dos Amarais), seu loteamento data da década de 1980, é um bairro limítrofe com o município de Sumaré. Como o mapa 1 revela, o bairro está localizado na UTB<sup>28</sup> 09 segundo a divisão de bairros feita pela Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEPLAMA) ligada a Prefeitura Municipal de Campinas. Esta UTB possui área territorial de 8,923 Km<sup>2</sup>.



Mapa 4: UTB 09 – Localização do Bairro no Município de Campinas.

<sup>28</sup> UTB – Unidades Territoriais Básicas; divisão que corresponde a um bairro ou um conjunto de bairros; a divisão das UTBs são impostas por barreiras físicas como córregos, rios ou sistema viário que divide um bairro ou uma porção de bairros.

A Vila San Martin teve um aumento populacional e urbano muito grande nos últimos anos, principalmente pela implantação do Condomínio popular: Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), provocando um evidente aumento da área urbanizada do bairro.

O Plano Diretor de Campinas de 1995 revela como o bairro é distante do restante da cidade, este documento aponta que: “*A Vila San Martin é bastante isolada da cidade de Campinas, tendo mais ligações com o bairro do Matão, localizado no município vizinho de Sumaré*”. (PLANO DIRETOR DE CAMPINAS, 1995, p. 56).

Na década de 1990 o bairro ainda era muito pequeno, ficava isolado e era muito mais fácil para a população local se deslocar para a cidade de Sumaré do que para o centro da cidade de Campinas. Atualmente, existem linhas de ônibus municipais e metropolitanos que atendem a região do bairro, ligando-o ao centro da cidade, ao distrito de Barão Geraldo e a cidade de Sumaré. Em 1995 a vila San Martin não possuía transporte público urbano que atendesse a população, isto contribuía para que os moradores locais procurassem o município vizinho. Para que os moradores da Vila San Martin se deslocassem até o Centro de Campinas era preciso ir a pé até o bairro mais próximo atendido pelo sistema público de transporte coletivo: o bairro Jardim São Marcos.

Dados da Seplama revelam o desenvolvimento da UTB onde a Vila San Martin se encontra. Em 1991 a população da UTB 09 era de 2.380 pessoas tendo um aumento em 1996 para 3.782 habitantes, ainda era um número pequeno de habitantes. O bairro e a região objeto deste estudo estava em formação.

No censo realizado em 2000 pela Seplama a população residente na UTB 09 era de 5.194 habitantes<sup>29</sup>. Mais recentemente, o crescimento populacional foi muito acentuado.

### **3.2. A Região do CDHU/San Martin**

Segundo a divisão da Seplama no Caderno de Subsídios ao Plano Diretor de Campinas (2006) que desdobra o território campineiro segundo a especificidade da região, a região do San Martin está incluída na Macrozona 9<sup>30</sup>. Mas vale ressaltar que, no

---

<sup>29</sup> A partir de 2000 não existem dados oficiais atualizados sobre população por UTB

<sup>30</sup> Macrozonas são áreas que são definidas através de aspectos físico-territoriais, socioeconômicos e ambientais identificados a partir do Plano Diretor.

plano diretor de 1995, a Macrozona 9 não existia, os bairros da região do San Martin estavam englobados na Macrozona 3. Em 1995 existiam 7 macrozonas, pois a região não era tão desenvolvida na ocasião da elaboração do Plano Diretor de 1995.

Hoje a região que compõe a Macrozona 9 é formada pelos bairros Vila San Martin, Jardim São Marcos, Campo dos Amarais, Conjunto Habitacional Padre Anchieta, Parque Santa Bárbara, Parque Via Norte, entre outros. A região está numa área que faz limites com os municípios de Hortolândia e Sumaré na qual, através dos anos, observou-se um aumento acentuado da área urbanizada, provocando a formação de uma espécie de conurbação ligando os três municípios<sup>31</sup>. A população total dessa região é de cerca de 76.000 habitantes, com população favelada de 16.645 habitantes (principalmente nos bairros Jardim São Marcos e Santa Mônica), representando 13,04% da população favelada do município de Campinas, segundo censo de 2000 do IBGE/Seplama.

A renda familiar dos habitantes da região é predominantemente média-baixa e baixa sendo significativa a presença de favelas, especialmente ao longo do Córrego do Quilombo. Observa-se ainda carência de serviços e equipamentos públicos<sup>32</sup>.

É uma região bastante carente de equipamentos públicos e infra-estrutura urbana, nota-se uma ocupação irregular ao longo do Córrego do Quilombo, sendo uma área de fácil inundação.

A maior parte da região possui características predominantemente residenciais de padrão popular, permitindo mescla de usos de comércio, serviços e usos institucionais locais ou gerais. Possui zonas industriais de comércio/serviços de âmbito mais geral, principalmente ao longo da Avenida Comendador Aladino Selmi e Avenida Conselheiro Antonio Rocatto<sup>33</sup>.

A Macrozona ainda conta com o Terminal Intermodal de Cargas (TIC) um importante centro de distribuição de cargas e de logística; que está localizado nos entroncamentos das Rodovias Anhanguera, Bandeirantes e Dom Pedro I, além de estar conectado a um grande entroncamento de ramal ferroviário, ligando-o ao porto de Santos e se tornando um grande centro de distribuição de cargas. Esta malha viária possibilita o acesso tanto a todo estado de São Paulo, como aos países da América do Sul. Ainda

---

<sup>31</sup> **Conurbação:** extensa área urbana composta por cidades e vilarejos que foram surgindo e se desenvolvendo um ao lado do outro, formando um conjunto. Com o aumento da urbanização, a área das cidades se amplia, fazendo com que os limites entre municípios vizinhos se confundam. Assim, passa a haver uma única e grande mancha urbana que engloba mais de uma cidade. (<http://educacao.uol.com.br/geografia/conurbacao.jhtm>)

<sup>32</sup> Caderno de Subsídios ao Plano Diretor de Campinas, 2006.

<sup>33</sup> IDEM

como importante área de desenvolvimento econômico pode-se citar algumas empresas que compõe a região tais como, Pólo I da CIATEC, Bosch e a General Eletric.

A região é ligada ao Centro de Campinas através da Avenida Comendador Aladino Selmi (Estrada dos Amarais), única grande via de acesso. Pode-se considerar que essa região é isolada (segregada) ao centro da cidade por estar entremeada pelas fazendas Santa Eliza e Chapadão e por possuir a menor malha urbana do município. Por todos estes motivos, se torna fundamental a atuação do município em atender o bairro com o sistema de transporte coletivo, que possibilita o acesso da população a toda a cidade.

### **3.3. O Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi - CDHU/San Martin**

Este conjunto popular foi uma importante ferramenta para diminuir o déficit habitacional campineiro. Em 2000 estima-se que cerca de 35 mil famílias estavam sem moradias segundo dados do Ministério das Cidades<sup>34</sup>. O empreendimento foi entregue em 2003 (conjunto habitacional Campinas E) oferecendo 2340 unidades habitacionais (apartamentos), destinados a famílias que haviam se cadastrado nos programas habitacionais da CDHU e da Cohab/Campinas obedecendo a regra de cadastramento dos mesmos<sup>35</sup>.

O bairro do San Martin teve um aumento populacional significativo a partir de 2003. Nesse ano houve a entrega de cerca de 2340 unidades do conjunto habitacional Edivaldo Antônio Orsi pela CDHU. Este empreendimento é constituído de apartamentos populares que, até a sua entrega era considerado como o maior conjunto habitacional popular do interior do estado de São Paulo produzido pela CDHU<sup>36</sup>. Mas como um grande empreendimento e com uma grande população residente, grandes problemas também surgem a cada dia, desde a sua entrega até os dias atuais.

Construído em parceria com o município de Campinas, o conjunto habitacional Campinas E mostrado na Carta Imagem 1, é dividido em 12 quadras que abrigam cerca de 11000 pessoas, segundo estimativa do presidente da cooperativa dos moradores do condomínio. As famílias beneficiadas com a construção do conjunto, através de sorteio,

---

<sup>34</sup> Ministério das Cidades/Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil: municípios selecionados e microrregiões geográficas, 2005.

<sup>35</sup> Regras da CDHU em anexo (Anexo II).

<sup>36</sup> Segundo Jornal Correio Popular 21/01/2004 Caderno Cidades.

vieram de todas regiões da cidade e até mesmo de outros municípios do estado. Mas quando o contrato entre a prefeitura de Campinas e a CDHU foi firmado, uma exigência básica do município de Campinas seria reservar 1/3 dos imóveis construídos para famílias próximas ao empreendimento e que moravam em áreas de risco (ocorrência de enchentes). No sorteio realizado em 2002 pelo então Governador Geraldo Alckmin mais de 13 mil famílias estavam credenciadas para concorrerem aos apartamentos da CDHU<sup>37</sup>.

Na carta-imagem 1, observa-se o tamanho do conjunto habitacional Campinas E com cerca de 180.000 m<sup>2</sup>, que pode ser considerado uma pequena cidade dentro do bairro San Martin, com os seus próprios problemas e com uma população residente de baixa renda. Após o início dos anos 2000, a região em que se encontra o conjunto habitacional Campinas E apresentou uma expansão urbana muito rápida e se destacou por ter um número muito elevado de empreendimentos voltados para a população de baixa renda.

---

<sup>37</sup> Segundo matéria de jornal Correio Popular de 20/02/2002 no Caderno Cidades.



Fonte: Imagem Google Earth

**Elaboração Cartográfica: João Henrique dos Santos**  
SEM ESCALA

Carta Imagem 1 - Localização da Região em estudo do Conjunto Habitacional  
Campinas E.

LEGENDA

-  Ferrovia
-  Viário
-  Loteamento particular realizado após a construção do conjunto
-  Equipamentos Públicos
-  Conjunto Habitacional
-  Área do Estado
-  Área Ocupada
-  Área Institucional para serviços autorizado pelo Estado

Existem alguns loteamentos de iniciativa privada que também foram executados, como pode ser observado Carta Imagem 1.

Após a entrega do conjunto em estudo, outras áreas próximas e os bairros vizinhos parecem estar a espera da especulação imobiliária, que com certeza aguarda uma maior valorização dessa região. Há uma preocupação em relação a essas áreas que estão “sem uso”, pois estão ocorrendo ocupações irregulares de forma muito rápida, principalmente em áreas que são públicas.

### **3.3.1. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e Prefeitura Municipal de Campinas: apontando responsabilidades?**

No ano da entrega do conjunto habitacional Campinas E em 2003, algumas questões foram levantadas em relação à infra-estrutura urbana e à instalação de equipamentos públicos. Estas questões persistem até o presente momento; é o caso da instalação de uma creche para atender a população do conjunto e, conseqüentemente, a população de bairros vizinhos.

A construção do conjunto habitacional Campinas E foi realizada em parceria entre a CDHU e o município de Campinas, o contrato foi firmado em 2002 entre os dois poderes, mas o conjunto foi entregue sem alguns equipamentos públicos e faltando algumas obras de infra-estrutura. Essa questão da falta de equipamentos públicos se tornou uma verdadeira briga política entre o governo estadual do PSDB com o governo municipal do PT<sup>38</sup>.

O contrato do *Programa de Parceria com Municípios*<sup>39</sup> define as atribuições do município e da CDHU. É de responsabilidade do município a realização de serviços de sondagem e os projetos executivos de urbanismo; infra-estrutura (terraplanagem, redes de água e esgoto, drenagem, pavimentação, calçada e iluminação pública) e paisagismo; laudo de caracterização vegetal. Só que no contrato firmado não há menção da Lei estadual N° 10.317, de 27 de maio de 1999 que define e que todos os empreendimentos cuja responsabilidade seja da CDHU tem que ser provido de escola, posto de saúde, centro comunitário, parque infantil e creche, em acordo entre estado e município. Cerca de quatro meses após a entrega do conjunto, as questões relativas a infra-estrutura e

---

<sup>38</sup> Ver em anexo a reportagem do jornal Correio Popular (Anexo III).

<sup>39</sup> Ver em anexo a cláusula oitava que define as atribuições das partes envolvidas no programa (Anexo IV).

equipamentos públicos não haviam sido resolvidas e a queda de braço entre governo estadual e municipal continuava a todo vapor.

Dessa forma, para evitar futuros casos como o do Conjunto Habitacional Campinas E, foi criada em 2005 a Lei Nº. 12.086, de 05 de outubro de 2005<sup>40</sup>, sobre equipamentos públicos em obras do estado de São Paulo, alterando a antiga Lei Nº 10.317. No entanto, essa alteração não define de quem é a responsabilidade pela implantação de infraestrutura e equipamentos públicos, o que torna muito possível que continuem os casos de queda de braço entre municípios e estado.

### **3.3.2. Acessibilidade do conjunto**

Há uma política de cotas de imóveis da CDHU que são destinados para portadores de necessidades especiais (7%), para idosos (5%) e para policiais (4%). No caso do conjunto Campinas E foram, portanto, reservados 164 apartamentos para portadores de necessidades especiais, 117 apartamentos para os idosos e 94 apartamentos para policiais.

Um problema relativo à cota de imóveis reservados está relacionado com imóveis destinados aos idosos que por ventura venham a falecer. Nesse caso a família é expulsa do imóvel que retorna para comercialização sem nenhum ressarcimento do que já foi pago pela unidade ou por alguma melhoria que tenha sido realizada no imóvel. Este fato tem estimulado a venda de forma ilegal - o chamado contrato de gaveta - por um preço bem inferior ao valor do imóvel.

Por outro lado, como existe a cota para portadores de necessidades especiais e idosos, o básico para garantir o acesso dessa população ao conjunto como define a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) com a Norma Brasileira (NBR) 9050 de 2004, sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, seria o rebaixamento de guias nas esquinas de cada quadra, rampas de acesso ao bloco e adaptações nos apartamentos visando garantir uma melhor condição de vida para os mesmos. Mas nada disso existe no Campinas E, é um paradoxo, pois a CDHU garante o acesso à moradia para essa população, mas ao mesmo tempo a exclui, pois nada é feito para a locomoção e qualidade de vida dos idosos e dos portadores de necessidades especiais — como mostram as fotos 01 e 02.

---

<sup>40</sup> Ver em Anexo (Anexo V)



**Foto 1: Falta de rampa de acesso às quadras do conjunto.**



**Foto 2: Impedimentos à circulação de pedestres, cadeirantes e idosos nas calçadas do conjunto.**

A este grupo especial de moradores são destinados os andares térreos.

Em contrapartida, no "Condomínio República da Melhor Idade" inaugurado em 2004 em São Paulo, a CDHU aponta:

[...] beneficiando 65 idosos e suas famílias, foram adaptados para receber os idosos, com a instalação de barras de proteção, piso antiderrapante, interruptor paralelo no quarto e interfone, entre outras melhorias, e ainda conta com 2 unidades especiais para cadeirantes. O edifício tem 11 pavimentos, 2 elevadores e área total de 1.242 m<sup>2</sup> e salas de atividade (terapia ocupacional e fisioterapia) e lazer no pavimento térreo. Cuidados que garantem sociabilidade, conforto e acessibilidade aos moradores. (<http://www.habitacao.sp.gov.br>).

Assim, surge uma questão básica e primordial: porque construir um condomínio totalmente preparado para idosos e portadores de necessidades especiais e não garantir a acessibilidade para esse público em outros condomínios populares, como é o no caso o conjunto Campinas E?

Essa questão pode ser explicada pelo fato da CDHU não pretender aumentar os custos das obras realizadas. Além disso, já se considera a rotatividade de comercialização, pois caso o idoso ou o portador de necessidades especiais falecer a família não poderá continuar residindo no mesmo local, o imóvel passa para os próximos da lista de espera. Caso o apartamento fosse adaptado, o novo proprietário teria que gastar a mais para fazer melhorias que achasse cabível ou a CDHU teria que fazer um cadastro de reserva para essa população, que em muitos casos não chega a ser equivalente a cota pré existente no sorteio.

### 3.4. Os Dias Atuais no Conjunto Habitacional

O conjunto Campinas E atravessa por problemas como qualquer outro condomínio; é um conjunto habitacional para a classe menos provida economicamente, ou seja, uma classe na qual muitos moradores nunca haviam morado em um condomínio. Este fato gera alguns conflitos advindos das dificuldades das relações entre os moradores. Esta dificuldade de convivência é agravada pela ausência dos equipamentos públicos.

No momento, o conjunto conta com duas escolas construídas pelo estado, um posto de saúde construído com verba do governo federal, uma estação de captação de esgoto construída pelo município, abastecimento de água, energia elétrica e transporte coletivo.

Em conversas informais com os moradores, os mesmos apontam que: *“o conjunto é deixado de lado pelo poder público e que somente são ouvidos quando há alguma grande manifestação, como por exemplo, o bloqueio da avenida de acesso ao conjunto”*. Entretanto, hoje o conjunto é visto como um grande *“curral eleitoral”*, muitos políticos vêem o conjunto como uma fonte de votos. Em certo sentido, isso favorece a população local, pois assim algumas melhorias são realizadas de forma mais rápida do que de costume.

Além da falta de creche, da ausência de segurança e das dificuldades nas relações sociais entre os moradores, o Conjunto Habitacional Campinas E sofre com algumas outras questões que atormentam os moradores tais como: a falta de áreas de lazer e a ocupação irregular das áreas públicas que circundam o conjunto.

A falta de creche é uma questão que vem se arrastando desde a entrega dos apartamentos, pois sempre houve a discussão do estado e do município para decidir de quem seria a responsabilidade por esse tipo de equipamento público. Segundo o presidente da cooperativa dos moradores, há uma promessa do município de realizar a construção da creche para o ano de 2010, mas segundo o mesmo não há nenhuma garantia de que realmente o município possa construir esse empreendimento.

Como se trata de um conjunto habitacional localizado em uma área periférica da cidade, onde há uma concentração muito grande de jovens e adultos ociosos, sucessíveis a marginalização, a questão da segurança preocupa os moradores do conjunto. Não existe portaria nas quadras, assim como apresentam as fotos 3 e 4, o que facilita a entrada de qualquer pessoa nas áreas comuns de cada quadra, facilitando o tráfico de

drogas, os furtos nos apartamentos, a violência física entre gangues. Fato como este levou o jornal Correio Popular a denominar o conjunto de **“Condomínio do PCC”**, referência ao grupo criminoso Primeiro Comando da Capital (PCC) que atua dentro e fora dos presídios no estado de São Paulo<sup>41</sup>. (SILVA, 2007)



**Foto 3: Pichações e má conservação do alambrado.**



**Foto 4: Portões de entrada abertos, facilitando o acesso de qualquer pessoa.**

---

<sup>41</sup> Jornal Correio Popular em reportagem de 12/02/2007 - Caderno Cidades.

Nesta mesma matéria, o jornal apresenta dados da Polícia Civil de Campinas que aponta o conjunto como uma das áreas mais violentas da cidade:

Um levantamento realizado pela Polícia Civil aponta que o “condomínio do PCC” responde sozinho por 2,23% de todas as ocorrências policiais registradas em Campinas. Os números revelam que são contabilizados, em média, 55 registros criminais por mês. Ainda de acordo com as estatísticas, quase 50% dos casos são referentes a roubos, localização de veículos roubados ou furtados. Nos últimos anos, o local transformou-se em esconderijo de bandidos e foragidos da Justiça. No meio policial, lá é tido como um condomínio “clínica geral”, pois é possível encontrar desde traficantes, passando por seqüestradores, assaltantes, homicidas, entre outros criminosos. O conjunto, de acordo com policiais ouvidos pela reportagem da Agência Anhangüera de Notícias (AAN) também serve de entreposto para o tráfico de drogas e porto seguro para abrigar objetos roubados e também armas dos mais diversos calibres<sup>42</sup>.

Em relação ao lazer, existe uma grande área da propriedade da CDHU que seria destinada a criação de uma área de lazer para a população local, mas após 5 anos da entrega do conjunto nada foi feito para que a população do mesmo desfrutasse do lazer, sendo utilizada apenas as ruas e os locais dentro de cada quadra, como mostra na foto 5.



**Foto 5: Área no centro da quadra, utilizada pelos moradores como uma área de lazer.**

<sup>42</sup> Ver a Integra da reportagem em anexo (Anexo VI).

Outro problema grave presente no conjunto está relacionado com a questão das relações sociais e a questão da taxa condominial. Houve um choque cultural muito grande e muitas famílias saíram do conjunto pelo fato de terem um custo bem superior em relação ao custo de suas antigas moradias. A única orientação que os moradores receberam foi um manual de conservação e melhorias, mas nenhum acompanhamento foi realizado com os mesmos.

Com o aumento dos gastos com a moradia e com os problemas de relacionamento e convivência no conjunto, o presidente da cooperativa dos moradores estima que mais de 20% dos moradores iniciais saíram do condomínio e voltaram para a sua área de origem.

Há muitas divergências em relação à taxa condominial, pois alguns moradores se recusam a efetuar o pagamento, prejudicando o pagamento de contas de energia elétrica e água, o que algumas vezes gera atritos entre vizinhos.

Outro problema é a questão das garagens como mostra a foto 6. As quadras não possuem vagas de estacionamento para todos os apartamentos, gerando conflitos entre moradores. Algumas quadras têm como administradora a cooperativa dos moradores que efetua a cobrança do condomínio, faz a entrega de correspondências (pois o correio não sobe escadas) e realiza a conservação dos blocos. A cooperativa funciona também como agência bancária, pois na região não existe esse tipo de serviço.



**Foto 6: Demarcação de vaga da garagem de forma irregular.**

Com a ida de cerca de 11.000 pessoas para o condomínio e com áreas publicas sem destinação, houve em 2003 uma grande ocupação irregular por vendedores ambulantes que se aproveitaram do fato do conjunto ser desprovido de alguns serviços, como supermercado por exemplo. Isso logo foi resolvido com a reintegração de posse dessa área que hoje é destinada a alguns serviços como, por exemplo, a instalação da cooperativa dos moradores do conjunto.

Na área reservada ao lazer que deveria ter sido implantada pelo estado temos hoje o que se pode chamar de “favela”, as fotos 7 e 8, mostram um pouco do que é hoje a área que circunda o conjunto habitacional e que deveria servir de área de lazer. Há muitas construções sendo realizadas em madeira e alvenaria e, segundo informações da cooperativa dos moradores, os “*donos*” após o término dessas construções realizam a comercialização desses imóveis, caracterizando ocupação e venda ilegal, já que estão em área pública.



**Foto 7: Ocupação irregular no terreno vizinho ao conjunto da CDHU.**



**Foto 8: Comércio efetivado em área irregular.**

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O papel do Estado se torna primordial para a parcela da sociedade segregada e alijada dos direitos básicos para uma vida digna. Estes direitos são garantidos pela Constituição Federal de 1988. Partindo do princípio constitucional de direito social, as políticas públicas se tornam peças chave não só para garantir os direitos sociais transcritos na Constituição, mas também para garantir o crescimento econômico, do trabalho e da distribuição de renda mais igualitária, tornando assim a vida da população em geral mais digna.

Assim, com todos os processos de transformação política e administrativa da política habitacional brasileira, não houve avanço na questão de acesso à moradia que merecesse destaque no presente trabalho. A falta de interesse; a incompetência, a negligência, superou a vontade em fazer o bem à população mais carente, talvez sejam esses alguns pontos que encontro para justificar tantos planos habitacionais fracassados na história brasileira. Mudando a postura e criando planos de habitação mais sérios poderemos vislumbrar o início de uma mudança pelo direito ao acesso à moradia.

A habitação é um dos meios para garantir a inclusão social da população sem moradia entre outros direitos sociais, mas levar algumas famílias para ocupar unidades habitacionais não garante a inclusão social, a questão é muito mais complexa. É necessário proporcionar equipamentos fundamentais que garantam a qualidade de vida no interior dos conjuntos habitacionais populares. E um modo geral o que observamos nos conjuntos habitacionais promovidos pelo Estado é o contrário, pois são construídos em áreas periféricas das cidades, que por raiz são carentes e desprovidas de infraestrutura, o que não permite que a população local possa ter a oportunidade da inclusão social. As políticas públicas para o saneamento, educação, lazer, esportes, geração de empregos, transportes, saúde, entre outras políticas, têm que ser direcionadas de forma igualitária a todas as camadas da sociedade visando dar garantia de desenvolvimento social e econômico, sem exclusão social.

É preciso olhar para as camadas sociais mais necessitadas e promover mudanças na gestão pública no país de forma geral que ofereça recursos iguais a todos e não beneficie somente uma pequena parcela de pessoas que detém um maior poder econômico.

É preciso promover a conscientização da população para que a mesma saiba reivindicar os seus direitos, deve haver uma massificação (apoio da sociedade) dos

movimentos sociais para pressionar o Estado a atuar beneficiando a sociedade como um todo. É preciso que a população brasileira comece a interagir e se interar mais na política do país, pois assim compreenderão que somente com a união das diversas camadas sociais cobrando de forma efetiva o poder público, poderão vislumbrar uma mudança social que beneficiará a todos.

O Conjunto Habitacional Campinas E sofre com a ausência do Estado, que poderia estar mais presente nesse tipo de empreendimento, sabendo que se trata de um conjunto de baixa renda e com um contingente populacional numeroso.

O fato do condomínio aparecer associado à violência e à marginalidade, poderá ser minimizado quando o Estado se apresentar mais efetivo dando oportunidades a população local, criando meios de ocupar os ociosos, por exemplo, com a criação de um centro comunitário. Não podemos esquecer que um grande número de moradores do local são trabalhadores, cidadãos, que através de seus impostos colaboram com a gestão municipal que deve ser atuante e democrática com todos os níveis sociais. A efetivação da polícia na região para garantir a segurança da população e a realização da área de lazer presente no acordo entre estado e município e que ainda não saiu do papel, também é uma solução para diminuir os problemas de violência do lugar.

Por enquanto, o que se vê é o pouco interesse do Estado e a sua ausência com a população local. Ele somente garantiu o acesso à moradia, mas não garante o acesso da população aos bens primordiais à uma vida digna na sociedade desigual e preconceituosa em que vivemos.

Este trabalho buscou revelar a política de habitação na cidade de Campinas; como se dá o acesso à moradia popular no município e quais as ferramentas que o poder público utiliza para combater o déficit habitacional na cidade. O estudo do Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi nos colocou em contato com a realidade dos processos que nortearam a promoção social através da moradia. De tudo o que foi apreendido, conclui-se que não basta somente construir um local para abrigar famílias que necessitam de moradias, mas é necessário que haja um acompanhamento mais efetivo dos vários setores do Estado, para que seja garantida a inclusão da população, que muitas vezes é marginalizada. Os locais de construção de conjuntos populares em espaços periféricos, associados com a falta de equipamentos públicos e com o descaso das autoridades públicas, tornam esse tipo de empreendimento alvos de segregação, discriminação e de injustiça social.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, Sérgio de. RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (orgs). **A Crise da Moradia nas Grandes Cidades: da questão habitacional à reforma urbana**. Rio de Janeiro, editora UFRJ, 1998.

Agência Metropolitana de Campinas (AGEMCAMP). **Região Metropolitana de Campinas – RMC**. Disponível em:

<http://www.agemcamp.sp.gov.br/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=38>

Acesso em 08 abr. 2008.

BADARÓ, Ricardo de Souza. Campinas: A transição de cidade rural para cidade industrial. In: GODOY, João Miguel de Teixeira de e MEDRANO, Lilia Inês Zanotti de. (orgs). **Campinas: visões de sua história**. Campinas, Editora Átomo, 2006, p. 133 - 158.

BONDUKI, Nabil Geoges. **Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Editora Estação Liberdade, 1998.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Cidades**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1> Acesso em 15 jun. 2008.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Censo Demográfico 1940-1996**. Séries Históricas. Disponível em:

[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/defaulttab\\_historicas.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/defaulttab_historicas.shtm) Acesso em 08 ago. 2008.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Censo Demográfico 2000**. Disponível em:

[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/default\\_censo\\_2000.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/default_censo_2000.shtm) Acesso em: 08 ago. 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades/Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional no Brasil: municípios selecionados e microrregiões demográficas**. FJP, Belho Horizonte, 2005.

Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/biblioteca> Acesso em 10 abr. 2008.

BRASIL. Ministério Das Cidades. **Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos Precários: Parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos**. 2008. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/biblioteca>> Acesso em 5 abr. 2008.

BRASIL. Ministério Das Cidades. **Política Nacional de Habitação, Caderno Ministério das Cidades/Habitação 4**. 2004. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/biblioteca>> Acesso em 5 abr. 2008.

BRASIL. Petrobras. Disponível em: <[www.petrobras.com.br](http://www.petrobras.com.br)> Acesso em 09 ago. 2008

BRITO, Jolumá. **História da Cidade de Campinas**. Campinas. Editora Saraiva, 1956.

CACHAPUZ, Paulo Brandi. LAMARÃO, Sérgio. SILVA, Raul Mendes (organizadores). **Getúlio Vargas e seu Tempo**. Rio de Janeiro, BNDES, 2004. Disponível em: <[http://www.bndes.gov.br/conhecimento/publicacoes/catalogo/livro\\_gv.asp](http://www.bndes.gov.br/conhecimento/publicacoes/catalogo/livro_gv.asp)> Acesso em 27 jun. 2008.

CAMARGO, J. F. **Crescimento da população do Estado de São Paulo e seus aspectos econômicos**. São Paulo: EDUSP, FFCL, 1952.

CAMPINAS. Prefeitura Municipal. **Anotações dos Recenseamentos Coloniais, março/1975, e transcrito na Revista Oficial da Exposição Feira – 1739 – 1939 do Bicentenário da Campinas**. Publicação da Prefeitura Municipal de Campinas e Comissão Oficial de Festejos, São Paulo: Gráfica J. Gozo, 1939.

CAMPINAS, Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Habitação. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/habitacao/>> Acesso em: 15 jul. 2008.

CAMPINAS, Prefeitura Municipal. SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO. **Diagnóstico das características e tendências do desenvolvimento de Campinas. Campinas**. 1983.

CAMPINAS, Prefeitura Municipal. Plano Diretor de Campinas, 1995.

CAMPINAS, Prefeitura Municipal. **Cadernos de Subsídios ao Plano Diretor de Campinas**, 2006. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicacoes/planodiretor2006/pd2006vfinal.htm>> Acesso em: 25 jul. 2008.

CAMPINAS. Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEPLAMA). Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/>> Acesso em: 12 jul. 2008.

\_\_\_\_\_. Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEPLAMA). Censo IBGE/SEPLAMA 2000. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/>> Acesso em: 12 jul. 2008.

CDHU e Prefeitura firmam convênio para 3 mil casas. **Correio Popular**, Campinas 20 fev. 2002. Cidades. Disponível em: <<http://www.cpopular.com.br>> Acesso em 6 jun. 2008.

Companhia de Habitação Popular de Campinas (Cohab/Campinas). Disponível em: <<http://www.cohabcp.com.br/index.html>> Acesso em: 17 jul. 2008

DECICINO, Ronaldo. Conurbação: limites entre cidades vizinhas desaparecem. Disponível em: <<http://educacao.uol.com.br/geografia/conurbacao.jhtm>> Acesso em 08 set. 2008.

EMILIANO, Elisamara de Oliveira. **Legislação Para Habitação De Interesse Social: Estudo de Caso do Município de Campinas**. 2006. 101 F. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2006.

FERREIRA, A. B. H. **Minidicionário Aurélio da Língua Portuguesa**. 3. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Nova Fronteira, 1993.

FILHO, Duílio Battistoni. **Campinas: uma visão histórica**. Campinas: Livraria Pontes, 1996.

FRANK, Idésio Luis. A propriedade da terra não pode mais ser vista como direito inalienável e absoluto. **Sindicato Nacional dos Trabalhadores de Instituições de Pesquisa e Desenvolvimento Agropecuário (SINPAF)**. Abr. 2007. Disponível em <<http://www.sinpaf.org.br/modules/smartsection/item.php?itemid=60>> Acesso em: 21 jul. 2008.

GODOY, João Miguel de Teixeira de e MEDRANO, Lilia Inês Zanotti de. (orgs). **Campinas: visões de sua história**. Campinas: Editora Átomo, 2006.

GUALTIERI, Benedito Roberto. **Legislação Habitacional de Campinas: Conversa e controvérsia**. 2001. 107 F. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2001.

GUIMARÃES, Alaôr Malta. **Campinas: dados históricos e estatísticos**. Campinas: São Paulo: Livraria Brasil, 1953.

LAGO, Luciana Corrêa do e RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. A casa própria em tempo de crise: os novos padrões de provisão de moradia nas grandes cidades. In: AZEVEDO,

Sérgio de. RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (orgs). **A Crise da Moradia nas Grandes Cidades: da questão habitacional à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1998, p. 33 - 48.

MANSUR, Vinicius. Déficit habitacional do país deve aumentar mais de 400%, diz estudo. **Radioagência Notícias do Planalto**. São Paulo, fev. 2008. Disponível em: <[http://www.radioagencianp.com.br/index.php?option=com\\_content&task=view&id=4043&Itemid=43](http://www.radioagencianp.com.br/index.php?option=com_content&task=view&id=4043&Itemid=43)> Acesso em: 20 jul. 2008.

MARTINS, José Pedro Soares. **Campinas – Metrópole, Globalização e Terceiro Setor Ano 2000**. Campinas: Criação e Arte Editora Eletrônica, 1998.

MATOS, Odilon Nogueira de. Campinas: da freguesia a metrópole. Um breve roteiro para a sua história. In: GODOY, João Miguel de Teixeira de e MEDRANO, Lilia Inês Zanotti de. (orgs). **Campinas: visões de sua história**. Campinas: Editora Átomo, 2006. p. 27 – 40.

Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST). **Breve história do movimento dos Trabalhadores Sem Teto**. Disponível em: <<http://www.mtst.info/?q=historico>> Acesso em 21 jul. 2008

NETO, Mário Danieli. O escravo urbano na Campinas imperial (1850-1888) In: GODOY, João Miguel de Teixeira de e MEDRANO, Lilia Inês Zanotti de. (orgs). **Campinas: visões de sua história**. Campinas: Editora Átomo, 2006, p. 41 - 72.

ONU. **Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Relatório do Desenvolvimento Humano 2007/2008 - combater a mudança do clima: solidariedade humana em um mundo dividido**. 2007. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/rdh>> Acesso em 18 ago. 2008.

PAÍS precisa investir R\$ 160 bilhões para eliminar déficit habitacional. **Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)**. Brasília, 4 jul. 2006. Disponível em: <<http://www.cbic.org.br/mostraPagina.asp?codServico=1138&codPagina=5189>> Acesso em 09 ago. 2008.

PETRONE, Maria Tereza Schorer. **A Lavoura Canavieira em São Paulo**. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1968.

REVISTA SINPRO: Campinas Revisitada: Uma história das histórias do Bicentenário de Campinas. Ano XI – N°64 – Julho/2006

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. São Paulo: Editora Contexto, 1988.

SEMEGHINI, Ulysses Cidade. **Do café à indústria: Uma cidade e seu tempo**. Campinas, Editora Unicamp, 1991.

SILVA, Carla. 'Condomínio do PCC' tem média de 55 crimes por mês. **Correio Popular**, Campinas, 12 fev. 2007. Cidades. Disponível em: <<http://www.cpopular.com.br>> Acesso em 6 jun. 2008.

SILVA, Kleber Pinto. **A cidade, uma região, o sistema de saúde: para uma história da saúde e urbanização em Campinas – SP**. Campinas: CMU/Unicamp, 1996.

VALLADARES, Licia do Prado (org). **Repensando a Habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 1983.

VIOTTI, Emília da Costa. **Da Senzala à Colônia**. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1996.

ZANCHETTA, Diego. Cdh cria disque-denúncia contra invasões. **Correio Popular**, Campinas 21 jan. 2004. Cidades. Disponível em: <<http://www.cpopular.com.br>> Acesso em 6 jun. 2008.

## **LEIS**

BRASIL. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL: Texto consolidado até a Emenda Constitucional nº 56 de 20 de dezembro de 2007. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/const>> Acesso em 10 abr. 2008.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de Novembro de 1964. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L4504.htm>> Acesso em 15 mai. 2008.

BRASIL. Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de Novembro de 1986. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del2291.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2291.htm)> Acesso em 15 mai. 2008.

CAMPINAS. Lei nº 3.213, de 17 de Fevereiro de 1965. Disponível em: <<http://www.cohabcp.com.br/lhabit/lei3213.html>> Acesso em 23 jun. 2008.

CAMPINAS. Plano Diretor do Município de Campinas 1995. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em 24 jun. 2008.

CAMPINAS. Lei Orgânica do Município de Campinas. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em 24 jun. 2008.

CAMPINAS. Lei N° 7.987 de 23 de Dezembro de 1996. Disponível em:  
<<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em 24 jun. 2008.

CAMPINAS. Lei N° 3.568 de Março de 1967. Disponível em:  
<<http://www.cohabcp.com.br/lhabit/lei3213.html>> Acesso em 23 jun. 2008.

CAMPINAS. Lei N° 4.985 de 08 de maio de 1980. Disponível em:  
<<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em 24 jun. 2008.

CAMPINAS. Lei N° 10.410 de 17 de Janeiro de 2000. Disponível em:  
<<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em 26 jun. 2008.

CAMPINAS. Lei N° 10.616 de 14 de setembro de 2000. Disponível em:  
<<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em 26 jun. 2008.

CAMPINAS. Lei N° 11.464 de Janeiro de 2003. Disponível em:  
<<http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri>> Acesso em 26 jun. 2008.

SÃO PAULO (Estado). Lei nº 12.086, de 05 de outubro de 2005. Disponível em:  
<<http://www.legislacao.sp.gov.br/legislacao>> Acesso em 15 jul. 2008.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria da Habitação/CDHU. Programa de Parceria com  
Municípios. Disponível em:  
<[http://www.habitacao.sp.gov.br/http/programas\\_habitacionais/parceria\\_municipios/minuta  
\\_parceria.pdf](http://www.habitacao.sp.gov.br/http/programas_habitacionais/parceria_municipios/minuta_parceria.pdf)> Acesso em 20 jul. 2008.

# Anexos

## Anexo I

“**Art. 1º** É extinto o Banco Nacional da Habitação - BNH, empresa pública de que trata a Lei nº 5.762, de 14 de dezembro de 1971, por incorporação à Caixa Econômica Federal (CEF)”.

“§ 1º A CEF sucede ao BNH em todos os seus direitos e obrigações, inclusive”:

“a) na administração, a partir da data de publicação deste decreto-lei, do ativo e passivo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis”;

“b) na gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, do Fundo de Assistência Habitacional e do Fundo de Apoio à Produção de Habitação para a População de Baixa Renda”;

“c) na coordenação e execução do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP) e do Plano Nacional de Saneamento Básico (PLANASA), observadas as diretrizes fixadas pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente”;

“d) nas relações individuais de trabalho, assegurando os direitos adquiridos pelos empregados do BNH e, a seu critério, estabelecendo normas e condições para o aproveitamento deles;”

“e) nas operações de crédito externo contraídas pelo BNH, com a garantia do Tesouro Nacional, cabendo à CEF e à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional promover as medidas necessárias à celebração de aditivos aos instrumentos contratuais pertinentes”.

“§ 2º Ficam extintos os mandatos e cessada a investidura do Presidente, dos Diretores e dos membros dos Conselhos de Administração e Fiscal do BNH, sem prejuízo da responsabilidade pelos respectivos atos de gestão e fiscalização”.

“**Art. 6º** Compete ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU) a formulação de propostas de política habitacional e de desenvolvimento urbano”. (DECRETO 2.291, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1986).

## Anexo II

### Regras para Adquirir um Imóvel da CDHU

Você tem 18 anos ou mais?

Você tem **família constituída**? (veja bem, você não pode ser indivíduo só)

Você ganha entre 01 (um) e 10 (dez) salários mínimos?

Você **mora ou trabalha** na cidade onde quer a moradia há pelo menos 3 anos?

#### Casos Especiais:

#### Algumas condições são indispensáveis, tais como:

Você pode ser um idoso (idade acima de 60 anos);

Você pode ser um deficiente físico;

Você pode ser policial militar, policial civil ou membro da polícia científica;

Você pode pertencer a uma comunidade indígena;

Você pode ser um morador de cortiço;

Você pode ser um morador em área de risco habitacional;

Você pode ser um morador de favela a ser erradicada;

Você pode pertencer a uma associação que luta pela moradia, que reúna pessoas que não possuam casa.

Se você tem menos de 18 anos, mas tem família constituída, tem que ser emancipado judicialmente.

Você não pode possuir imóvel (casa, terreno) no Estado de São Paulo.

Você não pode possuir financiamento de imóvel no país.

A CDHU não trabalha sozinha, trabalha com as Prefeituras, trabalha com outras Secretarias de Estado, Associações de Moradores e também com outras instituições, para poder atender a população das mais diferentes formas, em diversas linhas de atuação.

A princípio, nada impede que você possa adquirir um imóvel da CDHU, "cada caso é um caso" e o seu pode ser estudado individualmente e vir a ser encaminhado de forma diversa.

A CDHU é uma empresa que procura trabalhar com pessoas em todas as situações. Se você leu tudo e entendeu, verá que a empresa dificilmente excluirá alguém dos seus programas.

Existe um lugar para cada pessoa. Entretanto, a CDHU não pode garantir que você estará dentro de um projeto. É necessário que você participe - tanto por você, quanto por sua comunidade, através de associações.

Via de regra, a forma mais comum de acesso ao imóvel da CDHU é através de inscrição e sorteio públicos que torna todo o processo de comercialização da empresa, para unidades construídas através de empreitada, transparente.

### **Inscrição e Sorteio:**

Para aquisição de um imóvel da CDHU, por sorteio, você deverá aguardar a abertura de inscrições para um empreendimento no seu município.

Qualquer família pode se inscrever (os pré-requisitos, exigidos pela empresa, deverão ser comprovados no momento da habilitação).

Quando as inscrições são abertas, há uma ampla divulgação nos meios de comunicação (rádio, jornal) e são afixados Editais de inscrição nos prédios públicos.

As inscrições são gratuitas e intransferíveis. O pretendente ao imóvel deve comparecer, levando os documentos, ao local de inscrição, no período e horário estabelecidos no Edital.

É aceita somente uma inscrição por família.

Após as inscrições, ocorre o sorteio público. As famílias sorteadas são convocadas para habilitação; neste momento, devem comprovar as informações prestadas na inscrição.

As famílias habilitadas assumem um contrato de financiamento com a CDHU e pagam prestações mensais durante um prazo pré determinado de no máximo 25 anos.

Os componentes de renda (pessoas da família que vão contribuir para o pagamento das prestações) com idade entre 55 anos e 6 meses a 60 anos estarão condicionados à análise sócio-econômica para fins de aprovação do financiamento.

## Anexo III

Publicada em 24/9/2003

Cidades

### **Conjunto do CDHU deve ter infra-estrutura**

Emenda em trâmite na Assembléia Legislativa pode obrigar Prefeitura e Estado a assumirem as obras

Diego Zanchetta

Da Agência Anhangüera

O deputado estadual Sebastião Arcanjo (PT) apresentou ontem, durante audiência realizada na Câmara de Vereadores, uma emenda, em curso na Assembléia Legislativa, que prevê convênio entre a Prefeitura e o governo do Estado para viabilizar obras de infra-estrutura no conjunto habitacional Campinas-E, na Estrada dos Amarais. Inaugurado há quatro meses para receber 2.340 famílias, o empreendimento ainda não oferece aos moradores escola, creche, posto de saúde, transporte adequado, entre outras obras previstas para condomínios populares na Lei estadual nº 3.744, de 1983. Até agora, contudo, Município e Estado não se entenderam sobre a divisão de responsabilidades pela falta de estrutura no conjunto, o maior do Interior.

Com parecer favorável concedido pela Comissão de Constituição e Justiça da Assembléia no último dia 10, a emenda de Tiãozinho altera a Lei estadual de empreendimentos habitacionais para possibilitar a divisão de responsabilidades entre as prefeituras e o Estado nos conjuntos de moradias destinadas à população de baixa renda. Com base na emenda, a Comissão Especial de Estudos Habitacionais do Legislativo campineiro protocolou ontem ofícios para convocar representantes do governo Izalene Tiene (PT) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). O objetivo é tentar formalizar a parceria que prevê a divisão de custos nas obras que ainda faltam para o conjunto Campinas-E.

“A meta será dividir entre a Prefeitura e o Estado os custos de creches, escolas e do transporte que ainda faltam aos moradores do Campinas-E. A relação entre as duas partes não pode ficar tensa na medida em que tantas famílias estão sendo prejudicadas”, afirmou Tiãozinho, endossado pelo presidente da Comissão Especial de Estudos de Habitação da Câmara, vereador Romeu Santini (PMDB). “Vamos fazer de tudo para

formalizar a parceria, a idéia do convênio é muito boa. Vamos convocar integrantes da Prefeitura e do CDHU para construir uma unidade e dividir as responsabilidades”, destacou o parlamentar.

Paralelo à articulação conjunta entre a Câmara e Tiãozinho para viabilizar o convênio, um grupo de vereadores, liderado por Sérgio Benassi (PCdoB), discute na próxima terça-feira com os moradores do conjunto Campinas-E quais são as melhorias prioritárias que devem ser levadas para os representantes da Prefeitura e do Estado.

### **Comércio**

Enquanto Município e governo estadual não se entendem sobre a divisão de custos nas obras, os próprios moradores aproveitaram a carência de comércio próximo ao conjunto para montar em frente à entrada dos prédios barracas que vendem frutas, legumes e ovos. O desempregado e morador do conjunto José Brás, de 38 anos, ganha até R\$ 600 por mês vendendo ovos e verduras. O supermercado mais perto fica a dois quilômetros.

## Anexo IV

### CONTRATO/PROGRAMA DE PARCERIA COM MUNICÍPIOS

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS ATRIBUIÇÕES DAS PARTES

8.1 As atribuições das partes ficam assim definidas:

##### 8.1.1 Atribuições do MUNICÍPIO

a) Elaborar os serviços de sondagem e os projetos executivos de urbanismo, infraestrutura (terraplanagem, redes de água e esgoto, drenagem, pavimentação, calçada e iluminação pública) e paisagismo, laudo de caracterização vegetal e projeto cromático, conforme estabelecido neste CONVÊNIO;

b) Responsabilizar se pela aprovação dos projetos nos órgãos e esferas de governo competentes;

c) Atender, na elaboração do projeto respectivo, às exigências da legislação ambiental no que se refere ao sistema de tratamento de esgoto. Se o sistema não comportar os efluentes gerados pelo empreendimento, o Município deverá providenciar o projeto de construção do "Sistema de Tratamento Isolado", às suas expensas, que atenda ao Conjunto Habitacional, nos termos da legislação em vigor;

d) Elaborar o cronograma físico-financeiro dos serviços de terraplanagem, bem como o dos demais serviços e obras de infra-estrutura e das edificações.

e) Executar as obras de terraplanagem, conforme pactuado entre as partes;

f) Executar as obras de infra-estrutura, de acordo com os itens previstos no empreendimento e cronograma físico-financeiro de obras e serviços pactuado entre as partes, incluindo a execução do paisagismo;

g) Realizar, em parceria com a CDHU, o processo de inscrição, sorteio, habilitação e atendimento habitacional das famílias;

h) Orientar e apoiar as pessoas que compõem a demanda potencial do MUNICÍPIO no que se refere às condições de participação na intervenção objeto desta parceria, em todas as atividades do processo de atendimento habitacional, bem como assistência na regularização da documentação pessoal dos inscritos.

i) Administrar a execução das obras;

j) Designar técnicos para apoiar e orientar a população beneficiária nos trabalhos de inscrição, sorteio, habilitação e na formalização dos instrumentos jurídicos pertinentes, exercendo a função de interlocutor entre a CDHU, o beneficiário e o MUNICÍPIO;

k) Apresentar à CDHU para aprovação Plano de Trabalho de Organização Social e de Sustentabilidade Socioeconômica e Ambiental que contemple as etapas de construção das unidades habitacionais e de pós-ocupação, conforme orientação e prazo estipulados no ANEXO VII Orientações para elaboração do Plano de Trabalho de Organização Social e de Sustentabilidade Socioeconômica e Ambiental.

l) Designar técnicos para implantação do Plano de Trabalho de Organização Social e de Sustentabilidade Socioeconômica e Ambiental, nas etapas de construção das unidades habitacionais e de pós-ocupação e enviar à CDHU relatórios periódicos de avaliação dos resultados;

m) Responsabilizar-se pela segurança e vigilância da obra, até a assinatura do termo de recebimento definitivo das obras;

n) Isentar a CDHU de impostos, taxas, impostos e emolumentos Municipais;

o) Fornecer à CDHU apoio logístico na convocação dos beneficiários para assinatura dos instrumentos jurídicos pertinentes e para a entrega das chaves;

p) Responsabilizar-se pela correta aplicação dos recursos financeiros destinados à execução dos serviços e obras previstos neste CONVÊNIO, inclusive eventuais custos adicionais; mantendo atualizada e disponível ao Ministério Público, ao Tribunal de Contas ou a qualquer outro órgão externo de controle a documentação legal e fiscal correspondente ao empreendimento;

q) Proceder a averbação da construção do empreendimento habitacional junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente,

r) Assegurar que a obra seja executada em estrita observância aos limites e divisas apresentadas no levantamento topográfico, no projeto e na matrícula, respondendo, integralmente, por eventuais questionamentos judiciais e seus desdobramentos que, porventura, venham a ocorrer em virtude da constatação de divergência entre esses limites e divisas e o que estiver efetivamente sendo praticado na obra;

s) Designar técnico para realização do trabalho de acompanhamento pós-ocupação e apoiar a CDHU na promoção de implantação de equipamentos e serviços públicos;

t) Providenciar o registro dos imóveis, a expedição dos impostos, taxas e emolumentos municipais em nome dos beneficiários, após a celebração dos instrumentos jurídicos pertinentes entre aqueles e a CDHU;

#### 8.1.2 Atribuições da CDHU:

a) Orientar o MUNICÍPIO em todas as fases de execução do empreendimento;

b) Orientar e capacitar o MUNICÍPIO, quando necessário, na elaboração do Plano de Trabalho de Organização Social e de Sustentabilidade Socioeconômica e Ambiental;

c) Elaborar o levantamento planialtimétrico do terreno e repassar os arquivos ao MUNICÍPIO para elaboração dos projetos de urbanismo e infra-estrutura;

d) Repassar ao MUNICÍPIO os recursos financeiros previstos na Cláusula Terceira, nos termos do ANEXO I;

e) Proceder à análise e aceitação dos projetos de urbanismo, terraplanagem, infra-estrutura, drenagem, paisagismo, serviços de sondagens e do Plano de Trabalho de Organização Social e de Sustentabilidade Socioeconômica e Ambiental;

f) Analisar e aprovar os cronogramas de obra apresentados pelo MUNICÍPIO;

g) Vistoriar e aprovar a obra de terraplanagem executada pelo MUNICÍPIO para implantação do empreendimento, ficando ao seu critério a realização de controle tecnológico;

h) Realizar, em parceria com o MUNICÍPIO, a inscrição, o sorteio, a habilitação das famílias, providenciando a celebração dos instrumentos jurídicos pertinentes;

i) Fiscalizar a execução das obras de edificação e de infra-estrutura, bem como, o cumprimento do pactuado pelo MUNICÍPIO;

j) Elaborar, no final da obra, a planta cadastral do empreendimento;

k) Acompanhar, apoiar e subsidiar a equipe técnica do MUNICÍPIO na implantação e desenvolvimento do Plano de Trabalho de Organização Social e de Sustentabilidade Socioeconômica e Ambiental, nas etapas de construção das unidades habitacionais e de pós-ocupação;

l) Elaborar o plano de repasse das unidades habitacionais e preparar e formalizar os instrumentos jurídicos pertinentes com os beneficiários finais;

m) Gerir os instrumentos jurídicos pertinentes, firmados com os beneficiários finais;

n) Orientar e subsidiar o MUNICÍPIO, se necessário, no tocante ao uso e ocupação das áreas públicas institucionais, verdes e de lazer do empreendimento habitacional;

## Anexo V

### LEI Nº 12.086, DE 05 DE OUTUBRO DE 2005.

(Projeto de lei nº 408/2003, do deputado Sebastião Arcanjo - PT)

Altera a Lei nº 3.744, de 9 de junho de 1983, alterada pela Lei nº 10.317, de 27 de maio de 1999, que estabelece condições para construção de núcleos habitacionais pelo Estado.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO:

Faço saber que a Assembléia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Artigo 1º - O artigo 1º da Lei nº 3.744, de 9 de junho de 1983, com a redação dada pela Lei nº 10.317, de 27 de maio de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação em seu "caput", acrescido dos incisos que se seguem:

"Artigo 1º - Todos os conjuntos ou empreendimentos habitacionais cuja construção seja de responsabilidade, direta ou indireta, de empresas das quais o Estado seja acionista majoritário deverão ser entregues dotados de: (NR)

I - escola;

II - posto de saúde;

III - centro comunitário;

IV - parque infantil;

V - creche;

VI - rede de energia elétrica;

VII - rede de água;

VIII - rede coletora e estação de tratamento de esgotos;

IX - vetado.

X - vetado.

Artigo 2º - vetado.

Artigo 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, aos 05 de outubro de 2005.

## Anexo VI

Publicada em 12/2/2007

Cidades

### **'Condomínio do PCC' tem média de 55 crimes por mês**

***Apartamentos do CDHU do San Martin são usados como 'QG' e depósito de produtos roubados***

**Carla Silva**

DA AGÊNCIA ANHANGÜERA

[carla@rac.com.br](mailto:carla@rac.com.br)

Os ataques supostamente promovidos pela organização criminosa Primeiro Comando da Capital (PCC) há uma semana em São Paulo colocaram Campinas em alerta e fizeram com que a polícia redobrasse a atenção nos conjuntos residenciais apelidados como “condomínios do crime” ou “do PCC”. Um deles fica no Jardim São José e o outro é o conjunto de prédios da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) do bairro San Martin. Localizado em uma das regiões mais carentes da cidade — ao lado de uma unidade da Fundação Centro de Atendimento Sócio-Educativo ao Adolescente (Fundação Casa), a antiga Fundação do Bem Estar do Menor (Febem), e do Complexo Penitenciário Campinas-Hortolândia, o maior presídio do Estado —, o conjunto foi inaugurado em 2003 para atender famílias de baixa renda, mas teve a sua finalidade desvirtuada.

Um levantamento realizado pela Polícia Civil aponta que o “condomínio do PCC” responde sozinho por 2,23% de todas as ocorrências policiais registradas em Campinas. Os números revelam que são contabilizados, em média, 55 registros criminais por mês. Ainda de acordo com as estatísticas, quase 50% dos casos são referentes a roubos, localização de veículos roubados ou furtados.

Nos últimos anos, o local transformou-se em esconderijo de bandidos e foragidos da Justiça. No meio policial, lá é tido como um condomínio “clínica geral”, pois é possível encontrar desde traficantes, passando por seqüestradores, assaltantes, homicidas, entre outros criminosos. O conjunto, de acordo com policiais ouvidos pela reportagem da Agência Anhangüera de Notícias (AAN) também serve de entreposto para o tráfico de drogas e porto seguro para abrigar objetos roubados e também armas dos mais diversos

calibres. “Trata-se de uma área bastante problemática”, diz o comandante do Policiamento do Interior (CPI-2), coronel Eliziário Ferreira Barbosa. “Fazemos ações pontuais, mas também temos operações ostensivas regulares na região, inclusive com sobrevôos do Águia (helicóptero da PM)”, afirmou o oficial.

No final do mês passado, por exemplo, policiais da PM fecharam a estrada de acesso ao Condomínio Vila Olímpia — que fica próxima ao CDHU — e realizaram revista de motoristas, carros e motos que passavam pelo local. “É claro que existe muita gente de bem, trabalhadora ali, mas o condomínio acabou se transformando num ambiente propício, onde o criminoso se infiltra”, avalia o coronel. “Por não ter identificação de ruas, acaba se tornando um ambiente favorável para esse tipo de ação”, acrescenta.

### **Mais ações**

Na segunda quinzena de dezembro, a Polícia Civil deflagrou uma operação no local e prendeu quatro pessoas, entre elas um acusado de tráfico internacional de drogas. O trabalho foi resultado de uma investigação que teve o objetivo de prender uma quadrilha especializada em roubos a residências que estaria agindo na região dos bairros Guarani e Proença. Essa quadrilha teria como base o conjunto habitacional da CDHU no San Martin.

Os policiais do 10º DP, que tiveram apoio de três equipes da Delegacia de Investigações Gerais (DIG), ocuparam às 4h30 seis apartamentos de dois blocos do conjunto. A maioria dos presos estava dormindo quando a polícia chegou aos apartamentos.

No último dia 12 de janeiro, policiais apreenderam jóias, quadros, celulares, televisores, aparelhos de DVD e de áudio, relógios, computadores, bebidas, sete pares de tênis, 61 bolsas de couro, 24 mochilas, 87 pares de meia e dezenas de perfumes, entre outros itens, em quatro apartamentos do conjunto que haviam sido invadidos. Havia ainda cartões de crédito e dezenas de talões de cheques com nomes de pelo menos quatro pessoas roubadas nos últimos meses. Duas armas estavam escondidas em um armário, ambas da marca Rossi e raspadas, uma de calibre 38 e outra de calibre 22. Além disso, foram encontradas 64 cápsulas junto com as armas. De acordo com a polícia, os objetos teriam sido roubados nos últimos três meses em casas e lojas da região de Barão Geraldo.

A apreensão ocorreu após os policiais abordarem três adolescentes — dois de 17 e um de 18 anos, dois deles moradores do CDHU do San Martin — em um Fiesta que havia sido roubado em 2004.

### **Problema antigo**

Os problemas no San Martin são velhos conhecidos da polícia. Em meados de outubro de 2005, num período de apenas quatro horas, uma mesma guarnição da Polícia Militar encontrou sete carros roubados nas imediações do conjunto. Os veículos eram produto de um arrastão praticado três dias antes, quando grupos de dois ou três bandidos armados realizaram ações em série pela cidade. Três dos casos ocorreram no Cambuí, Jardim Aurélia e Nova Campinas. Os outros quatro ocorreram no Jardim Santa Cândida, Flamboyant, Nossa Senhora Auxiliadora e na região dos Amarais.

Em maio de 2006, a polícia reconheceu que o condomínio seria uma espécie de quartel-general do Primeiro Comando da Capital — a principal organização criminosa do Estado, que promoveu uma série de ataques contra bases da PM e da Guarda Municipal, delegacias, assassinou dezenas de policiais, além de promover rebeliões em 20 cadeias do Estado. Hoje, posso dizer, sem sombra de dúvidas, que lá o local é o maior reduto de integrantes do PCC”, contou um soldado à época sob condição de ter a identidade preservada.

“Afirmo que 30% das pessoas que moram lá são idôneas; no entanto, os outros 70% são bandidos, que invadem os apartamentos. Lá é possível encontrar de tudo, de seqüestradores a ladrões, passando por traficantes, homicidas e foragidos da cadeia”, confirmou outro PM, que trabalhou durante dois anos na região do San Martin.

O delegado Cláudio Alvarenga, titular do 4º Distrito Policial, diz que um grande entrave para a atuação da polícia é a própria legislação. “Para entrar nas casas ou apartamentos, a gente precisa de mandados judiciais, o que nem sempre é possível conseguir. Não dá para a gente simplesmente chegar e invadir um apartamento suspeito de ser um esconderijo ou local para guardar produtos de roubo”, explica ele. “Nas vezes em que tem as autorizações, a polícia age”, argumenta o delegado.

### **SAIBA MAIS**

Uma investigação feita pelo Ministério Público (MP) Estadual revela que o Primeiro Comando da Capital mantém em Campinas um “núcleo centralizador de contas bancárias” que arrecada 70% do dinheiro originado de mensalidades pagas por “sócios-contribuintes” do PCC. Boa parte deste dinheiro vem de roubos a residências, de cargas

e, principalmente, do tráfico de drogas. O PCC recebe também contribuições que são obrigatórias para os “batizados” na facção. Quem está fora das prisões é obrigado a contribuir mensalmente com R\$ 500,00. Os detentos que estão no regime semi-aberto precisam contribuir com R\$ 250,00 mensais. O preso que está nas demais unidades prisionais tem que entregar mensalmente de R\$ 10,00 a R\$ 20,00.

#### **A FRASE**

“O condomínio é alvo constante de operações da Polícia Militar.”- CORONEL ELIZIÁRIO FERREIRA BARBOSA - Comandante do Policiamento do Interior (CPI-2).||