

**Universidade de São Paulo  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo**

**Solimar Mendes Isaac**

*“Parque CECAP Guarulhos: Transformação urbana”*

São Paulo

2007

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**Solimar Mendes Isaac**

**“Parque CECAP Guarulhos: Transformação urbana”**

Dissertação apresentada a Faculdade de Arquitetura e  
Urbanismo de São Paulo para a obtenção do título  
de Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Área de concentração: Projeto de arquitetura

Orientador: Prof. Dr. Adilson Costa Macedo

São Paulo

2007

## DEDICATÓRIA

*Áquela que soube, através de sua própria história de vida, me ensinar o que realmente é importante na existência humana. Em memória de minha mãe querida que me gerou e que, gera ainda hoje, a luz que me guiará ao sucesso.*

## AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a todos aqueles que de certa forma me auxiliaram na consolidação deste trabalho e, em especial;

A Boas Energias, cuja luz tem iluminado os meus caminhos e os de minha família;

Ao meu pai, Jurandir, a minha mãe Sonia, por serem os maiores responsáveis por minha formação, e desta forma, permitirem que isto fosse possível;

Aos meus irmãos Marissol e Rafael, pelo incentivo e apoio;

Ao meu querido Ronald, pela compreensão, companheirismo e amor acima de qualquer dificuldade. Ao meu filho Rodrigo, razão de toda a minha motivação pela vida;

Ao meu orientador e amigo Adilson por toda a sua dedicação na minha formação acadêmica e profissional;

Ao Arquiteto Fábio Penteado pela sua prestatividade e simpatia, sempre presente em nossos encontros;

As minhas queridas amigas Emanuela Cemin, Sandra Roiphe, Roseli Arruda e Daniela Vendramini que sempre pude contar;

Aos demais professores e funcionários da FAUUSP, cujo companheirismo e assessoria, foram muito importantes ao longo destes anos.

Aos colegas da FAUUSP, pelas discussões e trocas de informações que ajudaram no desenvolvimento da pesquisa;

Ao Rodrigo Franco pela elaboração da capa e ao Nelson Faria, cuja amizade e o respeito sempre se provou verdadeira.

*"A Constituição é uma declaração de interdependência. Regiões metropolitanas sem planos regionais são áreas sem constituição."*

**Genry Richmond**

## RESUMO

Este trabalho apresenta a análise e a sugestão de critérios para o desenvolvimento urbano de um setor periférico a duas cidades: São Paulo e Guarulhos. O local é o bairro Parque CECAP situado no Município de Guarulhos. No bairro esta localizado o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, construído em 1975 , pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, ocupando cerca de 50% da área. Mesmo sem ter sido construído por inteiro ele caracterizou o bairro. No entanto, novas necessidades apontam para seu re-planejamento.

A proposta para o bairro esta focada nas áreas remanescentes com cuidados em relação às edificações existentes e a sua relação com o entorno, possibilitando a integração das questões de conforto ambiental nos espaços urbanos, mobilidade urbana e densidade de ocupação dos espaços. O trabalho demonstra o potencial de transformação da área em estudo e a possibilidade de interação do poder público e privado na proposta de diretrizes para a re-qualificação urbana do local. Neste trabalho procurou-se explicitar a metodologia desenvolvida, no sentido de que possa ser referencia para o estudo de setores urbanos similares.

## **ABSTRACT**

This work provides analysis and suggestions for developing viewpoints to renew a suburban sprawl land located in between the central areas of two metropolitan cities: Sao Paulo and Guarulhos. The place subject of this study is a neighborhood known as Parque CECAP. Over there is located a large housing development, Conjunto Habitacional Zézinho Magalhães Prado, built in 1975, which covers 50% of the all parcel. Just partially finished, this project characterizes the neighborhood. But, knew environmental and people demands, are leading for up to date knew development.

The main focus of our work is to the remaining areas but taking care of the spaces already occupied. It views to integrate issues such as environmental control, urban mobility and patterns of people occupancy. The results of our research shows up the potential to development, and the possibilities to get together private and governmental agencies to promote local changes. In parallel to the research our aim was to organize the adopt methodology in a way to be useful as reference to further works.

## LISTA DE FIGURAS

Ilustração 1 Planta geral do conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado.

Foto: Arquivo Fundação Vilanova Artigas

Ilustração 2 Esquema estrutural da primeira fase.

Foto: Arquivo CDHU

Ilustração 3 Planta com lay-out dos apartamentos

Foto: Arquivo CDHU

Ilustração 4 Vista interna dos apartamentos mobiliados

Foto: Arquivo CDHU

Ilustração 5 Colocação das divisórias

Foto: Arquivo CDHU

Ilustração 6 Obra em execução no sistema executivo "paredemesa".

Foto: Processo CDHU

Ilustração 7 Escadas pré-fabricadas.

Foto: Arquivo Fundação Vilanova Artigas

Ilustração 8 Croquis do processo industrializado.

Desenho: Júlio Artigas

Ilustração 9 vista do desenho da fachada dos prédios.

Foto: Solimar Isaac

Ilustração 10 Vista geral dos prédios.

Foto: Solimar Isaac

Ilustração 11 croqui com o desenho de implantação do conjunto habitacional

Foto: Arquivo Fundação Vilanova Artigas

Ilustração 12 fotos das mobílias projetadas para os apartamentos.

Foto: Arquivo CDHU

Ilustração 13 fotos das mobílias projetadas para os apartamentos.

Foto: Arquivo CDHU

Ilustração 14- Centro de Abastecimento do parque CECAP

Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 15 - Centro de Saúde Parque CECAP

Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 16 - Praça Mamonas Assassinas

Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 17 - Praça Mamonas Assassinas

Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 18 - Placa da Praça Mamonas Assassinas

Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 19 -"Rachão das 7" Domingo, dia típico de jogo.

Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 20 - Campo de Futebol e quadras Poliesportivas.

Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 21 - Parque da Vizinhança área com brinquedos em eucaliptos.

Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 22 - Parque da Vizinhança Piso e pergolado com mesas e bancos.

Foto: Solimar Mendes Isaac



Ilustração 23 - EEPSP Francisco Antunes Filho  
Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 24 - Complexo com as escolas EEPSP Vereador Elido de Oliveira Neves, CEFAM e EEPG Leopoldo Gentil Junior  
Foto: Solimar Mendes Isaac

Ilustração 25 - Centro Comunitário do Parque CECAP  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 26 - Hospital Geral de Guarulhos  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 27 - Hospital Geral de Guarulhos.  
A arquitetura do hospital segue com as linhas horizontais respeitando a arquitetura dos condomínios do parque CECAP.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 28 - Foto das escadas do Condomínio São Paulo  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 29 - Alameda de entrada do Condomínio São Paulo.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 30 - Canteiro central entre as escadas do Condomínio São Paulo.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 31 - Vista do Condomínio Paraná  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 32 - Térreo garagem do condomínio São Paulo.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 33 - Corredor de acesso aos apartamentos. Terceiro

andar da escada.  
Extintores contra incêndio, e lixeira vertical.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 34 - Pátio interno entre blocos no condomínio Rio de Janeiro.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 35 - Canteiro entre as escadas do Condomínio Rio de Janeiro.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 36 - bancos na área térrea dos blocos  
Foto: Ronald Amadeu

Ilustração 37 - Área do térreo garagem do condomínio Rio de Janeiro.  
Nesta fase de construção não há mais ass vigas aparentes e os pilares são mais robustos.  
Foto: Acervo CDHU

Ilustração 38 - Escadas do Condomínio Sergipe.  
Foto: Acervo CDHU

Ilustração 39 - Área de acesso aos apartamentos do condomínio Rio de Janeiro.  
Entre os condomínios da 2ª fase da construção, os corredores são mais generosos e há bancos em todos os andares.  
Foto: Acervo CDHU

Ilustração 40 - Rodovia Presidente Dutra ao lado do Condomínio Rio Grande do Sul.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 41 - Av. Monteiro Lobato. Sentido Centro / Bairro.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 42 - Av. Odair Santanelli  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 43 - Rua Rubens Henrique Picchi  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 44 - Av. Perimetral  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 45 - Rua local entre os condomínios São Paulo e Santa Catarina.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 46 - Canteira da Av. Perimetral.  
Espaço muito usado para a prática de caminhadas e esportes ao ar livre.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 47 - área ao longo da Av. Perimetral  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 48 - área ao lado do campo de futebol  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 49 - área localizada a frente do Centro comunitário.  
Hoje é utilizada para estacionamentos de veículos que estão a passeio no bairro.  
Foto: Solimar Isaac

Ilustração 50 - Projeto Urbano para o Parque CECAP  
Fonte: Prefeitura do Município de Guarulhos

Ilustração 51 - Projeto Urbano para o Parque CECAP  
Fonte: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

Ilustração 52 - Projeto do Traçado do Expresso Aeroporto  
Fonte: Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos

Ilustração 53 Planta de zoneamento  
Fonte: Elaboração própria

Ilustração 54 Maquete eletrônica da Sub-área do Parque  
Fonte: Elaboração própria

Ilustração 55 Maquete eletrônica da Sub-área do Parque  
Fonte: Elaboração própria

### **LISTA DE MAPAS E DESENHOS**

Mapa 01- Projeto original para o bairro Parque CECAP  
Fonte: Elaboração própria

Mapa 02 - Mapa comparativo do projeto original com o implantado  
Fonte: Elaboração própria

Mapa 03 - Localização do bairro do Parque CECAP  
Fonte: Elaboração própria

Mapa 04 - Equipamentos existentes administrados pela PMG  
Fonte: Elaboração própria

Mapa 05 - Uso lazer  
Fonte: Elaboração própria

Mapa 06 - Equipamentos Estaduais existentes  
Fonte: Elaboração própria

Mapa 07 - Uso Residencial  
Fonte: Elaboração própria

Mapa 08 - Sistema Viário  
Fonte: Elaboração própria

Mapa 11 - Situação fundiária atual

Fonte: Elaboração própria

Mapa 12 - Delimitação do perímetro da área de intervenção

Fonte: Elaboração própria

Mapa 13 Topografia

Fonte: Elaboração própria

Mapa 14 - Sub-áreas

Fonte: Elaboração própria

Mapa 15 - Proposta de acessibilidade

Fonte: Elaboração própria

Mapa 16 - Proposta de Sistema viário

Fonte: Elaboração própria

Mapa 17 - Proposta de Zoneamento

Fonte: Elaboração própria

Desenho 01 - Proposta Sub-área 01 Baquirivú

Fonte: Elaboração própria

Desenho 02 - Perfil da Avenida Perimetral

Fonte: Elaboração própria

Desenho 03 - Perspectiva da Sub-área Baquirivú

Fonte: Elaboração própria

Desenho 04 - Proposta Sub-área 02 Alagado

Fonte: Elaboração própria

Desenho 05 - Perspectiva ilustrativa da área do alagado -  
incentivo noturno

Fonte: Elaboração própria

Desenho 06 - Proposta Sub-área 03 Conselho comunitário

Fonte: Elaboração própria

Desenho 07- Perfil da área

Fonte: Elaboração própria

Desenho 08 - Perspectiva ilustrativa da reestruturação do Centro  
Comunitário

Fonte: Elaboração própria

Desenho 09 - Proposta Sub-área 04A Industrial e 04B Parque

Fonte: Elaboração própria

Desenho 10: Perspectiva da Sub-área 4B Parque

Desenho 11 - Perspectiva ilustrativa do Parque

Fonte: Elaboração própria

Desenho 12 - Proposta Sub-área 05 Habitação e Sub-área 06  
Centro Comercial

Fonte: Elaboração própria

Desenho 13 - Proposta Sub-área 05 Habitação e Sub-área 06  
Centro Comercial

Fonte: Elaboração própria

## ÍNDICE

DEDICATÓRIA.....	I
AGRADECIMENTOS.....	II
RESUMO.....	III
ABSTRACT.....	IV
LISTA DE FIGURAS.....	V

### CAPÍTULO 1

1.APRESENTAÇÃO.....	02
1.1.Introdução.....	04
1.2.Objeto, objetivos e metodologia.....	07
1.2.1.Objeto.....	07
1.2.2.Objetivos.....	07
1.2.3.Metodologia.....	07

### CAPÍTULO 2

2.BASES CONCEITUAIS.....	10
2.1.Breve histórico do Desenvolvimento Sustentável.....	10

### CAPÍTULO 3

3.CASO DO BAIRRO PARQUE CECAP EM GUARULHOS – S.P....	14
3.1.História da arquitetura do bairro Parque CECAP em Guarulhos	19
3.2.Justificativa da escolha da área de estudo.....	31
3.3.Análise da estrutura urbana do bairro Parque CECAP.....	33
3.3.1.Equipamentos existentes administrados pela P.M.G.....	35
3.3.2.Equipamentos estaduais existentes.....	45
3.3.3.Uso residencial.....	49
3.3.4.Sistema viário.....	57
3.3.5.Condições atuais das áreas remanescentes.....	65
3.3.5.1.História.....	65
3.3.5.2.Situação fundiária e definições das áreas remanescentes....	66
3.3.5.3.Aspectos do mercado imobiliário.....	72
3.3.5.4.Do comportamento do mercado imobiliário.....	73
3.3.6.Projetos existentes para a área.....	75
3.3.7.Considerações sobre os aspectos fundiários e urbanísticos...	79
3.3.8.Delimitação do perímetro de intervenção.....	81

### CAPÍTULO 4

4.PRINCIPAIS CONDICIONANTES, DEFICIÊNCIAS E POTENCIAL DO BAIRRO PARQUE CECAP.....	83
4.1.Aspectos do entorno do bairro.....	83
4.2.Aspectos ambientais.....	84
4.3.Aspectos sócios-econômicos.....	84
4.4.Aspectos sócio-espacial.....	85
4.5.Aspectos de infra-estrutura e serviços.....	86

### CAPÍTULO 5

5.O BAIRRO PARQUE CECAP, PRINCÍPIOS PARA UM PROJETO URBANO.....	90
5.1.Diretrizes gerais.....	93
5.1.1.Diretrizes de ocupação.....	93
5.1.2.Diretrizes de desenvolvimento físico-ambiental.....	93
5.1.3.Diretrizes gerais de urbanização e infra-estrutura.....	94
5.1.4.Diretrizes de urbanização e infra-estrutura do sistema viário.....	94
5.1.5.Diretrizes gerais de edificações.....	95
5.1.6.Diretrizes operacionais.....	95
5.2.Sub-áreas de estudo: Descrição e propostas.....	96
5.2.1.Sub-área Baquirivú.....	102
5.2.2.Sub-área Alagado.....	103
5.2.3.Sub-área Conselho Comunitário.....	106
5.2.4.Sub-área Industrial e Parque.....	109
5.2.5.Sub-área Habitação.....	113
5.2.6.Sub-área Centro Comercial.....	114
5.2.7.Potencial construtivo das edificações.....	115
5.3.Proposta de zoneamento.....	116
5.3.1.Rede viária propostas gerais.....	118
5.3.2.Acessibilidade.....	118

### CAPÍTULO 6

6.ULTIMAS CONSIDERAÇÕES.....	122
------------------------------	-----

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	126
---------------------------------	-----

ANEXOS	130
--------	-----

# Parque *Cecap*

PARQUE CECAP GUARULHOS - "TRANSFORMAÇÃO URBANA"



1

## 1. APRESENTAÇÃO

O conceito de sustentabilidade tem sido proposto e utilizado como referência para o planejamento das atividades humanas e a democratização de decisões na sociedade.

Entretanto, nem sempre é abordado de forma objetiva, e sua característica subjetiva permite que, muitas vezes, seja usado apenas como instrumento de propaganda.

Nosso trabalho desenvolve estudos que incorporem a questão da sustentabilidade sem a pretensão de criar parâmetros completos para um projeto sustentável, que envolve aspectos sociais, econômicos, ambientais e tecnológicos, embuídos desses conceitos, procuramos na interpretação dos aspectos urbanísticos ligados ao bairro Parque CECAP, considerar o maior número possível de variáveis.

Neste caso, apenas pontuamos questões cujo o aprofundamento necessitaria do conhecimento de outros colegas e da multidisciplinariedade, portanto, nosso trabalho representa, neste primeiro momento o estudo, e a

interpretação do arquiteto.

No bairro Parque CECAP (Companhia Estadual de Casas Populares), Guarulhos, esta localizado o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, construído em 1969, e hoje com quase 18.000 habitantes, caracterizando a área residencial do bairro.

O projeto, devido a importância de seus autores, foi e tem sido referência para discussão entre arquitetos e universidades. Do ano de 1968, ocupa cerca de cinquenta por cento do bairro, que é de 180 hectares, de propriedade da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano).

O nosso trabalho tem o foco de atenção nos estudos das áreas remanescentes e sua relação com as partes construídas, propondo com uma visão atual, integrar o bairro no tecido urbano. Sendo assim é dada atenção para a acessibilidade de um modo geral e a diversidade de uso do solo.

O trabalho está organizado em duas etapas: Estudos de bases conceituais para a proposição de metodologia, que está disposto nos capítulos 1 e 2; a história, análise e interpretação urbana do bairro, disposto no capítulo 3 e 4; proposição de diretrizes e considerações finais nos capítulos 5 e 6.

**PALAVRAS-CHAVE:** Projeto Urbano, metodologia de projeto, meio ambiente urbano, desenho urbano.

## 1.1.Introdução

No mundo todo, o crescimento das cidades tem se mostrado um difícil exercício de planejamento urbano. Isso por que cada vez mais recursos são necessários para satisfazer as necessidades de uma população que se concentra num meio complexo e cheio de conflitos.

As necessidades da população se traduzem em recursos e benfeitorias que precisam ser administrados e planejados, de modo a conciliar os diversos interesses políticos, sociais e ambientais. Esses interesses se caracterizam em diversas formas, tais como, a necessidade de áreas para a implantação de moradias, fontes aproveitáveis de água para o abastecimento da população, infra-estruturas de água, esgoto e drenagem, área adequada para o despejo de resíduos sólidos, redes de transporte público, etc. Mas, esses interesses infelizmente nem sempre são comuns à toda a população, gerando constantes conflitos. Mas existem pontos comuns, e um deles é a exigência de eficiência, que garanta a

quantidade e a qualidade dos serviços oferecidos.

Entretanto, nos tempos atuais, somente esse tipo de preocupação não tem satisfeito os interesses da coletividade, surgindo outros questionamentos que refletem em seus mais diversos segmentos. Assim, surgem discussões a respeito de interferências causadas pela infra-estrutura e seus reflexos no meio ambiente e no próprio homem, de modo a que os sistemas procurem estabelecer critérios e técnicas que mantenham a capacidade de suporte do meio natural.

Neste caso, a capacidade de suporte se reflete na forma como os recursos são explorados e transformados, com medidas que procurem preservá-los para as gerações futuras, respeitando os ciclos naturais e os seus diversos processos.

Desenvolvimento Sustentável não é somente um modismo intelectual que surge no final do milênio, em consequência dos graves problemas ambientais que a humanidade está enfrentando. No caso da sociedade em pleno processo de globalização e integração sócio-econômica esta questão se



torna cada dia mais evidente. Em primeiro lugar, porque a nova economia global nascente está chegando aos limites dos recursos naturais, que o nosso planeta é capaz de oferecer. Em segundo lugar, os princípios desta integração mundial produzem um nível de injustiça social, que começa a assumir traços apocalípticos. A percepção destes limites traz conseqüências profundas na maneira de encarar o futuro da humanidade e pergunta-se: nossa forma de desenvolvimento tem futuro? A resposta é complexa porque requer uma nova abordagem baseada na interdisciplinaridade, quebrando com nossas tradições positivistas e lineares de pensar.

Entretanto, a quebra geral dos velhos paradigmas produz o substrato do novo, que está nascendo em todas as áreas do conhecimento humano. O novo, ainda aparentemente frágil, já começa a demonstrar sua vitalidade.

O crescente aumento populacional, a globalização, a utilização desmedida dos recursos naturais, a falta de energia, e a poluição provocada por sistemas de locomoção

ineficientes e processos industriais são fatos comuns com que lidamos todos os dias.

A conservação e a defesa dos recursos naturais entram atualmente como preocupação da Arquitetura e do Urbanismo. As suas conseqüências são globais, manifestando-se no desenvolvimento econômico, ambiente urbano e nos valores sociais e culturais da população.

*“ O progresso é medido pela velocidade com que se produz; chega-se mesmo a imaginar que quanto mais rapidamente se transforma a natureza, tanto mais avança o progresso. Em outras palavras: quanto mais rapidamente se transforma a natureza, tanto mais se economiza tempo. Mas este conceito de tempo tecnológico ou econômico é exatamente o oposto do tempo entrópico. A realidade natural obedece a leis diferentes das econômicas e reconhece o tempo entrópico: quanto mais rapidamente se consomem os recursos naturais e a energia disponível no mundo, tanto menor é o tempo que permanece a disposição de nossa sobrevivência. O tempo tecnológico é inversamente proporcional ao tempo entrópico; o tempo econômico é inversamente proporcional ao tempo biológicos. Os limites dos recursos, os limites da resistência do nosso planeta e de sua atmosfera indicam de maneira clara que quanto mais aceleramos o fluxo de energia e matéria através do sistema-Terra, tanto mais encurtamos o tempo real a disposição de nossa espécie. Um organismo que consome seus meios de subsistência mais rápido do que o ambiente os produz não tem possibilidade de sobreviver, escolheu um galho morto na árvore da evolução, escolheu a mesma rota que já foi percorrida pelos dinossauros”*

*(TIEZZI (1988) in FIGUEIREDO (1994)).*

## **1.2. Objeto e objetivos e metodologia**

### *1.2.1. Objeto*

Estudo de caso do bairro Parque CECAP (Companhia Estadual de Casas Populares) na cidade de Guarulhos em São Paulo.

### *1.2.2. Objetivos*

Pretende-se obter com a dissertação parâmetros para o desenvolvimento de um setor urbano, perfeitamente caracterizado como sub-área e com limites bem definidos.

Propor diretrizes e organizar uma base metodológica visando a possibilidade de transformação e melhoramentos da área;

Identificar a partir do estudo de caso um conjunto de diretrizes que poderão ser utilizadas para setores semelhantes à do bairro estudado;

### *1.2.3. Metodologia*

Os procedimentos metodológicos para a realização deste

trabalho estão organizados em duas etapas: Conceitos de apoio a metodologia de projeto envolvendo variáveis sociais, econômicas, ambientais e tecnológicas. E estudo de caso (Etapa 2).

#### *Etapa 1 - Estudo de bases conceituais*

Identificar os acontecimentos históricos, tais como, convenções e feiras sobre sustentabilidade e ecologia no mundo e verificar como o Brasil tem absorvido esses conceitos.

Estudar diretrizes de projetos relacionadas com os seguintes aspectos; Urbano, simbólico e cultural / Objeto arquitetônico, detalhes construtivos e materiais / Aspectos formais (escala, proporção, desenho) / Energia, ambiente e conforto ambiental;

#### *Etapa 2: Aplicação de um método de análise e de projeto ao caso do bairro Parque CECAP.*

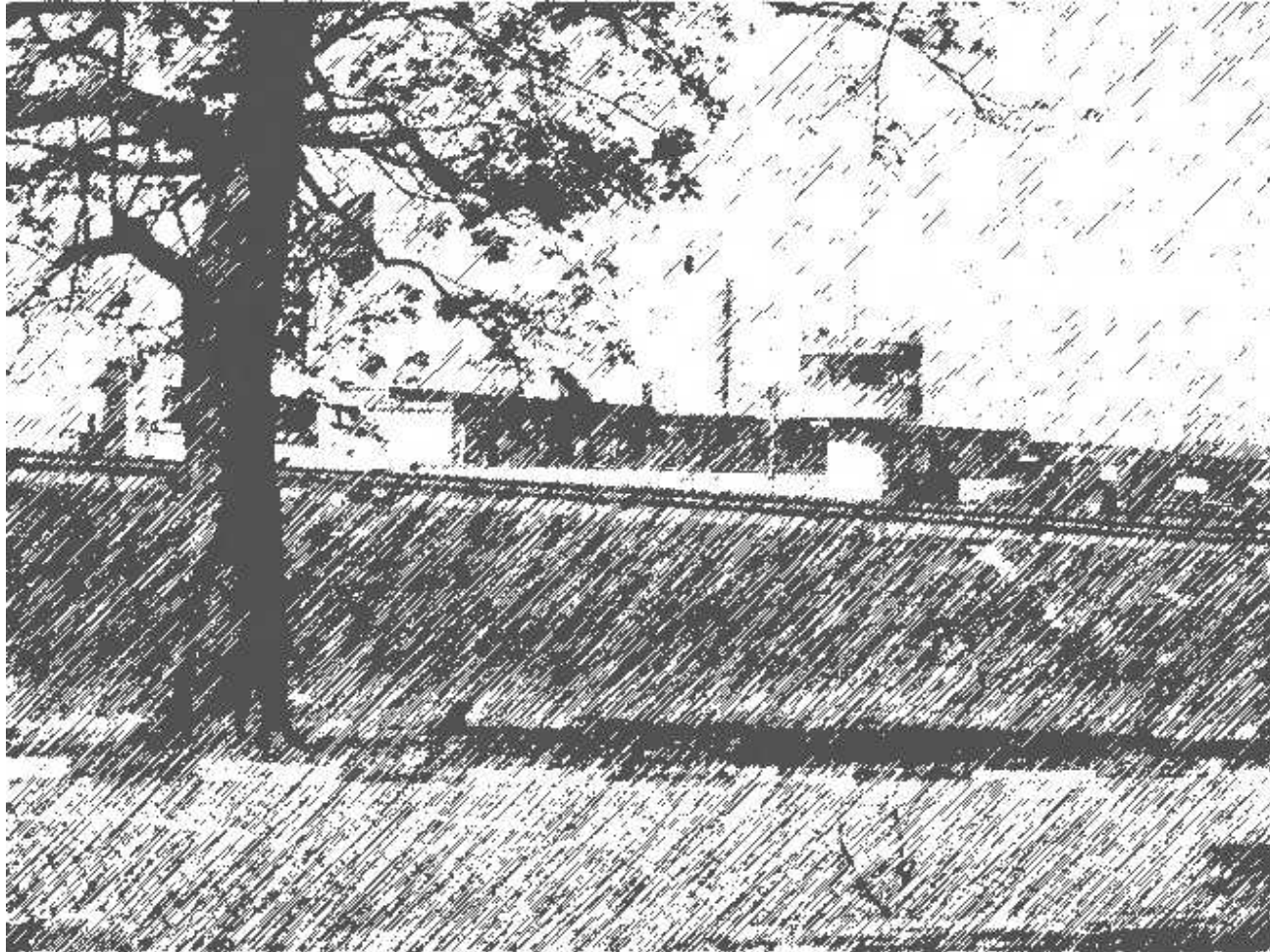
Analisar o bairro Parque CECAP/ Guarulhos, na sua atualidade;

Analisar relações internas entre os diferentes aspectos do bairro, com o intuito de caracterizar seus atributos e deficiências, orientando as possibilidades de transformação da área;

Aplicar um método de projeto baseado no estudo detalhado das partes, considerando: aspectos sociais, econômicos, ambientais e tecnológicos.

# Parque *Cecap*

PARQUE CECAP GUARULHOS - "TRANSFORMAÇÃO URBANA"



2

## **2. BASES CONCEITUAIS**

A metodologia de projeto que pretendemos desenvolver neste trabalho baseia-se em estudar o maior número possível de variáveis com a intenção de criar espaços mais adequados possíveis a realidade do local – O bairro Parque CECAP.

Isto nos leva a considerar o retrospecto dos assuntos ligados ao desenvolvimento sustentável

### ***2.1. Breve histórico do desenvolvimento Sustentável***

A possibilidade de esgotamento dos recursos naturais, com consideráveis conseqüências para a preservação da vida na Terra tem feito com que o Homem passe a encarar de maneira diferente a sua forma de relacionamento com o Meio Ambiente. Na década de 60 já surgiam tentativas para alertar as conseqüências das práticas que não favoreciam o Meio Ambiente.

Questões conceituais com o objetivo de esclarecer os termos: crescimento, desenvolvimento, limites e sustentabilidade têm

surgido nos principais meios científicos para orientar.

O termo Desenvolvimento Sustentável começa a ser especulado em um momento em que a população mundial questiona a possibilidade de findar com os recursos naturais, colocando em risco a espécie humana. Com isso as questões relativas aos recursos naturais, à preservação do meio ambiente, a qualidade de vida urbana, a equidade social e tantos outros, tornam-se cada vez mais comum no dia a dia das pessoas. No topo dessas questões, dois termos são colocados com muita importância: o desenvolvimento econômico e a proteção ambiental, que até então eram discutidos separadamente.

O crescimento econômico passa a ter o meio ambiente e o desenvolvimento como itens complementares.

Surge uma conscientização mesmo que pequena e concentrada em alguns países, de que o planeta oferece limites de exploração de seus recursos, e que esses limites devem ser considerados em favor da manutenção da própria

humanidade no futuro, principalmente a partir da década de 70 no século XX (ALVARENGA (1997)).

Essa preocupação faz com que diversos debates ocorram ao redor do mundo, principalmente através de eventos e encontros internacionais, porém é com a publicação de “Nosso Futuro Comum” (Our Common Future), também conhecido como Relatório de Brundtland, pela WCED (1987), que ocorre um dos grandes marcos para a conceituação, consolidação e popularização do termo “Desenvolvimento Sustentável”.

O trabalho culminou a elaboração deste relatório em 1983, quando foi criado por deliberação da Assembléia Geral da ONU, a Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (CMMAD), com a missão de elaborar uma “Agenda Global para Mudança”. O resultado do trabalho desta comissão foi publicado em 1987, trazendo pela primeira vez de uma forma sistematizada, uma conceituação de desenvolvimento sustentável, cuja forma mais resumida é:

*“O desenvolvimento sustentável é aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem as suas próprias necessidades.” (WECD (1987))*

Os conceitos acumulados pelo relatório de Brundtland têm origem em diversos encontros decorridos durante a década de 70 do século XX, porém a partir dos esforços realizados na sua elaboração é que começam a se efetivar ações para uma aplicação mais efetiva do Desenvolvimento Sustentável.

Após a realização deste evento importante, a ONU convoca em 1989 uma nova conferência que viria a ser realizado no Rio de Janeiro, Brasil, em 1992. A Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD), também conhecida como “Rio-92”, onde ocorre a incorporação definitiva do tema desenvolvimento ao meio ambiente. Até então, foi a maior reunião de nações, em que foram produzidos vários documentos, entre eles a Agenda 21 (CNUMAD, 1996), onde o conceito de desenvolvimento sustentável é

amplamente adotado e no qual são propostos programas específicos para atingi-lo (com definição de objetivos, metas, atividades e meios de implementação).

Os documentos obtidos nesta conferência foram essenciais para a consolidação de conceitos e idéias que se difundiram por todo o mundo.

Em seguida, em Istambul, na Turquia, em 1996, ocorreu a Segunda Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos (Habitat II), precedida pela Conferência de Berlim sobre as Cidades Sustentáveis. Em ambas, as questões urbana e ambiental foram associadas, tendo como objetivo a obtenção de assentamentos humanos sustentáveis.

De acordo com a Declaração de Berlim (CBCS, 1998), a ameaça de esgotamento das reservas de água, a acumulação de resíduos superando a capacidade de tratamento, o mau uso e a contaminação do solo, a qualidade do ar atingindo níveis cada vez mais críticos, o aumento da demanda por

transportes, a diminuição das áreas verdes e a falta de moradias para todos, são os problemas mais sérios a serem enfrentados pela sociedade mundial.

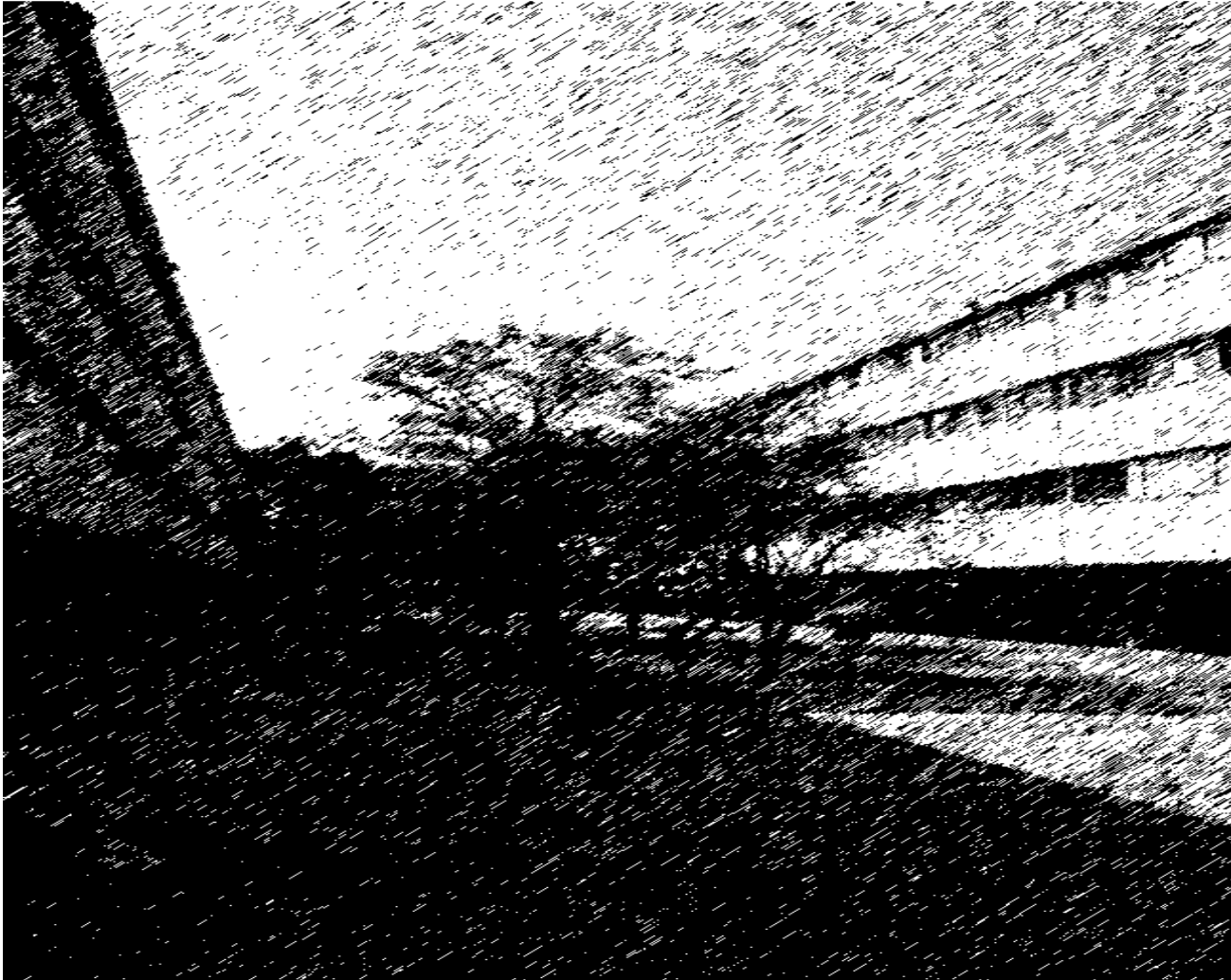
...

Na arquitetura o conceito de sustentabilidade vem sendo estudado, e a sua importância no ato projetual demonstra ser a decisão mais condizente com as características brasileiras, sendo dentro da área econômica, ambiental e ou cultural.



# Parque *Cecap*

PARQUE CECAP GUARULHOS - "TRANSFORMAÇÃO URBANA"



3

### 3.CASO DO BAIRRO PARQUE CECAP EM GUARULHOS – SP

#### *O contexto metropolitano*

A década de 1970 marcou o início de uma série de mudanças políticas e econômicas que afetaram decisivamente a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Por um lado, foram instituídas medidas governamentais para descentralizar a economia da metrópole paulista, CANO (1998) e PACHECO (1996). Por outro lado, foi criada a legislação de proteção aos mananciais com o objetivo de proteger os reservatórios de água, primordiais para abastecimento da população residente na região, MARCONDES (1999), ROLNIK (1997) e MARICATO (1996). A dinâmica demográfica e suas implicações sobre os recursos hídricos passaram a ter relações cada vez mais próximas a partir desse período.

A RMSP abrigava cerca de 45% da população estadual, em 1970. Essa concentração tem se mantido ao longo das últimas décadas, chegando próximo a 50%.

Houve um aumento populacional muito significativo no período considerado, com a RMSP passando de 8,1 milhões de habitantes em 1970 para cerca de 17,8 milhões de pessoas em 2000.

O município mais populoso do país continua sendo São Paulo, que passou de 5,9 milhões para mais de 10,4 milhões de habitantes. Embora ainda abrigue mais da metade da população regional (quase 59%), vem perdendo peso relativo, sendo que em 1970 a capital paulista abrigava quase que 2/3 da população metropolitana. Observa-se também um aumento importante do peso relativo de Guarulhos, que passou a ser o segundo município mais populoso da RMSP e também do estado, com mais de 1 milhão de habitantes, ultrapassando Campinas, que registrou uma população de 967 mil pessoas no ano 2000. Isso revela um vetor de expansão metropolitana em direção ao Nordeste. São Bernardo do Campo também ganhou peso e ultrapassou

Osasco, que se manteve praticamente em um mesmo patamar, e Santo André, que perdeu peso relativo.

### ***O Município de Guarulhos***

Guarulhos teve sua origem como elemento de defesa do povoado de São Paulo. Com a denominação de Nossa Senhora da Conceição foi fundado em 8 de dezembro de 1560 o aldeamento dos índios Guarus da tribo dos Guaianases, integrantes da nação Tupi, pelo Padre Jesuíta Manuel de Paiva.

Seu crescimento inicial deu-se em função da mineração de ouro. As minas foram descobertas em 1590 por Afonso Sardinha, localizadas na atual região do Bairro dos Lavras, cujas antigas denominações eram Serra de Jaguamimbaba, Mantiqueira e Lavras-Velhas-do-Geraldo.

Entre os séculos XVII e XVIII notamos momentos de grande interesse por Guarulhos, haja vista a quantidade de ordens estabelecendo as sesmarias (responsáveis pela ocupação e assentamentos na época do Brasil Colônia) expedidas para a

região.

Os sesmeiros se dedicaram à agricultura e à mineração e, como atividade de apoio criavam gado vacum e cavalari. Ressaltamos que os engenhos de açúcar que se iniciam nos anos seiscentistas estendem-se até o início do século XX, com a produção de álcool e aguardente. A agricultura da região possivelmente sofreu com o clima úmido e frio que acarretou ferrugem ao trigo, mosaico a cana e curuquerê ao algodão.

No final do século XIX, discutiu-se na Câmara Municipal a necessidade da região ser servida pela estrada de ferro. A justificativa recaía nas riquezas dos recursos naturais da região, mais especificamente na produção de madeira e pedra, além da produção de tijolos, dado o grande número de olarias em funcionamento. Toda a produção estava direcionada às crescentes edificações da capital, justificando a implantação do ramal ferroviário que se efetivará somente em 1915, com a inauguração do Ramal Guapyrá - Guarulhos, o trem da Cantareira (Estrada de Ferro Sorocabana) hoje desativado.

Os aspectos acima condicionaram a urbanização do município, vinculada à proximidade da capital e à importância das vias de acesso implementadas no esforço de modernização da indústria nacional a partir dos anos 50 (Plano de Metas - Política Desenvolvimentista), mobilizando trabalhadores de todo país em direção ao Sudeste. Com efeito, Guarulhos teve o impulso necessário para o seu desenvolvimento com a inauguração da Via Dutra em 1952, que conectou os dois pólos de desenvolvimento econômico do país. De um lado, São Paulo no momento histórico de aceleração industrial e de outro, o Rio de Janeiro, ainda Capital Federal e centro de decisões políticas.

Estrategicamente posicionado entre o eixo Rio / SP, o município de Guarulhos foi escolhido para a implantação de equipamentos de impacto regional tais como: o Aeroporto Internacional de São Paulo – Guarulhos (inaugurado em 1985 e com a 3ª pista em fase de projeto), Rodoanel, Dryport, o Parque Ecológico do Tietê e o Parque Estadual da Cantareira.

Cortam o território do município a Rodovia Presidente Dutra (já mencionada) a Rodovia Airton Senna da Silva, que fazem a ligação dos estados do Rio e São Paulo e a Rodovia Fernão dias que liga o município a Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais.

Conforme já apresentado, Guarulhos está inserido na Região Metropolitana de São Paulo, sendo um dos 39 municípios que a compõe. A proximidade com São Paulo, município sede da RMSP, condicionou o seu desenvolvimento, gerando sistemas dependentes.

Entretanto, essa proximidade com a Região Metropolitana não tem significado apenas desenvolvimento. Guarulhos tem se transformado, cada vez mais, em uma extensão dos problemas da Capital paulista. Grande proporção de pessoas que são responsáveis por domicílios e que não possuem rendimentos, cerca de 13%. Essa proporção é ligeiramente maior do que o verificado no conjunto da RMSP e significativamente maior do que a média estadual e nacional. A

proporção dos que ganham até um salário mínimo é equivalente à média da RMSP, sendo bem menor do que a média nacional. Ou seja, nessa categoria, Guarulhos se encontra em vantagem relativa em relação ao restante do país, mesmo considerando que as diferenças regionais implicam também em diferenças importantes em termos de valor relativo dos salários. Por outro lado, a maior diferença da RMSP em relação a Guarulhos diz respeito à faixa superior dos rendimentos, entre aqueles que recebem mais de 20 salários mínimos. Nessa faixa, a proporção da RMSP é mais do que o dobro da verificada em Guarulhos. Ou seja, a população de Guarulhos, em termos de rendimento, encontra-se em uma situação desfavorável em relação à RMSP.

Essas características salariais também se refletem nas informações de escolaridade dos responsáveis pelos domicílios. A maior proporção de pessoas responsáveis por domicílios possui entre 4 e 7 anos de estudos, em todos os níveis considerados, sendo que essa proporção é tem um

peso maior no Município de Guarulhos. Observa-se também que a proporção de responsáveis por domicílios com 15 ou mais anos de estudo de Guarulhos é menor do que a média do país, ficando bem atrás das médias metropolitana e estadual.

Quanto à situação de emprego no município, mesmo sendo insuficiente na geração de postos de trabalho, as unidades econômicas locais apresentam grande diversificação, possuem uma maior importância em termos de valor adicionado do que em pessoal ocupado e em número de unidades instaladas.

O parque industrial de Guarulhos representa um dos maiores do país, com cerca de 2.000 empresas, com destaque para as indústrias metalúrgicas, plásticas, químicas, farmacêuticas, alimentícias e de vestuário. Os bairros de Cumbica, Bonsucesso, Itapegica e Taboão abrigam as principais áreas industriais do município.

Destaque-se a atividade comercial e de serviços na economia do município; são mais de sete mil estabelecimentos

comerciais cadastrados no Ministério do Trabalho no ano de 1999, dos mais variados ramos e portes, inclusive grandes redes de supermercados e lojas de departamento, que proporcionam aos consumidores grande diversidade de produtos e que empregam mais de 100.000 pessoas. Existe uma grande expectativa no crescimento no setor de serviços, nos próximos dois anos, haja vista a implantação dos novos complexos hoteleiros no município e nos ramos ligados ao turismo de negócios. Com os novos investimentos imobiliários previstos para o município, as lojas de conveniência, lavanderias, locadoras de veículos, restaurantes, lojas de presentes e artesanato são alguns dos ramos que deverão receber investimentos significativos. Salientamos, porém, que o setor de serviços está e estará gerando novos postos de serviços, os quais absorvem apenas em parte a mão-de-obra com menor qualificação.

O dinamismo da economia municipal, somado ao processo de redirecionamento do crescimento da população metropolitana tem feito com que o município receba um vasto contingente

populacional. Algumas estimativas mostram a importância da migração em termos dos componentes do crescimento demográfico. Evidencia-se a importância do saldo migratório, principalmente nas duas últimas décadas. Ou seja, o município continuou atraindo população, o que explica o seu crescimento acentuado nos períodos recentes.

As características socioeconômicas da população municipal são, em grande parte, reflexo dos processos migratórios intensos que ocorreram nas décadas recentes.

### **3.1.História da Arquitetura do Bairro Parque CECAP em Guarulhos**

O bairro Parque CECAP, está localizado no município de Guarulhos a nordeste da Região Metropolitana de São Paulo, sendo um dos 39 municípios que a integra, encontrando-se posicionado estrategicamente no principal eixo de desenvolvimento do País, São Paulo / Rio de Janeiro, apenas à 19 Km da capital.

No bairro do parque CECAP residem hoje aproximadamente 14.360 pessoas, sendo que 81% desta população são proprietárias do imóvel.

No bairro 99,93% do lixo é coletado, e os mesmo 99,93% tem esgoto ligado à rede coletora da cidade.

98,77% das residências do bairro possuem água tratada pela companhia local.

A taxa de urbanização da área é de 100%.

No perímetro da área do bairro esta implantado o Conjunto

Habitacional Zezinho Magalhães Prado - CECAP – Caixa Estadual de Casas para o Povo, essa era a denominação em vigência na época da implantação do Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado em Guarulhos.

Em 18 de Dezembro de 1975 a CECAP é denominada como Companhia Estadual de Casas Populares, e em 1980 ela é desativada.

Foi no primeiro período de intervenções da CECAP (Companhia Estadual de Casas Populares) o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado em Guarulhos, de autoria dos arquitetos João Batista Vilanova Artigas (1915 – 1985), Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteadó, que a autarquia celebrou os contratos com os Arquitetos autores do referido projeto para que eles o elaborassem dentro do escritório da CECAP, utilizando os serviços da equipe técnica recentemente contratada pela autarquia.



**Ilustração 1 – Planta geral do conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado.**  
**Foto: Arquivo Fundação Vilanova Artigas**

O terreno de propriedade da Caixa econômica do estado de São Paulo ( CEESP ), com cerca de 1.800,000m<sup>2</sup>, localizado no município de Guarulhos, vizinho da base Área de Cumbica, limitado a nordeste pelo Rio Baquirivu e cortado no sentido leste-oeste pela Rodovia Presidente Dutra. (Arquivo Fundação Vilanova Artigas)

O Projeto do Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, o Parque CECAP / Guarulhos, totalizava 10.560 apartamentos, distribuídos em 8 freguesias, com um total de apartamentos variando entre 960 (ou 16 blocos) até 1.920 unidades (ou 32 blocos) em cada uma. Cada bloco possuía 60 apartamentos e cada apartamento tinha uma área construída total de 64,00m<sup>2</sup>.

Até hoje foram construídas 4.680 unidades, apenas 45% do total projetado.

Artigas não projetou “superquadras”, mais sim as “freguesias”: até na nomenclatura notava-se a preocupação com a preservação das raízes nacionais. Também chamou pelo nome dos estados Brasileiros cada um dos setores compostos por 8 blocos dentro



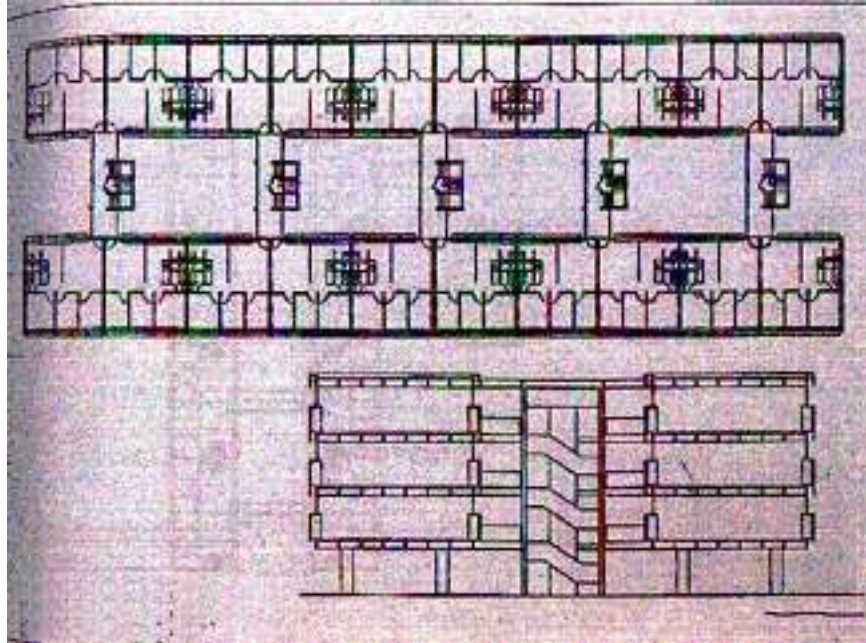


Ilustração 2 – Esquema estrutural da primeira fase.  
Foto: Arquivo CDHU

das freguesias: o condomínio “São Paulo”, o condomínio “Paraná”, o condomínio “Santa Catarina” e etc. No interior de cada freguesia havia sido projetado um centro comercial e uma área livre central que integrava com as outras áreas livres espalhadas pelo terreno sob o pavimento térreo de blocos apoiados sobre pilotis.

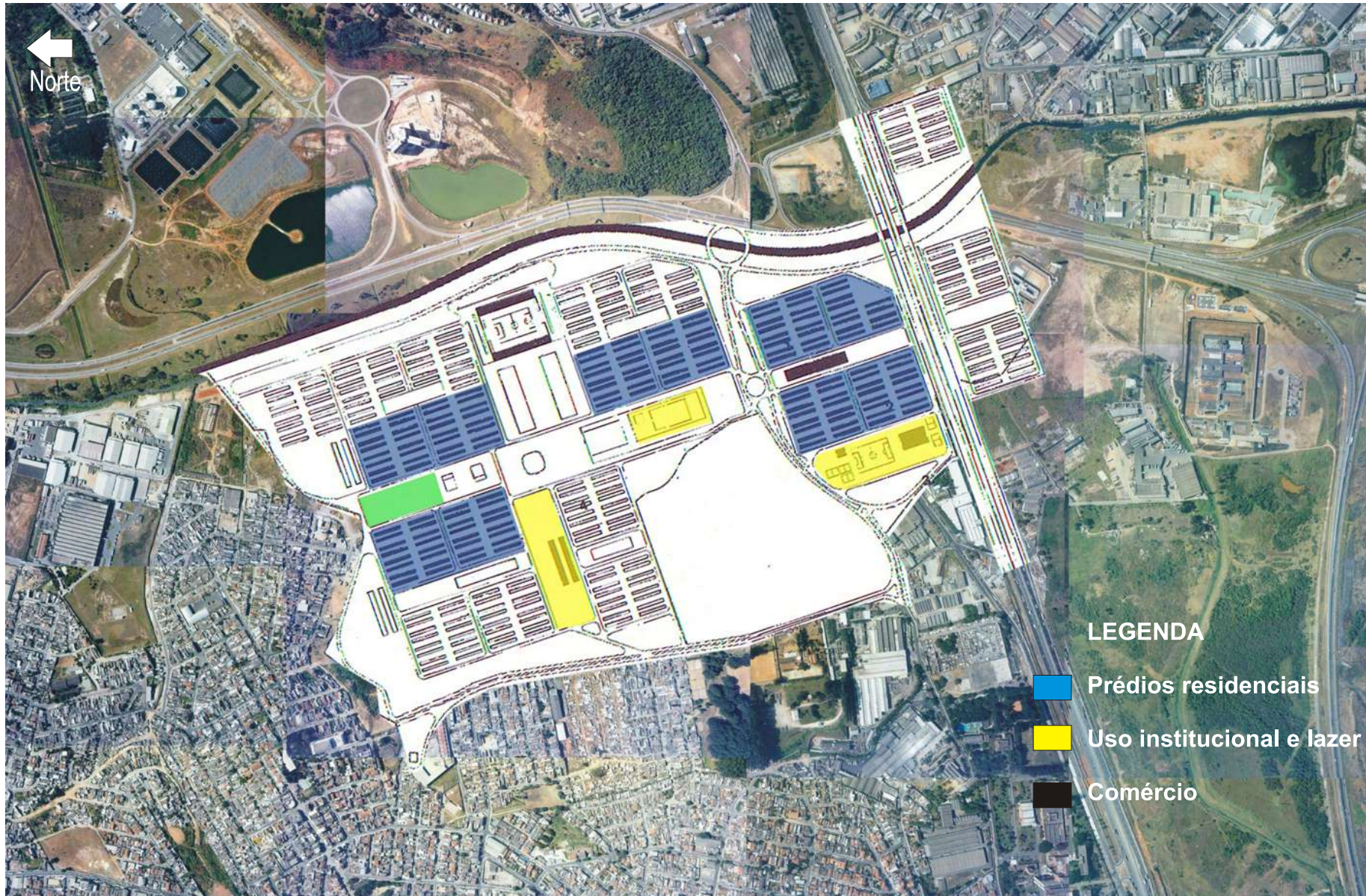
Os pilotis, a planta da unidade com divisórias internas independentes da estrutura, possibilitando sua remoção para se adequar à necessidade da família, e o desenho dos blocos de apartamentos e de sua implantação denunciavam a linguagem das formas sintéticas e arrojadas da Arquitetura Moderna Brasileira.

As cores marcantes e variadas das fachadas, com tons populares, quebravam sabiamente a monotonia que a repetição daqueles blocos naquele terreno infinitamente plano, poderiam porventura causar.



Mapa 01- Projeto original para o bairro Parque CECAP

Escala: sem escala



Mapa 02 - Mapa comparativo do projeto original com o implantado

Escala: sem escala

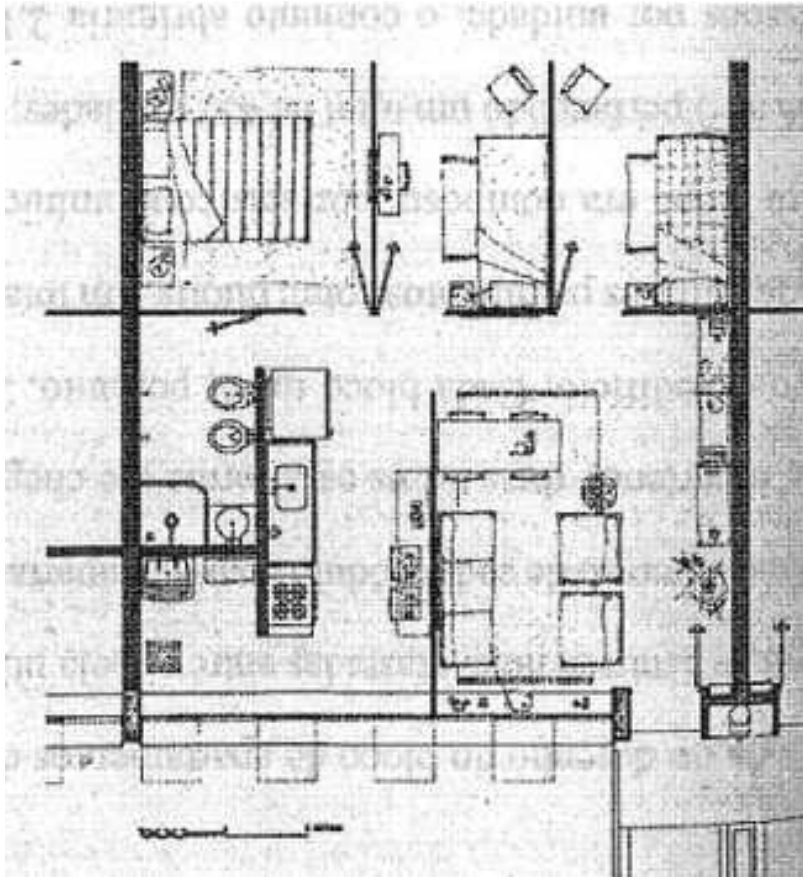


Ilustração 3 – Planta com lay-out dos apartamentos  
Foto: Arquivo CDHU

Além da busca da emoção estética, esteve presente em cada risco do projeto, a preocupação com a questão técnica e com o processo de produção industrial: o conjunto transformou-se numa importante experiência de racionalização dos processos de desenho e construção, incluindo métodos pioneiros da industrialização e racionalizações da construção nortearam a direção do projeto e dos trabalhos da equipe. Para Artigas sempre esteve presente a preocupação com o binômio Arquitetura e Indústria, que certamente se reportava ao problema da habitação popular, da produção massiva de casa para todos.

Até o desenho de sua proposta de implantação surgiu não só como resposta à situação topográfica e a orientação adequada para a insolação e ventilação, mas também buscando a definição de um eixo entre as lâminas dos edifícios que fortalecesse a implantação de uma ferrovia por onde seriam transportadas as peças pré-fabricadas através de guindastes enormes que se acoplariam aos prédios.

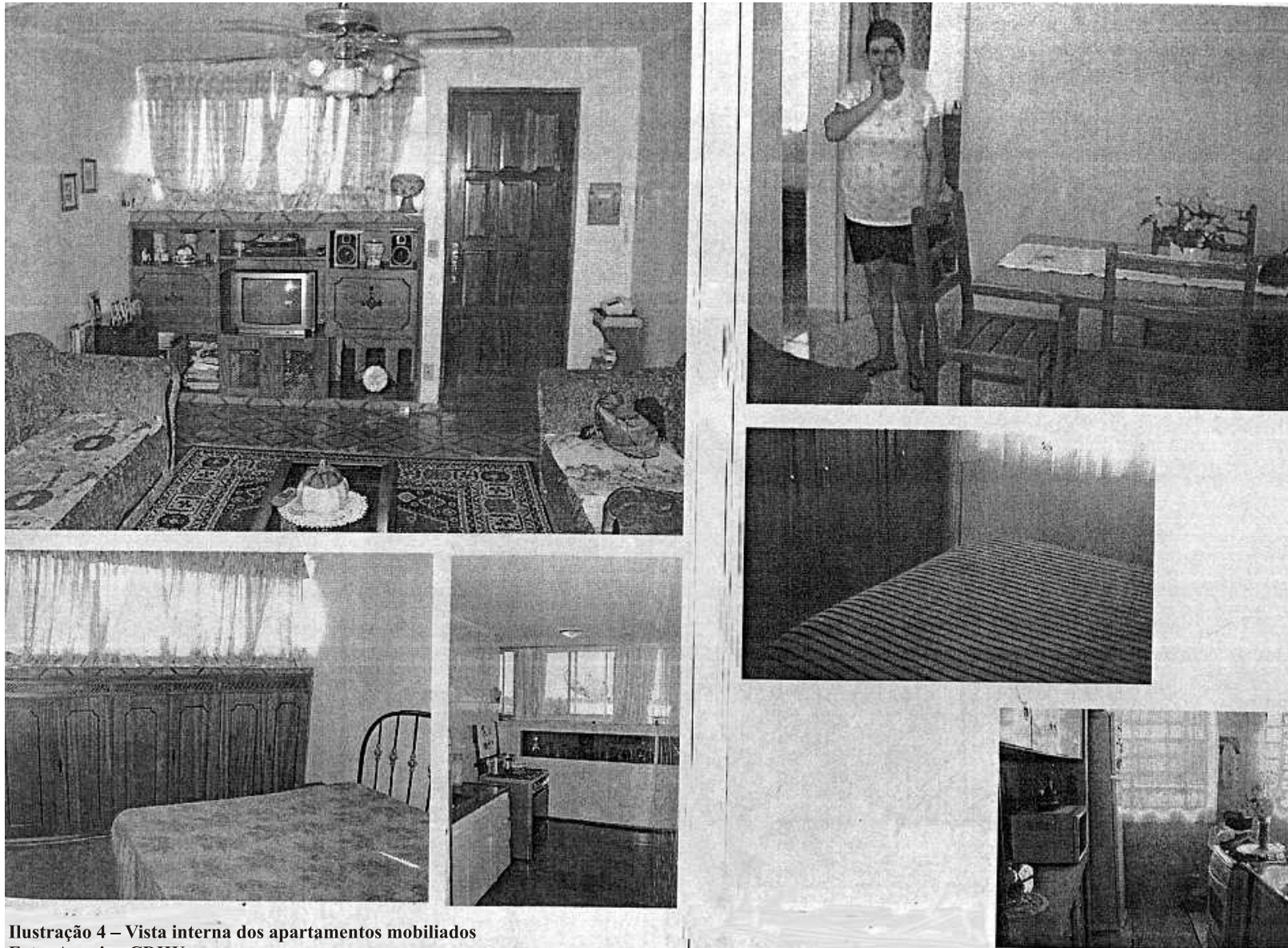
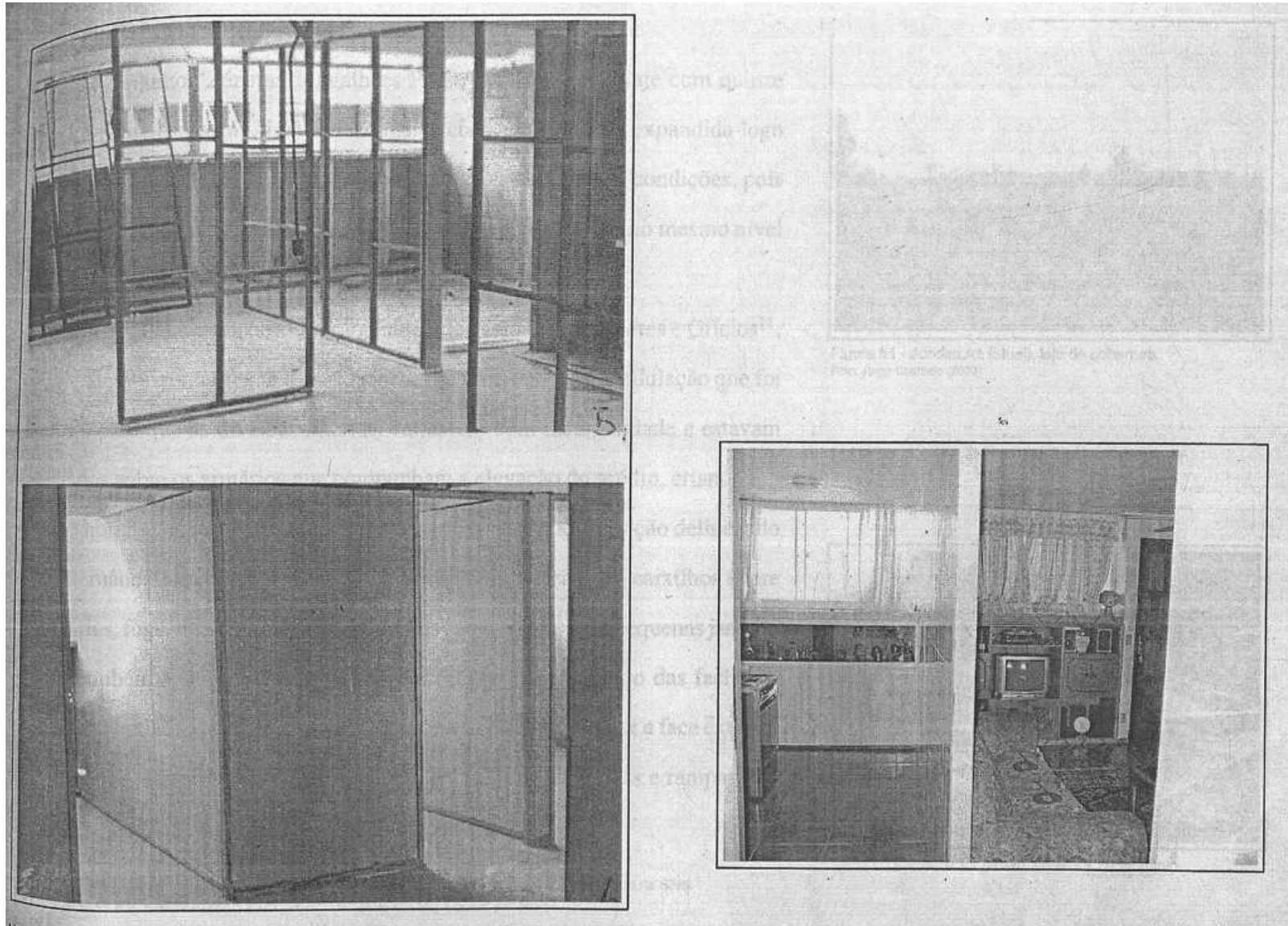


Ilustração 4 – Vista interna dos apartamentos mobiliados  
Foto: Arquivo CDHU



**Ilustração 5 – Colocação das divisórias**  
Foto: Arquivo CDHU

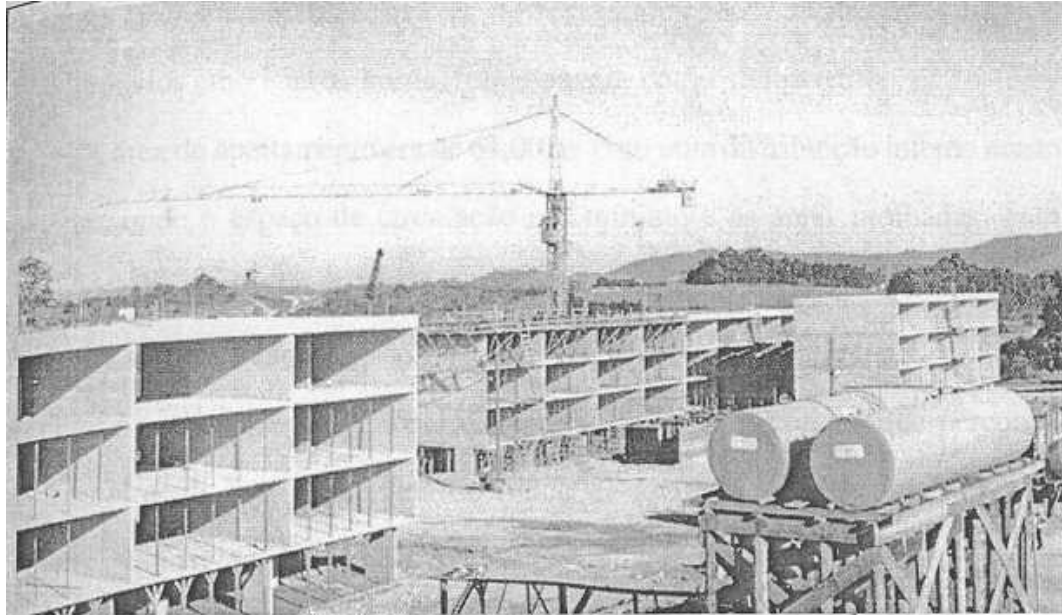


Ilustração 6 – Obra em execução no sistema executivo “parede-mesa”.  
Foto: Processo CDHU

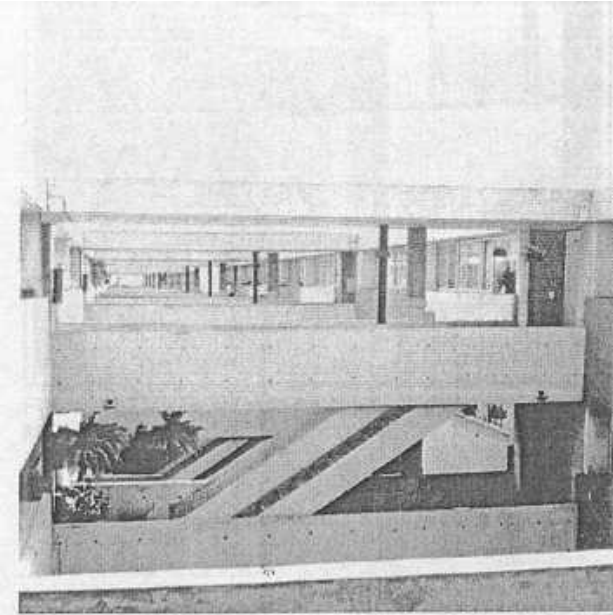


Ilustração 7 – Escadas pré-fabricadas.  
Foto: Arquivo Fundação Vilanova Artigas

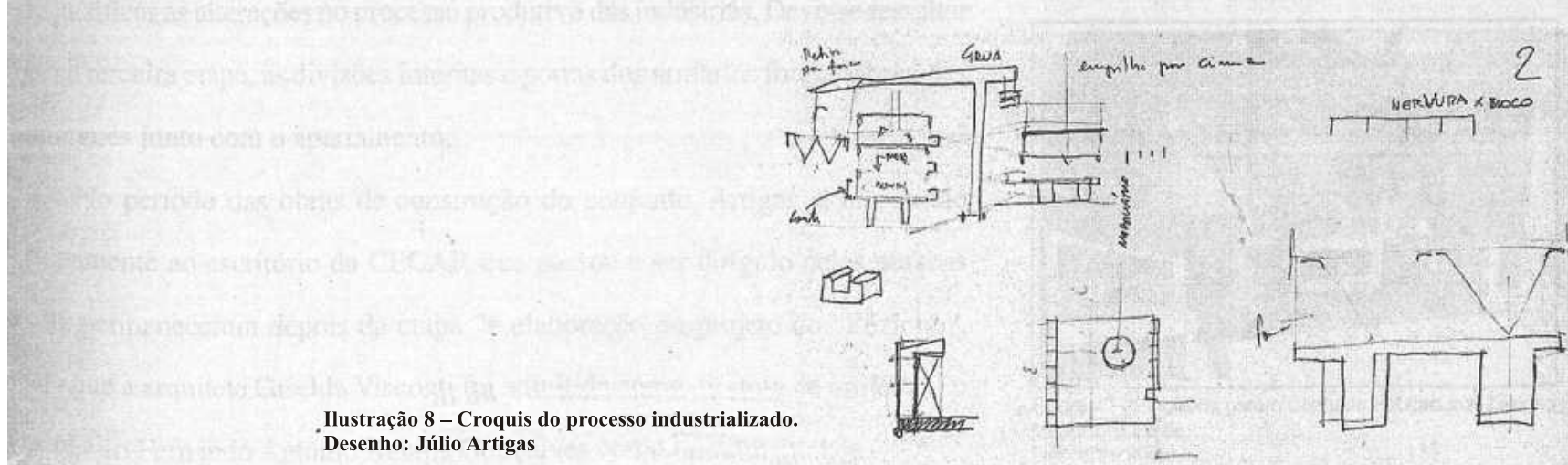


Ilustração 8 – Croquis do processo industrializado.  
Desenho: Júlio Artigas



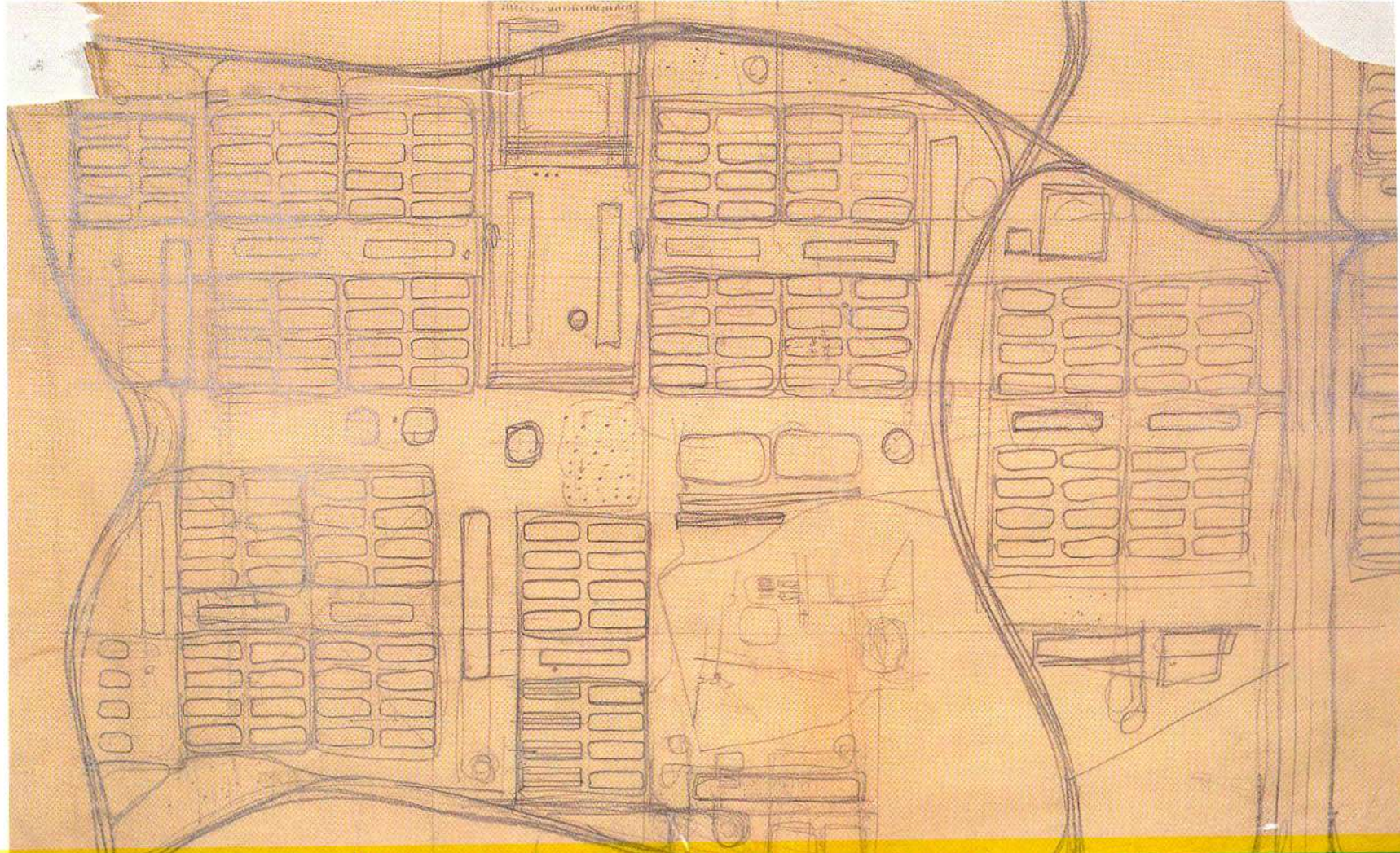
**Ilustração 9 – vista do desenho da fachada dos prédios.**  
Foto: Solimar Isaac



**Ilustração 10 – Vista geral dos prédios.**  
Foto: Solimar Isaac



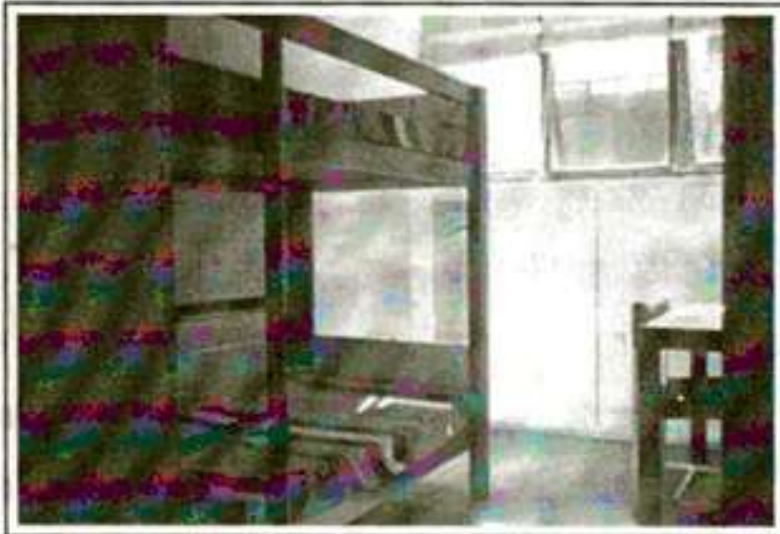
Estudo da implantação. Desenho do Escritório Técnico da CECAP  
*Site sketches. Cecap office's design*



**Ilustração 11 – croqui com o desenho de implantação do conjunto habitacional**  
**Foto: Arquivo Fundação Vilanova Artigas**



**Ilustração 12 – fotos das mobílias projetadas para os apartamentos.**  
Foto: Arquivo CDHU



**Ilustração 13 – fotos das mobílias projetadas para os apartamentos.**  
Foto: Arquivo CDHU

### **3.2. Justificativa da escolha da área de estudo**

Levaram-se em consideração alguns critérios para a escolha do local de análise, como:

#### **a) Fazem parte de um contexto de mudança;**

Apesar do bairro possuir barreiras físicas e naturais, é perceptível o crescimento da população em áreas não edificadas, acarretando um baixo nível de habitabilidade. Esse processo de crescimento exige do poder público a elaboração de novos projetos de urbanização.

Considerando o processo de mudança decorrente da implantação da marginal Baquirivú que limita a área de estudo e cria um obstáculo à acessibilidade. Todo o entorno está em processo de mudança em relação à apropriação das pessoas nos espaços públicos abertos.

#### **b) Possuem vazios urbanos e espaços abertos;**

O bairro possui grandes vazios urbanos e ainda não consolidados e definidos. Isso demonstra pontos de interrupção da malha urbana onde os espaços são ociosos.

#### **c) Estrutura da malha;**

A estruturação da malha urbana do bairro é em função das vias principais, que corta a cidade (Marginal Baquirivú) e que funciona como um corredor de mobilidade e de acesso a outras áreas.

O bairro tem uma via principal, a Avenida Monteiro Lobato, que corta o bairro e distribui o fluxo de automóveis e pedestres.

Os padrões de consolidação coincidem com a concentração de usos comerciais e de equipamentos públicos ao longo da via principal diretamente relacionada com a sua continuidade.

#### **d) Vegetação;**

A vegetação no local é bastante significativa, tanto nas áreas

de permanência como nas de passagem. Essa é uma característica positiva do bairro.

**e) Topografia;**

A topografia é plana, tendo próximo ao Rio Baquirivú um vale com terrenos alagadiços.

As características contribui para a monotonia e simetria da traçado do bairro.

**f) Relações entre as edificações e a rua;**

A relação entre as edificações e a rua se fazem de forma direta, através de pequena largura de calçada.

**g) Identidade;**

O bairro do Parque CECAP é um ponto de referencia do município de Guarulhos, pois abriga uma quantidade alta de

moradias, equipamentos urbanos e um centro comercial que atende uma população extrabairro. Mesmo não suprimindo a demanda local.

Isso acontece graças as áreas residenciais já consolidadas.

### **3.3. Análise da estrutura urbana do bairro Parque CECAP**

A região do Bairro Parque CECAP teve como indutor do desenvolvimento urbano as rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna da Silva a partir da implantação parcial do conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado, e como consequência desse fato uma ocupação ao entorno ligada aos usos industriais, como depósitos, armazéns e galpões industriais.

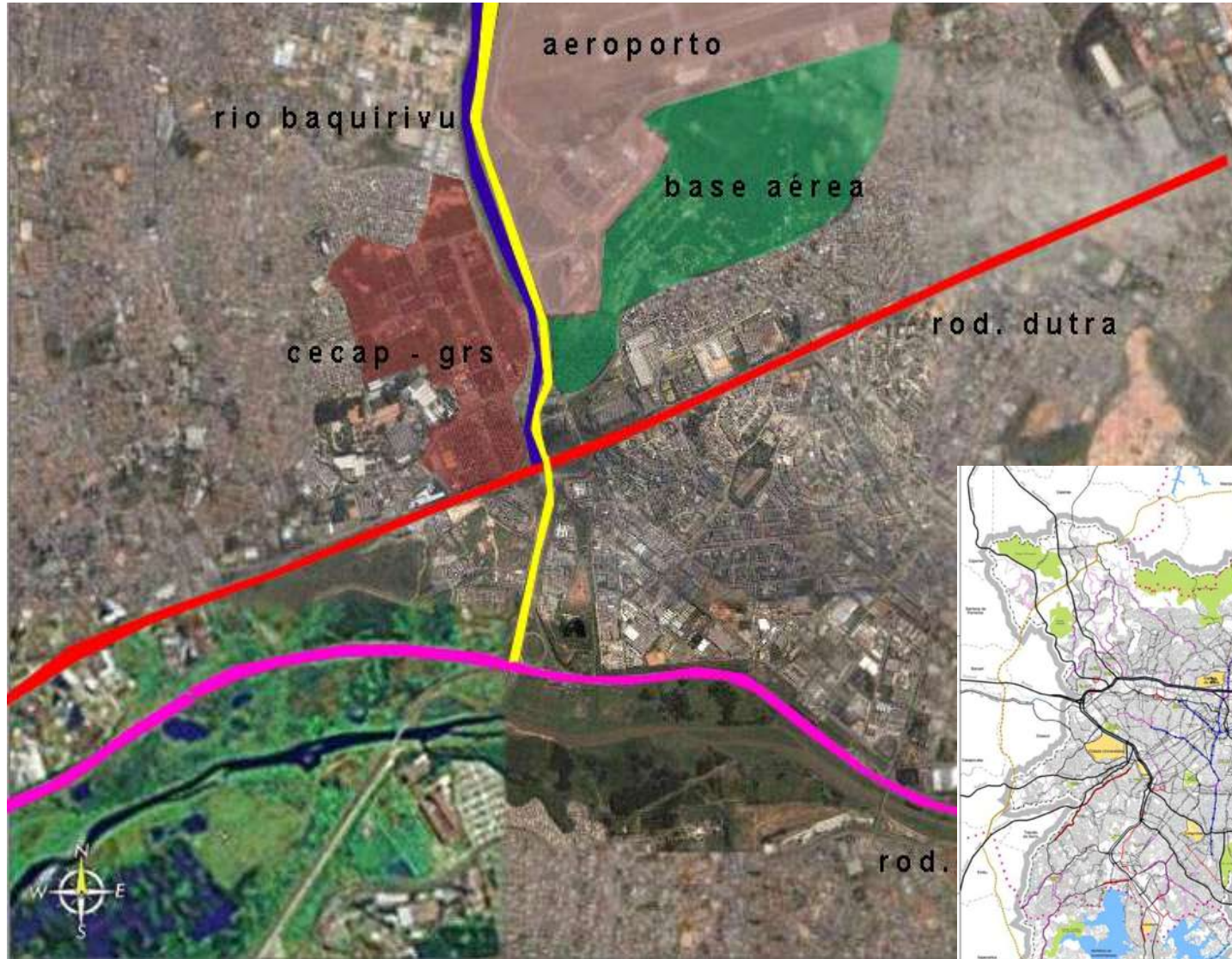
Por outro lado, 1985 a implantação do Aeroporto Internacional de São Paulo ao lado do bairro em estudo, fez com que o município repensa-se o sistema viário da área trazendo um fluxo de veículos interno extrabairro nos horários conhecidos como “de pico”.

Na década de 80, o único ponto de travessia para o bairro era através da passarela no quilometro 218, próximo a industria Quaker na Rodovia Presidente Dutra.

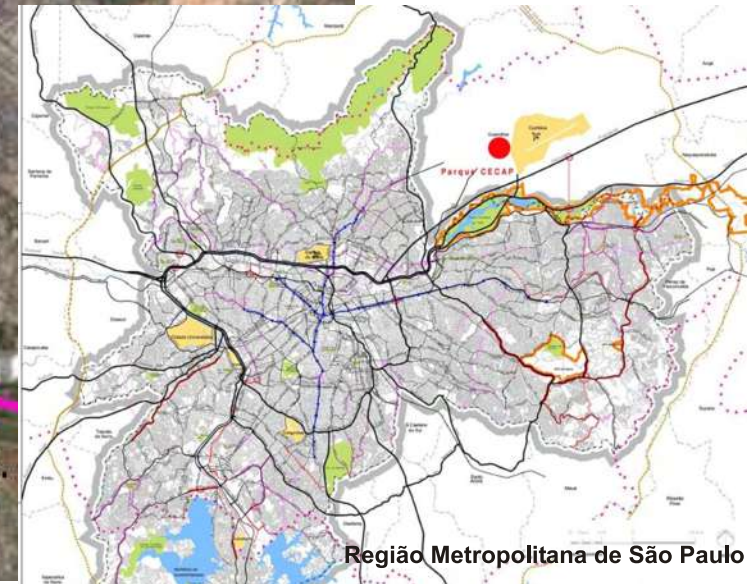
A ligação com o centro da cidade de Guarulhos é feita através da Avenida Monteiro Lobato em apenas quatro quilômetros, e que na década de 80 era o único caminho com transporte

coletivo para a cidade de São Paulo.

O Conjunto Habitacional Parque CECAP, esta localizado no município de Guarulhos a nordeste da Região Metropolitana de São Paulo, sendo um dos 39 municípios que a integra, encontrando-se posicionado estrategicamente no principal eixo de desenvolvimento do País, São Paulo / Rio de Janeiro, apenas à 19 Km da capital.



Estado de São Paulo



Região Metropolitana de São Paulo

Mapa 03 - Localização do bairro do Parque CECAP

Escala: sem escala



Mapa 04 - Equipamentos existentes administrados pela PMG

Escala: sem escala



**Ilustração 14- Centro de Abastecimento do parque CECAP**  
**Foto: Solimar Mendes Isaac**

### ***Centro de Abastecimento Zezinho Magalhães Prado***

O centro de Abastecimento é usado pela população dos bairros vizinhos também.

O varejão acontece todos os sábados do ano, das 6 da manhã a 1 da tarde.

Nos dias da semana, o espaço tem outras finalidades interbairristas, tais como, licenciamento de automóveis, feiras de animais e feira de equipamentos de veículos.

Do ponto de vista da cidade, ele é um pólo gerador de tráfego nos dias de feiras livres. Com o intuito de minorizar esse problema, dentro do próprio equipamento há um estacionamento gratuito para os usuários.

Neste equipamento é possível a realização de shows de grande porte, trazendo para o Parque CECAP pessoas de todos os bairros da cidade.

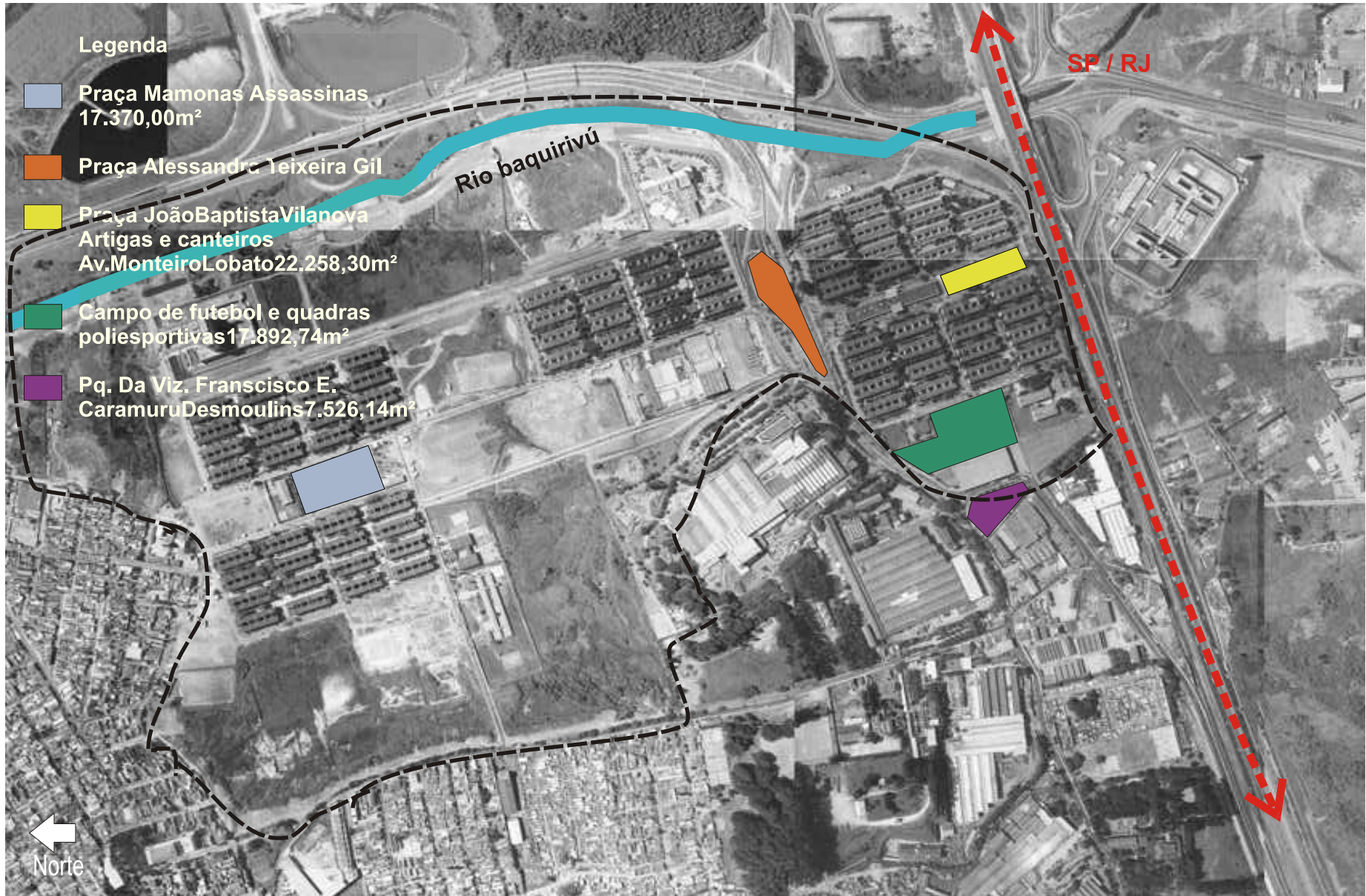
Tendo como facilitador o transporte coletivo do local, que é bastante abrangente em números de linhas.

O Centro de Abastecimento do Parque CECAP é um equipamento importante para o funcionamento do bairro.





**Ilustração 15 - Centro de Saúde Parque CECAP**  
**Foto: Solimar Mendes Isaac**



Mapa 05 - Uso lazer

Escala: sem escala



**Ilustração 16 - Praça Mamonas Assassinas**  
**Foto: Solimar Mendes Isaac**



**Ilustração 17 - Praça Mamonas Assassinas**  
Foto: Solimar Mendes Isaac

### ***A Praça Mamonas Assassinas***

É bastante utilizada pelos moradores do bairro. O público alvo são crianças nos períodos matutinos e de adolescentes nos outros períodos, pois, a proximidade com as escolas EEPG Leopoldo Gentil Junior e EEPSPG Vereador Elísio de Oliveira Neves incentiva o uso. É também um local de eventos comemorativos do bairro.



**Ilustração 18 - Placa da Praça Mamonas Assassinas**  
Foto: Solimar Mendes Isaac



**Ilustração 19 -“Rachão das 7” Domingo, dia típico de jogo.  
Foto: Solimar Mendes Isaac**

### ***A Praça Alessandra Teixeira Gil, Vilanova Artigas e os canteiros da Av. Monteiro Lobato***

São áreas pouco utilizadas, sendo apenas para passagem de pedestres, pois, a sua localização não incentiva o uso, e é um espaço que faz mais parte do complexo da Av. Monteiro Lobato.

### ***O Campo de Futebol e as quadras poliesportivas***

Conhecido como Rachão das 7, é um espaço onde se pratica a pracialidade do bairro. Esses espaço são bem utilizados e organizados, sendo, hoje um ponto de encontro da população.

Todos os domingos tem o tradicional jogo com o time da casa, “Rachão das 7”, que dá nome ao complexo.

### ***“Rachão das 7”, famoso na região***

Se há uma marca registrada do Parque Cecap que todo mundo conhece é a do "Panelão" ou a do "Rachão das 7". Os apreciadores do futebol de várzea de toda Guarulhos e das regiões vizinhas certamente já disputaram acaloradas



**Ilustração 20 - Campo de Futebol e quadras Poliesportivas.**  
**Foto: Solimar Mendes Isaac**

"peladas" na praça de esportes "Conselheiro José Augusto de Mattos", administrada pelo Conselho Comunitário, do qual Mattos foi um dos fundadores.

Construída na gestão Paulo Egydio Martins, em 1977, a praça de esportes tem um campo de futebol e três quadras. O campo ficou conhecido como "do Panelão", devido à predominância de uma equipe formada por antigos moradores. E em todos os domingos pela manhã, um saudável ritual ali acontece.

É o "Rachão das 7", fundado há dez anos e coordenado por Nelson Hemandes, o "Nelsão". O primeiro jogo aconteceu em 7/7/80 e em todos os Sete de Setembro há um quadrangular para comemorar a data. A cada domingo, os jogadores começam chegar às 6 horas; cada um leva calção e meião, e eles vão inscrevendo-se na prancheta do Nelsão e as equipes são formadas por ordem de chegada. "Não há panelinha, todo mundo joga", diz Nelson. Formam-se quatro ou cinco times, o vencedor fica em campo e enfrenta mais um adversário.



**Ilustração 21 - Parque da Vizinhança área com brinquedos em eucaliptos.  
Foto: Solimar Mendes Isaac**



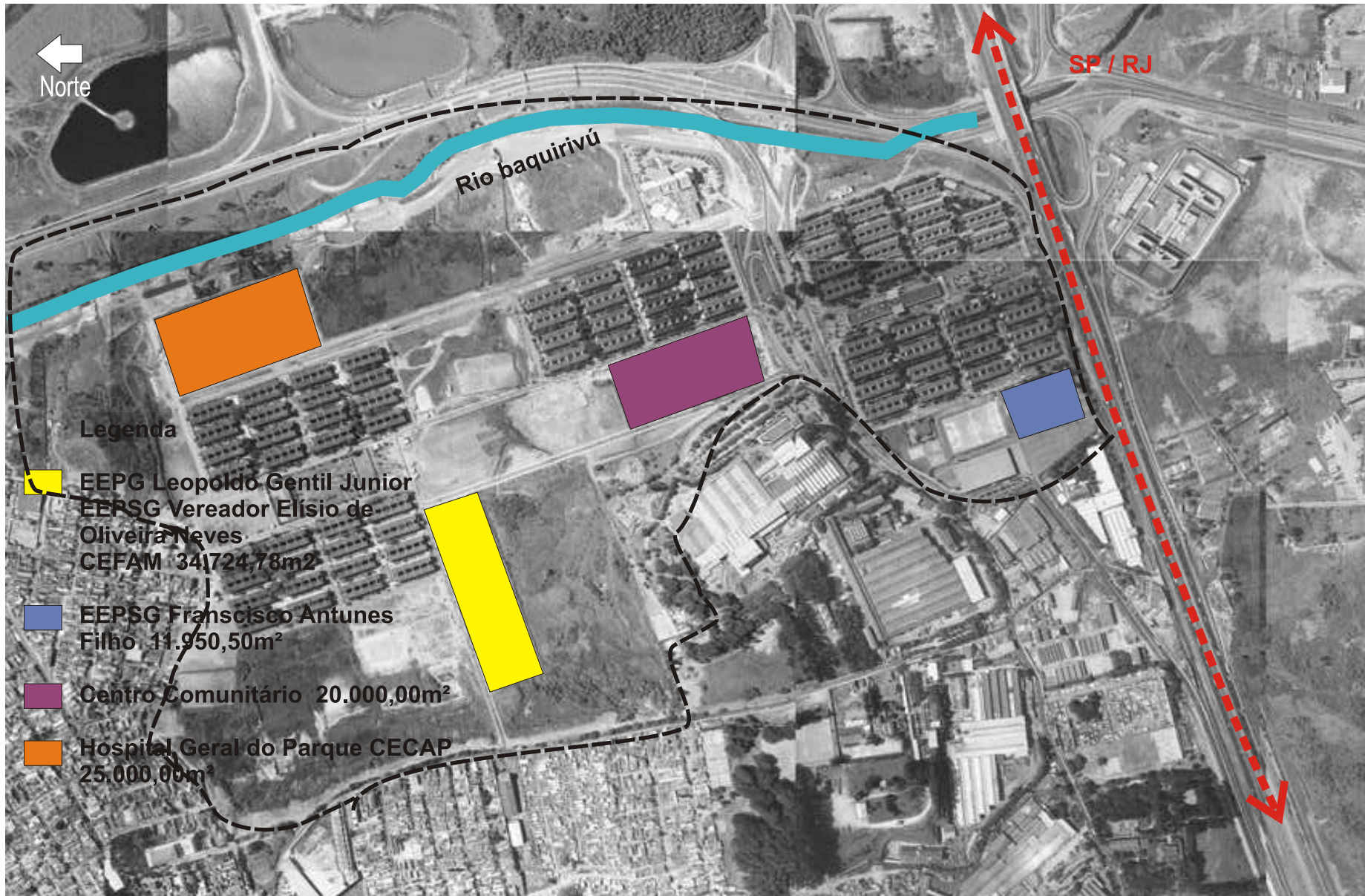
**Ilustração 22 - Parque da Vizinhança** Piso e pergolado com mesas e bancos.  
Foto: Solimar Mendes Isaac

### ***Parque da Vizinhança Francisco E. Caramuru Desmoulins***

O parque existe desde de 1980, e atende as populações dos condomínios residenciais Rio Grande do Sul, Paraná, Santa Catarina e São Paulo.

As atividades do parque hoje são focadas para as crianças, com brinquedos em eucaliptos e espaços com mesas e bancos para jogos.





Mapa 06 - Equipamentos Estaduais existentes

Escala: sem escala



**Ilustração 23 - EEPG Francisco Antunes Filho**  
Foto: Solimar Mendes Isaac



**Ilustração 24 - Complexo com as escolas EEPG Vereador Elido de Oliveira Neves, CEFAM e EEPG Leopoldo Gentil Junior**  
Foto: Solimar Mendes Isaac

### ***Escolas***

Hoje a estrutura de escolas no bairro é diversificada.

Temos as três escolas estaduais e uma creche que não atende a demanda do bairro.

Há as escolas privadas, o Colégio Machado de Assis com o ensino fundamental e médio.



**Ilustração 25 - Centro Comunitário do Parque CECAP**  
**Foto: Solimar Isaac**

### ***Centro Comunitário do Parque CECAP***

O centro Comunitário hoje, é um espaço com atividades diversas, tais como, piscinas, quadras poliesportivas, quadras de bocha, churrasqueiras, ginásio coberto, saunas, lanchonetes e solários. A utilização desse “clube”, pois assim é chamado o espaço pelos moradores, é possível através da compra de um título com um valor bem acessível.

É um espaço importante dentro do bairro, pois tem tradição entre os moradores.

No “clube” também acontece os ensaios da Escola de Samba do Parque CECAP, fazendo do lugar um ponto de encontro da comunidade.

Hoje, o Centro Comunitário precisa ser reformado e reestruturado administrativamente, o estado em que ele se encontra é considerável precário.



**Ilustração 26 - Hospital Geral de Guarulhos**  
**Foto: Solimar Isaac**



**Ilustração 27 - Hospital Geral de Guarulhos.**  
**A arquitetura do hospital segue com as linhas horizontais respeitando a arquitetura dos condomínios do parque CECAP.**  
**Foto: Solimar Isaac**

### ***Hospital Geral***

O Hospital Geral é hoje uma das principais referências na área da saúde de Guarulhos, prestando milhares de atendimentos nas mais diferentes especialidades e alcançando, principalmente, a população mais carente.

Este equipamento é também um polo gerador de tráfego, além de atrair comércio irregular no seu entorno.



Mapa 07 - Uso Residencial

Escala: sem escala



**Ilustração 28 - Foto das escadas do Condomínio São Paulo**  
Foto: Solimar Isaac



**Ilustração 29 - Alameda de entrada do Condomínio São Paulo.**  
Foto: Solimar Isaac



**Ilustração 30 - Canteiro central entre as escadas do Condomínio São Paulo.  
Foto: Solimar Isaac**



**Ilustração 31 - Vista do Condomínio Paraná**  
Foto: Solimar Isaac



**Ilustração 32 - Térreo garagem do condomínio São Paulo.**  
Foto: Solimar Isaac





**Ilustração 33 - Corredor de acesso aos apartamentos. Terceiro andar da escada. Extintores contra incêndio, e lixeira vertical.**  
**Foto: Solimar Isaac**



**Ilustração 34 - Pátio interno entre blocos no condomínio Rio de Janeiro.  
Foto: Solimar Isaac**

Na 1º fase da construção foi utilizado o sistema convencional de construção.

A primeira versão do projeto estrutural com laje nervurada de 8,50cm de espessura, onde a modulação das nervuras acertava as paredes.

Os pilares eram delgados, com cerca de 60,00cm de largura e embutidos na alvenaria de blocos, exceto no térreo (em pilotis).

Com a mudança no sistema construtivo, muitos elementos foram modificados como a escada, que se tornou pré-fabricada. Os pilares do térreo tornaram-se mais robustos, suas formas também eram metálicas e a partir do segundo pavimento adotou-se o sistema conhecido como “mesa-parede”: as lajes não eram mais construídas sobre vigas nervuradas e passaram a ser maciças, com dimensões maiores.



**Ilustração 35 - Canteiro entre as escadas do Condomínio Rio de Janeiro.**  
 Foto: Solimar Isaac



**Ilustração 36 - bancos na área térrea dos blocos**  
 Foto: Ronald Amadeu



**Ilustração 37 - Área do térreo em pilotis. Condomínio Rio de Janeiro.**  
 Nesta fase de construção não há mais as vigas aparentes e os pilares são mais robustos.  
 Foto: Acervo CDHU



Ilustração 38 - Escadas do Condomínio Sergipe.  
Foto: Acervo CDHU

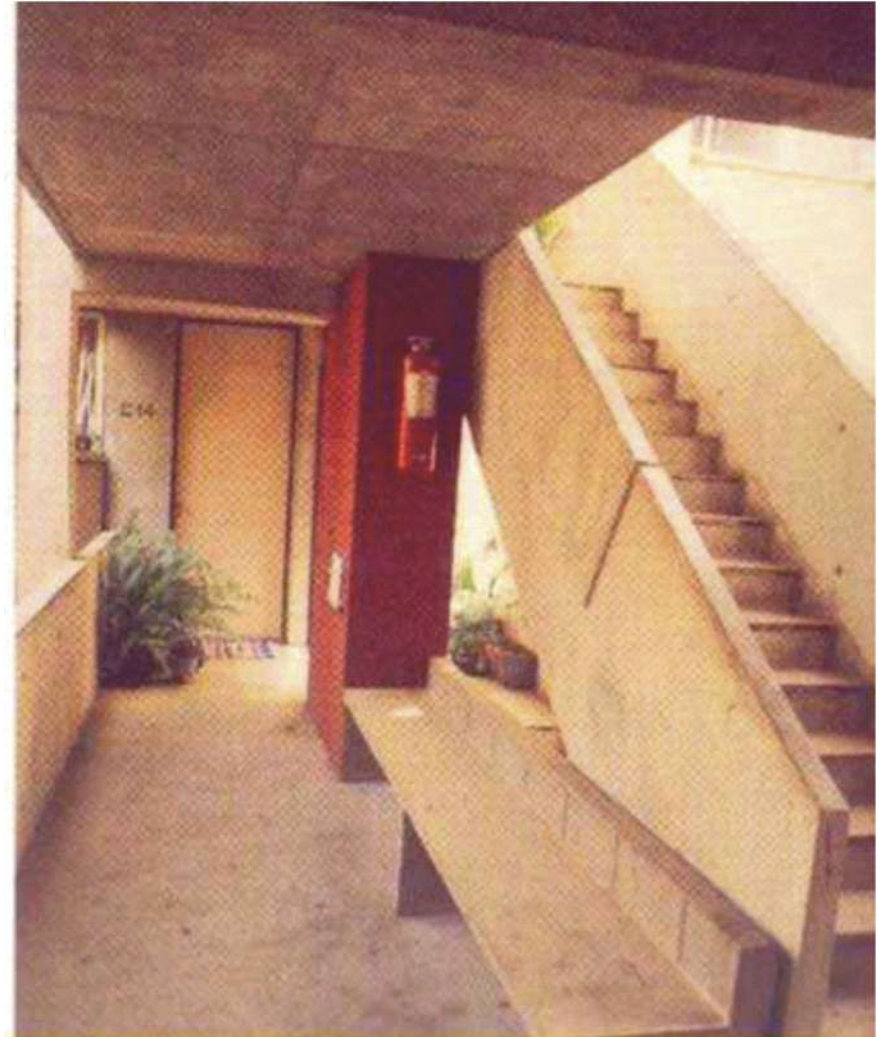
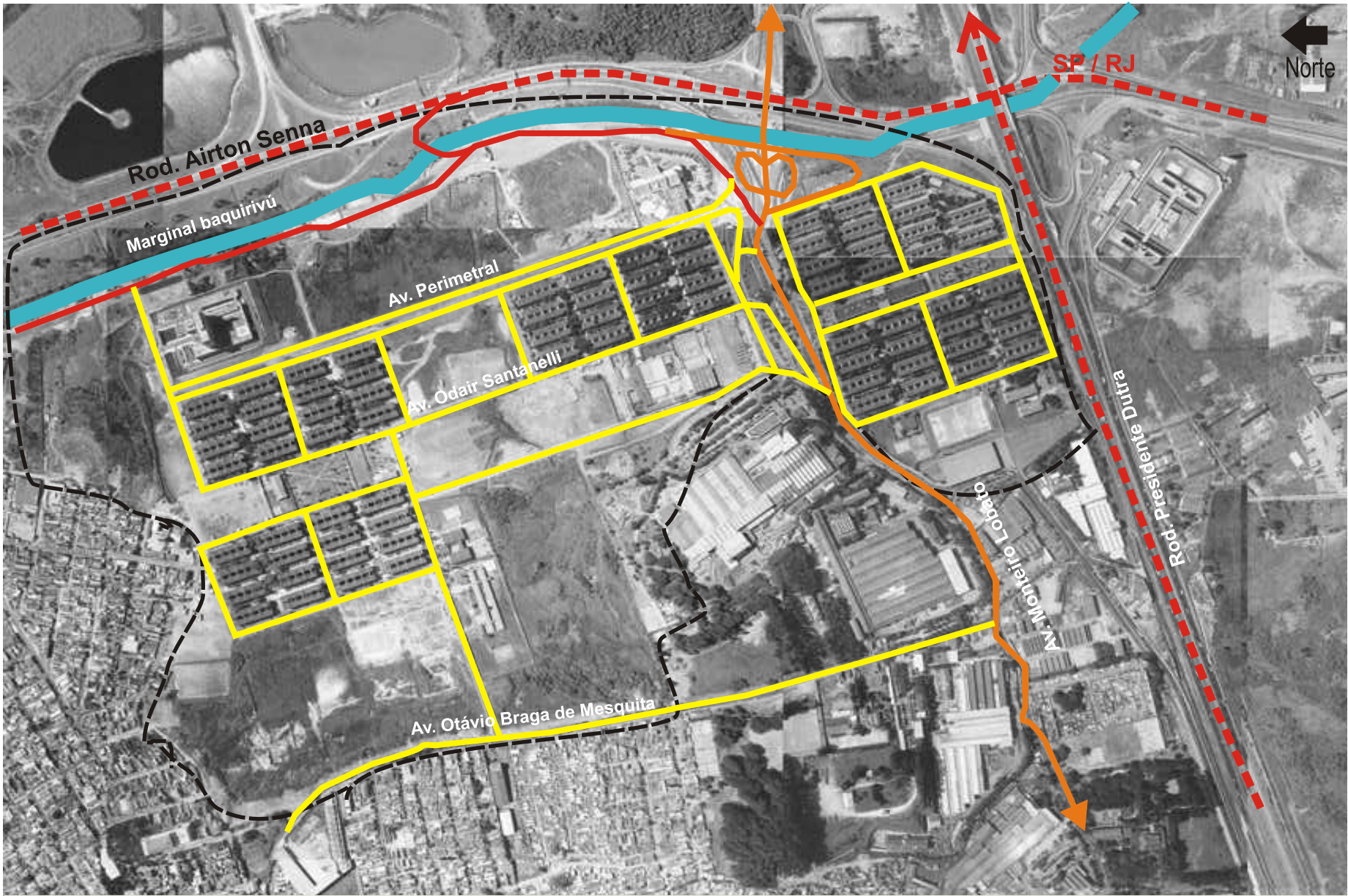


Ilustração 39 - Área de acesso aos apartamentos do condomínio Rio de Janeiro.  
Entre os condomínios da 2ª fase da construção, os corredores são mais generosos e há bancos em todos os andares.  
Foto: Acervo CDHU



Mapa 08 - Sistema Viário

Escala: sem escala



**Ilustração 40 - Rodovia Presidente Dutra ao lado do Condomínio Rio Grande do Sul.  
Foto: Solimar Isaac**

O sistema viário do bairro está estruturado da seguinte forma: As vias principais, tais como, a Av. Odair Santanelli e Rua Rubens Henrique Picchi, organizam as entradas dos veículos aos condomínios.

As ruas laterais dos condomínios têm o uso mais de pedestres.

Com a construção da Av. Perimetral, que faz o acesso da Av. Monteiro Lobato ao Hospital Geral, fez com que o tráfego de caminhões pesados, existente na região, fosse desviado melhorando as condições das ruas internas do bairro.

O complexo Marginal Rio Baquirivu liga a Av. Jamil João Jarif, no bairro do Taboão, e a Av. Monteiro Lobato.



**Ilustração 41 - Av. Monteiro Lobato. Sentido Centro / Bairro.  
Foto: Solimar Isaac**



**Ilustração 42 - Av. Odair Santanelli  
Foto: Solimar Isaac**



**Ilustração 43 - Rua Rubens Henrique Picchi**  
**Foto: Solimar Isaac**



**Ilustração 44 - Av. Perimetral**  
**Foto: Solimar Isaac**





**Ilustração 45 - Rua local entre os condomínios São Paulo e Santa Catarina.  
Foto: Solimar Isaac**



**Ilustração 46 - Canteiro da Av. Perimetral.**  
Espaço muito usado para a prática de caminhadas e esportes ao ar livre.  
Foto: Solimar Isaac



Mapa 09 - Matrícula 8.128

Escala: sem escala



**Ilustração 47 - área ao longo da Av. Perimetral**  
Foto: Solimar Isaac



**Ilustração 48 - área ao lado do campo de futebol**  
Foto: Solimar Isaac



**Ilustração 49 - área localizada a frente do Centro comunitário.**  
Hoje é utilizada para estacionamentos de veículos que estão a passeio no bairro.  
Foto: Solimar Isaac

O Parque CECAP hoje é um bairro considerado pela Prefeitura de Guarulhos um espaço consolidado e estável.

O complexo do novo sistema viário com a Av. Perimetral e a Marginal Baquirivú não trouxeram grandes alterações no cotidiano da população do bairro.

### **3.3.5. Condições atuais das áreas remanescentes**

O objetivo deste estudo é a elaboração do diagnóstico das condições atuais das áreas remanescentes no Bairro Parque CECAP, envolvendo aspectos fundiários, urbanísticos e do mercado imobiliário.

#### **3.3.5.1. Histórico<sup>1</sup>**

A área do empreendimento Zezinho Magalhães Prado, originou-se da transcrição n.º19.403 que registrava uma superfície de 1.780,000,00m<sup>2</sup>. (Ver Mapa da Matrícula)

Essa transcrição foi o resultado do processo de desapropriação amigável movido pela Caixa Estadual de Casas para o Povo CACEP contra a Caixa Econômica do Estado de São Paulo em 23 de agosto de 1967.

Com a extinção da entidade autárquica Caixa Estadual de Casas para o Povo, em maio de 1976, seus bens, direitos e obrigações retornaram à Fazenda Pública Estadual. No mesmo ano foi criada a Companhia Estadual de Casas

Populares, cujo o capital se constituiu da transferência de parte dos imóveis da Fazenda Pública Estadual recebera do inventário dos bens da extinta autarquia.

Para constarem da Ata de Conferência de Bens da extinta autarquia, em cumprimento da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), os terrenos que passariam a compor o capital social CECAP foram objetos de abertura de matrículas próprias, desmembradas da transcrição n.º19.403. Estas matrículas são as de número 8.218 a 8.225.

Assim, na área do bairro Parque CECAP, originada da transcrição o número 19.403, passaram a integrar o patrimônio da CDHU (originalmente CECAP Companhia Estadual de Casas Populares), somente as matrículas relacionadas abaixo:

**Nota 1- Essas informações foram obtidas no Relatório Final do Grupo de Trabalho CDHU / PMG.**

Matrícula n.º8.218 com 1.080.960,00m<sup>2</sup>

Matrícula n.º8.219 com 330.862,00m<sup>2</sup>

Matrícula n.º8.220 com 39.000,00m<sup>2</sup>

Matrícula n.º8.221 com 39.000,00m<sup>2</sup>

Matrícula n.º8.222 com 37.970,00m<sup>2</sup>

Matrícula n.º8.223 com 18.151,30m<sup>2</sup>

Matrícula n.º8.224 com 53.361,58m<sup>2</sup>

Matrícula n.º8.225 com 6.972,55m<sup>2</sup>

**Totalizando 1.606.227,00m<sup>2</sup>**

A diferença em relação a área de 1.780.000,00m<sup>2</sup> registrada na transcrição original deve-se ao fato de ter ocorrido aberturas de matrículas (condomínios, ruas e logradouros públicos, posto de saúde e escola) para terceiros, diretamente da transcrição n.º19.403, desmembramentos esses ocorridos anteriormente a transferência dos imóveis remanescentes da CECAP.

Os condomínios que foram diretamente desmenbrados da

transcrição: Minas Gerais, Rio Grande do Sul, Rio de Janeiro, São Paulo, Santa Catarina e Paraná, situados junto a Avenida Monteiro Lobato.

### ***3.3.5.2.Situação fundiária atual e definições das áreas remanescentes***

As glebas pertencentes ao patrimônio da CDHU situadas no bairro do Parque CECAP estão matriculadas no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos sob os n.º 8.218, 8.219, 8.220, 8.221, 8.222, 8.223, 8.224 e 8.225.

Essas matrículas sofreram ao longo dos anos ocupações regulares e irregulares, que alteraram suas características físicas originais.

O empreendimento foi objeto de dois processos de aprovação junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos.

Esta aprovação foi promovida pela CDHU e tratava-se de um projeto que abrangia toda a área original do Bairro Parque CECAP, inclusive as porções de terreno que não pertenciam à Companhia. Este projeto alterava traçados de vias já averbadas, sem que tenha procedido ao cancelamento das mesmas.

Citando essa planta aprovada em 1977, o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos averbou ruas e abriu matrículas de quatro condomínios internos a matrícula n.º 8.218 (freguesias B e H). Estas averbações caracterizaram as sete porções remanescentes citadas.

Algumas quadras do empreendimento não estão fisicamente definidas devido a conclusão da implantação do sistema viário. Outras ruas, ainda não averbadas foram abertas, sendo que todas estão pavimentadas.

A seguir estão descritas por matrículas, as áreas remanescentes determinadas a partir dos comprometimentos existentes.

### ***Definição das áreas remanescentes por matrícula***

#### **Matricula 8.218**

Na área de matrícula n.º 8.218 estão implantados os Condomínios Espírito Santo, Bahia (freguesia B), Alagoas e Sergipe (freguesia H). Estes conjuntos possuem matrículas próprias desmembradas a partir da averbação da parte do sistema viários do Projeto de Substituição, aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarulhos.

As averbações constantes da matrícula n.º 8.218 referentes a abertura de vias, segundo planta aprovada, não incluíram a interligação (não projetada, porém construída e pavimentada) das vias FBR5 e FCR5, que significa que a maior parte das matrículas originadas da matrícula n.º 8.218 encontram-se em situação irregular, uma vez que não possuem acesso legal à via pública. O cartório registrou a abertura destas matrículas sem se dar conta da não averbação de qualquer via de ligação. Desta matrícula foram destacadas e registradas em cartório (ou estão em processo de registro), as seguintes áreas:

Cond. Espírito Santo (mat. 11.937) 27.906,54m<sup>2</sup>  
 Cond. Bahia (mat. 11.936) 27.902,90m<sup>2</sup>  
 Cond. Alagoas (mat. 14.146) 27.879,69m<sup>2</sup>  
 Cond. Sergipe (mat. 14.147) 27.890,23m<sup>2</sup>  
 Ruas B1, B2, B3, B4 3 B5 (averbação 4) 21.488,86m<sup>2</sup>  
 Área verde (averbação 4) 6.756,83m<sup>2</sup>  
 Prolong. Rua B5 (averbação 8) 497,64m<sup>2</sup>  
 Ruas H1, H2, H3, H4, H5, H6 e H7 (averbação 8) 42.297,79m<sup>2</sup>  
 Mannesmann (mat. 9.467) 54.799,54m<sup>2</sup>  
 Faz. Do Estado/CONESP (mat. 13.157) 34.724,78m<sup>2</sup>  
 Faz. Do Estado/Centro Comunitário (mat. 49.967)  
 20.009,12m<sup>2</sup>  
 S.A.A.E (em processo de registro) 6.032,63m<sup>2</sup>  
**Total da área destacada e titulada (T1) 298.186,85m<sup>2</sup>**

### ***Outros comprometimentos***

Existem, ainda, porções de terreno ocupadas pelas obras de um hospital (em processo de doação à Fazenda do Estado) e

de uma escola, e pela COMGÁS (comodato assinado em 1993).  
 Interligação das ruas 3.627,00m<sup>2</sup>  
 FCR5 e FBR5 7.753,04m<sup>2</sup>  
 COMGÁS 24.980,45m<sup>2</sup>  
 Estacionamento do Centro Comunitário (antigo varejão)  
 9.348,04m<sup>2</sup>  
 Escola Estadual Campos Elísios 3.707,10m<sup>2</sup>  
 Ruas e avenidas aprovadas e não averbadas 69.946,00m<sup>2</sup>  
**Total de área ocupada por terceiros (T2) 119.367,63m<sup>2</sup>**  
 Assim,  
**Total de área comprometida 417.554,48m<sup>2</sup>**  
**(T1 + T2)**  
**Área Bruta Remanescente Mat. 8.218 663.405,52m<sup>2</sup>**



**Matricula 8.219**

Possui 330.862,00m<sup>2</sup>. nesta gleba, denominada Várzea do Palácio, foram realizados levantamentos que permitiram verificar que sua superfície real é de 277.969,71m<sup>2</sup>. Existem elementos que permitem a realização da retificação da matrícula.

Foram construídas, em propriedade do CDHU, a via expressa de ligação ao Aeroporto Internacional de Guarulhos (que não permite acesso direto aos terrenos lindeiros), e uma alça de ligação desta via expressa à Rodovia Presidente Dutra.

Atualmente, a via e acesso ao aeroporto e o rio Baquirivú dividem a área em três glebas. A definição técnica dos perímetros resultantes e indenizações devidas pelo DERSA é objeto do PP n.º462.401-05. A CDHU e o DERSA acordaram que as áreas a serem destacadas do patrimônio da CDHU são:

área 1 - 41.411,22m<sup>2</sup>

área 2 - 1.128,64m<sup>2</sup>

área 3 - 20.772,71m<sup>2</sup>

área 4 - 1.789,00m<sup>2</sup>

**Total de área comprometida 65.101,57m<sup>2</sup>**

**Total da área remanescente 213.091,89m<sup>2</sup>**

**Matricula 8.220**

A matrícula continua totalmente registrada em nome da CDHU e sua área é de 39.000,23m<sup>2</sup>.

**Matricula 8.221**

Da área original da matrícula que é de 39.000,23m<sup>2</sup> o DERSA ocupou cerca de 2.082,00m<sup>2</sup> com obras viárias. Sobre o restante da área foi construído, sob forma de arrendamento, o Hotel Deville, atual Marriot, não existindo áreas remanescentes.

**Matricula 8.222**

Da área original da matrícula que é de 39.000,23m<sup>2</sup>, o DERSA ocupou 17.467,76m<sup>2</sup> com obras viárias, remanescendo 20.502,24m<sup>2</sup> da área registrada em nome da CDHU.

### **Matricula 8.223**

Da área original da matricula que é de 18.151,30m<sup>2</sup>, foram destacados e registrado 10.625,16m<sup>2</sup> referentes ao condomínio do edifício do centro comercial, remanescendo 7.526,14m<sup>2</sup> em nome da CDHU.

### **Matricula 8.224**

Da área original da matricula que é de 53.361,58m<sup>2</sup>, foram desmembrados e registrados 1.845,00m<sup>2</sup> (matricula n.º 13.379). Esta área foi doada a Mitra Arquidiocesana de Mogi das Cruzes.

Foram ocupados sem titulação:

campo de futebol 12.358,99m<sup>2</sup>

quadra de esporte 2.591,50m<sup>2</sup>

Terminal rodoviário e acesso 19.928,59m<sup>2</sup>

Total da área destacada e sem titulação 39.879,08m<sup>2</sup>

**Total da área destacada 41.724,08m<sup>2</sup>**

**Área remanescente 11.637,50m<sup>2</sup>**

Os outros comprometimentos contíguos a essas matriculas (Posto de saúde e Escola de 1º e 2º Grau) foram destacados diretamente da transcrição n.º19.403.

### **Matricula 8.225**

Da área original da matricula que é de 6.972,55m<sup>2</sup> foram destacadas sem titulação:

DERSA (obras viárias) 1.221,85m<sup>2</sup>

Via de ligação entre as ruas FFR1 e FFR4 1.736,00m<sup>2</sup>

**Total de área destacada 2.957,85m<sup>2</sup>**

**Área remanescente 4.014,70m<sup>2</sup>**

### **Resumo das áreas remanescentes**

A planta Situação Fundiária / Comprometimentos apresenta as superfícies comprometidas com ocupações regulares (condomínios, escolas, centro comunitário, ruas averbadas, arrendamentos e comodatos) e ocupações irregulares (obrtas viárias do DERSA, hospital, escolas, varejão, etc) da parcela do bairro Parque CECAP que faz parte do patrimônio da CDHU. Da contabilização destes comprometimentos foi possível alcançar os seguintes resultados:

<b>matricula</b>	<b>Área original (m²)</b>	<b>Área remanescente (m²)</b>
8.218	1.080.960,00	663.405,52
8.219	330.862,00	212.868,14
8.220	39.000,23	39.000,23
8.221	39.000,23	0,00
8.222	37.970,00	20.502,24
8.223	18.151,30	7.000,00
8.224	53.361,58	11.637,50
8.225	6.972,55	4.014,70
<b>TOTAL</b>	<b>1.066.277,89</b>	<b>958.428,33</b>

**Total da área remanescente é de 958.428,33m².**

### **3.3.5.2.Aspectos urbanísticos**

A coleta de informações, no entorno das glebas de propriedade do CDHU, e sua análise revelaram que apesar da implantação e operacionalização do Aeroporto Internacional de Guarulhos e das indústrias existentes ao longo da Rodovia Presidente Dutra, a região não apresenta portanto, característica regional.

Foram observadas as condições de acessibilidade, predominância de uso do solo, padrão de urbanização, nível de ocupação do solo e padrão construtivo e inserção urbana do bairro e suas respectivas áreas remanescentes.

Das análises dos elementos coletados, constatou-se:

As restrições impostas pelo Zoneamento Municipal, acrescidas das exigências Aeroportuárias refletem-se no desenvolvimento ou na estagnação do setor estudado;

Os bairros analisados do entorno, incluindo o Parque CECAP, apresentam-se como áreas periféricas, com padrão de urbanização consolidado, ou em vias de consolidação, contando somente com o nível local de atendimento por comércio e serviços, além da acessibilidade restrita a alguns corredores estruturais de circulação;

A implantação do Aeroporto impediu a expansão e conurbação da malha urbana no sentido leste-oeste, para além do bairro, constituindo barreira física (a leste) intransponível e direcionando a expansão urbana do Município para outros vetores;

Os loteamentos industriais (ZUPI-1) estão predominantemente ocupados por empresas transportadoras de porte médio, e apresentam várias unidades desocupadas, e grande proporção de lotes vazios, evidenciando uma estagnação do setor.

Constatou-se ainda, nítido processo de instalação de novas favelas e crescimento das já existentes na região estudada.

### **3.3.5.3..Aspectos do mercado imobiliário**

A grande quantidade de terrenos, desocupados para fins industriais, com ou sem benfeitorias, casas, sobrados, salas, salões comerciais, galpões industriais, evidencia a possibilidade de grandes dificuldades de sucesso do processo de alienação.

É provável que a viabilidade de sucesso nas vendas das áreas remanescentes, se inseridas neste momento no mercado imobiliário da região, esteja seriamente comprometida pela capacidade de absorção do próprio segmento. Isto se deve ao fato do mercado imobiliário encontrar-se hoje, estagnado, ou, devido a uma expectativa quanto ao futuro da economia com o advento do plano de estabilização que, ao que parece, caracterizados com baixa liquidez. Além disso, áreas de grandes superfícies, embora de valor unitário baixo, envolvem grandes somas que representam grandes investimentos.

advento do plano de estabilização que, ao que parece, caracterizados com baixa liquidez. Além disso, áreas de grandes superfícies, embora de valor unitário baixo, envolvem

grandes somas que representam grandes investimentos.

A tudo isso deve ser acrescido o fato de que as áreas remanescentes apresentam restrições quanto aos aspectos fundiários, que impedem no momento a alienação da totalidade.

#### **3.3.5.4. Do comportamento do mercado imobiliário**

O mercado imobiliário da região onde se estende as áreas remanescentes, revelou-se semelhante as outras regiões do Estado, ou seja, grande massa de imóveis em oferta, com pouquíssimas transações efetivadas a preços que chegam a 80% (oitenta por cento) do valor da oferta.

Na região abrangida pelo estudo constatou-se maior incidência de imóveis em oferta com destinação residencial, seguidos pelos comerciais e industriais.

Os imóveis comerciais estão caracterizados, principalmente, por aqueles que permitem a instalação de lojas de pequeno porte e ou serviços.

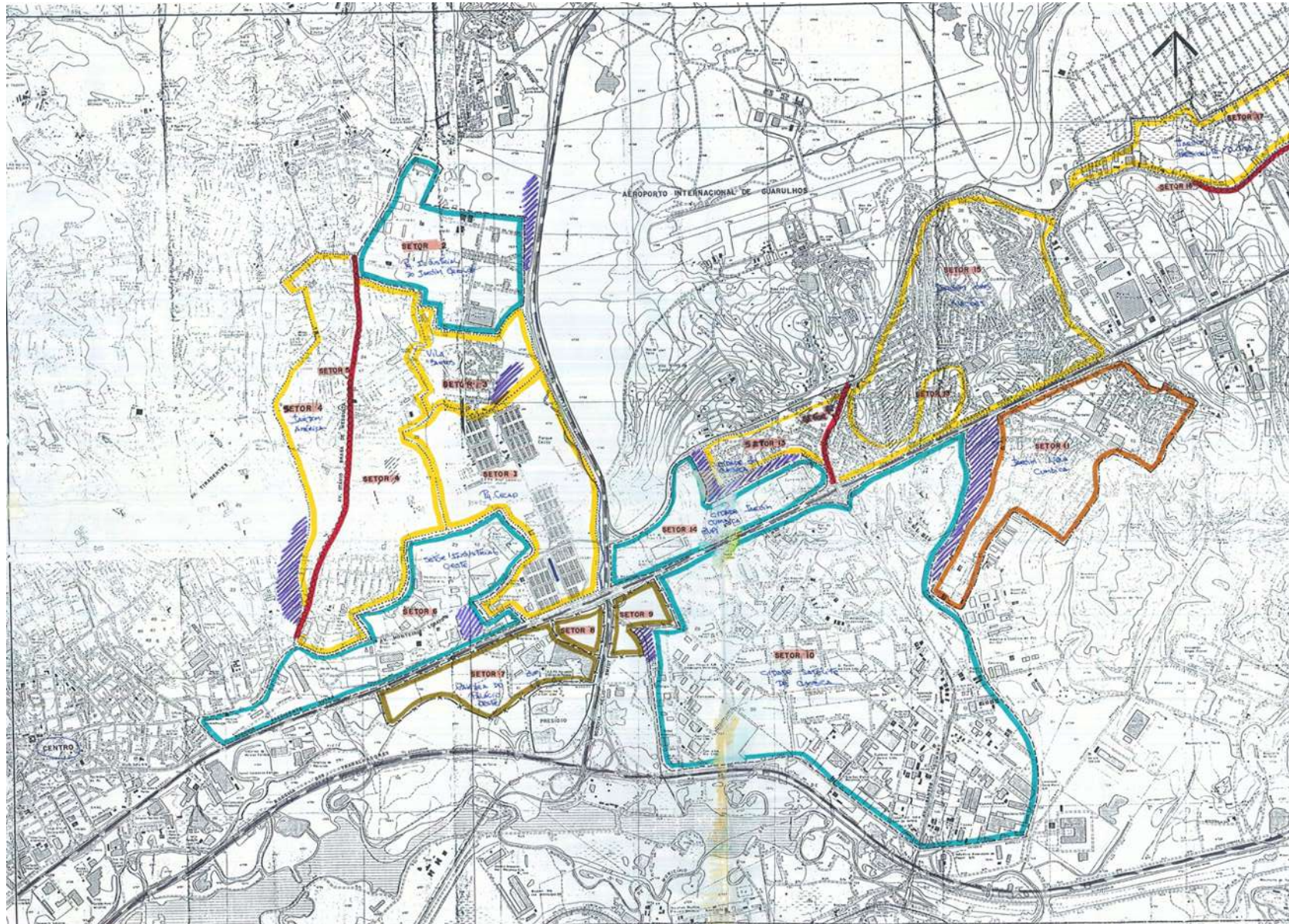
Os imóveis industriais são ocupados por indústrias de

pequeno porte, transportadoras e galpões para armazenamento de materiais.

Os lotes situados em Zonas de Uso predominantemente Industrial, obedecem ao zoneamento, são de grande porte, e estão em oferta há alguns meses sem que se tenha registrado transações.

Os lotes residenciais encontram-se em oferta há vários meses sem sucesso de negociação.

Não obstante, os valores acompanham a evolução da moeda americana.



Mapa 10 - Análise dos Aspectos urbanísticos

Escala: Desenho sem escala

Data: Fevereiro/2007

### **3.3.6. Projetos existentes para as áreas**





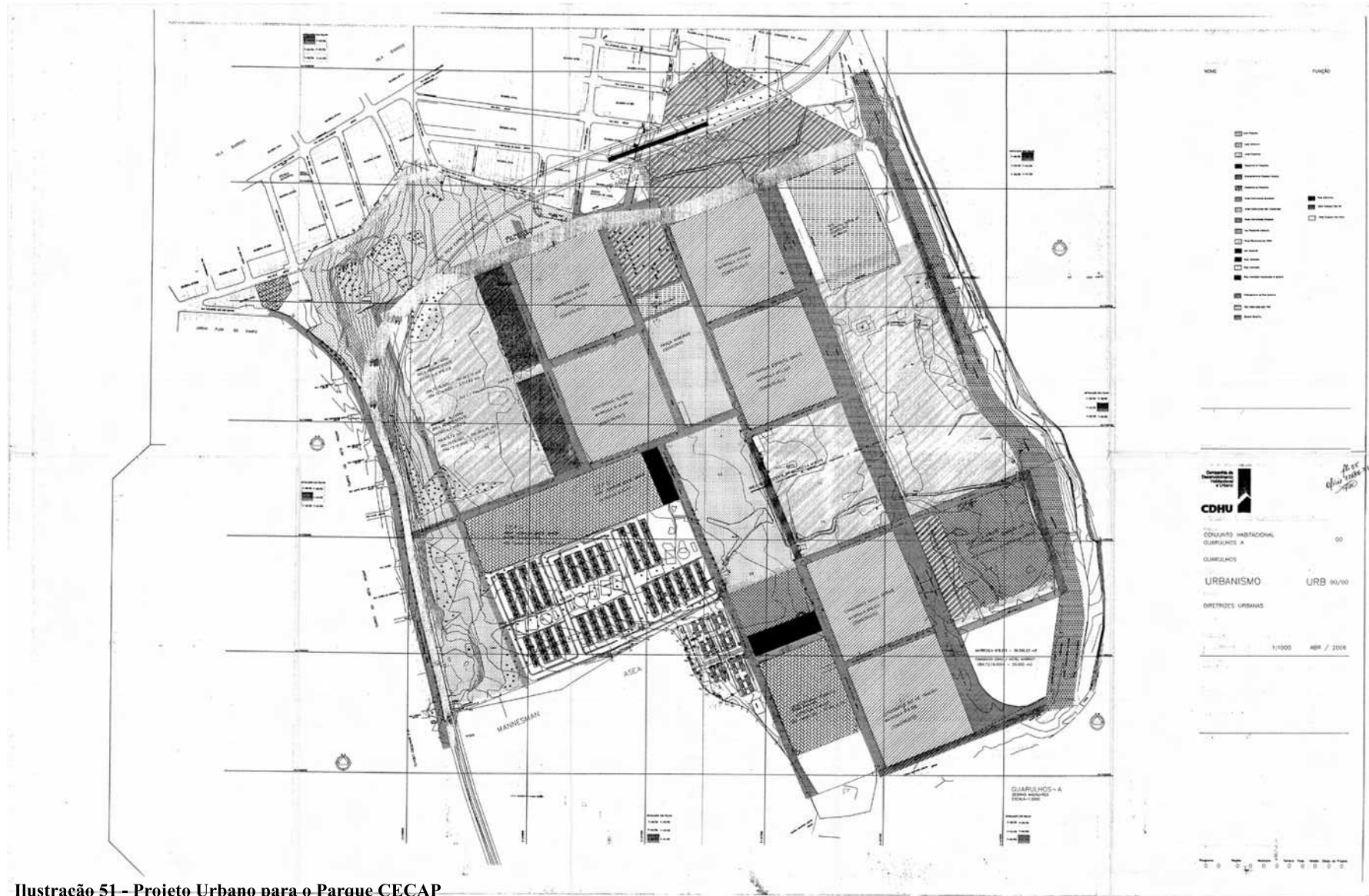


Ilustração 51 - Projeto Urbano para o Parque CECAP

Fonte: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

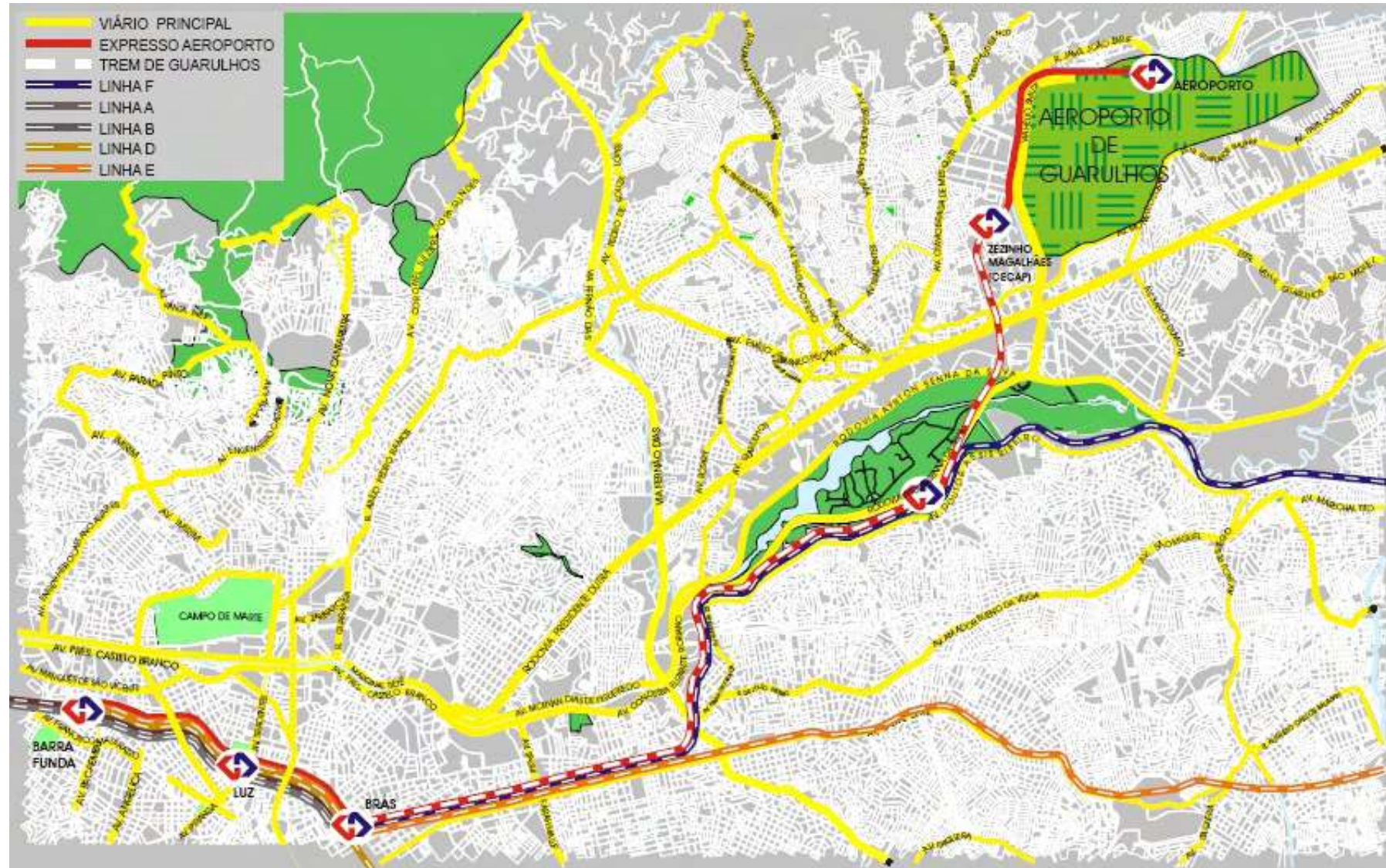


Ilustração 52 - Projeto do Traçado do Expresso Aeroporto  
 Fonte: Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos

### ***3.3.7.Considerações sobre os aspectos fundiários e urbanísticos***

Tendo em vista os resultados apontados na análise urbana, as áreas remanescentes do bairro, considera que:

A alienação das remanescentes esta condicionada à resolução das pendências fundiárias, que hoje impedem a sua imediata comercialização;

A vocação urbanística verificada aponta para usos comerciais e de serviços;

Considera-se, que para o melhor aproveitamento as áreas remanescentes, hoje patrimonio do CDHU, seria indicado:

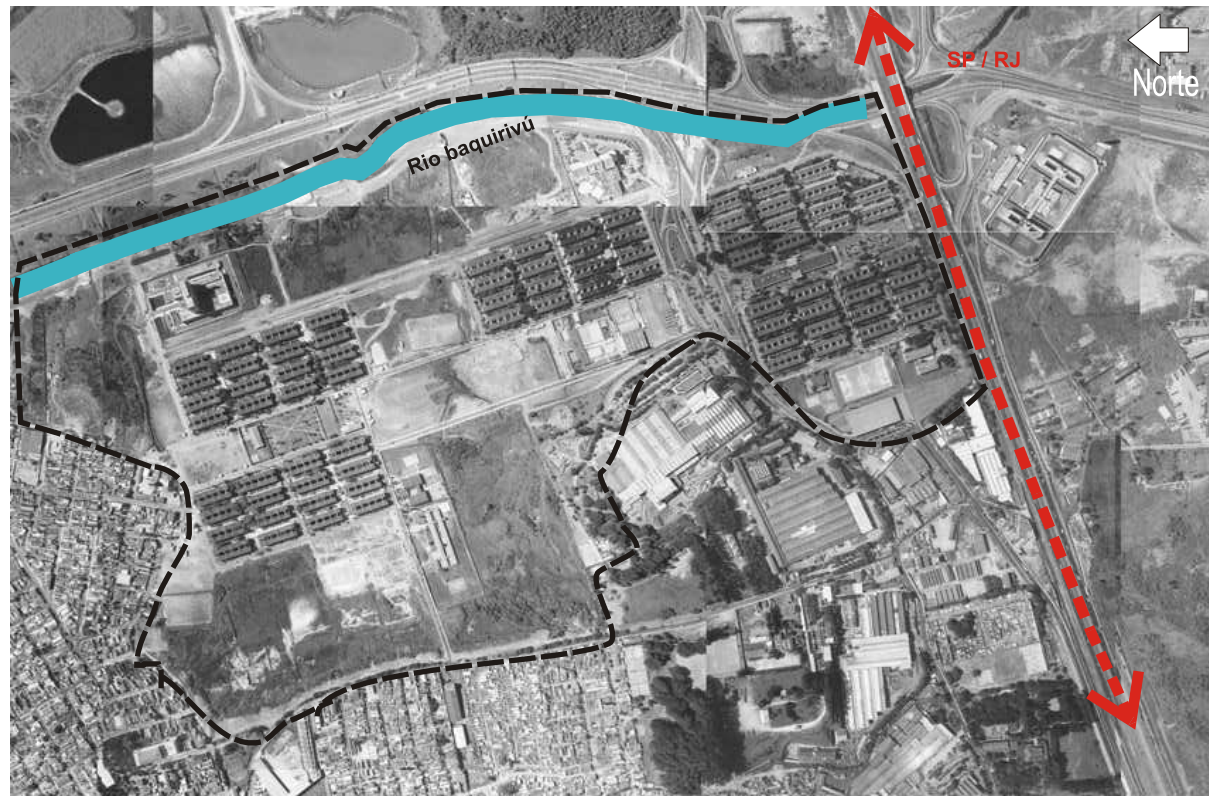
A elaboração / adequação do projeto urbanístico, tendo por base potenciais e a situação do mercado imobiliário.

**Mapa 11 - Situação fundiária atual****Escala: sem escala**

### 3.3.8. Delimitação do perímetro de intervenção

Com o desenvolvimento desse capítulo, conseguimos identificar o perímetro viável para a proposta de intervenção no bairro.

Consideramos principalmente o aspecto da acessibilidade, e em segundo a situação fundiária.



Mapa 12 - Delimitação do perímetro da área de intervenção

Escala: sem escala

# Parque *Cecap*

PARQUE CECAP GUARULHOS - "TRANSFORMAÇÃO URBANA"



4

#### **4.PRINCIPAIS CONDICIONANTES, DEFICIÊNCIAS E POTENCIALIDADE DO BAIRRO PARQUE CECAP**

Essa etapa envolveu o levantamento de uma série de informações sobre o bairro Parque CECAP que possibilitaram avaliar o nível de conservação; a situação econômica; as tendências de desenvolvimento; a dinâmica populacional; as instituições governamentais e não governamentais.

##### **4.1.Aspectos do entorno do bairro**

###### *Condicionantes*

Área de influência;

Relação com os bairros vizinhos;

Localização do bairro na cidade de São Paulo.

###### *Deficiências*

Uma grande área do bairro esta sobre influencia aeroportuária, não permitindo edificações de uso permanente.

A relação com bairros vizinhos é precária decorrente dos transportes coletivos ineficazes.

Quanto a gabarito, o bairro do Parque CECAP se destaca pela arquitetura da área residencial.

A Rodovia Presidente Dutra é uma barreira física tanto para o bairro como para os bairros do entorno. Esse acesso também provoca transito no bairro e induz o trafego de caminhões.

###### *Potencialidades*

As atividades industriais estão em destaque no entorno do bairro, com empresas de grande porte que empregam mão-de-obra do município.

O bairro tem proximidade com a USP-LESTE.

Há facilidade de acessos para chegar ao bairro pelas rodovias expressas.

## 4.2.Aspectos Ambientais

### *Condicionantes*

Clima;

Geomorfologia;

Hipsometria;

Drenagem natural.

### *Deficiências*

Hydrografia: desmatamento de matas ciliares ao longo do Rio Baquirivú e seus afluentes. Assoreamento do Rio Baquirivú e seus afluentes.

Existe poluição hídrica resultante de despejo de dejetos e do assoreamento.

### *Potencialidades*

Áreas próprias para ocupação urbana com declividade abaixo de 30%;

Programas e projetos para implantação de matas ciliares;

Disponibilidade de recursos hídricos nas áreas passíveis de intervenção;

Potenciais turísticos em propriedades particulares.

## 4.3.Aspectos Sócio-econômicos

### *Condicionantes*

Evolução da população;

Taxa de crescimento;

Densidade demográfica;

Condição de saúde;

Escolaridade;

Oferta de emprego, renda, consumo de água e energia.

### *Deficiências*

#### Problemas sociais

No bairro há presença de população itinerante decorrente da proximidade com o Aeroporto Internacional.

Presença de alcoolismo e toxicômanos na população.



#### Industria, comércio e turismo.

Terrenos ociosos;

Leis de incentivos que não contemplam benefícios para empresas e não evita a especulação imobiliária;

Terrenos com situação indefinida, ou seja, com situação fundiária complexa.

O comércio local não é suficiente para suprir a demanda.

#### *Potencialidades*

A população do bairro é extremamente interessada em debater a melhoria e o fortalecimento do local em todos os aspectos.

Proximidade com a USP-LESTE potencializando a parceria do poder público com o ensino superior.

No comércio e serviços o bairro tem áreas com possibilidade de ser um pólo.

O setor hoteleiro está em ascensão devido à proximidade com o Aeroporto Internacional de Guarulhos.

#### **4.4.Aspectos Sócio-espaciais**

##### *Condicionantes*

Evolução e ocupação do solo urbano;

Uso e ocupação do solo urbano;

Demanda do solo urbano.

##### *Deficiências*

##### Uso Comercial

A Rua Perimetral com potencial para comércio e serviço não possui passeio e/ou faixa para estacionamento.

O centro comercial existente não supre a demanda do bairro.

A existência de comércio ilegal, tipo “barracas” ao longo da Avenida Odair Santanelli, traz consequências, tais como: ruído em horário inapropriado, degradação do solo e visual.

##### Uso industrial e serviços

Requer políticas especiais para evitar a poluição ambiental.

### Uso residencial

Os terrenos vazios estão com valores imobiliários elevados e com a situação fundiária irregular.

Esta sendo construído um conjunto habitacional para população de baixa renda em terreno da CDHU, que descaracterizou a arquitetura residencial existente.

### Formação de vazios urbanos

Existência de áreas com ocupação irregular e clandestina;

Baixa exploração do potencial de negócios e eventos;

Contaminação de cursos d'água e redução do potencial hídrico;

### *Potencialidades*

Existência de áreas adequadas à expansão do perímetro urbano disponibilidade espacial urbana.

### Uso comercial

Marginal Baquirivú, Avenida Odair Santanelli e Avenida Perimetral.

### Uso lazer

Áreas com potencial para parques.

## **4.5.Aspectos de infra-estrutura e serviços**

### *Condicionantes*

#### Infra-estrutura

Saneamento ambiental (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, resíduos sólidos);

Sistema viário e transporte coletivo;

Energia elétrica e iluminação pública;

Telecomunicações.

#### Equipamentos urbanos

Equipamentos sociais (saúde, educação, assistência social, cultura, esporte, segurança pública e recreação).

### *Deficiências*

#### Infra-estrutura

Saneamento ambiental: Não existem programas para a reutilização dos reciclados e entulhos de construção civis no

Córregos: Ausência de proteção da mata ciliar e vulnerabilidade da pouca existente.

Sistema viário urbano: Inexistência ou má qualidade da pavimentação em passeios públicos, principalmente em vias de elevado movimento e que integram o sistema viário do bairro.

Falta de continuidade de pavimentação no sistema viário, tendo como exemplo o final da Avenida Odair Santanelli.

A Rodovia Presidente Dutra representa uma barreira física, e gera riscos pra população e para o meio ambiente.

Não existe programa para conservação das avenidas principais no bairro.

O acesso para os bairros do entorno são precário e perigosos.

O grande volume de veículos de grande porte nas áreas locais deterioram gravemente o bairro e as ruas circunvizinhas.

Falta de ciclovias ligando o bairro ao centro da cidade de Guarulhos.

Falta de programas que induzam a educação de motoristas quanto o respeito aos sinais de transito.

Falta de uma rota para equipamentos pesados e caminhões.

Deficiência no transporte coletivo para o centro da cidade de São Paulo.

Falta de adequação e sistematização da arborização urbana.

#### Equipamentos urbanos

Falta de estrutura física com acessibilidade em vários pontos do bairro:

Educação: Necessidade de ampliações e readequações e também falta de espaço físico para lazer e esportes.

Creches: Falta de estrutura física e de recursos para educação infantil há demanda significativa no bairro, praticamente seria necessário dobrar a oferta de vagas na educação infantil, sendo necessário à construção de no mínimo mais duas (2) EMEIs. (informação fornecida pela Secretaria da Educação do Município de Guarulhos).

Saúde: Unidade Básica de Saúde UBS com espaço físico insuficiente e inadequado para consultas médicas e procedimentos de encaminhamento.

Falta de organização do Governo do Estado quanto ao Hospital Geral, que atende uma demanda muito maior do que é possível.

Falta de Centro de Especialidades Odontológicas CEO

#### Ação Social

Não existe nenhum tipo de apoio social no bairro.

#### Áreas de lazer e esportes públicas

A praça localizada na Avenida Monteiro Lobato necessita ser concluída e administrada para possibilitar o uso da população.

A falta de parque e praças com administração do poder público para o uso da população.

#### Atividades culturais

Falta de estrutura para atividades culturais, tais como espaço físico e organização.

#### Segurança pública

Necessidade de melhorias e maior número de postos.

#### Meio ambiente

Falta de estudos e projetos para estabelecer e definir áreas a serem recuperadas e protegidas.

#### *Potencialidades*

##### Infra-estrutura

Presença de arborização pública;

Programa de coleta seletiva de resíduos sólidos;

Cooperativas organizadas de catadores de lixo;

Ciclovia na Avenida Perimetral.

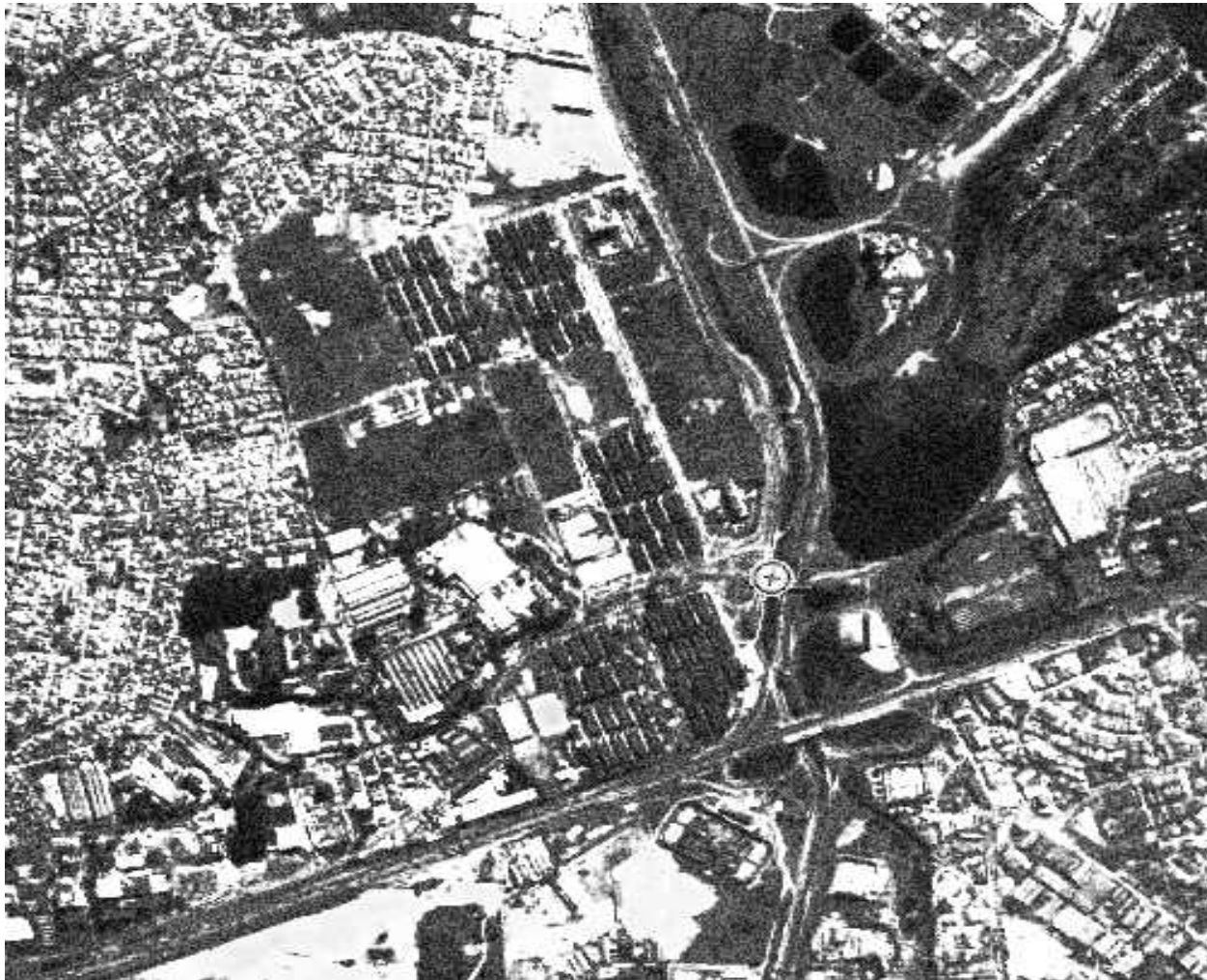
##### Equipamentos Urbanos

Qualidade dos serviços de saúde, educação e ação social;

Centro comunitário com potencialidade de propiciar qualidade de vida para a população.

# Parque *Cecap*

PARQUE CECAP GUARULHOS - "TRANSFORMAÇÃO URBANA"



5

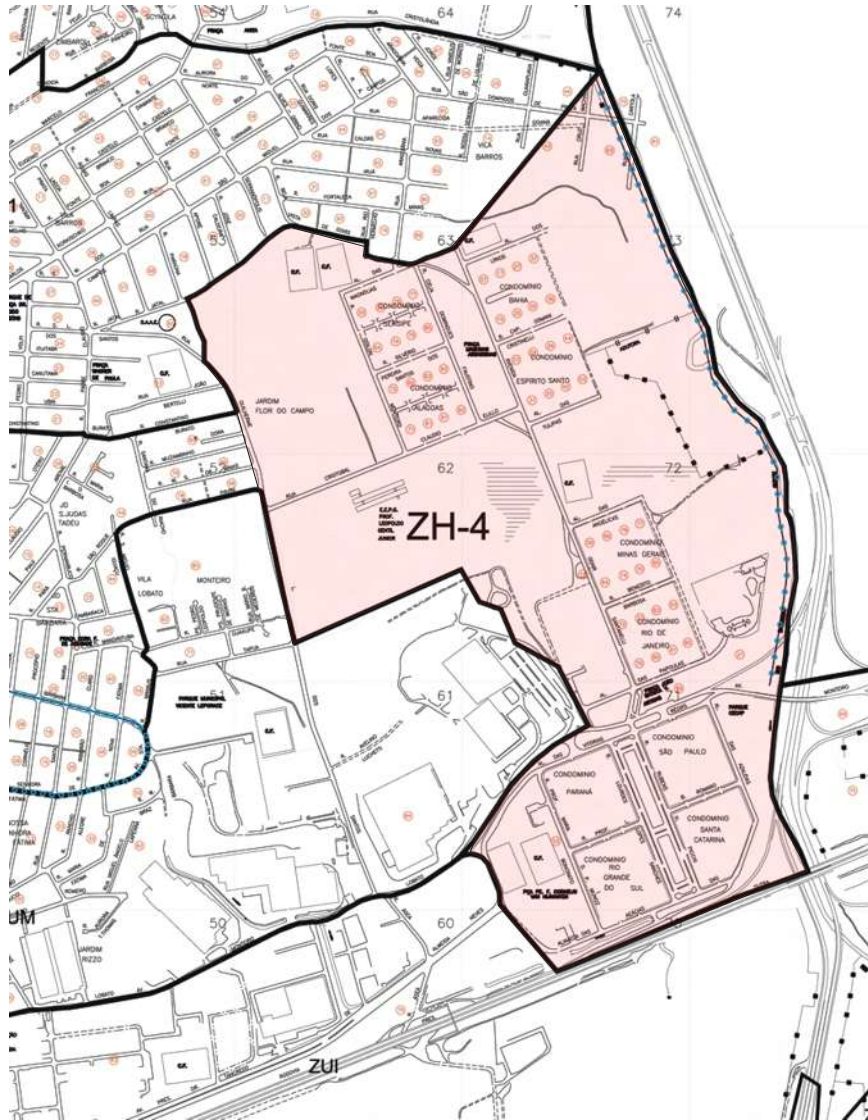


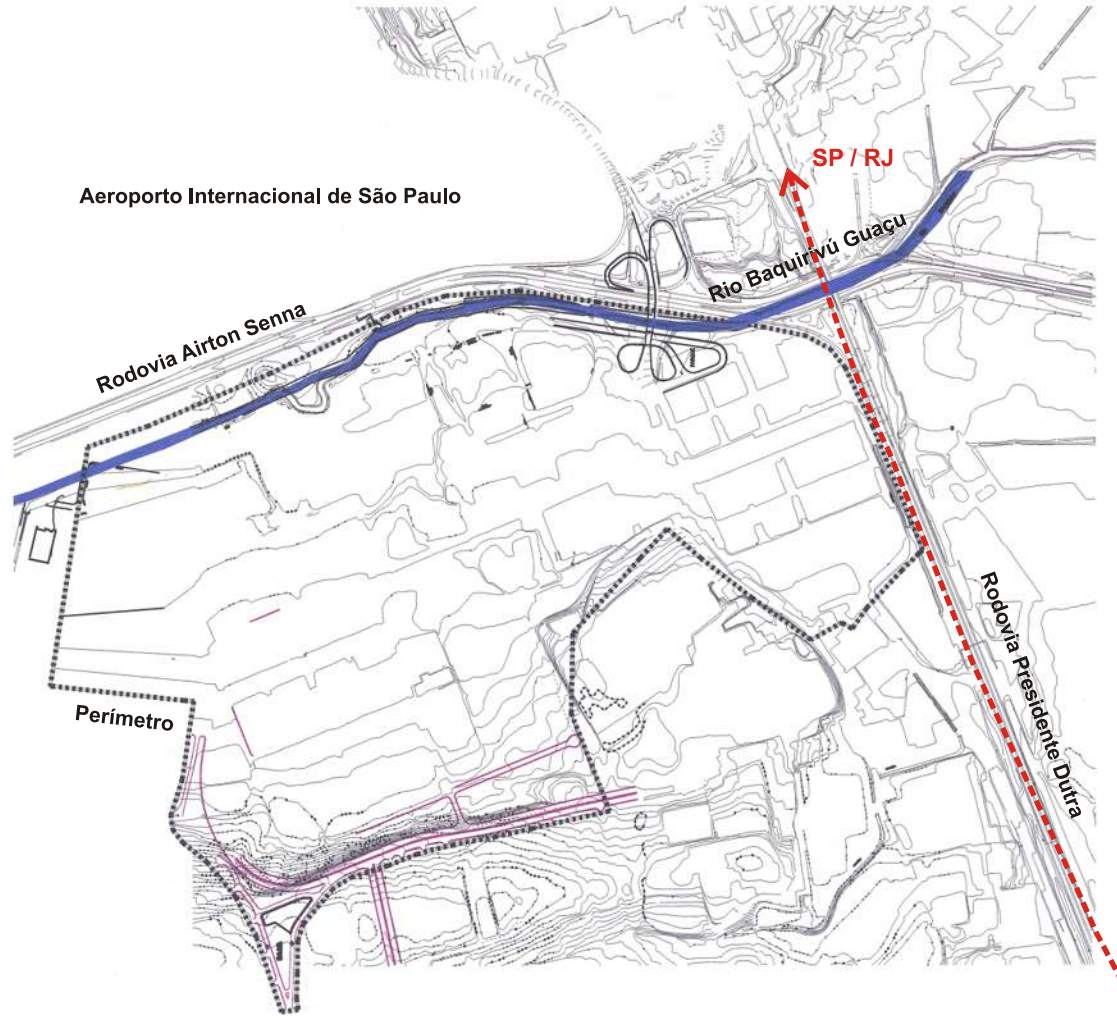
Ilustração 53 – Planta de zoneamento  
 Fonte: Elaboração própria

## 5. O BAIRRO DO PARQUE CECAP, PRINCÍPIOS PARA UM PROJETO URBANO

Parque CECAP. A área tem 1.574,566 m<sup>2</sup>, o zoneamento do bairro é ZH4 (ver mapa ao lado), com a taxa de ocupação máxima de 70% e um potencial para coeficiente de aproveitamento 3,5.

Em uma cidade com sérios problemas estruturais como Guarulhos, muitos deles relacionados à mobilidade, à drenagem e à qualidade dos espaços públicos de maneira geral, o projeto busca incentivar novas idéias para revitalizar o bairro. Isto significa melhorar a paisagem urbana, a qualidade ambiental e traçar propostas de ação para a iniciativa pública e privada. Tal análise e definição de diretrizes pretende-se que possam ser aplicadas a outras áreas. Por isso se realça os aspectos metodológicos do presente trabalho.

Dentre os objetivos do projeto, constam: propor novas atividades para as áreas remanescentes, melhorar as condições ambientais, a qualidade de vida urbana e as práticas sociais no local, viabilizar a implantação de empreendimentos por agentes públicos e privados e criar áreas e equipamentos públicos.



Hoje, o bairro tem como limites físicos a Rodovia Presidente Dutra, o rio Baquirivú, o Aeroporto Internacional de São Paulo e a Rodovia Ayrton Senna da Silva.

Todas essas linhas importantes do município se entrelaçam no bairro do Parque CECAP compondo um sistema viário complexo na área.

Quando implantado, o bairro tinha apenas características residenciais, hoje, com o andamento e evolução da história, ele passou a ser um complexo passível de outros usos, tais como: comércio e serviço. Isso também é incentivado pela lei de zoneamento do município. (ver Anexo F)

Hoje o bairro é passagem de um grande volume de transporte coletivo da cidade de Guarulhos.

O fato da retificação do rio Baquirivú ter originado muitas áreas de domínio municipal, que permaneceram sub-utilizadas, sendo muitas delas objeto de cessões a terceiros.

Pretende-se promover, através de uma série de mecanismos, o desenvolvimento do bairro de modo equilibrado, dando condições para que obstáculos sejam superados e o potencial do bairro seja plenamente utilizado.

Os principais aspectos a serem observados neste processo são:

Estabelecimento de novos padrões de uso e ocupação, compatíveis com as potencialidades do bairro, como visto no capítulo 4.

- Estabelecimento de diretrizes para a ocupação dos grandes vazios.
- Melhoria e complementação do sistema de drenagem.
- Alteração, ampliação e implantação de sistema viário.
- Garantia de padrões ambientais e paisagísticos adequados com a criação de espaços públicos, implantação de áreas verdes e controle de permeabilidade do solo.
- Valorizar os imóveis existentes no bairro, com o intuito de induzir as mudanças dos padrões do comércio e serviço.
- Oferta de transporte rápido e de alta capacidade (Expresso Aeroporto - Trem metropolitano) facilitando o acesso do público à região metropolitana de São Paulo.



Os aspectos que apresentamos acima, incorporam além das nossas diretrizes, outras provenientes de propostas em andamento na cidade e região metropolitana.

## **5.1. Diretrizes gerais**

### **5.1.1. Diretrizes de ocupação**

Promover o adensamento do bairro, de modo a diminuir o impacto da expansão urbana e proporcionar maior “urbanidade” para o espaço construído, oferecendo à comunidade maiores possibilidades de convivência.

Garantir áreas reservadas para o crescimento das unidades e para a implantação de parques e jardins.

Compatibilizar a expansão urbana com a preservação de área para expansão das Áreas de Reserva Legal (ARL).

Proporcionar um ambiente urbano rico e diversificado em suas edificações.

Implantar as ações de expansão utilizando as áreas remanescentes.

Assegurar a criação do “corredor de cerrado” (na expansão),

ampliando a Área de Reserva

### **5.1.2. Diretrizes de desenvolvimento físico-ambiental**

Manter um índice mínimo de área verde de 30m<sup>2</sup> por habitante (mais que o dobro do recomendado pela ONU para áreas urbanas)

Preservar os fragmentos de vegetação nativa, ainda que as áreas urbanizadas possam ter vegetação exótica.

Elaborar um Plano de Arborização para as áreas urbanizadas, preferencialmente com o uso de espécies nativas e frutíferas, para a atração de pássaros e pequenos animais.

Incentivar o uso de transporte coletivo, com o objetivo de diminuir o fluxo de veículos.

Implantar sistema de gestão eficiente de resíduos urbanos, efetuando a reciclagem dos resíduos sólidos e, futuramente, o encaminhamento das águas residuárias a uma estação de tratamento própria, caso necessário.

Manter a remoção de resíduos sólidos e varrição adequadas nas áreas urbanizadas

Implementar programas de racionalização/redução do uso de energia, de água e de demais insumos/materiais, principalmente os não renováveis.

Criar “um Parque Urbano”, que será ocupado predominantemente por áreas verdes, mas que poderá abrigar equipamentos urbanos de lazer e esportivos, prevendo-se medidas claras de segurança, particularmente em finais de semana.

### **5.1.3. Diretrizes gerais de urbanização e infra-estrutura**

Incorporar o conceito de execução “plena”, com implantação de edifícios e sua infra-estrutura de redes elétricas, água, esgoto, águas pluviais, lógica e telefone, sistemas de segurança, entornos, acessos principal e secundários, indispensáveis para o funcionamento de todo o conjunto edificado.

Incorporar padrões de acessibilidade, conforme a legislação atual, desde a infra-estrutura viária até as edificações.

Incorporar uma perspectiva ambiental que compatibilize edificações e a vegetação.

Implantar equipamentos urbanos (passarelas, estacionamentos de bicicletas e motos, pequenas praças e ambientes de vivência).

Determinar áreas de expansão para os serviços já existentes lanchonetes, livraria/papelaria e restaurante junto aos principais eixos de circulação de pedestres.

Adequar equipamentos urbanos não-conformes.

Promover um adensamento na implantação das edificações, resguardando, porém, um índice mínimo a ser estabelecido para as áreas verdes e condições de crescimento dos departamentos construídos.

### **5.1.4. Diretrizes gerais de urbanização e infra-estrutura**

#### **Sistema viário**

Aprimorar o acesso, monitorando demanda, capacidade e segurança.

Implantar circulações de pedestres tratadas paisagisticamente, com pequenas praças e equipamentos urbanos e, quando for o caso, com cobertura.

Implantar ciclovias ao longo das vias.

### **5.1.5. Diretrizes gerais de edificação**

Planejar ou adaptar as edificações segundo a qualificação das atividades desenvolvidas (desde as convencionais até as mais especializadas), possibilitando harmonizar os requerimentos da especialização do espaço com alternativas arquitetônicas e custos.

Garantir edificações que visem um padrão de economia, conforto e durabilidade desde sua localização e projeto até o tipo de material a ser empregado, com adequação aos usos (dimensões, conforto térmico e acústico, de circulação, etc.).

Integrar edifícios com sistema de circulação de pedestres.

Otimizar o uso dos edifícios com relação a seus espaços, infra-estrutura e todos os tipos de instalações.

### **5.1.6. Diretrizes operacionais**

Tratar de forma vinculada, quando da implantação de edificações, as diretrizes gerais para edificações com as diretrizes gerais para urbanização e infra-estrutura.

Implantar sistema de avaliação e aprovação prévia pelos

órgãos responsáveis pelo planejamento físico e manutenção dos projetos que impliquem reformas, adaptações nos espaços físicos e instalação de equipamentos, bem como da edificações novas.

Garantir que todo e qualquer projeto seja elaborado de forma a contemplar todos os aspectos da infra-estrutura necessária, procurando, sempre que possível, sua total sustentabilidade. A contrapartida institucional, quando indispensável, deve ser detalhada e aprovada previamente pelos órgãos competentes. Garantir o conforto higrotérmico na urbanização e nas edificações, priorizando a adoção dos princípios e diretrizes de sustentabilidade ambiental.

## 5.2.Sub-áreas de estudo Descrição e Propostas

Afim de propiciar o estudo e o desenvolvimento das propostas de modo adequado, adotou-se nesse trabalho a divisão da área em sub-áreas, levando-se em conta os seguintes aspectos:

- Proximidade com a Estação de Trem Expresso Aeroporto e terminal de ônibus do bairro e a influência de seu efeito transformador;
  - Interferência do sistema viário existente e proposto;
  - Predominância de glebas vazias, de propriedade pública e ou particular;
  - Compatibilidade quanto à legislação de zoneamento vigente;
  - Similaridade em relação ao uso e ocupação do solo.

A denominação dada a cada sub-área visa caracterizá-la de modo a permitir fácil identificação quanto à sua localização e característica.

Tendo em vista as diferentes características das sub-áreas apresentadas no mapa, é possível estabelecer um enfoque para a aplicação das diretrizes.

As características comuns a essas sub-áreas são o macro parcelamento e a ocupação precária, com grande potencial de renovação. São áreas que devem ser objeto de elaboração de um desenho urbano consistente que possibilite a criação de espaços públicos estruturadores e a adoção de novos padrões de ocupação que auxiliem na resolução dos problemas de drenagem.

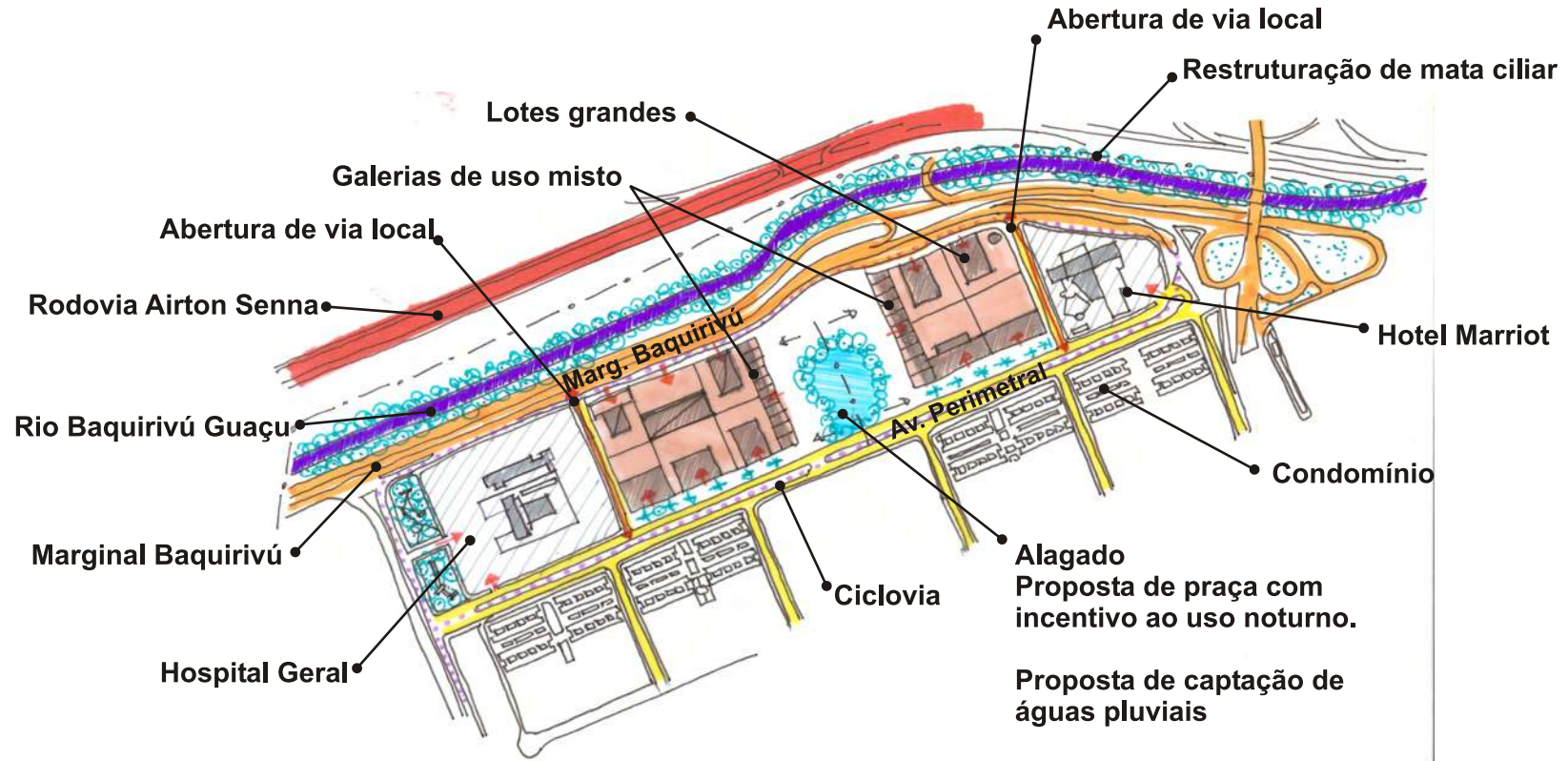
Estas sub-áreas caracterizam-se, portanto, pela sua capacidade de gerar recursos e consistem em elementos indutores de desenvolvimento do bairro e seu entorno.



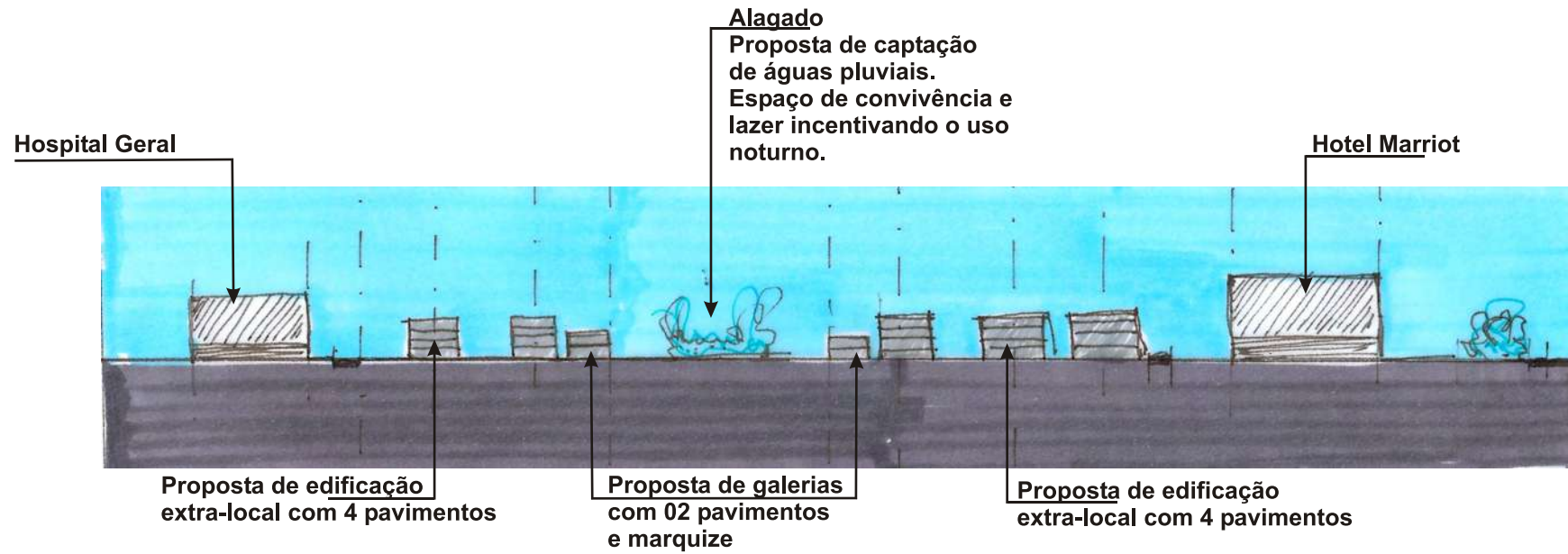
Mapa 14 - Sub-áreas

Escala: sem escala

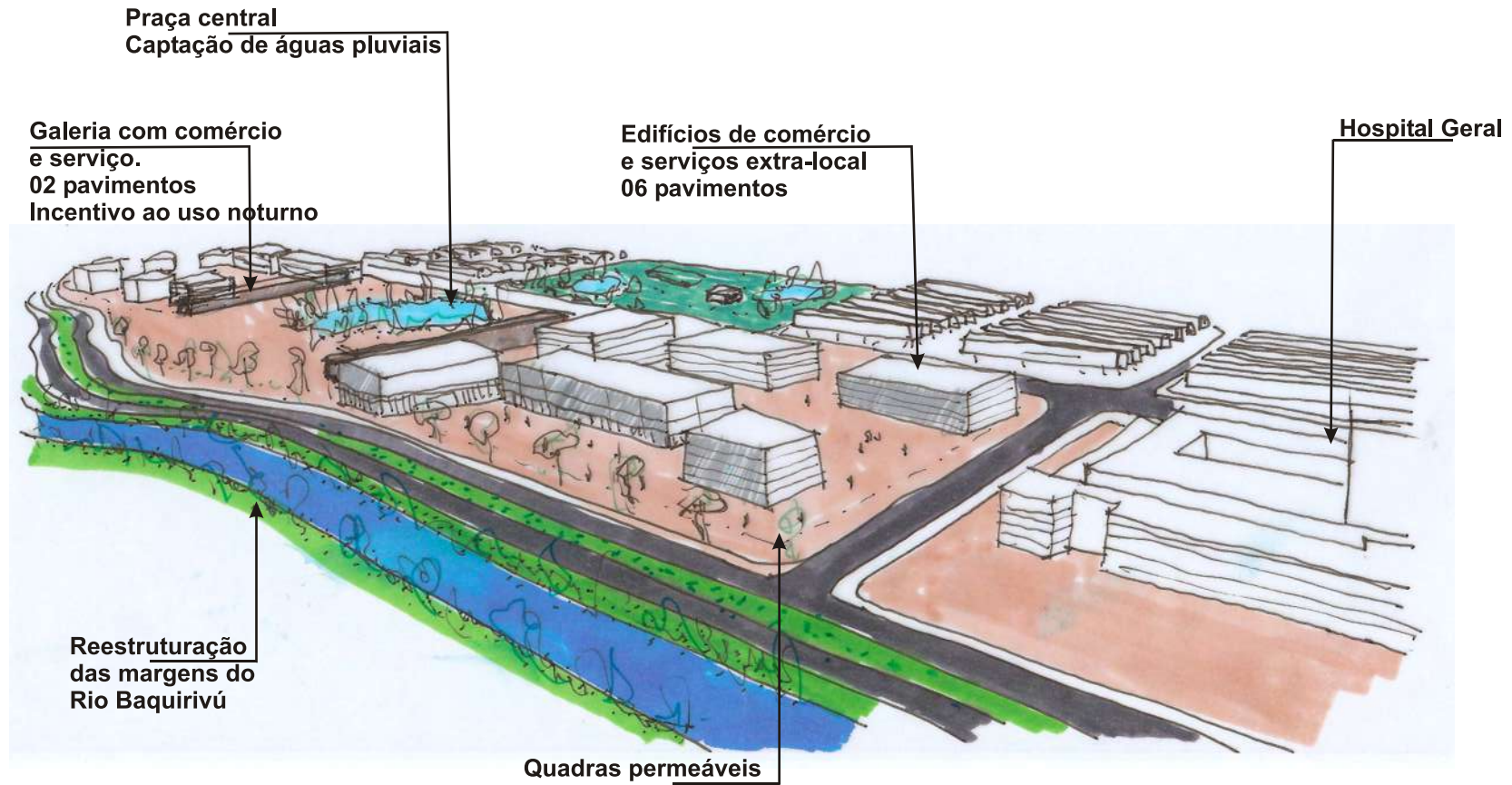
## SUB-ÁREA 01 BAQUIRIVÚ



Norte Desenho: Elaboração própria



Desenho: Elaboração própria







Desenho: Elaboração própria

### **5.2.1.Sub-área Baquirivú**

A Principal característica dessa área é a proximidade com a Marginal Baquirivú e com o Hospital Geral.

Na área lindeira a Avenida Perimetral os pedestres utilizam para fazer caminhada e outros exercícios físicos.

Há a presença de um alagadiço.

Na outra extremidade esta ativo do Hotel Marriot, que ocupa o terreno concessionado pela CDHU (Copanhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano de São Paulo).

#### **Uso do solo**

Manter as características de lazer no lado da Avenida Perimetral, aumentando as áreas com vegetação e propondo trabalhos paisagísticos e de jardinagem com o intuito de construir espaços de convivência.

Para o lado da Marginal Baquirivú, instituir o uso do solo em comércio e serviços extralocais, considerando que a Marginal Baquirivú no trecho do bairro do Parque CECAP, é considerada via inter-bairros e de uso especial na Lei de

Zoneamento do Município. Tendo como condição para implantação, agir junto ao poder público na infra-estrutura proposta, podendo aumentar o poder de construção na área lindeira à Marginal.

Implantar comercio e serviços de uso local na área voltada para o alagadiço.

Incentivar o uso noturno da área.

#### **Rio Baquirivú**

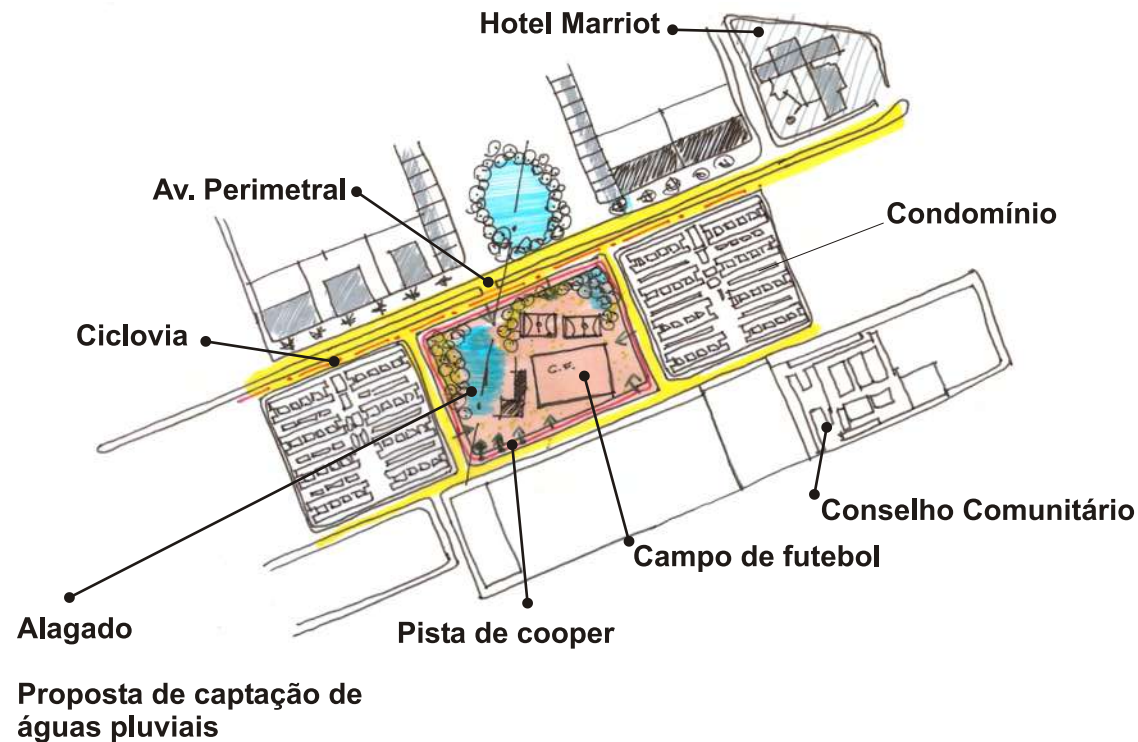
Reconstituir matas ciliares do Rio Baquirivú e seus afluentes.

Desenvolver um programa de conservação das matas ciliares, através da conscientização da população.

#### **Acessibilidade**

Reestruturar o percurso de ciclovias da avenida.

Interligar a ciclovia da Avenida Perímetral com os outros trechos de ciclovias implantados no bairro.

**SUB-ÁREA 02 ALAGADO**

Norte Desenho: Elaboração própria

**5.2.2.Sub-área Alagado**

Esta área é essencialmente um vasto terreno alagadiço com um campo de futebol próximo a Avenida Odair Santanelli.

O ruído neste setor tem que ser controlado devido a proximidade com o Condomínio Minas Gerais e Espírito Santo.

**Uso do solo**

Implantar quadras poliesportivas ao lado da Avenida Perimetral.

Manter o campo de futebol.

Implantar edificações de apoio.

Preservar e qualificar as áreas alagadas do terreno com propostas paisagísticas.

Implantar sistema de coleta de águas pluviais.

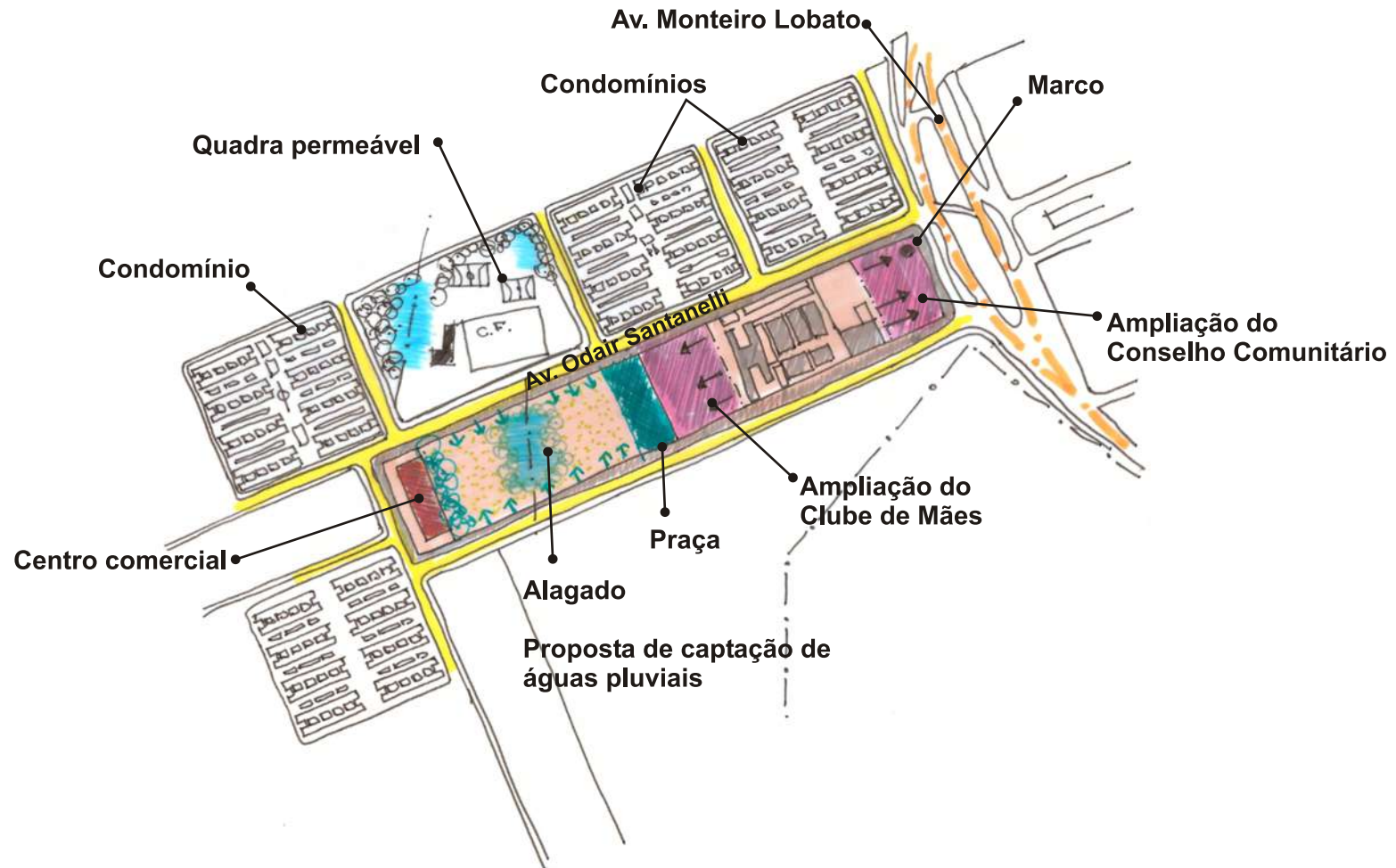
**Acessibilidade**

Implantar calçadas largas permitindo passeios e áreas de encontro de pedestres.



Desenho: Elaboração própria

## SUB-ÁREA 03 CONSELHO COMUNITÁRIO



Norte Desenho: Elaboração própria

### 5.2.3.Sub-área Conselho Comunitário

Neste setor esta localizado o Conselho Comunitário do bairro, e o Clube de Mães, ambos administrado pelo Estado.

Dentro da área há um alagadiço.

#### Uso do solo

Tratar paisagisticamente a área do alagadiço.

Propor espaços de estar.

Propor espaços de recreação na praça em frente ao Clube de Mães.

Implantar Centro Comercial na extremidade da área, atendendo a demanda do bairro.

Implantar uma praça em frente o Clube de Mães.

#### Edificações

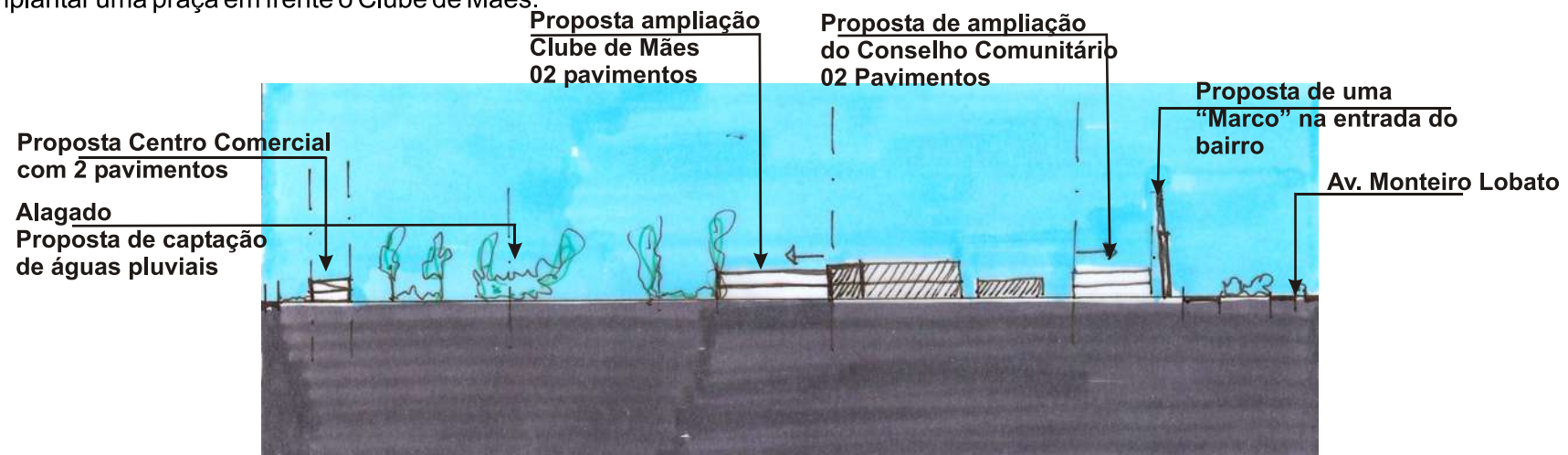
Ampliar o Conselho Comunitário para atender a demanda local.

Propor a construção de um "marco" no terreno em frente ao Conselho Comunitário.

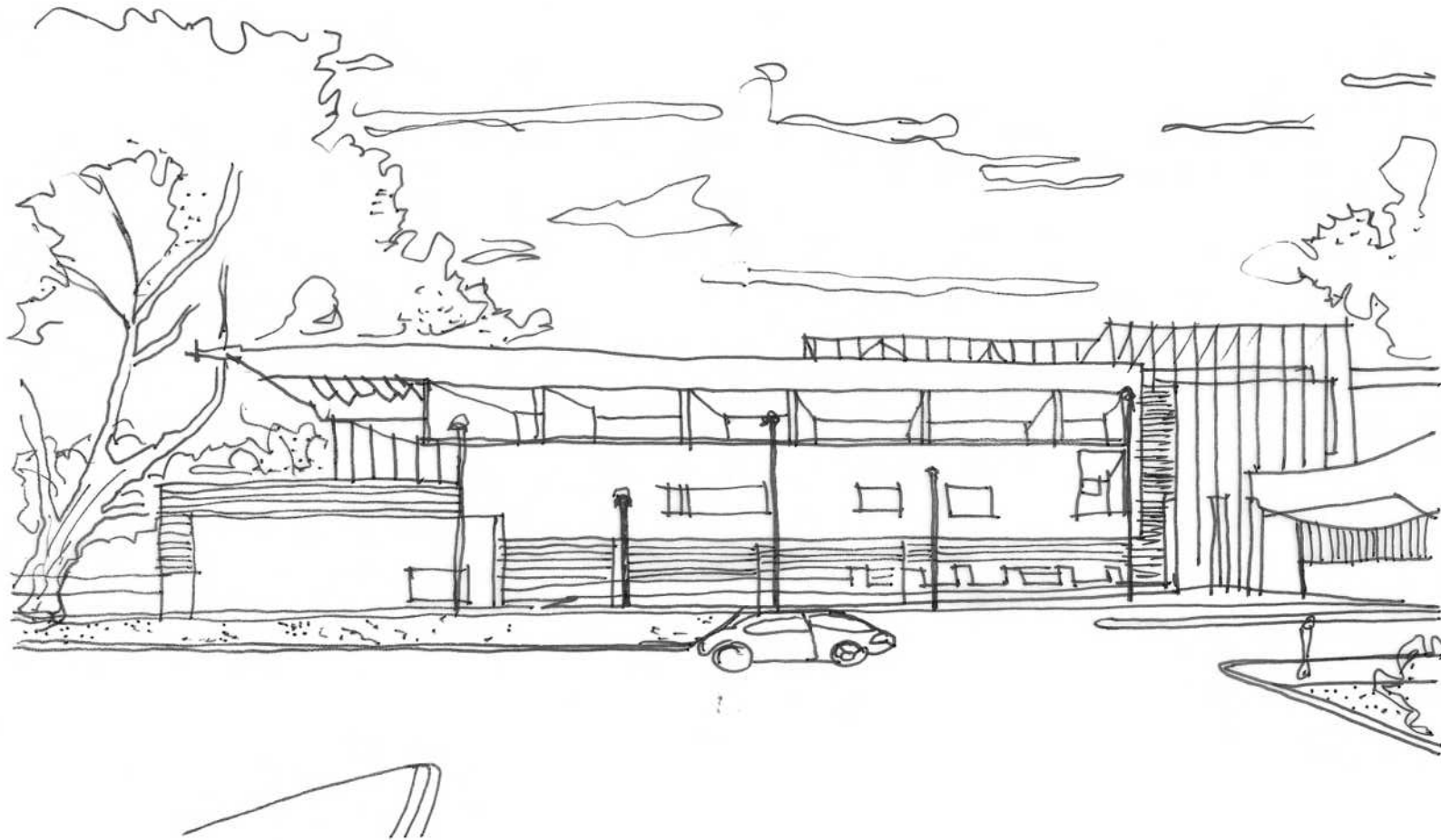
#### Acessibilidade

Implantar calçadas largas permitindo passeios e áreas de encontro de pedestres.

Reestruturar o acesso ao Clube de Mães, hoje em pedrisco, organizando á chegada ao local.

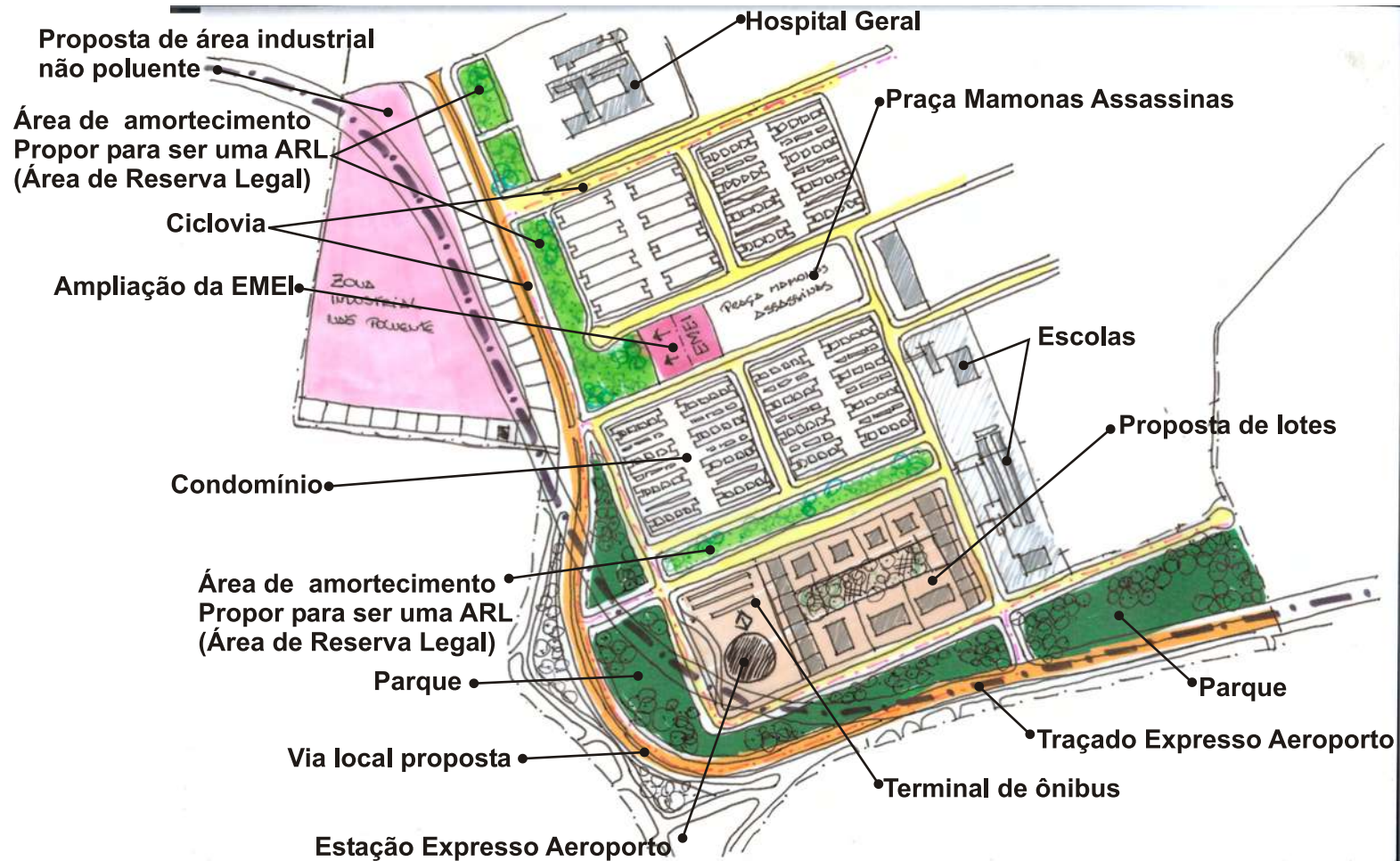


Desenho: Elaboração própria



Desenho: Elaboração própria

## SUB-ÁREA 04A INDUSTRIAL SUB-ÁREA 04B PARQUE



Norte Desenho: Elaboração própria



#### **5.2.4.Sub-área Industrial**

Neste setor esta localizada a Praça Mamonas Assassinas, uma praça simbólica para o Município de Guarulhos, a EMEI Zulma Castanheira de Oliveira e um terreno desocupado.

Potencialidade de gerar empregos para o bairro.

Será implantado o Expresso Aeroporto Trem Metropolitano (Projeto em desenvolvimento pela EMTU - Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos).

#### **Uso do solo**

Implantar industria de pequeno porte e não poluente.

Ampliar a EMEI para suprir a demanda local.

Implantar área de amortecimento em frente ao condomínio Sergipe e ao Hospital Geral.

#### **Acessibilidade**

Implantar calçadas largas permitindo passeios e áreas de encontro de pedestres.

#### **Sub-área Parque**

Neste setor esta localizado o local onde será implantada a Estação Expresso Aeroporto (projeto da EMTU ver capítulo 3.3.6 Projetos existente para as áreas).

Um campo de futebol e um grande terreno vazio com comércio ilegal.

#### **Uso do solo**

Implantar um parque nas áreas com influência aeroportuárias.

Implantar um terminal de ônibus.

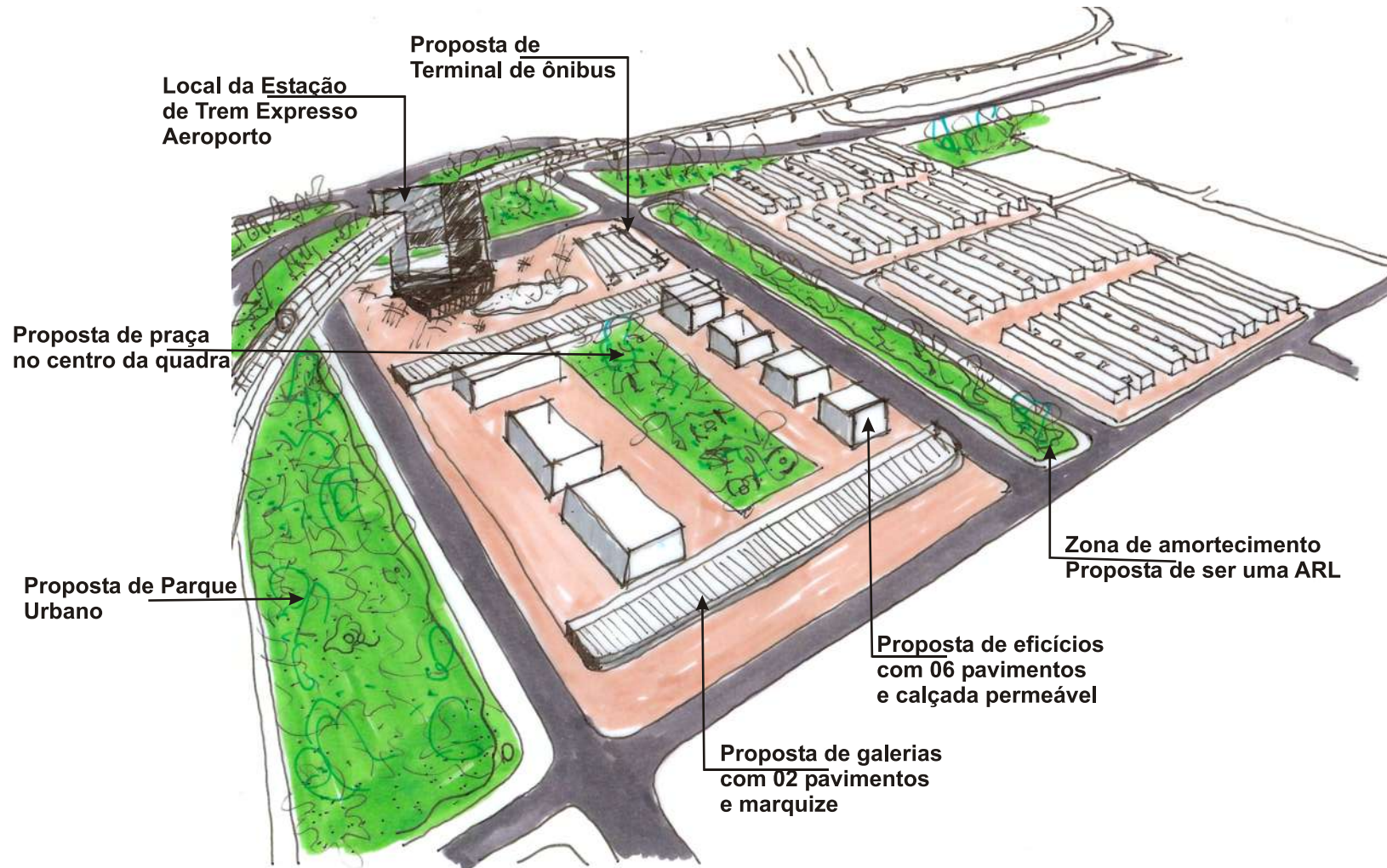
Reestruturar a implantação da Estação de trem ao lado do terminal de ônibus.

Implantar zona de amortecimento atrás dos condomínios Sergipe e Alagoas.

Propor implantação de lotes grandes valorizando as áreas no mercado imobiliário local.

Implantar praça central na quadra.

Implantar galerias de uso misto próximo a estação.



Desenho: Elaboração própria



**Ilustração 54 – Maquete eletrônica da Sub-área Parque**  
Foto: Elaboração própria



**Ilustração 55– Maquete eletrônica da Sub-área Parque**  
Foto: Elaboração própria

### **Acessibilidade**

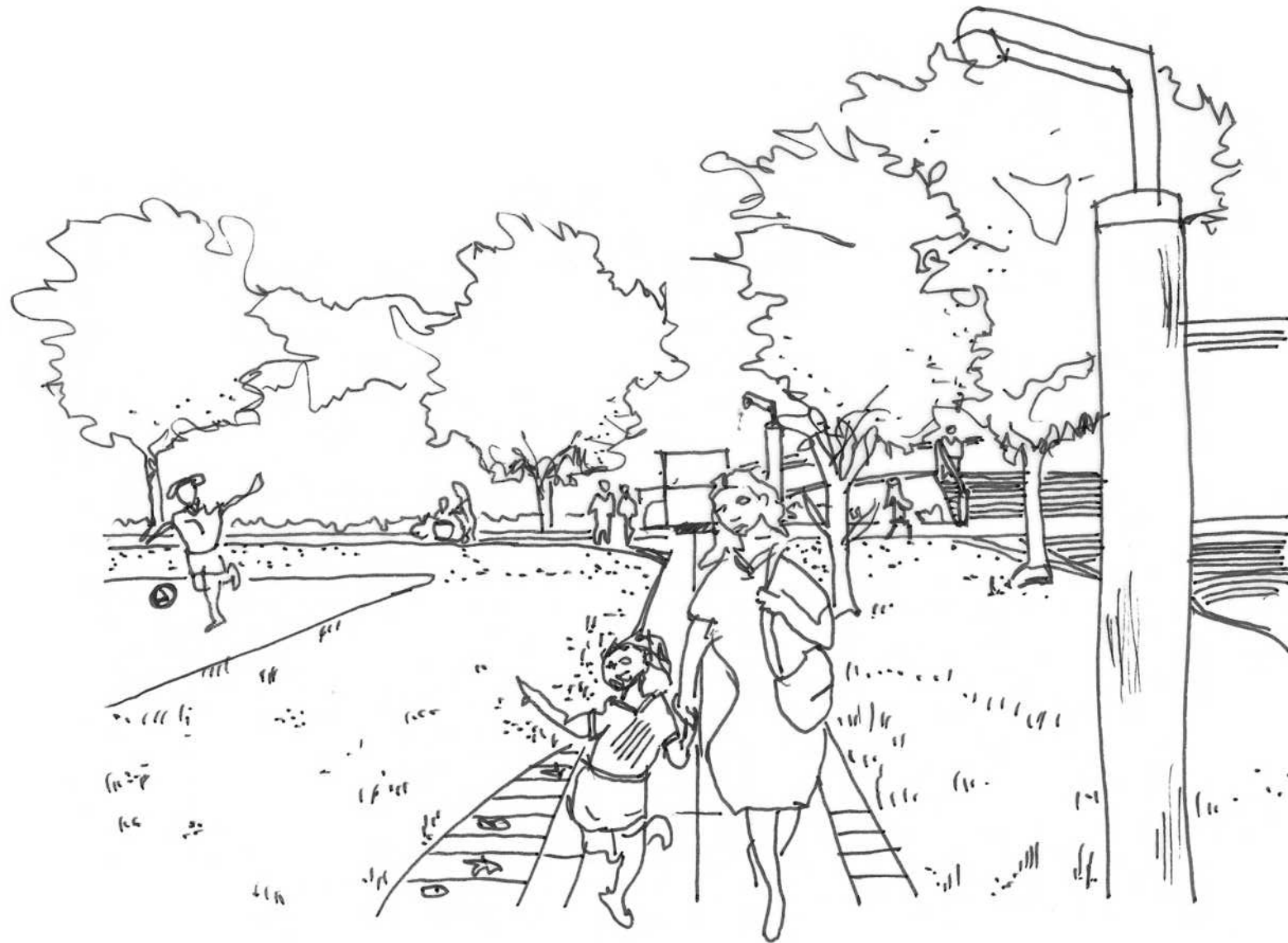
Implantar calçadas largas permitindo passeios e áreas de encontro de pedestres.

Implantar ciclovias ao longo do entorno do parque.

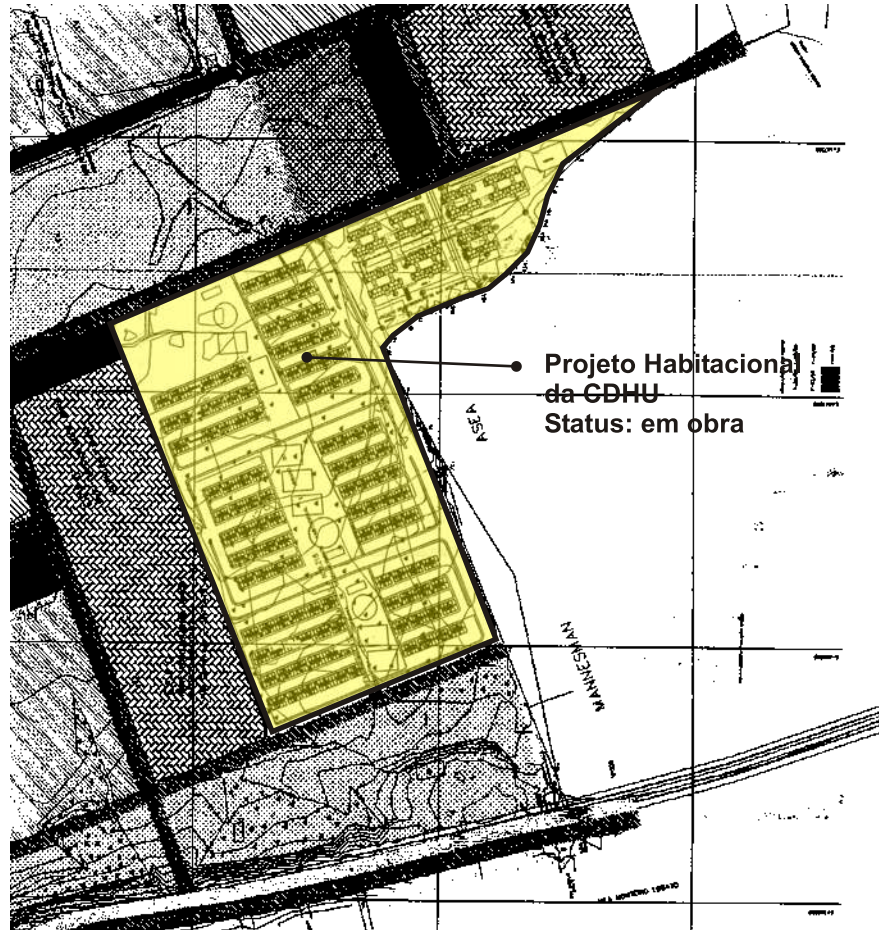
Interligar a ciclovia com os outros trechos de ciclovias implantados no bairro.

### **Parque**

O parque ainda abrigará um complexo de campos de futebol e áreas para práticas esportivas múltiplas, que se tornarão referência para o bairro e seu entorno e garantirão o fluxo e a ocupação intensa dessas áreas mesmo no período noturno.



Desenho: Elaboração própria



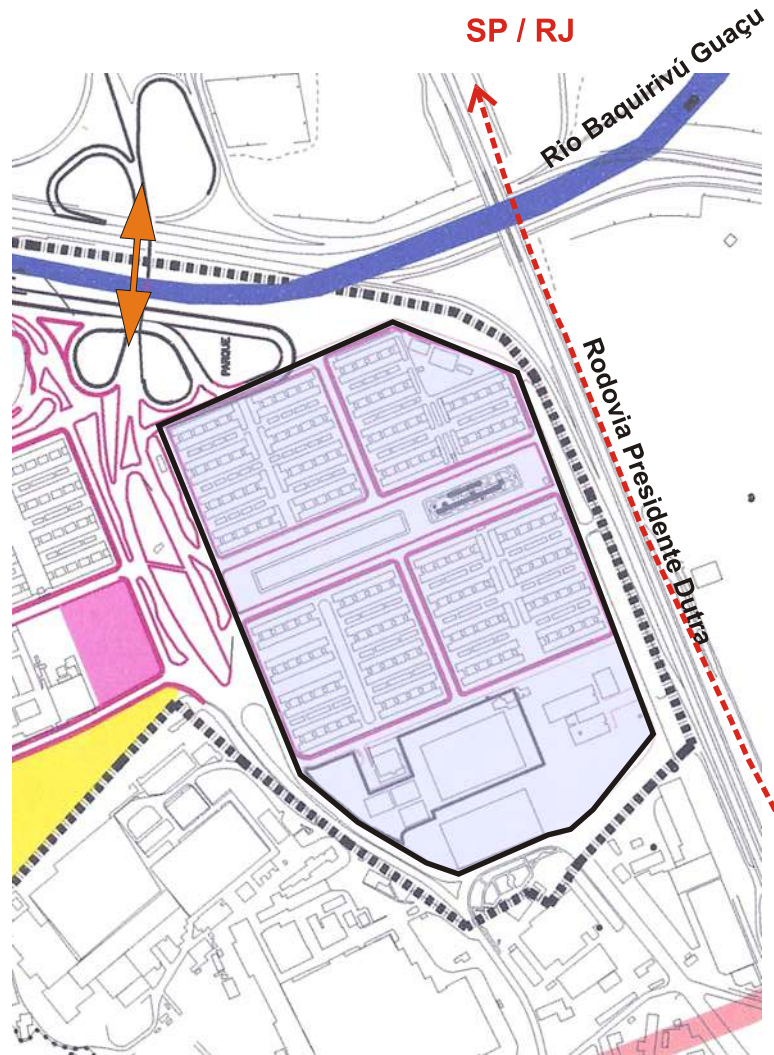
### 5.2.5.Sub-área Habitação

Nesta área esta localizada as escolas Estaduais Leopoldo gentil Junior, Vereador Elísio de Oliveira Neves e o CEFAM. Centros Específicos de Formação e Aperfeiçoamento ao Magistério. E um grande terreno vazio.

Conforme projeto desenvolvido pela CDHU, será implantado conjuntos habitacionais.



Norte Desenho: recorte do projeto da CDHU



Norte Desenho: Elaboração própria

### 5.2.6.Sub-área Centro Comercial

Esta sub-área é hoje um espaço consolidado.

#### Diretrizes

Melhorar a estrutura urbana.

Ampliar calçadas.

Ampliar jardins.

Reestruturar posto policial existente.

### 5.2.7. Potencial construtivo e edificações

O nosso plano caberá as massas arquitetônicas harmonizar os espaços urbanos do bairro; a tipologia dos edifícios baseia-se na tradição construtiva de nossas cidades; prédios construídos no alinhamento das ruas (estabelecendo com elas forte ligação espacial e simbólica), sem afastamentos laterais e com grandes recuos de fundo que, somados, constituíam vastos espaços no interior dos quarteirões.

Assim, dentro destes parâmetros, determinamos para cada lote uma projeção edificável equivalente a 50% da área do terreno a ser obrigatoriamente ocupada em seus limites e um gabarito de seis pavimentos com o térreo o que, resultará em uma dominância horizontal tranqüila e adequada a um bairro residencial. O pavimento térreo dos edifícios de uso exclusivamente será em pilotis enquanto que os dos de uso misto serão destinados a lojas, sendo obrigatório, no caso, a incorporação de uma galeria coberta (de pé direito duplo), espaço este tão útil em nosso clima entre o tropical e o temperado, sujeito a chuvas, trovoadas, garoa, sol ardente,

etc.

Dentro destas normas e obedecido o código de obras da P.M.G., os projetos arquitetônicos serão individuais para cada lote; esperamos assim obter a variedade formal.

Em resumo, assim estruturados, os edifícios de mistos terão como coeficiente de aproveitamento máximo os valores de 3,5; o coeficiente real, evidentemente dependerá do projeto arquitetônico específico devido aos vazios internos de iluminação e ventilação eventualmente necessários.

Os edifícios para os lotes comerciais e de serviço bem como os das áreas institucionais também serão objeto de projetos específicos, que obedecerão naturalmente, às projeções edificáveis de 70% os coeficientes de aproveitamento 3,5.

Para os edifícios industriais às projeções edificáveis é de 50% e o coeficiente de aproveitamento 2,0 como rege a Lei de Zoneamento do município.

### **5.3.Proposta de zoneamento**

Esta é uma proposta preliminar de zoneamento, resultante do estudo que fizemos da área. Ela deverá ser aprofundada através de discussões com o poder público e a comunidade local.

#### **Zona de uso especial S3 e C3**

Neste setor, aonde foi mantido o uso especial C3 e S3 como zoneamento atual (ver anexo VI), esta sendo proposto lotes maiores que caracterizem a faixa lindeira à Marginal Baquirivú. Induzindo a concentração de serviços e comércios de âmbito extralocal.

Este é um setor gerador de empregos para o bairro garantindo a aproximação residência - trabalho.

#### **Zona de uso misto**

Nos setor proposto com uso misto, procura-se compor o espaço com serviços e comércios de âmbito local, com o objetivo de criar diversidade de uso e ocupação do solo.

#### **Zona de uso residencial**

Nos setores pontuados como áreas residenciais, esta sendo

considerado o projeto da CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano na cidade de São Paulo, que esta sendo executado na área.

#### **Zona de uso institucional**

As áreas institucionais do bairro serão ampliadas e readequadas as novas necessidades do bairro. Podendo ser prevista uma área para as novas instalações do Forum de Guarulhos.

#### **Zona de uso industrial local e não poluente**

Nesta proposta de uso estão previstas indústrias de pequeno porte e não poluentes, dentro da proposição geral de criar ofertas de empregos para o bairro.

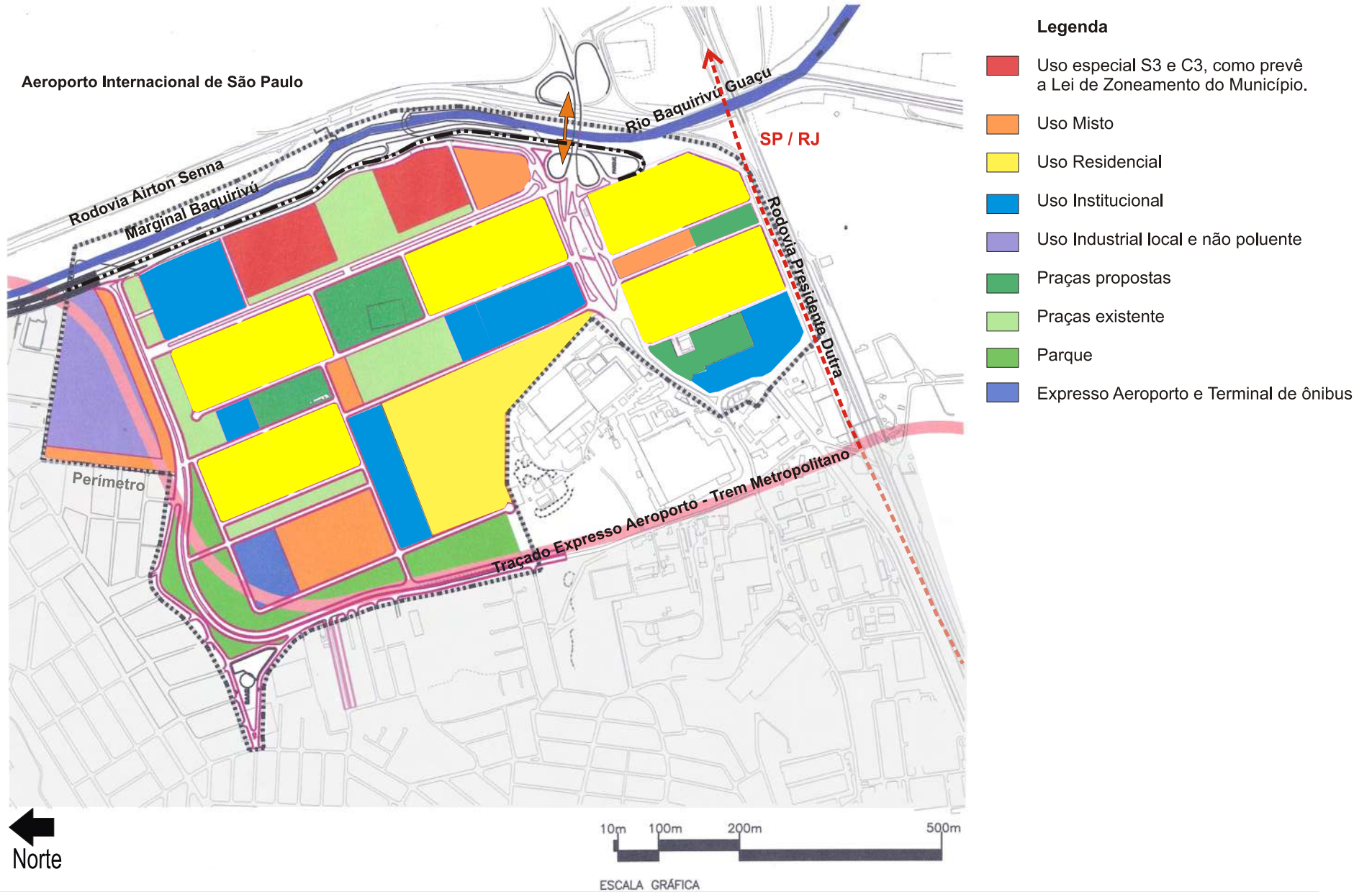
#### **Praças**

Além das áreas existentes, as áreas destinadas como praças, terão seus espaços tratados paisagisticamente e inseridos na malha urbana.

#### **Parque**

Neste setor será desenvolvido um parque urbano, utilizando a área de influência aeroportuária.





Mapa 17 - Proposta de Zoneamento

Escala: gráfica

### **5.3.1. Rede Viária propostas Gerais**

A proposta foi elaborada a partir de uma estimativa de produção/atração de viagens motorizadas, particularmente no modo automóvel particular, que, nos padrões de mobilidade paulistanos, ocupam a maior parcela do espaço de circulação.

Para o sistema de transporte coletivo, foram considerados os eixos estruturais existentes ou propostos pela P.M.G., que têm como principais vias de suporte a avenida Monteiro Lobato, Marginal Baquirivú e a rua Odair Santanelli.

As diretrizes do Projeto de Urbanização para o Parque CECAP elaborado pela P.M.G. foram incorporadas à proposta quanto a Avenida Emílio Ribas.

Como incentivo à integração bicicleta-ônibus e bicicleta-trem, propõe-se a construção de estacionamentos para bicicletas de longa duração (bicicletários) junto à estação e terminal de transporte de passageiros.

### **5.3.2. Acessibilidade**

A proposta foi elaborada levando em consideração a arquitetura habitacional do bairro, que tem como partido o térreo livre estruturado por lilotis.

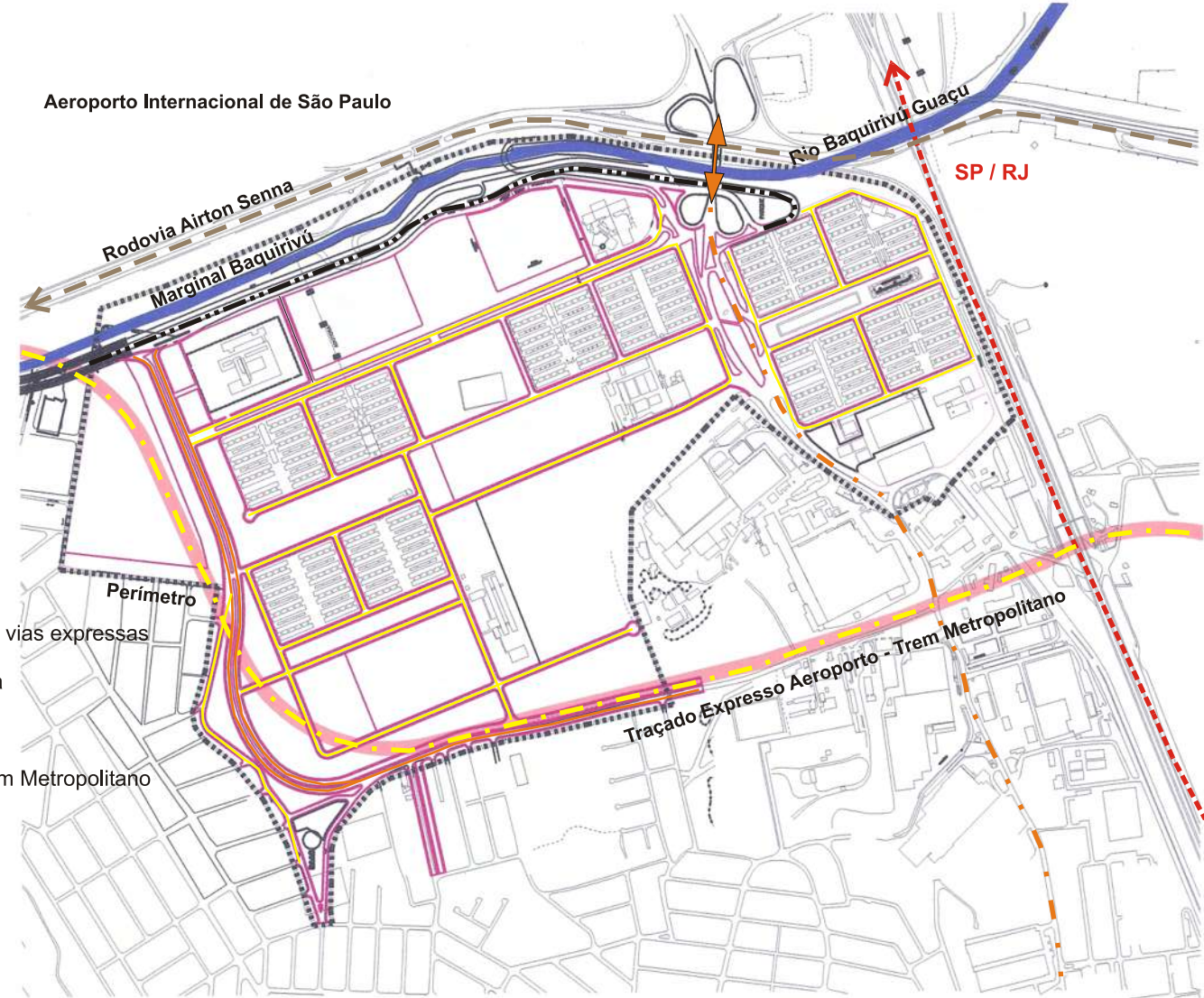
Propomos manter as quadras abertas e permeáveis, garantindo a visão do horizonte no térreo.

As calçadas estruturadas para todo o tipo de mobilidade.









As ciclovias estão dispostas integrando um perímetro entre as praças, o parque e o terminal urbano.



Aeroporto Internacional de São Paulo



**Legenda**

-  Acesso de veículos pelas vias expressas
-  Rodovia Presidente Dutra
-  Marginal Baquirivú
-  Expresso Aeroporto - Trem Metropolitano
-  Rodovia Airton Senna
-  Avenida Monteiro Lobato
-  Vias Locais
-  Via coletora proposta



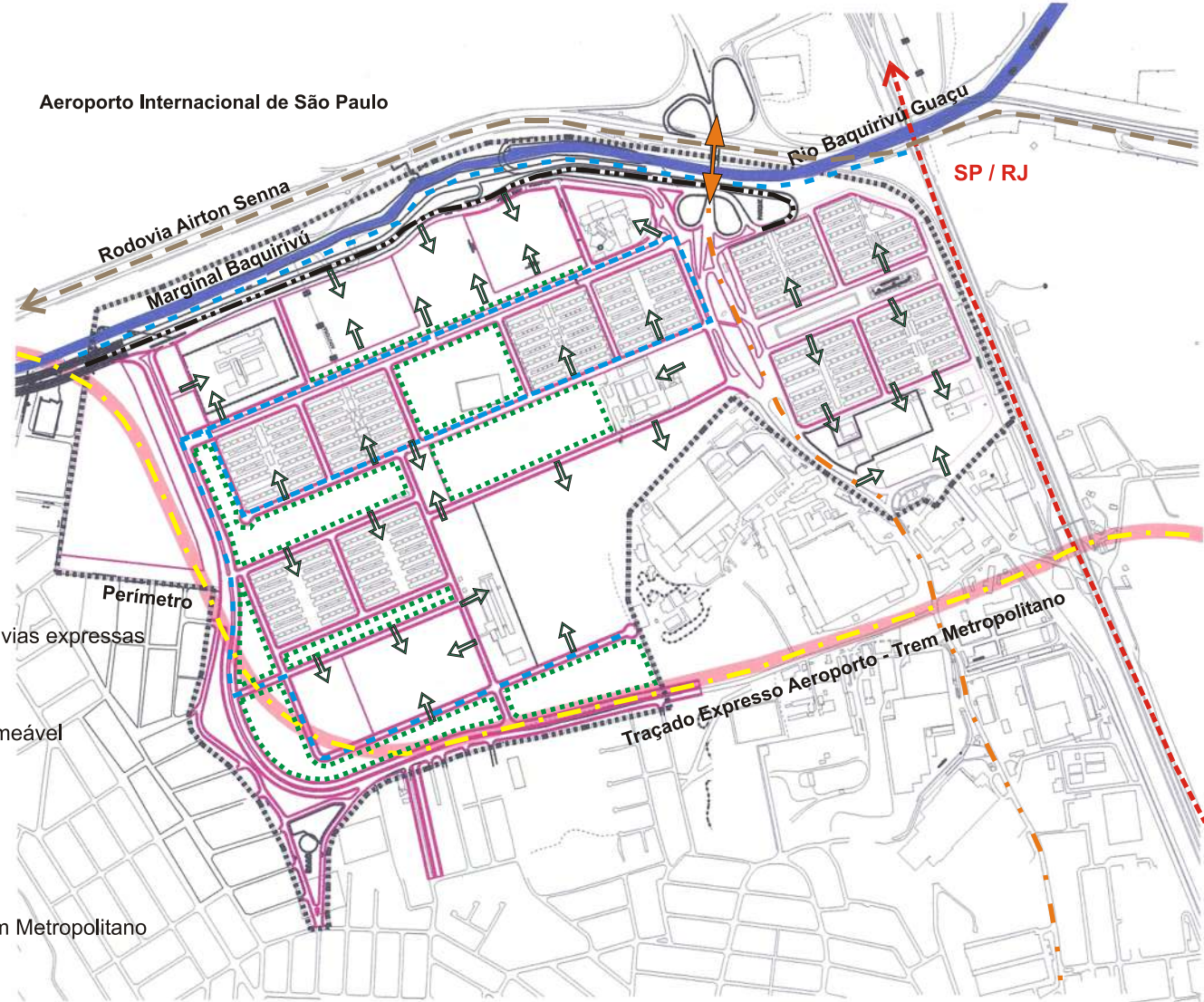
ESCALA GRÁFICA

Mapa 16 - Proposta de Sistema viário

Escala: gráfica



Aeroporto Internacional de São Paulo



**Legenda**

- Acesso de veículos pelas vias expressas
- Acesso aos lotes
- Quadras com acesso permeável
- Perímetro de ciclovia
- Rodovia Presidente Dutra
- Marginal Baquirivú
- Expresso Aeroporto - Trem Metropolitano
- Rodovia Airton Senna
- Avenida Monteiro Lobato



ESCALA GRÁFICA

# Parque *Cecap*

PARQUE CECAP GUARULHOS - "TRANSFORMAÇÃO URBANA"



6

## 6.ULTIMAS CONSIDERAÇÕES

O objetivo proposto em nosso trabalho foi desenvolver uma base metodológica de projeto aplicado a uma área urbana periférica.

Começamos os nossos estudos com assuntos relacionados ao desenvolvimento sustentável e a sustentabilidade e suas derivações na área da arquitetura. E consideramos que esses conhecimentos, uma vez adquiridos, não precisariam estar comentados passo a passo em nosso trabalho, e sim nos cuidados com o desenvolvimento do projeto.

A escolha do objeto de estudo, o bairro do Parque CECAP, foi considerando a importância da arquitetura residencial existente, sua localização na Região Metropolitana de São Paulo e seu potencial de transformação.

Com a análise estrutural do bairro, conseguimos visualizar inúmeras questões, e muitas de especial importância, sobre

as relações entre a comunidade local e o potencial transformador da área. As principais questões são:

A comunidade não mantém uma ligação direta com o poder público, a fim de saber quais são as diretrizes e os projetos que estão sendo desenvolvidos para o bairro. Isso faz com que o poder municipal, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano e a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos não considerem todos os fatores necessários e relevantes em seus projetos.

O intuito de trazer as questões abordadas pela comunidade local para a proposta de zoneamento que finaliza nosso trabalho, é justamente esse, considerar os espaços já habitados, por assim dizer, da área, respeitando os costumes e culturas locais agregados ao potencial transformador do bairro.

Uma outra questão importante, é que a Prefeitura do Município de Guarulhos esta desenvolvendo um projeto urbano para a área em conjunto com o Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, e vale ressaltar que os moradores desconhecem esse fato, portanto, não participam da sua elaboração. Outro projeto em desenvolvimento pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos é o Expresso Aeroporto e do trem de Guarulhos, que ligará a Estação Brás ao bairro. O projeto já foi aprovado pela Parceria Público-Privada e aguarda para ser licitado. Esse é um projeto que se implantado trará transformações e impactos significativos na área que devem ser considerados em uma proposta urbana para o bairro.

Hoje, o traçado proposto pela C.P.T.M., ver capítulo 3.3.6. Projetos existentes para a área, esta muito próximo aos prédios do Condomínio Alagoas, dando a impressão que a parte residencial do bairro esta sendo desconsiderada.

E por ultimo, ainda no inicio do trabalho descobrimos que as

áreas “vazias” remanescentes do projeto original que foi parcialmente implantado têm sua situação fundiária complexa, como descrito no capítulo 3.3.5. Condições atuais das áreas remanescentes, o que impede a sua imediata comercialização ou negociação com o poder público ou privado. Isso fez com que o bairro não se expandisse, e que fosse considerado pela P.M.G. Prefeitura do Município de Guarulhos - consolidado.

Por outro lado, o interesse da C.D.H.U. perante essas áreas esta mais direcionada a concessões, como é o caso do Hotel Marriot localizado no bairro, e não para implantações de conjuntos habitacionais. Considerando que hoje, essa área tem um valor de mercado mais alto do que as utilizadas para projetos da C.D.H.U., sendo mais vantajosos outros tipos de negociações.

Ainda assim, esta sendo construído um conjunto habitacional da C.D.H.U. em uma pequena área próximo a Avenida Monteiro Lobato (ver capítulo 5), com o intuito de diminuir o problema de moradia do município, argumenta a P.M.G.

Com o estudo das condicionantes, deficiências e potencialidades do bairro tivemos condição de propor novas atividades para as áreas remanescentes, sempre considerando o entorno e a comunidade local, melhorando as condições ambientais, a qualidade de vida urbana e as práticas sociais.

Com as propostas desenvolvidas através do estudo de sub-áreas conseguimos chegar mais próximo dos problemas e projetar possíveis soluções respeitando projetos existentes (MACEDO, Adilson C. O espaço urbano por parte. Revista Sinopses nº 38, abril 2002. FAUUSP.SP.). Essa conciliação junto à opinião da comunidade gerou a proposta preliminar de zoneamento para o bairro do Parque CECAP, que deve ainda ser aprofundada por uma equipe multidisciplinar e promover discussões com a comunidade local.

Ressalvo ainda, que a consulta a comunidade em um projeto urbano é viável e decisiva. O arquiteto deve participar do processo do desenho urbano, no mínimo por obrigação cívica, particularmente no caso dele ser membro da própria comunidade interessada em determinado projeto.



## **Referências Bibliográficas**

## Referências Bibliográficas

- ACSELRAD, Henri, **Discursos da Sustentabilidade Urbana**. Estudos Urbanos e Regionais maio de 1999.
- ARGAN, Giulio Carlo (1992). **História da Arte como História da Cidade**. Martins Fontes, São Paulo.
- ARGAN, Giulio Carlo. **Projeto e Destino**. Ática, São Paulo, 2001.
- ARTIGAS, João Batista Vilanova (1999). **Caminhos da Arquitetura**. Cosac & Naify Ed., São Paulo.
- BENEVOLO, Leonardo (1994). **História da Arquitetura Moderna**. Perspectiva, São Paulo.
- BOYLE, G. (ed. 1996). **Renewable Energy Power for a Sustainable Future**. Open University/Oxford Univ. Press.
- BRANDÃO, Carlos Eduardo Leite (19\_\_). **A Formação do Homem Moderno**. UFMG, Belo Horizonte.
- BRUAND, Yves (1981). **Arquitetura Contemporânea no Brasil**. Perspectiva, São Paulo.
- COSTA, Heloisa Soares de Moura. **Sustentabilidade Urbana: Um debate colocado em prática? Reflexões a partir de São Francisco/CA e sua área metropolitana**. XI Encontro Nacional de estudos populacionais da ASBEA 1988.
- COSTA, Heloisa Soares de Moura. **Desenvolvimento Urbano Sustentável: Uma Contradição de termos**. Estudos Urbanos e Regionais n.º 2 / março de 2000.
- DUARTE, Denise. **A inclusão de questões relacionadas aos microclimas urbanos nas regulamentações municipais no Brasil**. Revista Sinopses Especial, out. 2001, São Paulo.

FARMER, John (1996), **Green Shift: Towards a Green Sensibility in Architecture**. Architectural Press/WWF, Oxford, Inglaterra.

FERRAZ, Marcelo C. (org.) (1993). **Lina Bo Bardi**. Empresa das Artes, Inst. Lina Bo e P. M. Bardi, São Paulo.

GONÇALVES, Joana Carla Soares. **Frankfurt, a cidade promovida pela verticalidade no protótipo "verde" do Commerzbank**. *Arq-informa, Arquitetura e Informação*, São Paulo, ano 1, n.4, p.26-29, setembro de 2002. (Câmara de Arquitetos e Consultores e América editora)

GONÇALVES, Joana C. S.. **Os novos desafios da arquitetura da verticalidade**. Revista Sinopses Especial, out. 2001, São Paulo.

GOODWIN, Philip L. (1943), **Brazil Builds: Architecture old and new: 1652-1942**. The Museum of Modern Art, Nova Iorque.

GRAEFF, Edgar, Marcos Jaimovitch, José Duval e Slioma Selter (1947), **Arquitetura Contemporânea no Brasil**. Ed. Gertum Carneiro, Rio de Janeiro.

HERTZBERGER, Herman **Lições de arquitetura**. Martins Fontes, São Paulo, 1996.

HERTZ, John B.. **Ecotécnicas em Arquitetura**. Editora Pioneira, 1998.

JUNQUEIRA DE CAMARGO, Monica (2000). **Joaquim Guedes**. Cosac & Naify Ed., São Paulo.

KAMITA, João Masao (2000). **Vilanova Artigas**. Cosac & Naify Ed., São Paulo.

KATZ, Peter, **The New Urbanismo, Toward an Architecture of Community**, McGrawHill, New York, 1994.

LAMAS, José M. Ressano Garcia **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 1993.

LEWIS, Owen (2000). **Architecture and Sustainability**. In: Scales of Sustainability, Quaderns nº 225, Barcelona.

LYNCH, Kevin. **A Imagem da Cidade**. Editora Martins Fontes, São Paulo, 1980.

MACEDO, Adilson C. **Desenrolando o Projeto**. Revista Sinopses n.º 37, abril 2002. FAUUSP. SP

MACEDO, Adilson C. **O espaço urbano por parte**. Revista Sinopses n.º 38, abril 2002. FAUUSP.SP

MONTANER, Josep M.. **A modernidade superada**. Editora Gustavo Gili, Barcelona, 2001.

MOREIRA, Antônio Cláudio M. L., **Conceitos de Ambiente e**

**de Impacto Ambiental aplicáveis ao meio urbano** 1997.

MOREIRA, Antônio Cláudio M. L. **Parâmetros para Elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança** 1993 1996.

ORDEM, dos Arquitetos **A Green Vitruvius Princípios e Práticas para uma Arquitetura Sustentável**. Ordem dos Arquitetos, 2003.

PIANO, R. (1997). **The Renzo Piano Logbook**. Thames & Hudson, Londres.

PONTING, Clive (1993). **A Green History of the World: The Environment and the Collapse of Great Civilization**. Penguin Books, Londres.

ROGERS, Richard.; GUMUVHDJIAN, Philip (1997). **Cidades para um pequeno planeta**. Editora Gustavo Gili, edição portuguesa 2001.

SAIA, Luís (1996). **Morada Paulista**. Perspectiva, São Paulo.

SANTOS, Milton (1988). **Metamorfoses do Espaço Habitado**.  
Hucitec, São Paulo.

VALERY, Paul, **Eupalinos e ou Arquitetos**, Editora 34, Rio de Janeiro 1996.

XAVIER, Alberto, Alfredo Brito e Ana Luiza Nobre (1986),  
**Arquitetura Moderna em Curitiba**. Fundação Cultural de Curitiba, PINI, São Paulo.

YEANG, Kean (2000). **Green Design: Theory and Practice**.  
In: Scales of Sustainability, Quaderns nº 225, Barcelona.

# Parque *Cecap*

PARQUE CECAP GUARULHOS - "TRANSFORMAÇÃO URBANA"

**ANEXOS**

**ANEXO A - História da CDHU**

## História da CDHU

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, tal como a conhecemos hoje, veio substituir, com seus ativos, passivos e projetos em andamento, instituições com objetivos muito semelhantes que já foram designadas por diferentes nomes e cuja intervenção, políticas de atuação e vinculação hierárquico-institucional evoluíram com o tempo. Veja no quadro abaixo como foi essa evolução, quando ocorreram as mudanças e a legislação envolvida.

Lei 483/49 de 10/10/49

Cria a CECAP - Caixa Estadual de Casas para o Povo, autarquia subordinada à Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio.

Decreto 43.107/64 de 28/02/64

Regulamenta a CECAP.

Lei 10.262/68

Autoriza a CECAP a obter financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

Lei 905/75

Cria a CECAP - Companhia Estadual de Casas Populares, empresa de economia mista.

Decreto 15.468/80

Desativa a CECAP.

Decreto 16.512/81

Altera a denominação da CECAP para CODESPAULO - Companhia de Desenvolvimento de São Paulo.

Decreto 21.592/83

Cria a Secretaria Executiva da Habitação, subordinada diretamente ao Governador.

Decreto 22.061/84

Transforma a CODESPAULO em CDH – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo.

Decreto 26.796/87

A Secretaria Executiva da Habitação é transformada em Secretaria de Estado da Habitação.

Decreto 29.355/88

A Secretaria da Habitação e a Secretaria de Negócios Metropolitanos são extintas. É criada a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Decreto 30.052/89

Transforma a CDH em CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, que absorve o DOP – Departamento de Obras Públicas e a CONESP - Companhia de Construções Escolares

Decreto 34.608/92

O DOP e a CONESP, desvinculam-se da CDHU, formando a base de constituição da Companhia Paulista de Obras e Serviços, vinculada à Secretaria da Administração

Em 10 de outubro de 1949, a Lei n.º 483 criou a Caixa Estadual de Casas para o Povo - CECAP, uma autarquia subordinada à então Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio. Apesar de ter sido inclusive regulamentada pelo decreto 43.107 de 28/02/64, a CECAP começa a funcionar efetivamente a partir de 1967. De qualquer modo, a criação desse órgão já aponta para uma preocupação por parte do Estado com a agenda social: a reunião de esforços, por parte do governo, para viabilizar um processo de produção de moradias voltado a uma camada da população que começava a se concentrar nas cidades em função de um forte processo de urbanização, causado pela industrialização pela qual o país passou a partir do final da Segunda Grande Guerra. Essa preocupação com a habitação de interesse social estará sempre presente, em maior ou menor grau, na definição de políticas sociais dos governos do Estado de São Paulo.

Em 1968, a Lei 10.262 autoriza a CECAP a obter financiamentos do recém-criado Sistema Financeiro da Habitação - SFH, o que vai dar condições ao início da produção habitacional sob a égide do também recém-criado Banco Nacional da Habitação - BNH.

Sete anos mais tarde, em 18 de dezembro de 1975, a Lei 905 autorizou a constituição da Companhia Estadual de Casas Populares - CECAP (a mesma sigla com outro significado), empresa criada com o objetivo de dinamizar e agilizar a produção de casas, ajustando um pouco mais o foco no que diz respeito à faixa da população a ser atendida: a expressão "Casas para o Povo" é substituída por "Casas Populares". A Companhia deixa de ser Autarquia e passa a se constituir como Sociedade Anônima por Ações.

O Decreto 15.468 de 7 de agosto de 1980 desativa a CECAP. Em 19 de janeiro de 1981, o Decreto 16.512 altera o nome da CECAP para CODESPAULO - Companhia de Desenvolvimento de São Paulo. Essa mudança de nome não altera significativamente o perfil de atuação da Instituição, que continua operando precipuamente com os recursos do SFH.

Em 3 de novembro de 1983 é criada, pelo Decreto 21.592, a Secretaria Executiva da Habitação, subordinada ao Governador do Estado. Em 28 de

março de 1984 o Decreto 22.061 altera a denominação da CODESPAULO para CDH - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo. Aqui se formula, como veremos adiante, um novo perfil de atuação para a Companhia, calcado basicamente na utilização de recursos do Tesouro do Estado.

Em 20/02/87, a Secretaria Executiva da Habitação é transformada em Secretaria de Estado da Habitação por força do Decreto 26.796.

O Decreto 29.355 de 14 de dezembro de 1988 extingue a Secretaria da Habitação, acontecendo o mesmo com a Secretaria dos Negócios Metropolitanos. É criada a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano. A CDH, por força do Decreto 30.052, passa a se chamar CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e absorve o DEOP - Departamento de Obras Públicas e a CONESP - Companhia de Construções Escolares. Em 31 de janeiro de 1992, o DEOP, assimilando a CONESP, passa a pertencer à Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS, vinculada à Secretaria da Administração.

As transformações institucionais pelas quais passou a CDHU, aliadas às mudanças das conjunturas econômicas e políticas, deram forma a programas habitacionais com características distintas.

O primeiro período de atuação efetiva da então Caixa Estadual de Casas para o Povo - CECAP, vai de 1967 até 1983.

É nessa etapa, com predominância entre 1977/1978, que a CECAP começou a se afirmar como Agente Promotor, utilizando recursos financeiros da Caixa Econômica do Estado de São Paulo (CEESP), que cumpria o papel de Agente Financeiro. As normas que orientavam as operações de captação de recursos, comercialização de unidades e retorno de créditos emanavam do Banco Nacional da Habitação - BNH.



A CECAP produzia os conjuntos habitacionais, selecionava as famílias beneficiárias e comercializava as unidades habitacionais, mas cada mutuário tinha que ser aprovado pela CEESP, que era a mutuante e, portanto, detentora dos créditos e responsável pela futura administração dos mesmos.

As famílias eram subsidiadas pela não incidência do terreno e infra-estrutura nos valores de financiamento. Acabaram sendo também subsidiadas no decorrer do prazo de financiamento por terem o valor real da prestação diminuído, em virtude do descompasso entre o reajuste das prestações e do saldo devedor, coberto pelo FCVS (Fundo de Compensação pelas Variações Salariais) e por causa de sub-reajustes concedidos em diversas ocasiões.

Um segundo período de atuação, delimitado entre 1979 e 1987 (com predominância entre 1979 e 1980) é caracterizado pela CECAP como tomadora de recursos do BNH, afirmando-se como Agente Promotor e Financeiro. O BNH, que na época expandia suas operações através das COHABs (Companhias de Habitação), atuando como banco de segunda linha, definia todas as normas reguladoras das operações de repasse para a produção, financiamento ao mutuário e retorno de créditos, gerindo assim o Plano Nacional de Habitação Popular, o PLANHAP.

As famílias eram subsidiadas, a exemplo do período anterior, pela não incidência do valor do terreno e da infra-estrutura no valor de venda da unidade e pelo próprio mecanismo de financiamento já mencionado.

Paralelamente ao período PLANHAP, a CDH desempenhou um papel fundamental no Programa de Lotes Urbanizados - PROFILURB, concebido pelo BHN. O objetivo desse programa era atender famílias de baixíssima renda, destinando-lhes um lote de terreno com infra-estrutura urbana básica. Em alguns dos projetos, o lote foi entregue com uma unidade sanitária ou parede hidráulica.

A primeira metade da década de 80 foi marcada pelo declínio e colapso do Banco Nacional da Habitação. A partir de 1980, cessam os aportes de novos recursos financeiros à CODESPAULO/CDH. O governo estadual

que assumiu em 1983, tinha como programa de governo a descentralização das ações administrativas e participação da sociedade. Esse binômio, descentralização/participação, deu a seguinte forma ao que foi denominado Programa Municipal de Habitação – PMH: a população beneficiária, por meio de auto-ajuda ou ajuda mútua, construía as unidades habitacionais e retornava os créditos à CDH, em condições de comercialização bem distintas da utilizada no SFH; a Prefeitura Municipal participava ativamente do processo, sempre assessorada pela CDH. O PMH, devido aos seus baixos custos incidentes, permitiu o atendimento de famílias com renda a partir de 1 salário mínimo, com um baixo nível de comprometimento da renda familiar e com prazos bem menores dos que eram praticados pelo SFH.

As famílias eram subsidiadas pela não incidência do valor do terreno e da infra-estrutura de outros custos na composição do valor do contrato. Diferentemente dos programas financiados com recursos do SFH, não houve saldos residuais a serem quitados, uma vez que o saldo devedor do financiamento era reajustado pela mesma periodicidade e pelo mesmo índice aplicado às prestações.

A Caixa Econômica Federal - CEF, sucessora do BNH, nunca mais restabeleceu o fluxo de recursos financeiros para a produção habitacional da CDH. O Governo do Estado de São Paulo, em vista disso, resolveu investir recursos de seu próprio orçamento a fim de viabilizar uma produção em escala.

Esse novo período, iniciado em 1987 se caracterizou pela desapropriação de grandes áreas na Região Metropolitana de São Paulo para a execução de projetos direcionados a uma demanda organizada que, nos anos de 1986 e 1987, invadira cerca de duas centenas de terrenos públicos e privados. Esse conjunto de projetos foi denominado Programa SH1. Outra característica foi a ampliação do atendimento a municípios do interior do Estado, num Programa Habitacional chamado SH2, que guardou algumas semelhanças com o PMH, pela contrapartida exigida à Prefeitura Municipal (terreno, infra-estrutura), mas que representava sua negação, pela não utilização da mão-de-obra da população.

Nos empreendimentos realizados no interior as famílias eram subsidiadas pela não incidência das contrapartidas da Prefeitura Municipal.

Nos empreendimentos realizados no interior as famílias eram subsidiadas pela não incidência das contrapartidas da Prefeitura Municipal.

Na Região Metropolitana, ao contrário, todos os custos eram incidentes – o que tornava o preço final da unidade posta à venda muito maior do que as construídas no interior do Estado. A fim de viabilizar o atendimento à demanda de baixa renda e tendo em vista os custos de produção, notadamente aqueles referentes aos terrenos desapropriados, foi implantado um sistema de subsídio à família beneficiada. O valor de financiamento era a somatória de todos os custos incidentes. Criou-se, porém, um mecanismo que aproximava a prestação a ser paga pela família à sua efetiva capacidade de pagamento. Famílias com menor renda pagariam valores menores de prestação; aquelas que tivessem rendas maiores pagariam prestações maiores. O valor da prestação devida pelo mutuário, portanto, era o valor da prestação real menos a capacidade de pagamento da família. O resto era coberto pelo que se convencionou chamar de “bônus”. Esse bônus é regressivo ao longo do período de financiamento.

A partir de 1990, a CDHU foi marcada por um incremento ainda maior na produção em virtude da implantação de um fluxo ininterrupto de recursos financeiros. Foi aprovado dispositivo legal que destina os valores auferidos a título do aumento da alíquota do ICMS, em 1 ponto percentual, à produção habitacional. Trata-se da Lei 6556/89, promulgada no final de 1989, que passou a vigorar no exercício fiscal de 1990. É importante lembrar que a Lei que aumenta a referida alíquota tem sido renovada anualmente.

O volume maior na produção, sobretudo em municípios do interior do Estado, veio ensejar também a instalação de Escritórios Regionais, numa tentativa de iniciar um processo de descentralização das ações da CDHU.

De 1995 até hoje, em virtude da mudança de comando no Governo do Estado de São Paulo, a CDHU expandiu e diversificou ainda mais sua produção, desempenhando importante papel de agente indutor de desenvolvimento econômico e urbano.

Novas ações foram implantadas a partir de então. Veja alguns exemplos:

#### Mutirão

Realizado por meio de associações comunitárias de mutirantes contratadas pela CDHU, esse Programa foi implantado nos municípios da Região Metropolitana de São Paulo.

#### HABITETO

Este Programa tem sua essência na parceria que é realizada com os municípios do interior do Estado. A CDHU repassa recursos financeiros à Prefeitura Municipal que doa o terreno e a infra-estrutura e adquire os materiais de construção que serão utilizados pelas famílias organizadas em regime de mutirão.

#### Programa Guarapiranga

A CDHU participa do Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guapiranga, que conta com Recursos do Banco Mundial e é realizado em parceria com outros setores do Governo Estadual ligado às áreas de saneamento e preservação do meio ambiente. Até o momento a CDHU assumiu e cumpriu os compromissos de reurbanização de lotes e de reassentamento de famílias situadas nas regiões de Embu, Embu-Guaçu, Itapeçerica da Serra e São Paulo.

#### Jardim Pantanal

A CDHU está desenvolvendo um conjunto de ações em área contígua ao Parque Ecológico do Tietê, ocupada por favela. Serão reassentadas 6.000 famílias e outras 10.000 serão beneficiadas por um processo de urbanização da área como um todo.

#### Jardim Santo André

A CDHU vem desenvolvendo um programa de reassentamento de famílias faveladas que residem precariamente no local. Além disso prioriza-se a urbanização e venda dos lotes ocupados, quando a situação física dos mesmos assim o permitir.

#### Favela México 70

A CDHU está realizando um conjunto de obras no município de São Vicente, numa área de mangue situada dentro de um dique que se tornou uma grande favela. Trata-se de uma obra complexa de urbanização que conta com a construção de cerca de 1.000 moradias para o reassentamento de parte da população ali residente. As demais, que ocupam áreas não inundáveis, serão beneficiadas pela regularização da ocupação e introdução de melhorias.

#### Programa de Atuação em Cortiços - PAC

Este programa é destinado ao atendimento de famílias residentes em cortiços localizados em áreas centrais e degradadas de grandes cidades, por meio da provisão de uma moradia digna. O Programa, além de atender famílias que habitam em situações muitas vezes mais críticas do que aquelas encontradas em favelas, contribui fundamentalmente para a revitalização de áreas centrais degradadas.

#### Programa de Moradia Indígena

Uma iniciativa do Governo do Estado de São Paulo beneficiando com moradias seis etnias indígenas: Guarani, Terena, Kaingang, Pankararu, Krenak e Fulniô.

#### Programa QUALIHAB

A CDHU passou a investir também num Programa de Qualidade pioneiro, visando elevar os patamares de qualidade e produtividade do setor da

construção civil, buscando meios para modernizar toda a cadeia produtiva da habitação de interesse social do ponto de vista tecnológico e gerencial.

A partir de 2002 o Governo do Estado de São Paulo lançou o PRÓ-LAR, reagrupando as modalidades de intervenção urbana já existentes e criando outras, diversificando a sua atuação criando um programa especialmente desenvolvido para garantir uma moradia digna e oferecer melhores condições de vida à população de baixa renda. O PRÓ-LAR possui várias frentes de atuação adequadas às diversas realidades, para atender às necessidades habitacionais dos municípios. A idéia central é unir esforços, por meio de parcerias com as prefeituras, organizações governamentais e não-governamentais, iniciativa privada e a própria população, para reduzir o déficit habitacional, melhorar as condições de infra-estrutura urbana e ambiental das cidades e diminuir as desigualdades sociais. Você, que já abriu a porta, seja bem-vindo. Entre, sinta-se em casa e conheça as iniciativas do PRÓ-LAR para realizar o sonho da casa própria de milhares de famílias.

#### PRÓ-LAR NÚCLEO HABITACIONAL POR EMPREITADA

Este programa tem por objetivo atender às necessidades habitacionais da população de baixa renda e segmentos urbanos diversos, através da construção de moradias em regime de empreitada com execução de obras por empresas contratadas e contando também com a parceria das Prefeituras.

Visa promover o atendimento à demanda geral da população, principalmente aos segmentos de renda de 1 a 10 salários mínimos, bem como as demandas especiais indicadas pelas Prefeituras.

Serão financiadas as construções de novas moradias em conjuntos habitacionais com infra-estrutura e equipamentos coletivos.

São dois os subprogramas previstos no Pró-Lar Núcleo Habitacional por Empreitada: Empreitada Global e Empreitada Integral.

### Pró-Lar Núcleo Habitacional por Empreitada Global (EG)

É um programa habitacional para atender as necessidades habitacionais da população através da construção de moradias em regime de empreitada com execução de obras por empresas contratadas por processo de licitação, podendo a CDHU estabelecer parcerias com as Prefeituras Municipais. Visa promover o atendimento à demanda geral da população, inscrita espontaneamente, com renda familiar de 1 a 10 salários mínimos, bem como atender demandas especiais indicadas pelas prefeituras, tais como: famílias assentadas em áreas de risco e reassentamento de famílias em processo de desfavelamento; famílias com membros portadores de deficiência e idosos, nos termos das respectivas leis, e famílias de policiais militares e civis de acordo com procedimentos específicos.

### Pró-Lar Núcleo Habitacional por Empreitada Integral (EI)

É um programa habitacional para atender as necessidades habitacionais da população através da construção de moradias em regime de empreitada por empresas contratadas, em processo de licitação, para fornecimento de todos os itens: terreno, projetos e sua aprovação nos órgãos competentes, construção das moradias, implantação de infraestrutura básica e averbação do conjunto habitacional. Neste subprograma a CDHU só poderá estabelecer parcerias com as Prefeituras com mais de 150.000 habitantes.

Visa a promover o atendimento à demanda geral da população, inscrita espontaneamente, com renda familiar de 1 a 10 salários mínimos, bem como atender demandas especiais indicadas pelas prefeituras, tais como: famílias assentadas em áreas de risco e reassentamento de famílias em processo de desfavelamento; famílias com membros portadores de deficiência e idosos, nos termos das respectivas leis, e famílias de policiais militares e civis de acordo com procedimentos específicos.

### PRÓ-LAR AUTOCONSTRUÇÃO

Este programa tem por objetivo a produção de novas moradias visando a um só tempo a diminuição dos custos de produção e a valorização das práticas associativas. A participação e organização populares são tomadas, neste contexto, como alternativa à construção de novas moradias e a

implementação de conjuntos habitacionais, através de dois subprogramas – Demanda Geral e Loteamento Autoconstrução - que vêm sendo desenvolvidos pela CDHU em parceria com os municípios para oferecer à população de baixa renda a oportunidade de construir a sua casa própria, priorizando aquela que tenha renda familiar entre 1 e 3 salários mínimos.

### Pró-Lar Autoconstrução Demanda Geral

Neste subprograma a Prefeitura doa o terreno já com infra-estrutura à CDHU, que, por sua vez, repassa os recursos para a compra de cesta de material – composta de materiais de construção, ferramentas, administração de obras e treinamento de mão de obra.

O subprograma prevê a participação ativa das famílias beneficiárias, bem como a do poder público local, possibilitando desta maneira a redução de custos de produção, permitindo que a Prefeitura reverta economias em melhorias urbanas para o próprio conjunto habitacional.

### Pró-Lar Autoconstrução Loteamento Autoconstrução

Neste subprograma, as famílias proprietárias de lotes em loteamentos promovidos pelo poder público, regulares ou em processo de regularização e dotados de infraestrutura básica, autoconstróem suas moradias.

Desta forma, encontrou-se uma alternativa para que as administrações municipais promovam, em parceria com o poder público estadual, a ocupação urbana de maneira ordenada; possibilitando que famílias sem condições econômicas de construir, possam contar com assistência técnica e suporte financeiro.

### PRÓ-LAR ATUAÇÃO EM CORTIÇOS (PAC)

Os cortiços representam um problema crônico nos grandes centros urbanos. O Pró-Lar Atuação em Cortiços (criado pelo Decreto 43.132 de junho/1998 do Governo do Estado) atua para mudar essa realidade a partir de um abordagem ampla, contribuindo para revitalizar o centro deteriorado dessas cidades. Oferece diversas alternativas de atendimento, permitindo que as famílias permaneçam na mesma região onde moram e possam usufruir da infra-estrutura disponível.

As propostas do Pró-Lar Atuação em Cortiços (PAC) estão em sintonia com importantes alterações legais relacionadas ao direito urbanístico consolidadas pelo Estatuto da Cidade do Governo Federal e pelo Plano Diretor do Município de São Paulo.

O PAC introduz metodologia que contempla amplo diagnóstico físico e social para identificação de empreendimentos, projetos com novas tipologias em lotes urbanos, adequação das unidades ao perfil socioeconômico da demanda, nova forma de comercialização com concessão de subsídios e intervenção social específica, com acompanhamento das famílias nas fases de planejamento e pós-ocupação.

### PROGRAMA PRÓ-LAR - MUTIRÃO ASSOCIATIVO

O Programa Pró-lar - Mutirão Associativo visa o incentivo da produção de moradias de interesse social, em parceria com as Associações Comunitárias, de acordo com a Lei 9.142/95. Seu maior mérito é o de oferecer à população de baixa renda a oportunidade de adquirir a casa própria.

O trabalho em regime de mutirão caracteriza-se pela participação voluntária e não remunerada das famílias interessadas em adquirir uma unidade habitacional, utilizando sua própria mão-de-obra.

O Mutirão Associativo realizado pela CDHU é viável e rápido, com repasse de verbas direto às associações, que contam com o apoio técnico-administrativo-social de uma Assessoria Técnica.

O sistema mostra, na prática, ser possível incentivar os mutirantes a trabalharem e solucionarem os problemas de forma coletiva, como a

aquisição do terreno, que pode ser doado à CDHU, desde que previamente aprovado pela Companhia.

A CDHU, com a área doada ou adquirida previamente, executa a infra-estrutura, fornece ou aprova o projeto, repassa os recursos às Associações e supervisiona as obras.

As Associações indicam as famílias, compram o material de construção, contratam Assessoria Técnica e mão-de-obra especializada, e administram as obras, que são executadas pelos futuros moradores em regime de mutirão.

O programa é destinado às famílias organizadas em Associações com renda mensal entre 1 e 10 salários mínimos, que residam ou trabalhem no município há pelo menos 3 anos e que não sejam proprietárias de imóvel.

### PRÓ-LAR RURAL

O Pró-Lar Rural é um programa da CDHU voltado ao atendimento de famílias residentes nas áreas rurais dos municípios paulistas, nele o conceito de trabalhador rural se amplia para abranger atividades de diversificada natureza que estejam integradas às atividades produtivas do meio rural, tais como, trabalhadores domésticos de sítios de lazer, trabalhadores da produção e administração da agroindústria e trabalhadores do comércio e serviços presentes na área rural, além dos tradicionais trabalhadores volantes e pequenos proprietários.

Este programa poderá financiar unidades habitacionais novas a serem autoconstruídas pelos beneficiários, em seus lotes rurais, ou em conjuntos habitacionais nas áreas urbanas dos municípios. O programa contará com a parceria das Prefeituras e de órgãos públicos que desenvolvam políticas voltadas para o suporte social e técnico do trabalho rural.

O Pró-Lar Rural é composto por três subprogramas:

- Assentamentos assistidos pelo ITESP

Foi pensado para atender as necessidades habitacionais dos assentados pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" (ITESP) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), no processo de reforma agrária.

- Trabalhador Rural

Atenderá as necessidades habitacionais dos trabalhadores rurais dos Municípios com este pleito específico.

- Pequenos Proprietários

Atenderá as necessidades habitacionais dos pequenos proprietários rurais e posseiros com processo de regularização da posse já iniciado, assistidos tecnicamente pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo (SAA).

- Pró-Lar Trabalhador Rural

Atenderá as necessidades habitacionais dos trabalhadores rurais dos Municípios, com este pleito específico, identificados por meio de inscrição divulgada por edital público.

#### PRÓ-LAR ATUAÇÃO EM FAVELAS E ÁREAS DE RISCO

Este programa tem por objetivo a recuperação de assentamentos irregulares ou áreas de urbanização informal, impondo ao poder público o planejamento e execução de ações multisetoriais. Em geral, estes assentamentos ocupam terras inadequadas: sujeitas a restrições ambientais/legais, destinadas a obras públicas e onde serviços públicos foram desativados.

Estes assentamentos formam bolsões de pobreza, com altos custos para a cidade, derivados, sobretudo, do impacto sobre o seu sistema de saúde, abastecimento de água, eletricidade e transporte.

O programa oferece um leque de ações voltadas à promoção dos assentamentos irregulares, visando atenuar o padrão informal de crescimento das cidades. No seu conjunto, busca:

- Investir na melhoria da infra-estrutura urbana tanto das áreas selecionadas, como das edificações;

- Atender por meio de soluções habitacionais adequadas, as populações que precisam ser deslocadas de área de risco ou devido a necessidade de reassentamento total ou parcial detectada projetos de intervenção;

- Fomentar ações sociais complementares, visando à melhoria da qualidade de vida das populações participantes;

- Atuar em parceria com governos municipais, atribuindo-lhes um papel central no planejamento e execução de projetos.

Pró-Lar Ação em Favelas e Áreas de Risco é composto por três subprogramas: Urbanização Integrada, Desfavelamento e Áreas de Risco. Pró-Lar Desfavelamento

Este subprograma tem o seu foco nas favelas objeto de erradicação. Em geral, são ocupações localizadas em áreas de restrição ambiental e legal, destinadas a obras públicas, ou de difícil urbanização, tornando menos custosa como solução a remoção da população residente.

Tem como objetivos:

- Ofertar moradias adequadas para famílias que vivem em favelas, objeto de erradicação, garantindo recomposição da sua qualidade de vida;

- Requalificação da área da favela desocupada, impedido novas ocupações, através do programa Pró-Lar Melhorias Habitacionais e Urbanas promovido pela Secretaria da Habitação do Estado.

A implementação deste subprograma será executada em parceria com as Prefeituras, cabendo as mesmas oferecer programas complementares de

### PRÓ-LARATUAÇÃO EM FAVELAS E ÁREAS DE RISCO

Este subprograma foi criado para atender, em parceria com as Prefeituras, famílias residentes em áreas de risco (sujeitas a enchentes/inundações, desmoronamentos/delizmentos, erosão/assoreamento, áreas contaminadas, etc.) reassentando-as em habitações seguras; garantindo, através de programas complementares de emprego e renda, dentre outros, e acesso aos serviços público básicos.

Além disso, a ação do governo local será fundamental para promover ações de requalificação da área desocupada, impedindo novas ocupações.

### PRÓ-LAR CRÉDITO HABITACIONAL

Este programa tem por objetivo viabilizar a produção de edificações adequadas, em lotes próprios regularizados e dotados de infra-estrutura. Aproveita e otimiza, neste sentido, o estoque de terras disponível e em conformidade com a legislação urbanística, através do subprograma Lotes Próprios.

Possibilita, também, atender a demanda por meio de financiamento para aquisição de imóveis já prontos, regularizados e vagos, dotados de serviços de infra-estrutura, existentes no mercado, através do subprograma Carta de Crédito.

São objetivos deste programa:

- Atender a demanda representada por proprietários de lotes sem meios de construir a moradia de forma adequada, concedendo-lhes financiamento para a construção, em lote quitado e dotado de infra-estrutura básica;
- Atender a demanda habitacional de interesse social que aspira a aquisição de imóvel no mercado, regular e dotado de infra-estrutura e serviços.

#### Pró-Lar Lotes Próprios

Este subprograma visa ao atendimento habitacional de famílias de baixa renda proprietárias de lotes, por meio da concessão de crédito para compra de materiais de construção, contratação de serviços especializados,

despesas cartoriais, administração e gerenciamento da obra.

A CDHU disponibilizará recursos aos beneficiários em conta própria no banco Nossa Caixa S.A. e contratará seus serviços para operacionalizar o financiamento do programa.

A liberação dos créditos, a favor das famílias beneficiárias, será realizada por meio de cartões magnéticos individuais, disponibilizados pelo banco.

Os recursos para administração e gerenciamento das obras serão repassados às Prefeituras pelo banco Nossa Caixa S.A.

Portanto, para a implementação do subprograma a CDHU contará com a parceria das Prefeituras e do Banco Nossa Caixa S.A.

### PRÓ-LAR CRÉDITO HABITACIONAL CARTA DE CRÉDITO

Este subprograma tem por objetivo a concessão de crédito diretamente às famílias de baixa renda para a aquisição de imóvel – novo ou usado – disponível no mercado imobiliário. Para ter acesso à Carta de Crédito as famílias deverão ter poupança prévia.

Este subprograma tem como foco principal o atendimento a segmentos específicos, como exemplo, os policiais militares.

Em outra linha de atuação, oferece atendimento para complementar as ações de remoção do Pró-Lar Ação em Favelas, Áreas de Risco e Pró-Lar Atuação em Cortiços.

Para a implementação do subprograma as parcerias poderão ser diversas estabelecendo convênios com Prefeituras, Órgãos do Poder Público e Entidades Representativas de segmentos sociais específicos.

### PRÓ-LAR MICROCRÉDITO

Este programa tem como objetivo a promoção de melhorias em moradias existentes por meio de reforma e/ou ampliação; financiando recursos para a aquisição de materiais de construção, atendendo desta forma às necessidades habitacionais de famílias cujas moradias não precisam de substituição.

O programa é financiado pela CDHU e conta com as parcerias do Banco do Povo Paulista – Secretaria das Relações do Trabalho do Estado de São Paulo, de Prefeituras, bem como a do Banco Nossa Caixa S. A. , responsável pela operacionalização da concessão de créditos e gestão.

Além do atendimento à demanda que se apresenta espontaneamente para o acesso ao microcrédito, este programa poderá complementar as soluções de atendimento ofertadas pelos programas Pró-Lar Rural e Pró-Lar Melhorias Habitacionais e Urbanas.

### PRÓ-LAR MORADIAS INDÍGENAS

Este programa tem por objetivo o atendimento habitacional às comunidades indígenas do Estado de São Paulo, por meio de soluções adequadas à sua origem, usos e costumes.

As unidades habitacionais poderão ser construídas pela CDHU/Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo ou pelas Prefeituras em regime de empreitada global, através de repasse de recursos à Prefeitura, sem ônus financeiro para as famílias beneficiárias.

O programa prevê a participação ativa da FUNAI e FUNASA na implementação d infra-estrutura e no suporte técnico à intervenção, além das Prefeituras que poderão responsabilizar-se pela execução da intervenção.

### PRO-LAR MORADIAS QUILOMBOLAS

Tem por objetivo promover o atendimento habitacional às comunidades quilombolas do Estado de São Paulo, por meio de soluções adequadas à sua origem, cultura e costumes.

As unidades habitacionais poderão ser construídas diretamente pela Cia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do ESP (CDHU) ou pela Prefeitura Municipal e, neste caso, por meio de Convênio para repasse de recursos à Prefeitura, sem ônus financeiro para as famílias beneficiárias.

O repasse será efetivado em conformidade com os termos do Convênio a ser firmado entre CDHU e o Município que estabelece os procedimentos gerais para a execução do Programa de Moradias Quilombolas.

O Pró-Lar Moradias Quilombolas foi implantado em parceria entre Secretaria da habitação através da CDHU, Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania, através do ITESP e e das Prefeituras Municipais que poderão se responsabilizar pela execução dos projetos e obras.

### PRÓ-LAR MELHORIAS HABITACIONAIS E URBANAS

Este programa tem como focos a recuperação de assentamentos irregulares, ou áreas de urbanização informal, através do planejamento e execução de projetos com focalização territorial e de ações multisetoriais objetivando estender a cobertura dos serviços públicos e sociais básicos à população residente, visando a sua fixação, e a melhoria de conjuntos habitacionais de interesse social já ocupados.

Em geral, os assentamento irregulares ocupam terras inadequadas, sujeitas a restrições ambientais e riscos ao uso residencial, constituindo-se em grandes bolsões de pobreza, com altos custos para a cidade derivados do impacto sobre o sistema de saúde, abastecimento de água, eletricidade e transporte.

Outra preocupação do programa é a melhoria de conjuntos habitacionais já implantados e ocupados, da CDHU ou de outros agentes promotores/financeiros, pois uma parte destes conjuntos necessitam de melhorias urbanas e/ou de implantação, ou reforma, de equipamentos coletivos. Este tipo de intervenção coloca pela primeira vez em pauta uma política de pós-ocupação.



O Pró-Lar Melhorias Habitacionais e Urbanas é composto por 2 subprogramas:

- Melhorias em favelas e demais áreas de urbanização precárias – que focaliza assentamentos irregulares.
- Morar melhor – que focaliza conjuntos habitacionais de interesse social.

Pró-Lar Melhorias Habitacionais e Urbanas – Favelas e Áreas de Urbanização Precária

Este subprograma tem por objetivo a integração física e legal das áreas ocupadas por favelas ou assentamentos precários. Para isto estão previstas ações de intervenção cujos resultados devam ser o acesso da população a melhores condições de habitabilidade, saneamento e erradicação de situações de risco, efetivando a fixação da população residente.

A implementação do subprograma contará com a participação ativa das Prefeituras Municipais, que se responsabilizarão pela execução da obra e pelo trabalho social, além de outras ações de inclusão destas famílias através de programas complementares de emprego e renda, entre outros.

A Prefeitura poderá, como alternativa, habilitar-se para outros programas da CDHU que, eventualmente, complementem a ação de intervenção proposta.

Pró-Lar Melhorias Habitacionais e Urbanas Morar Melhor - CDHU

Este subprograma busca assistir as famílias atendidas nos conjuntos habitacionais de interesse social – CDHU e outros agentes – proporcionando-lhes melhores condições de fixação na nova moradia. São ações básicas deste subprograma a manutenção adequada do patrimônio, complementação de infra-estrutura e de equipamentos coletivos, implantação de serviços públicos essenciais, promoção humana e desenvolvimento social.

O Morar Melhor pode ser implementado pela Secretaria de Habitação do Estado ou pela CDHU.

Em conjuntos habitacionais da CDHU, os projetos e obras serão executados por iniciativa da própria CDHU, combinando recursos orçamentários da Secretaria de Habitação com repasses aos municípios.

Em núcleos habitacionais implementados por outro agentes, os projetos serão executados pelos municípios, analisados e aprovados pela Secretaria de Habitação do Estado, que repassará recursos próprios para a implementação do programa.

PRÓ-LAR REGULARIZAÇÃO

Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social, tem por objetivo estabelecer um trabalho conjunto Estado-Município, prevendo a atuação técnica dos diversos órgãos estaduais, que estarão envolvidos na análise e emissão de diretrizes para os casos de regularização trazidos à sua apreciação, conforme determina o Decreto Estadual 48.340, de 18 de dezembro de 2003.

Para tanto, os municípios terão duas possibilidades de participação. A primeira, estabelecendo seus próprios mecanismos de atuação e encaminhando à apreciação do Estado seus programas específicos, obtendo, assim, o Certificado de Anuência à Regularização. A segunda, por convênio com o Estado, como demonstra o Anexo do decreto mencionado, obtendo, assim, parceria na elaboração de seu diagnóstico de casos a regularizar e participando ativamente do encaminhamento dos mesmos.

Para ambos os casos, a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo emitirá parecer, sob a forma de Certificado, para as regularizações conclusivas e, sob a forma de Diretrizes, quando for para encaminhamento para outras medidas como, por exemplo, as judiciais.

O Manual do Programa traz a relação de documentos necessários para que cada empreendimento a regularizar obtenha a análise indispensável ao seu encaminhamento.

**ANEXO B - Depoimentos****DEPOIMENTOS**

**ARQUITETO FÁBIO PENTEADO e ARQUITETA MARIA GISELA VISCONTI**

**OBRA: CECAP GUARULHOS (Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado)**

*ARQUITETO FÁBIO PENTEADO*

O projeto CECAP - Guarulhos começou em 1966 no momento da posse do Governador de São Paulo, Abreu Sodré, durante a tradicional festa de distribuição de cargos públicos, entre os agregados políticos e afins, quando o novo Governador, nomeado pelo Governo Militar se deu conta que havia esquecido entre os beneficiados seu velho amigo, Zezinho Magalhães Prado, Ex-Prefeito e Ex-Presidente do Clube de Futebol XV de Jaú.

Para remediar, Sodré ofereceu ao amigo uma pequena e quase esquecida autarquia, a Cecap (Caixa Estadual de Casas para o Povo), criada em 1949 para desenvolver programas de política habitacional no Estado de São Paulo, que em seus 18 anos de existência havia construído 40 (quarenta!) "habitações populares", as primeiras no município de Paulo de Faria.

Já como novo presidente da Cecap, Zezinho, como gostava de ser chamado tomou medidas surpreendentes, começando por incorporar à sua "nova CECAP" uma grande área de terreno (2 milhões de m<sup>2</sup>), antiga propriedade da Caixa Econômica Estadual, localizada no município de Guarulhos, na grande São Paulo, nas proximidades do local onde mais tarde foi construído o Aeroporto Internacional de Cumbica, agora André Franco Montara.

Impacto maior ele causou ao apresentar proposta para construir naquele terreno, um Conjunto Habitacional, integrando 10 mil unidades de moradia, destinadas a abrigar trabalhadores sindicalizados com renda entre 2 e 6 salários mínimos.

Nas áreas do *Governo* do Estado a idéia parecia um delírio e a própria Direção do Banco Nacional de Habitação (BNH), recém-criado, quando procurada, ameaçou não analisar o projeto, duvidando de sua viabilidade.

Zezinho teve ainda o mérito, de convidar o arquiteto Vilanova Artigas para *desenvolver* os projetos de urbanismo e arquitetura, e eu tive a sorte de ser convidado pelo Artigas para ser o seu parceiro e de convidar o Paulo Mendes da Rocha para também assumir conosco a direção de trabalhos.

Foi montado um Escritório Técnico junto à antiga Sede da Cecap na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, que começou contando com os arquitetos Giselda Cardoso, Geraldo Vespasiano Puntoni e Rui Gama, funcionários do extinto Departamento de Obras Públicas - DOP, e a Giselda aceitou assumir a coordenação do *novo* escritório. Com o início das atividades a equipe foi se ampliando com a chegada dos arquitetos Arnaldo Martino e Renato Nunes e os trabalhos eram acompanhados por profissionais ou empresas técnico especializadas para cada setor de seu desenvolvimento, selecionadas entre as de mais notória capacitação, e contratadas com total liberdade de escolha pelos arquitetos, sem qualquer interferência da Direção da CECAP.

Estes contratos cobriam desde pesquisas sócio-econômicas (Empresa CEMACO - Eugênia Paesani), Pesquisas Para Sistemas Educacionais-- (Mayimi Souza Lima e Celso Lamparelli), Cálculos Estruturais (Escritório Figueiredo Ferraz), Engenharia Hidráulica e Sanitária (PLANIDRO - Engenheiros Azevedo Neto e Álvaro Cunha), Geologia (Eng. Stélvio Ranzini), Orçamentos e Programação de Obra (Escritório L. A Falcão Bauer e arquiteto Alfredo. Paesani), pesquisas de novos equipamentos domiciliares e até estudos de viabilização econômica para a implantação de "áreas verdes", que em todo o conjunto atingiam mais de 600 mil m<sup>2</sup>, e cujos custos para sua

implantação atingiam valores nunca *vistos* para projetos de interesse habitacional, chegando a ser considerados inviáveis.

Para os trabalhos de implantação, a serem desenvolvidos em uma só etapa, do projeto completo de urbanismo e serviços complementares, da Cecap Guarulhos, contamos com o talento e experiência de um velho amigo, o saudoso colega iugoslavo Stipan Dragutin fv'jilicic, parceiro em meus primeiros projetos de arquitetura e um dos responsáveis pelas obras de urbanização e implantação de Zagreb, nova capital da antiga Iugoslávia.

Estes trabalhos e pesquisas permanecem como elementos de referência e quase 40 anos depois ainda são temas de estudos em muitas das nossas universidades e obras na mesma escala da Cecap - GUARULHOS, se repetem naturalmente em todo o País, como documentos afirmadores do pioneirismo da importância de Zezinho Magalhães Prado na história do Urbanismo e da Arquitetura na Política Habitacional no Brasil.

*ARQUITETA MARIA GISELA VISCONTI*

"Trata-se da implantação de um Plano Habitacional na grande São Paulo, no qual se procurou integrar todos os aspectos da habitação ligados à vida humana, típicas das grandes concentrações urbanas.

O terreno onde está localizado o conjunto, com 180 hectares de área, situado em Guarulhos, tem uma conformação topográfica de relevo pouco acentuado, predominando a várzea do rio Baquirivu, afluente do rio Tietê.

A natureza do terreno, particularmente das camadas superficiais turfosas, foram dados importantes para a solução urbanística. Todos os edifícios habitacionais estão sobre pilotis, o que resulta melhor condição técnica em função do tipo de solo e maiores vantagens econômicas, liberando a área para circulação de pedestres e jardins.

o projeto foi desenvolvido para 10.560 unidades habitacionais. Tendo em vista o número de habitações, distribuídas em edifícios todos iguais, a estrutura foi calculada em concreto pré-moldado, o que representaria uma economia significativa no consumo total de concreto e também uma redução no prazo de execução da obra.

Entretanto, quando da apresentação do projeto ao BNH, para liberação de financiamento, foi aprovada a construção de somente 480 unidades na primeira etapa. Esta decisão inviabilizou a execução da estrutura em concreto pré-moldado, tendo sido recalculada a estrutura para construção por processo convencional.

Grandes avanços tecnológicos foram atingidos durante a implantação das várias etapas de construção tanto no sistema construtivo quanto no desenvolvimento de materiais. Na terceira etapa da construção foi possível introduzir formas metálicas para a execução da estrutura, permitindo uma economia substancial; além disso, o concreto aparente apresentava melhor qualidade.

O piso, desenvolvido especialmente para o projeto, é constituído de mantas vinílicas, tipo de piso não existente no Brasil naquela época, anos 70 do século passado. As mantas estendidas no apartamento como um todo, permitiam flexibilidade de adaptações segundo os hábitos e tamanho da família, com simples remoção ou recolocação das divisórias, que são de gesso.

Na terceira e quarta etapas de obras foram instalados de caixilhos de alumínio, em substituição aos de ferro das duas primeiras fases. Sendo os caixilhos modulados e em grande quantidade, uma industria nacional viabilizou, juntamente com o Escritório Técnico da CECAP, um projeto para os novos caixilhos economicamente viáveis. Outro ponto marcante do projeto foi a introdução "da cor" nas fachadas dos edifícios habitacionais.

Fábio já havia proposto, no inicio da década de 60, composições cromática em dois de seus projetos de conjuntos habitacionais, "Bairro do Limão" em São Paulo a "Cidade dos Doqueiros" em Santos-SP, projetos que não se concretizaram, mas representaram importante referência para a CECAP - Guarulhos, quando foram estudadas cores básicas para cada prédio, solução que valorizou sobremaneira, a paisagem do conjunto. Nas várias etapas de construção, aproximadamente 50% do projeto foi implantado. Além das habitações foram construídos Centro Comercial, duas escolas, Centro de Saúde e Centro Comunitário.

Para abastecimento de água, foi implantado um único reservatório na parte mais alta do terreno e uma rede de distribuição dimensionada

para alimentação direta aos pontos de consumo. Há sensível economia na instalação predial, pois a rede correspondente é de menor custo e os reservatórios em cada edifício não existem.

Quanto à energia calorífica, foi instalada uma central de abastecimento de gás e rede de distribuição, solução que eliminou a utilização de botijões individuais e seu transporte pelas escadas, além da presença de um "objeto estranho" e às vezes perigoso na área de trabalho da casa.

## ANEXO C - Notícias do bairro

www.olhao.com.br JORNAL OLHO VIVO • cidade, 7 de setembro de 2006 • 9

## PARQUE CECAP

## Cecap terá novo centro de moradia

Serão mais de 400 apartamentos, mas projeto original será preservado

MELISSA MUDAEL  
Da Redação

O Parque Cecap vive a época das construções de condomínios. Agora na rua Geraldo Alves Celestino, haverá mais uma opção habitacional, iniciada no mês de julho. O primeiro empreendimento terá 224 apartamentos de 45 m<sup>2</sup>, com espaço de lazer e garagem; padrão de apartamentos similar aos já existentes. Segundo o vendedor Geraldo Celestino, a obra não foge do plano urbanístico original e tem como diferencial o fato de serem 4 andares em vez de 3. O condomínio denominado "Guarulhos A-7" será construído por empreitada pela CDHU/Cia. de Desenvolvimento Habitacional e Urbano), e destinado aos servidores públicos com renda superior a 3 salários mínimos. A entrega será por sorrelê.

O segundo condomínio, com



EXPANSÃO Operários trabalham nas obras de fundação dos novos condomínios a serem erguidos no Cecap.

200 unidades, recebe o nome de "Guarulhos A8". Construído em sistema de mutirão associativo pela ACC (Associação Comunitária para Construção), atenderá à comunidade obedecendo a

critérios como ordem de inscrição e o perfil de renda das 140 famílias cadastradas.

O início das obras do A8 será daqui a 30 dias; ambos os conjuntos têm data de entrega pre-

vista para 18 meses.

Celestino diz que pesquisa da Associação aponta aprovação de 80% da população em relação às obras. As inscrições para o projeto já foram encerradas.

## Síndico é contra construção

O síndico do condomínio Aleguas, Cícero Paulino, diz que, pessoalmente, é contrário às construções, pois isso influenciaria no projeto arquitetô-

eu venha a ser favorável, caso seja apresentada uma condição estrutural no que diz respeito a serviços para o bairro dar suporte a um aumento na

## Síndica defende projeto

Os novos apartamentos que estão em fase inicial de construção no Cecap têm apoio da síndica do condomínio Sergipe. Regina é a favor das cons-

trução e sonham com uma moradia própria". Para ela, não há pontos negativos que desabonem o empreendimento. "Minha opinião é favorável", afirma.

Cortinas e Persianas sob medida

**FALVES**  
DECORAÇÕES

Capa de Sofá  
Box e Portas Sanfonadas

Tel.: 6404-1870

R. Augusta, 180-A - Vila Barros - Guarulhos

LAVANDEIRO FUTURO

**PACOTÃO EXCLUSIVO**

Traga 10 peças no mês e pague apenas

**RS 3,4<sup>99</sup>**

Preço superior a qualquer outro

Shopy Mall Time - Av. J. J. Baptista - Guarulhos

Delivery - Tel.: 6441-5294

**MOQUEIRA**  
Imobiliária

Vendas • Locações • Administração

Serviços imobiliários presenciais e online no Pq. Cecap para vender ou alugar imóveis diversos e áreas cadastradas.

Telefax: 6468-0677

Floralculta

**Centinho Florido**

Cortinas • Buzões de Flores  
Buzões para Móveis • Arranjos  
Cestas de Café de Manhã e Flores

**PARQUE CECAP**

Park Center Shopping - Box 07  
R. Cecap - Guarulhos - SP

www.olhao.com.br

geral

JORNAL OLHO VIVO terça-feira, 11 de abril de 2006 7

## Parque Cecap terá mais um conjunto habitacional

Projetos serão implantados pela CDHU numa área ao lado à rua Geraldo Alves Celestino; um dos blocos será realizado em mutirão

Mônica Kikuti

Um novo conjunto habitacional, com dois blocos de apartamentos, será construído no Parque Cecap, nos moldes das moradias do gênero que já existem no bairro. Os projetos são da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), do governo do Estado.

O primeiro bloco, chamado de

A-7, já passou por processo de licitação e as obras devem começar ainda neste semestre. O segundo, A-8, já está aprovado e o edital para licitação deve ser divulgado nos próximos dias. O conjunto habitacional será erguido numa área ao lado da rua Geraldo Alves Celestino, próxima à indústria ABB, que fabrica transformadores elétricos. "A intenção é que os dois blocos comecem a ser construídos este ano.

O A-8 será realizado em forma de mutirão, mas a base do prédio será feita pela CDHU", informa Roberto Samuel, presidente da Associação de Construção Comunitária e Cidadania de Guarulhos (ACC), que é intermediária do projeto junto à CDHU. "A ACC já entregou outros dois mutirões, considerados os mais baratos do Estado. Um deles foi no bairro do Pimentas e o outro, no Taboão. Temos a

intenção de que mais projetos habitacionais sejam construídos em Guarulhos," afirma.

**ESTRUTURA** De acordo com o vereador Geraldo Celestino (PSDB), coordenador político da ACC, o bloco A-7 terá 224 unidades; o A-8, 200 unidades. Os apartamentos terão cerca de 47 metros quadrados, dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço, além de garagem no térreo. Os prédios terão três andares, nos moldes dos atuais. "Há muitos anos, a associação vem lutando pela construção deste conjunto habitacional. Foi uma reivindicação da associação", atribui o vereador. "O perfil dos moradores é o de pessoas que têm renda men-

sal acima de R\$ 500. As obras devem ser concluídas em um ano e cada parcela que será paga pelos moradores deverá ficar em torno de R\$ 300", informa Celestino.

Conforme adianta o presidente da ACC, Roberto Samuel, o conjunto terá um diferencial: "No primeiro andar, será feita uma rampa de acesso para deficientes e idosos", diz.

**ASSOCIAÇÃO** A ACC foi fundada em 1995 e está sediada na vila Barros (rua Pe. Cláudio Arenal, 150). Atualmente, possui um cadastro de cerca de mil famílias. A abertura de novas inscrições para os projetos deve ocorrer, segundo os diretores, somente a partir de 2007.



OBRAS devem ser iniciadas ainda neste semestre no Cecap



Bradesco

Crédito MultiUso Bradesco.  
Precisou, tem.\*

Bradesco

www.olhao.com.br

JORNAL OLHO VIVO • sábado, 22 de julho de 2006 3

## PARQUE CECAP

## Cecap chega aos 39 anos como modelo

Referência arquitetônica, conjunto é de 1967 e tem hoje 20 mil habitantes

MELISSA MUDALEL  
Da Redação

Criado em 1967 como solução para o problema habitacional do Estado de SP, o conjunto Zezinho Magalhães Prado, mais conhecido como Parque Cecap, chega aos 39 anos firmado como referência arquitetônica do País e com uma população de aproximadamente 20 mil habitantes. No decorrer de quatro décadas, ocorreram mudanças no perfil da população, paralelamente ao crescimento do comércio, com destaque para o surgimento do Shopping Parque Center (leia texto nesta página) em área antes pertencente à CDHU.

As feiras livres, que também compõem a vida comercial do local, ocorrem às terças-feiras em frente ao condomínio Espírito Santo, às sextas, em frente ao Santa Catarina, e aos sábados há o Varejão

no centro de abastecimento, onde durante a semana funciona a lacração da Ciretran. "Pessoas de regiões próximas, como Cumbica e Vila Barros, são visitantes constantes de nosso comércio", diz o comerciante Marco Antônio Morila, no local há 28 anos.

O Parque Cecap é uma verdadeira cidade dentro de Guarulhos. Lá estão a sede do 13º Batalhão da PM, uma UBS (Unidade Básica de Saúde), o Hospital Geral, seis escolas, o Conselho Comunitário, uma ciclovia (recém construída), pista de cooper, campos de futebol e três quadras públicas.

Projetado em 1967 por três expoentes da arquitetura da época, João Batista Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha, o conjunto recebeu melhorias feitas pelos moradores, como o fechamento dos condomínios e ampliação da área verde.

## POUCAS PALAVRAS

## FESTA JULINA

O clube do Cecap organiza festa com a seguinte programação:  
22/07 - Grupo de boa (samba)  
23/07 - Dario Neto e amigos

(sambá). A partir das 19h30 Sócio com mensalidade em dia não paga. Não sócios pagam R\$ 1,00.  
Av. Monteiro Lobato 3415.  
Informações: 6440-1300



A variedade no comércio atrai visitantes de todas as partes.

## Comércio atrai até turistas

O Park Center tornou-se referência também para turistas devido à proximidade com hotéis, diz o empresário José Marinho, proprietário da Óptica do Parque e da Tropic Magazine, um dos pioneiros do comércio lo-

cal. "Tudo aqui vai bem e não precisa de mudanças", afirma. O centro funciona desde a década de 1970, mas a consolidação veio em 1992. São 44 pontos de venda que funcionam das 9 às 20 h e alguns abrem aos domingos.

## DOCEMANIA

FOTO 3X4

5x7 - 2x2 na hora

Shopping Park Center - Pq. Cecap  
Sobreloja - Tel.: 6463-4022Empório  
da LimpezaDistribuidor de produtos de limpeza  
e produtos descartáveis em geralDisk  
Entrega 6447-0387Al. das Vitória Régias, s/n - Sala 15  
Centro Comercial Cecap - Guarulhos

## Jovi Med Saúde

Assistência Médica e Obstétrica  
Medicina do Trabalho - NIT e todos seguros

Individual / Familiar / Empresarial

Aproveitamos carência de outros planos

HC Canal até 43 anos R\$ 91,80  
com desconto até o vencimento

Funimed SEISA  
SISA FINE Ancestral  
LUNDOONTO São Cristóvão

PROVISA-Saúde

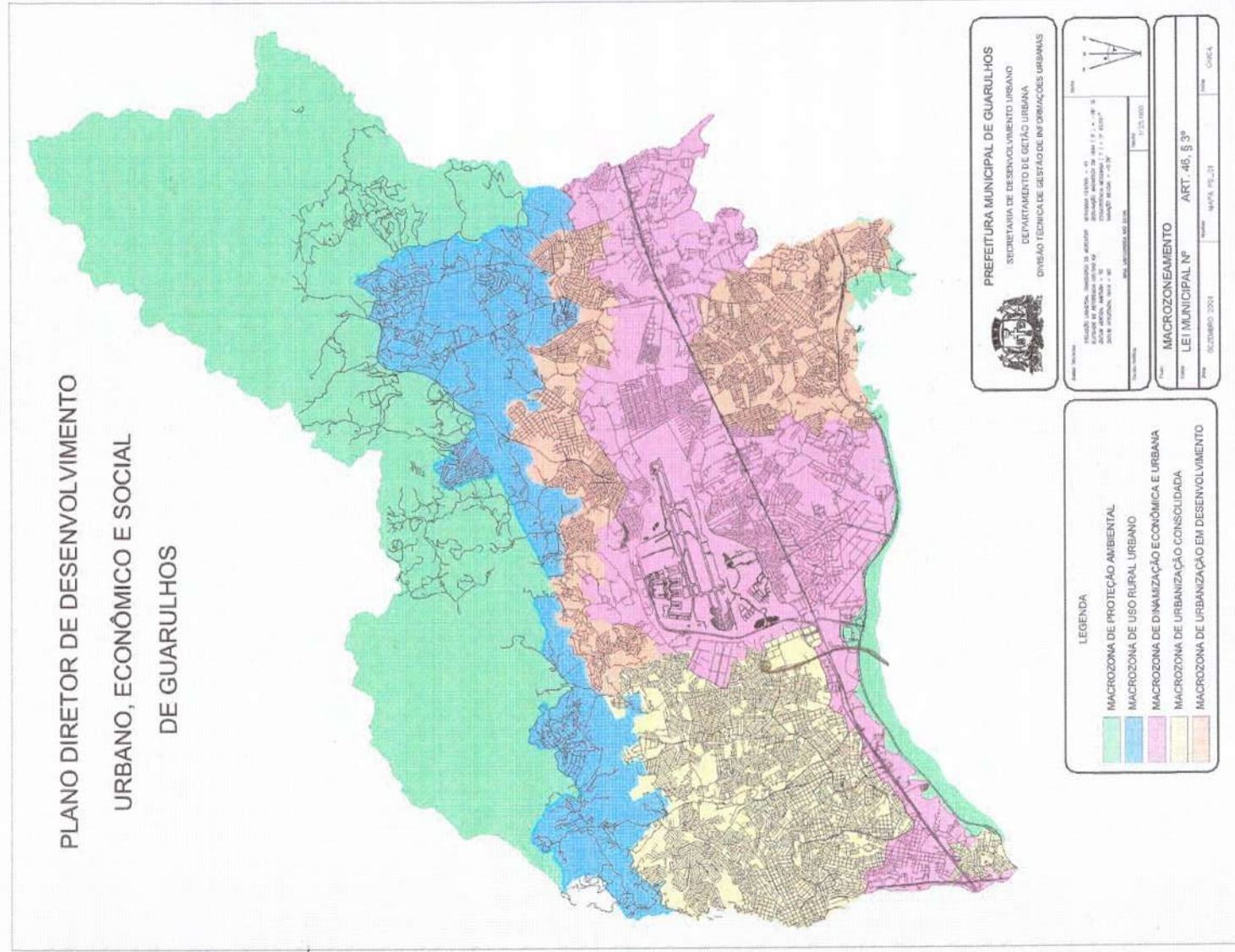
Ceculac Canal até 50 anos R\$ 120,00  
"Deus é o Senhor das nossas regiões"

6409-0640 / 6812-0084

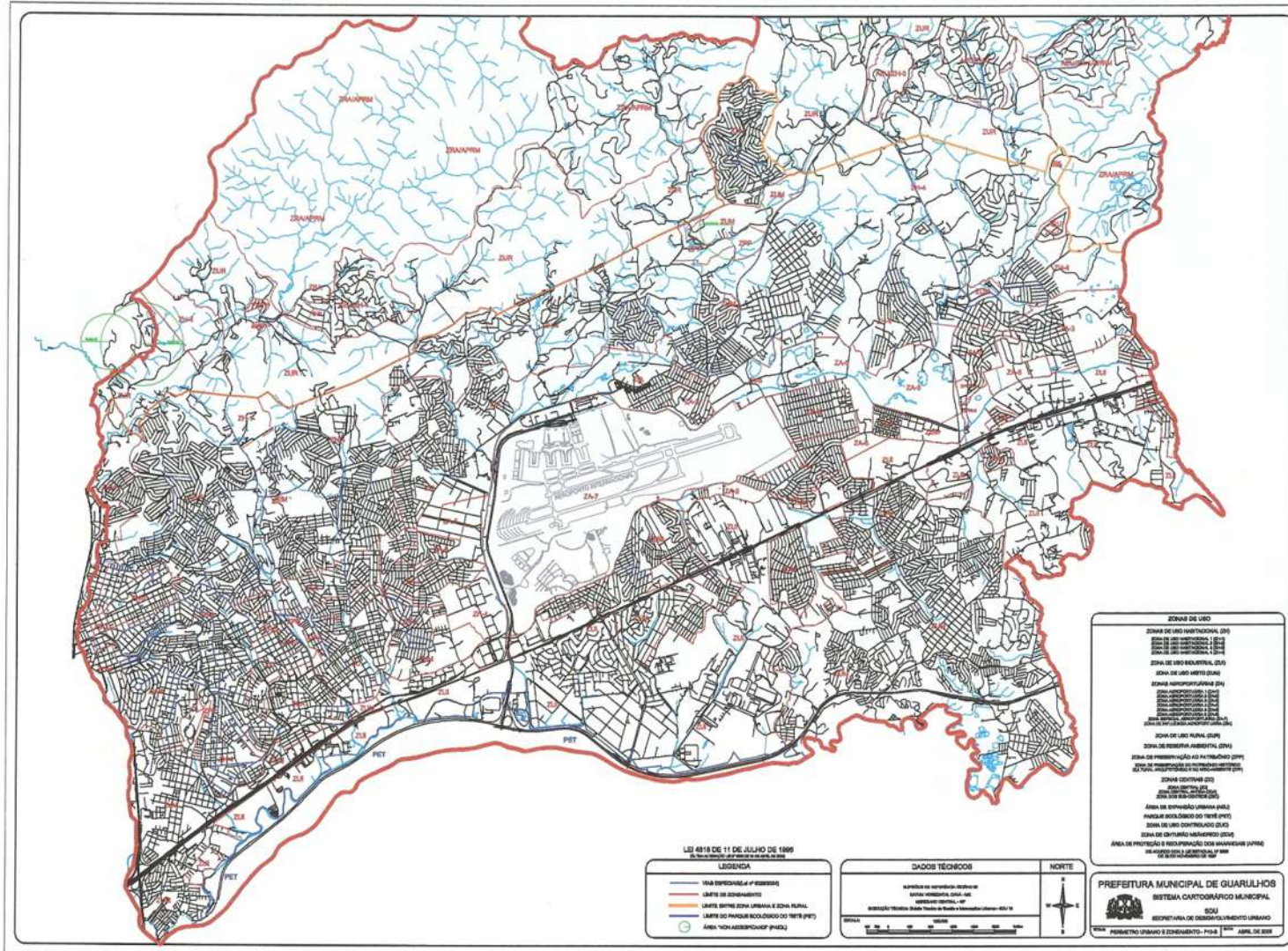
Shopping Park Center - Box 04  
Parque Cecap - Guarulhos - SP



**ANEXO D - Mapa do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, econômico e social de Guarulhos**



ANEXO E - Mapa de Zoneamento do Município de Guarulhos



ANEXO F - Anexos I, II e III da Lei Nº 4.818, de julho de 1996. Lei de Zonamento do Município de Guarulhos

## ANEXO I

ZONAS	ZONAS DE USO HABITACIONAL											QUADRO D1	
	USOS			DIMENSÕES MÍNIMAS E CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO							Taxa de Ocupação Máxima (T.O.) %	Coeficiente de Aproveitamento (C.A.)	Observações
	Permitidos	Permitidos com Restrição	Observações	Dimensão Mínima dos Lotes		Recuos Mínimos			Esquina (m)				
				Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Frente Mínima (m)	Frente (m)	Lateral (m)	Fundo (m)					
ZH - 1	R-1, R-3	C-1, S-1 **R-4	C-1, S-1 em vias especiais e nos condomínios fechados	1.000,00	20,00	5,00	2,00	3,00	Frente 5,00 Lateral 2,00 Fundo 3,00	50	1,0	* edificação poderá ser construída em uma das divisas laterais, desde que não ultrapasse a 12 metros de altura.  - Edificações para C e S com altura superior a 4,00m deverão ter recuo mínimo obrigatório de 2,00m.	
ZH - 2	R-1, R-3	C-1, S-1 **R-4	C-1, S-1 em vias especiais e nos condomínios fechados	300,00	12,00	5,00	* 2,00	3,00	Frente 5,00 * Lateral 2,00	50	1,0	- C e S poderão ocupar as divisas laterais somente em pav. térreo, até 4m de altura, excuídos os lobos de esquina.	
ZH - 3	R-1, R-2, R-3, R-4, C-1, S-1	C-2, S-2	C-2, S-2 em vias especiais	250,00	10,00	5,00	* 1,50	3,00	Fundo 3,00	60	3,0		
ZH - 4	R-1, R-2, R-3, R-4, C-1, C-2, S-1, S-2	S-3 C-3 ECS	S-3, C-3, ECS em vias especiais	125,00	5,00	5,00	* 1,50	3,00	Frente 5,00 * Lateral 1,50 Fundo 3,00	70	3,5	** Vide artigo 8º	
		INDÚSTRIA	Indústrias em vias especiais, definidas no Quadro 3	250,00	10,00	USOS INDUSTRIAIS			Frente 5,00 Lateral 1,50 Fundo 3,00	50	2,00	Área Máxima Construída 250,00 m <sup>2</sup>	

## ANEXO II

ZONAS DE USO CENTRAL, CENTRAL ANTIGA E SUB-CENTRO												QUADRO 02				
ZONAS	USOS			DIMENSÕES MÍNIMAS E CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO												
	Permitidos	Permitidos com restrição	Observações	Dimensão mínima do lote				Recuos mínimos				Taxa de Ocupação Máxima (T.O.) %		Coeficiente de Aproveitamento (C.A.)		Observações
				Área Mínima (m <sup>2</sup> )		Frente Mínima (m)		Lotes Normais			Esquina (m)					
				RES	C/S	RES	C/S	Frente (m)	Lateral (m)	Fundo (m)		RES	C/S	RES	C/S	
Zona Central Antiga (ZCA)	R-1, R-2, R-3, R-4, C-1, C-2, S-1, S-2, C-3, S-3, ECS	INDÚSTRIA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	*Edificação poderá ser construída em uma das divisas laterais, desde que não ultrapasse a 12m de altura.
Zona Central (ZC)	R-1, R-2, R-3, R-4, C-1, C-2, S-1, S-2, C-3, S-3, ECS	INDÚSTRIA	SOMENTE AS INDÚSTRIAS DEFINIDAS NO QUADRO 3	250,00	125,00	10,00	5,00	5,00	* 1,50	3,00	Frente 5,00 * Lateral 1,50 Fundo 3,00	70	80	3,5	5,0	- A altura das edificações em Zona de Uso Central Antiga, será definida através dos gabaritos de altura do Ministério da Aeronáutica conforme Portaria n. 612 de 11/02/94
Zona de Sub-Centro (ZSC)	R-1, R-2, R-3, R-4, C-1, C-2, C-3, S-1, S-2, S-3, ECS	INDÚSTRIA		250,00	125,00	10,00	5,00	5,00	* 1,50	3,00	Frente 5,00 * Lateral 1,50 Fundo 3,00	70	80	3,5	5,0	- C e S poderão ocupar as divisas laterais somente em pavimento térreo até 4 metros de altura, excluídos os lotes de esquina

## ANEXO III

INDÚSTRIAS PERMITIDAS NAS ZONAS DE USO CENTRAL, CENTRAL ANTIGA, SUB-CENTRO E VIAS ESPECIAIS EM ZH-4	QUADRO 03
INDÚSTRIAS (área máxima construída de 250,00m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- moides e gravuras</li> <li>- confecções e malharias</li> <li>- fábrica de massas alimentícias e biscoitos</li> <li>- fábrica de outros produtos alimentares não especificados</li> <li>- gráfica, tipográficas e impressões em geral</li> <li>- fábrica de artigos de joalheria e ourivesaria</li> <li>- fábrica de bijuterias</li> <li>- fábrica de artefatos de bambu, vime, junco ou palha</li> <li>- fábrica de acessórios do vestuário (guarda-chuva, lenços, gravatas, cintos, bolsas, malas e chapéus)</li> <li>- fábrica de calçados</li> <li>- artesanatos em geral</li> <li>- reprodução de fitas magnéticas em geral</li> <li>- montagem de componentes eletrônicos</li> <li>- fábrica de móveis (marcenaria)</li> <li>- fábrica de esquadrias metálicas, portas, janelas, etc. (serralheria)</li> <li>- usinagem ou tornearia</li> <li>- embalagem de produtos acabados em geral</li> </ul>

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)