



0810000213



**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
CAMPUS BAURU**

**OS NÚCLEOS HABITACIONAIS NO BRASIL
UM ESTUDO DE CASO: NÚCLEO HABITACIONAL**

**OS NÚCLEOS HABITACIONAIS NO BRASIL
UM ESTUDO DE CASO: NÚCLEO HABITACIONAL
MARY DOTA BAURU-SP**

*Projeto de pesquisa apresentado à Faculdade
de Arquitetura, Artes e Comunicação da Univer-
sidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita
Filho" - Curso de Pós-Graduação "Projeto, Arte
e Sociedade" para obtenção do grau de mestre
em Planejamento Urbano e Regional: Assenta-
mento Humano.*

Edward Goulart Júnior

ORIENTADOR: Prof. Dr. José M. Ferreira do Vale

ORIENTADOR: Prof. Dr. José M. Ferreira do Vale

**BAURU
1994**





**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
CAMPUS BAURU**

BIBLIOTECA	
UNESP - CAMPUS BAURU	
Data:	
Proc. nº:	
CRS:	
Reg:	
De: _____	

**OS NÚCLEOS HABITACIONAIS NO BRASIL
UM ESTUDO DE CASO: NÚCLEO HABITACIONAL
MARY DOTA BAURU-SP**

Projeto de pesquisa apresentado à Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" - Curso de Pós-Graduação "Projeto, Arte e Sociedade, para obtenção do grau de mestre em Planejamento Urbano e Regional: Assentamentos Humanos.

Edward Goulart Júnior

ORIENTADOR: Prof. Dr. José M. Ferreira do Vale

**BAURU
1994**



AGRADECIMENTOS

RESUMO

Ao professor Dr. José M. Ferreira do Vale, pela dedicação e paciência na orientação desse trabalho.

II - O QUE SÃO AS COHAB

Aos Srs. Zarcílio Barbosa e Milton Dota Júnior pela atenção e presteza das informações fornecidas junto a COHAB - Bauru.

III - A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU-COHAB-URU

À todas as pessoas que direta e indiretamente contribuíram para a realização desse trabalho.

3.3. Sua estrutura administrativa e distribuição

A Deus, nosso Pai, pois sem ele, nada se realizaria.

IV - CARACTERIZAÇÃO DO NÚCLEO MARY DOTA - BAURU

V - METODOLOGIA

VI - ANÁLISE DOS DADOS DA PESQUISA: RESULTADOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS (P-1 E P-2)

VII - DISCUSSÃO DOS DADOS, CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÕES

ANEXO

BIBLIOGRAFIA

ABSTRACT

SUMÁRIO

RESUMO.....	1
INTRODUÇÃO	2
I - PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO: ALGUMAS NOTAS HISTÓRICAS	5
II - O QUE SÃO AS COHABs	9
2.1. Questões gerais relacionadas ao Sistema Financeiro da Habitação Popular e às COHABs	10
III - A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU-COHAB-BRU	14
3.1. Sua criação	14
3.2. Seus principais objetivos	14
3.3. Sua estrutura administrativa e distribuição	15
3.4. Núcleos habitacionais construídos pela COHAB-Bauru no município	21
IV - CARACTERIZAÇÃO DO NÚCLEO MARY DOTA - BAURU	22
V - METODOLOGIA	50
VI - ANÁLISE DOS DADOS DA PESQUISA: RESULTADOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS (P-1 E P-2)	53
VII - DISCUSSÃO DOS DADOS: CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÕES	78
ANEXO	92
BIBLIOGRAFIA.....	94
ABSTRACT	98

RESUMO

O presente trabalho constitui estudo e caracterização das transformações ocorridas no Núcleo Habitacional "Mary Dota" (Bauru), desde os primeiros meses de sua entrega aos mutuários inscritos, até um período de mais ou menos 3 (três) anos de sua ocupação.

Apresentamos os problemas decorrentes dos planejamentos dos Núcleos Habitacionais, planejamentos esses que se reportam quase que exclusivamente às questões econômicas, negligenciando questões sociais, culturais e de qualidade de vida das pessoas que neles irão residir.

Identificamos que o "sonho" de possuir a casa própria tem um peso significativo nas sociedades urbano-capitalistas e, que esse desejo de posse, é um fator preponderante na superação das adversidades encontradas na convivência em um Núcleo Habitacional popular.

Constatamos que estudar um Núcleo Habitacional não é tarefa simples, principalmente pela dinâmica das transformações e das inter-relações decorrentes, como também, da pluralidade cultural ali encontrada.

Coletamos uma série extensa e complexa de informações e procuramos apresentar algumas sugestões que possam contribuir para despertar a necessidade de se "repensar" nossa política habitacional como um todo, principalmente a política adotada pelos agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação, responsável pelo planejamento, execução e comercialização dos Núcleos Habitacionais.

INTRODUÇÃO

O desejo de possuir a casa própria, é fator enraizado em nossa cultura.

A busca da realização de tal desejo, é evidenciada pelo grande número de inscrições feitas em órgãos competentes e responsáveis pelas construções de Núcleos Habitacionais — os agentes Financeiros do Sistema Financeiro de Habitação — e por outros fatores mais sutis do processo cultural.

Raízes ideológicas do sistema vigente e a busca da satisfação das necessidades básicas, proporcionam subsídios para explicação de tal fenômeno.

As instituições contribuem para a instalação e manutenção desse interesse, como sendo algo quase determinante para a realização e satisfação pessoal e social. Desse modo, o desejo ("sonho") de possuir a casa própria se dá quase que inconscientemente e, de acordo com a realidade social de cada um e sua história de vida.

Para uma grande parcela da população, obter um imóvel financiado pelos Agentes Financeiros da Habitação, principalmente as COHABs, aparece como única alternativa a ser seguida.

As COHABs por sua vez, buscam atender a grande demanda de interessados (inscritos), atuando dentro de um contexto de Política Habitacional precária e contraditória. Procuraremos caracterizar, de modo geral, essa Política Habitacional, no 1º capítulo desse trabalho.

A entrega de um Núcleo Habitacional, nem sempre é feita, assegurando as condições mínimas adequadas para a boa convivência e permanência de seus futuros moradores, surgindo portanto, após a sua ocupação, uma série de divergências e insatisfações. Os motivos para esses problemas vão desde a qualidade das construções da casa, sua estrutura física, a infra-estrutura básica do Núcleo como um todo, sua localização, falta de benfeitorias essenciais, prestações mensais decorrentes do financiamento pela compra do imóvel, as relações sociais muitas vezes conflitivas pela própria pluralidade cultural e social de seus moradores, etc.

As más condições apresentadas pelos Núcleos Habitacionais, e as conseqüências daí decorrentes, muitas vezes são "compensadas" pela satisfação da realização e conquista do objeto do desejo, a casa própria; portanto, muitas situações adversas poderão ser "superadas" nesse contexto.

As manifestações de insatisfações e as reivindicações, a princípio, são decorrentes, em sua maioria, de problemas "vitais" para as condições mínimas de permanência na casa, ou no próprio Núcleo, pelos seus moradores.

O "fenômeno" da superação das adversidades pelo estado de satisfação decorrente da conquista do objeto de desejo, poderá ir modificando-se na medida em que, com o passar do tempo, esse estado de satisfação também vai diminuindo de intensidade, surgindo, portanto, uma gradativa e constante busca no sentido de cada vez mais melhorar as próprias condições de vida.

O Núcleo Habitacional "Mary Dota", situado na cidade de Bauru - SP, configura-se como um dos maiores Conjuntos Habitacionais do Estado. Conta com 3.638 casas, distribuídas em 64 ruas.

Muitos problemas do Núcleo e de seus moradores emergem em decorrência de suas próprias dimensões e a grande "teia" de relações e interações sociais.

Conforme pesquisa realizada junto aos seus moradores, após os primeiros 5 meses de sua ocupação, caracterizamos os principais problemas apresentados pelo Núcleo na época. Evidenciamos as principais queixas, apresentadas pelos seus recentes moradores, suas satisfações e insatisfações.

Quase 3 (três) anos passaram-se do referido trabalho e a realidade objetiva do Núcleo alterou-se. Muitas transformações ocorreram juntamente com as necessidades e aspirações de seus moradores.

Dentro desse novo contexto, o objetivo do trabalho de pesquisa, configura-se em:

- a) caracterizar a dinâmica das transformações ocorridas nesse período, e
- b) identificar novas necessidades e aspirações emergentes.

Um Núcleo Habitacional e sua dinâmica em termos de transformações e relações sociais ali existentes, torna-se grande fonte de estudos, principalmente para as Ciências Humanas em geral.



Os projetos de Núcleos Habitacionais são planejados em sua maioria, desconsiderando-se aspectos importantes. Reportam-se quase que exclusivamente a aspectos econômicos. Preocupar-se com as condições econômicas, é tão importante quanto preocupar-se com as condições de vida social de seus moradores.

Para compreendermos o comportamento do indivíduo, não basta conhecermos o que ocorre com ele quando se defronta com os estímulos do meio, mas também precisamos considerar que a individualidade de cada um ocorre sobre os conteúdos que a sociedade lhe dá e sobre as condições de vida que ela lhe oferece.

Cada pessoa tem sua história de vida, e interage com os estímulos internos e externos, de acordo com sua estrutura de personalidade (entendida aqui como a interação dialética entre os fatores biológicos, psicológicos e sociais).

As condições apresentadas pelos Núcleos Habitacionais irão influenciar diretamente na maneira de seus moradores agirem e se relacionarem socialmente.

As necessidades e carências mais emergentes, vão desencadear planos de ação, coletivos ou não, na busca da satisfação e realização de tais fatores.

Uma vez resolvidos, novas carências e necessidades surgirão e novamente novas ações em busca de soluções serão desencadeadas. E assim, sucessivamente, numa relação dinâmica, moradores vão "transformando" seu meio, e por ele sendo "transformados".

Esse trabalho procura justamente evidenciar essa dialética entre as necessidades e ações humanas.

I - PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO: ALGUMAS NOTAS HISTÓRICAS

O ano de 1964 foi um ano de crise política no Brasil. Ocorre nessa época o golpe Militar que vem alterar significativamente as diretrizes governamentais do País.

Assume a presidência da República o General Castelo Branco e junto com seu corpo ministerial, buscam estratégias políticas que justificassem, junto à opinião pública, as mudanças ocorridas.

O então Ministro da Fazenda Roberto Campos, juntamente com o Ministro do Planejamento Gouveia Bulhões, criam no País o 1º Plano Nacional de Habitação, através da Lei Federal de nº 4.380 de 21/3/64, que dava as diretrizes ao referido Plano.

O Plano Nacional de Habitação, tinha como objetivo principal proporcionar às famílias de baixa renda, obtenção da casa própria, fato este que vinha de encontro aos anseios de grande parte da população. Havia, porém, a necessidade de se criar um órgão que gerisse recursos e proporcionasse condições para os financiamentos das construções dessas moradias populares¹. Criou-se o Banco Nacional de Habitação (B.N.H.), que tinha a responsabilidade de proporcionar investimentos para o desenvolvimento das habitações e conseqüentemente, viabilizar o Plano Nacional recém criado.

Um fato de extrema importância para essa viabilização seria, então proporcionar recursos financeiros para o B.N.H. (Banco Nacional de Habitação).

Somente assim, o órgão poderia exercer seu papel para o qual tinha sido planejado e criado.

Caberia ao Governo, descobrir maneiras de capitalizar o Banco, descobrir enfim, como seria possível gerar os recursos para sua implementação efetiva.

Nessa época, as Leis Trabalhistas no Brasil davam ao empregado garantias de estabilidade no emprego. Um operário que trabalhasse por mais de dez anos em uma mesma empresa, tinha assegurada a sua estabilidade profissional.

¹ A expressão "moradia popular" é dada às construções de custo econômico reduzido, destinadas às populações de baixa renda.



Antes dos dez anos de trabalho, a demissão dos mesmos poderia ocorrer sob onerosa indenização ao empregador, ou seja, para cada ano de trabalho do funcionário, caberia ao empregador, indenizá-lo com um salário a mais no ato de rescindir o contrato trabalhista. Isso dificultava as demissões e trazia para a classe operária mais segurança e estabilidade no emprego.

Essas leis trabalhistas que normatizavam as relações capital x trabalho, não eram vistas "com bons olhos" pelo capital estrangeiro.

As empresas estrangeiras relutavam em investir no País e isso vinha chocar-se diretamente com as intenções do Governo brasileiro, que era exatamente o contrário: possibilitar a entrada no País de investimentos internacionais.

O Ministro da Fazenda Roberto Campos, substituiu então a Lei de estabilidade no trabalho, pela criação de um Fundo Monetário para o trabalhador que, na teoria, deveria garantir ao mesmo, no caso de demissão, uma quantia financeira que lhe assegurasse condições de sobrevivência até conseguir outro emprego. Essa quantia viria então desse Fundo Monetário. Estava criado, assim, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (F.G.T.S.)². O empregador deveria depositar mensalmente para esse Fundo, uma porcentagem dos salários dos funcionários de sua organização, em contas individuais. Essa porcentagem era depositada em nome de cada trabalhador, e esse só poderia resgatar a quantia total, quando houvesse o rompimento do contrato de trabalho por manifestação e interesse do empregador. Caso o rompimento fosse por iniciativa do empregado, esse perderia o direito de resgatar o montante depositado em sua conta do Fundo. Nesse caso, o valor só poderia ser resgatado em casos "específicos" ou quando na aposentadoria do trabalhador, conforme lei vigente na época. Muitas dessas leis persistem até hoje, com pequenas alterações.

Com isso, o Governo atende às pressões do capital estrangeiro e descobre uma maneira de capitalizar o B.N.H., pois determinou-se que parte desse fundo teria que, obrigatoriamente, ser destinado a construções de moradias populares.

A viabilização do Banco Nacional de Habitação acontece dentro desse contexto.

² Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Lei 5107, de 13/6/66.



Habitação Concomitantemente à implantação do B.N.H., surge as Companhias de Habitação, para atuarem como Agentes Financeiros: as COHABs e o INOCOOP. Esses dois órgãos aparecem como os principais agentes financeiros do Banco. O Banco é o gestor de parte do F.G.T.S., e passa os recursos aos seus agentes, e estes por sua vez, promovem e financiam as habitações populares.

Aos agentes financeiros do B.N.H. cabe a comercialização, construção, fiscalização e gestão dos créditos do financiamento até o final de sua quitação total pelo adquirente do imóvel.

O "negócio" do Banco era então com esses agentes financeiros e o destes agentes, com a sociedade.

Cria-se também nessa época pelo Ministério da Fazenda, a correção Monetária, com a intenção de tornar viável o financiamento a longo prazo para a construção das casas populares.

O País vinha desde o início da década de 60, sofrendo sérios problemas em sua economia. O povo brasileiro, mais precisamente a população assalariada, percebe uma gradativa redução em seu padrão de vida. Os salários eram achatados constantemente e, como consequência, uma população cada vez mais descapitalizada, e um aumento sensível da miserabilidade no País.

O Sistema Financeiro de Habitação (S.F.H.) começa a enfrentar profundas crises; o salário do recente mutuário não acompanhava o reajuste das prestações do imóvel.

Todo o Sistema Financeiro estava ancorado na Correção Monetária, porém os adquirentes dos imóveis não conseguiam pagar as correções totais.

O Banco Nacional de Habitação passa a sofrer fortes pressões políticas para que as prestações dos financiamentos ficassem abaixo da inflação. Pressões essas decorrentes da insatisfação da opinião pública quanto à atuação do Sistema Financeiro de Habitação.

O Governo, preocupado em não cair no descrédito popular, força o Banco Nacional de Habitação a reajustar as prestações das casas populares, mais ou menos, pela metade do total da inflação acumulada no mês.

O déficit foi se somando gradativamente e acabou provocando o "estouro" do B.N.H. e consequentemente do próprio Sistema Financeiro de



Habitação. Estima-se hoje, esse déficit em torno dos 60 bilhões de dólares (junho/1993).

O Banco Nacional de Habitação é extinto e absorvido pela Caixa Econômica Federal, que passa a se incumbir de gerar recursos para os financiamentos de casas populares.

Ocorre então uma transferência do problema, que até hoje persiste em grau ainda mais elevado.

A constituição jurídica das COHABs e Órgãos Assemblhados proporciona considerável autonomia administrativa, facilitando todo processo de operação. Todas estas supostas, porém, as fiscalização dos Tribunais de Contas dos respectivos estados e municípios majoritários em seu capital.

Como agentes promotores e financeiros as COHABs e Órgãos Assemblhados incumbem-se também de administrar através de empréstimos do S.F.H., produzir habitações destinadas às famílias de baixa renda (em torno de 5 salários mínimos de renda mensal). A venda das habitações construídas realiza-se mediante financiamentos com prazos de até 25 ou 30 anos, com taxas de juros variáveis, dependendo do valor do imóvel.

Os imóveis, que podem ser casas, apartamentos ou lotes urbanizados, são vendidos ou alugados, promovidos à venda, pelos respectivos preços de custo, os quais estão embutidos os valores de terreno, de construção, de obras internas e externas, de conjunto habitacional, áreas de lazer e infra-estrutura, estas, quando o poder público local não tem condições de executar por sua conta (rede de água, luz, esgotamento sanitário, etc).

A atuação das COHABs, em relação a cada projeto, não termina após a entrega das unidades produzidas, continuando durante os anos contratuais.

* Os dados sobre descrição foram obtidos da ABC (Associação Brasileira de Coabas), baseado no relatório apresentado ao CPI do FGTS, intitulado "As Coabas do FGTS", no Congresso Nacional, 1992.



II - O QUE SÃO AS COHABs¹

As Companhias de Habitação Popular, sob sigla COHABs, são sociedades de economia mista com participação majoritária de governos estaduais ou municipais, que atuam no campo da habitação de interesse social como agentes promotores e financeiros. São várias entidades no território nacional, sendo que algumas delas, fogem à regra geral de constituição jurídica como S.A.: há autarquia; empresa pública; fundação, sociedade limitada e departamento subordinado à prefeitura, com "status" de secretaria municipal. Por isso quando se faz referência ao conjunto dessas entidades, costuma-se dizer "COHABs E ÓRGÃOS ASSEMELHADOS".

A constituição jurídica, das COHABs e Órgãos Assemelhados proporciona considerável autonomia administrativa, facilitando todo processo de operação. Todas estão sujeitas, porém, à fiscalização dos Tribunais de Conta dos respectivos estados e municípios majoritários em seu capital.

Como agentes promotores e financeiros as COHABs e Órgãos Assemelhados incumbem-se também de, principalmente através de empréstimos do S.F.H., produzir habitações destinadas às famílias de baixa renda (em torno de 5 salários mínimos de renda mensal). A venda das habitações construídas realiza-se mediante financiamentos com prazos de até 25 ou 30 anos, com taxas de juros variáveis, dependendo do valor do imóvel.

Os imóveis, que podem ser casas, apartamentos ou lotes urbanizados, são vendidos ou melhor, prometidos à venda, pelos respectivos preços de custo, no qual estão embutidos os valores de terreno, da construção, de obras viárias internas ao conjunto habitacional, áreas de lazer e infra-estrutura, estas, quando o poder público local não tem condições de executar por sua conta (redes de água, luz, esgotamento sanitário, etc).

A atuação das COHABs, em relação a cada projeto, não termina após a entrega das unidades produzidas, continuando durante os anos contratuais

¹ Os dados aqui descritos foram obtidos da ABC (Associação Brasileira de Cohabs), baseados no relatório apresentado na CPI do FGTS, intitulado "As Cohabs do FGTS", no Congresso Nacional - 1992



(financiamento), sob a forma de administração dos créditos e assistência social e comunitária às famílias adquirentes.

Havendo se constituído em épocas diversas, ao longo dos anos de atuação do B.N.H., sofrendo reflexos das características e peculiaridades de cada estado e municípios onde se implantaram, e não tendo um regularmento geral único, as COHABs mantêm entre si algumas diversidades estruturais e de funcionamento.

2.1. Questões gerais relacionadas ao Sistema Financeiro da Habitação Popular e às COHABs

2.1.1. Demanda habitacional

É de conhecimento geral que hoje, o déficit habitacional assume proporções alarmantes, principalmente para o seguimento de mercado constituído por famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos. Não se sabe exatamente, o que esse déficit representa, em termos de números, mas as estatísticas vem demonstrando um aumento considerável a cada ano.

A última estatística oficial realizada pela Associação Brasileira de COHABs, foi para o triênio 1987-1989 e constatou-se na época, a necessidade de financiar a produção de 2,7 milhões de novas habitações somente para o segmento acima citado.

O atendimento dessas necessidades, implicaria a disponibilidade de recursos financeiros, materiais e humanos para a produção anual de cerca de 900 mil habitações em cada um dos exercícios. No entanto, historicamente, a produção das COHABs atingiu no máximo 200 mil unidades/ano, ou seja, pouco mais de 1/4 do total acima citado.

Em comparação à produção acima cabe salientar que as COHABs tem condições de produzir muito mais, desde que certos pré-requisitos sejam possíveis, tais como: aporte sistemático de recursos para os empréstimos, disponibilidade e suficiência de materiais de construção; disponibilidade de terrenos; possibilidade dos poderes públicos arcarem com os gastos de infra-estrutura e de equipamentos

de serviços comunitários como transportes, segurança, escolas, serviços médicos e hospitalares e lazer.

2.1.2. Terrenos, infra-estrutura básica e equipamentos comunitários

O grande obstáculo que as Companhias de Habitação se defrontam, estão relacionados com a localização dos empreendimentos e seus custos.

O empreendimento localizado dentro da malha urbana, onde são menores as necessidades de investimentos em infra-estrutura básica e equipamentos comunitários, implicará necessariamente altos investimentos na aquisição de terrenos. Por outro lado, terrenos com preços mais compatíveis com os valores de habitações ofertadas, exigem elevados investimentos de infra-estrutura e equipamentos comunitários, por estarem localizados distantes da malha urbana e, geralmente, com problemas de relevo e acesso.

Questões como essas só poderão ser resolvidas à partir de definições de responsabilidades dos diversos seguimentos, onde fique claro o que cabe aos governos federal, estadual, municipal e órgão financiadores e executores.

A estocagem de terrenos, com a finalidade de obtenção de recursos para tal e o fim da especulação imobiliária, tornam-se fatores preponderantes para a consecução de metas governamentais sobre o problema da habitação popular.

2.1.3. Padronização e custos de materiais de construção

O custo por m² da construção habitacional para famílias de até 5 salários mínimos, variou muito nos últimos anos. Podemos observar ao longo desses anos uma triste realidade do Sistema: as unidades habitacionais ofertadas diminuem de tamanho, enquanto o custo por m² aumenta de valor.

A partir do Plano Cruzado, com o aumento da demanda habitacional nas faixas econômicas de maiores rendas, os materiais de construção sofreram expressiva elevação dos preços. Hoje (junho, 1993) o m² de construção está em torno de CR\$ 6.370,00 (seis mil, trezentos e setenta cruzeiros reais), na faixa popular (para o Estado de São Paulo - região central), significando que a casa ou

apartamento/COHAB, com área média de 40 m², custa cerca de CR\$ 254.800,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil e oitocentos cruzeiros reais) valor que, acrescido da cota do terreno, da taxa de administração, de juros de carência, seguro, etc, compõe um preço de venda superior a CR\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil cruzeiros reais).

Tal preço de venda, a que correspondem pelas tabelas atuais de juros ao ano, determina uma prestação mensal média de CR\$ 3.200,00 (três mil e duzentos cruzeiros reais), só acessível a famílias com renda acima de 3 salários mínimos, assim mesmo admitindo um comprometimento da renda familiar superior a 30 % (valores correspondentes a junho/93)².

Duas conseqüências se podem colher daí. A primeira, de que é impraticável, aos preços atuais, vender habitações para famílias com renda inferior a 3 salários mínimos ($\pm$ 9.900,00 - nove mil e novecentos cruzeiros reais), sem uma forma qualquer de subsídio. A segunda, a incontestável necessidade de se encontrar meios de baratear o custo dos insumos para construções de moradias populares.

2.1.4. Produção

Vem ocorrendo há alguns anos (desde mais ou menos o ano de 1978) uma grande descontinuidade na quantidade de produção de casa populares pelas COHABs. Essa descontinuidade ocasiona seríssimos problemas no setor de habitação popular, tendo em vista que as COHABs, cuja receita se baseia, fundamentalmente na produção, sofre desequilíbrio em seu fluxo de caixa e conseqüente descapitalização.

Essa situação também gera impactos negativos na economia dos estados, causando desemprego no setor e agravando o problema social com a falta de atendimento das necessidades de habitação e infra-estrutura.

Temos que fazer uma reflexão crítica ao analisarmos a rigidez das estratégias de ataque ao "déficit" habitacional. O conceito de "ampliação" do acesso

² Valor do salário mínimo em junho de 1993 = CR\$ 3.303,30 (três mil, trezentos e três cruzeiros reais e trinta centavos).



à casa própria por parte das famílias sem moradia adequada, além de ser falso e ilusório, peca em dois pontos fundamentais:

1º) presuppõe capacidade de aquisição por parte de todas as famílias, desconsiderando os aspectos de renda da própria família e custos de produção não suficientemente reduzidos para tornar a casa própria acessível às faixas de população de menor poder aquisitivo; e

2º) inibe a implementação de projetos de urbanização de favelas, complementação e melhoria de sub-habitação, geração de lotes urbanizados, casas de aluguel e outros.

O quadro de produção total do período 1964/1990, revelou pouca ênfase aos loteamentos populares, aos projetos de urbanização de aglomerados de sub-habitação e de apoio à complementação e melhoria de habitações. O que é mais grave, gerou uma produção que, embora tenha beneficiado alguns milhões de famílias, não contribuiu, no entanto, para redução do "déficit" habitacional, que atualmente, é muito maior que 1964.

3.2. Seus principais objetivos

3.2.1. Atuar de forma contínua e permanente nos programas habitacionais destinados à produção, comercialização e financiamento de habitações, para moradia própria dos adquirentes, podendo ser credenciada como Agência Financeira de operações com recursos municipais, estaduais e federais.

3.2.2. Realizar operações de crédito destinadas à produção e comercialização de lotes urbanizados ou a realização de obras de infra-estrutura e equipamento comunitário em conjunto habitacional.

3.2.3. Atuar na área da construção civil, podendo, desde que se faça necessário, comercializar materiais de construção e atuar como incorporadora e administradora de bens.

III - A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB - BRU¹

3.1. Sua criação

A criação da Companhia de Habitação Popular de Bauru foi autorizada pela Lei Municipal nº 1.222 de 1 de abril de 1966, assinada pelo então vice-prefeito em exercício, Sr. Horácio Alves Cunha.

Sua implantação foi idealizada pelo Sr. Abílio Pinheiro Chagas, que por forte insistência, convenceu o Prefeito da época, Sr. Nuno de Assis a viabilizar o projeto. O Sr. Abílio Pinheiro Chagas² foi também o 1º Presidente da entidade.

A COHAB-BRU é uma sociedade de economia mista que tem como sua maior acionista a Prefeitura Municipal de Bauru, que destinou à entidade, o terreno para a construção do 1º Núcleo Habitacional do Município. O terreno entrou como a cota da Prefeitura para a integralização do capital da empresa.

3.2. Seus principais objetivos

3.2.1. Atuar, de forma contínua e permanente nos programas habitacionais destinados a produção, comercialização e financiamento de habitações, para moradia própria dos adquirentes, podendo ser credenciada como Agente Financeiro de operações com recursos municipais, estaduais e federais.

3.2.2. Realizar operações de crédito destinados a produção e comercialização de lotes urbanizados ou a realização de obras de infra-estrutura e equipamento comunitário em conjunto habitacional.

3.2.3. Atuar na área da construção civil, podendo, desde que se faça necessário, comercializar materiais de construção e atuar como incorporadora e administradora de bens.

¹ Dados obtidos junto a COHAB Bauru - Assessoria de Imprensa (jun/1993)

² Sr. Abílio Pinheiro Chagas era Pastor e Vereador na Câmara Municipal de Bauru.



A Companhia tem sua atuação, como Agente Financeiro e Promotor de Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (F.G.T.S.), restrita ao Estado de São Paulo.

3.3. Sua estrutura administrativa e distribuição

A estrutura administrativa da Companhia Habitacional Popular de Bauru, conta hoje (junho/1993) com 177 funcionários distribuídos em 5 grandes áreas:

3.3.1. Área Técnica

3.3.2. Área Habitacional

3.3.3. Área Administrativa

3.3.4. Área Financeira

3.3.5. Área Executiva

Fazendo parte indireta dessa estrutura, estão os Conselhos:

3.3.6. Assembléia Geral (todos os acionistas)

3.3.7. Conselho da Administração

3.3.8. Conselho Fiscal

3.3.1. Área Técnica

Composição:

1 Diretoria

2 Gerências — Planejamento (projeto de custos)

— Obras

3.3.1.1. Planejamento: envolve todos os planejamentos das obras:

- Projetos de Núcleos Habitacionais
- Projetos de Prédios
- Reformas dos Imóveis
- Construções em terrenos próprios

- Lotes urbanizados
- Multirões

É o setor de Planejamento que determina em planilhas toda e qualquer matéria-prima das construções, especificando-as. É responsável também pela topografia do terreno e conseqüente estudos e os desenhos.

3.3.1.2. Obras:

Fiscaliza as empreiteiras que constroem as casas, verificando se as mesmas estão sendo construídas dentro das especificações estipuladas pelo Planejamento.

As empreiteiras que trabalham para a COHAB - BRU são escolhidas mediante concorrência pública. Os projetos especificados são encaminhados aos empreiteiros e esses por sua vez, encaminham as propostas de custo, cronograma e infra-estrutura própria.

O setor de Obras também se responsabiliza por acompanhar o cronograma de obras estabelecido.

Cabe à Área Técnica conseguir manter sempre projetos em construção, ou seja, cabe a ela "abrir" campo junto as Prefeituras e a Caixa Econômica Federal, para viabilizar o início das obras de um Núcleo Habitacional.

3.3.2. Área Habitacional: (Área Social)

Composição:

1 Diretoria Habitacional

1 Gerência Desenvolvimento Habitacional — Divisão Comercialização
— Divisão de Pesquisa

1 Gerência Desenvolvimento Social — Divisão de Assistência Comunitária

3.3.2.1. Gerência de Desenvolvimento Habitacional:

a) Comercialização: após viabilização de um Projeto Habitacional, a área acionada para fazer um "levantamento de demanda", onde o projeto será construído.

Esse levantamento consiste em determinar o número de casas que podem ser construídas, analisar os "perfis" dos possíveis futuros mutuários para determinar o tipo de construção que deve ser feita, quantidade de cômodos das casas, renda familiar vigente naquela região, e outros.

As informações coletadas são endereçadas à Área Técnica para início do projeto.

Nos projetos de construção de Núcleos Habitacionais, são destinadas áreas para benfeitorias sociais (postos de saúde, posto policial, creches, etc) que são cedidas para a Prefeitura local para que essa se responsabilize pelas construções dessas benfeitorias.

As áreas de comércio (supermercados, farmácias, lojas, etc), também são planejadas durante a confecção dos Projetos do Núcleo Habitacional, porém essas áreas são vendidas a comerciantes interessados em se estabelecerem no Núcleo, mediante concorrência pública.

b) Pesquisa: esse setor também coleta dados para subsidiar a Área Técnica. Realiza estudos do "perfil da população" interessada em adquirir seu imóvel no futuro Núcleo Habitacional.

Cabe a essa área, a administração das coletas das inscrições dos futuros mutuários e a realização de uma triagem, conforme exigência para aquisição do imóvel.

3.3.2.2. Área social:

A Área atua quando o Núcleo Habitacional já está formado. Sua principal incumbência é "organizar socialmente" os mutuários. Ajudam os moradores a criarem comissões para reivindicações junto a Prefeitura Municipal. Orientam e informam os mutuários sobre que atitudes tomar mediante determinado problema, para busca de soluções.



Cabe também a essa área, vistoriar os imóveis abandonados para descobrir os motivos do abandono e "educar" os mutuários para valorizar o imóvel e residir nele.

3.3.3. Área administrativa: (Área interna da COHAB-BRU)

Composição:

1 Diretoria Administrativa

	Contecioso
Jurídica	Imobiliário
	Contratos

2 Gerências

	Apoio
Administrativo	Transporte
	Pessoal
	Expediente

3.3.3.1. Gerência administrativa:

a) Apoio: responsável pela manutenção do prédio, acondicionamento dos materiais (almoxarifado) e pelo setor de compras.

Todas as compras são efetuadas por licitações ou cartas convites. À COHAB, cabe prestar contas no Tribunal de Contas da União.

b) Divisão de Transporte: controla os automóveis de forma geral: manutenção, abastecimento, sua utilização, quilometragem, etc.

c) Divisão de Pessoal: responsável pelas rotinas trabalhistas em geral, administração salarial, benefícios, seleção de pessoal, assistência odontológica, controle de absenteísmo, etc.

d) Divisão de Expediente: controle de protocolos, fluxo de papeis internos e externos, sistema de telefonia, xerox, telex e recepção.

3.3.3.2. Gerência jurídica:

a) Contencioso: cuida das inadimplências, ações contra mutuários, ordem de despejo, repasse de imóveis (reintegração de posse).

b) Imobiliário: responsável pelo patrimônio da empresa. É o Setor que cuida dos registros e legalizações dos Núcleos. Responsável pelas escrituras dos imóveis.

c) Contratos: Administra os prontuários dos mutuários (todos os mutuários tem seu "dossiê" arquivado na COHAB).

3.3.4. Área financeira:

Composição:

1 Diretoria Financeira

1 Gerência	Arrecadação e Cobrança
	Contabilidade
	Operações Financeiras
	Planejamento Financeiro

3.3.4.1. Gerência financeira:

a) Arrecadação e Cobrança: responsável pelo volume monetário e emissão de carnês aos mutuários.

b) Contabilidade: responsável pelos controles fiscais e contábeis.

c) Operações Financeiras: contatos com Bancos, aplicações financeiras e outras transações bancárias.

d) Planejamento Financeiro: cuida dos processos de amortização de dívidas através do F.G.T.S. do mutuário. Responsável também pelo seguro das casas entregues e pelos cálculos dos reajustes das prestações dos mutuários.

3.3.5. Área executiva:

Composição: Presidente

Diretorias

As Diretorias são assessoradas pelos:

- a) Núcleo de Planejamento e Comunicação: Assessoria de Imprensa, planos de ação junto à Prefeitura e a Câmara Municipal.
- b) Assessoria Jurídica: ligada às Diretorias para suporte jurídico de situações mais complexas.
- c) Centro de Processamento de Dados: cuida dos problemas de informatização de toda COHAB.
- d) Auditoria Interna: atua como órgão orientador da contabilidade. Tem poderes para requisitar e analisar documentos de qualquer setor.

3.3.6. Assembléia geral:

Reunião de todos os acionistas da COHAB.

3.3.7. Conselho de administração:

Formado por 5 membros escolhidos pela acionista majoritária (Prefeitura Municipal de Bauru). Esse conselho averba todas as atas das Diretorias. Cabe ao Conselho de Administração, fiscalizar o trabalho das Diretorias.

3.3.8. Conselho fiscal:

Sua composição também é escolhida pela acionista majoritária. Fiscaliza todo o trabalho da COHAB-BRU como um todo. Deve atuar como mediador neutro da política vigente no município.



3.4. Núcleos habitacionais construídos pela COHAB-Bauru no município

NÚCLEO	Nº CASAS	DATA DE ENTREGA
Jardim Redentor I	452	1/7/68
Nova Esperança I	252	1/3/70
Jardim Redentor II	662	1/7/73
Bom Samaritano	105	1/4/77
Nova Esperança II	400	1/6/79
Presidente Ernesto Geisel I	800	1/5/79
Jardim Redentor III	132	1/7/79
Presidente Ernesto Geisel II	1.113	1/7/80
Presidente Ernesto Geisel III	312	1/7/80
Jardim Progresso	240	1/8/80
Alto Alegre	248	1/1/81
Jardim Beija-Flor	1.220	1/7/82
Vila São Paulo **	104	1/12/82
Carmem Coube	46	1/12/82
Octávio Rasi	1.008	1/8/83
Ouro Verde *	120	1/11/83
Parque Jaraguá	171	1/11/83
Edson Gasparini	1.228	1/8/84
Luiz Edmundo Coube *	88	1/8/84
Darci César Improta *	137	1/10/87
Índia Vanuíre	308	1/7/89
Edson Francisco	937	1/7/89
Leão XIII *	106	1/9/90
Mary Dota	3.638	1/12/90
TOTAL DE UNIDADES	13.827	1/12/90

* Sistema de Multirão

** 2º Núcleo construído no Brasil pelo Sistema Multirão



IV - CARACTERIZAÇÃO DO NÚCLEO MARY DOTA - BAURU

Localização:

O Núcleo Mary Dota está situado ao Nordeste do Município de Bauru - SP, fazendo limite:

- Ao Norte: com o loteamento Quinta da Bela Olinda.
- Ao Leste: com o Córrego da Vargem Limpa (afluente do rio Bauru).
- Ao Sul: com o Bairro Jardim Chapadão e Frigorífico Vangélio Mondelli.
- Ao Oeste: com o Núcleo Habitacional Beija-Flor.
- A Noroeste: glebas ainda não ocupadas.

Áreas do Núcleo¹:

A área total do núcleo, compreende 1.392.333,94 m², ou seja, 60 alqueires paulistas. A área foi adquirida pela COHAB - Bauru em 1986, visando a construção de vários núcleos, junto a família Mondelli, Sharratite e outros proprietários menores.

As áreas que demarcam um Núcleo Habitacional, são determinadas por leis federais e municipais, conforme área total do núcleo a ser construído.

A área para a construção do Núcleo Mary Dota, ficou assim distribuída:

- Área do lotes: 727.405,74 m² (52,24% do total);
- Área de lazer: 140.493,09 m² (10,09% do total);
- Área institucional (escola, posto de saúde, etc): 93.345,87 m² (6,71% do total);
- Área comercial: 23.687,34 m² (1,70% do total). essa área atende exigências da legislação municipal;
- Área de ruas: 350.259,66 m² (25,16% do total);
- Área de faixa de preservação permanente: 24.249,32 (1,74% do total).

Essa área é decorrente da Lei Federal de Proteção dos Recursos Naturais que define as faixas de preservação permanente. O Núcleo faz divisa com o Córrego da Vargem Limpa;

¹ Dados obtidos junto a Prefeitura Municipal de Bauru - Setor de Planejamento e COHAB - Bauru.





Vista parcial do terreno adquirido pela COHAB - Bauru, onde seria construído o Núcleo Mary Dota (1986). Área total do terreno = 60 alqueires. Foto cedida pela COHAB - Bauru.



Nota-se o desnível do terreno e as acentuadas erosões existentes na área. Foto cedida pela COHAB - Bauru.



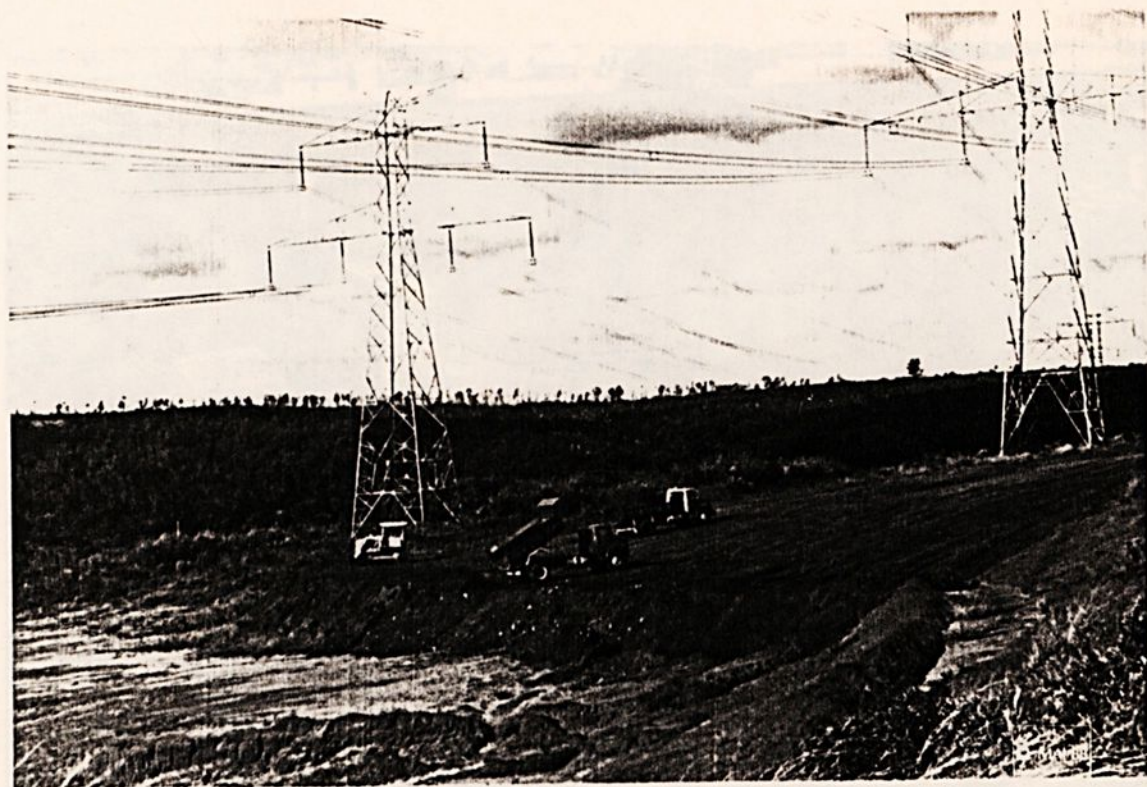
Vista parcial do terreno do futuro Núcleo Mary Dota (maio/1988). Nota-se as irregularidades topográficas. Foto cedida pela COHAB - Bauru.



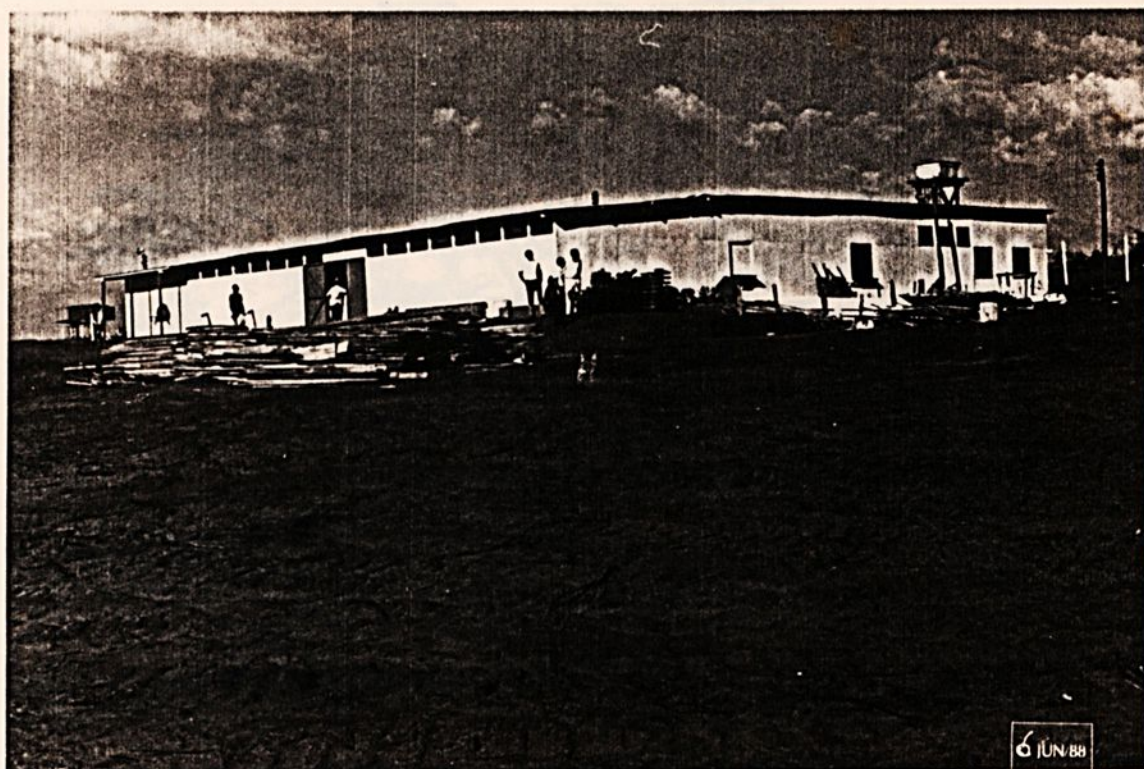
O custo do terreno na periferia é mais baixo, entretanto, exige elevado investimento em sua preparação e aparelhamentos de infra-estrutura e saneamento básico. Foto cedida pela COHAB - Bauru.



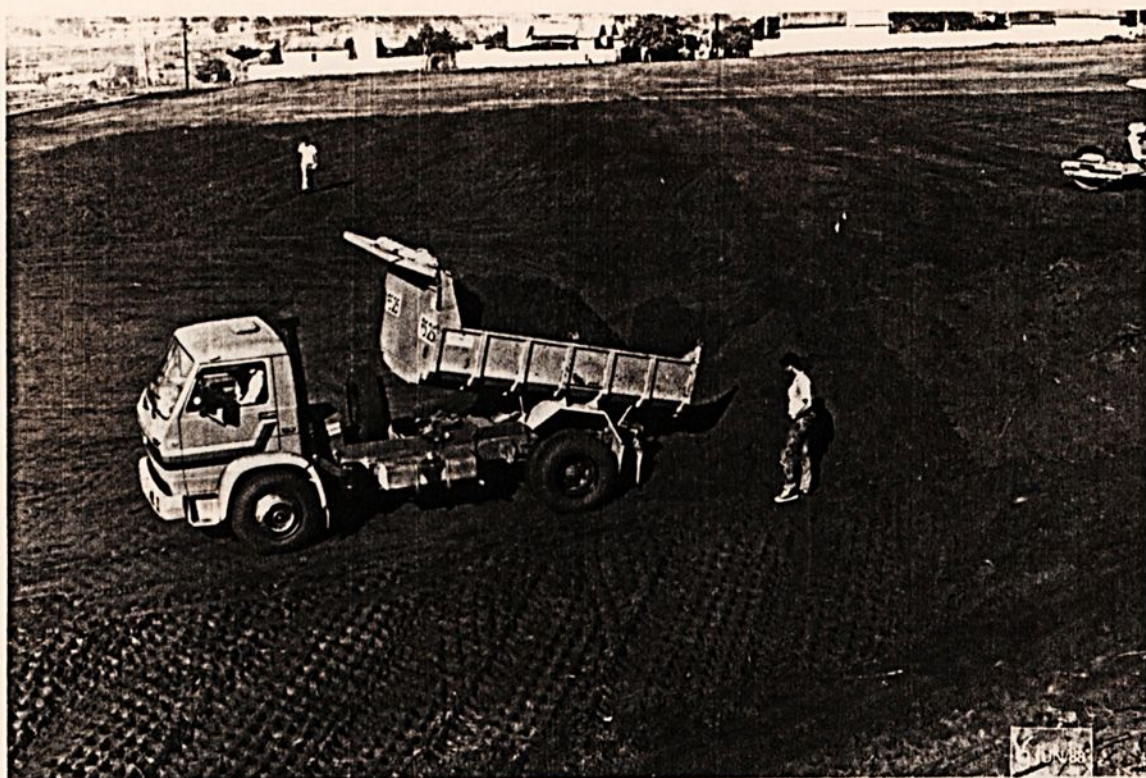
Preparação do terreno para início das construções das residências do Núcleo (junho/1988). Foto cedida pela COHAB - Bauru.



Devido às condições do terreno, houve necessidade de muito trabalho na sua preparação. Foto cedida pela COHAB - Bauru.



Dezenas de operários trabalharam na preparação do terreno para a construção do Núcleo. Foto cedida pela COHAB - Bauru (junho/1988).



O trabalho de infra-estrutura é bastante oneroso, porém, essencial ao sucesso do empreendimento. Foto cedida pela COHAB - Bauru (junho/1988).



Ponto central do futuro Núcleo Mary Dota, quando na preparação do terreno para início das construções (maio/1988). Vê-se ao fundo, vista parcial do centro da cidade de Bauru. Foto cedida pela COHAB - Bauru.



O mesmo local em 1993. Nota-se transformações. Foto de Edward G. Jr.

- Área faixa de servidão: 9.687,76 m² (0,7 do total para CESP) e 22.438,24 m² (1,61% do total para CPFL).

Caracterização das habitações existentes:

O Núcleo Mary Dota possui um número total de 3.638 casas, sendo:

1.999 casas de 40 m² (2 quartos)

1.639 casas de 48m² (3 quartos)

Casa 40 m² (2 quartos):

Unidade projetada com 41,02 m² de área construída e implantada em lotes de 20,00 m x 10,00 m. Construída em painéis pré-moldados de concreto auto portante.

O Lay-out garante o desenvolvimento das atividades familiares sem interferência entre si, uma vez que, o serviço social está localizado na frente e o íntimo (dormitório, banheiro) nos fundos.

Cada casa possui 5 (cinco) cômodos:

1 sala: 2,43 m x 4,10 m (área de 10,37 m²)

1 cozinha: 2,77 m x 2,53 m (área de 7,01 m²)

1 banheiro: 1,25 m x 1,60 m (área de 2,00 m²)

2 quartos: 3,40 m x 2,53 m (área de 8,60 m²)

O lavatório está localizada fora do banheiro, numa circulação de 1,25 m x 0,93 m. A casa possui área de serviço externa, na lateral esquerda da casa.

Casa 48 m² (3 quartos):

Unidade projetada com 48,16 m² de área construída e implantada num terreno de 20,00 m x 10,00 m. Construída em painéis pré-moldados de concreto auto portante.

As distribuições dos cômodos são idênticas às casas de 40 m².

Cada casa possui 6 (seis) cômodos:

1 sala: 4,71 m x 2,53 m (área de 11,92 m²)

1 cozinha: 2,05 m x 2,53 m (área de 5,19 m²)

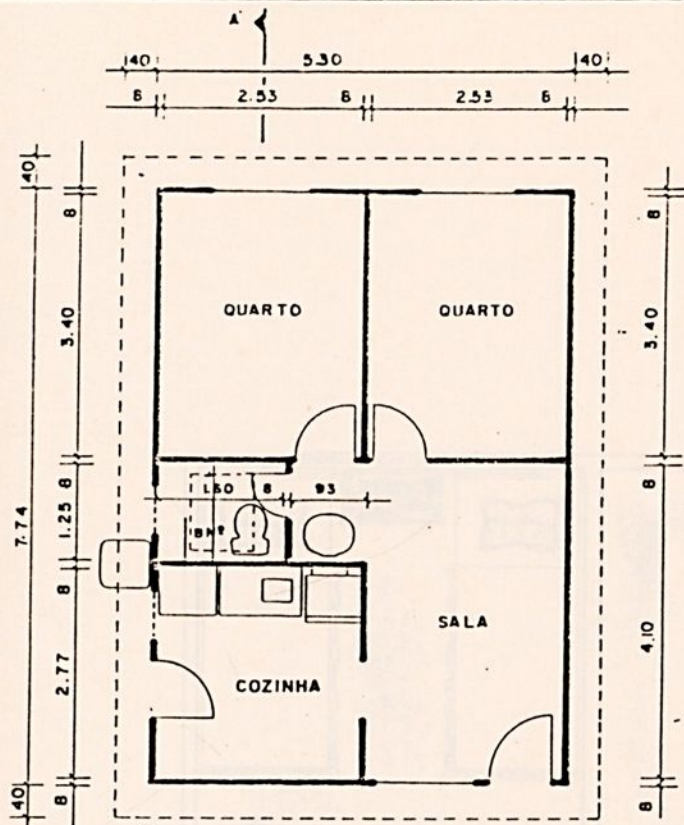
1 banheiro: 1,25 m x 1,60 m (área de 2,00 m²)

1 quarto: 2,70 m x 2,53 m (área de 6,83 m²)

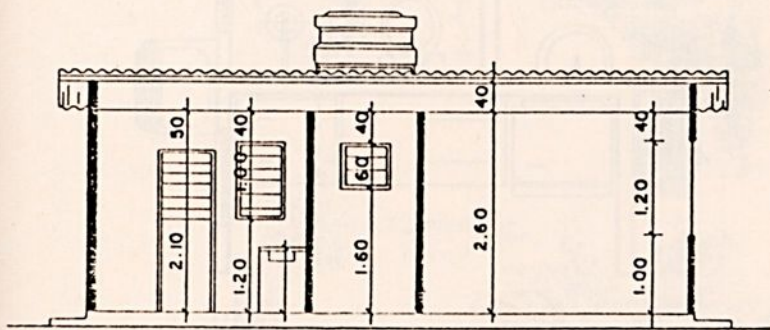
2 quartos: 3,40 m x 2,53 m (área de 8,60 m²)

O lavatório está localizada fora do banheiro, numa circulação de 1,25 m x 0,93 m. A área de serviço é externa, na lateral esquerda da unidade.

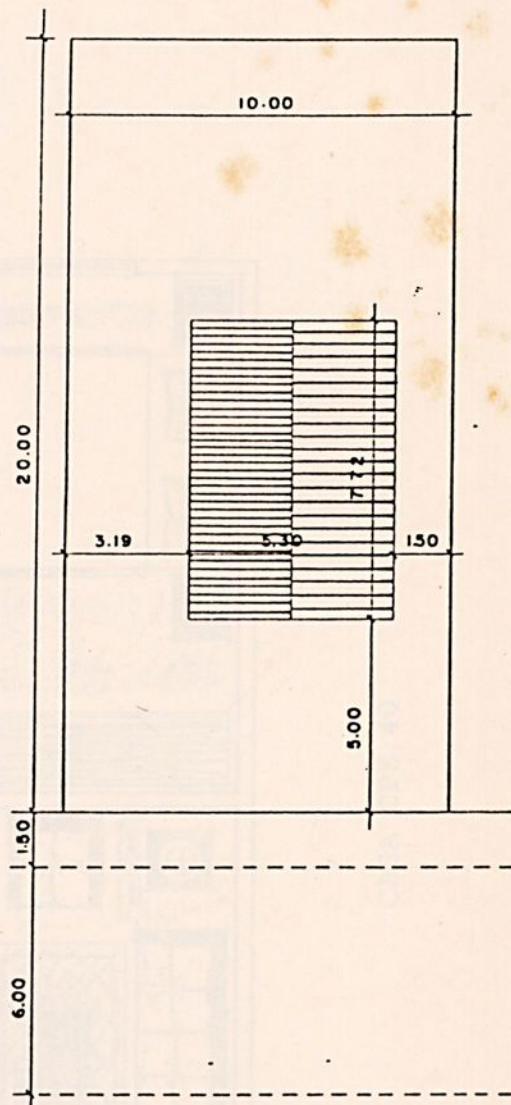
Planta Residência - 40 m²



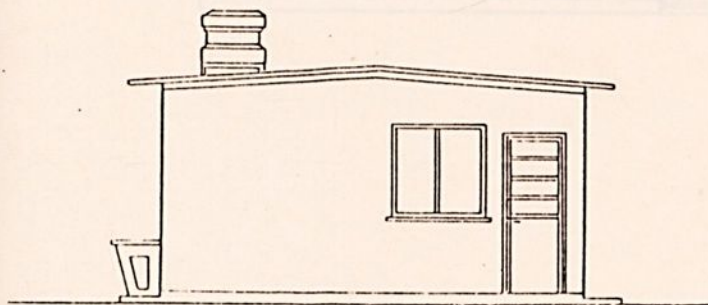
PL. BAIXA
ESC — 1/100



CORTE AA'
ESC — 1/100

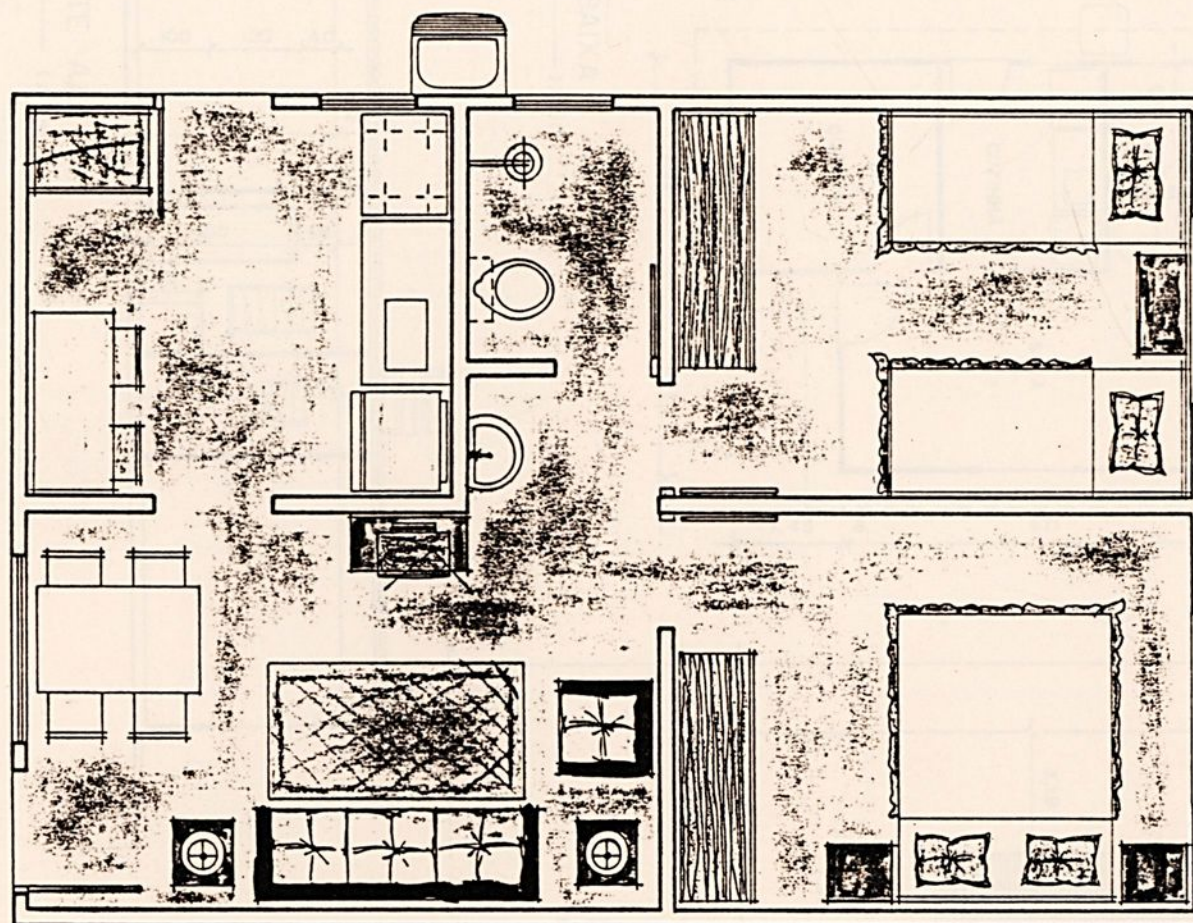


PL. SITUAÇÃO
ESC — 1/200



FACHADA
ESC — 1/100

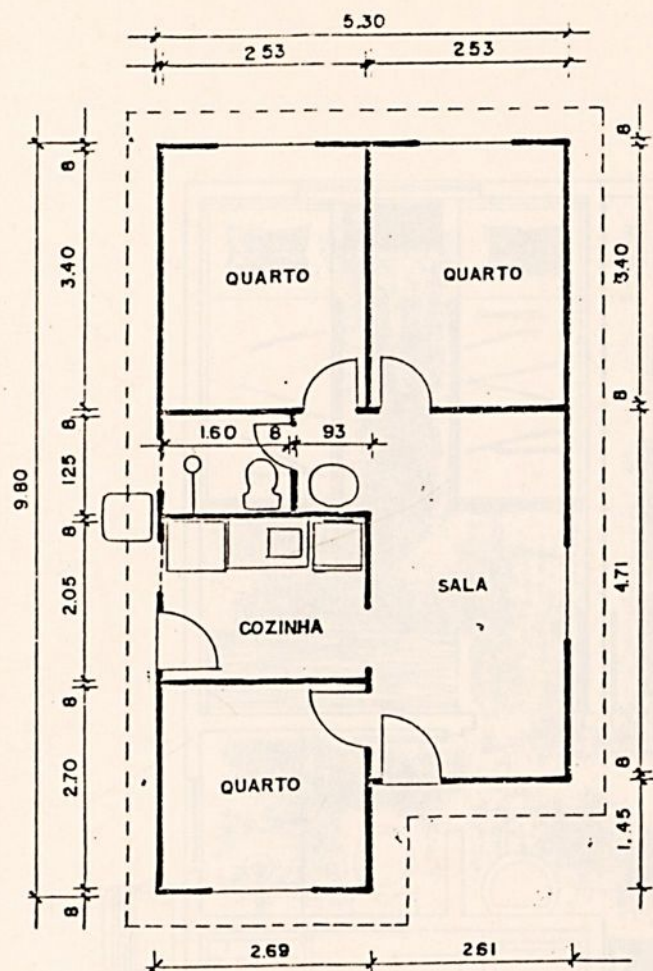
CASA CPE - 40 m²



CASA CPE 40

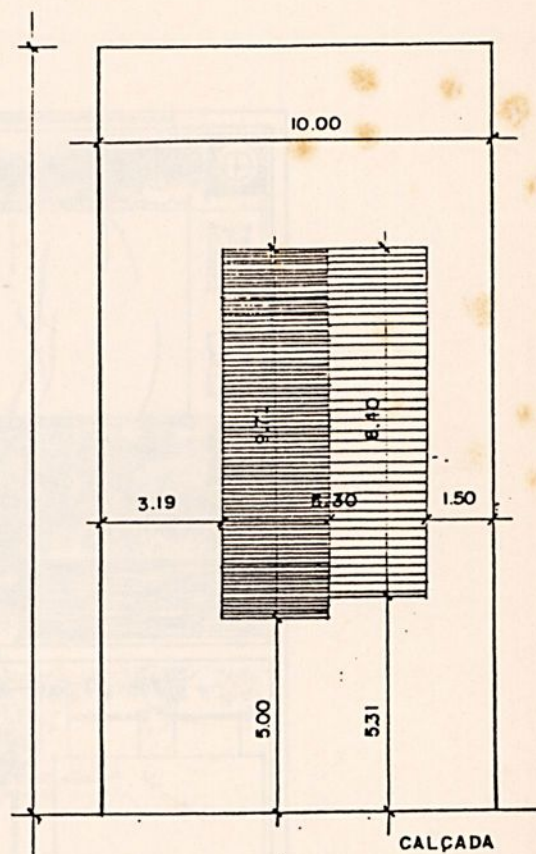
PROJETO CPE

Planta Residência - 48 m²



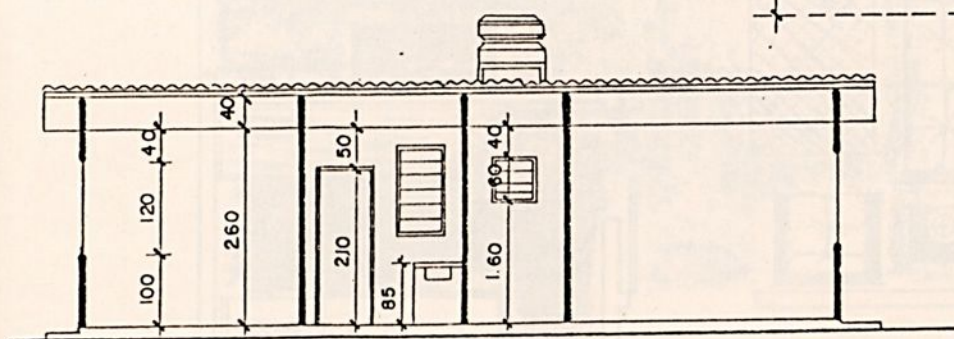
PL. BAIXA

ESC. — 1/100



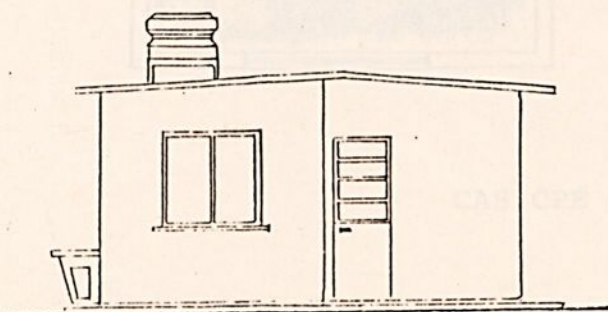
PL. SITUAÇÃO

ESC. — 1/200



CORTE AA

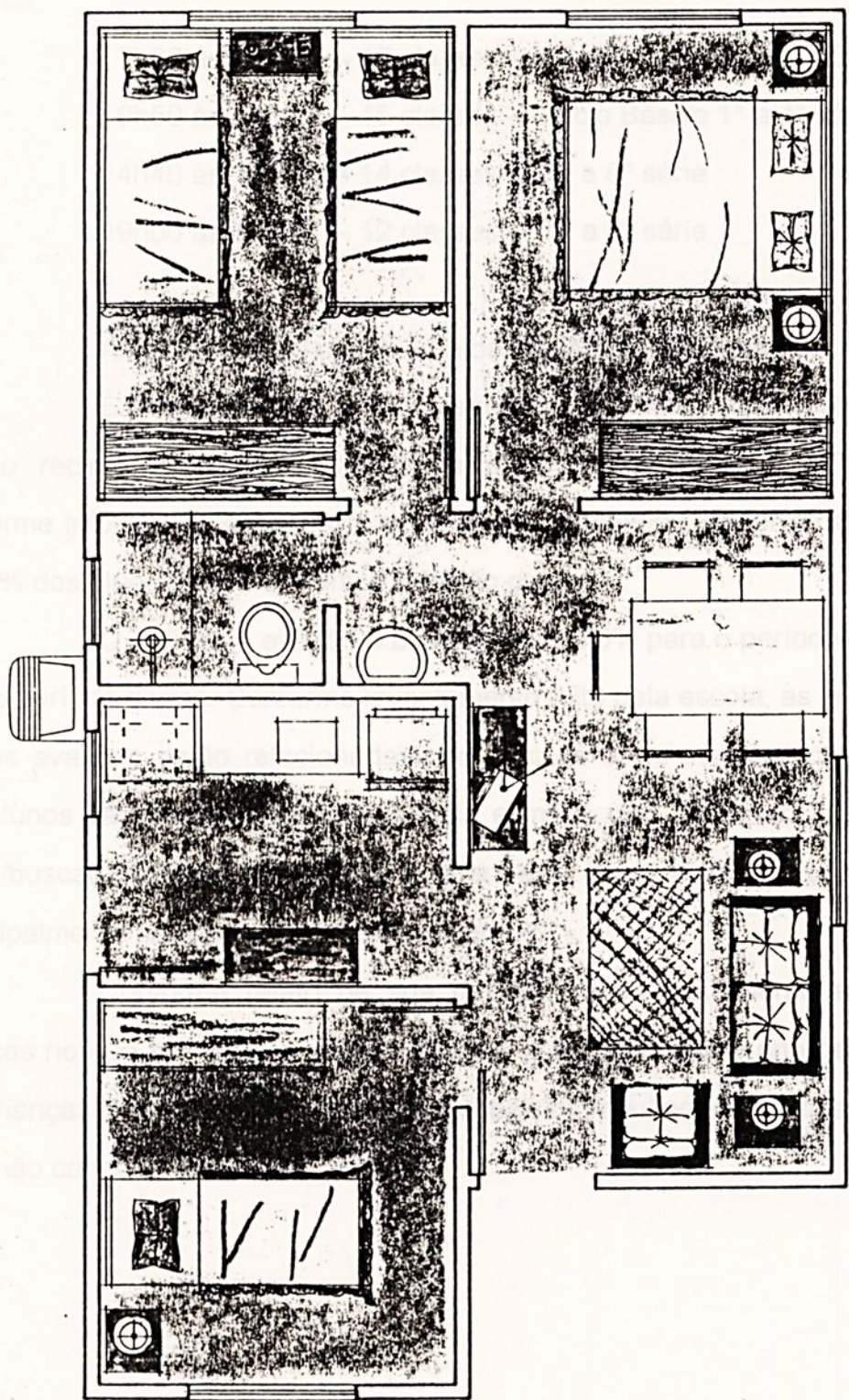
ESC. — 1/100



FACHADA

ESC. — 1/100

CASA CPE - 48 m²



CAS CPE 48

N.º 213
BIBLIOTECA - UNESP
CAMPUS DE BAURU



Equipamentos comunitários

- **Escolas:** o Núcleo Mary Dota possui uma escola pública de 1° a 8° série, intitulada E.E.P.G. Profª Ada Cariane Avalone. A escola atende aproximadamente 2.300 alunos. Pela alta demanda de alunos, a escola funciona em 4 turnos:

7h00 às 10h35 — 15 classes — Ciclo Básico 1° a 4° série

10h50 às 14h35 — 15 classes — Ciclo Básico 1° a 4° série

14h40 às 18h50 — 14 classes — 5° a 8° série

19h00 às 23h00 — 12 classes — 5° a 8° série

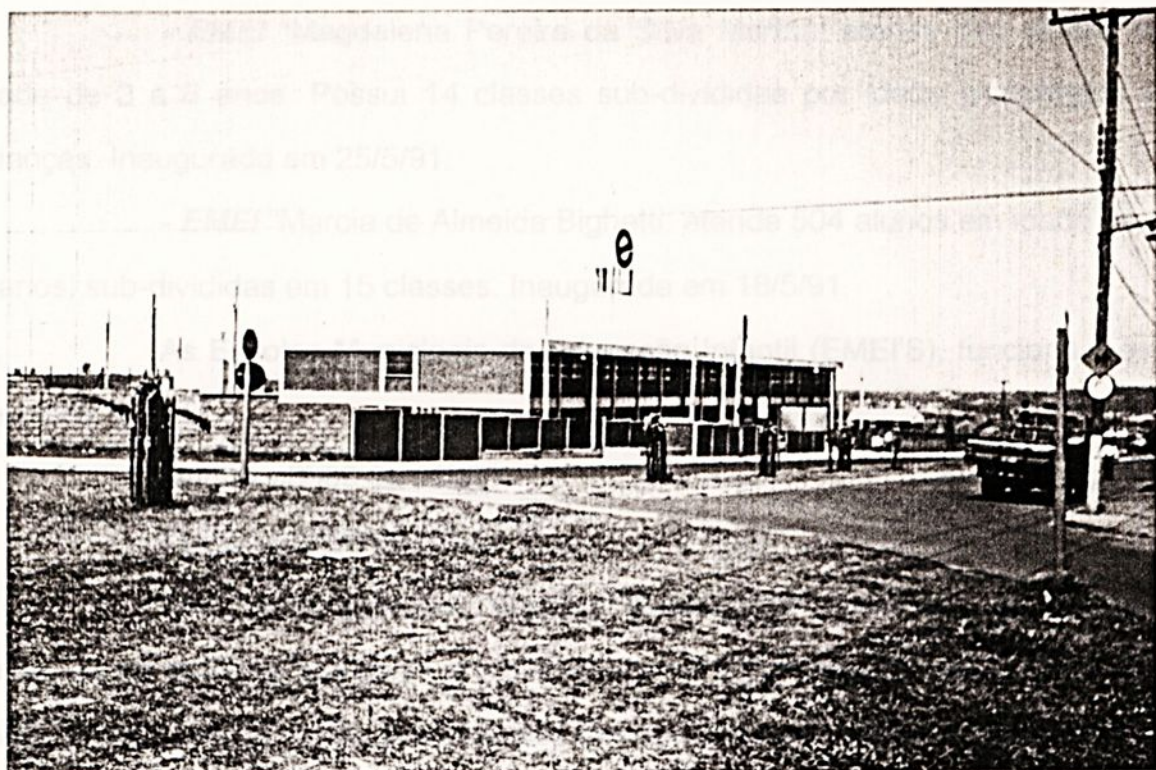
A escola possui uma média de 40 alunos por classe.

É oferecido aos alunos refeições (almoço/jantar) confeccionadas no próprio recinto da escola. Calcula-se a confecção de ± 2.000 refeições/dia. Conforme informação da diretora da entidade, Srª Neide Ferrari Tozzati, para mais de 40% dos alunos, essa é a única refeição do dia.

O índice de evasão é bastante alto: 70% para o período noturno e 10% para o período diurno. Conforme levantamento feito pela escola, as principais razões dessas evasões estão relacionadas com fatores sócio-econômicos (mais de 20% dos alunos são bastante carentes); pais e mães que trabalham e não tem como trazer/buscar os filhos na escola e a entrada precoce no mercado de trabalho (principalmente os alunos do período noturno).

Conforme relato de sua diretora, o aproveitamento esperado pelas crianças no que se refere à alfabetização é preocupante. No ano de 1993, metade das crianças ($\pm 45\%$), não conseguiram atingir os resultados mínimos esperados, ou seja, não conseguiram se alfabetizar.

A escola atende aproximadamente 2.300 alunos, funcionando em 4 turnos (junho/1993). Foto de Edward G. Jr.



E.E.P.G. "Profª Ada Cariane Avalone" - única escola de 1º grau do Núcleo Mary Dota (junho/1993). Foto de Edward G. Jr.



A escola atende aproximadamente 2.300 alunos, funcionando em 4 turnos (junho/1993). Foto de Edward G. Jr.

O núcleo possui também duas EMEI'S:

- **EMEI** "Magdalena Pereira da Silva Martha: atende 474 alunos com idade de 3 a 6 anos. Possui 14 classes sub-divididas por idade cronológica das crianças. Inaugurada em 25/5/91.

- **EMEI** "Marcia de Almeida Bighetti: atende 504 alunos em idade de 3 a 6 anos, sub-divididas em 15 classes. Inaugurada em 18/5/91.

As Escolas Municipais de Educação Infantil (EMEI'S), funcionam em 2 períodos:

Manhã - 8h00 às 11h30

Tarde - 13h00 às 17h00

Tem como principal objetivo desenvolver atividades recreativas e pedagógicas sem preocupar-se entretanto, com a alfabetização dos alunos. Cada EMEI possui de 15 a 25 professores, dependendo do número de classes em funcionamento. Cada escola tem seu próprio esquema pedagógico, dependendo da realidade social e cultural de sua demanda.

O critério de matrícula dos alunos é determinado por ordem de chegada, havendo sempre a preferência para aqueles já matriculados na própria escola que então somente mudará de série.

O número de excedentes é bastante alto, principalmente para as EMEI'S do Núcleo Mary Dota. Surgindo vagas, as crianças da lista de excedentes são chamadas para ocupar a vaga em aberto.

O Núcleo possui 2 EMEI'S: *Magdalen Pereira da Silva Martha*

a) EMEI Magdalena Pereira da Silva Martha (junho/1993)

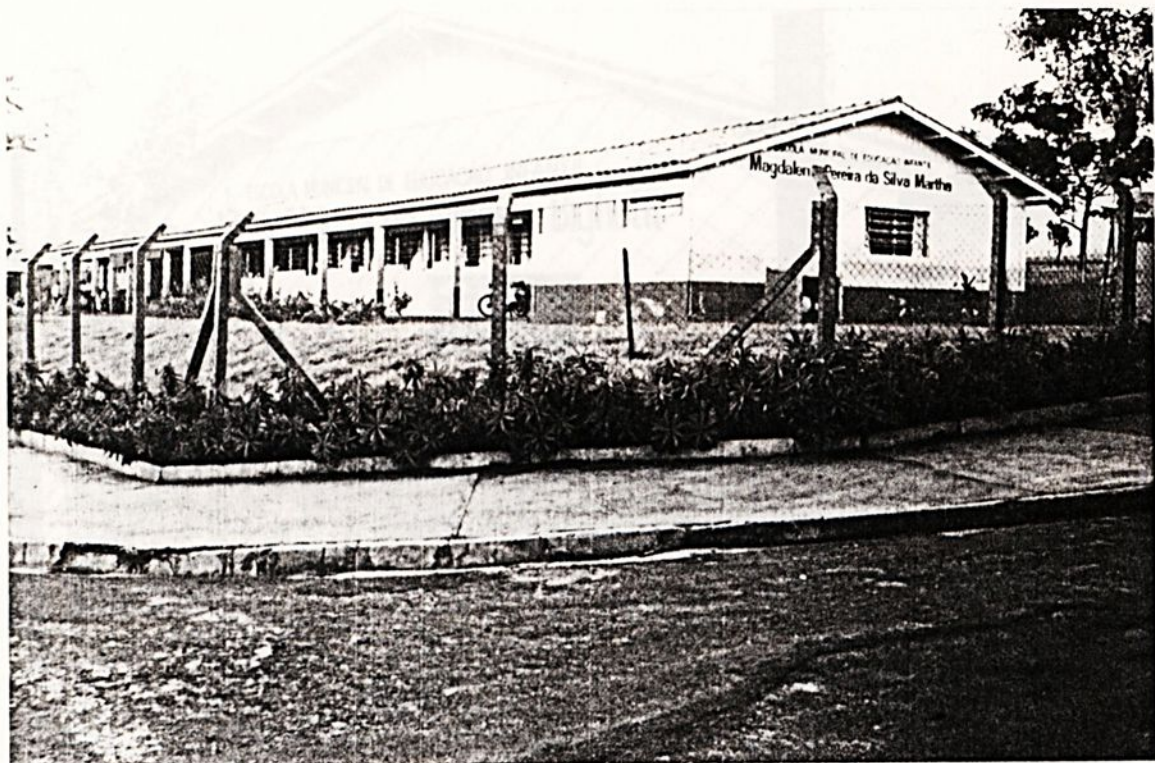


Foto de Edward G. Jr.



Foto de Edward G. Jr.

a) EMEI Marcia de Almeida Bighetti (junho/1993)



Foto de Edward G. Jr.

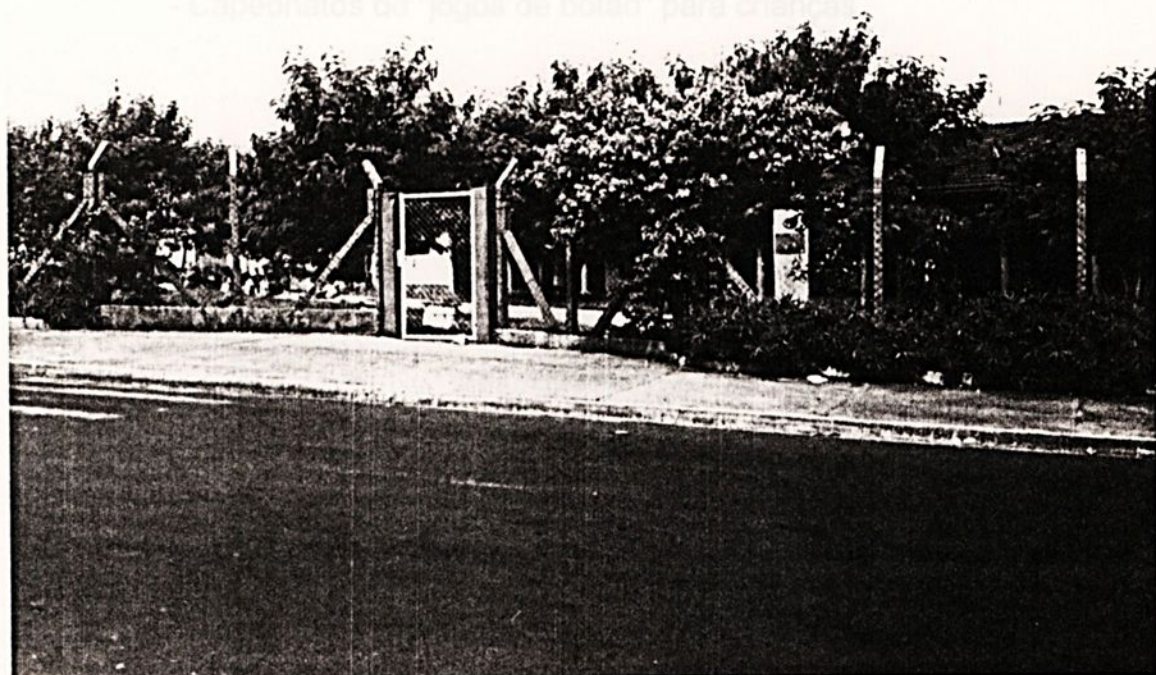


Foto de Edward G. Jr.

- **Parque infantil:** existe somente os parques infantis situados nas EMEI'S, portanto seu acesso está limitado ao funcionamento da escola e aos seus frequentadores.

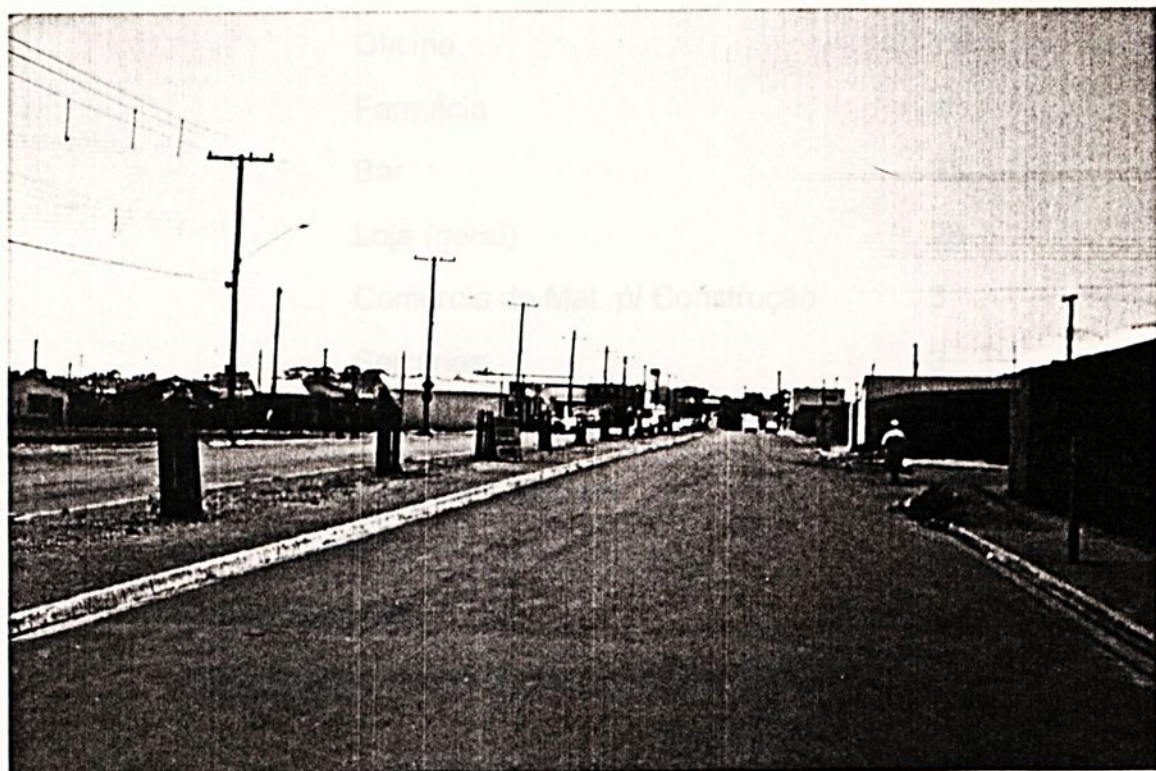
- **Centro comunitário:** não há.

- **Play grounds:** no Núcleo existe 1 Play ground ("Toninho Guerreiro"), atendendo o público em geral. Além de equipamentos e áreas de lazer, o Play ground possui um campo de futebol suíço.

- **Biblioteca:** o bairro é equipado com uma Biblioteca Municipal Ramal. Além de empréstimos de livros e revistas, a biblioteca, através de sua equipe de funcionários, desenvolve outros tipos de atividades culturais:

- trabalhos de grupo com artesanato e artes plásticas;
- mostra desses trabalhos (desenvolvidos pelos moradores do Núcleo);
- Apresentações de grupos folclóricos;
- Organizações de movimentos populares;
- Cursos do Centro Municipal de Artes (teatro, instrumentos musicais, dança, etc);
- Apresentação do "Caminhão Palco" com atividades artísticas de grupos de moradores do Núcleo (teatro e musical);
- Lazer para grupos de adolescentes;
- Atividades de corte e costura para grupos de senhoras;
- Capeonatos de "jogos de botão" para crianças.

As principais portas de comércio estão situadas nessa avenida principal (junho/93)
Foto de Edward G. Jr



Vista parcial da avenida principal do Núcleo Mary Dota: Av. Marcos de Paula Rafael (junho/93). Foto de Edward G. Jr.



Os principais pontos de comércio estão situados nessa avenida principal (junho/93). Foto de Edward G. Jr.

- Comércio:	Supermercado	1
	Padaria	3
	Açougue	6
	Oficina	15
	Farmácia	4
	Bar	35
	Loja (geral)	25
	Comércio de Mat. p/ Construção	3
	Serrarias	3
	Serralheria	1
	Posto de Gasolina	1
	Borracharia	3

- Posto Policial: não há

- Templos/Grupos Religiosos:	Igrejas Católicas	3
	Comunidade Rosa Mística	1
	Comunidade S. João Batista	1
	Comunidade S. Francisco de Assis	1
	Testemunhas de Jeová	1
	Igreja Quadrangular	1
	Assembléia de Deus	1

- Creches: Existem duas creches particulares.

- Saúde:	Consultório Médico	não há
	Consultorio Dentário	1

O Núcleo possui uma Unidade Básica chamada Unidade Integrada de Atendimento Ambulatorial e de Urgência "Dr. Angelo Pagotto".

É chamada Unidade Integrada pois nela funcionam o Posto de Saúde e Pronto Socorro.

O horário de funcionamento do Posto de Saúde (Unidade Básica) abrange o horário comercial, ou seja, das 7h00 às 17h00. Existe uma equipe de 4 médicos que trabalham em sistema de revezamento (5 horas por dia para cada médico). O Pronto Socorro funciona 24 horas.

A Unidade Básica atende em média 80 pessoas por dia e o Pronto Socorro atende em média 120 pessoas/dia. O fluxo maior de atendimento do Pronto Socorro é após às 20 horas.

A Unidade Integrada é composta por uma equipe de trabalho relativamente grande:

- 1 Diretora (enfermeira)
- 2 Enfermeiras
- 18 Auxiliares de Enfermagem
- 12 Médicos (diversas especialidades)
- 2 Dentistas
- 2 Auxiliares de Dentista
- 1 Nutricionista
- 1 Merendeira
- 18 outros cargos (motoristas, recepcionistas, limpeza, etc).

Principais atendimentos:

- População — crianças de 0 a 13 anos.
- Principais queixas: febre, crise de bronquite, ferimentos diversos (fraturas, cortes, queimaduras, etc).

A Unidade trabalha com grupos de pessoas para orientação e acompanhamento. Hoje existe 4 grupos ativos:

- Hipertensos
- Diabéticos
- Gestantes
- Crianças desnutridas

Oferece também prestação de serviços odontológicos com horário marcado.

As consultas médicas são realizadas na Unidade Básica mediante agendamento prévio e triagem pré-consultada. Cada médico realiza uma média de 16 consultas/dia.

Os medicamentos (quando existentes) são fornecidos gratuitamente aos pacientes.



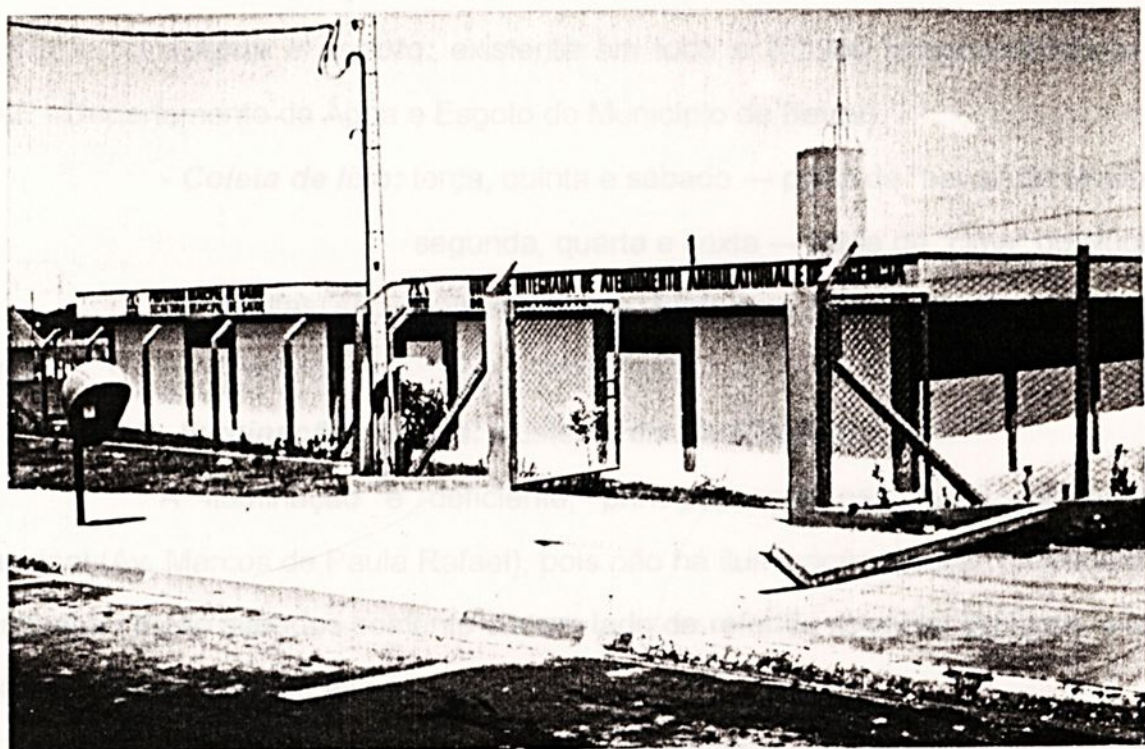
Conforme relato da Sr^a. Cirlei Escagete, Diretora da Unidade os principais problemas enfrentados pelo órgão são:

- Número de medicamentos insuficientes para atender a demanda;
- Falta de conscientização dos moradores do Núcleo quanto a utilização dos serviços da Unidade (ex.: procura desnecessária para consultas médicas, falta de informações básicas de higiene pessoal, etc).

Como a entidade é totalmente mantida e administrada pela Prefeitura Municipal de Bauru, seus serviços são totalmente gratuitos para a população.

Unidade integrada de Atendimento Ambulatorial e de Urgência "Dr. Angelo Pagotto"
- Unidade Básica e Pronto Socorro. Inaugurada recentemente, atende em média 160
pessoas por dia (junho/93). Foto de Edward G. Jr.

Biblioteca Ramal onde eventos culturais são realizados pela Prefeitura Municipal
(junho/93). Foto de Edward G. Jr.



Unidade Integrada de Atendimento Ambulatorial e de Urgência "Dr. Angelo Pagotto" - Unidade Básica e Pronto Socorro. Inaugurada recentemente, atende em média 160 pessoas por dia (junho/93). Foto de Edward G. Jr.



Biblioteca Ramal onde eventos culturais são realizados pela Prefeitura Municipal (junho/93). Foto de Edward G. Jr.

Serviços de melhoramento público:

- **Pavimentação:** existente em todo o Núcleo.

- **Água e esgoto:** existente em todo o Núcleo (responsabilidade do DAE - Departamento de Água e Esgoto do Município de Bauru).

- **Coleta de lixo:** terça, quinta e sábado — parte de "baixo" do Núcleo.
segunda, quarta e sexta — parte de "cima" do Núcleo.

As coletas são realizadas pela Prefeitura Municipal, no período da tarde.

- **Iluminação pública:** existente em todo Núcleo.

A iluminação é deficiente, principalmente na região da avenida principal (Av. Marcos de Paula Rafael), pois não há iluminação central. Os postes de iluminação estão situados somente em um lado da referida avenida, portanto, o lado contrário fica quase que às escuras.

- **Telefones públicos:** existem dez telefones públicos espalhados pelo Núcleo. Dos dez telefones públicos, apenas um é possível fazer interurbanos, ficando situado na avenida principal.

- **Transporte coletivo:** atendido pela empresa "Alexandre Quaggio", conforme linhas:

- Mary Dota via Chapadão — 15 em 15 minutos — centro/bairro e bairro/centro (atende a parte de "baixo" do Núcleo).

- Mary Dota — 20 em 20 minutos — centro/bairro e bairro/centro (atende a parte de "cima" do Núcleo).

- **Feiras livres:** ocorre todas as quintas feiras no período da manhã, na Rua Alberto Polovite com Av. Marcos de Paula Rafael.

Entidades existentes:

- **Sociedades:** não há.

- **Centro Comunitário:** não há.

- **Associação de Bairros:** em formação.

O Núcleo Mary Dota, é representado informalmente por uma comissão de moradores (manifestação espontânea), composta por 10 membros da comunidade. Essa comissão está buscando formalizar seus trabalhos, criando uma

Associação de Moradores de Bairro, com regimento próprio. A Comissão reúne-se todos os sábados, no período da tarde, para discutir problemas relacionados com o Núcleo e a criação oficial da Associação do Bairro. As reuniões acontecem no recinto da biblioteca local.

Dados sobre os moradores do Núcleo² :

Atividade de trabalho dos mutuários:

- **Comerciário:** 27,5% dos mutuários.

- Comércio em geral (lojas, lanchonetes, bancos privados, bares, prestadoras de serviços, transportadoras, supermercados, açougues, restaurantes, postos de gasolina, farmácias, etc).

- **Industriário:** 34% dos mutuários (trabalhadores das indústrias da cidade e região).

- **Funcionário Público:** 25% dos mutuários (trabalhadores de entidades municipais, estaduais e federais: bancos estaduais e federais, universidades, prefeitura, órgãos públicos em geral, escolas, secretarias, etc).

- **Autônomos:** 10% dos mutuários (profissionais liberais, pedreiros, motoristas de táxi, encanadores, vendedores, diaristas, pequenos comércios próprios).

- **Aposentados:** 0,3% dos mutuários.

- **Desempregados:** 3% dos mutuários, atualmente — junho/93.

Renda Familiar:

- US\$ 210,00 mensais, ou seja, CR\$ 16.000,00 (dezesesseis mil cruzeiros reais) junho/93.

Nº médio de filhos por família: dois

Nº médio de moradores por residência: quatro.

Informações gerais:

- **Data de entrega do Núcleo:** 1/12/90

- **Tempo de existência do Núcleo:** 3 anos

- **População projetada:** 14.552 habitantes

² Dados fornecidos pela COHAB - Bauru - Setor de Arrecadação e cobrança (junho/93).



- **Tempo de financiamento do imóvel:** 25 anos

- **Valor médio das prestações:** US\$ 55,00 (CR\$ 4.125,00 - quatro mil, cento e vinte e cinco cruzeiros reais — em junho/93)

- **Vias de acesso ao Núcleo:** somente pela Avenida Nuno de Assis

- **Distância do Núcleo em relação ao centro da cidade:** $\pm$ 6 km.

Comercialização das casas do Núcleo³ :

As inscrições para a aquisição das moradias do Núcleo, iniciaram-se em julho de 1990.

A COHAB - Bauru, responsável pela construção e comercialização do empreendimento, já contava na época com antigas inscrições de pretendentes de outros Núcleos Habitacionais, que totalizavam 18.600 inscrições.

Os requisitos mínimos para a realização das inscrições foram:

- possuir renda mínima comprovada de 3 (três) a 5 (cinco) salários mínimos;

- ser maior de 21 anos.

A renda mínima exigida é determinada pela COHAB e varia de Núcleo para Núcleo. Para a determinação da renda mínima exigida, a COHAB baseia-se nos investimentos necessários para a construção do Núcleo Habitacional.

Os projetos de construção são diferenciados de acordo com a localização, vai facilitar ou dificultar sua preparação e influir nos custos de infraestrutura.

Outro fator preponderante para a diferenciação dos Núcleos, são os tipos de construção que nele serão realizadas, ou seja, tipos de materiais utilizados, tamanho das casas, espaço para benfeitorias, tamanho do terreno, regularidade do terreno, etc.

As inscrições para a aquisição das casas no Núcleo Mary Dota, chegou a um número perto das 30.000 (trinta mil), sendo que, as pessoas inscritas, foram chamadas conforme ordem de protocolo.

³ Dados obtidos junto a COHAB - Bauru - Setor de Comercialização.



O Setor de Comercialização da COHAB - Bauru, é o responsável por fazer a triagem dos futuros mutuários, checando as informações anteriormente obtidas no ato da inscrição.

Foi solicitado ao futuro mutuário que providenciasse, em prazo máximo de 30 dias, todas as documentações e comprovantes exigidos, que consistiam em:

- comprovante de renda;
- documentações pessoais (CIC, RG)
- Certidão negativa de propriedades, expedida pelos Cartórios de Registro de Imóveis do Município.

É vetado pela COHAB, o financiamento da casa própria em Núcleos Habitacionais, à pessoas que já possuam imóvel residencial no município ou qualquer outro financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

No caso do Núcleo Mary Dota, o prazo extenso para a regulamentação da documentação se justificou pelo número bastante grande de casas a serem comercializadas. Os cartórios de Registro de Imóveis de Bauru, passaram a ser bastante requisitados e não conseguiram atender a demanda em prazo menor.

A renda mínima exigida de 3 (três) salários mínimos a 5 (cinco) salários mínimos, foi condição básica para a inscrição dos pretendentes, porém, as pessoas com renda superior a essas, poderiam também se inscrever, com chances de conseguir seu imóvel. As regras de exigência pela COHAB, é para determinar a preferência da escolha dos futuros mutuários, e não fator determinante para tal.

A COHAB - Bauru, detectou e constatou que alguns comprovantes de renda dos inscritos, deixavam dúvidas e passou então a exigir, além desse comprovante, a apresentação de guias de recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), pelo empregador do futuro mutuário. Com isso, procurou eliminar tentativas de falsos registros empregatícios, embora essa exigência tenha ocorrido após algum tempo da entrega das casas aos inscritos.

As informações contidas mais ao alto, evidenciam a amplitude e a complexidade de dados que decorrem do estudo descritivo sobre Núcleos Habitacionais da dimensão do Núcleo Mary Dota.



V - METODOLOGIA

Acreditamos que as informações contidas nesta pesquisa, sobre a caracterização do Núcleo Mary Dota, contribuirão para melhor compreensão do tema, objeto desse trabalho.

O trabalho de pesquisa, compreendeu 2 etapas:

- 1ª etapa: após mais ou menos 5 (cinco) meses de entrada do Núcleo, nos períodos de abril a maio de 1991.

- 2ª etapa: após mais ou menos 3 (três) anos de ocupação do Núcleo, nos períodos de maio a junho de 1993.

Foi utilizado para ambas as etapas do trabalho, um mesmo instrumento de pesquisa, composto de 9 questões, 3 (três) questões de múltipla escolha e 6 (seis) questões dissertativas, com perguntas abertas.

A utilização do mesmo instrumento de pesquisa, possibilitou traçar comparações entre os resultados obtidos e contribuir para a identificação das principais transformações ocorridas no Núcleo, ao longo do período.

Além do instrumento de pesquisa, foram seguidos os mesmos critérios metodológicos para as 2 etapas do trabalho:

- A escolha dos moradores pesquisados foi feita aleatoriamente, objetivando colher opiniões do Núcleo como um todo, o trabalho de pesquisa foi realizado em diferentes pontos. Para tal, o pesquisador deslocou-se em todas as áreas do Núcleo, coletando as opiniões locais;

- A pesquisa foi realizada, procurando obter opiniões de 1 (um) morador de cada casa. Foram entrevistados 190 (cento e noventa) moradores de residências diferentes, totalizando uma amostragem de 5% (cinco por cento) do total de residências do Núcleo;

- Entrevistamos as donas-de-casa, pois elas convivem quase sempre no Núcleo. Em alguns casos houve a participação do marido, em outros, a participação dos filhos, de parentes e até vizinhos que se encontravam na residência no momento da pesquisa;

- Todas as entrevistas ocorreram numa relação dinâmica entre pesquisador-pesquisado, sendo que os questionários foram preenchidos durante o diálogo;



V - METODOLOGIA

O trabalho de pesquisa, compreendeu 2 etapas:

- 1ª etapa: após mais ou menos 5 (cinco) meses de entrega do Núcleo, nos períodos de abril a maio de 1991.
- 2ª etapa: após mais ou menos 3 (três) anos de ocupação do Núcleo, nos períodos de maio a junho de 1993.

Foi utilizado para ambas as etapas do trabalho, um mesmo instrumento de pesquisa, composto de 9 questões: 3 (três) questões de múltipla escolha e 6 (seis) questões dissertativas, com perguntas abertas.

A utilização do mesmo instrumento de pesquisa, possibilitou traçar comparações dos resultados obtidos e conseqüentemente a identificação das principais transformações ocorridas no Núcleo, ao longo do período.

Além do instrumento de pesquisa, foram seguidos os mesmos critérios metodológicos para as 2 etapas do trabalho:

- A escolha dos moradores pesquisados foi feita aleatoriamente;
- Objetivando colher opiniões do Núcleo como um todo, o trabalho de pesquisa foi realizado em diferentes pontos. Para tal, o pesquisador deslocou-se em todas as áreas do Núcleo, coletando as opiniões locais;
- A pesquisa foi realizada, procurando obter opiniões de 1 (um) morador de cada casa. Foram entrevistados 180 (cento e oitenta) moradores de residências diferentes, totalizando uma amostragem de 5% (cinco por cento) do total de residências do Núcleo;
- Entrevistamos as donas-de-casa, pois elas convivem mais tempo no Núcleo. Em alguns casos houve a participação do marido, em outros, a participação dos filhos, de parentes e até vizinhos que se encontravam na residência no momento da pesquisa;
- Todas as entrevistas ocorreram numa relação dinâmica entre pesquisador-pesquisado, sendo que os questionários foram preenchidos durante o diálogo;

- Outras informações/opiniões que não constavam no questionário foram anotadas em separado para, se necessário, serem utilizadas quando na análise do trabalho;

- A maioria das entrevistas foram realizadas na própria casa do entrevistado, porém, algumas efetuadas no recinto de estabelecimentos comerciais ou nas calçadas.

O instrumento de pesquisa serviu para a orientação e condução das opiniões, procurando especificamente detectar:

- Tempo de residência no Núcleo;
- Opinião sobre "Planejamento" do Núcleo;
- Opinião sobre as condições gerais das casas (referindo-se a construção, tamanho, acabamento, infra-estrutura, localização e outras);
- Levantamento sobre os principais pontos positivos apresentados pelas casas dos pesquisados;
- Levantamento sobre os principais pontos negativos apresentados pelas casas dos pesquisados;
- Principais problemas apresentados pelo Núcleo;
- Principais problemas enfrentados pelo mutuário e sua família, residindo no Núcleo;
- Nível de arrependimento do entrevistado por ter adquirido uma casa no Núcleo e suas principais razões;
- Nível de satisfação do morador por estar residindo no Núcleo e suas principais razões.

Em geral, não surgiram dificuldades na realização das entrevistas. Houve casos em que as moradias escolhidas tiveram que ser substituídas, em virtude de: ausência dos moradores, residência estar desocupada, e em alguns casos, recusa dos moradores em serem entrevistados.

Vale a pena ressaltar que foi garantido sigilo absoluto sobre as opiniões, portando não houve identificação do entrevistado no instrumento de pesquisa.

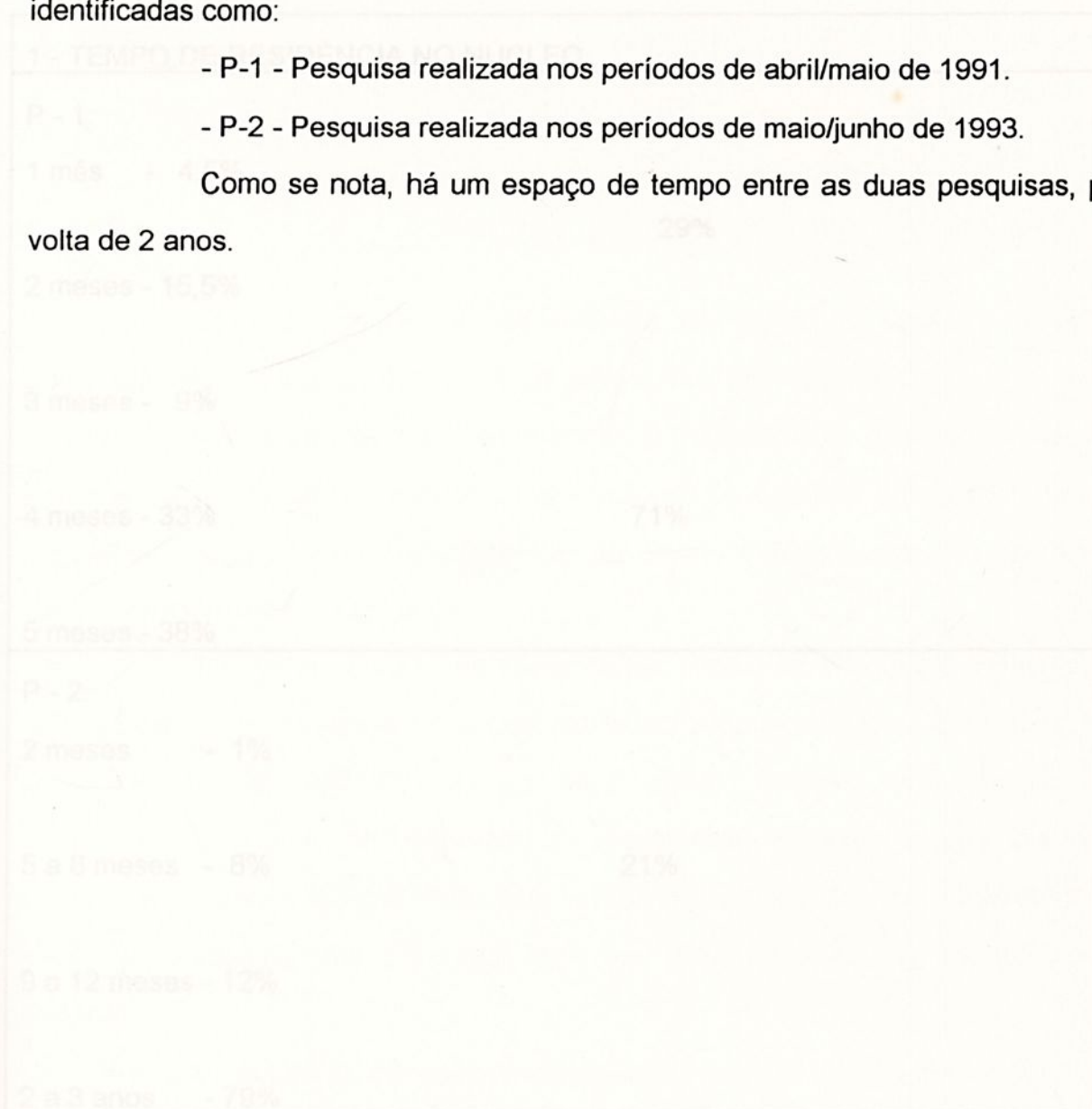
Ambas as pesquisas: Pesquisa 1 e Pesquisa 2, foram tabuladas em separado, e os resultados são apresentados em % (porcentagem) do total de sujeitos pesquisados.

Para melhor entendimento e orientação do leitor, as pesquisas são identificadas como:

- P-1 - Pesquisa realizada nos períodos de abril/maio de 1991.

- P-2 - Pesquisa realizada nos períodos de maio/junho de 1993.

Como se nota, há um espaço de tempo entre as duas pesquisas, por volta de 2 anos.



Podemos constatar que a maioria dos moradores entrevistados (mais de 70%, tanto na P-1 como na P-2, residem no Núcleo desde a sua entrega, portanto, puderam acompanhar todo o processo de transformação ocorrido no local, além de vivenciarem todos os problemas apresentados desde o início.

VI - ANÁLISE DOS DADOS DA PESQUISA: RESULTADOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS (P-1 E P-2)

Resultados:

ITEMS		PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
		Entrevistados	%	Entrevistados	%
1 - TEMPO DE RESIDÊNCIA NO NÚCLEO					
P - 1:					
1 mês	- 4,5%	32	19%	40	22%
TOTAL		160	29%	180	100%
2 meses - 15,5%					
3 meses - 9%					
4 meses	- 33%		71%		
5 meses - 38%					
P - 2:					
2 meses	- 1%				
5 a 8 meses	- 8%		21%		
9 a 12 meses - 12%					
2 a 3 anos	- 79%				

Podemos constatar que a maioria dos moradores entrevistados (mais de 70%, tanto na P-1 como na P-2, residem no Núcleo desde a sua entrega, portanto, puderam acompanhar todo o processo de transformação ocorrido no local, além de vivenciarem todos os problemas apresentados desde o início.

2 - OPINIÃO SOBRE O PLANEJAMENTO GERAL DO NÚCLEO MARY DOTA				
ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
A - Bem planejado	32	18%	40	22%
B - Regularmente planejado	90	50%	94	53%
C - Mal planejado	26	14%	44	24%
D - Pessimamente planejado	32	18%	2	1%
TOTAL	180	100%	180	100%

O Núcleo Mary Dota foi entregue aos mutuários sem as condições adequadas para a boa convivência, e de certa forma, semi-acabado.

As casas não possuíam forração e o acabamento interno era bastante precário, haja visto que, muitos moradores tiveram que substituir alguns materiais de acabamento logo de início, principalmente as portas e janelas, por não garantirem condições mínimas de segurança.

Os terrenos estavam demarcados, mas não murados. A responsabilidade de murar as casas ficava por conta do próprio mutuário. Esse teria que entrar em acordo com os vizinhos para, juntos, arcarem com o custo do levantamento do muro que separaria as residências, cabendo a cada um, 50% (cinquenta por cento) do total. Esse acordo teria que ser feito com todos os vizinhos, o da direita, da esquerda e o detrás para que as casas pudessem ser totalmente muradas.

Esse fato foi motivo de desavenças entre a vizinhança, pois alguns dos mutuários não poderiam arcar com sua parte no custo e esse acordo ficava então prejudicado ou até mesmo, inviabilizado.

Criaram-se então diversos impasses, uma vez que, o acordo com o vizinho da direita poderia ser feito, entretando com o da esquerda poderia não acontecer, ou vice-versa.

Alguns mutuários, em melhores condições financeiras arcaram sozinhos com o custo do muro. Sérios problemas de relacionamento entre vizinhos surgiram em decorrência desse fato, sendo que muitos desses problemas persistem até hoje, prejudicando a inter-relação saudável da vizinhança.

Outro fator a ser registrado, é que o Núcleo foi entregue sem o calçamento. A sua execução também deveria correr por conta de cada mutuário.

Poucos mutuários conseguiram executar todos os "melhoramentos" em sua residência de uma só vez e logo de início.

O Núcleo Mary Dota foi entregue também sem qualquer benfeitoria: comércio, escolas, postos de saúde, telefones públicos e outros. Essa situação desencadeou diversos problemas para os seus primeiros moradores, pois toda e qualquer aquisição de mercadorias (alimentos, produtos de limpeza, remédios, etc) teria que ser feita em outro local. Isso demandava o deslocamento constante de seus recentes moradores para outros locais, e tal fato veio afetar o transporte coletivo do local. Como a maioria dos moradores não possuía veículo próprio (e não possui), tinha-se que recorrer constantemente, ao transporte público. Isso, além de onerar o orçamento (já tão sacrificado), contribuiu para o desconforto do transporte, causado pela superlotação dos coletivos.

Decorrente da falta de comércio próximo, começou a surgir no Núcleo o comércio informal de mercadorias. Alguns moradores, aproveitando-se da situação, começaram a comercializar algumas mercadorias básicas e de uso diário. Compravam essas mercadorias em supermercados da cidade, e revendiam para os moradores com margem de lucro.

As instalações dos pontos de comércio aconteceram de forma gradativa e até certo ponto, lenta. Os primeiros pontos de comércio a se estabelecerem no local, aproveitando a falta de concorrência, elevavam a margem de lucro, encarecendo as mercadorias, em prejuízo dos consumidores. Muitas reclamações nesse sentido foram observados no 1º trabalho de pesquisa, P-1.

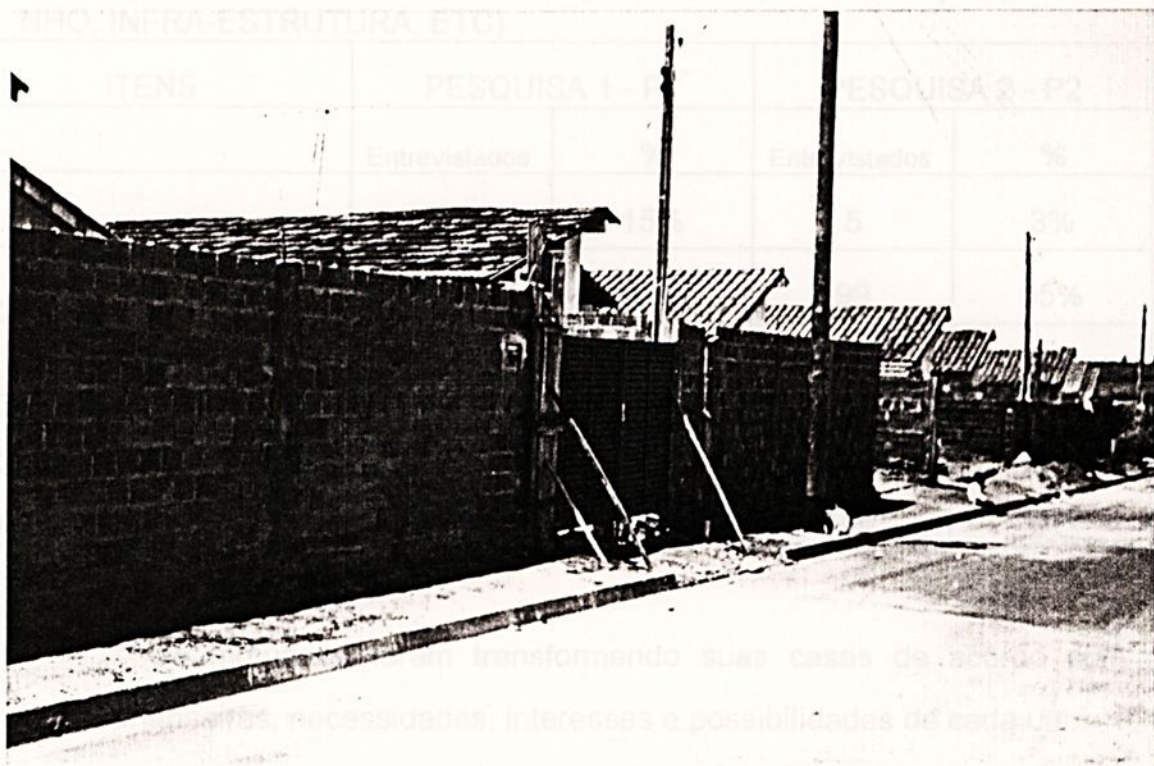
Hoje, o Núcleo possui uma rede de comércio que, apesar de não ser a ideal, atende satisfatoriamente as necessidade de seus moradores.

Quase todos os tipos de comércio de mercadorias de 1ª necessidade são hoje encontrados; dependendo do local das residências o comércio fica distante, uma vez que está localizado na área central do Núcleo.

Todos esses fatores, e outros que citaremos mais adiante, influenciaram as opiniões sobre o planejamento geral do Núcleo.

Outros citaram suas casas quase que totalmente (junho/92)

3 - OPINIÃO DOS ENTREVISTADOS SOBRE AS CONDIÇÕES GERAIS DE SUA CASA (REFERINDO-SE À CONSTRUÇÃO EM SI, LOCALIZAÇÃO, TAMA- NHO, INFRA-ESTRUTURA, ETC.)



Muitos mutuários ainda não conseguiram realizar as benfeitorias em suas residências (junho/93).



Outros alteraram suas casas quase que totalmente (junho/93).

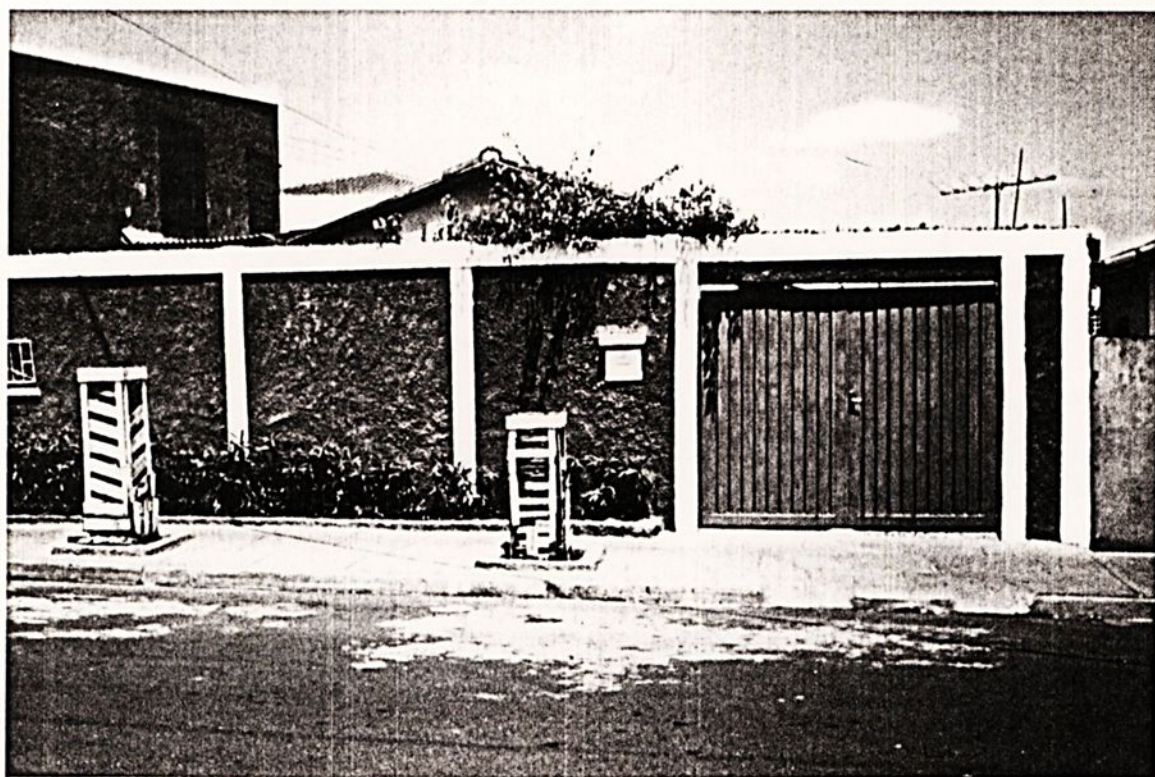
3 - OPINIÃO DOS ENTREVISTADOS SOBRE AS CONDIÇÕES GERAIS DE SUA CASA (REFERINDO-SE À CONSTRUÇÃO EM SI, LOCALIZAÇÃO, TAMAHO, INFRA-ESTRUTURA, ETC)				
ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
A - Ótimos	27	15%	5	3%
B - Bons	112	62%	99	55%
C - Ruins	32	18%	63	35%
D - Péssimos	9	5%	13	7%
TOTAL	180	100%	180	100%

Os mutuários foram transformando suas casas de acordo com as condições financeiras, necessidades, interesses e possibilidades de cada um.

Algumas residências sofreram alterações nos números de cômodos, nas fachadas, colocação de grades ornamentais, construção de garagens para autos e outras benfeitorias. Parte dos mutuários fizeram as benfeitorias necessárias (colocação de forro, construção do muro, calçamento, etc); porém, a maioria das casas, mantém ainda a estrutura inicial, somente com a construção de muro e colocação de portões.

A descaracterização inicial do "visual arquitetônico" do Núcleo, é constatada em qualquer parte. Observa-se uma discrepância acentuada em comparação de uma casa para outra. Atualmente, há residências ocupadas que não apresentam nenhuma alteração desde a sua entrega, e outras totalmente modificadas que, de certa forma, "destoam" das demais.

Observa-se que aquelas famílias em melhores condições financeiras, alteraram completamente suas residências, colocando altos muros circundando o terreno, "como se quisessem se isolar da vizinhança ou do próprio Núcleo". Outras residências dão a impressão de estarem totalmente abandonadas pela própria situação em que se encontram. Essa "contradição" é facilmente observada, quando em visita ao Núcleo e que as ilustrações do trabalho evidenciam de maneira transparente.

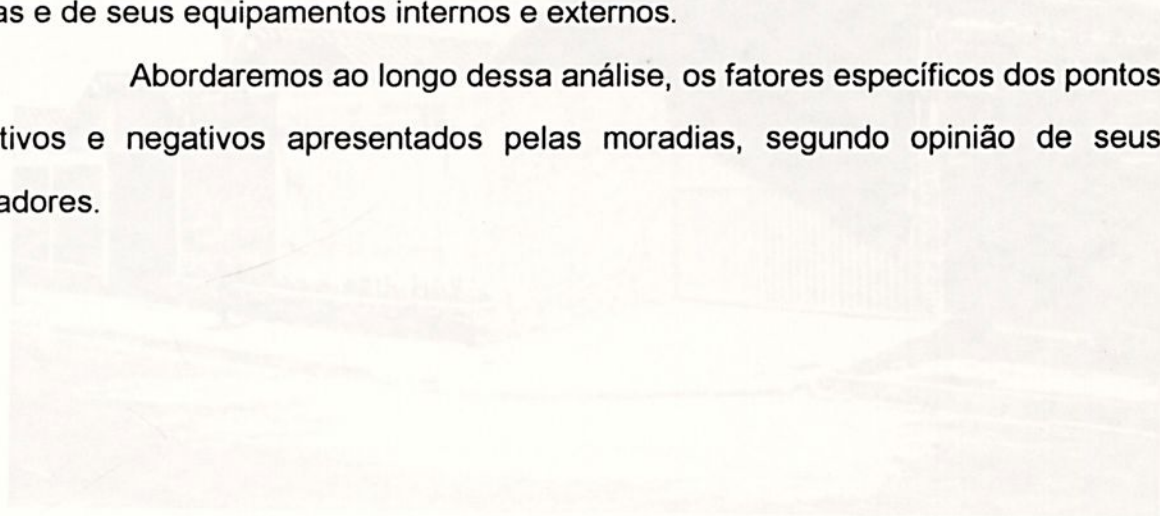


As diferenças sociais são evidenciadas pelas benfeitorias que cada mutuário faz em sua residência (junho/93). Foto de Edward G. Jr.

Ao comparar as pesquisas (P-1 e P-2), detectamos acentuada alteração nas opiniões dos moradores em relação à sua casa. Os resultados da P-2, apontam uma alteração para pior nessas opiniões. Tais resultados, provavelmente, possam ser explicados pelo desgaste relacionado ao tempo de uso das casas em comparação a P-1, quando as mesmas possuíam somente 5 meses de construção.

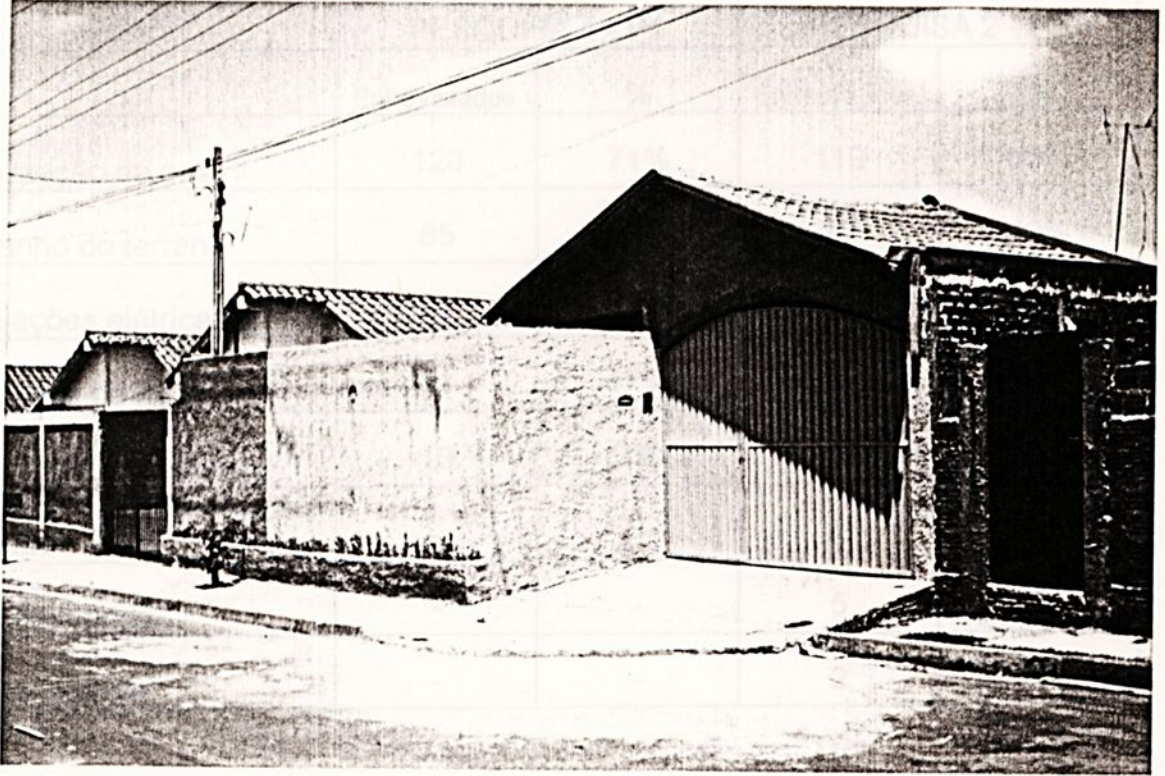
O tempo de uso, contribui para a deteriorização da construção das casas e de seus equipamentos internos e externos.

Abordaremos ao longo dessa análise, os fatores específicos dos pontos positivos e negativos apresentados pelas moradias, segundo opinião de seus moradores.

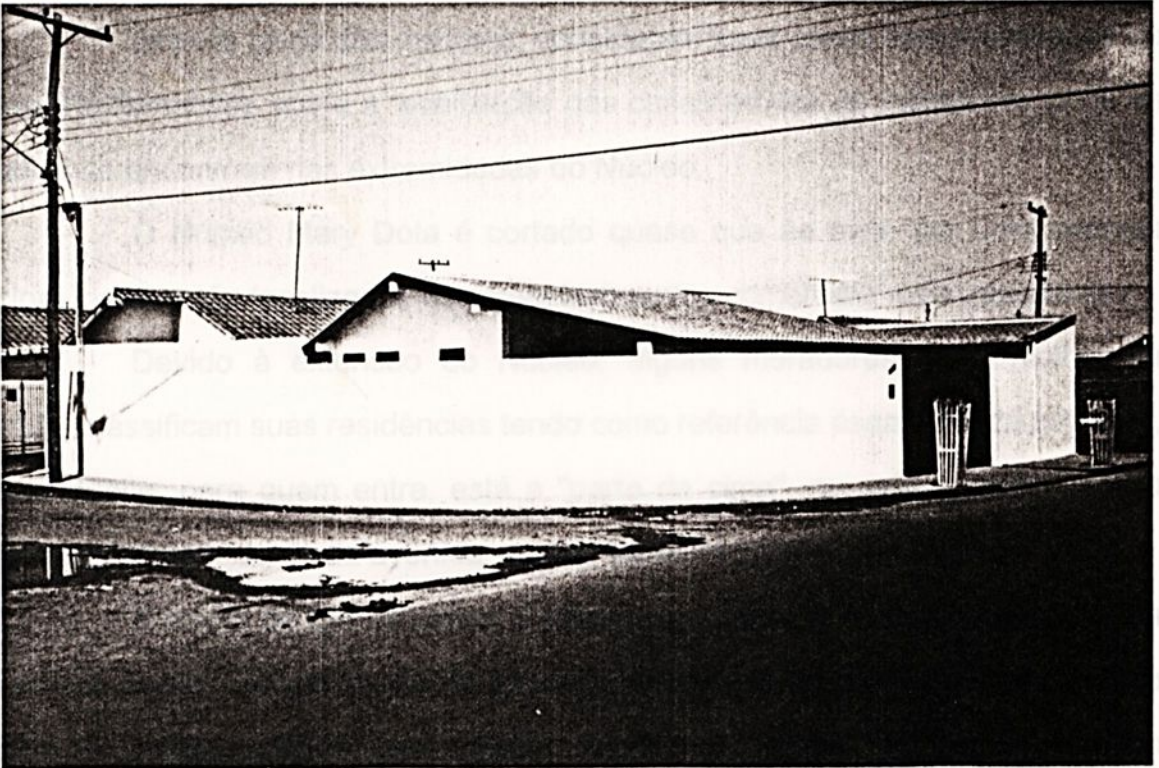


As famílias de melhor condição social, modificam totalmente suas residências, construindo altas muralhas como se quisessem se "isolar" do Núcleo (junho/93). Foto de Edward G. Jr.

4 - PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS APRESENTADOS PELAS RESIDÊNCIAS DOS MORADORES ENTREVISTADOS



Podemos concluir que, tanto a P-1 como a P-2 os principais pontos positivos apontados pelos moradores pesquisados de suas residências dizem respeito à sua localização e ao tamanho do terreno.



As famílias de melhor condição social, modificam totalmente suas residências, construindo altos muros como se quisessem se "isolar" do Núcleo (junho/93). Foto de Edward G. Jr.

4 - PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS APRESENTADOS PELAS RESIDÊNCIAS DOS MORADORES ENTREVISTADOS

ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
Localização da casa	128	71%	119	66%
Tamanho do terreno	85	47%	72	40%
Instalações elétricas	40	22%	-	-
Qualidade da água	31	17%	-	-
Tamanho dos cômodos	13	7%	34	19%
Estrutura da construção/ qualidade	-	-	11	6%
Boa vizinhança	-	-	5	3%
Quintal grande	-	-	2	1%

Podemos constatar que, tanto a P-1 como na P-2 os principais pontos positivos apontados pelos moradores pesquisados de suas residências, dizem respeito a sua localização e ao tamanho do terreno.

Grande parte dos mesmos, consideram suas casas bem localizadas no Núcleo. Reclamações sobre a localização das casas advém de moradores onde as moradias se encontram nas extremidades do Núcleo.

O Núcleo Mary Dota é cortado quase que ao meio por uma avenida principal, onde estão localizados os estabelecimentos comerciais mais importantes.

Devido à extensão do Núcleo, alguns moradores, para melhor se situarem, classificam suas residências tendo como referência essa avenida principal, do lado direito, para quem entra, está a "parte de cima", ou seja, a parte alta do Núcleo. Do lado esquerdo da avenida, está a "parte de baixo" (parte baixa).

A coleta de lixo no bairro, é diferenciada para a "parte de cima" e para a "parte de baixo", sendo realizada em dias diferentes da semana, facilitando o trabalho do órgão público responsável, devido a grande quantidade de lixo recolhido.

Parte significativa dos entrevistados, considera como principal ponto positivo, o tamanho do terreno de suas casas. Cada lote mede 20,0 m x 10,0 m, o que totaliza 200 m². Considerando que nesses lotes, há uma ocupação de 40 m² ou 48 m² de área construída, mais de 3/4 do lote sobram para o aproveitamento de seus proprietários de acordo com interesse próprio.

Podemos encontrar nos quintais das casas, pequenos cultivos de hortaliça para consumo próprio.

A construção de garagens para autos e aumentos de cômodos das residências também foram encontrados para o melhor aproveitamento do terreno.

Esporadicamente, nota-se em algumas casas, a presença de árvores frutíferas na área livre do lote.

Terreno regular	-	-	38	21%
Trincas na parede	-	-	31	17%
Janelas e portas fracas (p/ segurança)	-	-	11	6%
Localização e tamanho do banheiro	-	-	9	5%
Dificuldades em poder aumentar os cômodos	-	-	9	5%
Falta de privacidade (os vizinhos ouvem tudo o que se conversa dentro de casa)	-	-	9	5%

Constatamos que as reclamações sobre as condições gerais das casas, estão hoje muito mais diversificadas e abrangentes em comparação aos primeiros meses de entrega do Núcleo (P-1).

Naquela época, as principais reclamações estavam centralizadas no tamanho dos cômodos, infiltrações de água e nas instalações elétricas das residências.

Muitos proprietários, por ocasião da ocupação inicial do imóvel, tiveram que trocar todas as instalações elétricas, pois as existentes apresentaram sérios problemas.

5 - PRINCIPAIS PONTOS NEGATIVOS APRESENTADOS PELAS CASAS DOS MORADORES ENTREVISTADOS: TOTAL DE ENTREVISTAS = 180)

ITENS	PESQUISA 1 (P-1)		PESQUISA 2 (P-2)	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
Tamanho dos cômodos (muito pequenos)	45	25%	67	37%
Infiltrações de água	36	20%	-	-
Instalações elétricas	25	14%	38	21%
Acabamento mal feito	15	8%	-	-
Construção mal feita (materiais de baixa qualidade)	-	-	58	32%
Cobertura fraca (telha)	-	-	38	21%
Rebocos caindo das paredes	-	-	31	17%
Instalações hidráulicas (vazamentos constantes)	-	-	25	14%
Terreno regular	-	-	14	8%
Trincas na parede	-	-	14	8%
Janelas e portas fracas (s/ segurança)	-	-	11	6%
Localização e tamanho do banheiro	-	-	9	5%
Dificuldades em poder arrumar os cômodos	-	-	9	5%
Falta de privacidade (os vizinhos ouvem tudo o que se conserva dentro de casa)	-	-	9	5%

Constatamos que as reclamações sobre as condições gerais das casas, estão hoje muito mais diversificadas e abrangentes em comparação aos primeiros meses de entrega do Núcleo (P-1).

Naquela época, as principais reclamações estavam centralizadas no tamanho dos cômodos, infiltrações de água e nas instalações elétricas das residências.

Muitos proprietários, por ocasião da ocupação inicial do imóvel, tiveram que trocar todas as instalações elétricas, pois as existentes apresentaram sérios problemas.

Outro fator que causava transtornos, era as infiltrações constantes de água, principalmente nas épocas de chuvas mais intensas. A má qualidade da cobertura das casas, obrigaram os mutuários a refazerem esse trabalho e até mesmo, trocarem toda a cobertura, incluindo a colocação de calhas, que não existiam. Aqueles que não puderam reformar a cobertura de suas casas, enfrentam esse problema até hoje.

Muitas residências que logo de início não apresentaram problemas com a parte elétrica e infiltrações de água, após algum tempo passaram a apresentá-los, sendo que essas questões aparecem hoje nas pesquisas como principais pontos negativos.

O tamanho dos cômodos, aparece hoje também como o principal ponto negativo das residências.

Outro ponto de reclamação que está visível quando se adentra em grande parte das casas do Núcleo, é o problema do reboco nas paredes. Solta-se com extrema facilidade e, em algumas casas, as paredes apresentam-se totalmente sem essa cobertura.

A diversificação do quadro das opiniões sobre os pontos negativos das residências apresentados na P-2, provavelmente esteja relacionado com o maior tempo de uso dessas. O tempo de uso, contribui por si só, para o desgaste e deteriorização das moradias, aliado também a má qualidade dos materiais utilizados para sua construção. Outra questão relevante é que o maior tempo de convivência no Núcleo e conseqüentemente nas casas, possibilitaram uma maior constatação dos problemas decorrentes e uma análise mais crítica e minuciosa sobre eles. Fato esse constatado pela maior diversificação de problemas apontados pela segunda pesquisa (P-2).

6 - PRINCIPAIS PROBLEMAS APRESENTADOS PELO NÚCLEO MARY DOTA NA FALA DE SEUS MORADORES

ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
Falta de estabelecimento de ensino (escola)	157	87%	18	10%
Falta de atendimento de saúde pública (posto de saúde)	114	63%	-	-
Falta de posto policial	68	38%	58	32%
Falta de posto de abastecimento de alimentos	61	34%	20	11%
Problemas no transporte coletivo (superlotados)	58	32%	-	-
Prestações das casas (alta demais e subindo)	49	27%	56	31%
Falta de creches	41	23%	27	15%
Saneamento básico precário (esgoto, água, etc)	41	23%	-	-
Buracos nas ruas (problemas no asfalto)	32	18%	-	-
Mal cheiro do Frigorífico Mondelli	22	12%	11	6%
Falta de telefone público	22	12%	5	3%
Animais que transitam no local	13	7%	-	-
Ruas mal sinalizadas	9	5%	-	-
Falta de áreas de lazer	9	5%	-	-
Falta de ponto de táxi	5	3%	-	-
Falta de igrejas	5	3%	-	-
Nº reduzido de vagas nas escolas	-	-	58	32%
Atendimento precário do posto de saúde existente	-	-	54	30%
Excesso de entulhos, lixos e matos nos terrenos junto ao núcleo	-	-	22	12%
Bueiros entupidos (qdo chove inunda as ruas)	-	-	18	10%
Falta pré-escolas (EMEI'S)	-	-	11	6%
Poucos horários de ônibus para a cidade	-	-	11	6%
Falta de agência bancária	-	-	5	3%
Iluminação precária nas ruas	-	-	5	3%

Após o primeiro trabalho de pesquisa, o Núcleo Mary Dota, sofreu significativas transformações.

Como já foi citado, nos primeiros meses após a ocupação das moradias, poucas benfeitorias existiam no Núcleo, e isso ocasionou diversos problemas para seus moradores.

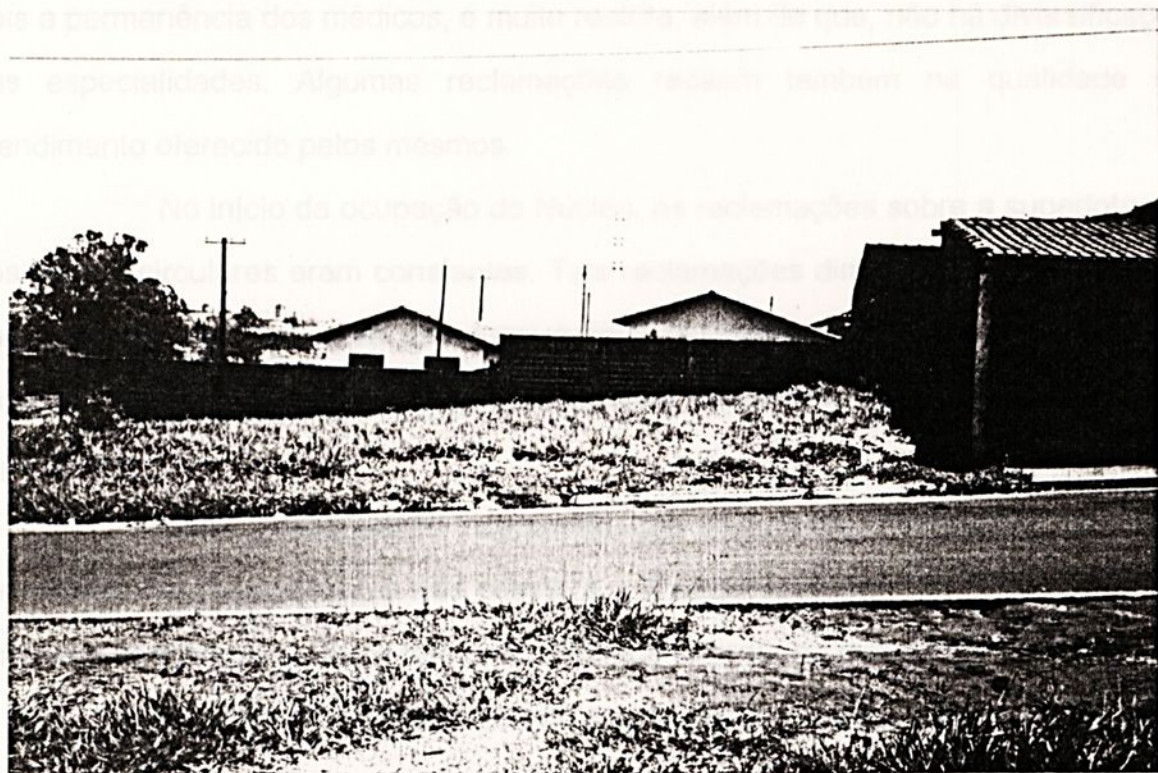
Não havia escola e muitos filhos de mutuários tiveram que interromper seus estudos. Esse fator aparece, segundo a opinião dos entrevistados, como o principal problema do Núcleo na época.

A carência de benfeitorias era total, e do que mais se ressentiam seus recentes moradores era a falta de serviços essenciais, ou seja, serviços de atendimento à saúde, postos de abastecimento de mercadorias e produtos de primeira necessidade, serviços de policiamento, creches e outros.

A não existência de um Posto Policial no Núcleo é um fator que persiste até hoje e transformou-se, atualmente, numa das principais reivindicações de seus moradores. Conforme relatos dos entrevistados, vem ocorrendo de forma crescente, pequenos furtos nos quintais das casas e freqüentes arrombamentos de moradias, na ausência dos proprietários. Outra questão para a intranquilidade quanto à segurança, está relacionada com a formação de gangues de adolescentes, que promovem danos aos imóveis comerciais e residenciais, além de significar constantes ameaças a transeuntes e trabalhadores que cumprem a jornada noturna de trabalho e retornam de madrugada para o Núcleo.

O funcionamento no Núcleo de uma escola pública de 1º grau (1º a 8ª série), resolveu em parte os problemas relacionados à educação, entretanto, a escola por estar situada entre os Núcleos Mary Dota e Beija-Flor, atende a demanda de ambos. Esse fato tem gerado uma superlotação de classes e apesar de funcionar em 4 turnos, não consegue atender toda demanda existente. O excesso populacional e as superlotações das classes, prejudicam a qualidade do ensino da escola e o não atendimento da demanda, obriga muitas mães a matricularem seus filhos em outras escolas.

A preocupação excessiva em relação à educação e a freqüência às escolas, vem caracterizar a importância que é dada a essa questão, como sendo algo indispensável para a ascensão social.



Existem no Núcleo muitos terrenos baldios onde proliferam os matos e onde lixo são jogados (junho/93). Foto de Edward G. Jr.



Esses terrenos tornam-se um problema: pequenos animais e insetos invadem, com frequência as residências (junho/93). Foto Edward G. Jr.

Ocorre hoje também no Núcleo reclamações sobre o atendimento do Posto de Saúde Municipal. As dificuldades de se agendar uma consulta é grande, pois a permanência dos médicos, é muito restrita, além do que, não há diversificação das especialidades. Algumas reclamações recaem também na qualidade de atendimento oferecido pelos mesmos.

No início da ocupação do Núcleo, as reclamações sobre a superlotação dos ônibus circulares eram constantes. Tais reclamações diminuíram na medida em que o Núcleo começou a se estruturar e seus moradores não precisavam mais se deslocar tanto para a compra de mercadorias essenciais ou por outras razões específicas.

Outra preocupação acentuada dos mutuários, diz respeito às altas prestações das mensalidades das casas, e a preocupação em não conseguir arcar com esse compromisso. Esse fato procuraremos abordar na questão seguinte.

Muitos outros problemas são apontados pelos moradores, que de certa forma causam transtornos para todos, embora em níveis e graus diferentes.

Podemos detectar que, no geral, apesar do tempo entre os dois trabalhos de pesquisa, alguns problemas ainda persistem, outros mudaram seu enfoque, alguns foram resolvidos e novas carências e necessidades surgiram.



Parte significativa do Núcleo ainda está sem pavimentação (junho/93). Foto de Edward G. Jr.

7- QUAL O PRINCIPAL PROBLEMA QUE VOCÊ E SUA FAMÍLIA ENFRENTA MORANDO NO NÚCLEO

ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
Prestação da casa alta demais	101	56%	87	48%
Falta de escolas para os filhos	61	34%	40	22%
Falta posto de abastecimento de alimentos	25	14%	-	-
Falta posto de saúde	25	14%	-	-
Distância do núcleo em relação ao centro da cidade	22	12%	9	5%
Vazamento de água nas ruas	22	12%	-	-
Medo de ladrões (falta de segurança)	22	12%	29	16%
Transporte coletivo precário	16	9%	-	-
Mal relacionamento com vizinhos	16	9%	-	-
Falta de telefone público	16	9%	-	-
Buraco nas ruas	16	9%	-	-
Falta de creches	13	7%	-	-
Tamanho das casas	13	7%	-	-
Atendimento precário do posto de saúde	-	-	20	11%
Preço das passagens dos ônibus circulares e sua superlotação	-	-	14	8%
Falta de áreas de lazer	-	-	11	6%
Baixa qualidade do ensino da escola existente	-	-	9	5%

O principal problema enfrentado pelas famílias residentes no Núcleo é, acentuadamente, a preocupação e dificuldades decorrentes das altas prestações dos financiamentos das casas.

Muitas famílias enfrentam sérias dificuldades em arcar mensalmente com esse compromisso, e para que isso aconteça, tem obrigatoriamente que sacrificar outras despesas internas (alimentação, vestuário, lazer, remédios, etc).

Em relação aquelas famílias que hoje conseguem pagar as prestações sem grandes sacrifícios, fica a preocupação de não conseguirem no decorrer dos meses seguintes.

As prestações das casas consomem, para a maioria das famílias, uma porcentagem bastante significativa da renda familiar, que varia de 30% (trinta por cento) até 60% (sessenta por cento), ou mais. Fica evidente que outras questões ligadas ao custo familiar ficam assim comprometidas.

Nesse contexto, cabe algumas informações, para ajudar a compreender melhor a questão:

- A renda mínima exigida na época pela COHAB para liberar a entrega das casas aos inscritos e conseqüentemente liberar o financiamento, era de Cr\$ 80.000,00 (oitenta mil cruzeiros). Os inscritos foram chamados conforme ordem de protocolo de inscrições. Foi apresentado as exigências em relação a essa comprovação e a outras documentações (já citadas anteriormente), para que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, retornassem à COHAB, trazendo as documentações exigidas. Muitos inscritos não atendiam essas exigências quanto à renda mínima familiar exigida e, na intenção de não perderem a chance de adquirir seu imóvel, buscavam "outras maneiras" para possibilitar essa comprovação.

Conforme relato dos próprios moradores, muitos mutuários "forjaram" essa comprovação de renda mínima com falsos registros empregatícios para esposas e filhos, fictícios aumentos salariais e outros. A COHAB - Bauru, quando se apercebeu dessas fraudes, passou a exigir as guias de recolhimento do FGTS do empregador, porém, muitos mutuários já haviam conseguido a casa. É óbvio que, se já era difícil pagar as prestações com renda familiar real exigida, tornou-se mais difícil ainda pagá-las com renda familiar fictícia. Na época de entrega do Núcleo, o valor médio das prestações era de Cr\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros), ou seja, pouco mais de 30% (trinta por cento) da renda familiar exigida.

- Ao receberem suas casas nas condições já citadas, muitos mutuários tiveram que, obrigatoriamente, gastar suas reservas financeiras, ou até mesmo efetuar empréstimos, para realizar as "reformas" ou benfeitorias exigidas pelas condições gerais das casas recém ocupadas.

- Os aumentos das prestações são realizadas de acordo com o aumento salarial da categoria na qual o mutuário está inserido no mercado de trabalho. Sendo a maioria dos mutuários pertencentes a categoria da indústria e do comércio, (+ de 60%), a estabilidade de seus empregos está diretamente relacionada à política econômica do País. Nem é necessário salientar que, nos últimos anos o País enfrenta uma evidente instabilidade econômica e passa por uma forte recessão. Com isso, o índice de demissões coletivas e individuais aumentou consideravelmente, haja visto o grande índice de desemprego. A alta rotatividade de empregos que o mutuário tem que se submeter, compromete diretamente esse critério do aumento das prestações. Pela fragilidade da estabilidade empregatícia, muitos são forçados a buscar novas frentes de trabalho, submetendo-se a níveis salariais mais baixos, mesmo que ainda continuem à pertencer à mesma categoria profissional. Isso quando o mutuário desempregado, não fica a mercê do programa do seguro desemprego, reduzindo significativamente sua receita mensal.

Conforme dados obtidos junto ao Setor de Arrecadação e Cobranças da COHAB - Bauru, o índice atualmente de inadimplências dos mutuários do Núcleo, gira em torno de 25% ($\pm$ 910 mutuários), índice esse considerado alto. A média de inadimplências "aceitável" pelas COHABs é de 12%. Cabe aqui ressaltar que, para o S.F.H. (Sistema Financeiro de Habitação) a inadimplência é caracterizada à partir da 4ª parcela em atraso. Nesse caso, para o S.F.H., o índice de inadimplência dos mutuários do Núcleo está em torno de 10% do total.

Apesar do alto índice de inadimplências, não ocorreram devoluções de casas do Núcleo para a COHAB - Bauru. O que vem ocorrendo de forma acentuada é que muitos mutuários estão comercializando suas casas e partindo para sub-habitações.

Os mutuários inadimplentes ao se aperceberem que poderão perder judicialmente suas casas, vendem-nas por qualquer preço (e muitas vezes só pelo valor da dívida).

Em relação ao Núcleo Mary Dota, o número de transferências de financiamentos é grande. Para cada três transferências da COHAB - Bauru, duas são do Núcleo Mary Dota.

Como principais motivos das inadimplências destacamos que 80% são por razões de desemprego, insuficiência de renda e aposentadoria.

Pudemos constatar que a preocupação com a questão das prestações dos financiamentos é sem dúvida, um fato quase unânime entre os mutuários do Núcleo. Tivemos alguns relatos de moradores, que, devido a esse problema, seu relacionamento familiar, e até mesmo conjugal, ficou comprometido. Esse clima de incerteza e insegurança, afeta diretamente o equilíbrio psicológico e emocional das pessoas e, as conseqüências podem ser as mais diversas.

O estado de alerta e essa preocupação constante, provavelmente, está afetando diretamente o cotidiano dos moradores do Núcleo, e mereceria um estudo mais aprofundado, principalmente pelos órgãos públicos (ou privados), ou mesmo de profissionais ligados às Ciências Humanas, mais precisamente ao Comportamento Humano.

Além do problema financeiro relacionado às prestações da casa própria, outro problema constatado, está voltado para a educação de seus filhos. No primeiro trabalho de pesquisa constatamos que a preocupação maior era com a ausência da escola, hoje a situação problemática está relacionada com a falta de vagas disponíveis na escola alí existente, não atendendo a demanda de crianças em fase de início da alfabetização, além do que, como já citamos, muitas crianças não estão conseguindo se alfabetizar.

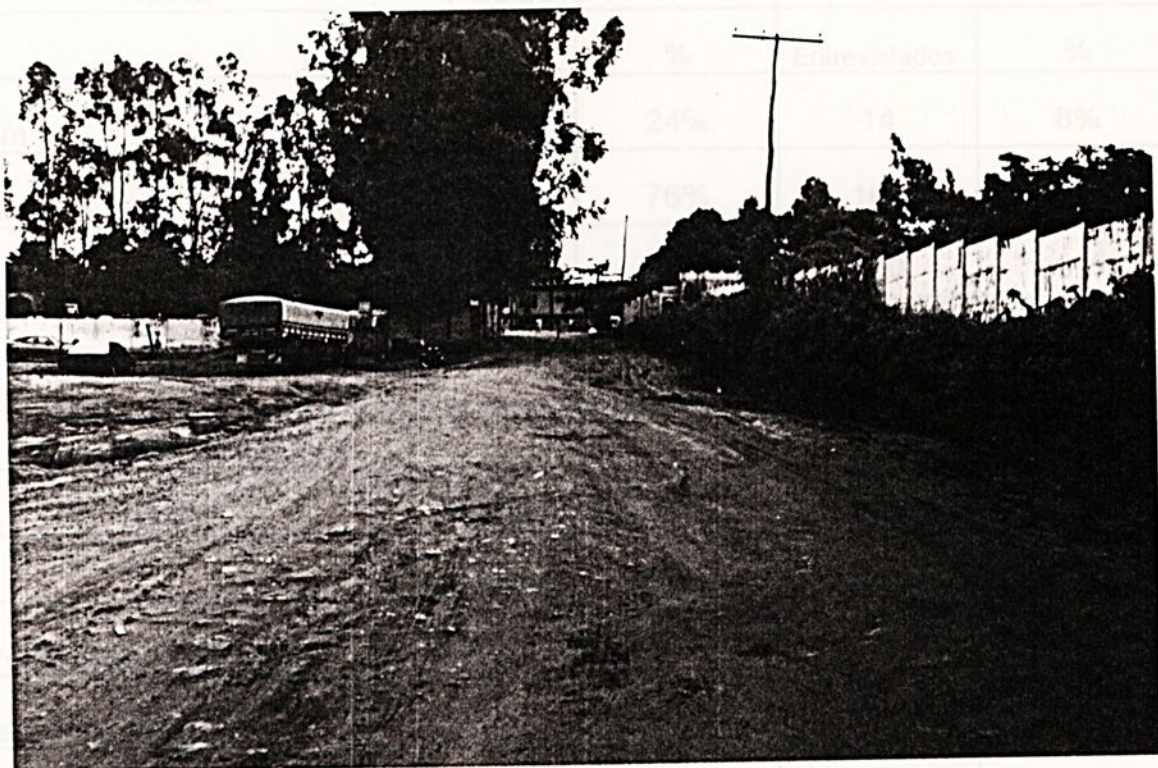
Cada morador, associado a sua família, prioriza suas maiores dificuldades decorrente da convivência e permanência no Núcleo. Essas prioridades estão diretamente ligados a sua história de vida e situação momentânea.

De qualquer forma, as duas principais dificuldades aqui citadas, representam no contexto geral, as principais dificuldades da maioria das famílias que residem no Núcleo Mary Dota.

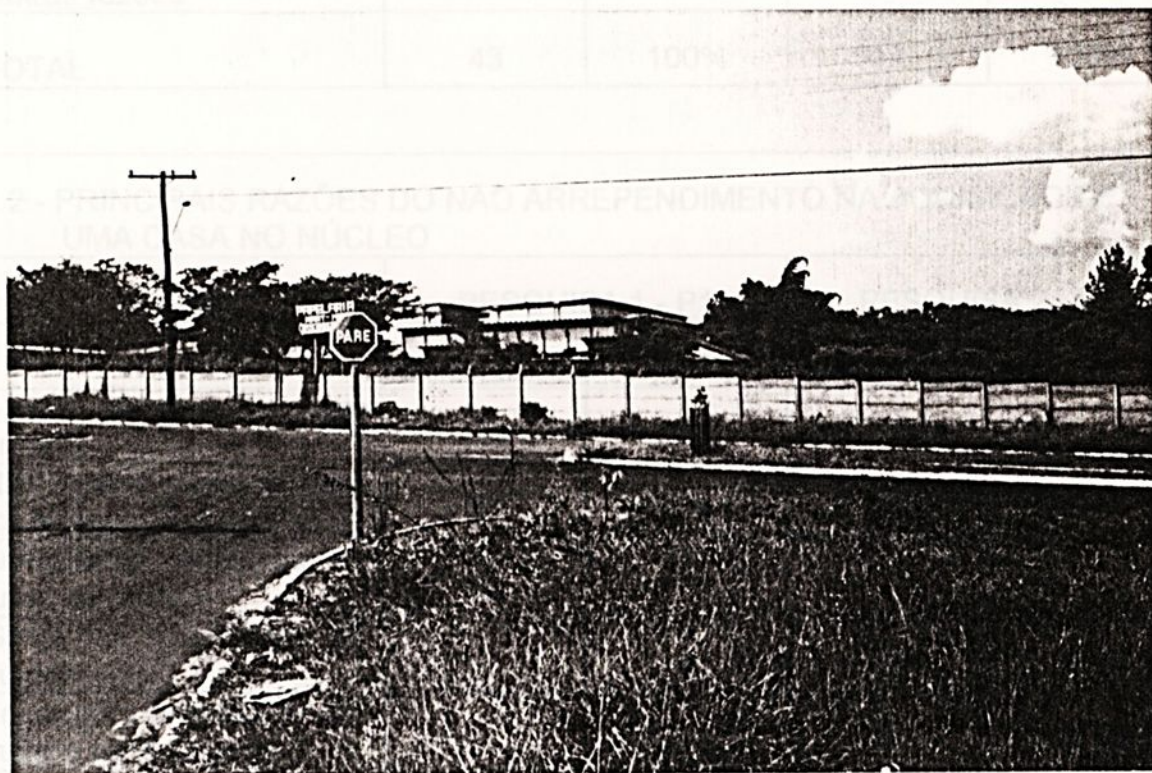
Situado logo na entrada do Núcleo, o Frigorífico Mondelli é alvo de muitas reclamações por parte dos moradores, pelo mau cheiro que exala de seu processo produtivo (junhorã). Foto de Edward G. Jr.

N.º

BIBLIOTECA - UNESP
CAMPUS DE RAIPIRÁ



Entrada do Frigorífico Vangélio Mondelli (junho/1993). Foto de Edward G. Jr.



Situado logo na entrada do Núcleo, o Frigorífico Mondelli é alvo de muitas reclamações por parte dos moradores, pelo mau cheiro que exala de seu processo produtivo (junho/93). Foto de Edward G. Jr.

8 - VOCÊ ESTÁ ARREPENDIDO DE TER COMPRADO UMA CASA NO NÚCLEO MARY DOTA?

ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
Sim	43	24%	14	8%
Não	137	76%	166	92%
TOTAL	180	100%	180	100%

8.1 - PRINCIPAIS RAZÕES DO ARREPENDIMENTO NA AQUISIÇÃO DE UMA CASA NO NÚCLEO

ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
Prestações muito altas	34	80%	5	40%
Casa mal construída	5	10%	3	20%
Localização do núcleo	4	10%	-	-
Não gosta de morar em núcleos habitacionais	-	-	3	20%
Outras razões	-	-	3	20%
TOTAL	43	100%	14	100%

8.2 - PRINCIPAIS RAZÕES DO NÃO ARREPENDIMENTO NA AQUISIÇÃO DE UMA CASA NO NÚCLEO

ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
Sonho de possuir a casa própria	100	73%	-	-
Não querer pagar aluguel (quer pagar "o que é seu")	22	16%	60	36%
Acredita em melhorias futuras no núcleo	15	11%	-	-
Gosta da localização do núcleo	-	-	32	19%
Foi a única maneira de adquirir a casa própria	-	-	28	17%
Outras razões	-	-	46	28%
TOTAL	137	100%	166	100%

A comparação entre as duas pesquisas, apontou, nos primeiros meses de ocupação do Núcleo, um certo grau de arrependimento na aquisição do imóvel, em relação aos dias de hoje. Isso provavelmente se explique pelo fato de que o Núcleo apresenta melhores condições atuais do que apresentava no início.

De qualquer forma as principais razões do desagrado e arrependimento da transação junto à COHAB, estão relacionadas com a questão das prestações do financiamento, bem como com as condições gerais apresentadas pelo imóvel.

A maioria dos mutuários não está arrependida de ter adquirido a casa própria no Núcleo e estar residindo nele. Os resultados das pesquisas apontam para um fato interessante:

- Na P-1 a principal razão pelo não arrependimento está ligada ao "sonho" de possuir a casa própria. Fato esse diretamente relacionado à questões ideológicas, culturais e pelo atendimento e satisfação das necessidades básicas, onde a questão da moradia assume papel importante. A aquisição do "objeto de desejo" (sonho), foi apontado disparadamente como a principal razão desse não arrependimento.

Porém, no trabalho de pesquisa realizado após 3 (três) anos dessa aquisição (P-2), esse fator desaparece, como que se ocorresse um "desencanto" em relação ao tão almejado "sonho". Aqui, as principais razões pelo não arrependimento estão ligadas a intenção de fugir do aluguel alto, localização do Núcleo e a consciência de que o financiamento da casa própria através da COHAB, foi a única alternativa de se conseguir um imóvel.

Pudemos "sentir" através dos resultados e pelos contatos durante as entrevistas, uma mudança de comportamento em alguns moradores do Núcleo. De certa forma, ocorreu uma alteração na maneira de "ver" a questão da casa própria. Desaparece implícita e até mesmo explicitamente (ficando isso evidenciado por alguns relatos dos próprios moradores) a ilusão inicial pela aquisição da casa própria e a "realização do sonho", dando lugar para argumentos mais racionais e inseridos dentro de um contexto social e atual.

VII - DISCUSSÃO DOS DADOS: CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÕES

9 - APÓS A AQUISIÇÃO DE SUA CASA PRÓPRIA E ESTAR MORANDO NO NÚCLEO, HOJE VOCÊ SE SENTE				
ITENS	PESQUISA 1 - P1		PESQUISA 2 - P2	
	Entrevistados	%	Entrevistados	%
Muito satisfeito	59	33%	41	23%
Um pouco satisfeito	79	44%	137	76%
Insatisfeito	36	20%	2	1%
Muito insatisfeito	6	3%	-	-
TOTAL	180	100%	180	100%

Comparando os resultados das duas pesquisas, verificamos que houve uma diminuição no nível de insatisfação, na mesma proporção em que também diminuiu o nível de muita satisfação.

O grau de satisfação hoje dos entrevistados está num nível, que poderia ser caracterizado como mediano.

De forma geral, apesar de todas as questões e fatos discutidos aqui, a sensação de satisfação em possuir uma casa própria é bastante latente.

VII - DISCUSSÃO DOS DADOS: CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÕES

Estudar um Núcleo Habitacional, não é tarefa fácil. Torna-se mais difícil ainda, quando se considera a dimensão do Núcleo Habitacional aqui estudado (1.392.333,94 m² de área total), onde problemas complexos surgem constantemente. Estima-se a população do Núcleo em torno de 14.522 habitantes, distribuídos em 3.638 residências. O Núcleo é, em suma, uma realidade urbana e populacional bem maior do que muitos municípios do Estado e do Brasil.

Além de suas dimensões, outros fatores contribuem para tornar complexa e difícil a tarefa de pesquisar e levantar dados fidedígnos:

- A quantidade e complexidade das inter-relações sociais que decorrem da convivência no Núcleo, nem sempre podem ser captadas no seu dinamismo atual;

- A pluralidade cultural de seus moradores, migrados das mais diversas regiões, torna a investigação presa de uma diversidade de hábitos e costumes nem sempre identificáveis;

- A localização do imóvel, determina diferentes situações e problemas aos moradores;

- A própria dinâmica das transformações do Núcleo, dificulta, muitas vezes, o registro adequado das mudanças e suas conseqüências.

O interesse em se estudar um Núcleo Habitacional com as características apontadas anteriormente, constituiu desafio ao autor desse trabalho.

O terreno onde o Núcleo Mary Dota está localizado, foi adquirido pela COHAB - Bauru, com o objetivo de se construir vários Núcleos Habitacionais. Não era a intenção primeira do órgão, construir um único Núcleo; a opção por um único Núcleo se concretizou devido a preocupação de se baratear os custos de construção junto às empreiteiras, objetivando oferecer moradias com custos mais reduzidos para a população.

A metodologia utilizada para coletar dados sobre o Núcleo e seus moradores, possibilitou comparações entre as transformações ocorridas, bem como, identificar modificações de opiniões ao longo de 3 (três) anos.



A primeira pesquisa (P-1), possibilitou o levantamento de informações sobre o Núcleo, logo após a sua entrega oficial aos mutuários. A pesquisa identificou as reações imediatas dos moradores, decorrentes das dificuldades motivadas pelas carências constatadas no Núcleo. Detectamos "in loco", a precariedade dos planejamentos dos Núcleos Habitacionais. Planejamento esse, que tem como principal foco de preocupação os aspectos econômicos, ou seja, os custos da obra e as formas de torná-la acessíveis a uma camada da população e a regularidade dos pagamentos dos financiamentos, evitando-se, antecipadamente, inadimplências. Esse aspecto será abordado mais adiante.

Outro fator que não podemos deixar de relatar, está relacionado com questões políticas, que de forma decisiva, influenciam a administração da COHAB - Bauru, uma vez que, a Prefeitura Municipal é sua acionista majoritária.

Muitas das ações desse órgão, portanto, estão orientadas para atender e satisfazer interesses políticos, no sentido de fortalecer e melhorar a imagem da administração vigente. Em decorrência, tudo parece indicar que precipitações ou mesmo antecipações nas entregas das casas ocorrem, em função de decisões políticas.

Constatamos de perto a angústia e as dificuldades que os moradores enfrentaram no início da ocupação do Núcleo, onde não havia escola, posto de abastecimento, posto de saúde, policiamento e outros melhoramentos tão importantes para a permanência e convivência digna de seus moradores.

Ficou evidenciado na leitura dessa primeira pesquisa (P-1) e nas inter-relações entre pesquisador-pesquisado, o que podemos chamar de "ideologia da propriedade", típica de sociedades urbano-capitalista. A necessidade de posse da casa própria e a satisfação de ver esse "sonho" realizado, parece que "supera" a maioria das dificuldades e contra-tempos que ocorrem no interior do Núcleo. A sensação "de obter o que é seu", "estar morando no que é seu", desperta um sentimento de segurança e auto valorização latente, fortalecendo, em decorrência, o verdadeiro sentido da cidadania.

Sentir-se proprietário da casa própria, contribui eficazmente para a superação das adversidades, que conforme constatação, eram significativas; ademais, a aquisição da casa própria, colabora para a auto estima da pessoa.



A segunda pesquisa (P-2), transcorreu após 3 (três) anos de ocupação do Núcleo. Na época os dados coletados permitiram constatar profundas transformações no Núcleo, já evidenciadas no capítulo 4, onde relatamos o que existe atualmente no Núcleo Mary Dota.

As benfeitorias hoje existentes, foram sendo construídas lentamente, basta dizer que a "Unidade Integrada de Atendimento Ambulatorial e de Urgência - Pronto Socorro e Posto de Saúde", foram entregues recentemente.

Buscamos demonstrar e evidenciar essas transformações, no Capítulo VI do trabalho, onde comparamos os resultados das duas pesquisas (P-1 e P-2).

A metodologia escolhida para coletar dados sobre o Núcleo, nos permitiu ir além dos resultados quantitativos, na medida em que os questionários foram preenchidos numa situação de diálogo entre o pesquisador e o pesquisado. Essa relação direta possibilitou além da quantificação de dados, obter uma "leitura" mais adequada da realidade objetiva do Núcleo e de seus moradores, na medida em que o diálogo possibilita perceber e registrar expressões de emoções (expectativas, frustrações, aspirações, arrependimentos, etc) que evidenciam de maneira mais objetiva, o sentimento e a consciência dos entrevistados.

Identificamos, fazendo uma análise quantitativa e qualitativa das pesquisas, a evolução no nível de consciência dos entrevistados, em relação ao espaço ocupado. Essa evolução do espaço ocupado, levou os moradores a elaborarem uma leitura mais crítica sobre a realidade do Núcleo e de suas próprias condições; as atenções voltaram-se para detalhes e reivindicações específicas, que no início de ocupação do Núcleo, não apareceram nos relatos.

Essa evolução da consciência, provavelmente decorra da própria dinâmica das transformações do Núcleo. À medida que certas necessidades, consideradas básicas, são atendidas, novas necessidades surgem, como surgem também novas aspirações e reivindicações de caráter mais qualitativo e específico. Assim, numa relação dialética, a transformação do espaço transforma o homem, e o homem transforma o espaço.

Um Núcleo Habitacional dessas proporções, possibilita intensas e complexas interações sociais. Interações que são prejudicadas quando o Núcleo, em sua estrutura de distribuição e ocupação do espaço, negligencia aspectos

importantes para a boa convivência de quem nele habita. Verificamos, por exemplo, a ausência de áreas de lazer, praças, áreas verdes, etc, que de forma decisiva contribuem para a qualidade de vida.

A intensa ocupação do espaço somente com construções, empobrece a qualidade ambiental desse espaço e conseqüentemente, empobrece a qualidade de vida dos moradores, na medida em que não oferece um ambiente social mais agradável.

Esse fato vem ilustrar a despreocupação das COHABs com aspectos sociais e de qualidade de vida dos futuros mutuários.

O Mary Dota é um Núcleo carente em oportunidades para o lazer, o que parece a tônica de todos os Núcleos Habitacionais do Município.

A presença de um único "play-ground", não consegue atender a demanda de usuários, em sua maioria crianças, que em decorrência, transformam ruas em campos de futebol e em áreas de atividades lúdicas.

Para a população adulta, essa questão é ainda mais precária. Para os homens, os bares, sempre bastante freqüentados, transformam-se nos únicos pontos de encontro, principalmente nos finais de semana. Para as mulheres, não há, absolutamente, locais para o lazer. O possível lazer feminino, limita-se a pequenos "passeios" com filhos menores, quando não se unem em grupos nas calçadas para longas conversas informais. Algumas senhoras relatam seu descontentamento com tal situação, enfatizando que ocasiona uma sensação de "estar ficando velha rápido", ou mesmo de "impotência" e "isolamento".

Como já foi citado anteriormente, a entrega das residências sem os muros divisionais, e a responsabilidade de sua execução estar vinculada à negociações entre mutuários, causou, em alguns casos, crises de relacionamentos entre vizinhos. Essas crises, que em muitos casos persistem até hoje, contribuem ainda mais para essa "sensação de isolamento".

Outra questão relevante, está relacionada com a pluralidade das situações sócio-econômicas dos moradores do Núcleo. Essa questão fica evidenciada quando constatamos as transformações das residências. Famílias de poder aquisitivo maior, buscam, de acordo com suas posses, transformar suas residências, conforme suas expectativas, aspirações ou mesmo, necessidades. É

comum encontrarmos residências totalmente alteradas no seu aspecto arquitetônico, sobressaindo-se às demais.

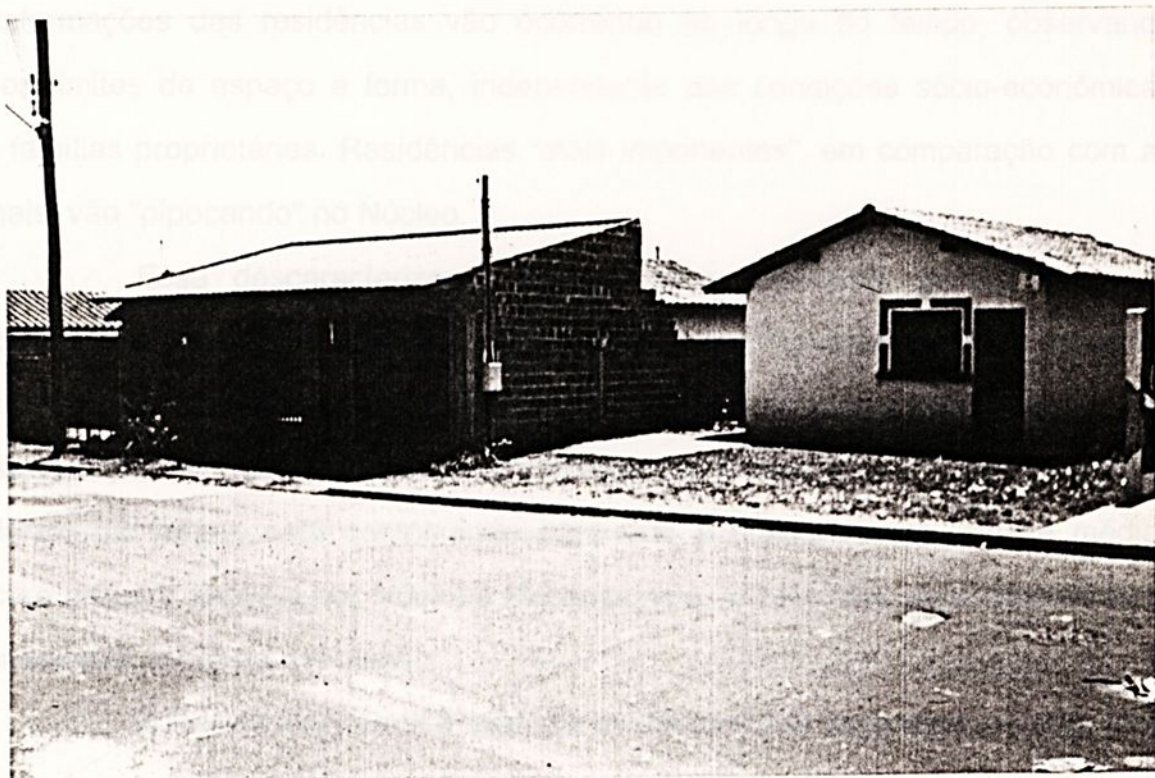
Essa diferenciação nas condições sócio-econômicas, não está evidenciada somente nas alterações e benfeitorias nas residências, mas nas próprias relações entre vizinhos. Surge, mesmo que implicitamente, uma diferenciação de "status" social e relações de poder. Certas alterações nas construções das casas, são de certa forma, a expressão de pensamento e atitude de seus moradores. Constroem muros altos, como que se quisessem "se isolar" do Núcleo e das pessoas que nele residem, numa demonstração evidente de "desconforto" ou "vergonha" de estar residindo num Núcleo Habitacional e conviver com pessoas de "outro nível social".

Essa divisão de classes ocorre, de certa forma, diferenciada daquela que ocorre no município onde o Núcleo está inserido. Analisando uma cidade, em sua amplitude, constatamos um "fenômeno quase que natural" nos centros urbanos-capitalistas; as divisões de classes sociais ocorrem, mas a aglomeração de residências e conseqüentemente de famílias, acontece mais ou menos de forma homogênea nos bairros distribuídos nessas cidades. A localização do bairro no perímetro urbano, atrai pessoas com níveis sócio-econômicos parecidos para se estabelecerem e nele residirem. Não é difícil identificar as categorias dos bairros urbanos, ou seja, bairro nobre, bairro da classe média, bairro popular periférico, etc.

Essa divisão e "aglomeração mais ou menos homogênea" é determinada, principalmente pelo mercado imobiliário, reportando-se aos valores dos imóveis e terrenos. Gostaríamos de salientar que essa homogeneidade é relativa, ou seja, existe exceções, porém não é possível negar o fato.

Num Núcleo Habitacional, apesar da homogeneidade da maioria dos moradores, há diferenciações, às vezes significativas, entre os habitantes, no que se refere às condições sócio-econômicas.

A descaracterização arquitetônica das residências são evidentes em qualquer parte do Núcleo (junho/1993). Foto de Edward C. Jr.



Muitas residências permanecem sem alterações, outras se transformaram totalmente (junho/1993). Foto de Edward G. Jr.



A descaracterização arquitetônica das residências são evidentes em qualquer parte do Núcleo (junho/1993). Foto de Edward G. Jr.

Os valores dos imóveis (pelo menos no início), são os mesmos, bem como as dimensões do terreno, a qualidade e tipos de construção. As transformações das residências vão ocorrendo ao longo do tempo, observando certos limites de espaço e forma, independente das condições sócio-econômicas das famílias proprietárias. Residências "mais imponentes", em comparação com as demais, vão "pipocando" no Núcleo.

Essa descaracterização dos Núcleos populares, parece ser uma tendência nacional e decorre da simplificação e do "achatamento" da pirâmide social. Os altos custos dos imóveis em bairros considerados mais nobres, a retração e especulação do mercado imobiliário e o evidente empobrecimento da população ao longo do tempo, está contribuindo para que a quase extinta "classe média" procure adquirir imóveis em Núcleos Habitacionais, construídos para atender uma camada mais pobre da população.

O Núcleo Mary Dota é exemplo evidente desse fenômeno, ou seja, uma acentuada migração da classe média baixa para seu espaço, aproveitando-se da oportunidade, e muitas vezes a única, de adquirir um imóvel e/ou fugir do aluguel. Adquire o imóvel de mutuários que não conseguem arcar com o compromisso financeiro perante a COHAB, e vendem-no, muitas vezes por valores baixos, interessados no repasse da dívida.

Esse "fenômeno" é uma evidência clara do processo de "proletarização" no qual a população vem se submetendo. Processo que revela uma acentuada redução do padrão de vida das pessoas, típico de sociedades onde inexistente uma política justa e coerente de distribuição de rendas.

Esse contexto coloca em dúvida o verdadeiro papel e a política do Sistema Financeiro de Habitação e seus agentes.

Muitos problemas apresentados pelo Núcleo Mary Dota no início de sua ocupação, foram gradativamente amenizados, na medida em que os órgãos públicos e privados, foram construindo as benfeitorias necessárias. Gostaríamos de destacar aqui, três questões de relevância: a educação, a saúde e a segurança. Eis algumas observações:

a) a única escola de 1º grau existente hoje no Núcleo, funciona com uma superpopulação que de forma significativa compromete a qualidade do ensino.



A escola trabalha com 4 turnos, onde a tônica são classes superlotadas. Conforme dados constatados, no ano de 1993, quase metade dos alunos em processo de alfabetização, não conseguiram atingir um nível esperado de desempenho escolar, ou seja, não conseguiram alfabetizar-se.

Apesar da superlotação da escola, muitas crianças ficaram sem vagas e devido as dificuldades de deslocamento para outras escolas em outros bairros, foram excluídas do processo educativo.

O Núcleo possui também, duas EMEI'S - Escolas Municipais de Educação Infantil, que atendem crianças na faixa etária de 3 a 6 anos. Essas escolas possuem um número de vagas pré-estabelecidas e também não conseguem atender a demanda existente.

As questões relacionadas com o número de vagas nas escolas e a qualidade de ensino oferecida por essas escolas, são hoje motivos de preocupação das famílias residentes em relação aos seus filhos em idade pré-escolar.

b) a Unidade Integrada de Atendimento ambulatorial existente no Núcleo, consegue atender satisfatoriamente a demanda da população. Essa Unidade Integrada, apesar de problemas relacionados com falta de medicamentos e outros de menor vulto, desempenha e mantém um padrão razoável de atendimento aos seus usuários.

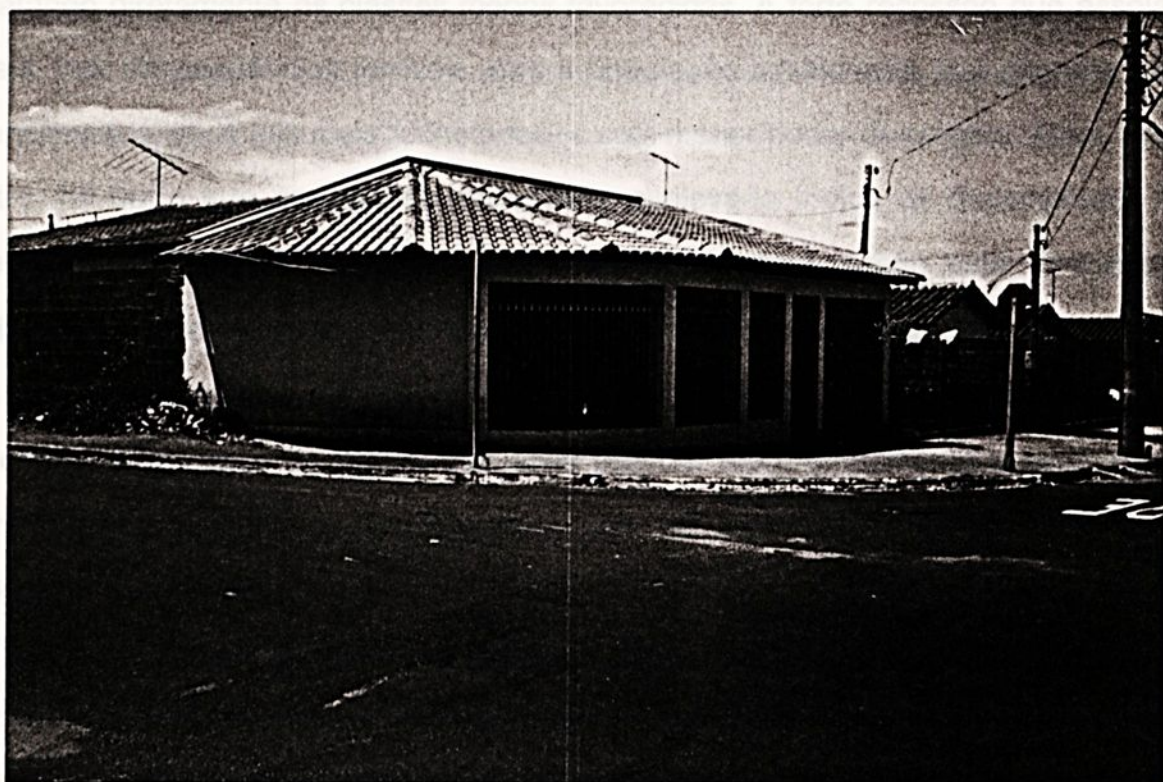
c) o Núcleo Mary Dota, até hoje não possui um Posto Policial. Esse fato tornou-se atualmente, uma das principais reivindicações de seus moradores, acentuada pela crescente "onda" de pequenos furtos nas residências e cenas de vandalismo por parte de "gângues" de adolescentes. Podemos identificar nos relatos de muitas donas-de-casa um certo temor ao permanecerem sozinhas em suas residências e com os filhos pequenos, decorrente dessa onda de crimes que cresce acentuadamente no Núcleo.

Ouvimos relatos de acontecimentos relacionados com brigas de "gângues", tráfico de drogas, vários furtos, bem como, estupro de menores.

Através dos relatos de muitos entrevistados, identificamos também uma "visão" distorcida e ingênua sobre a questão da violência e criminalidade. A maioria deles, atribui essa onda de crimes, somente a falta de policiamento ostensivo, dissociando esse quadro de questões de ordem econômica e social.



Muitas famílias de classe média baixa, por questões circunstanciais, estão adquirindo imóveis em Núcleos Habitacionais. O Mary Dota é exemplo típico (junho/1993). Foto de Edward G. Jr.



O mutuário tem liberdade de alterar a estrutura de seu próprio imóvel de acordo com as suas posses (junho/1993). Foto de Edward G. Jr.

Transportando a questão para um âmbito mais amplo, a violência é hoje a tônica de todos centros urbanos, principalmente aqueles de maior área e população. Com raízes sociais profundas, principalmente relacionadas as desigualdades econômicas, assume atualmente no País um caráter preocupante. Podemos inferir também sobre o importante papel da mídia eletrônica na estimulação e apresentação da violência.

Afetando diretamente todo o conjunto da sociedade, a violência atinge principalmente as classes menos favorecidas e as classes minoritárias. Atribuir o crescimento da criminalidade somente a falta de policiamento ostensivo, é desconhecer a realidade objetiva das relações homem-sociedade e as conseqüências decorrentes das desigualdades, injustiças e discriminações sociais.

Uma questão que merece nova citação nesse trabalho, está relacionada ao pagamento das prestações dos financiamentos dos imóveis, fato esse que, acentuadamente se transformou na principal preocupação da maioria dos mutuários do Núcleo. O índice de inadimplências é grande (25% dos mutuários) e está subindo (final de 1993).

Essa questão está diretamente relacionada com a instabilidade econômica-social pela qual nossa sociedade vem passando ao longo dos anos, afetando diretamente as classes menos favorecidas. A forte recessão que assola o País, traz conseqüências terríveis para a população assalariada, que percebe seus vencimentos, cada vez mais "achataados" e com menor poder de compra. Além desse fator, há outro que assusta os moradores: o elevado índice de desemprego. Foi detectado pela COHAB - Bauru que o índice de desemprego está diretamente relacionado com o aumento das inadimplências nas prestações da casa própria.

A angústia de não conseguir pagar as prestações dos financiamentos e a constante ameaça de perder sua casa própria, afeta diretamente a estabilidade emocional e psicológica do indivíduo, que vê seu "sonho" de propriedade e segurança se esvaír.

Nesse contexto, o indivíduo uma vez mais se depara com suas limitações sócio-econômicas e os sentimentos decorrentes são os de frustrações e impotência. Muitos só conseguem pagar as prestações às custas da supressão de itens não menos importantes para uma vida digna.



Esse "quadro", nos faz questionar a política habitacional ora vigente. Questões como o desenvolvimento urbano, o crescimento desproporcional das cidades, a injusta distribuição de rendas e outras questões de relevância, precisam ser discutidas profundamente e receber a devida atenção dos governantes.

Ações governamentais sobre a qualidade de vida urbana e ambiental, perpassando obrigatoriamente por políticas sociais coletivas e uma melhor distribuição de rendas, precisam ser implementadas, sem as quais, vamos constantemente nos deparar com as situações descritas.

A realidade hoje, demonstra uma política habitacional descomprometida com a população mais carente e que na verdade privilegia unicamente as indústrias de construção civil.

Observamos atualmente, conjuntos habitacionais mal planejados, mal construídos e mal localizados. Constata-se também, que a qualidade ambiental e a qualidade urbanística são precárias; as residências são construídas com matéria-prima de qualidade questionável e infra-estrutura empobrecida. Estamos diante de conjuntos habitacionais que em seu planejamento negligencia as interações sociais e a qualidade de vida de quem nele vai habitar. São verdadeiros "aglomerados" de residências e seus moradores são excluídos da proposta de planejamento e construção de sua moradia.

O vínculo afetivo por parte dos moradores com o "objeto de desejo" é frágil; a relação com a moradia se estabelece mais à nível ideológico de posse do imóvel, do que da verdadeira satisfação em obtê-lo.

A massificação arquitetônica dos Núcleos, homogeneiza o que é heterogêneo; os gastos e características pessoais, o poder de escolha, valores pessoais e sociais, etc, não são considerados pelo planejamento.

A falta de vínculo afetivo e de identificação com o imóvel, acarreta como consequência um certo "descompromisso com o que é seu"; é comum encontramos residências totalmente abandonadas e mal tratadas, independente das condições sócio-econômicas de seus moradores. Outro extremo é observarmos residências totalmente alteradas, como que tentando aproximar-se do idealizado (sonhado) pelo morador.

O comportamento observável, muitas vezes é incongruente com o comportamento não-observável, ou seja, os sentimentos e as emoções íntimas. O que podemos identificar a nível de comportamento dos moradores do Núcleo em estudo, é uma certa satisfação pessoal, ou mesmo uma reação de conformismo com a situação, resultado, muitas vezes, do reconhecimento das limitações sócio-econômicas que não possibilitaram outra alternativa senão adquirir um imóvel pela COHAB. Expressões de satisfação são mais evidenciadas no início de ocupação do Núcleo, o que de certa forma, ajudam a superar as adversidades encontradas. Passada a "euforia" inicial da realização do desejo de propriedade, o mutuário começa a tomar ciência da real situação em que se encontra e as conseqüências resultantes.

Nesse contexto amplo e complexo, nos deparamos com as mais diversas reações das pessoas moradoras do Núcleo, que vão desde o estado de satisfação plena, até ao de desânimo completo; no geral, as reações são de conformidade e satisfação moderada, por considerarem sua atual situação, apesar dos pesares, melhor que a de pagar aluguel e/ou morar em sub-habitações.

Uma política habitacional que venha atender as reais necessidades da população mais carente, precisa definir claramente, o real papel dos governos federal, estaduais e municipais nessa política.

Uma política séria e comprometida de habitação precisa necessariamente:

- interferir e acabar com a especulação imobiliária sem limites;
- definir as fontes de recursos para a construção dos Conjuntos Habitacionais (FGTS, Orçamento da União, fundos sociais e etc);
- encontrar meios de baratear os custos dos insumos para a construção de moradias populares;
- buscar novas tecnologias de construção;
- direcionar recursos financeiros para subsidiar as moradias;
- incentivar e facilitar financiamentos para moradias da "classe média";
- criar e apoiar financeiramente movimentos sociais organizados (multi-rões, cooperativas e etc);
- adotar políticas efetivas de urbanização de favelas e sub-habitações.

Aos Agentes Financeiros responsáveis pela construção de Núcleos Habitacionais, cabe reestruturar-se para poderem planejá-los, observando aspectos até então negligenciados, ou na melhor das hipóteses, renegados a segundo plano.

Acreditamos que a viabilização de um Projeto de Assentamento Humano, deva ser conduzido por uma equipe multidisciplinar, onde o "pensar" a questão da construção de um Núcleo Habitacional seja feito de maneira ampla e multilateral. Essa equipe multidisciplinar, envolveria necessariamente, profissionais das ciências humanas e sociais, além dos profissionais de áreas técnicas.

Outra questão que mereceria reflexão, está relacionada com a possibilidade e a viabilização da participação do futuro mutuário no planejamento do Núcleo.

Acreditamos que a participação prévia do futuro mutuário no acompanhamento das etapas de planejamento e construção do Núcleo, resultaria num grau de comprometimento e vínculos mais sólidos com a futura moradia, além de proporcionar a oportunidade de, mesmo antes de fixar residência no local, conhecer seus futuros vizinhos e inter-relacionar-se com eles.

Tal viabilização, proporcionaria aos futuros mutuários, uma gradativa adaptação às condições gerais do Núcleo, de acordo com a realidade de vida de cada um.

O fato de poder acompanhar a construção do Núcleo e mais precisamente de sua casa própria, aumentaria o grau de satisfação do mutuário e familiares, uma vez que, de certa forma, ocorreria a participação do mutuário e familiares nesse processo. Além do mais, esse acompanhamento poderia despertar um maior vínculo e identificação com o imóvel, na medida em que, pequenas benfeitorias individuais já poderiam estar sendo realizadas pelos futuros moradores, como por exemplo: jardins, hortas, plantio de árvores, varais, etc.

É evidente que tal idéia, demandaria uma reestruturação e reformulação acentuada nos padrões administrativos das COHABs. O que nos parece óbvio também, é que as referidas transformações e alterações administrativas e operacionais, devem preceder de exaustivos debates e reflexões, buscando tornar viável, da melhor maneira possível, as sugestões aqui propostas.



O trabalho de pesquisa apresentado, possibilitou coletar e identificar uma série de informações e inúmeros problemas.

Pudemos nos deparar frente a frente com a complexidade e dificuldades em se estudar um Núcleo Habitacional do porte do pesquisado, por razões já descritas anteriormente.

Constatamos a necessidade de se repensar a questão da moradia popular no Brasil, desde as políticas habitacionais do Sistema Financeiro de Habitação, até os planejamentos e execução dos Núcleos Habitacionais populares.

Procuramos com esse trabalho, caracterizar alguns fatores importantes relacionados com a questão dos assentamentos humanos e sugerir algumas medidas para aperfeiçoar o planejamento, a execução e a ocupação dos Núcleos Habitacionais.

Esperamos que essa "gama" variada de informações, seja útil para compreensão dessa realidade que é a busca da realização do "sonho" de possuir a casa própria e também, que elas possam contribuir para o aprimoramento dos planejamentos dos Núcleos Habitacionais pelos órgãos responsáveis, trazendo benefícios diretos às camadas da população mais carentes.

4) Quais são os pontos positivos apresentados por sua casa. (Construção, tamanho, localização, etc.)

5) E os pontos negativos?

6) Em sua opinião, quais são os principais problemas apresentados pelo Núcleo Mary Dora?

7) Qual o principal problema que você e sua família enfrenta morando no Núcleo?

8) Você está arrependido de ter comprado uma casa nesse Núcleo? Porquê?

ANEXO - Questionário da pesquisa utilizado na coleta de dados, tanto na 1ª pesquisa (P-1), como na 2ª pesquisa (P-2)

- 1) Há quanto tempo você mora no Núcleo?
- 2) Em sua opinião o Núcleo Mary Dota, é: (Porque?)
Explique
☐ bem planejado
☐ razoavelmente planejado
☐ mal planejado
☐ pessimamente planejado
- 3) As condições de sua casa são: (Porque?)
☐ ótimas
☐ boas
☐ ruins
☐ péssimas
- 4) Quais são os pontos positivos apresentados por sua casa. (Construção, tamanho, localização, etc).
- 5) E os pontos negativos?
- 6) Em sua opinião, quais são os principais problemas apresentados pelo Núcleo Mary Dota?
- 7) Qual o principal problema que você e sua família enfrenta morando no Núcleo?
- 8) Você está arrependido de ter comprado uma casa nesse Núcleo?
Porque?

BIBLIOGRAFIA

9) De maneira geral, após adquirir sua casa, você hoje se sente:

() muito satisfeito

() um pouco satisfeito

() insatisfeito

() muito insatisfeito

Explique:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABs - ABC. *As Companhias de Habitação e o FGTS* - Apostila. Brasília, 1991.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABs - ABC. *Companhias de Habitação Popular* - Apostila. Brasília, 1986.

BENEVOLO, L. *História de chitão*. São Paulo: Perspectiva, 1993.

BENJAMIM, C. Nossos verdes amigos. *Teoria & debate*. p.6-21, 1990.

BUJAN, P. *Desarrollo y medio ambiente*. Madrid: Ministério de Obras Públicas y Urbanismo, 1984.

BRANDÃO, C.R. *Pesquisa participante*. São Paulo: Brasiliense, 1985.

CAMARSA, J.M. *A ecologia*. São Paulo: Salvati do Brasil, 1979.

CAPRA, F. *O ponto de viração*. São Paulo: Cultrix, 1982.

CHIAVENATO, J.J. *O massacre da natureza*. São Paulo: Moderna, 1989.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR - Bauru. *Perfil sócio-econômico dos mutuários do Núcleo Mary Dots*. Bauru, 1982.

BIBLIOGRAFIA

- ACOT, P. **História da ecologia**. Rio de Janeiro: Capus, 1990.
- ANTUNES, P. **Curso de direito ambiental**: doutrina, legislação e jurisprudência. Rio de Janeiro: Renovar, 1990.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABs - ABC. **As Companhias de Habitação e o FGTS** - Apostila. Brasília, 1991.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABs - ABC. **Companhias de Habitação Popular** - Apostila. Brasília, 1986.
- BENÉVOLO, L. **História da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1983.
- BENJAMIM, C. Nossos verdes amigos. **Teoria & debate**. p.6-21, 1990.
- BIJAN, P. **Desarollo y médio ambiente**. Madrid: Ministério de Obras Público y Urbanismo, 1984.
- BRANDÃO, C.R. **Pesquisa participante**. São Paulo: Brasiliense, 1985.
- CAMARSA, J.M. **A ecologia**. São Paulo: Salvati do Brasil, 1979.
- CAPRA, F. **O ponto de mutação**. São Paulo: Cultrix, 1982.
- CHIAVENATO, J.J. **O massacre da natureza**. São Paulo: Moderna, 1989.
- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR - Bauru. **Perfil sócio-econômico dos mutuários do Núcleo Mary Dota**. Bauru, 1992.



COMISSÃO NACIONAL SOBRE MEIO AMBIENTE - CMMAD. **Nosso futuro comum.** Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1988.

CORRÊA, R.L. **Região e organização espacial.** São Paulo: Ática, 1986.

CONSULTORIA E EMPREENDIMENTO - CPE. **Descrição do município de Bauru e o histórico da COHAB-Bru.** Bauru, 1992.

DORST, G. **Antes que a natureza morra.** São Paulo: Edusp, 1978.

ECO, H. **Como se faz uma tese.** São Paulo: Perspectiva, 1992.

GRINOVER, L. **Tecnologias adequadas para infra-estrutura urbana:** assentamentos humanos e o problema tecnológico. Recife: Mimiografada, 1986.

HEGENBERG, L. **Etapas da investigação científica.** São Paulo: EPU/Edusp, 1976.

JONAS, H. **A produção do espaço geográfico no capitalismo.** São Paulo: Contexto, 1990.

KOSIK, K. **A dialética do concreto.** Rio de Janeiro: Paz e Ternura, 1976.

LAMBERT, W. **Psicologia social.** Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1975.

LANE, S.T.M. **Uma redefinição da psicologia social.** São Paulo: Vozes, 1979.

MAB/UNESCO. **Um enfoque ecológico integral para el estudio de los asentamientos humanos.** Unesco, 1981.

MARX, M. **Cidade brasileira.** São Paulo: Melhoramentos. Edusp, 1980.



MENGA, A. ***Pesquisa em educação: Abordagens qualitativas.*** São Paulo: EPU, 1986.

MORÁN, E.F. ***A ecologia humana das populações da Amazônia.*** Rio de Janeiro: Vozes, 1989.

MOTA, S. ***Planejamento urbano e preservação ambiental.*** Fortaleza: Edições U.F.C., 1981.

NEGRÃO, T. ***Código civil e legislação civil em vigor.*** São Paulo: Editora dos Tribunais, 1980.

PEREIRA, L. ***Urbanização e subdesenvolvimento.*** São Paulo: Zahar, 1979.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BAURU - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO.
Plano diretor de desenvolvimento integrado de Bauru. 1991.

RICHARD, G.W. ***Pobreza e progresso.*** Rio de Janeiro: Zahar, 1974.

RODRIGUES, A.M. ***Moradia nas cidades brasileiras.*** São Paulo: Contexto, 1989.

SACHS, I. ***Espaços, tempos e estratégias do desenvolvimento.*** São Paulo: Vértice, 1986.

SANTOS, M. ***O espaço dividido.*** Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979.

SERRA, G. ***O espaço natural e a forma urbana.*** São Paulo: Nobel, 1987.

SILVA, A.C. ***O espaço fora do lugar.*** São Paulo: Hucitec, 1988.

SINDUSCON. ***Comparação entre posições de reformulação do Sistema Financeiro da Habitação.*** Apostila: São Paulo, 1992.



SUNKEL, O. *Estilos de desenvolvimento y médio ambiente*. São Paulo: Vértice, 1986.

TINBERGEN, J. *Por uma terra saudável*. São Paulo: Edusp, 1978.

OBS:

Mary Dola is one of the many popular habitacional districts in Bauri.

This kind of district is built up in a specific area of a town.

The houses "sold" to low income people at low statements.

People usually have many years to finish paying the statements of the house.

Borrower is someone who applies to buy these houses.



ABSTRACT

The present work consists of a study and characterization of the changes occurred in a district called Mary Dota, since the first months when the houses were granted to the inscript borrowers, until about three years after its occupation.

We'd like to present here, the problems deriving from its projection, almost all of these problems concerning to economic matters, disregarding social, cultural matters and also the standard of living of the people who will live in it.

We noticed that the "dream" of possessing a house is a important point in urban-capitalist societies, and we also noticed this desire of possess, helps people to overcome the eventual difficulties found when living in society, specially in a place like low income people a district for Mary Dota.

We noticed that it is not easy to study a district, mainly due to rapid changes and its deriving relationship among the inhabitants, as well as due to the large amount of different cultures existing with each other.

We have gathered a large and complex number information and we have tried to give some suggestions that could certainly raise the necessity of thinking about the habitational projection again in its generality, mainly about what is concerned to the politics adopted by the financial agents from the habitational financial system, who are answerable for the projection, accomplishment and commercialization of the habitational districts.

OBS:

Mary Dota is one of the many popular habitacional districts in Bauru.

This kind of district is built up in a specific area of a town.

The houses "sold" to low income people at low stalments.

People usually have many years to finish paying the stalments of the house.

Borrower is someone who applies to buy these houses.



