



Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
Universidade Federal do Rio de Janeiro



Anderson Luís de Almeida

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E HABITAÇÃO POPULAR EM JUIZ DE FORA:

Desafios na perspectiva da reforma urbana

Rio de Janeiro

2008

ANDERSON LUÍS DE ALMEIDA

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E HABITAÇÃO POPULAR

EM JUIZ DE FORA:

Desafios na perspectiva da reforma urbana

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Especialista em Planejamento e Uso do Solo Urbano.

Orientador: Prof. Dr. Orlando Alves dos Santos Júnior
Dr. em Planejamento Urbano

Rio de Janeiro
2008

FOLHA DE APROVAÇÃO

ANDERSON LUÍS DE ALMEIDA

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E HABITAÇÃO POPULAR

EM JUIZ DE FORA:

Desafios na perspectiva da reforma urbana

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Especialista em Planejamento e Uso do Solo Urbano.

Aprovado em:

Prof. Dr. Orlando Alves dos Santos Júnior- Orientador
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - UFRJ

Dedico este trabalho aos meus pais, ao meu amado filho Pedro Luís e ao meu anjo Julia, pois sem pensar e contar com todos, não teria forças para levar a diante este trabalho.

AGRADECIMENTOS

A concretização deste trabalho só foi possível graças ao meu filho Pedro Luís, que me dividiu com essa especialização e aos meus familiares que me apoiaram incondicionalmente, um beijo no coração de todos vocês.

Agradeço também às várias pessoas especiais que passaram em minha vida, e que de alguma forma contribuíram para esta realização.

A todos os professores desta instituição que compuseram a grade curricular, e a Deus que me deu a oportunidade de conviver com todas essas pessoas ao meu redor.

"A cidade não pára a cidade só cresce o de
cima sobe e o debaixo desce".

Science

"O espaço é curto, quase um curral,
Na mochila amassada uma quentinha
abafada,
Não se anda por onde gosta,mas por aqui
não tem jeito todo mundo se encosta,
Sou mais um no Brasil da Central ,da
minhoca de metal que entorta as ruas".

O RAPPÁ

RESUMO

ALMEIDA, Anderson Luís. PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E HABITAÇÃO POPULAR EM JUIZ DE FORA: Desafios na perspectiva da reforma urbana. Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ. Rio de Janeiro, 2008.

O Plano Diretor Participativo é tratado neste trabalho de forma a passar o que é, sua abrangência, atribuições, etc. Mostrar também o quanto é necessário o planejamento para as cidades, e não só isso, mas um bom planejamento ouvindo os segmentos da sociedade, por acreditarmos que é uma boa chance com o seu uso adequado, amenizar as desigualdades e injustiças sociais que acontecem hoje de forma muito acentuada nas cidades. Neste trabalho, tratamos como estudo de caso, a questão habitacional tratada naquele momento no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora.

Palavras-Chave: plano diretor participativo, estatuto da cidade, habitação

ABSTRACT

ALMEIDA, Anderson Luís. PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E HABITAÇÃO POPULAR EM JUIZ DE FORA: Desafios na perspectiva da reforma urbana. Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ. Rio de Janeiro, 2008.

The Managing Plan Participation is treated in this work of form to pass what it is, your reach, attributions, etc. To also show how much the planning for the cities is necessary, and not only this, but a good planning hearing the segments of the society, for believing that it is a good possibility with its adjusted use, to brighten up the social inequalities and injustices that happen today of form very accented in the cities. In this work, we deal with as study case; the habitation question treated at that moment in the Managing Plan to Urban Development of Juiz de Fora.

Key-Words: participation managing plan, statute of the city, habitation

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	09
2 O ESTATUTO DA CIDADE.....	11
3 PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO.....	13
3.1 Atribuições do Plano Diretor.....	15
3.2 Abrangência do Plano Diretor.....	16
4 O PLANO DIRETOR E A QUESTÃO HABITACIONAL EM JUIZ DE FORA.....	18
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	23

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo discute o “Plano Diretor Participativo”, e foi escolhido como tema por considerarmos que este instrumento pode contribuir para a diminuição das desigualdades e injustiças sociais, pois tem o potencial de distribuir os riscos e benefícios da urbanização. É fato que para diminuirmos os problemas sociais urbanos, é necessário que as cidades contemplem seus cidadãos de forma a incluí-los e não segregá-los como vemos atualmente. Com o Plano Diretor Participativo, um dos instrumentos mais importantes previstos no Estatuto das Cidades, cremos que as administrações municipais tem a oportunidade de incorporar a parcela da população historicamente excluída dos benefícios da urbanização a ter voz e vez, dentro do contexto político que dá o tom da gestão que se quer para médio e longo prazo das cidades.

É sabido que para ser considerado “Participativo”, o processo de elaboração do Plano Diretor deve incorporar representantes de todos os segmentos sociais, pois esta é a única forma de combinar uma leitura técnica com a visão dos diferentes atores sociais. Para que isso aconteça é preciso reconhecer os desafios na incorporação dos segmentos populares, historicamente alijados desse processo, que é dominado pelos interesses econômicos dos grupos que lucram com a produção da cidade e pelas classes médias, que são mais qualificados tecnicamente, o inibe e dificulta a participação das camadas dominadas. Nesse cenário, a educação urbana pode ser um instrumento importante para a mobilização e/ou participação no planejamento e na gestão das cidades, contribuindo para mostrar o potencial do “Plano Diretor Participativo” para a transformação da cidade real para a cidade desejada, tendo em vista as possibilidades reais dessa mudança.

Este trabalho não parte da concepção que o “Plano Diretor Participativo” seja plano que salvará as cidades, pois ao longo do tempo ele foi mal utilizado como ferramenta eleitoreira e/ou para manutenção do poder, pois os planos só interessavam como foi dito, às camadas dominantes que tinham interesses claros na sua elaboração. Mas o Plano Diretor Participativo pode evitar que aumente as desigualdades sociais e os desequilíbrios de poder, e contribuir para que os

cidadãos repensem as cidades onde habitam em todos os sentidos, humanizando espaços, respeitando a ecologia, respeitando sua cultura e identidade, na diversidade.

A questão da participação popular é tão importante, que o Estatuto da Cidade destina um capítulo só para tratar da questão da gestão das cidades oferecendo instrumentos para implantação do processo de participação da sociedade, como as conferências e conselhos das cidades. Isso implica em dizer que não basta a produção de diagnósticos participativos de um município e não se definirem instrumentos que possibilitem a intervenção da sociedade sobre o planejamento e a gestão das cidades. Há que se reconhecer nesse debate a existência de correntes contrárias aos planos diretores, o que será discutido no âmbito desse artigo, e identificar as possibilidades e limites da educação urbana superar os problemas apontados por uma análise crítica em torno dos planos diretores. Nesta perspectiva, o objetivo do artigo é mostrar a importância do Plano Diretor para uma cidade e mostrar que seus benefícios como o conceito de função social da propriedade, estabelecido no estatuto, para a sociedade é relevante se praticado conforme manda a legislação como forma de amenizar as desigualdades sociais que saltam aos olhos nos centros urbanos, e para exemplificarmos esta situação tomamos como estudo de caso a moradia, conforme trata o Plano Diretor Urbano de Juiz de Fora.

Para alcançar esse objetivo o artigo está dividido em três seções, conforme descrito a seguir. Na primeira seção vamos abordar o Estatuto da Cidade que é o conjunto de normas relativas à ação do poder público e mais que isso foi uma conquista da sociedade, através do Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU). Na segunda seção trataremos do Plano Diretor Participativo, que é uma legislação municipal que faz com que a cidade organize seu crescimento e funcionamento, ele irá dizer qual destino será dado a cada porção da cidade e não é um instrumento engessado, podendo ser ajustado com a frequência que a legislação municipal desejar e sempre precedido da participação popular que é seu principal beneficiário, portanto tem sempre que estar presente em todas as etapas.

2. O ESTATUTO DA CIDADE

Pensar o desenvolvimento das cidades nos dias atuais, passa necessariamente pelo entendimento da promoção do bem-estar social. Isto nos leva a entender o porquê da criação de normas e mecanismos que definem as posturas e atuações pertinentes ao melhor funcionamento das cidades. O Estatuto da Cidade representa para o planejamento e a gestão das cidades do Brasil uma grande conquista que envolve uma luta de longa data do Movimento Nacional pela Reforma Urbana, que envolveu vários segmentos da sociedade organizada, antes de ser finalmente regulamentado em 2001.

O Movimento Nacional pela Reforma Urbana –MNRU surgiu e desenvolveu-se no interior dessa mobilização, trazendo para o debate constitucional as questões da gestão municipal, do planejamento e da política urbana. Trata-se de uma articulação intelectual e política de várias entidades representativas dos movimentos sociais urbanos, de organizações não-governamentais, de entidades de pesquisa e de técnicos ligados à área do urbanismo (JUNIOR,1995, p. 13)

O Estatuto da Cidade alterou a concepção em torno do desenvolvimento urbano, e também instrumentaliza o município para garantir o pleno desenvolvimento das suas funções, incorporando a idéia de função social da propriedade, onde o interesse coletivo está acima do interesse individual ou de um grupo. Desta forma,

Para todos os efeitos, esta lei denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.143).

Assim, transforma a terra urbana em uma área que tem que cumprir a sua função social, onde a utilização da mesma deve estar subordinada ao benefício da coletividade (sociedade), ou seja, tem de haver o melhor uso para cada porção da cidade, o que implica que na discussão e acordo sobre as diferentes formas de sua utilização. "Que nesse processo o espaço tem sido elemento constitutivo da urbanização e não seu mero reflexo ou suporte. Admite-se assim que a produção do espaço social, que é o espaço para própria sobrevivência do capital (LEFEBVRE,1974), o espaço é essencialmente político, estratégico e ideológico" (Fany Davidovich, 1984, p.12)

Levando em consideração e definindo qual área será destinada, por exemplo, à moradia, ao lazer, à preservação ambiental, instalação de indústria, etc. Para que isto aconteça, cabem as prefeituras e as câmaras de vereadores, a missão e a responsabilidade de se fazer cumprir esta lei. Contudo, o Estatuto da Cidade tem por objetivo tornar a cidade um lugar de encontros e não de desencontros, torná-la inclusiva e não segregadora, este instrumento nos dá várias formas para sairmos do discurso lúdico para a ação fundamentada em normatizações, Cabe aos gestores das cidades terem a coragem de implementar as normas para uma melhor ocupação e uso do solo urbano.

A lei 10257/01 dá ao gestor municipal a possibilidade de planejar, implementar e discutir com os segmentos envolvidos, que cidade queremos para nós e para gerações futuras. Trata-se, portanto de um longo processo para se conseguir o direito à cidade e o reconhecimento de que a cidade é produzida coletivamente e que sua gestão deve ser democrática. Além disso, o Estatuto da Cidade incorpora

A participação da sociedade como elemento fundamental para a elaboração da Política Urbana com a obrigatoriedade de realização de audiências públicas para aprovação de Planos Diretores e de Estudos de Impactos de Vizinhança. A obrigatoriedade de audiências públicas também significa a implementação de ações de gestão democrática. (RODRIGUES, 2008, P.1)

Alguns dos instrumentos regulamentados pelo Estatuto que estão à disposição dos gestores no planejamento das cidades são: parcelamento do solo, IPTU progressivo por tempo, desapropriação, direito de superfície e preempção, operações urbanas consorciadas, áreas de especial interesse social, estudo de impacto de vizinhança, etc. Além desses instrumentos, o Estatuto da Cidade contemplam outras normas diferenciadas de urbanização, uso e ocupação do solo e de edificação, sempre levando em conta a condição socioeconômica da população e a proteção ao meio ambiente (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.144-152).

3. PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

O Plano Diretor Participativo tornou-se realidade, quando da promulgação da Constituição Federal de 1988, que determinou que toda cidade com mais de 20.000 habitantes; municípios integrantes de região metropolitana e aglomerações urbanas; locais onde o poder público deseje implantar os instrumentos urbanísticos de planejamento; áreas de interesse turístico e áreas inseridas em áreas de influência de empreendimentos ou atividades de significativo impacto ambiental têm que ter Plano Diretor. Nesta carta magna, o artigo 182 tem o seguinte conteúdo

O Plano Diretor é instrumento fundamental para o processo de planejamento municipal, devendo consubstanciar diretrizes e meta para o desenvolvimento econômico e ordenamento territorial das cidades (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.142).

A não inclusão dos municípios com menos de 20.000 habitantes, não quer dizer que não seja necessária a elaboração do plano diretor, mas sim que este não é obrigatório. A nosso ver, é aconselhável que todos os municípios tenham seu Plano Diretor, independente do tamanho de sua população ou área, pois o mesmo é instrumento básico para planejarmos a política de desenvolvimento e expansão urbana. Este instrumento possibilita aos diferentes municípios pensar à frente, planejar um projeto de cidade. O artigo 40, parágrafo 1º do Estatuto da Cidade nos mostra claramente de sua importância quando diz:

O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.152).

É fato também que o município que tem seu plano diretor implantado, terá menores dificuldades para resolver seus problemas oriundos da urbanização, pois tomará medidas de menor impacto, seja financeiro ou social. Em contrapartida, sua não existência poderá acarretar muito mais custos em qualquer intervenção que por ventura seja necessária. Para que o Plano Diretor seja eficaz, devemos levar em conta o planejamento participativo, incorporando as demandas de todos os segmentos da sociedade. Ou seja, o plano diretor não deve ser um plano somente técnico, é necessário que tenha várias leituras da

cidade (técnica e comunitária) onde fique bem claro o envolvimento e comprometimento de todos esses segmentos com o sucesso do plano, e que a participação popular seja intensa, pois é de fundamental importância para o plano, promovendo assim um fortalecimento da cidadania num processo de gestão democrática das cidades.

Segundo de Grazia (2003, pág. 56),

A gestão democrática de cidades dar-se-á fundamentalmente através do controle social e da participação da população organizada como condição para conquistar direitos, cidadania, de novas políticas públicas que incorporem os excluídos e dê novas referências para a cidade.

Para que o processo de elaboração do Plano Diretor seja de fato público e transparente é necessário desenvolver estratégias de mobilização que sejam criativas e eficazes como rádio, televisão, jornais, teatro, carros de som, etc. Também se torna necessário utilizar as redes sociais constituídas na sociedade civil organizada, como ONG's, sindicatos, igreja, etc.

Para que o Plano Diretor não configure como mais uma daquelas legislações que não são praticadas no Brasil, não deve acontecer um distanciamento entre as equipes técnicas de elaboração e as comunidades, e tratar cada espaço da cidade na sua especificidade, pois um lugar não é igual ao outro, tem suas peculiaridades e particularidades. Este instrumento deve ter como seu pilar de sustentação a participação popular para obtenção de seu objetivo, que é tornar a cidade mais justa e gerida democraticamente.

Conforme Nelson Saule Jr.(2005),

O novo milênio aponta para um crescimento mundial da população vivendo nas cidades, considerando que metade da população mundial vive em aglomerados urbanos. Estima-se que, em 2050, a taxa de urbanização no mundo chegará a 65%. Governar democraticamente as cidades, como territórios de grande riqueza e diversidade econômica, ambiental, política e cultural, de modo que sejam respeitados os direitos dos habitantes, é um desafio da humanidade, no novo milênio.

Por conta disso, o desafio é tornar as cidades mais justas, humanas, saudáveis, coletivas, desfrutáveis e para que isso aconteça, os instrumentos legais criados devem contemplar os direitos humanos no que tange a governança das cidades, que segundo o entendimento colhido no processo de conceituação

de *governança*, é recente no Brasil e é fruto do crescimento dos cidadãos brasileiros com outras conquistas sociais que vão desde liberdade sexual aos direitos humanos e por essa definição feita pelo Plano Nacional Desenvolvimento Urbano (PNUD) governança é:

Exercício de autoridade política, econômica e administrativa na administração dos assuntos de um país a todos os níveis. Inclui os mecanismos, processos e instituições através dos quais os cidadãos e grupos articulam seus interesses, exercem seus direitos legais, cumprem suas obrigações e resolvem suas diferenças.

O que implica em enfrentar o atual quadro de desigualdades sociais e esta acontece na visão de Luiz Cezar e Adauto Lúcio, dentre um dos motivos é que:

A multiplicação de problemas intra-urbanos evidencia-se, a favor de então, nos grandes centros regionais mais ou menos afetado pelo desequilíbrio regional crescente, acrescentado pela industrialização do sudeste, mas também se agravam nas grandes metrópoles desse regime, onde se tornaram prementes os problemas de moradia, abastecimento, transporte coletivo, saneamento e outros. (RIBEIRO; CARDOSO, 2003, p. 87).

Para que isso aconteça, é preciso que se faça um Plano Diretor com comprometimento da sociedade, discutido abertamente, reconhecendo os diferentes interesses coletivos. Além disso, é fundamental pesar as condições de efetividade dos instrumentos nele previstos.

3.1. Atribuições do Plano Diretor

Várias e relevantes são as atribuições do Plano Diretor, uma delas é ordenar a estrutura urbana de forma a satisfazer às expectativas depositadas pelo planejamento, ou seja, pensar o desenvolvimento do município quer seja economicamente, socialmente, culturalmente voltado para seus cidadãos. Também faz parte de suas atribuições, tornar o município atraente aos investimentos seja de que ordem for como, por exemplo, em infra-estruturas, através de capitais públicos e privados.

Conforme o pensamento F de Oliveira, está pois se assumindo que o espaço urbano é palco por excelência da verificação empírica das relações entre ESTADO e URBANO, em função de ações públicas concretas como têm sido nos investimentos estatais nas cidades e as diversas medidas de regulamentação da vida urbana. Isso não significa ignorar o papel do setor privado na produção de tal espacialidade, admitindo-se porém que não foi desvinculado das ações políticas públicas. (DAVIDOVICH, 1984, p.15)

Não podemos incorrer neste cenário dicotômico de cidade rica e população pobre, devemos ter condições igualitárias e investimentos também igualitários, ou seja, que haja investimentos no setor econômico e social.

Outro fator relevante é o quesito ambiental, que exige um estudo mais detalhado, pois é base para o planejamento na parte física e econômica, porque dependemos dos aspectos ambientais para o crescimento dos municípios com melhoria de qualidade de vida de seus munícipes.

No plano devem constar formas menos complexas e eficientes de parcerias entre o público-privado, já que o entendimento é de que o desenvolvimento da cidade é dever de todos. Além disso, a idéia contida no plano é a de um crescimento sustentável, onde haja uma articulação entre as dinâmicas econômica e social, para que não aconteça um crescimento desordenado e afetado a habitabilidade.

O desafio é ter um texto de fácil entendimento e aplicação, e ser facilmente ajustável à realidade do município e às mudanças. A população não pode ter dificuldades de lê-lo e compreendê-lo. A participação deve ser ativa do início ao fim da elaboração do plano. É fundamental que a população compreenda, para participar do processo, pois só assim dará validade e respaldo às medidas.

3.2. Abrangência do Plano Diretor

O Plano Diretor tem uma abrangência muito ampla. Ele resgata a história do município e diagnostica a situação atual, identificando os problemas, procurando potencialidades e as perspectivas reais para os temas propostos, como por exemplo:

- Desenvolvimento urbano: aspectos econômicos, sociais e territoriais; identificação da vocação econômica do município.
- Uso do Solo: densidades; morfologia; concentração de atividades.
- Habitação: tipologia; padrão; distribuição espacial; carência.
- Equipamento público: existência; conservação; deficiência; manutenção.
- Atividade Produtiva: nível de funcionamento; relação com outros usos; tendência de expansão.

O Plano Diretor tem que propiciar o crescimento e desenvolvimento econômico local em base sustentáveis, tornado possível a garantia do atendimento às necessidades do cidadão quanto à qualidade de vida e justiça social em todos os segmentos que compõem o município sem distinção.

4. O PLANO DIRETOR E A QUESTÃO HABITACIONAL EM JUIZ DE FORA

A questão habitacional em Juiz de Fora não é diferente das demais cidades do Brasil. Porém, em Juiz de Fora existem especificidades, e pode-se perceber diversas iniciativas em curso visando a implantação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, através de programas de promoção do acesso à moradia, de regularização fundiária, urbanizando de áreas consideradas subnormais, etc. Inicialmente, vamos traçar uma análise da política habitacional nacional para entendermos o que vem sendo desenvolvido em Juiz de Fora. Conforme,

As cidades são constituídas a partir da ausência de um planejamento urbano, estimulando, desta forma ,

a consolidação de um mercado imobiliário restrito e especulativo no qual os interesses do lucro provocam uma apropriação desigual dos territórios e dos bens produzidos, obrigando quase metade da população de cada cidade a morar em lugares afastados, com carência de serviços básicos ou de má qualidade ou, então, em áreas de risco (GRAZIA,2003, p. 55).

Tomando por base a Agenda da Reforma urbana, a Política Nacional de Habitação adota como principal conceito o direito à moradia, criando vários instrumentos para viabilizá-lo. A Política Nacional de Habitação usa como seu principal instrumento, o Sistema Nacional de Habitação.

Políticas urbanas explícitas vieram certamente ao encontro de novas demandas sociais geradas nas maiores formação urbanas, agora *locus* de um mercado interno em expansão. O problema da moradia, por exemplo, que no passado de certo modo enfrentado pelo setor público através das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e da Fundação da Casa Popular, adquiriu significado particular com as crescentes pressões populares e com a criação do BNH. Assim que tenha transpassado num banco de desenvolvimento urbano,

não há como negar que foi concebido originalmente como agência pública sem fins lucrativos , orientado para o barateamento da casa popular e para o incremento da construção civil, como estratégica e de aplacamento de tensões sociais(DAVIDOVICH, 1984, p.17)

O Sistema Nacional de Habitação faz a ligação entre o setor público e o setor privado, no que diz respeito às regras que irão consolidar a articulação dos recursos financeiros. Este sistema tem dois subsistemas básicos:

- Subsistema de Habitação de Interesse Social, que tem como objetivo principal garantir ações que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, com o Estado no papel regulador. Desta forma este tipo de programa tenta amenizar o déficit habitacional brasileiro, já que é na população de baixa renda onde está concentrado este déficit. Seus recursos são oriundos do FGTS, FNHIS, FAR, FAT, FDS.

- Subsistema de Habitação de Mercado, que tem por objetivo a organização do mercado privado de habitação, através da ampliação da captação de recursos financeiros, afim, de atender essa parcela da sociedade que não é atendida pelo programa SHIS, e as fontes desse recurso são as cadernetas de poupança, investidores institucionais e demais empreendedores.

No que tange ao Plano Diretor de Juiz e Fora, são consideradas três tipos de AEI's, AEIA (Área de Especial Interesse Ambiental), AEIS (Área de Especial Interesse Social) e AEIU (Área de Especial Interesse Urbanístico). Aqui, trataremos somente das AEIS que é nosso objeto de estudo. Inicialmente é importante registrar que as áreas de especial interesse podem ser provisórias ou permanentes.

Segundo o Plano Diretor de Juiz de Fora (2004), conceitua-se AEIS como:

Áreas de favela, ocupação ou loteamento irregular, não titulado, clandestino ou abandonado, devendo ser declaradas de especial interesse exatamente para fins de sua regularização urbanística e fundiária, (p. 90)

As AEIS foram classificadas como áreas subnormais, que são áreas caracterizadas pela falta de padrões mínimos de infra-estrutura (água, energia elétrica, saneamento básico), acessibilidade e habitabilidade, que coloca esses cidadãos em condições desfavoráveis e de total exclusão. Assim, torna-se necessário que sejam desenvolvidas políticas individuais para cada AEIS, pois cada uma delas possui sua especificidade. O Plano Diretor de Juiz de Fora, faz distinção de dois grupos, que são

Ocupações espontâneas, geralmente originárias de invasão, desprovidas ou em condições precárias de infra-estrutura, serviços e equipamentos básicos, algumas delas implantadas em áreas de risco de desabamento e/ou insalubre (Plano Diretor de Juiz de Fora, 2004, p. 90).

Como se pode observar, nesse grupo estão as situações onde há urgência na intervenção do poder público, priorizando a adoção de várias medidas citadas no referido plano. No outro grupo, estão

Os assentamentos já submetidos a algum tipo de intervenção por parte do poder público sejam em infra-estrutura, equipamentos ou que tenham tido sua situação fundiária regularizada, mas que ainda se encontram em condições precárias (Plano Diretor de Juiz de Fora, 2004, p. 90).

Nesta situação, as medidas são de ordens pontuais e específicas. As AEIS devem ter projetos específicos e deve necessariamente ter a participação de todos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho, mostra a relevância de discutirmos os planos diretores a nível acadêmico, pois o planejamento no Brasil é tratado de forma equivocada e torna a cidade um lugar de desencontros, o que não é bom para ninguém essa segregação.

Este trabalho é importante para a sociedade porque fala o quanto ela é importante neste processo de produção e reprodução do espaço, para que ela viva na cidade real, o mais próximo da cidade desejável.

Com este trabalho notamos também, que a cidade tem que ter várias leituras e olhares, respeitando a cultura e a necessidade de cada grupo social.

Compreendemos que os instrumentos contidos no Estatuto da Cidade são um progresso e uma conquista que deve ser bem utilizado para que a função social da propriedade seja atingida.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Atlas Social de Juiz de Fora. Documento digital do programa MS Word disponível em <http://www.atlassocialjf.pjf.mg.gov.br/>>. Acesso em: 19 de abril de 2008.

Carta Mundial do Direito à cidade. Documento digital do programa MS Word disponível em <
http://www.conferencia.cidades.pr.gov.br/download/documentos/carta_mundial_direito_cidade.pdf >. Acesso em: 21 de abril de 2008

Cartilha instituto Pólis. Documento digital do programa MS Word disponível em <
<http://WWW.polis.org.br>>. Acesso em: 21 de abril de 2008.

DAVIDOVICH, Fany - **Urbanização brasileira: Tendências, problemas e desafios in espaço e debates - Revista de estudos regionais e urbanos.** n(o) 13 - 1984 - NERU - SP CP 11028.

JUNIOR, Nelson Saule. **O Direito à Cidade como paradigma da governança urbana democrática.** Documento digital do programa MS Word disponível em <
http://www.polis.org.br/artigo_interno.asp?codigo=28>. Acesso em: 23 de abril de 2008.

MALERBO, M.B.; PELÁ, N.T.R. **Apresentação Escrita de Trabalhos Científicos.** Ribeirão Preto: Holos, 2003.

MASSARI, Solange Aparecida. **A Igualdade Começa pelo Planejamento da Cidade.** Documento digital do programa MS Word disponível em <
<http://www.planetaeducacao.com.br/novo/artigo.asp?artigo=1040>>. Acesso em: 20 de abril de 2008.

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de J.F-2004 (pág90-99)

RIBEIRO, L.C. de Q., PECHMAN, R. (orgs.). **Cidade, povo e nação. Gênese do urbanismo moderno.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996. 454p.

RIBEIRO, L.C. de Q., CARDOSO, A. L. (orgs.). **Reforma Urbana e Gestão Democrática: Promessas e Desafios do Estatuto da Cidade.** Rio de Janeiro: Revan, 2003. 192.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **O Estatuto da Cidade: Reforma Urbana e Moradia.** Documento digital do programa MS Word disponível em < <http://lupa.org.br/biblioteca/o%20estatuto%20da%20cidade,%20reforma%20urbana%20e%20moradia.pdf>>. Acesso em: 23 de abril de 2008.

SILVA, J.M.; SILVEIRA, E.S. **Apresentação de Trabalhos Acadêmicos: Normas e Técnicas.** Juiz de Fora: Templo, 2004.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do Plano Diretor.** Documento digital do programa MS Word disponível em < <http://www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/index.html>>. Acesso em: 19 de abril de 2008.