



*Panorâmica da Cidade a partir do Rio Guaíba – em destaque a Usina do Gasômetro*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

## DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



# Regularização Urbanística e Fundiária da Vila Hípica do Cristal



*Panorâmica da Vila Hípica – foto Linei Zago*



R.Cel.Claudino–Acesso ao Jockey Club e à Rua B

## Antecedentes do Projeto

- Comunidade atendida no **Programa de Regularização Fundiária** do Município > inclusão via Orçamento Participativo, em 1996.

- **Mobilização da Comunidade** em busca de solução para as seguintes questões:

- ✓ Irregularidade fundiária > insegurança da posse;
- ✓ Serviços básicos de infraestrutura precários e/ou irregulares;
- ✓ Insalubridade do local;
- ✓ Carência de equipamentos públicos e comunitários;
- ✓ Possibilidade de reintegração de área pública contígua (Escola de Equitação).

*Imagem Google – Escola de Equitação ainda instalada*

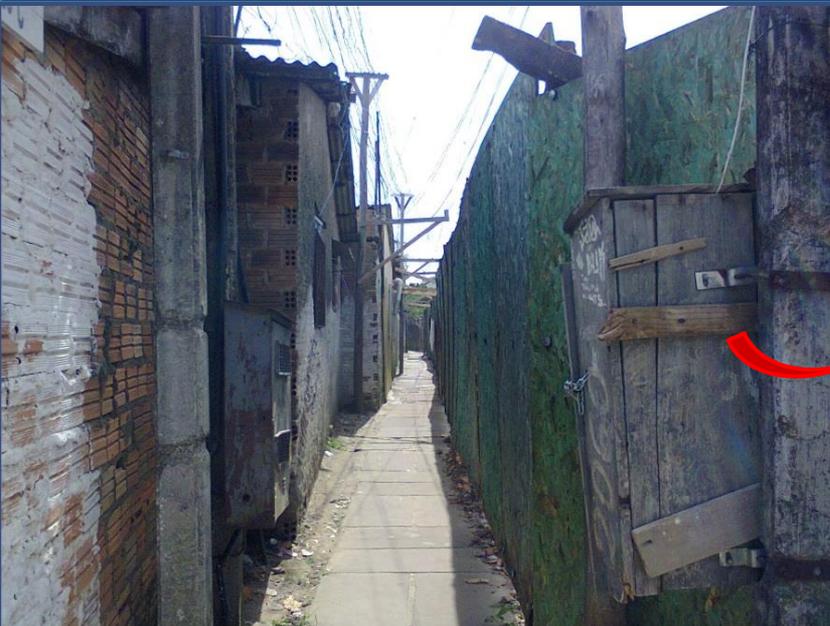
# Antecedentes do Projeto



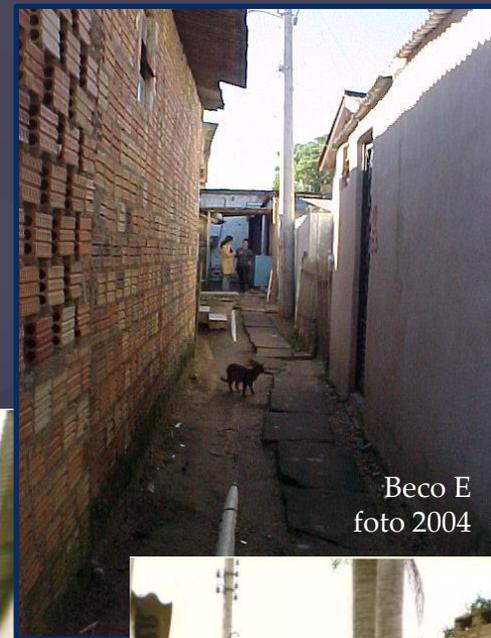
- Muitas edificações sem acesso direto à via pública;
- Edificações sobre faixas não edificáveis e sobre o alargamento da Rua Cel. Claudino;
- Problemas com alagamentos recorrentes > sistema de drenagem ineficiente.

## Antecedentes do Projeto

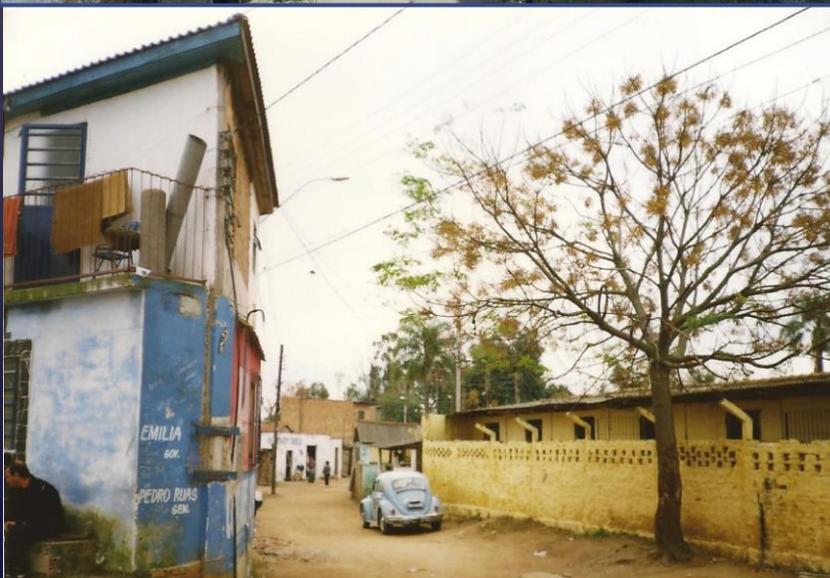
- Insalubridade agravada pela presença de uma Escola de Equitação na área lindeira.



Beco C – à direita, tapume da obra onde antes se localizava o muro da Escola – foto: dez. 2012



Beco E  
foto 2004



Rua B – à direita, Muro da Escola de Equitação e baias dos cavalos – foto: anterior à 2002



Beco H  
foto 1999



## Objetivos do Projeto

- Garantir a permanência e a qualidade de vida das famílias no local onde residem;
- Integrar a comunidade à cidade formal, respeitando suas características;
- Promover a ordenação urbana e ambiental do assentamento, por meio da articulação do conjunto de serviços públicos e comunitários (redes de infraestrutura e bens de consumo coletivo);
- Legalizar a situação fundiária.

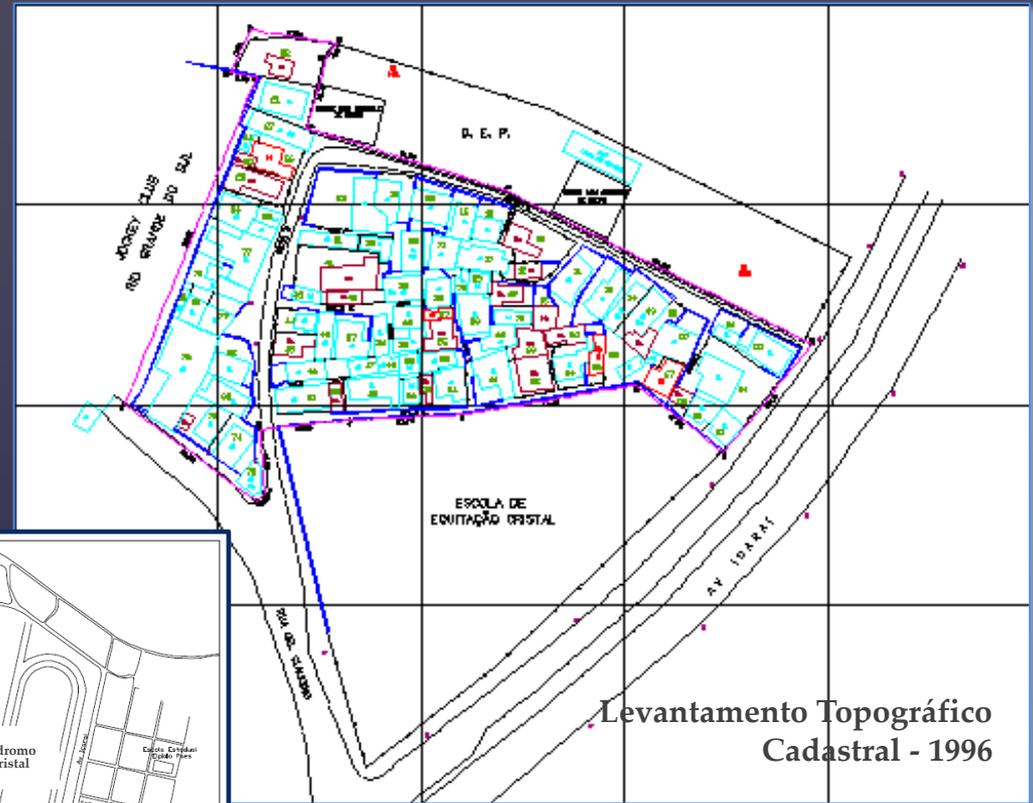


Área reintegrada pelo Gov. Municipal - antes e depois





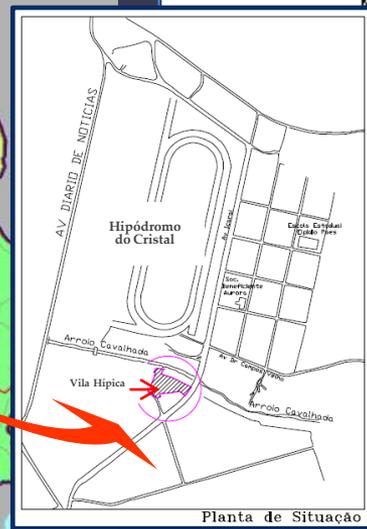
# Local de Intervenção:



Levantamento Topográfico Cadastral - 1996

## Vila Hípica do Cristal

Região 5 de Planejamento Urbano: Glória, Cruzeiro e Cristal  
Bairro Cristal, Zona Sul de Porto Alegre



Porto Alegre  
— Regiões Planejamento  
— Macrozonas  
— Bairros vigentes

## Prioridades de Atendimento : Identificação do Grupo Alvo

- Origem da Ocupação: famílias vinculadas ao Hipódromo do Cristal > 1959 > Praça de Corridas do Jockey Club do RS.
- Primeiro levantamento topográfico cadastral > 1996 > 84 famílias
- Em 2000: 92 famílias
- Em 2007: 122 famílias
- **Caracterização das famílias:**
  - ✓ Total de pessoas: 384
  - ✓ Mulheres chefe de família: 73
  - ✓ Idosos: 39
  - ✓ Pessoas com deficiência: 14
  - ✓ Renda média familiar: 2,4 salários mínimos
  - ✓ Média de pessoas por família: 2,96
  - ✓ Trabalho: muitas pessoas trabalhadoras informais no Jockey Club, exercendo funções como cavaleiros, treinadores de cavalos, etc.
  - ✓ Todas as famílias estavam em situação irregular de ocupação.



## Identificação com a Categoria: Projetos de Relevância Urbana e Social

O Projeto se enquadra nesta categoria, em primeiro lugar, por se tratar de uma regularização fundiária. Fortalecido pelo fato de estar inserido em um programa de maior abrangência, o Programa Integrado Socioambiental/Pisa, puderam ser efetivamente contempladas as questões urbanas e ambientais, à medida que foi executado o conjunto completo das obras previstas.

### ➤ Principais aspectos:

- ✓ Inserção na malha viária urbana e
- ✓ Surgimento de novas centralidades > construção da Creche e da praça > garantia de acesso aos serviços e equipamentos necessários à qualidade de vida, não só dos moradores da Vila Hípica, como dos moradores do entorno (Bairro Cristal).



Imagem Google Street View – Creche executada

## Identificação com a Categoria: Projeto de Relevância Urbana e Social

- Qualificação dos espaços;
- Melhoria nas redes de infraestrutura;
- Inserção no contexto urbano.



**Maior ganho:** Manutenção das famílias em seu local de origem, em pleno processo de valorização imobiliária da Região Cristal.

*Entre a pista de corridas e a Av. Diário de Notícias, hoje localizam-se dois grandes empreendimentos comerciais que adentram a área antiga do hipódromo: o Big Shop e o BarraShopping Sul, cujo estacionamento se estende ao longo da reta de chegada. Uma torre de escritórios comerciais também lá está construída, pertencente à Empresa Multiplan. (Wikipédia)*

*Ganhos ambientais advindos do Pisa, como a despoluição do*

*Arroio Cavalhada, e obras viárias com implementação de novos modais de transporte, vêm impactando positivamente na comunidade.*



## Prazo de Execução

### Dados Gerais do Contrato:

Com a inserção do projeto ao Pisa, o Contrato para a execução de todas as **redes de infraestrutura**, incluindo uma **estação de bombeamento de esgoto**, construção de **35 unidades habitacionais**, de uma escola de educação infantil (**creche**), de uma sede para **Associação de Moradores** e de uma **praça**, foi licitado no valor R\$ 4.168.437,71, com início em **24/05/2012** e término previsto para **23/05/2013**. Posteriormente, esse prazo foi aditado duas vezes, somando mais 360 dias, dos quais os últimos sessenta foram utilizados para trâmites burocráticos de encerramento dos serviços e alguns reparos pós-obras que se fizeram necessários, chegando à data de **25/05/2014**. Também houve aditamento de valor, em R\$ 475.185,25, resultado de dois aditamentos e uma supressão, ao final do contrato, resultando um **valor final** de R\$ 4.634.484,73. A Empresa vencedora do processo de licitação foi o Consórcio Gel Bronstrup.

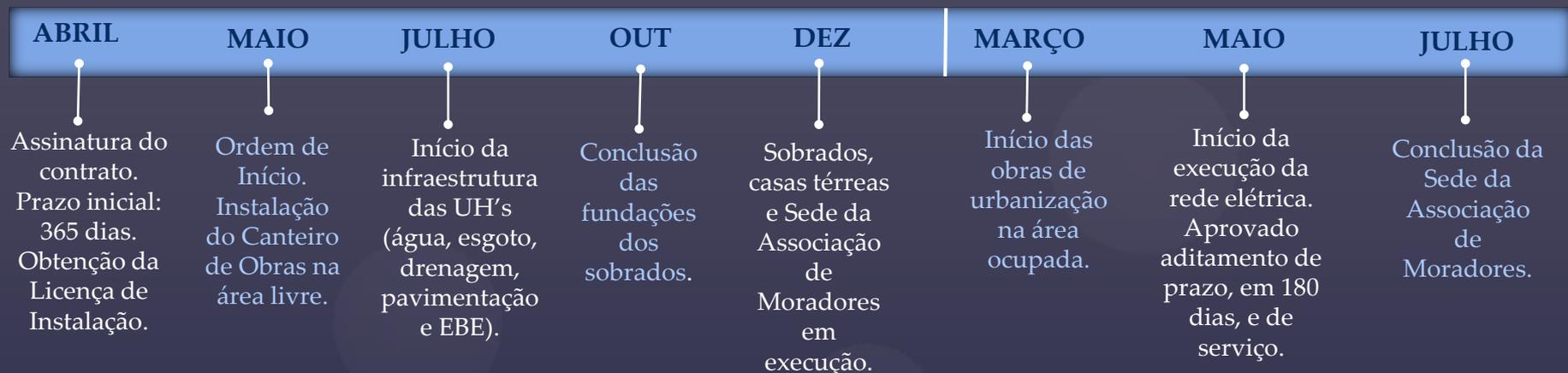




# Cronograma de Obras

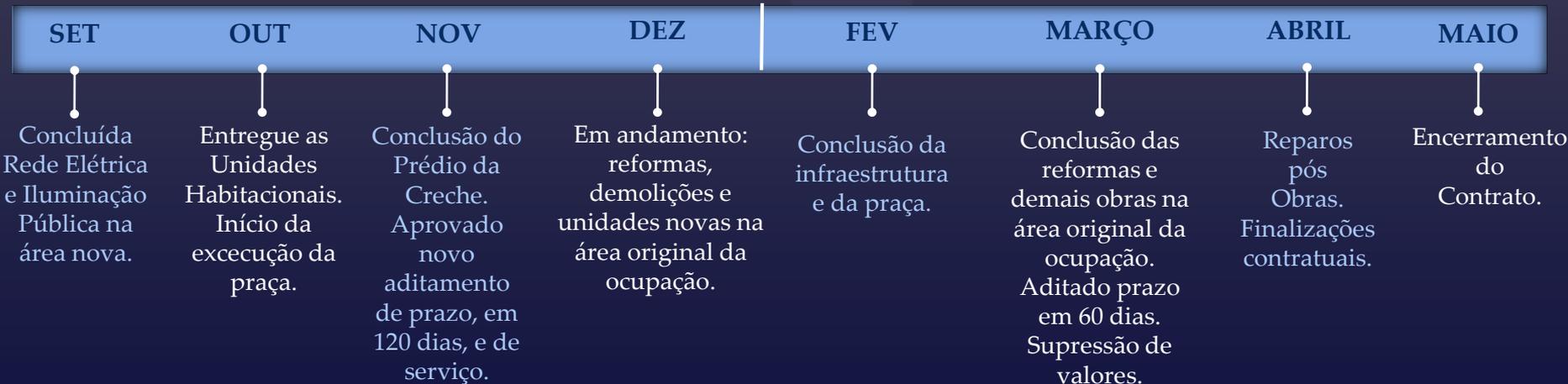
## ANO 2012

## ANO 2013



## ANO 2013

## ANO 2014



# Estratégias Adotadas

## NORMATIVAS

### Gerais:

- ✓ 1989: Implantado o Orçamento Participativo em Porto Alegre;
- ✓ Decreto 12.716/00: Dispõe sobre as Áreas Especiais de Interesse Social instituídas por leis complementares anteriores;
- ✓ LC 434/99, alterada pela LC 646/10: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - Art. 76 a 78;
- ✓ LC 547 e 548/06: Dispõe sobre aprovações e licenciamentos de empreendimentos destinados à demanda habitacional prioritária;

### Específicas:

- ✓ Reintegração da Posse: Março de 2002;
- ✓ Decreto 14.581/04: Institui Área Especial de Interesse Social, AETS I, e define regime urbanístico para regularização da Vila Hípica do Cristal;
- ✓ Lei 12.774/07: Autoriza o Poder Executivo Estadual a doar imóveis ao Município de Porto Alegre, para fins de regularização fundiária da Vila Hípica (imóveis reintegrados em 2002);
- ✓ Contrato de empréstimo PMPA e Bib para o Pisa: 1979/BR de 20 de maio de 2009.



## Estratégias Adotadas

**DE GESTÃO:** Visando sua efetivação, o projeto de urbanização e regularização fundiária da Vila Hípica foi incorporado pelo Programa Integrado Socioambiental / Pisa, no ano de 2009.

- **Objetivo Geral do Pisa:** Contribuir para melhorar a qualidade de vida da população da cidade de Porto Alegre.
- **Propósito Geral:** Recuperação das condições ambientais urbanas.

Para isso, prevê:

- ✓ Obras de infraestrutura urbana;
- ✓ Obras de proteção contra cheias;
- ✓ Construção de novas moradias;
- ✓ Acompanhamento social às famílias, com ações de Geração de Trabalho e Renda e Educação Ambiental;
- ✓ Reestruturação viária;
- ✓ Devolução da balneabilidade do Guaíba;
- ✓ Elevação da taxa de esgoto tratado de 27% para 77%.



# Estratégias Adotadas

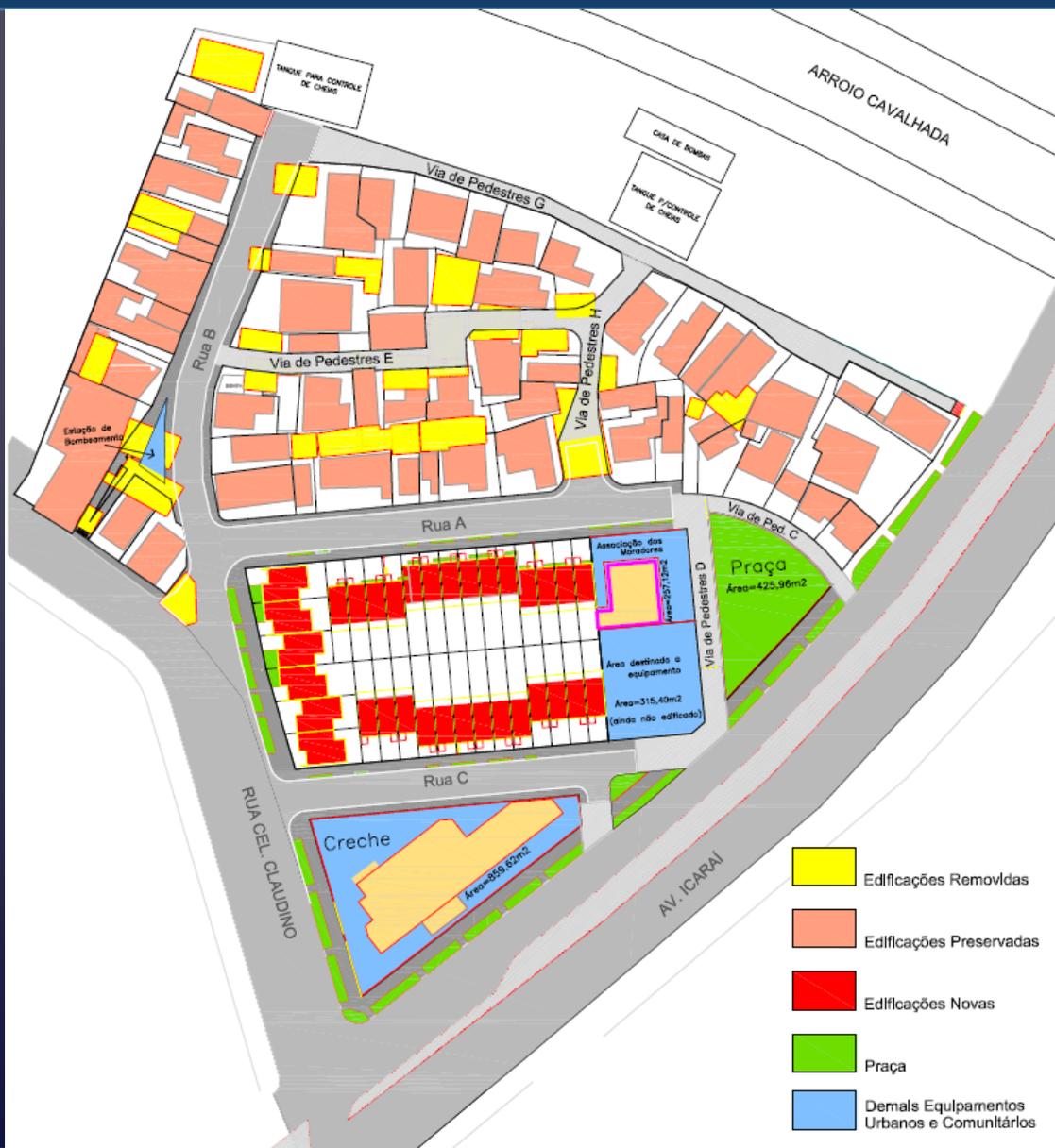
## URBANÍSTICAS

O projeto urbanístico teve como objetivos:

- Qualificar o espaço urbano e
- Contemplar as necessidades e aspirações da comunidade.

Para isso, buscou:

- ✓ Viabilizar acesso direto às vias públicas a todas as moradias;
- ✓ Implementar os serviços básicos de infraestrutura e bens de consumo coletivos;
- ✓ Liberar as faixas das redes de drenagem, com a retirada das edificações sobre elas incidentes;
- ✓ Viabilizar a continuidade da malha viária do entorno, criar novas vias e consolidar com qualidade os acessos pré-existentes;
- ✓ Aproveitar a área livre, reintegrada pelo Governo do Estado e disponibilizada ao Município, para atender os reassentamentos necessários e para integrar a comunidade à cidade, com a instalação dos bens de consumo coletivos nesse local.

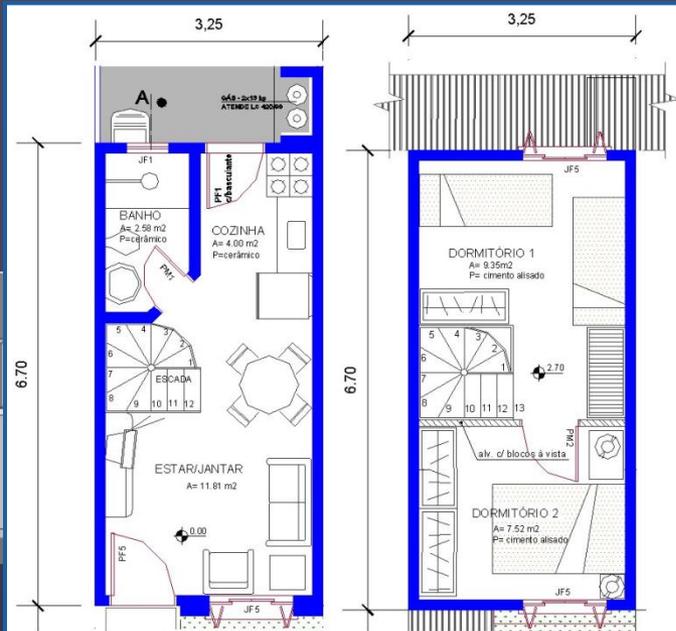
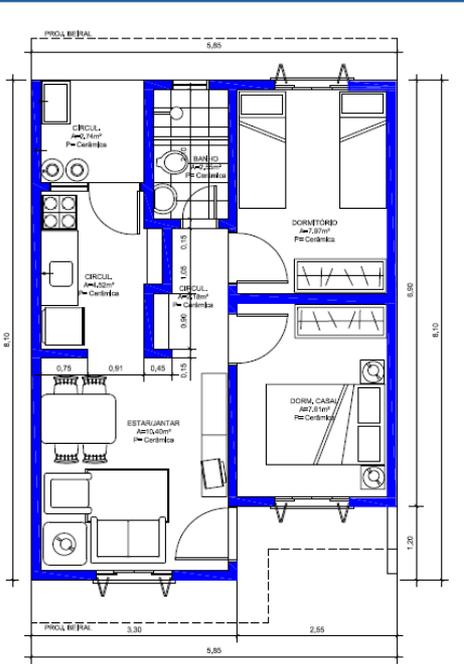




# Estratégias Adotadas

## URBANÍSTICAS

### Tipologias



UH Térrea > Área: 44,19m<sup>2</sup>

UH Sobrado > Área: 43,55m<sup>2</sup>

# Estratégias Adotadas

## SOCIAIS

- Inserção do projeto de regularização fundiária ao **Pisa** possibilitou a realização de acompanhamento social permanente às famílias com apoio da equipe social do Demhab;
- Estabelecimento do **Escritório de Gestão Participativa (EGP)** próximo à comunidade, com plantões sociais diários para atendimento das demandas das famílias, reivindicações e esclarecimentos sobre as intervenções. Com isso, criou-se vínculo, facilitando mediações, encaminhamentos e incentivando a participação comunitária;
- Organização de **assembleias, reuniões e formação de comissões** com moradores da comunidade e representantes da Prefeitura, para discussões sobre ações necessárias a serem adotadas para implementação do projeto;
- Acompanhamento das ações vinculadas ao **Orçamento Participativo**, buscando reforçar a importância das instâncias de participação popular.



- **Ações de mobilização e organização comunitária:**
  - ✓ Assembleias gerais e reuniões periódicas com moradores;
  - ✓ Informativo mensal sobre o andamento do PRF;
  - ✓ Comissão de Acompanhamento de Obras > comissão de moradores para acompanhamento da construção das novas unidades habitacionais;
  - ✓ Mediação entre comunidade e coordenação do Programa para alterações nos acabamentos das novas unidades habitacionais, com ajuste orçamentário;
  - ✓ Ocupação das novas unidades habitacionais > consulta à comunidade e acordo na distribuição das novas UH's, com 95% de preferências atendidas;
  - ✓ Acessibilidade > adequação necessária às famílias com integrantes idosos, com deficiência ou com mobilidade reduzida;
  - ✓ Articulação para o funcionamento de equipamentos comunitários: Escola de Educação Infantil e sede para a Associação de Moradores.



# Estratégias Adotadas

SOCIAIS

## Ações de Geração de Trabalho e Renda

Levantamento realizado pela equipe do EGP para identificação de interesses e necessidades dos moradores em cursos de capacitação e qualificação profissional.

Oferta de cursos PRONATEC e outros ofertados por parceiros.

Alfabetização de Adultos em parceria com Centro de Integração Empresa-Escola (CIEE/RS).

Curso de Banho e Tosa de Animais de Pequeno Porte em parceria com a SMTE, realizado na sede da Associação de Moradores.



# Estratégias Adotadas

## SOCIAIS

### Ações de Educação Sanitária e Ambiental

- **Levantamento** realizado pela equipe do EGP para identificação das condições de instalações hidrosanitárias, coleta e separação de lixo, animais domésticos, abastecimento de energia elétrica;
- **Ônibus Bicho Amigo**: ação de vacinação, vermifugação e orientações sobre castração e cuidados básicos sobre alimentação e higiene de animais, em parceria com a SEDA;
- **Visitas domiciliares de acompanhamento** para divulgação de cartilhas sobre Educação Sanitária e Ambiental e instruções sobre a nova casa para moradores das unidades habitacionais entregues > parceria com equipe de educação ambiental do DEMHAB;
- **Projeto AGITA**: Ações de Gênero, Inclusão, Território e Ambiente > ações de educação ambiental através da revitalização de ambientes na Escola de Educação Infantil, projeto de extensão promovido pelo IFRS.





## Quadro Resumo dos Investimentos Aportados

Item	Descrição	Valor Contratado (R\$)
1	Terraplenagem	973.624,60
2	Execução de pavimentação	293.946,06
3	Rede de abastecimento de água	126.146,92
4	Rede de esgoto sanitário	274.943,99
5	Rede de esgoto pluvial	112.680,39
6	Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública	227.057,63
7	Estação elevatória - EBE	139.808,82
8	Linha de recalque - EBE	40.595,36
9	Praça	93.297,87
10	Creche	531.340,26
11	Sede da Associação de Moradores	148.793,04
12	UH- Sobrados - 29 unidades	1.242.157,70
13	UH – Casas Térreas - 6 unid.	430.092,09
	<b>Total do orçamento</b>	<b>4.634.484,73</b>

## Equipe Técnica envolvida diretamente no Projeto

### ➤ Demhab:

✓ Coordenação de Urbanização: Arqs. Urbanistas: Denise Pacheco Till Campos, Míriam da Rocha Fernandes, Rogério Gustavo de Los Santos Ferreira (projeto urbano e de regularização); Anselmo Gabriel Wingen, Fernando Biffignandi e Sílvia Maria Carpenedo (projetos das edificações) e Roberto Ferreira de Freitas (Coordenador do núcleo de apoio ao Pisa, pelo Demhab).

✓ Coordenação Técnica Social: Assist.Sociais: Clarazete Gautério de Farias e Elisabeth Schenkel Weis.

✓ Coordenação de Projetos: Engs. Civis: Carlos Ernesto Gallicchio Friedrich, Everton Luiz de Moraes, Geovani Clovis Luguesi, Miguel Alexandre de Oliveira Arzivenco (*in Memoriam*) e Sílvia Terezinha dos Santos Steinstrasser; Engs. Eletricistas Victor Hugo Félix e Silva e Paulo César Eschberger Alves.

✓ Coordenação de Obras: Eng. Civis: Luiz Homero Olabbarriaga Cabistani e Paulo Fernando Leão Dieckmann (fiscais das obras).

✓ Coordenação de Titulação e Registro: Engs. Civis: Paulo César Busato Scheffer e Orestes Marcon Filho (especializações, descrições de matrículas e registros imobiliários).

✓ Unidade de Cartografia: Eng. Cartográfico Vagner Conceição Nunes e Equipe.

✓ Assessoria Jurídica: Isabel Cristina Soriano Silva e Luís Carlos Pellenz.

➤ **Secretaria Municipal de Obras e Viação/Smov – Escritório de Projetos:** Arq. Lilia Pires da Silva e Equipe (projeto da creche)

### ➤ Pisa:

✓ Coordenação Geral: Eng<sup>a</sup>. Márcia Rodrigues de Rodrigues

✓ Trabalho Técnico Social: Assis.Sociais: Betina Ahlert e Mariana da Costa Farias; Sociól. Fernanda Pivato Tussi.

## Lições Aprendidas

- A participação social nos processos de regularização fundiária é aspecto fundamental na construção de processos que atendam às reais necessidades dos moradores da comunidade. Apesar da complexidade de uma construção coletiva, o processo de acompanhamento das obras por comissão formada por moradores, o informativo mensal e as muitas reuniões para decidir a divisão de ocupação dos sobrados foi muito importante para a permanência pós-ocupação;
- O descompasso entre a demanda comunitária por regularização e melhorias e a efetiva execução do projeto fragiliza o processo como um todo, e até mesmo os vínculos da Prefeitura com as comunidades;
- O Projeto realizado, tendo por base a articulação entre diferentes Secretarias e Departamentos da Prefeitura, envolvendo equipes multiprofissionais, permitiu que os vários aspectos que conformam a vida das famílias pudessem ser levados em consideração nos momentos de planejamento e da execução do Projeto;



- Ter a flexibilidade para realizar adaptações e reajustes anteriormente combinados, necessárias em virtude da dinâmica da comunidade, ao longo dos anos, possibilitou o respeito às particularidades de cada família, fortalecendo o vínculo entre comunidade e Prefeitura;
- O maior ganho deste Projeto foi a possibilidade de permanência das famílias em seu local de moradia. Contudo, frente à grande valorização imobiliária pela qual passa o bairro onde se localiza a Vila Hípica e as ações do mercado imobiliário que, por vezes, iludem moradores a venderem suas casas, é importante trabalhar o fortalecimento do direito de inserção na cidade com qualidade de vida urbana.
- A realização dos levantamentos socioeconômico e topográfico deve ser efetivada quando existir previsão orçamentária para a execução das obras, minimizando a necessidade de alterações no projeto.

## Projeto de Monitoramento e/ou pós-ocupação

- O monitoramento pós-ocupação vem sendo realizado pela equipe de trabalho social do Escritório de Gestão Participativa que realiza atendimentos individuais, em sua sede, e visitas domiciliares na comunidade. Esses atendimentos dizem respeito à formalização da posse (ação articulada com Setor Jurídico do Demhab), organização de documentos pessoais e articulação junto aos serviços da rede de atendimento socioassistencial.
- No que tange à participação social, as lideranças comunitárias da Vila Hípica integram a Comissão de Moradores do Pisa, que possui reuniões mensais.
- O monitoramento das condições físicas dos imóveis vem sendo realizado pela equipe de engenharia da Coordenação de Obras do Demhab, à medida que surgem as demandas.
- O acompanhamento pós-ocupação estende-se, ainda, às ações de Geração de Trabalho e Renda e Educação Ambiental, que são realizadas através de parcerias, e planejadas e acompanhadas pela equipe do EGP/Pisa.



*Crianças na praça – dezembro 2013*



Local do antigo muro da Escola de Equitação



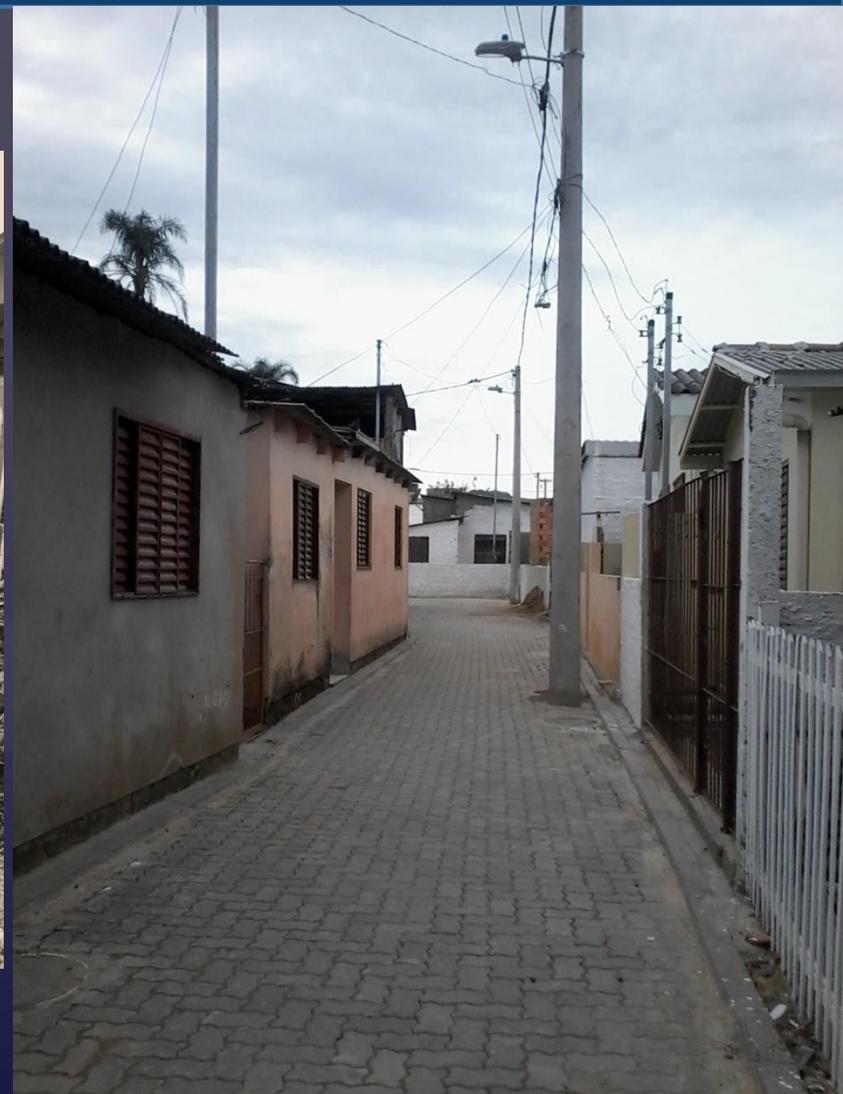
Local do antigo muro da Escola de Equitação – Via de Pedestres C em execução



Via de Pedestres C – limite da Praça e acesso à Av. Icarai – Abril 2014



Beco E durante as obras



Antigo Beco E depois das obras: Via de Pedestres E



Dez. 2013

Via de Pedestres H  
Durante as obras



Fev. 2014



Via de Pedestres H  
Finalização das Obras - Abril 2014

## Papel dos Parceiros no Projeto

➤ **Agentes Financeiros**

Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)  
por meio do Programa Integrado  
Socioambiental (Pisa)

➤ **Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA)**  
Ações Integradas e gestão partilhada entre  
Secretarias e comunidade

➤ **Ações de Geração de Trabalho e Renda e  
Educação Ambiental**

Escritório de Gestão Participativa (EGP/PISA)  
Centro de Integração Empresa – Escola (CIEE)  
Instituto Federal de Educação, Ciência e  
Tecnologia (IFRS)

➤ **Eletificação de áreas de complexidade social**  
Companhia de Estadual de Energia Elétrica  
(CEEE) – Programa Energia Legal



Obrigada

*"Donde existe  
una necesidad  
nace un derecho."*

*Eva Perón*