

BRASIL
A Copa que fez a cabeça dos estrangeiros

ENTREVISTA – Gláucia Barros
"Nossa aposta vai muito além das eleições"

CidadeNova

FRATERNIDADE EM REVISTA

Exemplar 580
Ano LVI
Nº 8
Agosto de 2014
www.cidadenova.org.br

Onde você mora?



CAPA

MARTINA CAVALCANTI
revista@cidadenova.org.br



MORAR

Direito de todos

URBANIZAÇÃO No Brasil, a realização de eventos internacionais, a especulação imobiliária e o crescimento desordenado dos grandes centros urbanos têm levado à remoção da população de baixa renda de suas comunidades de origem





Tuca Vieira/Folhapress

Expulsão do centro da cidade por não poder arcar com o crescente custo da moradia, parte da população de baixa renda protagonizou diversas ocupações em regiões periféricas das metrópoles brasileiras. Uma dessas apropriações, na zona sul de São Paulo, criou o que conhecemos hoje como a segunda maior favela da capital: Paraisópolis. Ocupada há quase sete décadas, a região está localizada no Morumbi, bairro nobre de São Paulo. Atualmente são 60 mil habitantes vivendo em uma área de 990.000 m² (equivalente a nove estádios de futebol).

Com o passar dos anos, fatores como o aumento da população, a crescente identidade comunitária, o desenvolvimento de um pequeno comércio e as históricas reivindicações de moradores, firmaram a comunidade na região e chamaram a atenção do poder público. Em 2005, a comunidade foi uma das primeiras na cidade a receber projetos de urbanização de favelas, uma tentativa da prefeitura de manter os moradores no local e melhorar suas condições de vida. Quase uma década após

o início do processo, avanços são notados, mas alguns problemas persistem.

“Ruas foram asfaltadas, a energia foi em grande parte regularizada e parte do saneamento vem sendo feita”, enumera Gilson da Cruz Rodrigues, presidente da União dos Moradores e do Comércio de Paraisópolis e morador da comunidade desde o nascimento. “Mas ainda temos mais de 3,5 mil vivendo do aluguel social sem ter suas moradias definitivas”, pondera.

Segundo a Secretaria Municipal de Urbanização de São Paulo, o programa prevê beneficiar 20 mil famílias com infraestrutura e moradias através de um investimento de R\$ 90 milhões. Até o momento, foram concluídas 1.477 unidades habitacionais e está prevista a construção de outras 789.

“É uma conta que não fecha”, afirma Stacy Torres, mestre em Planejamento e Gestão de Território e advogada da área de Direito à Cidade, no Observatório das Metrópoles. “Na maioria das urbanizações de favelas, não bate o número de pessoas removidas e o de habitações que serão produzidas, culminando na expulsão de muitas pessoas. Isso acontece por falta de planejamento ➔



ou problemas na obra”, diz. “E o aluguel social causa insegurança, porque às vezes o valor é baixo ou a prefeitura deixa de pagar sem avisar.” Atualmente, na cidade de São Paulo, o aluguel social é de apenas R\$ 400.

Para a arquiteta urbanista e professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), Paula Santoro, uma maneira de fazer valer os aluguéis sociais é a manutenção de um banco de imóveis pelo poder público. “A locação social pode ser uma forma de acesso para quem recebe até seis salários mínimos, pois seria possível controlar os preços dos aluguéis, já que a oferta seria pública”, explica.

Habitação, um problema nacional

Por região metropolitana, São Paulo concentra a maior parte de domicílios particulares ocupados nos denominados “aglomeramentos subnormais”. Segundo o Censo 2010, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), há 596 mil casas nessas regiões, ou 18,9% do total, onde moram mais de 2 milhões de pessoas, o equivalente a quase 10% da população total dos 39 municípios.

A Secretaria Municipal de Habitação tem como meta a entrega de 55 mil unidades até 2016 em São Paulo. Nos últimos dez anos, cerca de 30 mil moradias foram entregues, sete vezes menos do que o necessário para zerar o déficit habitacional de 230 mil casas no município.

Apesar do protagonismo paulista, a equação também é de difícil resolução nas demais regiões metropolitanas do país, onde o déficit é de aproximadamente 5,24 milhões de domicílios, segundo pesquisa do Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas (Ipea) de 2012.

Os dados alarmantes e as reivindicações de moradores pressionaram o poder público a investir em projetos de urbanização em periferias de todo o país nas últimas décadas. A nova política altera uma tradição perversa de construir unidades habitacionais distantes dos centros para a população pobre. O objetivo é aproveitar a infraestrutura já disponível nas comunidades e nos arredores, evitando gastos milionários com mobilidade urbana.

“Recife foi pioneira nesse trabalho de urbanização e Belo Horizonte também”, destaca Kazuo Nakano, professor do Mestrado em Direito Imobiliário da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV-SP). Ele lembra que boa parte dos recursos do Programa de Aceleração do

Crescimento (PAC), do governo federal, é destinado à urbanização de favelas. Segundo o Ministério das Cidades, com os investimentos contratados pelo programa até o momento, estima-se que, quando concluídos, irão beneficiar cerca de 2,5 milhões de famílias.

A segunda fase do PAC previu investimentos específicos para Paraisópolis no total de R\$ 163 milhões até abril deste ano. Do total de obras, 67% foram concluídas, tendo sido desbloqueados, até o momento, R\$ 115,5 milhões (70% dos repasses previstos).

Os projetos de urbanização são unanimidade entre os especialistas ouvidos por *Cidade Nova*. Mas, na opinião dos analistas, ainda há muito a ser aprimorado.

Especulação imobiliária

A especulação imobiliária, apontada como a grande responsável pela expulsão dos habitantes das áreas com melhor infraestrutura, é um entrave para o cidadão de baixa renda desde a década de 1940. “É o grande paradoxo: locais com mais infraestrutura tendem a não conseguir englobar essa população, que sofre pressão para sair dali porque o mercado formal imobiliário tem interesse em lucrar com a valorização da terra”, afirma Mônica de Carvalho, socióloga do programa de estudos pós-graduados em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP).

Segundo dados do Ipea, de 2002 a 2012 o valor dos aluguéis aumentou 50%. Já o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), medido pela FGV e utilizado no reajuste do aluguel, acumulou uma assustadora alta de 1.301% de janeiro de 1993 ao mesmo mês deste ano.

Em um país no qual a população urbana chega a 84%, as principais metrópoles foram as mais afetadas pelo boom imobiliário. Segundo o Ipea, o déficit metropolitano foi responsável por 31% do total brasileiro em 2012. Dois anos antes, quase 60% da população que hoje vive em favelas estava concentrada nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Belém, Salvador e Recife.

Com os programas públicos de urbanização, a lógica imobiliária passou a afetar também a periferia. A melhora da infraestrutura de algumas dessas regiões valorizou terrenos nas favelas, aumentando o custo e provocando uma nova expulsão dos mais pobres para localidades ainda mais distantes e desprovidas de aparatos públicos.



“Com a vinda de serviços bancários, novos comércios, asfaltamento e equipamentos públicos, o custo de vida ficou maior principalmente para quem não possui moradia definitiva, ficando a mercê dos valores de aluguéis que cresceram muito com a chegada da urbanização”, atesta Gilson, de Paraisópolis.

A ausência de regularização fundiária é a grande vilã para a permanência dos moradores, segundo Stacy. “A prefeitura executa a melhoria dos ambientes, mas as pessoas ainda não são donas desse lugar”, diz. “Dessa forma, é alimentado esse ciclo vicioso de ir para outro local de pior infraestrutura.”

A advogada acrescenta que a regulamentação também evitaria desocupações e reintegrações de posse promovidas à força e de forma violenta, como a assistida recentemente em Pinheirinho, comunidade de São José dos Campos (SP). Além disso, sendo proprietários do local, os moradores tendem a se sentir seguros para investir ainda mais em suas moradias. “Se tiver regularização fundiária desde o início, é mais fácil de potencializar a questão da própria renda das pessoas gerar qualidade de vida nos assentamentos”, assinala.

A Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo garante que após o processo de urbanização – ainda sem data prevista para conclusão – as famílias terão a regularização urbanística e fundiária de seus lotes. Já o Ministério das Cidades anunciou um plano para oficializar as propriedades em nível nacional e informa que, até agora, um milhão de famílias de 218 municípios têm processos em andamento. Segundo o órgão, desse total, 214 mil famílias tiveram seus títulos concedidos.

Mesmo com a regularização, a permanência dos moradores nas favelas urbanizadas é minada pela expulsão branca, quando o mercado imobiliário assedia os moradores para comprar suas casas e construir outros estabelecimentos no lugar, lembra Nakano.

Como membro de um núcleo de habitação do centro acadêmico XI de Agosto, da Faculdade de Direito da USP, que auxiliou juridicamente moradores de Paraisópolis, Stacy presenciou uma situação semelhante na região. “Paraisópolis foi sendo diminuída com o passar dos anos. Áreas que antes eram favela, agora são ocupadas por prédios de luxo. E é tudo cercado, murado, como se fosse outra parte da cidade. Isso dá outra cara à comunidade”, opina. “Se os barracos não estão ali, seus moradores foram parar em outro lugar.”

“Por isso é importante marcar essas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), para que tudo o que for construído lá atenda exclusivamente às necessidades de famílias de baixa renda”, sugere Nakano. Em Paraisópolis, 96% das áreas são marcadas como Zeis, segundo a Secretaria de Habitação. No Plano Diretor da cidade, produzido com ampla participação de movimentos sociais por moradia e aprovado em junho pela Câmara Municipal, duas mil áreas foram marcadas nessa categoria, segundo o especialista.

A urbanista Paula Santoro lembra da importância das Zeis de Vazios, zoneamentos sociais marcados sobre áreas pouco ou não utilizadas. “Eles funcionam como política de terras em áreas já urbanizadas, com emprego próximo, garantindo a inclusão social de forma mais abrangente”, resume. Para evitar que imóveis fiquem ociosos próximos a eixos de transporte ou a áreas de ocupação social, o novo plano diretor estabelece o IPTU progressivo, que prevê a correção anual de 15% do imposto no período em que o imóvel estiver desocupado. A medida procura evitar a manutenção de terrenos vazios para especulação imobiliária, obrigando o proprietário a ocupar a área ou entregá-la à prefeitura para fins sociais.

Outro ponto do projeto recém-aprovado elogiado pela urbanista é a cota da solidariedade. Empreendimentos com mais de 20 mil m² de área construída terão que ceder 10% do terreno ou outro terreno equivalente para implantação de moradias de interesse social. “Isso já acontece em países como França e Estados Unidos. São políticas de desenvolvimento social ligadas ao desenvolvimento do mercado”, afirma. “Mas é preciso ter uma gestão ativa do poder público para viabilizar que essas terras entrem no mercado e se transformem em habitação e inclusão social.”

Adaptação às necessidades

Pesquisa do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) revelou que transparência e participação são os temas eleitos como prioridades urbanas pelos habitantes de São Paulo. De acordo com Stacy, os dois itens fazem falta no processo de urbanização de favelas. “Com projetos mal planejados, você tira toda a vida da comunidade. As pessoas acabam morando num espaço melhor, mas o sustento, o lazer e a cultura acabam não existindo



mais”, critica. “É como o Minha Casa, Minha Vida: um terreno enorme com milhares de casas, mas sem vida.”

A advogada cita um projeto de uma escola de música questionado pela comunidade. Vencedor de um concurso internacional de arquitetura sustentável, o projeto “Gratão – Escola de Música” prevê a construção de um edifício de oito pavimentos em uma das regiões mais precárias de Paraisópolis. As obras, contratadas pela Secretaria Municipal de Habitação, custarão cerca de R\$ 9,5 milhões.

“Por que a gente vai construir uma escola enorme quando tem gente precisando de moradia e aluguel social? Não dá para investir numa escola de música simples?, ouvi dos moradores”, conta Stacy. “A participação popular acaba deixada de lado em relação à obra e o poder público estabelece prioridades no gabinete que não são as mesmas da comunidade”, aponta. Para ela, a solução é ouvir a população e permitir sua participação ativa nas decisões sobre os investimentos da verba de urbanização através de conselhos gestores mais eficazes.

Nakano também concorda que é necessário respeito por parte dos atores públicos em relação ao modo de vida que já está estruturado na região, como no caso do comércio. “A favela está cheia de mercadinho, bar, loja de material de construção, pois o morador é um consumidor. A urbanização não pode repetir o erro do Cingapura [projeto de urbanização da gestão Paulo Maluf] e matar isso. É importante criar oportunidades de geração de emprego e renda, aproveitando a economia popular que já existe lá”, sugere.

Em resposta a essas críticas, o Ministério das Cidades declarou que o trabalho social é componente obrigatório em todas as intervenções financiadas pelo programa de urbanização de assentamentos precários. “Os entes executores devem viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e à realidade local, bem como à gestão participativa”, disse em resposta à reportagem. Segundo o órgão, é obrigatória a alocação de, no mínimo, 2,5% dos investimentos nessas ações.

Tendências

Os projetos de urbanização ainda são muito tradicionais, avalia a urbanista Paula Santoro. Para ela, a tendência é planejar desenhos mais criativos para a

comunidade, nos quais sejam priorizados o espaço público e a sustentabilidade. Reuso da água em hortas e a abertura de córregos para rios na cidade são algumas das sugestões da especialista.

“Em Paraisópolis, há áreas onde é tudo muito tradicional: o equipamento público fica solto no lote e gradeado. É preciso construir um espaço público interessante em que a escola vira praça, o caminho vira comércio e lugar de encontro. E já estão surgindo projetos assim lá”, ressalta. Para ela, só com uma política menos setorizada essas mudanças serão consolidadas.

Nakano também destaca a necessidade de se enraizar a questão ambiental nos projetos futuros. “Não basta colocar rede de água, esgoto, alternativas de emprego e renda. Tem que fazer tudo isso de maneira harmoniosa com os ciclos dos rios, com a cobertura de vegetação, sem impermeabilizar todo o solo, principalmente em áreas de várzea, e usando materiais de construção recicláveis, que não prejudiquem o meio ambiente”, alerta.

Outra importante tendência, para o advogado, é investir no sistema de transporte coletivo, principal reivindicação dos protestos que tomaram as metrópoles do país desde junho do ano passado.

A relevância da mobilidade urbana é confirmada por Gilson, morador de Paraisópolis. “Vemos que a região vai se verticalizar cada vez mais, aumentando sua população e crescendo os desafios da gestão do trânsito”, diz ele. “Nosso papel é melhorar a qualidade de vida da região onde moramos e buscar integrá-la ao resto da cidade, é importante ter equipamentos culturais, esportivos, acesso a empregos onde se mora, com isso e sem descartar a utilização do que a cidade nos disponibiliza, utilizando meios de transportes de qualidade, acredito que as pessoas possam continuar se estabelecendo em Paraisópolis”, arremata.

Para a socióloga Mônica de Carvalho, mais importante do que olhar para frente é fazer melhor uso das conquistas do passado: “Desde a Constituição de 1988, temos artigos muito importantes, como o que fala da função social da propriedade; o Estatuto da Cidade, aprovado em 2010; as cidades com mais de 20 mil habitantes fazendo seu Plano Diretor com obrigatoriedade de que sejam participativos; as Zeis... Enfim, temos hoje instrumentos dos quais precisamos nos apropriar para construir o debate num outro patamar e não como se fosse a década de 1940”. ■