

CIDADE DOS SEM-TETO

Almir Teixeira e Pedro Estevam da Rocha Pomar



Políticas sociais excludentes, ausência de planejamento e acesso ao espaço habitacional ditado pelos interesses da indústria imobiliária são os motores do drama habitacional na maior cidade do país. Metade da população, ignorada ou deliberadamente excluída, resolveu o problema situando-se à margem da lei, habitando loteamentos irregulares, áreas de mananciais, qualquer nesga de terra ou abrigo disponível. Quase 20% dos paulistanos são favelados e 6% moram em cortiços

“**N**a questão habitacional, é importante saber que nem tudo é déficit de unidades habitacionais. O menor problema é a unidade habitacional. Se houver ajuda técnica e algum financiamento, isso é facilmente solúvel. O problema é a construção de cidade, porque a pessoa não mora dentro de quatro paredes, ela mora na cidade”, adverte a professora Ermínia Maricato, coordenadora do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (Lab-Hab) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP e ex-secretária municipal da Habitação.

“Se a casa não tiver água, esgoto, acesso ao transporte, escola próxima, drenagem, ela não é viável, e São Paulo tem sido construída como uma soma de unidades habitacionais que forma um depósito de gente. Isso não é cidade. Em São Paulo, parte do déficit é déficit de cidade, de infraestrutura urbana, de programas sociais, de área de lazer, de recuperação do meio ambiente, dos córregos, mananciais, de coleta de lixo — e parte é, se você não produz novas moradias, déficit habitacional.”

No entender da professora, o crescimento de favelas em São Paulo é absolutamente exponencial. “No começo da década de 70 tínhamos 1% da população morando em favelas; em 1987, 8%; em 1993, 19%, ou seja, nosso processo de urbanização é uma máquina de produzir favelas. É uma máquina de exclusão. Se não produzir novas

moradias e só urbanizar favelas, é um processo de enxugar gelo.”

Pesquisas realizadas pelo Lab-Hab e pela Escola Politécnica propõem soluções integradas, que são mais racionais, menos onerosas para os cofres públicos e mais justas socialmente. Entre as principais linhas de pesquisa, destinadas a subsidiar políticas habitacionais coerentes, estão a recuperação da região central da cidade, a avaliação da reurbanização de favelas, o problema da ocupação de áreas de proteção de mananciais e a questão do preço do solo urbano.

A construção de conjuntos habitacionais na periferia é mais cara e só resulta na criação de bairros dormitórios

A revitalização do Centro por meio de sua requalificação como local de moradia é uma das mais instigantes propostas geradas pelo LabHab. Articular ações de defesa do patrimônio público, remodelação do espaço público e revitalização da atividade econômica com a questão habitacional é a saída apontada pela professora Helena Menna Barreto para o problema da degradação de toda a região central da cidade de São Paulo.

No documento *Habitação no Centro de São Paulo: Como Viabilizar essa Idéia?*, que preparou para

subsidiar seminário realizado em agosto deste ano, Helena Menna Barreto observa que não existe limite definido para as chamadas áreas centrais da Capital.

“Podemos dizer que são bairros situados no Centro histórico e seu entorno, caracterizados pela tradição de uso misto, perda de atividades e de população, desvalorização imobiliária, presença de edifícios abandonados e espaços públicos utilizados”, o que incluiria “os atuais distritos censitários da Sé, República, Santa Cecília, Liberdade, Parí, Cambuci, Brás, parte do Bexiga, Barra Funda, Belém e Mooca”.

O chamado Centro Expandido incorpora também a Aclimação, Bela Vista, Cerqueira César, Consolação, Indianópolis, Jardim América, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Perdizes, Pinheiros, Santa Cecília, Vila Madalena e Vila Mariana. A Tabela 1 mostra o decréscimo da população no Centro Histórico e no Centro Expandido, nas décadas de 70 e 80.

Helena entende que só a ação do poder público pode reverter a situação do Centro, defendendo que é nessa região, e não na periferia, que se devem aplicar os recursos públicos que viabilizem a moradia popular. “A política até agora foi de sempre produzir conjuntos habitacionais na periferia, e normalmente fazia-se isso porque ficava mais barato o terreno”, diz a pesquisadora. “Na verdade, é um engano, porque acaba ficando tudo muito caro por precisar se levar também a infraestrutura para essas regiões”.

Desse modelo desgastado de política habitacional resulta a cria-

NOS CORTIÇOS, ÁREA MÉDIA DOS DOMICÍLIOS É INFERIOR A 12M²

Na tese de mestrado “Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços: estudo de casos na área central da cidade de São Paulo” (Politécnica, 1999), baseada em pesquisa realizada em 1998 em sessenta imóveis encortiçados do Bom Retiro, Luís Kohara fornece dados valiosos sobre o custo da moradia em cortiços centrais e suas condições de conforto.

A área média dos domicílios encortiçados, sem considerar banheiros e áreas comuns, é de 11,9m². Entre as 120 famílias pesquisadas, 78,9% residem em espaços inferiores a 15m² e 77,8% em apenas um cômodo. O

número de bacias sanitárias é de uma para cada vinte e cinco pessoas.

“O cortiço se caracteriza tanto pelas condições precárias de moradia como pelas relações de locação, geralmente marcadas por cobranças abusivas de aluguéis e taxas”, afirma Helena Menna Barreto em seu texto *Habitação no Centro de São Paulo: Como Viabilizar essa Idéia?*. “A ilegalidade dos contratos e a convivência direta com a pressão dos proprietários e seus prepostos deixa as famílias em situação extremamente fragilizada.”

O valor médio dos aluguéis encontrados na pes-

quisa é de 191 reais, mas 42,9% das famílias pagam aluguéis entre 196 reais e 260 reais. O comprometimento da renda familiar com o aluguel é muito alto: 45,6% dos moradores comprometem entre 31% e 60%; e 23,3% comprometem mais de 60%. A pesquisa comprova a predominância de relações informais

de locação: os que possuem contrato apenas verbal representam 73,9%. A garantia exigida é normalmente de um mês de aluguel.

Os empregados com registro em carteira chegam a 28,9% das pessoas maiores de 15 anos. Sem registro, 22,9%; trabalhando por conta própria, 18,2%; desempregados, 17,4%.

Isso representa um total de 70% de pessoas trabalhando.

“A comparação entre os valores de aluguel encontrados nos cortiços e aqueles praticados no mercado formal da área de estudo permitiu a Kohara concluir que o valor do metro quadrado de cortiço é 78% superior ao de casas térreas, 41% superior ao de apartamentos e 30% superior ao aluguel de sobrelojas e salas comerciais”, informa a professora Helena. “O aluguel de imóveis encortiçados parece mais rentável que o aluguel do imóvel inteiro para usos residenciais ou outros”.

A construção de conjuntos habitacionais na periferia é mais cara e só resulta na criação de bairros dormitórios

ção de “bairros dormitórios”, desparelhados de equipamentos sociais, repletos de problemas, e cuja população é obrigada a deslocar-se por longas distâncias para se dirigir ao trabalho.

A idéia de reabilitação do Centro para fins de localização de moradias sociais foi testada pelo *Laboratório de Projeto Integrado e Participativo para a Requalificação de Cortiços*, projeto interinstitucional

que estudou a possibilidade de revitalizar prédios abandonados, mantendo as pessoas que já estão lá e incorporando um maior contingente populacional.

Trata-se de garantir que famílias de baixa e média renda possam adquirir imóveis financiados no Centro, e neles permaneçam. A pesquisadora aponta a necessidade de um plano de obras públicas na região, com financiamento facilitado.

A Caixa Econômica Federal (CEF) e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) possuem recursos para aumentar o financiamento. O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da CEF, por exemplo, financia imóveis de até R\$ 20 mil por um período máximo de 15 anos para a quitação. Para a professora, o programa deveria ser flexibilizado para que

Daniel Garcia



Maria Lúcia Refinetti

Daniel Garcia



Laura de Mello Bueno

Daniel Garcia



Alex Kenya Abiko

imóveis de valor um pouco mais alto possam ser adquiridos na região.

A professora também defende a necessidade de subsídio, pelo governo, de parte dos custos da habitação no Centro. Além de a habitação ser uma dívida que o Estado tem com a população de baixa renda, os benefícios da conservação do patrimônio público decorrentes da reabilitação da região central já serão um resultado muito compensador.

A presença de conjuntos habitacionais populares no Centro terá também o papel de impedir a valorização exagerada dos imóveis nas localidades próximas. “A idéia é não mais fazer conjuntos habitacionais isolados, mas integrar a habitação social no tecido da cidade, preenchendo os vazios do centro e usando edifícios que hoje estão abandonados”, explica Helena.

“Se as pessoas empregadas no Centro puderem morar perto do trabalho e em boas condições, isso vai melhorar muito as condições da região até em termos de transporte e segurança”. A pesquisadora aponta outra vantagem de um programa de moradia social na re-

Projeto demonstrou ser viável a recuperação de prédios ociosos do Centro da cidade

gião: “É claro que a população que vai morar lá não pode ser aquela que tem um carro em casa e quer ter dois. Tem que ser mais interessada no transporte público, porque aí será bom para a cidade”.

Atualmente ocorre subutilização habitacional do Centro: nele moram somente 119 pessoas por hectare.

“Se outros 313 mil habitantes viessem para o Centro Histórico, a densidade ainda seria de apenas 238 habitantes por hectare. Para isso, seriam necessários cerca de 150 mil novos domicílios. Parte deles já existe, e está desocupada. A outra poderia ser obtida mediante reciclagem de edifícios e construção nova”, sustenta Helena. Na verdade, a população atual poderia ser mesmo triplicada com a execução de um programa habitacional de moradia social e ade-

quação dos equipamentos sociais: a infraestrutura é suficiente.

Na Tabela 2 (p.71) nota-se a baixíssima densidade habitacional nos bairros de Pari, Bom Retiro, Cambuci e Brás. “Aqui a oportunidade de adensamento residencial é muito grande. Para se ter uma idéia de quanto essa densidade é baixa, o distrito de Sapopemba tem densidade de 188,8 habitantes por hectare; São Miguel Paulista tem 138,2 habitantes por hectare; o Itaim Paulista tem 150,6 habitantes por hectare”, anota a pesquisadora do LabHab.

“Todo plano de revitalização e renovação causa a expulsão da população pobre. Estamos partindo da questão da moradia social exatamente para que o plano não nasça com essa cunha e leve em consideração que as pessoas que moram lá, principalmente em cortiços, possam permanecer”, acrescenta Ermínia Maricato. “Porque, por exemplo, grande parte dos garçons moram em cortiços no centro de São Paulo, assim como todo o pessoal de faxina dos prédios e toda uma população que trabalha no terciário. Esta questão depende de um programa

Cena paulistana

OS COM-DIGNIDADE DA OUVIDOR

Daniel Garcia

Para quem vem do Viaduto da Bandeira e sai na Rua do Ouvidor, é só um prédio sujo e bem tranca-do, o de número 63. Fica ali, entre o povo passando e os camelôs vendendo artigos importados. Nele mora dona Maria, Maria Silva Mattias, mineira, ca-tadora de papel há quase cinqüenta anos. Tem tam-bém Gegê, que dona Maria chama de pai, embora seja mais novo do que ela. Por que “pai”, dona Ma-ria? “Ah, filho, porque ele fez pra mim melhor que um pai fizesse”.

Dona Maria conta que Gegê é o chefe daquele povo, que é ele quem está “na ponta” das manis-festações, que faz aquilo com muita coragem e o povo vai junto. Gegê, ou Luiz Gonzaga, é um dos líderes dos sem-teto paulistanos e integra a direção da Cen-tral de Movimentos Populares (CMP).

Dona Maria está estendendo roupa lavada. É ela quem faz seu horário e decide quando vai trabalhar ou cuidar dos netos. Logo chegou o Paulo Henrique, que não gosta muito de escola, e lá dentro estava o Sidney, que esse gosta das aulas.

Ocupação bonita

“A gente ‘tá aqui faz quatro anos, meu filho, foi uma ocupação muito bonita. Tinha mil e poucas pes-soas”, relata dona Maria. “Eu nunca tinha participa-do não. Primeiro foi o pai, né, que foi na frente e quebrou a tranca. Aí foi aquele alvoroço. Muita gen-te metendo a mão nas portas, entrando, eu ‘tava jun-to, com um nenenzinho no colo”.

A ocupação, diz Gegê, conscientiza, constrói ci-dadania e dignidade. “Mas só constrói se o povo qui-



Dona Maria no prédio da Ouvidor: ocupação no Centro

ser.” Ele não sabe se conseguirão regularizar a situa-ção do prédio ocupado. “O governo diz que o prédio é da Secretaria da Cultura e que não está disponibi-lizado para moradia. A gente pode até ser ameaçado de despejo.”

Quem é essa gente? Você bate na porta (quando existe porta) e eles estão lá, de sorrisão no rosto. “Bom dia! Quem vocês ‘tão procurando?” A escada é em espiral e perde-se a noção de em que andar se está. No quarto andar fica o maior salão do prédio, onde as crianças têm aulas de reforço escolar. A pro-fessora, Tatiana, filha de uma das líderes do Move-mento de Moradia do Centro, tem mais de vinte alu-nos, a maioria de primeira a quarta série. Setenta fa-mílias moram no prédio. Quase 90% dos adultos tra-balham. Aqui, o estereótipo das “classes perigosas” cai por terra. (A.T.)

federal de financiamento e depen-de muito de um plano municipal”.

Em 1993, a Fipe, a pedido da Prefeitura, realizou pesquisa amos-tral que estimou em 6% do total da população da cidade o conti-gente que vive em cortiços típicos. Segundo a pesquisa, a maior con-centração de população encortiça-

da, 20% ou 120 mil pessoas, en-contrava-se na região da Sé, que corresponde aos distritos censitá-rios de Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, República, Sé, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília. Esse número representava aproximadamente um quarto da população total dessa região.

“É bastante viável revitalizar as áreas centrais da cidade com base nos prédios abandonados”, argu-menta o engenheiro Francisco Co-mar, um dos coordenadores do *Laboratório de Projeto Integrado e Participativo para a Requalificação de Cortiços*, acima citado, que envol-veu cerca de cento e trinta partici-

pantes e diversas entidades. “Famílias que não têm condições de moradia adequadas podem se incluir no sistema social e usar o investimento que a cidade já tem, que é toda a infraestrutura do centro”.

Organizado pelo Escritório Piloto do Grêmio Politécnico da USP e pela Escola de Pós-Graduação “Tecnologia, Arquitetura e Cidade nos Países em Vias de Desenvolvimento”, do Politecnico de Turim, Itália, o projeto foi concebido pela arquiteta Letizia Vitale, bolsista da Capes no Politecnico de Turim.

Participaram do trabalho equipes de professores e alunos da Pontifícia Universidade Católica (PUC-SP), da Universidade de Taubaté (Unitau), da Universidade São Francisco (USF) e da USP, bem como integrantes de oito ONGs brasileiras e uma italiana, representantes de movimentos populares (Movimento de Moradia do Centro, Unificação das Lutas de Cortiços e União dos Movimentos de Moradia) etc.

Três unidades da USP colaboraram com o projeto: Escola Politécnica, FAU e Departamento de Terapia Ocupacional da Faculdade de Medicina. Além de Letizia e de Comaru, que é pós-graduando da Faculdade de Saúde Pública, a coordenação ficou a cargo do professor Andrea Piccini, da Politécnica, e de Henrique Alfonsi, que coordenava o Escritório Piloto quando o projeto foi elaborado, em 1999.

“Existem vários prédios vazios, pois o Centro acabou se degradando. Ao mesmo tempo, existe muita gente que mora em cortiço e tem

TABELA 1 - Evolução da participação relativa das populações, segundo zonas (1960, 1970 e 1980)

Zonas do município	1960	1970	1980
Centro Histórico	10,1	5,5	3,8
Centro Expandido	22,1	15,8	13,5
Oeste	1,9	3,0	3,7
Sul	8,1	14,5	19,8
Sudeste	17,2	15,2	13,0
Leste 1	14,9	14,4	12,9
Leste 2	3,3	8,4	11,9
Norte 1	2,5	3,2	3,4
Norte 2	19,9	20,0	18,0
Município de São Paulo	100,0	100,0	100,0

Fonte: Emplasa. Fonte dos dados básicos: IBGE

***Urbanização criativa
e barata de favelas
só depende da
integração física e
social com o entorno***

que trabalhar lá, estar próximo”, pontua o engenheiro Alfonsi. “Tivemos de dar um enfoque interdisciplinar, bem amplo”, relembra. “Olhar a questão como um todo, não só nos aspectos de engenharia, de arquitetura, mas também nos aspectos econômico, jurídico, arquitetônico e social”.

A escolha do prédio a ser estudado obedeceu a critérios que facilitaram a análise. “Não podia ser nem muito grande nem muito pequeno, e tinha de ter um quadro de famílias morando nele com algum grau de organização para que fosse facilitado o trabalho de pesquisa”, conta Comaru. “Fizemos várias visitas a prédios ocupados e

escolhemos um na Rua do Ouvidor, que foi ocupado em 1997”. Há dezessete prédios ocupados por sem-teto no Centro.

Os resultados do projeto apontam um custo de R\$ 19.600,00 por família para a requalificação do prédio estudado. A cifra é bastante inferior ao valor normalmente destinado pela CDHU à construção de moradias na periferia, em torno de R\$ 27.000,00. “Na periferia, além de construir, você ainda teria de colocar toda a infraestrutura, mais os equipamentos urbanos: escola, posto de saúde, e que não entram na conta”, analisa Comaru.

“Nossa proposta é buscar uma cidade mais democrática, que *inclua* as pessoas, para não se fique fazendo investimento só na polícia, comprando mais armas, porque este tipo de ação não atinge a raiz do problema: a falta de emprego, de moradia, de educação. Tudo isso junto ajuda a gerar a violência”.

Os nove projetos de urbanização de favelas estudados pela equi-

AS PERGUNTAS FEITAS AOS CANDIDATOS

1 Somente a articulação das ações de defesa do patrimônio histórico e arquitetônico, remodelação do espaço público e revitalização da atividade econômica com a questão habitacional permitirá superar os impasses atuais do problema habitacional. *Que modelo de política habitacional o candidato defende?*

2 A revitalização do Centro, reformando e tornando habitáveis dezenas de prédios abandonados, integraria a habitação social no tecido da cidade e preencheria vazios. Projeto coordenado pelo LabHab mostrou ser possível requalificar um prédio no centro ao custo de R\$ 19.600,00 por família, valor bem inferior ao normalmente destinado pela CDHU à construção de moradias na periferia, em torno de R\$ 27.000,00. *A revitalização do centro da cidade consta dos planos do candidato? Que projeto de revitalização se pretende executar?*

3 A proteção da área de mananciais da represa Guarapiranga seria atendida com a criação de faixas contínuas de tratamento alternativo de esgoto, paralelas às margens dos rios que a alimentam, para

evitar que as habitações continuem se expandindo para mais perto da água. Isso permitiria preservar, nos locais que ocupam hoje, a maior parte das 600 mil pessoas que moram no entorno da represa, realocando somente os casos mais graves. A proposta é detalhada no projeto *Moradia Social e Meio Ambiente*, dos alunos da disciplina “Habitação para População de Baixa Renda” da FAU. Idêntica solução é proposta para a Billings, requerendo uma ação conjunta com municípios do ABC. *Como o candidato pretende equacionar a ação de proteção dos mananciais com a necessidade de garantir ou providenciar moradia para os habitantes das ocupações irregulares do entorno de Guarapiranga e de outras áreas?*

4 A urbanização de favelas requer soluções integradas, de modo a garantir o funcionamento adequado e coordenado dos sistemas de água, esgotos, drenagem de águas pluviais e coleta de lixo. *O candidato tem planos de urbanização de favelas? Nesse caso, quais as prioridades, as fontes de financiamento e as diretrizes básicas da urbanização?*

pe do LabHab mostraram possuir parâmetros urbanísticos diferenciados, com soluções urbanísticas criativas e eficientes. Para a arquiteta Laura de Mello Bueno, pós-graduanda da USP e professora da Pontifícia Universidade de Campinas (Puccamp), isso foi possível porque os responsáveis tiveram liberdade para projetar além das restrições impostas pelas leis urbanas, que às vezes limitam os projetos e não podem ser aplicadas em situações específicas, como acontece em algumas favelas. Outro elemento que contribuiu para as soluções foi a decisão de interferir o mínimo possível nas estruturas urbanísticas existentes.

Foram estudadas as favelas Santa Lúcia II e Jardim Esmeralda, em São Paulo, e Núcleo Barão de Uruguaiana e Vila Olinda, em Diadema, além de outras cinco no Rio de Janeiro, em Fortaleza e Goiânia. Em todos os casos estudados a urbanização modificou somente aquilo que era imprescindível, por exemplo, removendo barracos em áreas de risco ou abrindo espaço quando não havia outra forma de passar a rede de esgoto.

A pesquisa concluiu que os métodos de drenagem e escoamento de esgoto implantados nas localidades seguiram padrões bem próximos dos tradicionais. Isso é bastante positivo, explica a professora,

porque facilita a integração da favela urbanizada com o resto da cidade, pois as equipes da Prefeitura podem aplicar na manutenção da rede as mesmas ferramentas e métodos usados nos outros bairros.

Entre as recomendações feitas no relatório final das pesquisas, destaca-se que a intervenção em favelas deve coadunar-se às políticas públicas de acesso à cidade, ou seja, ela deve estar vinculada às políticas de desenvolvimento urbano, política fundiária, política de meio ambiente e de planejamento urbano. As obras de urbanização não devem ser intervenções pontuais, mas integrar-se nos projetos de um conjunto de intervenções

REFLEXÕES SOBRE O ESPAÇO URBANO

Antonio Biondi

Os grupos de estudo do Laboratório de Geografia Urbana da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP (Labur) vêm realizando diversas discussões sobre a cidade de São Paulo. Recentemente, o resultado de tais debates e reflexões veio a público no livro intitulado *O espaço no fim de século — A nova raridade* (Contexto, 1999). O tema central do livro é a transformação do espaço em mercadoria, propriedade das grandes corporações. Em conversa solicitada pela Revista Adusp, os pesquisadores do Labur explicaram como essa questão se reflete na Capital paulista, além de discutir as formas de atuação da Prefeitura.

Anselmo Alfredo, professor da Escola de Comunicações e Artes e pesquisador do Labur, refere-se ao espaço das favelas, que se transformaram em reservas de terra com potencial de valorização. “Num certo momento do processo, elas são removidas, para dar lugar a grandes empreendimentos”, explica. “As famílias que antes viviam no local não são consideradas no processo — exatamente como se viu nas regiões das avenidas Berrini e Juscelino Kubitschek — e tornam-se migrantes em sua própria cidade.”

O desafio de administrar São Paulo é agravado pelo fato de os problemas não se restringirem à Capital, mas serem compartilhados com as cidades vizinhas. Transporte, lixo e água, por exemplo, dependem de soluções e planejamento conjuntos. Francisco Capuano Scarlato, professor de Geografia Urbana, adverte que, com relação ao lixo, não há mais como apenas fazer lixões e aterros. “A reciclagem tem de ser melhor pensada, e não somente pelo viés dos custos que ela representa de imediato.”

O aparente caos urbano que envolve São Paulo é outro ponto colocado em debate. No entender de Amélia Luísa Damiani, docente de Geografia Urbana, praticamente toda ação da Prefeitura atende a uma lógica bastante clara, de acordo com os interes-



Pesquisadores do Labur: espaço, a nova raridade

ses da iniciativa privada. O Centro seria um exemplo dessa lógica. O trabalho da Prefeitura na região é realizado preponderantemente por meio de parcerias com comerciantes e empresários, numa ótica que leva em consideração somente a funcionalidade e a beleza da área.

De acordo com a professora Odete Carvalho de Lima Seabra, também da FFLCH, a nova “higienização” realizada no Centro reflete uma representação da cidade tal como sonhada pela população. “A burguesia busca apresentar um sonho, uma promessa, da qual o povo, mesmo que teoricamente, se sinte parte. Em São Paulo, porém, essa promessa não se sustenta.”

De acordo com Odete, o crescimento que a cidade apresentou nos anos 70 e 80, quando 500 mil pessoas chegavam por ano à Capital, faz com que o discurso não cole com a realidade. “O crescimento fugiu ao controle e o Centro tornou-se caótico”, diz ela.

Amélia vai além, questionando a possibilidade de São Paulo ser uma cidade realmente administrável. “Qualquer política que vise administrá-la é pequena. Para que não fosse, seria preciso enfrentar frontalmente a capitalização da cidade.” Na opinião de Amélia, “o grande projeto é incompatível com a racionalidade da Prefeitura”.

TABELA 2 - Evolução da população residente, segundo distritos, 1980, 1991 e 1996, área e densidade demográfica dos distritos do centro (base distrital atual)

Distritos	Censo 1980 (1)	% da pop. total	Censo 1991	% da pop. total	Contagem 1996	% da pop. total	Tgca 80/91	Tgca 91/96	Área (km ²)	habit/ hectare
Bom Retiro	47.542	0,56	36.136	0,37	27.788	0,28	-2,46	-5,20	4,0	69,5
Brás	38.592	0,45	33.536	0,35	26.665	0,27	-1,27	-4,56	3,5	76,2
Cambuci	44.807	0,53	37.069	0,38	32.089	0,33	-1,71	-2,89	3,9	82,3
Liberdade	82.392	0,97	76.245	0,79	64.349	0,65	-0,70	-3,39	3,7	173,9
Pari	26.942	0,32	21.299	0,22	15.434	0,16	-2,11	-6,34	2,9	53,2
República	60.940	0,72	57.797	0,60	49.666	0,50	-0,48	-3,04	2,3	215,9
Santa Cecília	94.451	1,11	85.829	0,89	75.826	0,77	-0,87	-2,49	3,9	194,4
Sé	32.933	0,39	27.186	0,28	21.255	0,22	-1,73	-4,88	2,1	101,2
Centro Histórico	428.599	5,05	375.097	3,89	313.072	3,18	-1,20	-3,55	26,3	119,0

Fonte dos dados básicos: FIBGE

(1) adaptação da Emplasa para os distritos de 1991

nos bairros, buscando uma integração física e social com o entorno.

Deve haver maior integração entre obras de urbanização e as melhorias na habitação, com adequação das ligações sanitárias e instalações elétricas das casas. Também é preciso que sejam criados sistemas de fiscalização do uso e ocupação do solo após as obras concluídas, para impedir que as reformas dos imóveis tornem insalubres as quadras, e em especial, sejam invadidos os espaços de uso comum.

Alex Kenya Abiko, chefe do Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da USP, explica que o modelo de urbanização de favelas defendido por Laura Bueno é uma tendência internacional e está sendo usado em países como Bolívia, Venezuela, México e África do Sul. “Mas o fato de os países resolverem urbanizar suas favelas não quer dizer que to-



Ermínia Maricato e Helena Menna Barreto

Daniel Garcia

dos concordem com a existência delas”, alerta o professor. “O poder público deveria trabalhar para que elas não se formassem, mas como elas estão presentes, é preciso urbanizar para resolver um problema que não deveria existir”.

O grupo do professor Abiko estudou quais os indicadores mais precisos para medir-se o grau de salubridade ambiental dos projetos de urbanização. Nas favelas existe uma forte relação de interdependência entre os sistemas de água, esgoto, drenagem de águas pluviais e coleta de lixo, o que obriga sempre a uma

solução integrada no processo de urbanização. Qualquer problema num dos sistemas acaba interferindo no resto, pois a densidade populacional é muito alta e os sistemas têm de estar funcionando bem e coordenadamente.

A criação de uma “barreira verde” nas margens dos rios que alimentam as represas Guarapiranga e Billings pode evitar que as habitações continuem se expandindo para cada vez mais perto da água. A idéia é desenvolver faixas contínuas de áreas de tratamento alternativo de esgoto, paralelas às margens. As faixas serviriam como uma separação real e visual entre as áreas habitadas e os rios, e ainda devolveriam à represa uma água com um grau aceitável de tratamento.

A proposta surgiu no projeto *Moradia social e meio ambiente*, trabalhado pelos alunos da disciplina “Habitação para população de bai-

xa renda”, da FAU. “Há uma quantidade muito grande de loteamentos irregulares no entorno das represas”, esclarece a professora Maria Lúcia Refinette Martins, uma das coordenadoras do projeto. “Nossa preocupação é buscar soluções ambientalmente adequadas e que contemplem a questão social que está colocada, pois ninguém acredita que seja possível mudar as 600 mil pessoas que moram em volta da Guarapiranga ou as 720 mil que moram em volta da Billings”.

A partir do estudo de um loteamento às margens da Guarapiranga, o grupo elaborou propostas tanto para a parte de infraestrutura, quanto para a realocação de algumas habitações que estavam praticamente dentro do córrego, caso em que não há outra alternativa. “Estabelecemos algumas diretrizes, no sentido de uma linha possível de solução técnica e jurídica para este tipo de caso, que vamos apresentar ao Ministério Público”, conta a professora.

“O problema das habitações irregulares à margem da represa é mais preocupante do que em outros lugares, porque a falta da rede de esgotos leva a que tanto a água servida quanto as águas de chuva e o esgoto acabem parando na represa, que é o manancial de água que alimenta a cidade”, alerta a professora. Por conta disso, o Ministério Público solicitou ao LabHab que fizesse um estudo e apontasse soluções.

“Algumas moradias que estão muito dentro dos córregos deveriam ser removidas e relocadas nos vazios das áreas de ocupação mais distantes das margens”, expõe Ma-



O LabHab, da FAU: estudos e propostas para a área de mananciais

***“Barreira verde”
produz tratamento
alternativo de esgotos
em áreas de
mananciais como a
Guarapiranga***

ria Lúcia. Nos limites entre as áreas ocupadas e os rios seria desenvolvido o tratamento alternativo de esgoto. “No loteamento que estudamos, que tem cerca de 600 famílias, a parte de tratamento de esgoto é algo que custa cerca de R\$ 45.000,00, que é um valor bastante pequeno”.

O tratamento indicado pelo projeto não usa produtos químicos, mas brita, pedra e raízes de plantas, que filtrariam o esgoto. Ele requer um acompanhamento que uma única pessoa consegue fazer, gastando somente meio período por semana.

Uma política de oferta de moradias e o controle da expansão nessas áreas de mananciais são de fundamental importância para minimizar o problema das ocupações em

zonas de mananciais. A lei de proteção de mananciais de 1975, que usa o critério de ocupação de baixíssima densidade nessas áreas (lotes grandes, chácaras), tornou-se inócua. “A pressão por terra é muito grande. Falta de oferta de moradias, preço baixo do terreno e controle precário pelo poder público juntaram-se, e conseqüentemente esta foi uma das áreas da cidade de São Paulo que mais cresceu na década de 70”, resume Maria Lúcia.

O LabHab começa a investigar, também, um dos fatores cruciais de qualquer política habitacional: os preços praticados nas desapropriações de solo urbano. “Está em desenvolvimento uma pesquisa em colaboração com o Lincon Institute of Land Police, que tem sede em Boston, visando uma questão que, embora específica, tem constituído um obstáculo muito grande às políticas sociais de transporte, habitação e meio ambiente, que é o preço de terras em desapropriações”, informa a pesquisadora Ermínia Maricato.

“O Brasil não tem cadastros fidedignos de propriedade fundiária, e evidentemente existe uma lógica

CALÇADAS PARA O CONVÍVIO SOCIAL

Se a Prefeitura eliminar 90% dos obstáculos que atrapalham o trânsito dos pedestres, como correntes, floreiras, desníveis e escadas, e relocar mastros, lixeiras e postes que se encontram em lugares errados, o espaço público dará um salto de qualidade sem precedentes na história de São Paulo.

Quem afirma é Eduardo Yázigi, professor de planejamento na Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. De acordo com ele, as calçadas da cidade em geral possuem tamanho adequado. Por isso, uma limpeza generalizada é a principal medida para desimpedir o caminho do cidadão.

O primeiro passo para a mudança seria fazer um microzoneamento do espaço público da cidade. O objetivo: verificar quais são e onde estão os obstácu-

los ao trânsito público, tendo em vista deixar o espaço “limpo”, levando-se em conta a movimentação de transeuntes, a questão social e a própria questão estética, como explica Yázigi.

O trabalho de restauração do espaço público deve se calcar num processo de justiça social para que tenha bons resultados, diz o professor. Os camelôs, por exemplo, devem ser vistos não só como obstáculos à circulação, mas como frutos da exclusão social que não podem ser punidos por uma reforma autoritária. “Sem recadastramento a pente fino, sem pulso de ferro que afaste as máfias do comércio e do tráfico de drogas, pensar em redesenho do espaço público é uma doce ilusão”, ironiza.

“O espaço público é o espaço por excelência para o convívio social e para o movimento das pessoas”.

Arquivo do LabHab



Esgotos na Guarapiranga: necessidade de controle

***“Mágica das desapropriações”
permite surgimento de precatórios milionários,
com valores 20 vezes maiores que os de mercado***

na apropriação do patrimônio público, uma facilitação da grilagem. Estamos analisando o detalhe desse processo todo, que são as desapropriações que se tornaram absolutamente milionárias, comprometendo todo o orçamento de alguns municípios”, explica Ermínia.

“Em São Paulo podemos citar as desapropriações na Avenida Faria Lima, que se tornaram precatórios milionários. Depois de anos e

anos de litígio, eles resultam 20 vezes o preço de mercado. Então queremos saber qual é a mágica. Por que isso acontece? Estamos estudando alguns casos para saber por quê essas desapropriações chegaram a esse preço”.

As vítimas das desapropriações, em geral os proprietários de um único imóvel que, em virtude da extensa lista de precatórios, não recebem o pagamento no devido tempo, também serão ouvidos na pesquisa. “Mas o que temos visto é que existe uma máfia de advogados, que, ao que tudo indica, atuariam comprando as causas”, revela a professora. Como parte dos trabalhos, em dezembro deste ano será realizado um seminário com a participação do Ministério Público, de peritos, de procuradores da Prefeitura e de vítimas de desapropriação. **RA**