



Seminário URBFAVELAS 2016
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

RELATOS DE MORADORES SOBRE PROGRAMAS DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS. OS CASOS DE JAGUARÉ, SÃO PAULO – BRASIL E SANTO DOMINGO SAVIO, MEDELLÍN – COLÔMBIA.

Guilherme Filocomo (-) - gfilocomo@gmail.com

Arquiteto e urbanista pela Universidade Presbiteriana Mackenzie – São Paulo. Especialista em Mercado e Políticas de Solo Urbano na América Latina pela Universidad Nacional de Colombia – Bogotá em parceria com Lincoln Institute of Land Policy.

Denise Antonucci (Universidade Presbiteriana Mackenzie) - antonucci.denise@gmail.com

Professora Universidade Presbiteriana Mackenzie – São Paulo. Mestre e doutora pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo

RELATOS DE MORADORES SOBRE PROGRAMAS DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS

OS CASOS DE JAGUARÉ, SÃO PAULO – BRASIL E SANTO DOMINGO SAVIO, MEDELLÍN – COLÔMBIA.

Denise Antonucci – antonucci.denise@gmail.com

Professora Universidade Presbiteriana Mackenzie – São Paulo.

Mestre e doutora pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo

Guilherme Filocomo – gfilocomo@gmail.com

Arquiteto e urbanista pela Universidade Presbiteriana Mackenzie – São Paulo.

Especialista em Mercado e Políticas de Solo Urbano na América Latina pela Universidad Nacional de Colombia – Bogotá em parceria com Lincoln Institute of Land Policy.

Sessão Temática: Desafios colocados para a gestão dos assentamentos após a urbanização.

Modalidade: Narrativa de Moradores

RESUMO

A pesquisa “Intervenções contemporâneas em cidades da América do Sul: Estudo das transformações territoriais em assentamentos precários. São Paulo / Brasil – Medellín / Colômbia”¹ previa em seu desenvolvimento a execução de oficinas com os moradores e usuários dos bairros Jaguaré, São Paulo - Brasil, e Santo Domingo Savio, Medellín - Colômbia. As oficinas realizadas nesses territórios tiveram como objetivo levantar as visões e opiniões dos moradores e usuários destes bairros que passam por um processo de melhoramento e urbanização fruto de ações públicas lideradas pelos respectivos governos municipais.

Os eventos com a participação da Sociedade Civil organizaram-se sob a mesma estrutura metodológica. Foi proposto aos participantes que se dividissem em quatro grupos, sendo eles organizados nos seguintes temas: i- Habitação; ii- Meio ambiente; iii- Espaço Público e Mobilidade; iv- Participação Social. Em cada mesa foram sugeridos temas ou indagações que guiaram os trabalhos e, após término de discussão por grupos, os resultados e conclusões foram apresentados aos outros grupos pelos próprios moradores ou usuários. Para este artigo buscou-se identificar, no relato dos moradores, as principais transformações referentes à questão Habitacional.

¹ Este material se apresenta como resultado preliminar da pesquisa:

“INTERVENÇÕES CONTEMPORÂNEAS EM CIDADES DA AMÉRICA DO SUL: ESTUDO DAS TRANSFORMAÇÕES TERRITORIAIS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS. SÃO PAULO/BRASIL - MEDELLÍN/COLÔMBIA”.

Entidades:

NAPPLAC Núcleo de Apoio à Pesquisa Produção e Linguagem do Ambiente Construído FAUUSP + **EMASO** grupo de pesquisa *Medio Ambiente y Sociedad* da Universidade de Antioquia.

Apoio à pesquisa: FAPESP e Vice-reitoria de pesquisa da Universidade de Antioquia.

DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Em um primeiro momento, serão apresentados os relatos dos moradores tais quais foram levantados pela pesquisa. Já na parte final do artigo, em Considerações Finais, serão contrapostas as informações e serão agregados dados levantados durante consultas bibliográficas realizadas no âmbito da investigação acadêmica do grupo de pesquisa.

RELATO DE MORADORES DO JAGUARÉ, SÃO PAULO

Foram realizadas duas oficinas no bairro do Jaguaré. A primeira ocorreu no dia 09 de junho de 2015 e a segunda no dia 16 do mesmo mês. Na segunda oficina, o 'Morador A' apresentou um breve relato da história de sua comunidade, complementada por companheiros. Segundo os próprios, o processo de ocupação da área iniciou-se em 1960 e intensificou-se durante os anos 1970. Nesse momento, grande parte das famílias que chegavam a esse território migravam da região nordeste do país e ocupavam um espaço compartilhado com indústrias, principalmente. Nesse momento, as casas, que ainda apresentavam um alto nível de precariedade, ocupavam grandes terrenos e possuíam uma relação generosa com o espaço público: "a rua era continuação da casa".

A partir de 1985, inicia-se o surgimento de comércios na região, culminando na construção de um *shopping center*, anos mais tarde. Esse processo gerou novas possibilidades de emprego, antes majoritariamente fabris. Também foi relatado que houve um contínuo processo de melhoramento e de expansão das habitações e que essa prática ganhou novas proporções após o início das melhorias urbanas. Melhorias essas que se iniciaram, em um primeiro momento, graças ao padre da comunidade, responsável por articular-se junto a outros atores urbanos e viabilizar um melhoramento no bairro que atendeu cerca de 850 pessoas. Em um segundo momento, a prefeitura de São Paulo iniciou os trabalhos de urbanização, em 2003.

A presença constante do governo municipal no bairro durou de 2005 a 2011, período em que se sentiu mais intensamente a transformação urbana, graças à presença dos maquinários em Jaguaré. No final desse período, toda a pavimentação havia sido concluída. Esse projeto foi desenvolvido pela prefeitura em parceria com a empresa de abastecimento de água do estado de São Paulo, SABESP, e o próprio governo estadual e, tanto em fase de projeto quanto de obra, foram implementados instrumentos que viabilizaram a participação popular. Segundo o próprio morador, as condições de vida no Jaguaré antes dos anos 2000 eram muito piores.

Com base em vários depoimentos, é possível dizer que Jaguaré, antes das intervenções públicas, era um bairro sem abastecimento de água pública, o esgoto era a céu aberto e despejado na rua sem pavimentação e, ainda, havia uma baixa acessibilidade a equipamentos públicos, com destaque à escola.

No entanto, a população apresenta o fato de que o bairro antes das obras possuía uma série de pontos positivos que deixaram de compor o cotidiano dessa população. As principais características mencionadas foram: havia uma grande apropriação do espaço público, utilizado para festas e recreação infantil – espaço agora ocupado por carros-, havia uma grande articulação entre os grupos familiares, gerando um senso de comunidade e de segurança mais forte no bairro. Também foi mencionado que antes os terrenos eram maiores e que possuíam mais áreas livres e, hoje, o bairro passa por um processo de forte verticalização e adensamento voltado, principalmente, à produção de cômodos para aluguel, caracterizando uma nova oportunidade de fonte de renda à família.

Na primeira oficina foi citado, com mais profundidade, o tema de valorização imobiliária e sua relação com o aluguel. Foi dito que hoje, normalmente, ampliam-se as casas visando ou acomodar o crescimento da família ou criar um novo cômodo para aluguel e que, nesse caso, o valor varia entre 500 e 600 reais, podendo chegar até a 800 reais. Também mencionaram o fato de que famílias ou organizações de pessoas estão ocupando o espaço público para construir imóveis para aluguel e que, inclusive, existe uma família que está com nove obras em andamento. Algumas dessas obras, segundo próprios moradores, fazem parte das ações do grupo armado que exerce certo controle sócio-político na área e que, mesmo com denúncias realizadas à prefeitura, nenhuma atitude foi tomada visando a proteção ao bem público.

Também se mencionou que algumas dessas ocupações estão sendo realizadas por grupos de famílias que foram removidas durante o processo de urbanização e que não encontraram outra opção de moradia. Outra parte considerável das pessoas removidas está vivendo hoje como inquilino em propriedades alheias no próprio bairro, utilizando para o pagamento o valor de 680,00 reais oriundos do Bolsa Aluguel, programa de ajuda social implementado pela prefeitura. Ao total, consideram que cerca de 90% das famílias removidas e não atendidas pelo programa de provisão de moradia no próprio Jaguaré retornaram ao bairro. Também foi citado que atualmente qualquer casa custa 50 mil reais, mas que, normalmente, o valor gira ao redor de 100 mil e que pode chegar até 200 mil reais.

O programa de provisão de habitação social também foi discutido na oficina e, ainda que a população reconheça o fato de que 2/3 das famílias removidas foram realocadas em unidades habitacionais no mesmo bairro, comenta-se que existe um fluxo não controlado sobre a utilização desses apartamentos e que os mesmos apresentam rachaduras. Essas patologias alimentam o receio nos moradores de uma possibilidade de nova remoção e que, caso ocorra, a dúvida de que talvez não possam ser atendidos por um novo programa público da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).

Por fim, a comunidade reconhece como conseqüências negativas do processo de urbanização o aumento do número de veículos no bairro, gerando alto congestionamento em horários de pico, assim como também mencionaram o aumento de vandalismo em espaço público, o aumento de tarifas elétricas e o surgimento de bailes funk. Sobre esse último aspecto, é questionada a sua relação com a comunidade originária ao bairro, levantando a possibilidade de que seja apenas uma atividade econômica voltada a um nicho da população externa ao Jaguaré.

Quanto às conseqüências positivas do projeto de urbanização, os participantes da oficina mencionaram a regulamentação da propriedade e emissão de escrituras aos proprietários, o reconhecimento do bairro como tal e não mais como uma favela, a maior oportunidade de estudo graças à maior acessibilidade as escolas da região, o abastecimento público de água e implantação de rede de esgoto.

Mencionou-se também a melhora da aparência do bairro e consideram que isso foi estimulado pelo processo de urbanização por dois motivos: houve uma melhora das condições físicas das áreas públicas do bairro e que essa melhora física incentivou os moradores a melhorarem em suas casas, interna e externamente. Quanto ao setor econômico, houve um desenvolvimento do setor comercial do bairro, gerando mais empregos no território e a oportunidade de trabalho como autônomo.

RELATO DE MORADORES DE SANTO DOMINGO SÁVIO, MEDELLÍN

Em Medellín, foi realizada uma oficina no dia 15 de agosto de 2015. Como já mencionado, seguiu-se a mesma metodologia aplicada em São Paulo e dividiram-se as pessoas em quatro grupos de trabalhos sendo que, um deles, foi focado no tema de Habitação.

Sobre a evolução histórica do bairro, as participantes 'Morador B' e 'Morador C', que vivem na área há mais tempo, mencionaram que o processo de ocupação da encosta do Valle Aburrá se deu, principalmente, pelo *desplazamiento* de famílias que viviam em zona rural e que migraram para a cidade fugindo da violência oriunda do conflito armado colombiano. Essa ocupação se consolidou através da autoconstrução, que se manifestou seguindo as principais práticas: mutirão entre família e amigos, durante o final de semana, ou contratação dos serviços de construtores que moram ou moravam no bairro a valores modestos.

No início do processo de autoconstrução, as moradias eram executadas em madeira ou plástico, de maneira muito precária, segundo os próprios moradores. Foram mencionados os setores *Carretera Vieja* e *La Avanzada* como referências de precariedade construtiva. Vale mencionar que segundo Hector, que vive em *La Avanzada*, a condição das casas continuam não satisfatórias, sendo comuns habitações que ainda estão construídas com os mesmos materiais e que são compostas apenas por um cômodo para abrigar toda uma família, ainda que hoje as mesmas possuam a escritura da propriedade.

No período que antecedeu a intervenção pública, grande parte do bairro já estava conformada por casas de alto nível de consolidação, decorrente de um contínuo processo de melhoramento e adensamento. Como destaque, foram citados a área da rua *Puerto Rico*, hoje reconhecida como *boulevard Puerto Rico* graças ao grande desenvolvimento comercial nesse eixo antes e pós obras públicas, e a área do antigo terminal de ônibus, removido com as obras do governo municipal. Nesse momento, muitas residências já haviam passado pelo processo de regularização, mas, no entanto, algumas habitações ainda não contavam com a regularidade sobre a propriedade. Como exemplo, a moradora mencionou que sua casa passou pelo processo de regularização há mais de 30 anos.

Após todo o processo de intervenção pública no bairro, que levou a implantação do *Metrocable*, *Biblioteca España* e urbanização de determinadas vias públicas, a população reconhece que houveram consequências negativas e positivas. Os pontos negativos da intervenção, segundo os participantes, foi o aumento do valor do aluguel e valor da habitação, assim como a alta remoção de famílias do bairro e a falta de apoio financeiro e/ou social durante o processo a esses grupos.

Sobre a temática de remoção, há a percepção de que o processo foi injusto com muitas famílias, já que houve grande pressão para que o grupo vendesse sua propriedade à prefeitura mesmo que não fosse seu interesse. Além disso, foi mencionado que não houve qualquer tipo de apoio social a essas famílias e, como consequência, não se sabe qual a situação atual destes grupos. Também foi mencionado o baixo valor de indenização às famílias. Segundo moradora, houve um caso onde o valor pago ao grupo removido foi ao redor de 11 milhões de pesos colombianos (atuais ~R\$12.000,00 – julho / 2016) para uma casa de 3 pavimentos.

Ainda sobre a remoção, os participantes interpretam que houve um grande número de demolição de unidades habitacionais para que cedessem espaço às obras públicas e pouco devido ao verdadeiro risco geotécnico e/ou geológico e ainda, segundo moradora, a emergência do risco foi utilizada como discurso para viabilização do projeto: "*no es zona de riesgo pa' quien tiene plata*".

Ainda sobre os aspectos negativos pós-obra, foi mencionada a permanência de habitações em situações construtivas muito precárias, com destaque ao setor de *La Avanzada*, que manteve suas condições habitacionais. Também foi citado um forte processo de migração de novos grupos familiares que passaram a morar no bairro através de aluguel ou compra de imóveis. Interpreta-se que houve um processo de valorização imobiliária no bairro, consequência das intervenções públicas que desencadeou um processo de aumento da busca por cômodos a serem alugados na região: essa atividade se tornou uma nova fonte de renda para as famílias que permaneceram no local. Também foi citado pelos moradores que há um novo processo de ocupação de áreas livres ao redor do bairro, em espaços verdes localizados em cotas de nível mais elevadas da encosta.

Como consequências positivas, os moradores citaram a intensificação do processo de melhoramento e verticalização das habitações que estão ao redor do Metrocable e Biblioteca España. Foi mencionado que esse processo se deu graças ao financiamento da prefeitura de Medellín, direcionada somente a essas áreas específicas. Apesar de considerarem essa ação como positiva, foi levantada uma discussão sobre a ética igualitária dessa ação.

Também foi mencionado que apesar de terem presenciado, segundo eles, o pagamento de indenizações injustas a muitas famílias removidas, houve alguns casos em que foi pago um valor razoavelmente alto para alguns grupos familiares. Segundo moradora, sua amiga conseguiu, com o preço da indenização, migrar para a localidade de Belén, que possui um posicionamento central na cidade, bairro de classe média / média-alta.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acima foram apresentados os relatos dos moradores dos dois bairros, Jaguaré e Santo Domingo Sávio. Agora, apresenta-se uma reflexão dos autores sobre suas falas.

Percebe-se que há uma sintonia entre os dois grupos referente à maneira como enxergam o processo de transformação sócio-urbanística na área, desencadeada pela ação pública sobre esses territórios. Dentre os principais pontos, destacam-se a temática da remoção, do processo de verticalização e melhoria das habitações e a reestruturação do mercado imobiliário local.

Nos dois casos, a remoção aparece como um tema controverso. No caso do Jaguaré, houveram dois grandes momentos em que uma grande quantidade de famílias foi removida e realocada em novas unidades habitacionais: a Gestão Maluf / Pitta e Serra / Kassab². Sabe-se que o número de unidades habitacionais removidas é muito superior ao número de unidades construídas e que grande parte das famílias foram atendidas pelo programa Aluguel Social, criticado por sua incapacidade de garantir o acesso à moradia.

Já no caso de Santo Domingo Sávio, também destaca-se que as indenizações pagas pelo poder público para efetivar essas remoções foram, muitas vezes, incompatíveis ao valor do mercado imobiliário (informal). Também se sabe que nos dois casos houve uma priorização da provisão de espaço público em detrimento da provisão habitacional³. Considerando essa justaposição entre os dois casos, pode-se considerar que as famílias que passam pelo processo de remoção, em geral, acabam por serem sujeitadas a um quadro agravado de vulnerabilidade social.

A segunda temática trata do processo de melhoria habitacional e verticalização das edificações existentes. É constatado que a estabilidade gerada pela posse regularizada da terra acaba por incentivar a reforma e verticalização das edificações dos dois bairros. Alguns moradores chegam a afirmar que a urbanização e a melhor qualidade do espaço público também influem sobre essa decisão.

Por fim, sabe-se que o processo de regularização fundiária e de urbanização dos assentamentos precários acaba por incrementar o preço da terra. Baseado em teorias de renda do solo e diversas bibliografias sobre o tema, pode-se afirmar que este fenômeno é um processo decorrente do investimento do setor público no território, responsável por

² Antes da redemocratização do país, as obras realizadas no Jaguaré tinham como objetivo sanar questões de contenção e drenagem e, neste momento, as obras eram realizadas somente após algum deslizamento. Durante a Gestão Erundina, foram removidas 74 famílias após um novo deslizamento na Favela e nenhuma nova unidade habitacional chegou a ser construída, mesmo que um projeto para tal tenha sido realizado. Na gestão Maluf / Pitta, foram removidas mais de 1700 famílias com o intuito de se criar espaço livre para a construção de conjuntos “Cingapura”, responsáveis por prover um total de 260 unidades habitacionais. Na gestão Marta Suplicy, 26 famílias foram removidas e nenhuma unidade habitacional foi construída. No entanto, foi realizado um projeto que previa a urbanização de todo o território da favela e, como premissa, considerava-se que todas as famílias removidas receberiam uma nova unidade habitacional no mesmo bairro. Na gestão Serra / Kassab, o projeto realizado pela equipe técnica da gestão Suplicy foi revisado e, com isso, foi instrumentalizada a remoção de 1879 famílias e a construção de apenas 942 novas unidades habitacionais.

³ Conforme artigo realizado pelos autores para a pesquisa e livro “Intervenções contemporâneas em cidades da América do Sul: Estudo das transformações territoriais em assentamentos precários. São Paulo / Brasil – Medellín / Colômbia”, comprovou-se a validade desta afirmação para o caso do Jaguaré. Sobre o caso de Medellín, essa afirmação se valida pela fala dos moradores e pela visita realizada em local.

gerar uma mais-valia urbana. Percebe-se, pela fala dos brasileiros e colombianos, que esse fenômeno se materializa nos dois casos através do aumento do valor do aluguel, principalmente.

Ainda no caso brasileiro, percebe-se que o aumento do aluguel também é estimulado pelo programa Aluguel Social. Identificou-se que o programa acabou por desencadear um processo de valorização do aluguel na área, fruto de um aumento do potencial financeiro de pago por estes novos inquilinos, consequência direta do fornecimento dessa renda mensal às famílias removidas. Esse processo é capaz de iniciar a expulsão de antigos inquilinos da área, gerando um quadro social complexo no assentamento: O aluguel social é capaz de viabilizar o aluguel de uma moradia ou cômodo no mesmo local em que a família vivia? Quem se mudou do assentamento a outro território foi realmente quem foi removido pela obra pública ou foi uma família que não pôde mais pagar essa nova faixa de preços de aluguel? O aluguel social é capaz de garantir uma segurança em longo prazo para as famílias atendidas por ele? Talvez, a resposta a todas essas perguntas seja não. Enfim, percebe-se uma grande sintonia entre as questões levantadas no âmbito do Jaguaré e Santo Domingo Sávio.

Por fim, os autores entendem que as questões apresentadas neste artigo e em suas considerações finais podem alimentar a discussão referente à eficiência dos programas de urbanização no Brasil e América Latina, com vistas à construção de políticas melhores elaboradas e implementadas e que possam garantir o combate à vulnerabilidade social e urbana dos territórios precários latino americanos.