
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

**Os moradores dos conjuntos habitacionais da favela
Nova Jaguaré e suas relações com a população local.**

Lais Boni Valieris

Relatório final de Iniciação Científica

São Paulo, 2015

Os moradores dos conjuntos habitacionais da favela Nova Jaguaré e suas relações com a população local.

Relatório final de Iniciação Científica
Pró Reitoria de Pesquisa da Universidade de São Paulo

Aluna:

Lais Boni Valieris

Orientadora:

Prof^a. Dr^a. Maria de Lourdes Zuquim

Colaboradores:

Francisco Soares Bandeira
Gabriela Pedroso Chimello

Período da pesquisa: Agosto de 2014 a Julho de 2015

São Paulo, Julho de 2015

Sumário

1. Introdução	04
1.1. Objetivo	05
1.2. Objeto	05
1.3. Metodologia	06
1.4. Revisão bibliográfica	06
2. Resultados da pesquisa	08
2.1. A questão habitacional no Brasil	08
2.2. Histórico de intervenções em assentamentos precários e políticas públicas em favelas na cidade de São Paulo.	10
2.3. O caso do Jaguaré	12
Histórico de ocupação e formação da favela Jaguaré	12
Intervenções e projetos de urbanização	15
Os conjuntos habitacionais	17
2.4. Resultados da pesquisa	18
O questionário	18
Percurso metodológico	19
Análise dos dados obtidos	20
3. Considerações finais	41
4. Referências bibliográficas	43

1. Introdução

A questão da habitação é algo que tange o estudo de arquitetura e urbanismo em praticamente todas as suas áreas. Concerne inclusive no que diz respeito ao direito à cidade. A produção de habitação de interesse social, mais especificamente, constitui um dos principais focos de necessidade de ação do poder público, visto que a questão da moradia no Brasil, e em São Paulo é emergencial. Em São Paulo, as favelas ocupam 1,6% de área da superfície município; somados a 1091 cortiços e 92,64km² de loteamentos irregulares, segundo dados do HABISP. O surgimento dos assentamentos precários na cidade de São Paulo remete ao final do século XIX, início do XX, como produto direto da dificuldade de acesso a terra urbanizada de maneira legal, e à industrialização dos baixos salários, como afirma Maricato.

As posturas do poder público de enfrentar a questão da moradia informal se alteraram ao longo dos anos conforme o contexto político, social e econômico do momento. Após muito tempo de formulação de políticas repressivas e higienistas, as favelas deixaram de ser vistas como locais transitórios e, portanto, passaram a demandar soluções mais sólidas para a formulação de intervenções e respostas à questão habitacional.

O Plano Municipal de Habitação de São Paulo, de 2009, coloca como ponto central a questão da habitação para garantir o direito à cidade, afirmando que “a moradia digna é entendida como vetor de inclusão socio-territorial, que garante a construção da cidadania a todos os moradores.”. Torna-se claro, portanto, que os estudos sobre a produção habitacional e as políticas que tangem o assunto, devem ser realizados de maneira contínua. Há ainda muitas questões por traz do processo de produção de habitação, cadastro e a distribuição das novas unidades. Essas questões, que não são claras nem para pesquisadores, muito menos para as famílias incluídas nos programas de habitação, constituem uma barreira para se entender e por fim, buscar soluções concretas para a questão habitacional na cidades de São Paulo.

A falta de tratadística sobre o assunto, despertou o meu interesse pelo tema. De maneira geral, nas pesquisas sobre habitação de interesse social, as unidades

habitacionais produzidas são quantificadas e/ou qualificadas, além de ser levado em consideração e relatado somente o pós-ocupação e o comportamento das famílias em relação à nova moradia. Essas pesquisas são de extrema importância para o entendimento da produção, nas quais, o resultado auxilia tanto na gestão de antigos conjuntos edificados, como em soluções para os futuros. Entretanto, o cadastro de atendimento, ou o que possibilita tal ocupação por determinadas famílias, não é abrangido pela maior parte dos relatórios e pesquisas. Pressupõe-se que essa produção de moradias seja voltada para as populações removidas, ou para amenizar o déficit habitacional local e/ou municipal, mas muitas vezes essa premissa não é atendida.

O estudo do cadastro por demanda e o cadastro por atendimento das unidades habitacionais de interesse social estão intimamente relacionados. Isso se retifica, na percepção de que o entendimento de um leva ao de outro, em pelo menos algum de seus aspectos. Entretanto, a falta de informações no que diz respeito ao pré ocupação, torna o processo de ocupação das unidades de difícil entendimento, e conseqüentemente, ainda mais distante da população que mais necessita entendê-lo.

Por mais que os processos de elaboração de projetos e intervenções em assentamentos precários tenha evoluído no que diz respeito à participação popular, o pós projeto, ou seja, a forma como ele será construído, ofertado e gerido de maneira adequada, ainda não é claro. As questões relacionadas às remoções e ao reassentamento das populações das favelas ainda é muito complexa, e pouco se consegue estudar para propor novos métodos. O que essa pesquisa irá concluir, de antemão, é que, as informações disponíveis necessárias para compreender os processos de produção e distribuição das unidades habitacionais e das famílias removidas é insuficiente e vago. Pode-se, portanto, imprimir algumas conclusões, uma de que o processo não pode ser claro, por inúmeros motivos, como o número de removidos ser, de maneira geral, maior que o de assentados e por isso as soluções propostas para aqueles que não obtiveram as unidades habitacionais são resolvidas por acordos extra oficiais e que muitas vezes oferecem soluções não definitivas às famílias; a outra conclusão é que, parece haver interesses não declarados por parte do poder público sobre o que acontece com as unidades habitacionais produzidas e

seus futuros moradores.

Se não há clareza nas informações e nos insumos para a pesquisa, é muito difícil compreender e se aproximar da realidade e, portanto, muito mais difícil propor novos processos que auxiliem na evolução de tratadística dessa questão.

1.1. Objetivo

A pesquisa visa compreender as políticas de oferta e demanda da produção habitacional proveniente dos processos de urbanização em favelas; o processo de cadastramento e atendimento habitacional, incluído as políticas de distribuição das unidades habitacionais e sua relação com as questões de remoção e reassentamento. Para tanto, através do estudo de caso na favela Nova Jaguaré, busco-se compreender como essas questões se resolveram, relacionando quem são os moradores dos conjuntos habitacionais provenientes do processo de urbanização, e qual a relação deles com a população da favela Nova Jaguaré.

Como se demonstrará nos resultados da pesquisa, os dados obtidos durante a aplicação dos questionários possibilitaram a compreensão de outros elementos que envolvem a dinâmica social dos conjuntos habitacionais e questões relacionadas à sua pós-ocupação. Dessa forma, a presente pesquisa também incluiu análises e registros que extrapolam as questões propostas inicialmente.

1.2. Objeto

O foco da pesquisa se estabelece na favela Nova Jaguaré, contextualizada no período das obras de urbanização de 2005 a 2010.

A favela do Jaguaré é uma das mais antigas da cidade de São Paulo, e sofreu intervenções de várias gestões municipais, desde casos pontuais de provisão habitacionais, casos relacionadas à infraestrutura, até a elaboração e execução de projetos de urbanização. Portanto, esse recorte territorial ofereceu uma

visão muito mais completa e multifacetada dos objetivos previstos para essa pesquisa. Ademais, alguns projetos de pesquisas já realizados no local de estudo, como se mencionará na revisão bibliográfica, incitaram questões a serem respondidas, além de se apresentarem como importantes subsídios para a formulação de um estudo mais completo sobre a favela Nova Jaguaré.

1.3. Metodologia

O desenvolvimento da pesquisa se pautou em coleta de dados primários e secundários, os quais se mesclaram de forma complementar. Como demonstrado no relatório parcial, a primeira parte se desenvolveu baseada nos dados secundários e teóricos, principalmente, feita através de teses, pesquisas de iniciação científica, reconhecimento da área, e publicações oficiais de dados sobre o período de análise proposto.

A análise de dados secundários, passados aproximadamente cinco anos do projeto de urbanização da favela, não seria suficiente para entender os objetivos estabelecidos para esta pesquisa – a relação dos moradores dos conjuntos habitacionais com a favela do Jaguaré e as dinâmicas de provisão habitacional e social dos conjuntos. Além disso, a coleta de dados secundários, principalmente os provenientes de fontes oficiais, resultou em dados vagos e incompletos. Portanto, buscou-se através da aplicação de um questionário com 6 perguntas centrais, nos três conjuntos habitacionais construídos no contexto das obras de 2005 a 2010 – Alexandre Mackenzie, Kenkiti Simomoto e Conjunto Nova Jaguaré, uma base primária de dados para uma nova análise, a qual foi cruzada com os dados secundários previamente coletados.

Para a análise dos resultados, fora pré-determinado uma amostragem de 20% do universo total de cada conjunto habitacional, o que representou um mínimo de 189 entrevistas (22 no Kenkiti Simomoto, 81 no Nova Jaguaré e 86 no Alexandre Mackenzie.) O número final de questionários respondidos foi de 206 (28 no Kenkiti Simomoto, 91 no Nova Jaguaré e 87 no Alexandre Mackenzie). É importante ressaltar que os dados primários, coletados através da aplicação dos questionários, podem ter sofrido com os desvios de autodeclaração, sendo considerados, portanto, subsídios para uma análise

final muito mais qualitativa e reflexiva, do que quantitativa e analítica.

1.4. Revisão bibliográfica

A pesquisa se iniciou através da leitura de outros projetos de pesquisa já realizados para o local, e que serviram de subsídio inclusive para a elaboração do presente projeto. Muitas das questões levantadas durante a leitura de outras iniciações científicas serviram de base e preposição para a busca por respostas nesta.

Em 2011, a pesquisa da aluna Márcia Trento, abordou o tema *Estudo dos projetos e intervenções de urbanização na favela Nova Jaguaré*, o qual abriu espaço para o estudo e análise de intervenções urbanísticas no local, nas diferentes gestões municipais, abrangendo de uma forma geral o modelo de atuação nos anos anteriores a 1989, e depois de forma mais pontual a partir da ex-prefeita Luiza Erundina, até o então atual prefeito, Gilberto Kassab. A discussão e estudo sobre a Favela Nova Jaguaré pode ser retomada em 2013, com a pesquisa da aluna Bruna Saito, na qual o tema *Estudo dos impactos das remoções de famílias por intervenções urbanísticas na Favela Nova Jaguaré*, se uniu de forma muito interessante à pesquisa anterior, focando nas práticas de remoções provocadas por essas intervenções urbanísticas. O estudo também realizou comparações da atuação das administrações municipais incluídos em um recorde temporal um pouco mais amplo, dissertando de forma pontual também sobre as gestões de Reynaldo de Barros (1979 – 1982), Jânio Quadros (1983-1986) e Mário Covas (1986 – 1989), até Gilberto Kassab que se findou em 2012.

No final do ano passada, a aluna Gabriela Giraldez deu continuidade ao tema das remoções na região do Jaguaré, promovidas pelas intervenções urbanísticas. Entretanto, sua pesquisa, teve por objetivo analisar de maneira mais aprofundada a forma que ocorreram estas intervenções, e quais foram as prioridades dessas atividades, além de como foram feitas as remoções das famílias e os conflitos que envolvem estas remoções. Diante da dificuldade de encontrar informações oficiais, ela se propôs a trabalhar através do método da história oral, que teve como base de resultados, dados qualitativos, os quais

cruzados com os quantitativos resultarão em conclusões muito interessantes, e de grande valor para o estudo da favela do Jaguaré.

As questões por elas levantadas incitaram um estudo um pouco mais abrangente sobre a temática da moradia precária e da formação das favelas, focando principalmente na cidade de São Paulo. Dessa forma, meus estudos se iniciaram pela leitura *Viver em risco*, de Lúcio Kowarick (2009). A leitura de Kowarick me ofereceu subsídios para compreender como as políticas públicas e as posturas econômicas influenciam na questão habitacional de maneira direta, e como esta se torna, conseqüentemente, parte de uma questão estrutural que tange a vulnerabilidade socioeconômicas e civil das populações urbanas. A descrição logo no início de seu livro, das maneiras distintas que países como França e Estados Unidos as enfrentam, torna mais clara a compreensão da postura brasileira frente aos assentamentos precários ao longo dos anos. Além disso, nas partes finais de seu livro, Kowarick aproxima essas questões à realidade brasileira e às formações das periferias e favelas brasileiras, traçando um panorama bem completo para o início da compreensão das questões habitacionais e sociais dos assentamentos precários e das políticas públicas que se propõe a lidar com eles.

A professora Ermínia Maricato, em diversos de seus artigos como *Favela: um universo gigantesco e desconhecido*, *Conhecer para resolver a cidade ilegal* e *A terra é o nó da sociedade brasileira*, destaca de forma veemente a relação entre o processo de urbanização, o crescimento das favelas e o acesso a terra urbanizada. Essa relação, que para ela se constitui como um nó se origina na privação do acesso de maneira legal à habitação pela maior parte da população, visto que os preços dos salários não são regulados pelo preço da habitação nas cidades. Esse raciocínio de Maricato auxilia no entendimento geral da questão habitacional, e se torna um subsídio muito importante para a compreensão e possivelmente para o desenho de alternativas que se propõem a solucionar a questão habitacional nas cidades brasileiras.

Em *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*, de BONDUKI, foi muito importante para a compreensão geral da trajetória história da habitação social no Brasil.

Percorrendo e conhecendo todos os programas e políticas habitacionais ao longo dos anos e sua contextualização, fica mais claro o entendimento da atualidade e como ela é resultado de um processo histórico político econômico e social brasileiro.

Se aproximando um pouco mais do recorte territorial, mas com uma linha de raciocínio mais ampla sobre a questão habitacional, Maria Ruth Sampaio e Paulo César Xavier alertam para o fato da ocupação do espaço urbano estar subordinada aos interesses da iniciativa privada, e como, dessa forma, a questão habitacional é afetada. A atuação neoliberal do século XX promoveu locais extremamente valorizados e inacessíveis para a maior parte da população, gerando muitas vezes uma expansão urbana muito maior do que a realmente necessária, além de promover de maneira impositiva, investimentos em infraestrutura pelo poder público, sem real necessidade.

As leituras utilizadas para a aproximação do tema da pesquisa foram as de Patrícia Samora em *Projetos de habitação em favelas: especificidades e parâmetros de qualidade* e a tese de doutorado *Políticas de urbanização de favelas: evolução de impasses*, de Rosana Denaldi. As duas autoras analisam em suas teses os projetos de urbanização e provisão habitacional em favelas, permitindo a compreensão e a reflexão sobre como esses processos acontecem e quais os parâmetros e formas de planejamentos usados neles. Ainda intrínseco a esse tema, o artigo de Maria Lourde Zuquim, *Urbanização de assentamentos precários no município de São Paulo: quem ganha e quem perde?* nos traz a luz questões sobre o descompasso dos projetos e das ações públicas na favelas paulistanas, e como esses processos aconteceram de forma desarticulada.

Por fim, as teses de mestrado de Luis Mauro Freire, *Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguaré*, e Luiz Fernando Arias Fachini, *Estruturação espacial urbana: Favela Nova Jaguaré*, permitiram o desenvolvimento do conhecimento histórico local da favela Nova Jaguaré, e de todos os processos de intervenção e reestruturação pela qual ela passou ao longo dos anos.

2. Resultados da pesquisa

2.1. A questão habitacional no Brasil

A questão habitacional no Brasil remete à formação das cidades e se enquadra no contexto econômico internacional. Remoções de caráter higienista já aconteciam na Paris de Haussman do século XVIII, denunciando que a questão habitacional está intimamente ligada aos processos urbanos e ao processo de industrialização da economia.

No Brasil as causas do déficit habitacional estão ligadas desde o princípio à questão da posse da terra. A Lei de Terras, promulgada em 1850, foi a primeira tentativa de organizar a propriedade privada no Brasil, visto que não havia nada que regulamentasse a posse da terra até o momento. A lei estabeleceu que a partir daquele ano, só seria possível obter a posse da terra através da compra e venda ou concessão do Estado, não sendo mais possível a aquisição apenas pela ocupação. A lei contribuiu para perpetuar a estrutura fundiária já existente no país, preservando o poder da terra nas mãos daqueles que já as detinham. Esse fato ocorre, paradoxalmente, em um período no qual a demanda por terras aumenta, principalmente, devido a promulgação da Lei Áurea, em 1888, a qual aboliu a escravidão no Brasil, e em contrapartida, incentivando a vinda de imigrantes para o país visando substituir a mão de obra. Entretanto, apesar da medida representar um grande avanço para as questões sociais e econômicas do país, ela não foi acompanhada de medidas que de fato poderiam garantir a igualdade racial e o fim da estrutura elitizada da propriedade. Os negros que até o momento, tiram sua moradia garantida nas casas dos proprietários de terras, se viram livres, mas sem alcance econômico para a obtenção de novas terras para recomeçarem suas vidas. Nesse período começam a surgir alternativas ao acesso a habitação no Brasil. Como afirma Maricato, A emergência do trabalho livre dá origem ao problema da habitação (MARICATO, 2003).

Com o início da urbanização e industrialização do país, essas questões começam a se agravar. Segundo Maricato A invasão de terras urbanas no Brasil

é parte intrínseca do processo de urbanização. [...] Ela é institucionalizada pelo mercado imobiliário excludente e pela ausência de políticas sociais (MARICATO, 1999). Ainda segundo a autora, apesar do processo de urbanização ter se dado praticamente no século XX, ele conserva muitas raízes da sociedade patrimonialista e clientelista do Brasil pré-republicano.

Nas décadas de 30 e 40, em São Paulo, a expansão urbana se intensifica devido ao alcance do transporte público de massas. Além dos transportes, um fator que contribui para a ocupação das periferias são as migrações campo – cidade que ocorreram, em grande parte, incentivadas pela legislação trabalhista proposta na Era Vargas. É importante ressaltar que até o momento o Estado não intervinha sobre a questão habitacional, deixando a cargo da iniciativa privada, suprir a demanda existente. A então ocupação das periferias vai evidenciar e acentuar a relação entre exclusão, legislação e mercado imobiliário restrito, visto que as populações mais desfavorecidas irão se instalar nas áreas de menor valor de mercado (BARROS, 2014).

Em 1942, a Lei do Inquilinato, a qual congela o valor dos aluguéis, é um fator importante para a discussão da formação dos assentamentos precários. Uma vez que, a partir do congelamento do valor dos aluguéis a atividade deixa de ser rentável, e o capital antes investido em habitação popular passa a ser empregado em outras áreas da economia.

A partir dos anos 50 a economia urbana industrial passa a ditar as políticas públicas do país (ZUQUIM, 2012). Esse modelo econômico foi responsável por um processo de urbanização, que segundo Maricato se caracteriza por: baixos salários, os quais não eram definidos segundo o custo da habitação fixado pelo mercado privado; gestores com tradição de investimentos regressivos, ou seja, com obras de infraestrutura que alimentavam a especulação imobiliária; além de uma legislação urbana ambígua e aplicada de forma arbitrária (MARICATO, 1999). Ainda segundo a autora, esses foram problemas típicos de países subdesenvolvidos, os quais não tomaram medidas que garantissem o direito generalizado à moradia forma (MARICATO, 2003). Dessa forma, no início do século XX em São Paulo, cidade que concentrou um grande número de indústrias advindas da pós economia cafeeira, os números de cortiços aumentaram muito. Segundo Kowarick, nesse período um terço

das moradias em São Paulo representavam cortiços, ou seja, a maior parte da população naquele período já vivia em situação precária. (KOWARICK, 1994). Além dos cortiços, as periferias e as favelas também surgirão como alternativa habitacional para as famílias menos favorecidas.

Até os anos 70, as favelas eram vistas como ocupações provisórias e de caráter pontual. Por essa razão, as respostas dos agentes públicos eram no sentido de extinguir esses assentamentos, sem qualquer medida que previsse uma solução permanente. Criou-se inclusive um projeto de Remoções de Favelas e Vilas Habitacionais sobre a coordenadoria da Sebes - Secretaria do Bem-Estar Social, que tinha por objetivo o “desfavelamento” de áreas ocupadas irregularmente (ZUQUIM, 2012).

No fim da década de 70, as crises internacionais do petróleo refletiram sobre a economia brasileira, deixando parte da população desempregada. É nesse momento, que as ocupações aparecem de forma mais expressiva, deixando de ser resultado de ações individuais familiares para se tornarem movimentos massivos organizados.

Em 1979 é aprovada a Lei Federal de Parcelamento e Uso do Solo (6766/79), a qual exige a instalação de uma infraestrutura mínima para a aprovação de um novo loteamento. Ou seja, ao mesmo tempo, torna ilegal todos os outros loteamentos que não se enquadram nos parâmetros por ela propostos. Entretanto, nesse período, o número de loteamentos irregulares já é muito expressivo. Não é por acaso que nesse momento o discurso da urbanização e regularização de assentamentos precários se consolida como alternativa importante para a questão habitacional nas grandes cidades.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, são regulamentados os artigos 182, e 183, os quais estabelecem a função social da propriedade, representando importante progresso da política urbana no Brasil. O Estatuto da Cidade (2001) também institui os Planos Diretores com parte essencial do processo de planejamento urbano. São Paulo aprova seu primeiro PDE - Plano Diretor Estratégico em 2002, com a instauração das ZEIS, até então novidade para a cidade. Além disso, a década de 2000 tem grande importância para os avanços na política urbana, pois em 2003 é criado o Ministério das Cidades, que dentre outras medidas, estabeleceu maior importância aos programas

de intervenções em assentamentos precários, levando em pauta a ideia da urbanização em todos os seus âmbitos. Outra novidade importante que o Estatuto da Cidade coloca em discussão é a do usucapião. A discussão de 2001 traz a possibilidade de aplicação do usucapião coletivo. Entretanto, apesar de reconhecer o direito de uma terra ocupada, abre espaço para a regulamentação de loteamentos sem infraestrutura básica ou mesmo em situação de risco (MARICATO, 2003).

Paralela a esses processos urbanos – políticos e socioeconômicos – que esclarecem a formação dos assentamentos precários nas cidades brasileiras, aconteceu a produção habitacional estatal. Apesar da eficácia questionável de alguns programas habitacionais em responder à demanda habitacional e à realidade urbana dos assentamentos precários, eles tiveram um importante papel na formação da postura do Estado frente à responsabilidade de redução no déficit habitacional brasileiro.

Até o final dos anos 40, o Estado não intervinha sobre a questão habitacional. As primeiras expressões de políticas públicas que tratam a moradia como questão social são os IAPs (1937 – 1946) e a Fundação Casa Popular (1946 – 1964), considerada precursora do BNH. Na década de 60 o Estado cria o SFH – Sistema de Financiamento de Habitação e o BNH – Banco Nacional de Habitação, com a finalidade de subsidiar programas habitacionais voltados ao mercado popular. Após o período militar, o BNH foi incorporado à Caixa Econômica Federal, ficando a cargo desta, a partir de então, os financiamentos habitacionais populares dos programas que serão formulados futuramente. Até o final do século XX, o Estado brasileiro não apresenta novos programas de produção habitacional. A produção habitacional em grande escala e as pautas de urbanização e regularização de assentamentos precários, retornam à mesa de discussões do governo com expressividade apenas com o PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, em 2007, o qual disponibilizou grandes montantes de recursos.

O Brasil se insere no século XXI, sem propostas claras para a questão habitacional, e continua, mesmo que de forma mais expressiva, tanto em recursos como em números de moradias produzidas, a atuar de forma pontual e não estrutural na questão da habitação.

2.2. Histórico de intervenções em assentamentos precários e políticas públicas em favelas na cidade de São Paulo

Através do percurso da política urbana e habitacional realizada na cidade de São Paulo, atrelados ao contexto socioeconômico, é possível perceber uma realidade política feita de avanços e retrocessos na forma de atuar junto à democratização dos direitos sociais, esses avanços e retrocessos serão refletidos também nas formas de intervenções nos assentamentos precários da cidade ao longo dos anos.

É possível encontrar em vários autores a diferenciação em algumas fases na forma de atuar da prefeitura de São Paulo no que diz às favelas. Os primeiros núcleos de assentamentos precários irão aparecer na década de 40, junto às várzeas dos rios Tamanduateí e Tietê (FREIRE, 2006). Um dos principais fatores que contribuíram para a formação desses assentamentos foi a denominada Lei do Inquilinato, a qual congelou os preços dos aluguéis e assim desestimulou a produção de habitação popular na cidade (BONDUKI, 1998). As primeiras ações da prefeitura em resposta a essas ocupações irregulares foram a de remoção e tentativa de erradicação. Nessas ações, as famílias eram tratadas de forma individualizada, ou seja, o encaminhamento e indenização eram feitos de forma pontual, visto que nessa época a visão que predominava quando à situação das favelas eram de problemas pontuais, representando, principalmente, entraves para a construção de obras de infraestrutura. Essa situação pode ser contextualizada às obras do Plano de Avenidas do prefeito Prestes Maia, a qual foi responsável pela remoção de inúmeras famílias na época (MARICATO, 2003).

A partir de 1971, começam a ser tomadas decisões de remoções coletivas, com a execução de alojamentos provisórios para as famílias atingidas. (Entretanto, segundo Bonduki (BONDUKI, 1998) esses não foram os primeiros alojamentos implantados na cidade de São Paulo, o autor relata a primeira implantação durante a gestão de Abrão Ribeira em 1946.) Durante a década de 70, a cidade teve como gestores os prefeitos Figueiredo Ferraz (1971 – 1973), Miguel Colasuono (1973 – 1975) e Olavo Setúbal (1975 – 1979), como aponta a tabela de Silva (SILVA, 1994), foi nesse período que houve as primeiras construções

de vilas de habitação provisória. Nessa fase, as favelas não eram mais vistas como problemas pontuais na cidade, entretanto ainda não se admitia seu caráter permanente dentro do tecido urbano, a situação da população moradora desses assentamentos era considerada como provisória, apenas respondendo a uma realidade de transição socioeconômica, como exemplo a situação dos migrantes. Entretanto, Taschner (TASCHNER, 1986) demonstra que o crescimento das favelas estava mais atrelado ao empobrecimento da população do que às migrações, demonstrando, portanto, uma situação muito mais permanente do que adotada na época. No final da década de 70, o prefeito Olavo Setúbal cria o FUNAPS – Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal, o qual possibilitou a prefeitura atual de maneira mais autônoma no que diz respeito ao repasse dos recursos federais.

Na gestão seguinte, Reynaldo Barros cria o PROFAVELA, o qual englobava subprogramas como PROLUZ E PROAGUA. Esse foi o primeiro programa destinado a oferecer infraestrutura para as favelas. A gestão de Reynaldo Barros (1979 – 1982), junto com a de Mário Covas (1983 – 1985), promovem uma nova fase no que diz respeito aos tratamentos dos assentamentos precários, segundo Silva (SILVA, 1994). Percebem o caráter persistente das favelas e sua contribuição física para a formação urbana. Dessa forma, as intervenções demandam um caráter mais estruturado e visando soluções permanentes. Durante a gestão de Covas, o PROFAVELA é aprimorado, incorporando diretrizes de urbanização e regularização fundiária. Essas incorporações demonstram um momento político importante, o qual reconhece a permanência das famílias nos locais ocupados.

A administração seguinte foi acompanhada de um retrocesso. Jânio Quadros geriu a prefeitura nos anos de 1986 a 1988, e paralisou os programas ofertados nas gestões anteriores. Através de um movimento oposto às visões então em evolução a respeito das favelas, Jânio promulgou lei conhecida como Lei do Desfavelamento, nome dado as Operações Interligadas, as quais tinham por objetivo flexibilizar a lei de zoneamento com a intenção de eliminar favelas situadas em bairros valorizados, contribuindo para a valorização imobiliária em locais antes comprometidos pela presença dos assentamentos (BONDUKI, 2000). A lei, entretanto, de redação ambígua e conseqüentemente aplicação

arbitrária, além de simbolizar um regresso no que diz respeito às políticas públicas relacionadas a assentamentos precários, também poderia afetar gravemente a formação urbana através de suas brechas e concessões.

A gestão seguinte, da prefeita Luiza Erundina (1989 – 1992) por sua vez, significou um grande avanço, inclusive um marco nas questões habitacionais da cidade de São Paulo. Pela primeira vez, um programa municipal de urbanização de favelas foi estruturado como parte integrante de uma política habitacional municipal (DENALDI, 2003). Através do FUNAPS – FAVELA foi possível criar escritórios regionais de habitação, contando com a participação da população, os quais respondiam à Superintendência de Habitação Popular da SEHAB. Foram criados ao todo 13 escritórios. A maior inovação do governo municipal se deu na abertura da possibilidade da autogestão pelos moradores, os quais através de uma associação legal poderiam gerir em várias escalas as construções.

Além da articulação com a população, sua gestão também se destacou pela promoção de projetos com diretrizes que considerassem as peculiaridades de cada área de intervenção, introduzindo alternativas inteligentes de projeto. Outra importante medida foi a de avaliação de áreas de risco. Com apoio técnico do IPT, foram avaliadas 300 áreas de risco em 240 favelas (FREIRE, 2006). Os programas da Erundina executaram, principalmente, obras pontuais dentro do projeto de urbanização de favelas. Promovendo obras de infraestrutura, não priorizando a produção habitacional.

A administração seguinte representou novamente um retrocesso. Apesar de promover em números o que parece ser um avanço, em termos qualitativos e sociais não evoluíram. Paulo Maluf (1993 – 1996) e Celso Pitta (1997 – 2000), os quais são comumente referidos com as mesmas diretrizes de gestão, trabalharam no setor habitacional em cima do programa criado na gestão Maluf, PROVER – Programa de Urbanização de Favelas com Verticalização, conhecido como Cingapura, e paralisaram outros importantes mecanismos criados anteriormente nesse setor, como os mutirões, e reduziram o número de escritórios regionais. O programa sofreu, inclusive na mesma época de sua implantação, muitas críticas. Claramente movidos por um caráter político-eleitoreiro, as implantações dos edifícios buscavam visibilidade do resto da

sociedade, eram feitas em avenidas de grande fluxo e buscavam esconder a favela (FREIRE, 2006). Além disso, nesse período foi constante o uso de abrigos provisórios, visto que os edifícios padronizados, não ofereciam soluções que abrigassem as remoções necessárias à sua implantação.

A gestão seguinte se contextualiza em um período de avanços na política urbana. Com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 e do Plano Diretor Estratégico em 2002, o qual dentre outras realizações importante, criou as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, dentro da cidade. A então prefeita Marta Suplicy (2001 – 2004) pôde desfrutar de maiores mecanismos políticas para a aplicação de uma política habitacional voltada à urbanização de favelas. Sob a coordenadoria da SEHAB e integrado a outros órgãos da prefeitura como o HABI – Superintendência de Habitação Popular, a COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação em São Paulo e RESOLO – Departamento de Regularização do Solo, a gestão da prefeita desenvolveu o programa Bairro Legal, voltado à urbanização de favelas. O programa tinha por objetivo promover a urbanização de favelas; a regularização fundiária de loteamentos clandestinos e ocupações irregulares; a qualificação de conjuntos habitacionais existentes; além da promoção de programas sociais de caráter social e de geração e renda.

Freire ressalta o ganho de qualidade do programa quando compara aos promovidos nas gestões anteriores no que diz respeito à transparência na administração, participação popular e qualidade de projetos. Entretanto, muitos dos projetos não saíram do papel durante a administração Marta, sendo apenas orçados e licitados no período. (FREIRE, 2006).

José Serra foi o sucessor de Marta Suplicy, entretanto, deixou o cargo nas mãos do seu vice Gilberto Kassab em 2006 para concorrer às eleições do governo do Estado. Gilberto Kassab foi reeleito em 2009 e, portanto, a cidade teve as mesmas bases diretrizes administrativas até 2012. A prefeitura herdou muitos projetos habitacionais da gestão anterior, a alguns foram dados continuidade, outros como o Morar Centro, foram desarticulados. O Bairro Legal, principal programa até então da Secretaria de Habitação, sofreu algumas modificações, e por isso recebeu o nome de Urbanização de Favelas, abrangendo apenas um dos subprogramas do Bairro Legal.

Um importante momento dessa gestão foi a criação do Plano Municipal de Habitação (PMH 2009/2004), o qual representa o comprometimento em traçar diretrizes que visem a promoção de moradia digna e se apresentam como um elemento integrante de ações no campo da ambiental, social, habitacional e urbanístico. Demonstrando que a questão da habitação e dos assentamentos precários necessita de uma política de intervenção estruturada que gerem projetos contínuos e que visem soluções permanentes.

A atual gestão do prefeito Fernando Haddad (2013-2016), tem focado muito mais em promover habitação no central da cidade de São Paulo. O prefeito entrou com o processo de desapropriação de 41 edifícios vazios na região central com o intuito de promover habitação de interesse social nesses locais. Entretanto, há questionamentos sobre a forma como esse projeto habitacional se viabilizaria, visto que a PPP – parceria público-privada, denominada Casa Paulista, responsável pela execução do projeto, já é alvo de muitas críticas, principalmente no que diz respeito à faixa de renda de destinação dessas novas unidades habitacionais.

2.3. O caso do Jaguaré

Histórico de ocupação e formação da favela

Para a melhor compreender o histórico de intervenções de um assentamento precário e o que levaram, deve-se primeiramente buscar entender como se deu o início de sua ocupação e como ela se relaciona com o contexto da cidade que a abriga.

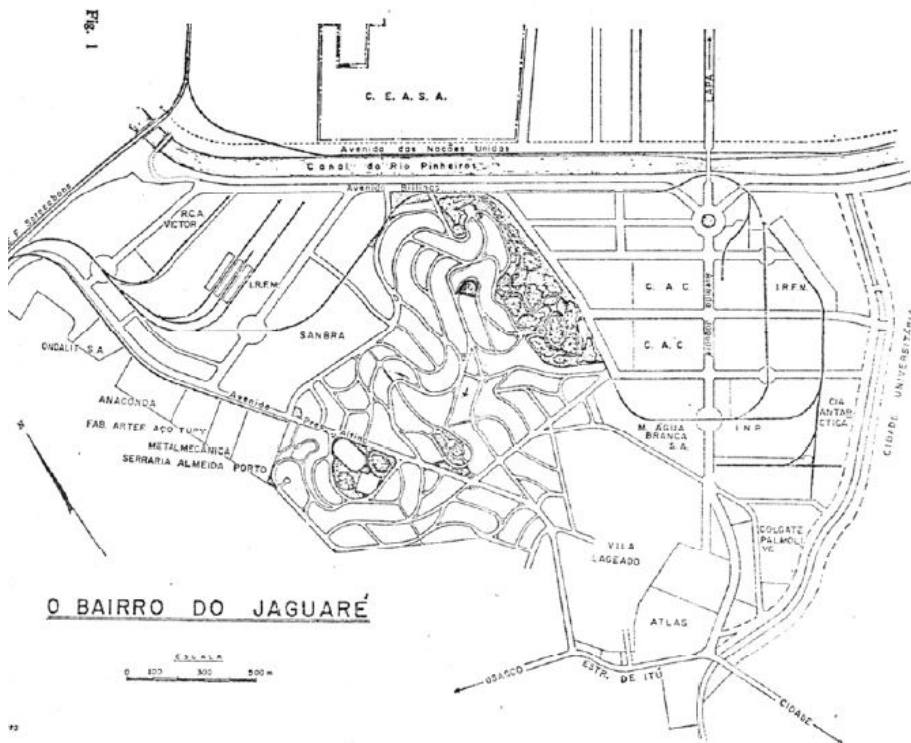
O caso do Jaguaré está diretamente relacionado ao desenvolvimento da cidade de São Paulo. Como um dos assentamentos mais antigos e consolidados da cidade, sua história reflete em muito a história de ocupação e expansão da cidade. O início da ocupação da região onde hoje se encontra a favela Nova Jaguaré remonta à retificação do Rio Pinheiros em 1930. Nessa época as margens do rio eram ocupadas por grandes propriedades até então rurais, e a área correspondente ao Jaguaré pertencia a Companhia Suburbana Paulista, a qual cinco anos depois foi adquirida pela Sociedade Imobiliária Jaguaré

que previa um projeto de urbanização para a área sob a responsabilidade de Henrique Dumont Villares. Villares planejou um bairro com caráter industrial que incluíam também zonas residenciais e comerciais, para tanto buscou referências internacionais para o projeto. O então denominado Centro Industrial Jaguaré previa uma zona industrial propriamente dita e uma área reservada para um bairro operário que correspondia a aproximadamente 800 mil metros quadrados. O então loteamento fora projetado com um desenho orgânico, identificável até hoje, para melhor se adaptar à topografia acidentada. A parte da encosta leste, mais próxima ao rio fora destinada a um parque público devido aos fatores que não favoreciam a ocupação humana, como acentuada declividade, exposição a ventos frios e úmidos do sudeste e orientação solar ruim (FREIRE, 2006).

Fora exatamente nesse local, de desfavoráveis condições, onde se iniciou ocupações irregulares que se transformariam na favela Nova Jaguaré. Vale ressaltar que a degradação da área de encosta teve início anterior à ocupação da população, sendo feita pelas próprias indústrias da região, as quais retiravam a terra dos barrancos para a execução de aterros nos terrenos industriais (FREIRE, 2006).

A Nova Jaguaré começou a ser formada no fim dos anos 1950, intensificando-se nas décadas seguintes. A falta de monitoramento da prefeitura em preservar o parque previsto para o local e a intensificação das migrações para São Paulo nesse período, além da região ser provida de grande oferta de emprego e baixa oferta de moradia popular, formaram o cenário propício a ocupação do espaço. Além da atuação popular em ocupar o espaço em desuso, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, no final da década de 60, alocou dezenas de famílias no terreno em resposta a um processo de desfavelamento em outra região da cidade. Dessa forma, a Secretaria de Habitação reconhece a existência do assentamento em 1965, apesar de haver pesquisas que mostram um aglomerado de famílias já instalado ali há alguns anos. O crescimento da ocupação se dá de forma exponencial, em 1968 são numeradas 310 famílias; em 1973, 850 barracos instalados; e, em 1978 3000 mil famílias moram na região (TRENTO, 2011). A ocupação da região iniciou-se nos locais com maiores facilidades de acesso, menores declividades e presença menos intensa de vegetação (FREIRE, 2006). Excetuando-se as áreas do Campo de Futebol e da Praça 11, os quais eram espaços comuns de convivência.

[1] O Bairro do Jaguaré. Fonte: Presente na monografia *O Bairro industrial do Jaguaré*, ARIZONO, 1974, p17A. Retirada o relatório de iniciação científica, TRENTO, 2011.

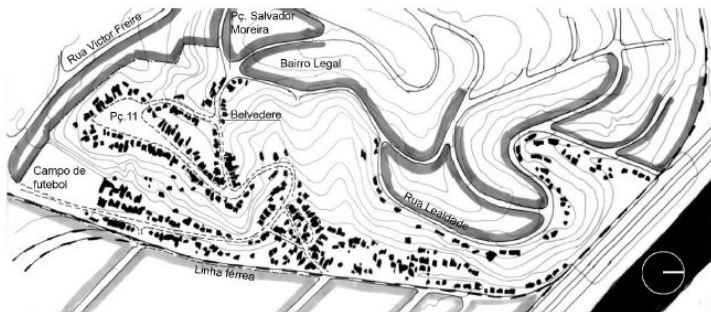


[1]

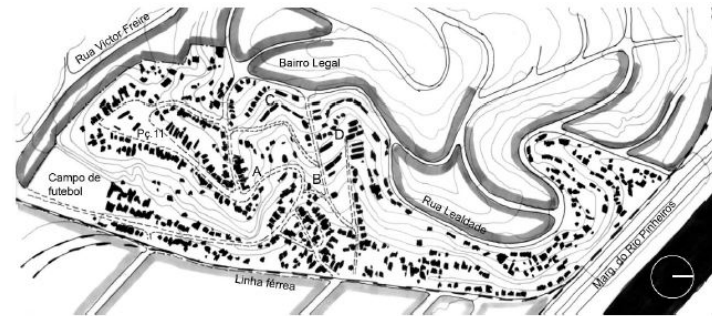
Em meados de 70 as vias de grande porte são abertas, atraindo maiores ocupações e intensificando o adensamento populacional na região. Na década de 80, a demanda por moradia é tanto que tanto a Praça 11, quanto o Campo de Futebol são ocupados. Um fator importante para que a ocupação do Campo de Futebol se incentivasse foi a construção em 1984 pela EMURB de alojamentos provisórios nesta área para a realização de obras de contenção e drenagem. Entretanto, os alojamentos provisórios nunca foram desfeitos, fator que descaracterizou o uso comum da antiga área do Campo e incentivou a formação de novas moradias no local.

A partir da década de 1980, a favela Nova Jaguaré já se apresenta muito consolidada, apesar de demonstrar diferentes padrões de moradias. E segundo dados do Habisp, com sua maior parte vivendo em alto índice de vulnerabilidade social.

Para Freire (FREIRE, 2006) a boa localização da favela e a consolidação da mesma promoveu uma valorização no mercado imobiliário e a pressão constante por novas moradias ou ampliação das existentes, levaram a uma verticalização expressiva, até 5 pavimentos em algumas construções. No entanto, devido a esse grande adensamento não se encontram espaços livres que não sejam vias de circulação, os espaços condominiais do Cingapura ou as encostas muito íngremes. Ainda segundo o autor, nota-se que a grande maioria das construções deixarem de ser barracos precários de madeira ou chapa de aço (...). No entanto, apesar da melhoria das moradias, a área continua sendo considerada favela, pois se trata de uma condição dada pela redução fundiária e pela exclusão dos serviços urbanos.



[2]



[2]

[2] Ocupação nos anos de 1968, 1973, 1977, 1986 e 2000, respectivamente. Fonte: FREIRE, 2006.

Intervenções e projetos urbanísticos

As primeiras propostas de intervenção por parte do poder público na área surgiram nos fins da década de 80, no mandato que foi de 1989 – 1992, da então prefeita Luiza Erundina. Através do diagnóstico do “Plano de ação para as favelas em situação de risco de vida e emergência”, o qual classificou parte da ocupação da favela Nova Jaguaré como risco 1, ou seja risco iminente, as primeiras ações de contenção foram pensadas para amenizar a situação do local. No ano de 1991 foram executados três taludes com diferentes declividades.



[3]

Apesar da intervenção visar prevenir possíveis desmoronamentos, a reocupação irregular dos taludes poderia retomar o risco iminente. Prevendo essa possível reocupação, a prefeitura esboçou propostas de ocupação habitacional da área, preendo a construção de 78 moradias adequadas à topografia. Entretanto, o projeto não foi executado e posteriormente a área foi reocupada por barracos e se tornou uma das áreas mais densas da favela com grande risco de deslizamentos (FREIRE, 2006). Além disso, durante a gestão Erundina, também houve pequenos serviços de melhoria no perímetro da Nova Jaguaré, como a construção de muros de arrimo, canalização de drenagem de águas pluviais e a construção de uma escadaria de 100 metros que proporcionou a ligação entre a parte alta e a parte baixa da favela,

melhorando a qualidade de circulação dos moradores (TRENTO, 2011).



[4]

Em 1995, durante a gestão do prefeito Paulo Maluf, houve um dos mais marcantes deslizamentos na favela Nova Jaguaré. A prefeitura então remove as famílias da área através de uma proposta de indenização de R\$ 1.700,0 por barraco. (Vale ressaltar que algumas famílias não aceitaram a indenização e foram transferidas para um alojamento provisório instalado no Tendal da Lapa.) (FREIRE, 2006).

Em 1996, ainda na gestão do Maluf, através do programa habitacional PROVER, iniciou-se a construção de dois conjuntos habitacional Cingapura na favela Nova Jaguaré. Um deles implantado onde se localizava o antigo campo de futebol, junto à Av. Bolonha, aos pés da encosta retaludada e reocupada, e outro conjunto habitacional junto às avenidas marginal ao Rio Pinheiros. Os dois conjuntos foram construídos em áreas planas, seguindo o modelo padrão do Programa Cingapura, e implantados em locais com grande visibilidade para o resto da população da cidade. Ao todo, os conjuntos ofereciam 260 unidades habitacionais, distribuídas em 13 prédios de 5 pavimentos.

[3] Obras de retalutamento realizadas em 1991.
Fonte: DENALDI, 2003.

[4] Implantação das moradias propostas, atreladas aos taludes.
Fonte: FREIRE, 2006.



Em janeiro de 2002, durante a gestão da prefeita Marta Suplicy, ocorre novamente um deslizamento de terra na favela. Localizado no Morro do Sabão, área que concentrava as maiores declividades no perímetro da Nova Jaguaré, o deslizamento acabou por atingir 26 famílias, deixando-as desabrigadas. Após o ocorrido, subprefeitura da Lapa executa obras de drenagem e contenção, através da construção de escadarias hidráulicas e muros de gabião, respectivamente. Ainda durante a gestão da Marta, em 2003, a prefeitura lança o edital para o projeto de urbanização da favela Nova Jaguaré, através do programa “Bairro Legal” desenvolvido durante seu governo. O projeto abrangia não só a regularização física, mas também fundiária, dispondo de mecanismos de participação popular. O projeto vencedor foi o do escritório de arquitetura Projeto Paulista de Arquitetura, o qual buscou conciliar fatores técnicos de drenagem, abertura de viário e obras de saneamento, com fatores de integração com o tecido urbano existente, além da criação de espaços livres e uma proposta de provisão habitacional atrelada a tipologias de plantas diversificadas, que conversassem com a topografia da área, integradas a edifícios de uso misto. Em 2004, no último mandato da prefeita, o projeto foi licitado, entretanto, não havendo os recursos previstos no contrato de licitação, a obra foi paralisada.



[5] Localização do Cingapura. Fonte: TRENTO 2011.

[6] Proposta do escritório Projeto Paulista de Arquitetura. Fonte: FREIRE, 2006.

Na gestão seguinte, do prefeito Gilberto Kassab, no ano de 2006, iniciam-se algumas remoções para implantação dos conjuntos habitacionais. Entretanto, o projeto a ser seguido apesar de ter como base o licitado do Bairro Legal, sofreu diversas alterações, e passando inclusive a fazer parte do programa Urbanização de Favelas. As principais mudanças em relação ao projeto do Bairro Legal foram a implantação das unidades habitacionais, a qual seu número é inclusive reduzido; o traçado do viário; e algumas áreas livres de uso comum são alteradas, além da execução de mais dois conjuntos habitacionais não previstos anteriormente, o conjunto habitacional Kenkiti Simomoto e o Residencial Alexandre Mackenzie, que alteram o perímetro da favela, visto que são implantados em terrenos limítrofes mas fora do perímetro antigo.

[7] Implantação do projeto modificado após a mudança da gestão. Fonte: TRENTO, 2011.



Ao todo foram construídas 947 novas unidades habitacionais, sendo 110 no conjunto habitacional Kenkiti Simomoto, 427 no Residencial Alexandre Mackenzie, e 405 no conjunto Nova Jaguaré. Entretanto, para que a obra fosse executada, foi necessária a remoção de 1879 famílias. Fica claro que a provisão habitacional não foi suficiente para atender a toda a população residente do local. As famílias que não foram atendidas, como demonstra Sato (2003) tiveram diferentes tratamentos. Dentre as quase 2000 famílias, 369 foram atendidas através de Verba de Apoio; 177 atendidas através da compra de moradias; 81 fizeram permuta ou troca interna; 30 receberam unidades readequadas ou realocadas; 5 receberam boxes comerciais; 283 na época aguardavam atendimento no bolsa-aluguel; e apenas 934 receberam de fato as unidades habitacionais, sendo que segundo os dados cedidos pelo Habi Centro e divulgados na pesquisa de Sato, não foi possível obter a informação da localização dos conjuntos habitacionais que essas famílias foram transferidas. A falta dessa informação é justamente o objetivo de busca que essa pesquisa se propõe a realizar.

Os conjuntos habitacionais

A produção habitacional dentro da favela Nova Jaguaré se iniciou, como dito anteriormente, através do PROVER nas gestões Maluf-Pitta. Em 1993, a gestão Maluf comprou a pauta da realização de obras com grande apelo social (FRANÇA, 2009). Em 1995, devido a um deslizamento de terra na favela Nova Jaguaré, o qual deixou dezenas de famílias desabrigadas, se iniciaram as primeiras intervenções do PROVER no local. O Projeto Cingapura construiu dois conjuntos habitacionais, um na Rua Barão de Antonina e outra na Rua Três Araponga, promovendo 260 novas unidades habitacionais. As unidades habitacionais produzidas durante as obras de urbanização fazem parte dos conjuntos residenciais, Nova Jaguaré, Kenkiti Simomoto e Alexandre Mackenzie, os quais juntos compõem 942 unidades habitacionais. O conjunto habitacional Nova Jaguaré possui dois complexos, um localizado nos setores 15 e 17 da favela, trecho plano localizado na Avenida José Maria da Silva. Composto de 19 blocos de 5 pavimentos e duas unidades por andar,

um bloco de 5 pavimentos de 1 unidade por andar. O conjunto foi finalizado em 2008, sendo, portanto, o primeiro conjunto de moradias entregues pelo projeto de urbanização. O outro segmento do conjunto está localizado no antigo Morro do Sabão, o qual, favorecido pelo desnível topográfico permitiu a implantação de edifícios com maior número de pavimentos. As unidades foram distribuídas em 10 blocos de 7 pavimentos com 3 apartamentos por andar, totalizando 21 unidades por bloco.

Os conjuntos residenciais Alexandre Mackenzie e Kenkiti Simomoto surgiram como uma alternativa à impossibilidade de implantação de novas unidades dentro do perímetro da favela, devido às dificuldades geotécnicas. Em 2007 a prefeitura decide desapropriar dois terrenos vizinhos, um de 20 mil metros quadrados na Avenida Alexandre Mackenzie e outro de 5 mil metros quadrados na Kenkiti Simomoto, os quais corresponderiam aos novos conjuntos habitacionais. Em 2008 o processo de desapropriação foi concluído, sendo o terreno da Avenida Alexandre Mackenzie o primeiro a ser liberado para o início das obras.

O residencial Alexandre Mackenzie, elaborado pelo escritório de arquitetura Boldarini Arquitetos Associados, se compôs através de três condomínios, nos quais dois são constituídos de lâminas de cinco pavimentos, valendo-se de 4 ou 5 apartamentos por andar, e o terceiro por edifícios de três pavimentos composto por duas unidades por pavimento. Através dessa solução, as obras no terreno da Avenida Alexandre Mackenzie foram capazes de promover 427 unidades habitacionais, concluídas em 2009.

O conjunto habitacional Kenkiti Simomoto localizado na Avenida José Maria da Silva e na Avenida Kenkiti Simomoto, prevê 3 lâminas de edifícios residenciais de cinco pavimentos com 7 ou 8 unidades por andar, que totalizam 110 unidades de apartamentos e 8 boxes comerciais nas imediações, voltados para a Avenida José Maria da Silva.



2.4. Resultados da pesquisa

A segunda parte da pesquisa se iniciou através da aplicação dos questionários nos três conjuntos. A aplicação do questionário visa confrontar e/ou complementar os dados oficiais sobre a distribuição das unidades habitacionais promovidas durante o processo de urbanização da favela Nova Jaguaré.

A formulação das perguntas foi pensada de forma a abranger os vários cenários possíveis, ou seja, de famílias removidas que receberam apartamentos; de famílias que não foram removidas, mas que moravam anteriormente no Jaguaré e receberam apartamento; de famílias de outros locais que receberam apartamentos no Jaguaré; realidade de apartamentos vendidos e/ou alugados; de primeiros ou terceiros moradores apartamentos.

A consideração sobre as várias realidades se faz necessária para afinar os resultados finais. Considerando que a pesquisa se realizará passados, aproximadamente, 5 anos do fim do processo de urbanização, além de compreender que a realidade dos conjuntos habitacionais, assim como do

resto da cidade, é dinâmica, torna-se portanto, necessário considerar a possível rotatividade de atividades e pessoas estudados na área.

Visando uma menor margem de erro, optou-se por deixar opcional o preenchimento dos nomes e dos aptos pesquisados, visto que em situações fora da convencional, os moradores poderiam sentir-se desconfortáveis em se identificar ou mesmo poderiam omitir informações importantes para o andamento da pesquisa, gerando possíveis distorções na coleta dos dados. Além disso, a não obrigatoriedade dessas informações não gera prejuízos para a pesquisa, visto que outras questões, como o local onde morava anteriormente, por exemplo, oferece a possibilidade de informações para o cruzamento com os dados oficiais.

O questionário

[8] Mapa com a localização dos conjuntos. Fonte: SATO, 2013.

O questionário

Essa é uma pesquisa financiada pela Universidade de São Paulo (USP) e desenvolvida por aluna da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, com a finalidade de entender o processo de produção habitacional de São Paulo, sem qualquer relação com a prefeitura.

Conjunto habitacional: () Alexandre Mackenzie () Kenkiti Simomoto () Nova Jaguaré

Nome (se quiser preencher): _____

Bloco (se quiser preencher): _____ Apartamento (se quiser preencher): _____

1. Você morava na favela Jaguaré antes da urbanização? () Sim () Não
 1.1. Se não, onde morava antes? _____
 1.2. Se sim, onde morava antes? _____

2. Qual a modalidade de atendimento habitacional você recebeu?
 () Aluguel Social () Verba indenização () Cadastro Habitacional () Outros: _____
 2.1. Se for cadastro, qual foi a data? (mês/ ano) _____
 2.2. Quando você recebeu o apartamento? (mês/ ano) _____
 2.3. Sua casa estava em área que teve remoção? () Sim () Não
 2.4. O motivo foi () Frente de obra (urbanização) () Área de risco
 2.5. Quando foi removido? (mês/ ano) _____

3. O apartamento é: () Financiado () Alugado () Empréstado
 3.1. Você paga o financiamento para quem? () CDHU () COHAB () Outros: _____
 3.2. Quanto paga de financiamento? _____
 3.3. Quando paga de aluguel? _____
 3.4. Você é o primeiro morador? () Sim () Não
 3.5. Você paga aluguel para alguém que era da Nova Jaguaré?
 3.6. Se não, comprou de alguém que era da Nova Jaguaré? () Sim () Não

4. Conhece alguém que foi removido e que não recebeu apartamento aqui no Jaguaré?
 () Sim () Não

5. Conhece alguém que foi removida e recebeu apartamento em outros lugares?
 () Sim, onde? _____ () Não

6. Conhece alguém que foi removido e retornou ao Jaguaré nas mesmas condições anteriores?
 () Sim () Não

Percurso metodológico

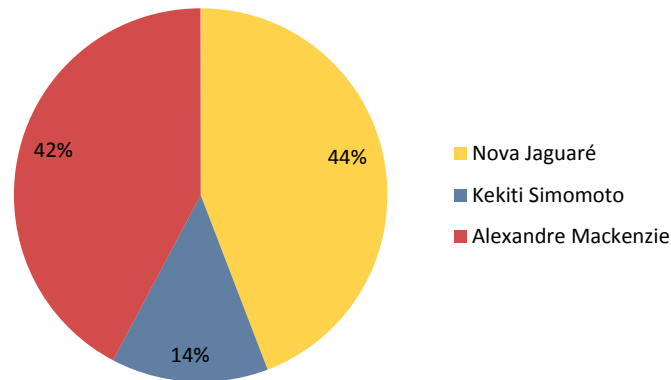
Definiu-se que a aplicação dos questionários fosse feita através dos próprios moradores. Dessa forma, através do contato com um morador de cada bloco dos três conjuntos habitacionais, os questionários seriam distribuídos aos outros moradores. Esse método de aplicação fora escolhido de forma a atender uma demanda prática, e visar uma maior qualidade teórica. A aplicação dos questionários de maneira direta, demandaria um período de tempo significativo, que a autora sozinha não conseguiria disponibilizar a tempo de conclusão da pesquisa. Entretanto, além de visar uma facilidade prática do trabalho, entendeu-se que os moradores dos conjuntos habitacionais poderiam se sentir mais confortáveis em responder as questões a outros moradores que compartilham de sua realidade habitacional, visto que o questionário poderia abranger respostas não convencionais ao modelo oferecido pela prefeitura. Para tanto, a buscou-se o contato de um morador por bloco de apartamento, em grande maioria os síndicos, e foi possível lhes explicar a pesquisa e seus objetivos, deixando claro que era opcional a passagens dos questionários, assim como a resposta dos moradores.

Esse método não se mostrou o mais eficiente, tanto em questões práticas como em questões teóricas. Por contar com a disponibilidade de tempo dos moradores voluntários a pesquisas, o tempo de retorno dos questionários e o número de respostas deixadas em branco, fora maior do que o previsto.

Optou-se então, reservar uma porcentagem, dentro do mínimo estabelecido, para a aplicação direta dos questionários. Dessa forma, nos três conjuntos habitacionais foram feitos os dois métodos de aplicação, o direto e o indireto, de maneira equivalente.

Os resultados obtidos com as duas propostas de aplicação se mostraram complementares e muito interessantes para os resultados das pesquisas. A aplicação direta se mostrou muito benéfica, visto que em muitos momentos permitiu revelar dados qualitativos importantes, que além de esclarecerem respostas não convencionais, extrapolavam a abrangência do questionário e, que contribuiriam muito para as análises finais da pesquisa.

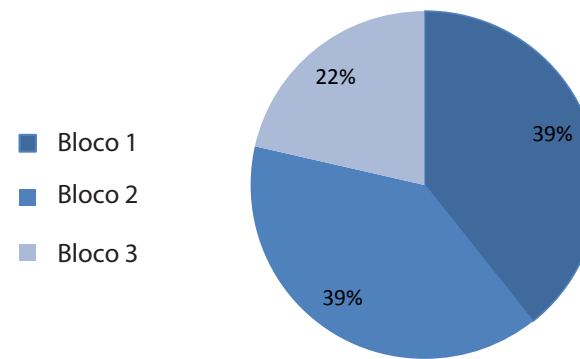
Análise dos dados obtidos



[9]

Apesar de prever 20% de respostas para a viabilidade de análise dos resultados, a pesquisa buscou alcançar o maior número de moradores dentro dos conjuntos habitacionais. Para tanto, e além da proposta do maior alcance possível de respostas, a coleta de respostas entre todos os blocos dos três conjuntos, se mostrou muito importante para refletir um maior número de realidade dentro dos conjuntos, e assim se aproximar dos objetivos propostos pela pesquisa – compreender a distribuição das unidades habitacionais e a organização social dos conjuntos e sua relação com a população local. Os três gráficos mostram percentualmente as respostas de cada bloco dentro dos três conjuntos, demonstrando o alcance em cada parte de cada conjunto.

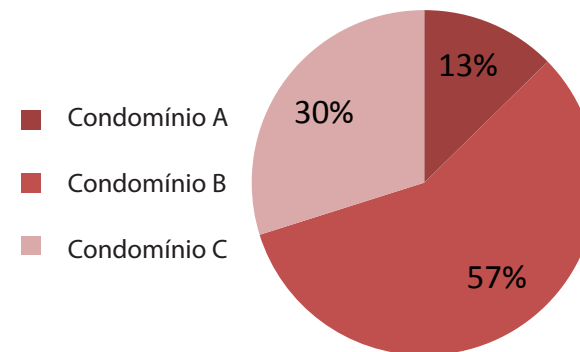
Dentre todas as variações de tipologias e organização entre os blocos e os complexos dos conjuntos, a pesquisa buscou uma amostra de cada um. Entretanto, como demonstra o gráfico do Nova Jaguaré isso não foi possível, e apesar do gráfico do Mackenzie não estar discriminada sua organização interna, a pesquisa alcançou os três condomínios, mas não todos os blocos de cada condomínio. Essas informações quanto à organização e o alcance da pesquisa são importantes ressalvas, visto que podem influenciar nos resultados finais e na compreensão, principalmente, da organização social dentro dos conjuntos.



[9] Porcentagem de respostas por conjunto habitacional.

[10] Porcentagem de respostas por bloco no conjunto Kenkiti Simomoto.

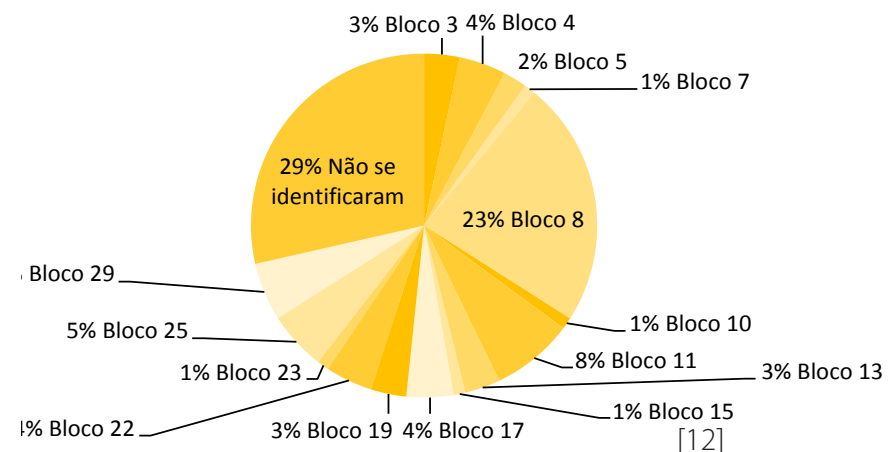
[10]



[11] Porcentagem de respostas por condomínio no conjunto Alexandre Mackenzie.

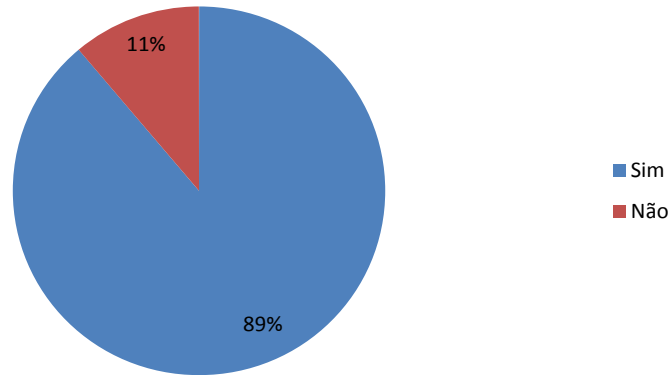
[12] Porcentagem de respostas por bloco no conjunto Nova Jaguaré.

[11]



[12]

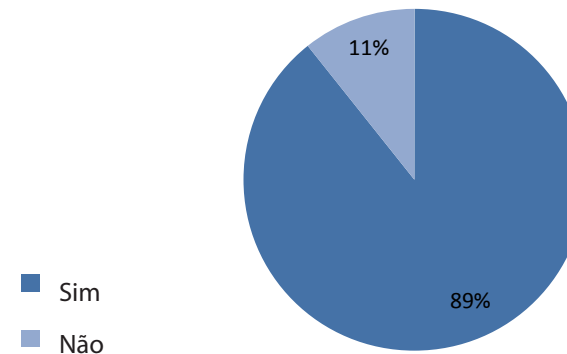
Questão 01. Morava antes da urbanização



[13]

Os três conjuntos, considerando percentualmente o número de respostas, apresentaram praticamente o mesmo número de moradores que não eram da favela do Jaguaré, e que não moravam no Jaguaré antes da urbanização. Esses números se concentraram entre valores de 10 a 12% do universo alcançado pela pesquisa.

Essa margem de rotatividade, passados cinco anos do final das obras de urbanização e provisão habitacional dentro da favela do Jaguaré, são compreensíveis, mesmo que legalmente proibidos. Esses 12% em cada conjunto, possivelmente representam venda, locação ou troca dos apartamentos por parte do morador original. Como se pretende demonstrar adiante, as conclusões chegadas em resposta à esses comportamentos, podem ser muito diversas, e envolvem inclusive a reação a uma política mal formulada. Há também, mesmo que em exceção, casos de segundos moradores oficiais dentro dos apartamentos. Em conversa com os moradores durante a aplicação dos questionários, foi possível identificar casos de divórcio entre casais proprietários do apartamento, e a venda - o comprometimento como a dívida - foi feito de maneira legal e oficial pelos órgãos públicos responsáveis.

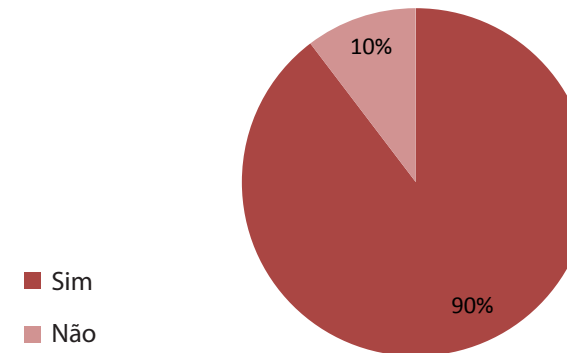


[14]

[13] Porcentagem de respostas nos três conjuntos.

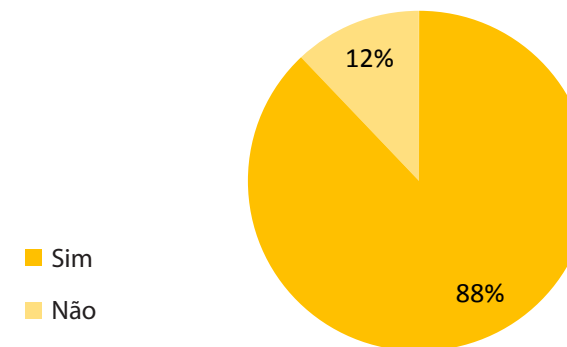
[14] Porcentagem de respostas por no conjunto Kenkiti Simomoto.

[15] Porcentagem de respostas no Alexandre Mackenzie.

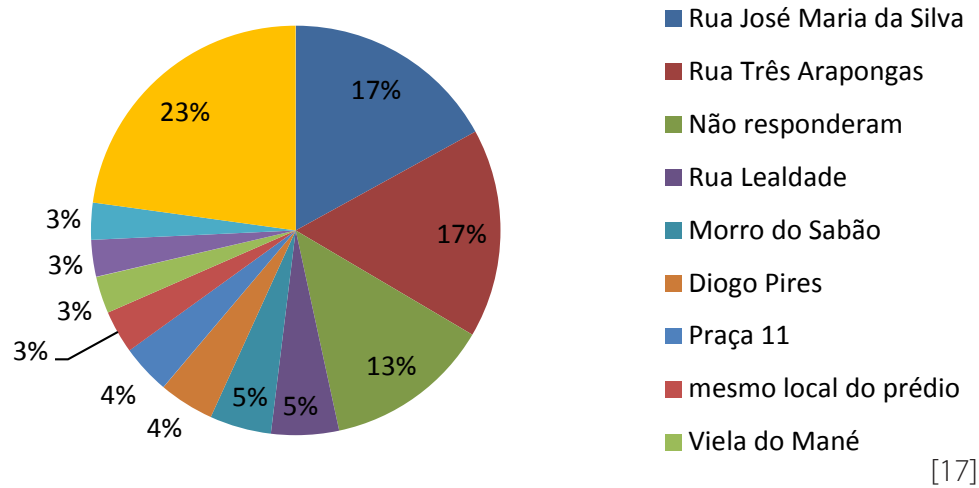


[15]

[16] Porcentagem de respostas no conjunto Nova Jaguaré.

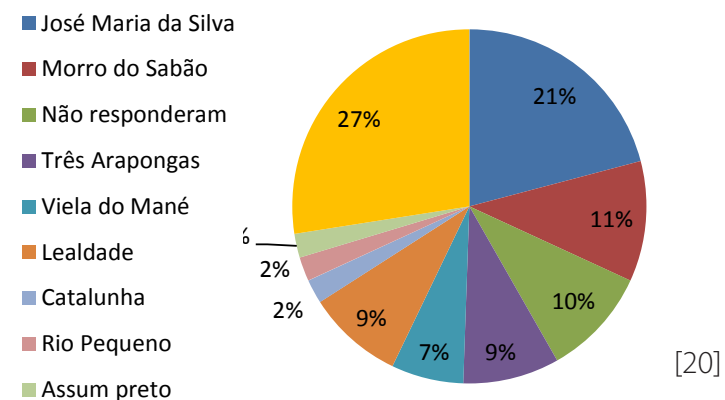
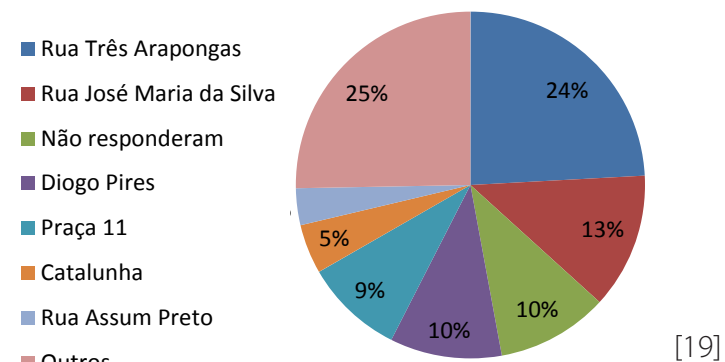
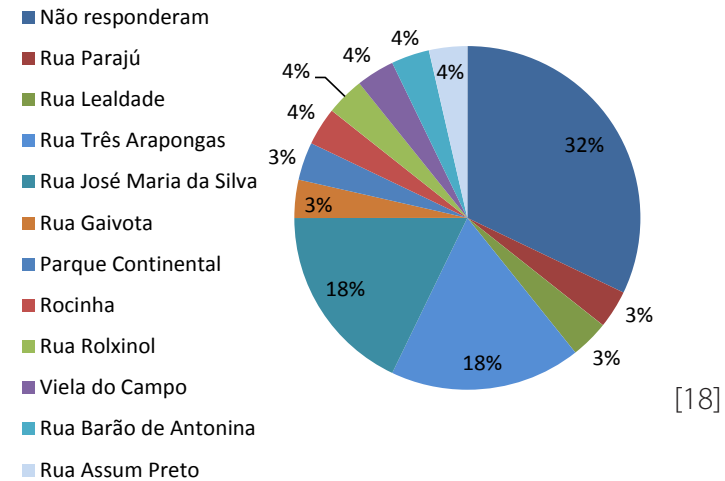


[16]

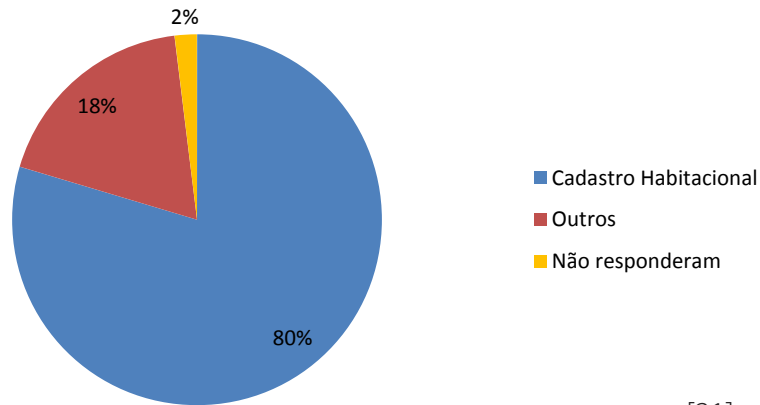


Comparado com a porcentagem de antigos moradores da favela do Jaguaré nos três conjuntos habitacionais, é possível ver que a frequência com que aparecem os locais de origem dos moradores dentro da favela se repetem. Essa informação será cruzada posteriormente com o mapa de remoções e poderar se concluir, de antemão, que grande parte da população removida, de fato, se encontra dentro dos conjuntos habitacionais, atualmente.

É interessante notar, entretanto, que muitos moradores da Rua José Maria da Silva e a Rua Três Arapongas, por exemplo, se encontram em grande número nos três conjuntos diferentes. O objetivo dessa pesquisa, de compreender como foi organizada a distribuição das unidades e a lógica usada para cada área removida, é evidenciado. Esse resultado corrobora para questionamentos do porque essa população que possivelmente fora removida no mesmo período, se deslocou para três conjuntos diferentes, quando poderia continuar concentrada?



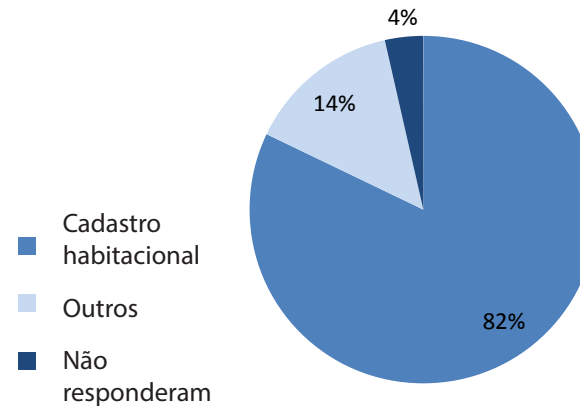
Questão 02. Atendimento habitacional



[21]

A forma de obtenção da unidade habitacional, ou o atendimento habitacional dos moradores dos três conjuntos, foi predominantemente a mesma, sendo feita através do cadastro habitacional. Entretanto, como se nota pelos gráficos, as segundas formas de obtenção em cada conjunto se diferem. O Alexandre Mackenzie foi o que apresentou, segundo os gráficos, a maior porcentagem de formas alternativas ao cadastro habitacional. Uma das razões que pode explicar são as questões relacionadas a favela Diogo Pires e se respectivo conjunto habitacional previsto para a região. Foi contatado, durante a aplicação direta dos questionários e conversas com os moradores do Alexandre Mackenzie, que existem muitas famílias que receberão unidades no Diogo Pires, e alugaram o Alexandre Mackenzie enquanto as obras são finalizadas.

Outra forma alternativa ao cadastro que foi possível compreender através de conversas e a aplicação direta dos questionário, foi a troca. A troca, como explicada por alguns moradores, acontece de forma oficial. Quando, uma família, que terá sua casa removida, não quer ir para o apartamento, troca com uma família que não terá sua casa removida e quer ir para o apartamento. Essa troca acontece oficialmente através da SEHAB, ajudando em muitos casos, a resolver questões de reassentamento e indenizações das famílias removidas.

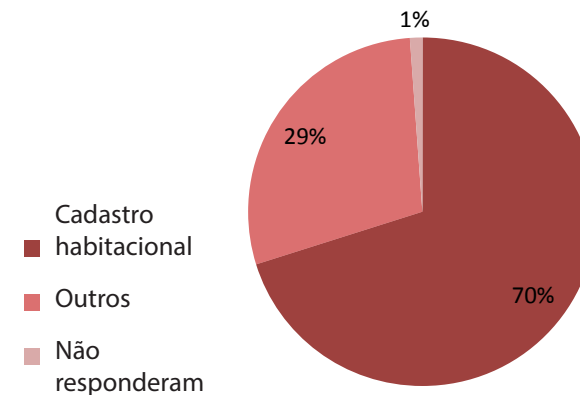


[22]

[21] Formas de atendimento habitacional nos três conjuntos.

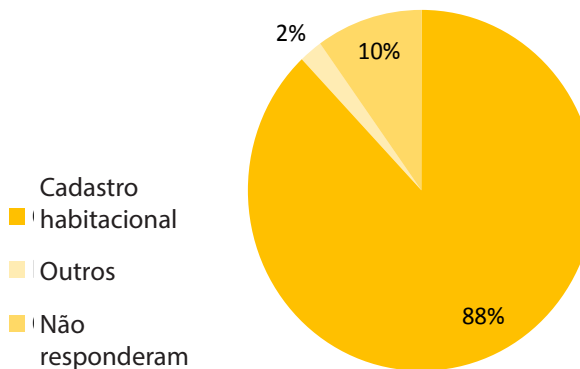
[22] Formas de atendimento no conjunto Kenkiti Simomoto.

[23] Formas de atendimento no conjunto Alexandre Mackenzie.



[23]

[24] Formas de atendimento no conjunto Nova Jaguaré.



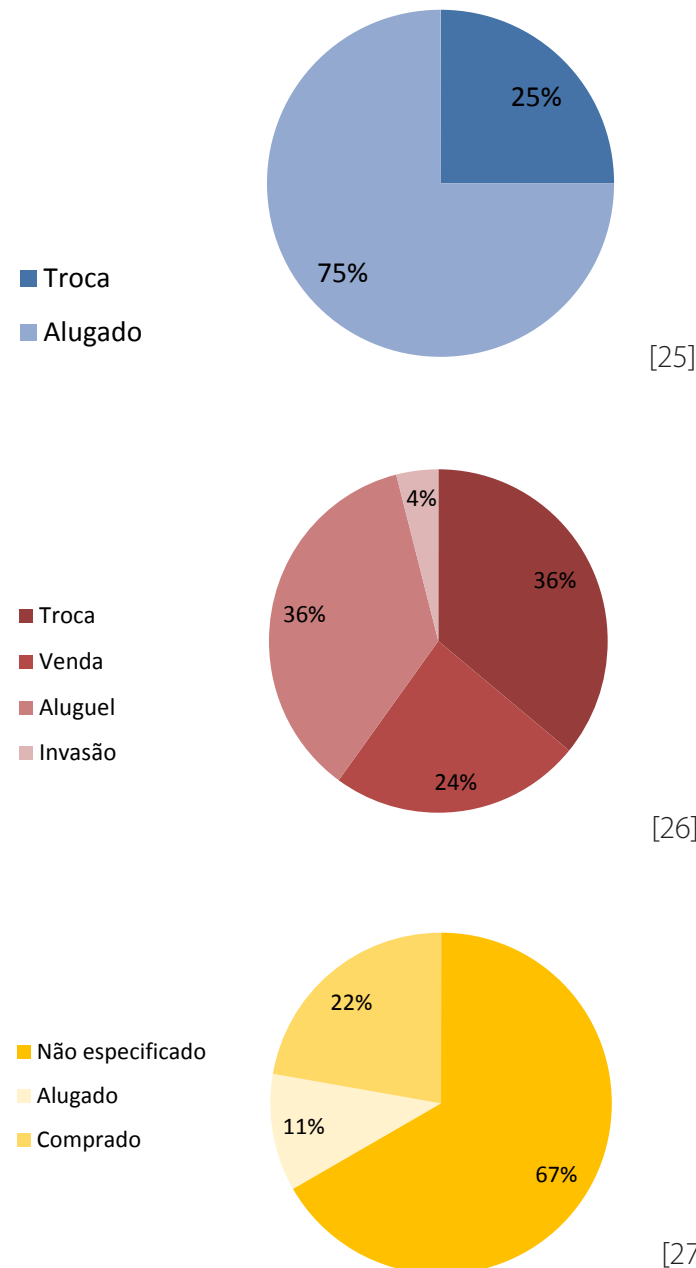
[24]

É possível que, nos blocos em que a aplicação dos questionários fora feita de maneira indireta, exista grandes desvios de resposta, considerando que não existir essa opção nas alternativas do questionário.

Ao longo da aplicação dos questionários, principalmente quando feita de maneira direta, surgiram pontos fora da curva, ou seja, casos muito específicos que não podem ser considerados representativos, mas que ilustram bem a complexidade que envolve as questões ligadas à urbanização de favelas, remoções e reassentamentos. Ambos os casos aconteceram no residencial Alexandre Mackenzie. O primeiro envolve um caso de invasão/ocupação de um apartamento. Uma mulher ocupou um apartamento por meios próprios, pois sua casa, apesar de não fazer parte de maneira direta das obras de urbanização, foi afetada por elas. Segundo relatos da moradora, após as obras no entorno de sua casa, sua casa começou a ser alvo de inundações provocadas pelas chuvas, fato que antes não acontecia. Ela já reclamou por meios oficiais e diz que os órgãos públicos responsáveis pelos conjuntos habitacionais estão cientes de sua ocupação no apartamento no complexo Alexandre Mackenzie. Atualmente ela paga todas as contas de consumo, menos o valor do financiamento.

Outro caso específico encontrado no Alexandre Mackenzie, foi de um antigo morador da favela do Jaguaré que ficou tetraplégico no período das obras de urbanização. Ele e sua família moravam no alto do morro, e por causa das novas limitações, sua vida ficou muito difícil. Durante as obras de urbanização, ele conversou com os responsáveis pelas obras, e conseguiu trocar sua casa por dois apartamentos térreos no condomínio C do Alexandre Mackenzie. Segundo ele, sua casa foi reformada e entregue para uma família que havia sido removida.

É interessante notar, em ambos os casos, a fragilidade do controle sobre as questões de reassentamento das famílias. Existem muitos por menores no meio do processo que contribuem para o não fechamento da conta, ou para o fechamento de maneira alternativa. Além disso, há dados oficiais que mostram que 30 famílias receberam unidades readequadas dentro da favela[x]. A questão que sempre permanece é de como esses acordos foram feitos e quais os critérios re alocação das famílias.



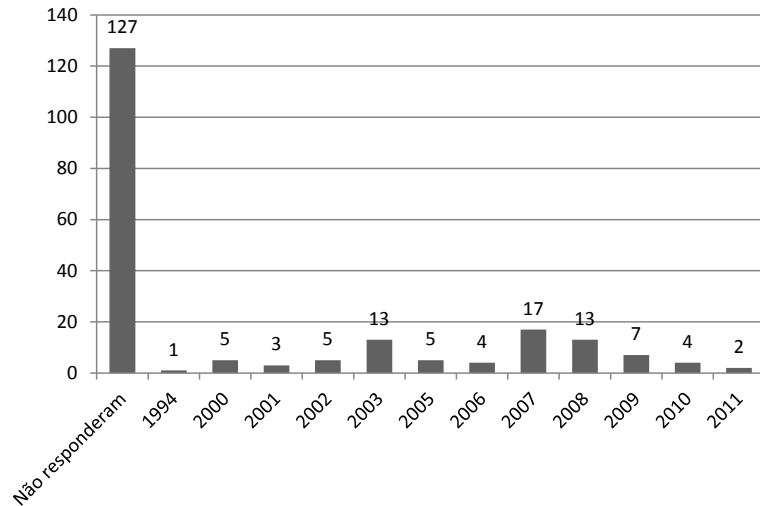
[25] Formas de atendimento habitacional alternativas no conjunto Kenkiti Simomoto. Porcentagem representando os 12% de respostas *Outros*.

[26] Formas de atendimento habitacional alternativas no conjunto Alexandre Mackenzie. Porcentagem representando os 29% de respostas *Outros*.

[27] Formas de atendimento habitacional alternativas no conjunto Nova Jaguaré. Porcentagem representando os 10% de respostas *Outros*.

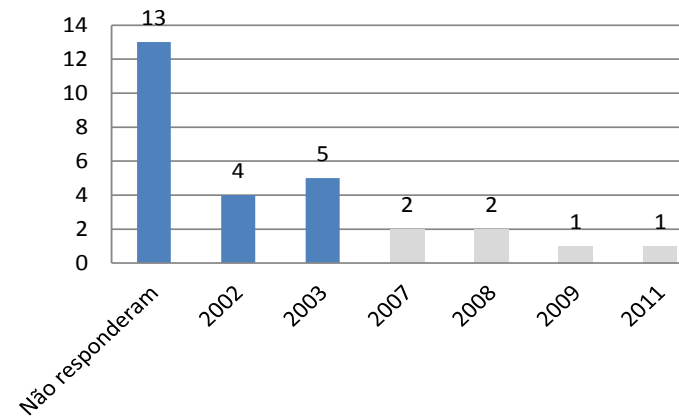
[x] SATO, 2013.

Questão 2.1. Ano do cadastro



[28]

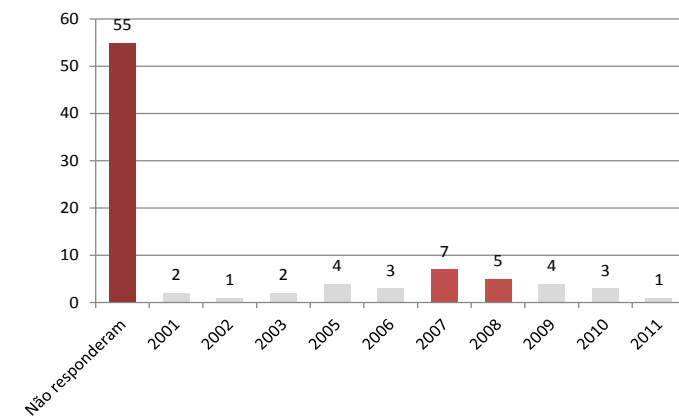
Como é possível notar, nos três conjuntos, o número de respostas foi muito baixo, a maior parte dos moradores não lembrava quando tinha feito o cadastro habitacional. Pelos dados oficiais, sabemos que a maior parte dos cadastramentos fora feito em 2003, pela empresa contratada COBRAPE, e que possivelmente houve uma atualização em 2006, pela consultoria da Diagonal. Entretanto, como se demonstra na tabela abaixo (fig.31), a população do Jaguaré cresceu muito nesse intervalo de tempo, e muito possivelmente muitos moradores dos atuais conjuntos habitacionais não tenham se cadastrado no período do ano de 2003. Nas entrevistas diretas, foi possível perceber que os moradores lembravam o tempo em que ficaram no auxílio aluguel, o que corresponde ao tempo entre a remoção e o assentamento, mas poucos se lembravam da data do cadastro. Foi possível notar também que alguns moradores disseram duas datas de cadastro, indicando que, possivelmente, haviam se inscrito em programas habitacionais regulares, e que com as obras de urbanização foram recadastrados. Essa informação é mais uma incógnita que se insere para a compreensão de como o processo é realizado.



[28] Ano que do cadastro habitacional, levando em consideração resposta dos três conjuntos

[29] Respostas ao ano do cadastro do conjunto Kenkiti Simomoto.

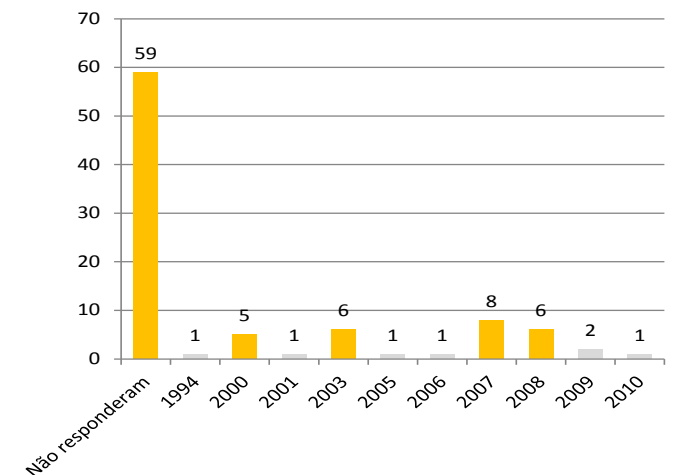
[29]



[30] Respostas ao ano do cadastro do conjunto Alexandre Mackenzie.

[31] Respostas ao ano do cadastro do conjunto Nova Jaguaré.

[30]



[31]

Outra informação curiosa é a de que, a maior parte das pessoas, quando respondiam de forma direta, nem sabiam se fizeram cadastro de fato, e muitas

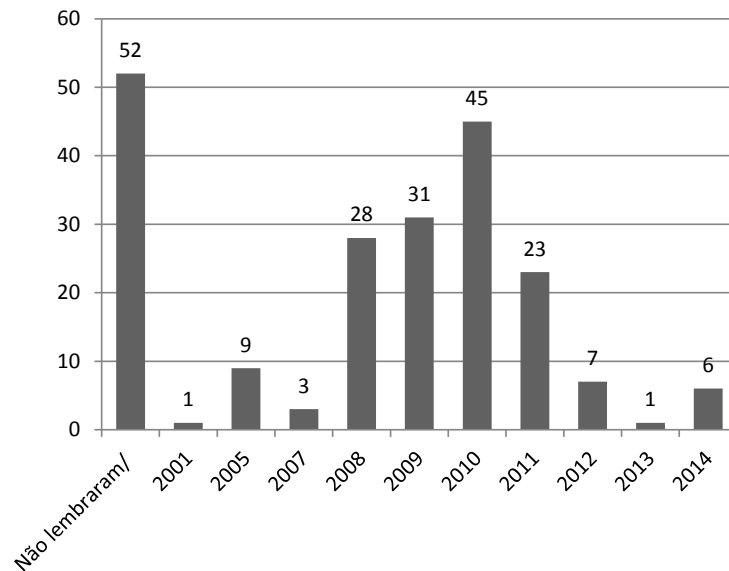
responderam que o cadastro havia sido feito no ato da remoção.

[33] Tabela comparativa do número de remoções previstas nos dois momentos de cadastramento.
Fonte:

Setor	Número de remoções Cobrape - 2003	Número de remoções Diagonal – 2006/2007	Observação
1	132	132	Aguardando definição de projeto.
2	87	101	Aumento de 16%
3	162	211	Aumento de 30%
4	103	118	Aumento de 15%
5	65	65	Sem atualização
6	33	33	Sem atualização
7	113	140	Aumento de 24%
8	35	35	Sem atualização
9	59	59	Sem atualização
10	34	34	Sem atualização
11	38	52	Aumento de 37%
12	104	104	Sem atualização
13	11	13	Aumento de 18%
14	51	63	Aumento de 24%
15	161	226	Aumento de 40%
16	84	100	Aumento de 19%
17	91	197	Aumento de 116%
18	123	21	Aguardando definição de projeto.
19	146	146	Sem atualização
20	82	82	Sem atualização
Total	1.714	1.932	Aumento de 12%

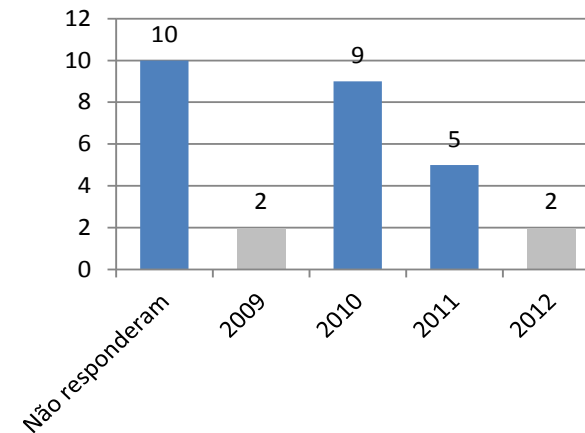
[32]

Questão 2.2. Ano que recebeu o apartamento



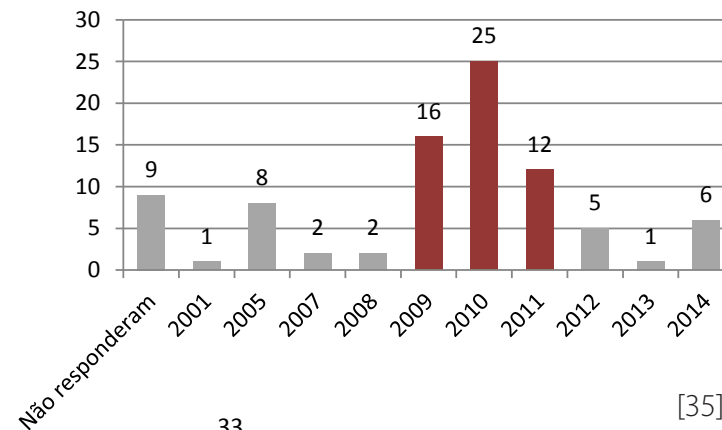
[33]

É interessante notar que existem alguns desvios nas respostas dos entrevistados, isso fica evidente por exemplo, na questão 2.2 em que se pergunta em qual ano as pessoas receberam o apartamento. Essa questão foi formulado com o intuito de se comparar o tempo do cadastro e remoção com o tempo de recebimento da unidade habitacional. Além de, de maneira indireta poder explicitar as rotações que aconteceram e que possivelmente foram omitidas nas questões anteriores. Os resultados chamaram atenção, para o fato de que, um número considerável de pessoas responderam ter recebido ou se mudando para as unidades habitacionais antes delas ficarem prontas. Há uma série de possibilidades de interpretação para essas respostas. Uma delas é possivelmente a má formulação da questão e/ou a dificuldade de entendimento. Outra possibilidade é o fato de que, muitas pessoas podem ter respondido pensando na data em que foram informados que mudariam para os apartamentos, a data de apresentação do projeto, e não a data de mudança de fato.



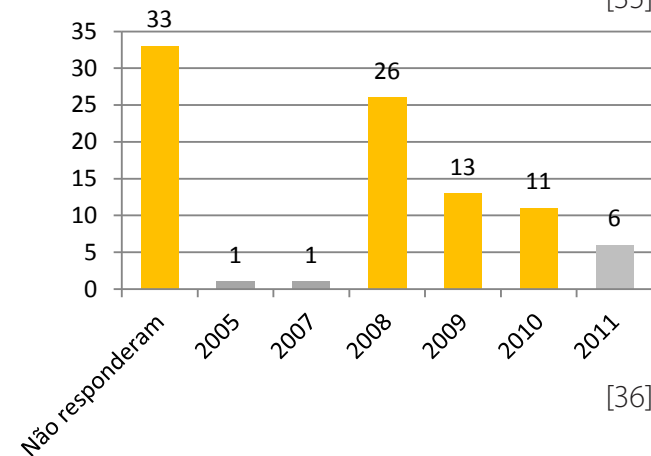
[33] Respostas dos três conjuntos habitacionais.

[34] Respostas do conjunto Kenkiti Simomoto, com desetaque para os anos 2010 e 2011.



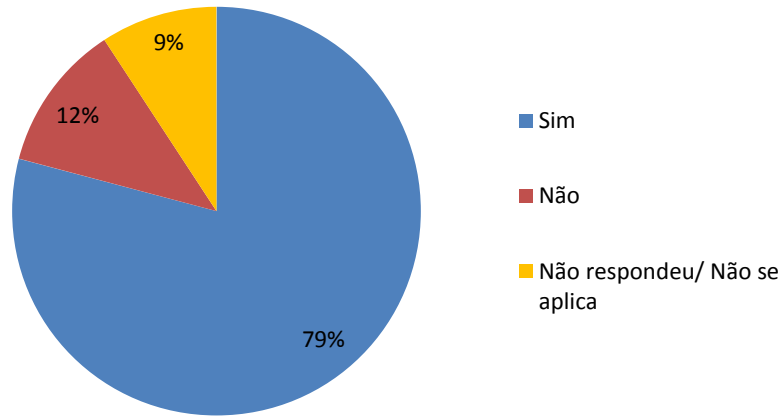
[35] Respostas do conjunto Alexandre Mackenzie, com desetaque para os anos 2009, 2010 e 2011.

[36] Respostas do conjunto Nova Jaguaré, com desetaque para os anos 2008, 2009 e 2010.



[36]

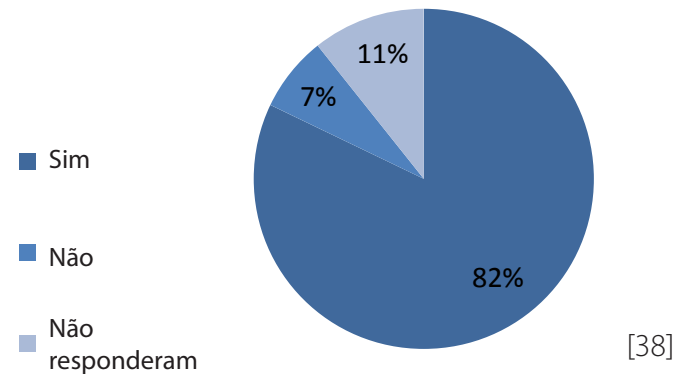
Questão 2.3. Removidos



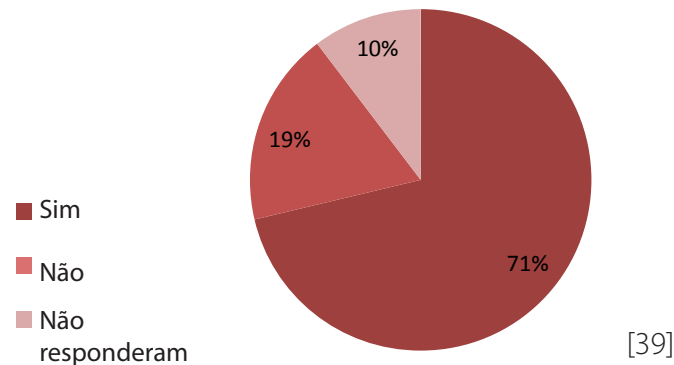
[37]

Como demonstrado anteriormente, a maior parte dos moradores dos conjuntos se autodeclarou como morador da favela Nova Jaguaré antes das obras de urbanização. Além disso, é possível notar essa confirmação quando se lista os endereços de origem e nota-se que a maior parte deles, os que aparece de maneira expressiva, são os locais alvos de remoções durante as obras.

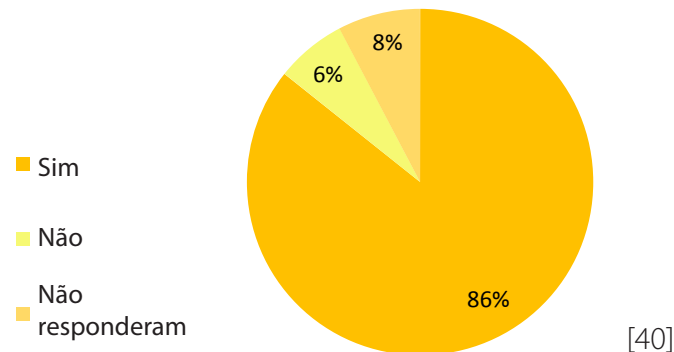
No Alexandre Mackenzie, essa questão não foi imposta de maneira tão clara a alguns moradores, visto que as famílias provenientes do incêndio ocorrido na favela Diogo Pires, se dividem quanto aos motivos, uns explicitaram ser o incêndio, outros citaram o incêndio como parte do processo de remoção - mesmo que informal. Além disso, entre os próprios moradores não ficou claro sobre o sentimento de pertencimento da favela Diogo Pires à favela Nova Jaguaré. Elas fazem parte de um mesmo complexo de urbanização, entretanto estabelecem relações físicas com o entorno e tem suas lógicas de ocupação e organização, completamente diferentes uma da outra.



[38]



[39]



[40]

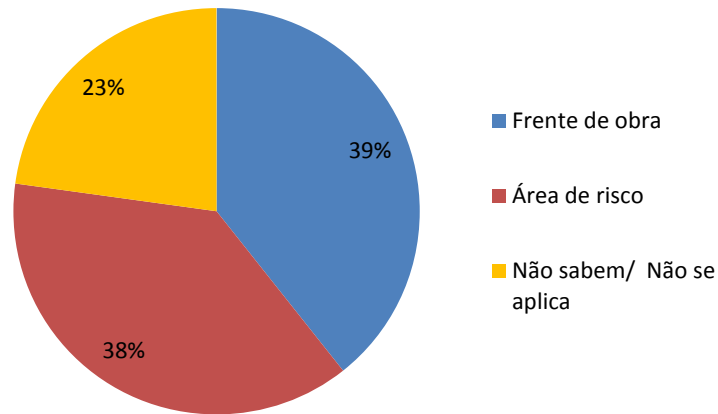
[37] Respostas dos três conjuntos.

[38] Respostas do residencial Kenkiti Simomoto..

[39] Respostas do residencial Alexandre Mackenzie.

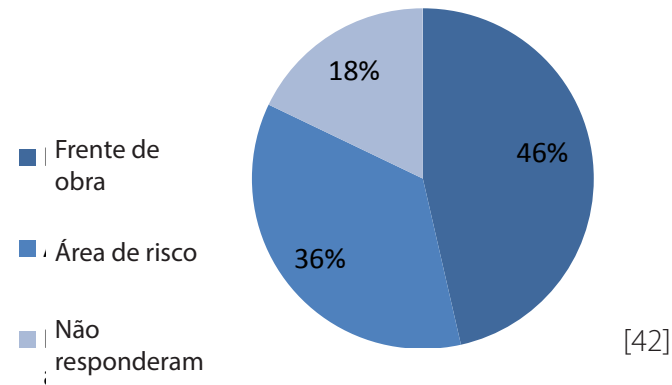
[40] Respostas do residencial Nova Jaguaré.

Questão 2.4. Motivo da remoção



[41]

Como afirmou Giraldez (GIRALDEZ, 2014) em sua pesquisa, o assunto das remoções ainda é tratado de maneira pouco clara por parte do poder público e da própria população. Foi possível notar na aplicação dos questionários de maneira direta que, essa questão poderia sofrer com grandes desvios de autodeclaração. Muitas vezes quando perguntados sobre o motivo da remoção, algumas das respostas frenquetes eram :“Não era área de risco não, não morava em área de risco. Foi só por cauda das obras mesmo”, mas quando identificado o local de origem fornecido pelo entrevistado, era possível notar que fazia parte de um perímetro considerado área de risco. Outra resposta pronta e frequente era “Ah deve ser área de risco, é favela ne? Toda favela é área de risco.”, Esse argumento pronto, e descolado do contexto, reflete um discurso sobre favelas e assentamentos precários ainda regado de preconceito e que visa favorecer a remoção a todo custo.

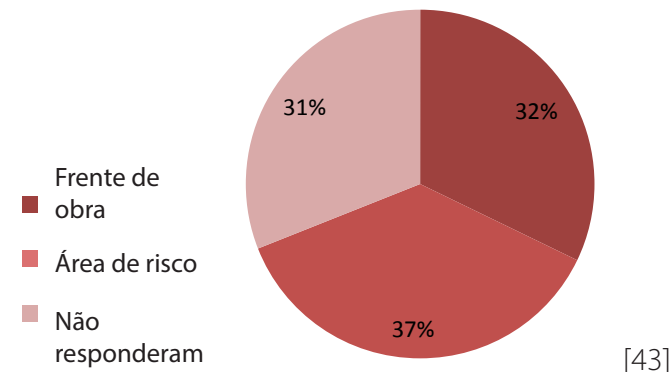


[42]

[41] Respostas dos três conjuntos habitacionais.

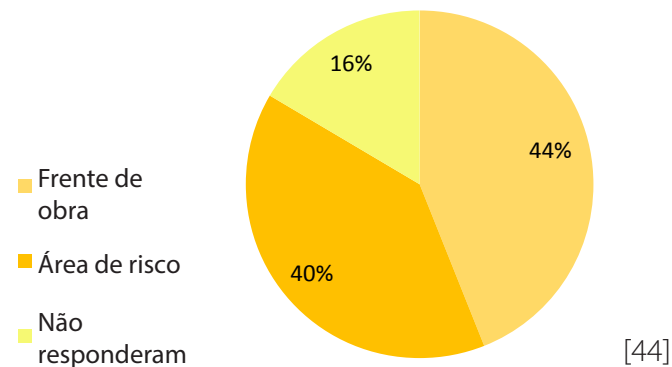
[42] Respostas do conjunto habitacional Kenkiti Simomoto.

[43] Respostas do conjunto habitacional Alexandre Mackenzie.



[43]

[44] Respostas do conjunto habitacional Nova Jaguaré.

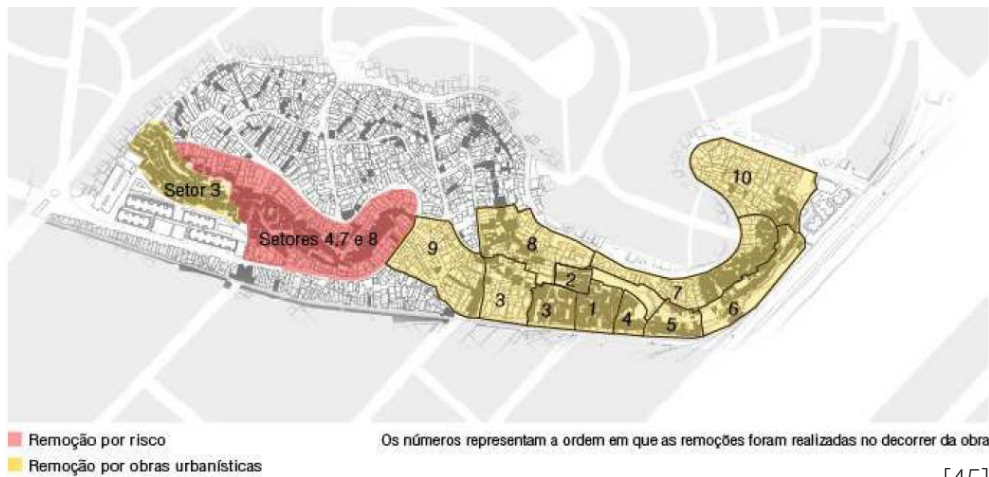


[44]

Comparando as questões anteriores, a quais demonstram que a porcentagem de moradores dos conjuntos que foram removidos variou de 70 a 80%, é possível notar uma compatibilidade entre os locais de origem e as áreas que sofreram maior número de remoções. No mapa formulado pela Bruna Sato, baseado nos dados do HABI centro, é possível notar que a maior parte das remoções durante as obras de urbanização se deram por questões relacionadas à frente de obra.

Essa incoerência entre o plano de projeto e as ações, e entre as propostas de solução para os moradores o que de fato é feito, demonstra nesse caso, de maneira ilustrativa, a falta de controle sobre o processo, ou mesmo a falta de preocupação com os moradores do local. Fica a impressão de que o único objetivo é fechar a conta em removidos e provisão de atendimento, sem a busca por propostas mais adequadas ao estilo de vida das famílias removidas.

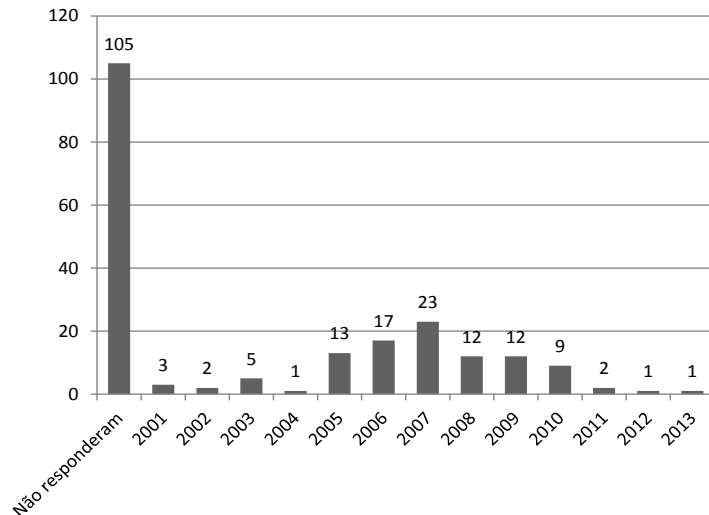
[45] Mapa de remoções por ordem de remoção. Fonte: SATO, 2013.



[45]

Assim como nas questões relacionadas à situação dos apartamentos pode-se notar a presença de casos muito específicos, mas que ao mesmo tempo ilustram muito bem como se dá parte do processo de remoção e reassentamento. Tive a oportunidade de conversar com uma senhora do conjunto Nova Jaguaré, a qual passou pelo processo de remoção justificado pelas obras urbanísticas. Segundo ela, os desenhos mostravam que iria passar uma nova rua por onde sua casa estava. Entretanto, após o termino das obras, o projeto foi alterado e sua casa permaneceu em pé, sendo reformada e oferecida à outra família removida.

Questão 2.5. Ano da remoção

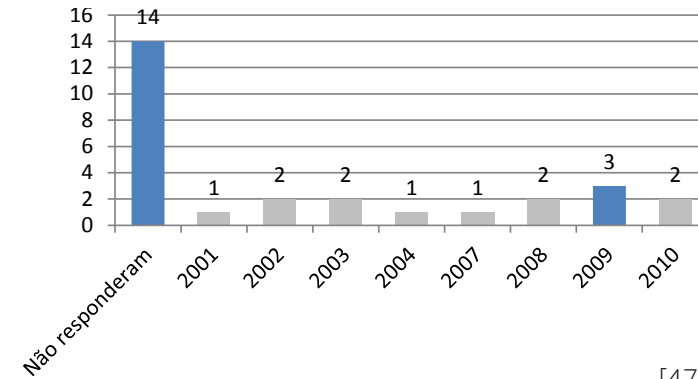


[46]

Fica evidente pelos resultados que, a maior parte da população pesquisada, não lembra a data de remoção. Esse fator, parece ser um momento marcante na vida da família removida, vem reiterar o que a Gabriela Giraldez (GIRALDEZ, 2014) afirma em sua pesquisa, de que o evento da remoção ainda é um tabu na vida das pessoas. E que ainda é tratada de maneira velada pelos moradores.

As poucas respostas que apareceram agrupadas, reiteram um mesmo ano, demonstrando que a maior parte das remoções aconteceu concentrada entre os anos de 2005 e 2007, ou seja o período de início das obras de urbanização.

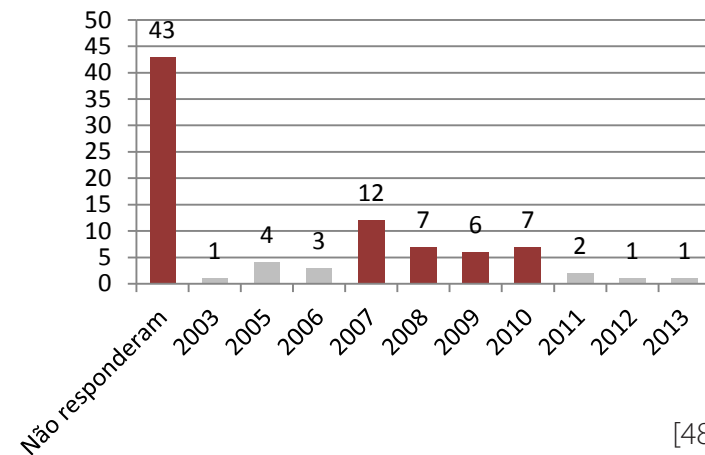
No Alexandre Mackenzie, possivelmente o ano de 2010 apareça por conta do incêndio na favela Diogo Pires. As entrevistas diretas mostraram que em algumas respostas, os moradores da Diogo Pires se diziam removidos pela urbanização, e muitas vezes não se enquadravam no cenário das obras.



[46] Ano de remoção baseado na resposta dos três conjuntos.

[47] Ano de remoção baseado na resposta do Kenkiti Simomoto. Com destaque para o ano de 2009.

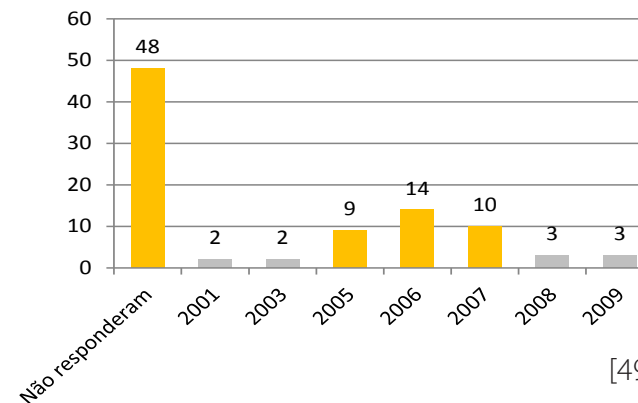
[47]



[48] Ano de remoção baseado na resposta do Alexandre Mackenzie. Com destaque para os anos de 2007, 2008, 2009 e 2010.

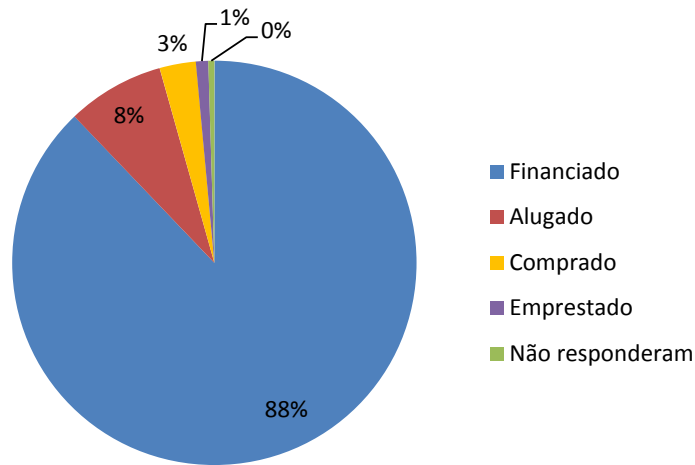
[49] Ano de remoção baseado na resposta do Nova Jaguaré. Com destaque para os anos de 2005, 2006 e 2007.

[48]



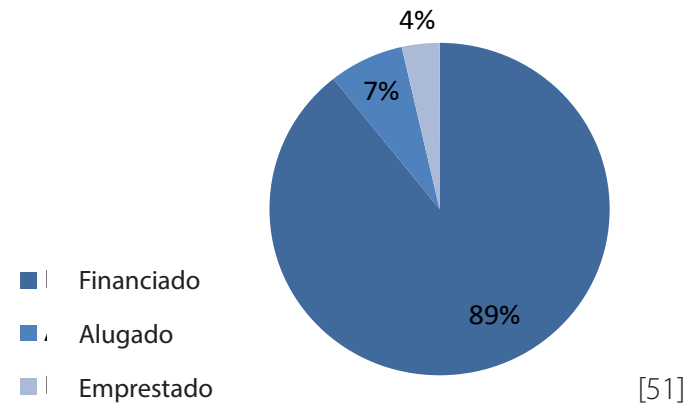
[49]

Questão 3.0. Situação do apartamento



[50]

A situação geral dos apartamentos se encontra ainda em processo de financiamento. Como demonstrado anteriormente através da porcentagem de primeira moradores dentro dos conjuntos, a situação do apartamento varia atrelada à essa questão. Reiterando o que será explicitado mais para frente, o Alexandre Mackenzie é o conjunto que apresentou até o momento a maior rotatividade de moradores, considerando a situação do apartamento, o maior número de opções de aluguéis e a porcentagem de primeiro morador.

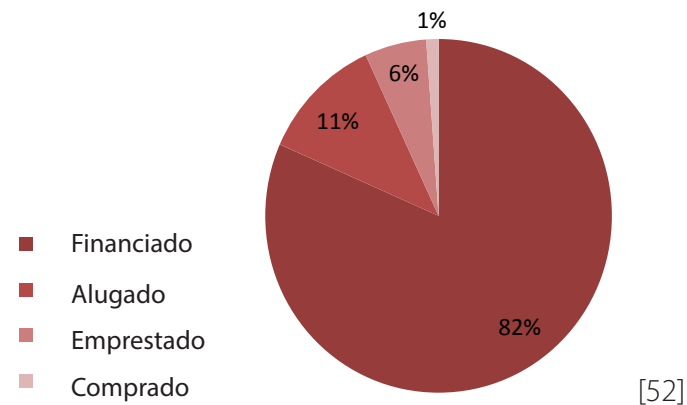


[51]

[50] Situação dos apartamentos baseado na resposta dos três conjuntos.

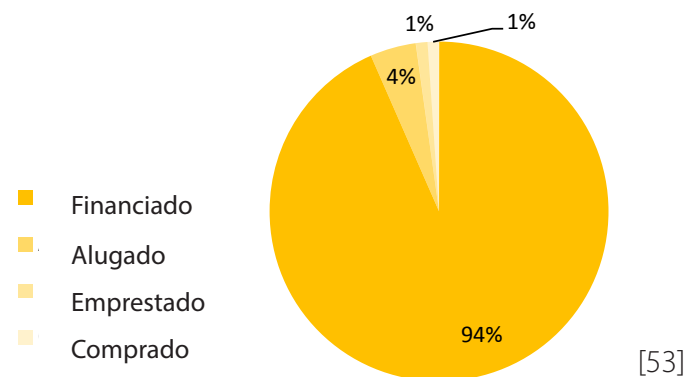
[51] Situação dos apartamentos no Kenkiti Simomoto.

[52] Situação dos apartamentos no Alexandre Mackenzie.



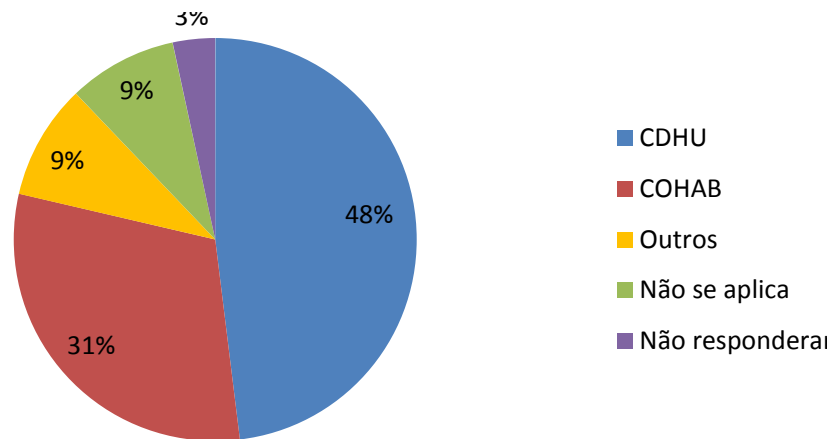
[52]

[53] Situação dos apartamentos no Nova Jaguaré.



[53]

Questão 3.1. Pra quem paga o financiamento

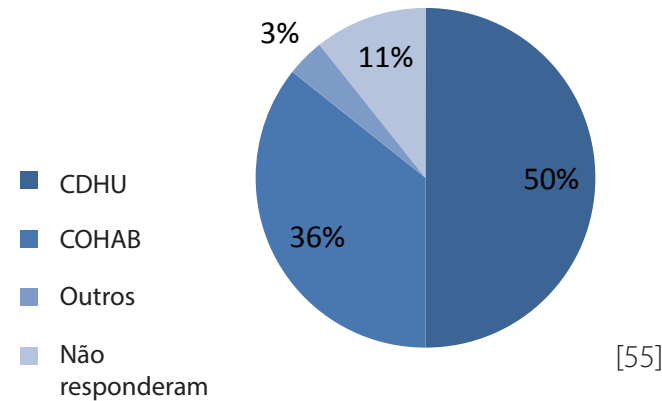


[54]

Essa questão levantou muitas dúvidas ao longo do projeto da pesquisa. Isso porque, compreender os responsáveis pelo financiamento e o como funciona o poder público nesse âmbito, é de fundamental importância para buscar compreender os futuros processos de intervenção nos assentamentos precários, principalmente no que diz respeito à legalização fundiária.

Foi possível notar ao longo da coleta de dados que, os moradores não sabem os responsáveis pelo financiamento, e nem a diferença entre eles. Essa falta de informação e esclarecimento dos moradores quanto ao processo que eles mesmo tem passado, é muito prejudicial para o desenvolvimento de uma participação popular e democrática.

O que se sabe, e se buscou compreender mais a fundo é que, os conjuntos Alexandre Mackenzie e Kenkiti Simomoto, se localizam em terrenos que sofram processos de desapropriação, por tanto, a questão da terra possivelmente está mais resolvida do que a do Nova Jaguaré, o qual se implantou em terras municipais invadidas, com financiamento Estadual.

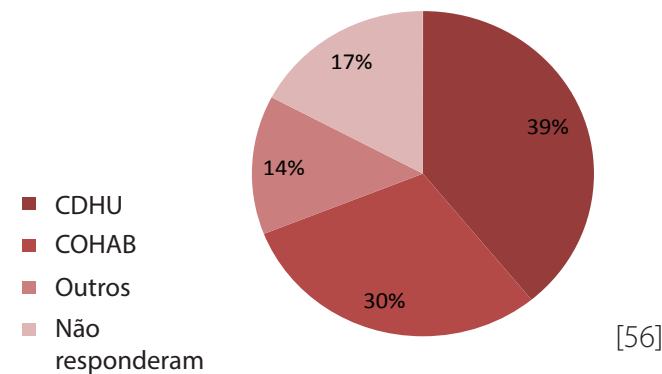


[55]

[54] Financiadoras, baseado na resposta dos três conjuntos.

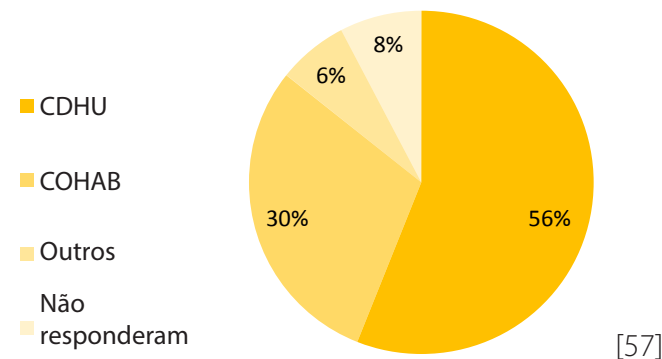
[55] Financiadoras, segundo as respostas do Kenkiti Simomoto.

[56] Financiadoras, segundo as respostas do Alexandre Mackenzie.



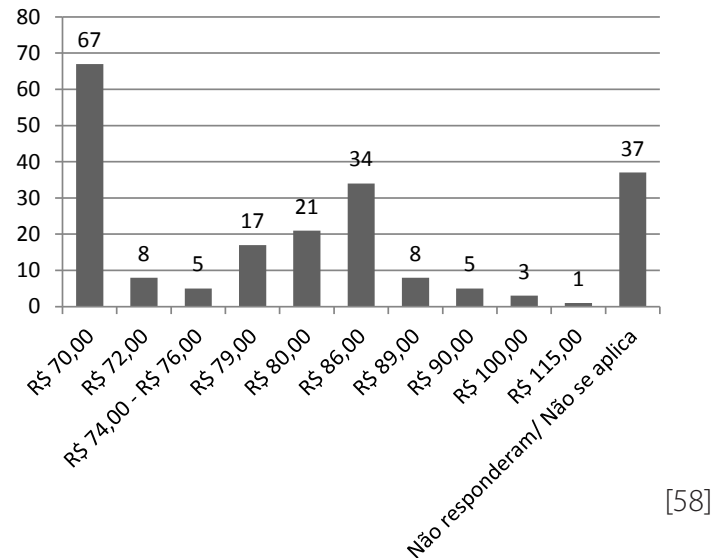
[56]

[57] Financiadoras, segundo as respostas do Nova Jaguaré.



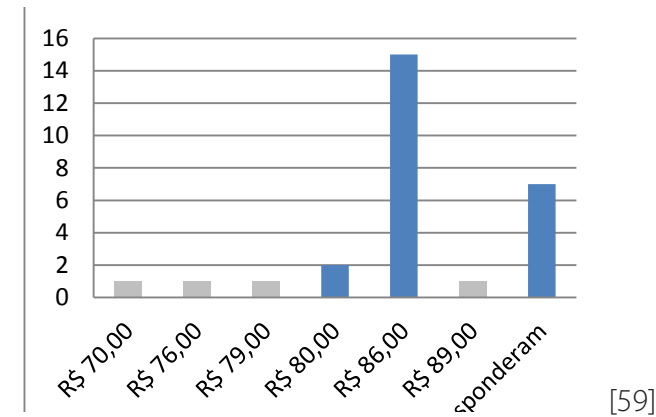
[57]

Questão 3.2. Valores do financiamento



[58]

Assim como mencionado na questão anterior, os preços dos financiamentos podem servir como indícios da diferenciação nas questões de financiamento e regularização. É possível notar que, nos conjuntos Kenkiti Simomoto e no Alexandre Mackenzie, os valores dos financiamentos se mantiveram, no geral, em torno de R\$ 80,00 a R\$ 86,00 reais. No Nova Jaguaré esse preço cai um pouco, e as parcelas são aproximadamente de R\$ 70,00.

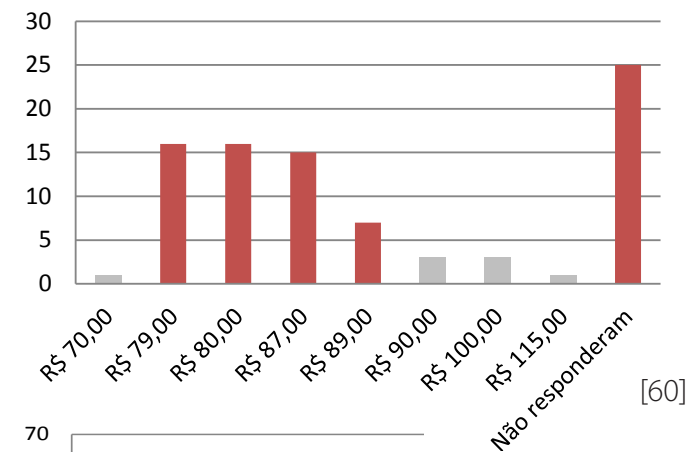


[59]

[58] Valores dos financiamentos nos três conjuntos.

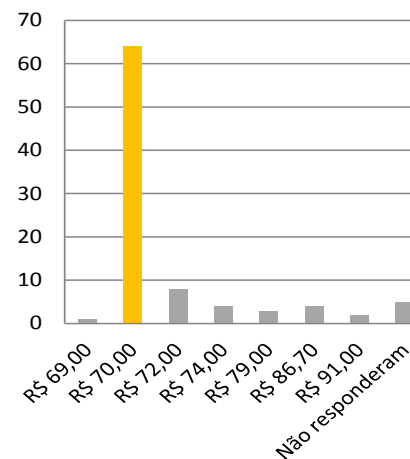
[59] Valores do financiamento no Kenkiti Simomoto.

[60] Valores do financiamento no Alexandre Mackenzie.



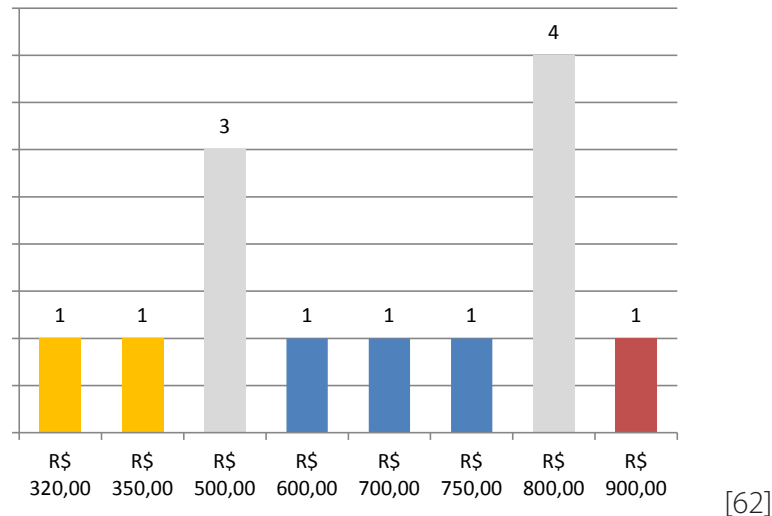
[60]

[61] Valores do financiamento no Nova Jaguaré.



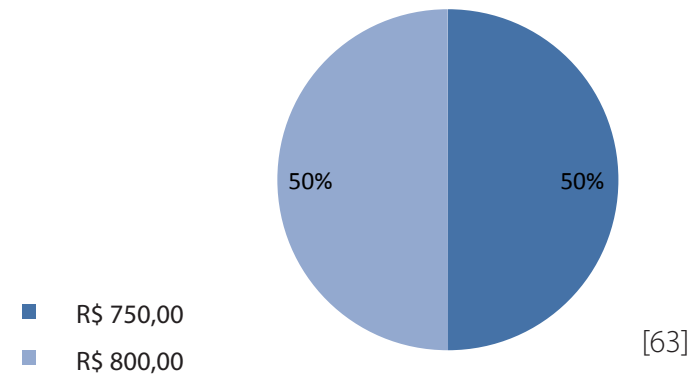
[61]

Questão 3.3. Preço dos aluguéis



Essa questão se relaciona diretamente com a rotatividade dos moradores das unidades habitacionais dentro dos conjuntos. Não apenas por tratar de maneira direta um universo de terceiros moradores, mas porque, o valor dos aluguéis oferece uma tendência de ocupação dentro dos conjuntos. Relativamente altos e com um claro grau hierárquico de valorização entre eles, o valor dos aluguéis dos apartamentos dentro dos três conjuntos variou de R\$ 320,00 por mês a R\$ 900,00. Demonstrando uma ocupação por públicos de poder aquisitivo distintos, é possível aferir que as obras de urbanização trouxeram valorização imobiliária para a região, como já constato pela Gabriela Giraldez em sua pesquisa, e com isso, consequentemente, uma troca de público nessas ocupações.

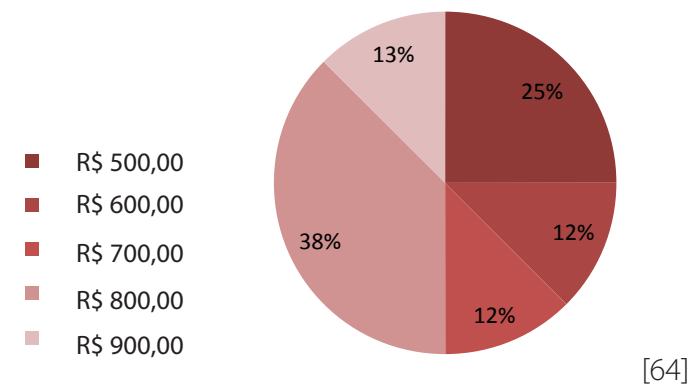
Em alguns dos casos, principalmente no Alexandre Mackenzie, foi possível identificar, através de conversas, que muitos aluguéis eram pagos com o valor do Auxílio Aluguel, mas que esse se mostrava insuficiente, sendo necessária a complementação do benefício para o pagamento do aluguel.



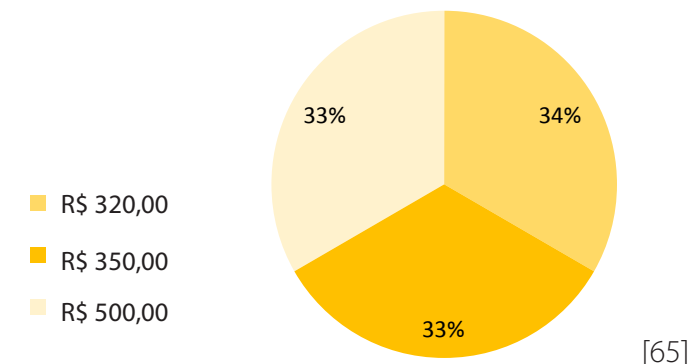
[62] Valores dos aluguéis nos três conjuntos.

[63] Valores dos aluguéis no Kenkiti Simomoto.

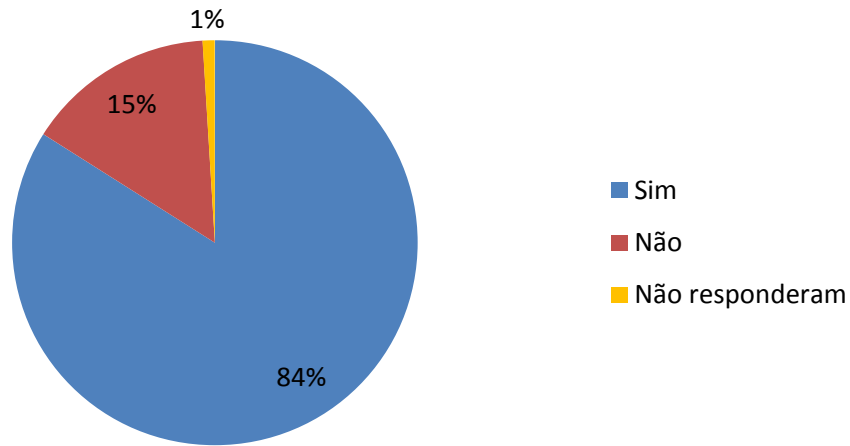
[64] Valores dos aluguéis no Alexandre Mackenzie.



[65] Valores dos aluguéis no Nova Jaguaré.



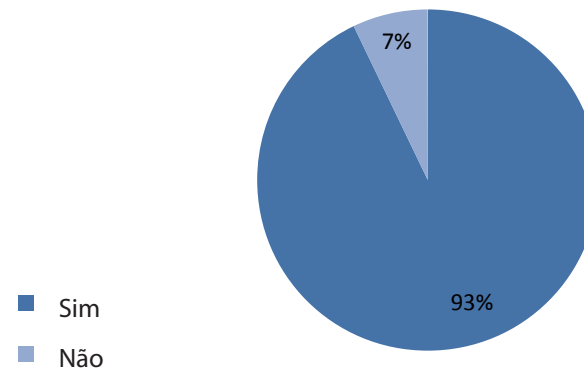
Questão 3.4. Primeiro morador



[66]

Passados 5 anos do final das obras, e da entrega das unidades habitacionais, era de se esperar uma margem de rotação das ocupações dos apartamentos. Mesmo que legalmente isso não seja previsto nem permitido, por outras experiências, constata-se que essas rotações de ocupantes são inevitáveis, e elas se justificam por inúmeros motivos.

A falta de participação popular no processo de projeto, a falta de clareza no cadastramento e distribuição das unidades, atrelados às opções unilaterais de provisão habitacional, terão como consequência, uma grande parcela dos moradores dos conjuntos habitacionais insatisfeitos. Além disso, há fatores como o custo de vida que se eleva dentro dos conjuntos, como será melhor explicitado na última questão.

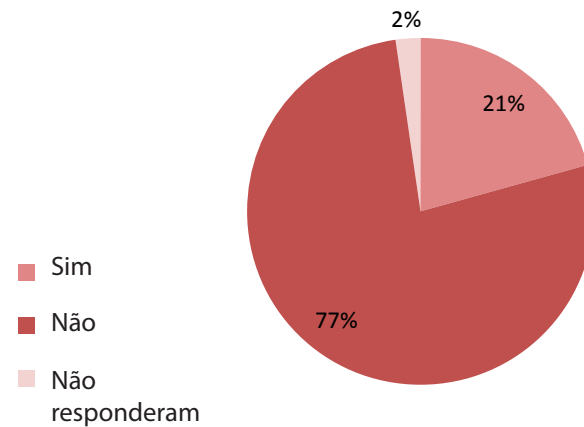


[67]

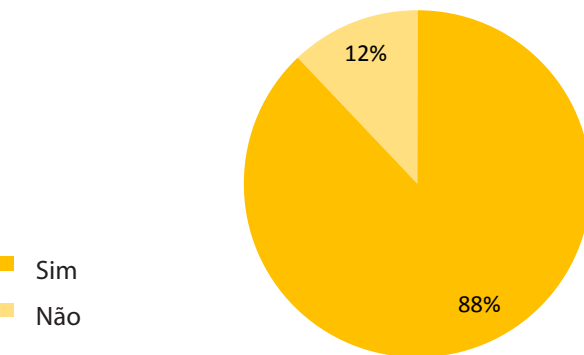
[66] Porcentagem de primeiros moradores nos três conjuntos.

[67] Porcentagem de primeiros moradores no Kenkiti Simomoto.

[68] Porcentagem de primeiros moradores no Alexandre Mackenzie.



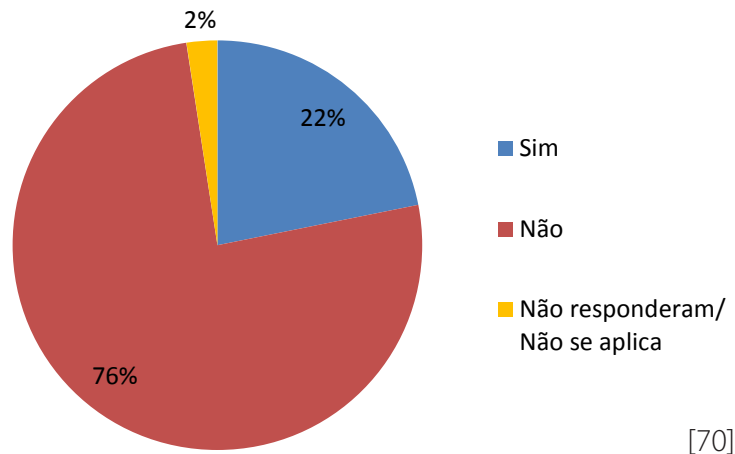
[68]



[69]

[69] Porcentagem de primeiros moradores no Nova Jaguaré.

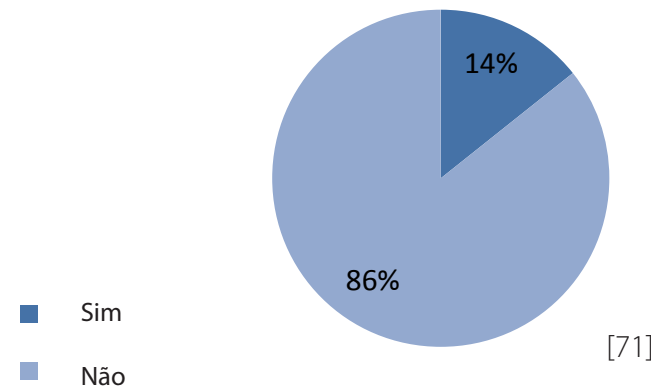
Questão 4.0. Conhece pessoas que foram removidas e não receberam apartamento



As respostas esperadas para essa questão podem parecer um pouco óbvias frente a conta não fechado do número de removidas e do número de unidade habitacionais produzidas. Entretanto, o intuito maior dessa questão seria tentar compreender e possivelmente mensurar, o número de pessoas que optaram por outras alternativas dadas pela prefeitura frente à situação de remoção. Sabe-se que a mais comum é a verba indenização.

Foi possível perceber, na aplicação direta dos questionários, que a maior parte das respostas era automática, o que pode refletir as questões levantadas pela Gabriela Giraldez em sua pesquisa, e que tratam da censura velada sobre os pontos relacionados às remoções.

Dentro desse quadro, entretanto, é possível notar um desvio no Alexandre Mackenzie. Isso ocorreu, novamente, em função das moradias localizadas na favela Diogo Pires, e que hora são consideradas pelos moradores como parte do Jaguaré e do processo de urbanização, hora não.

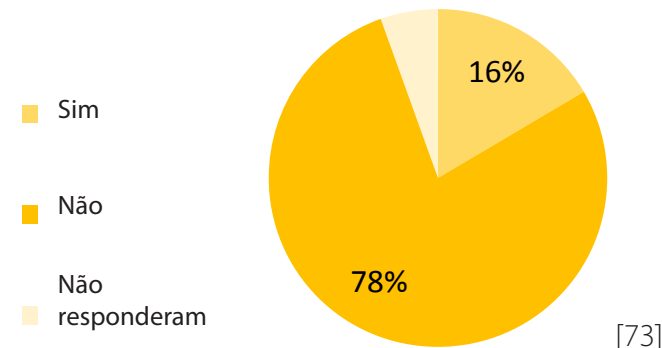
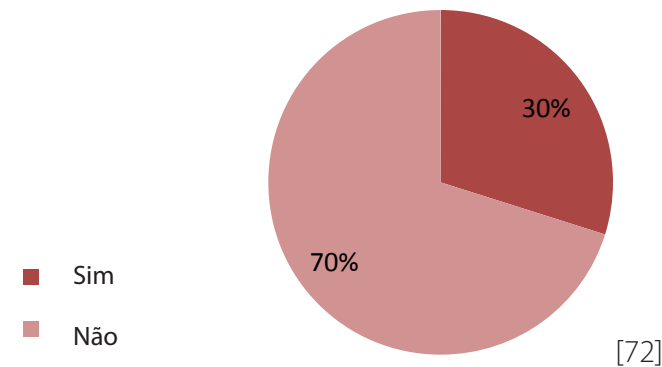


[70] Respostas nos três conjuntos.

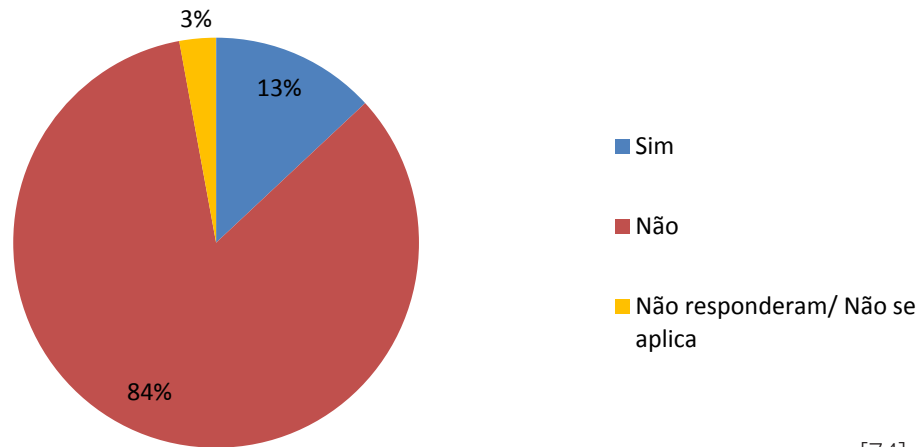
[71] Respostas nos Kenkiti Simomoto.

[72] Respostas nos Alexandre Mackenzie.

[73] Respostas nos Nova Jaguaré.

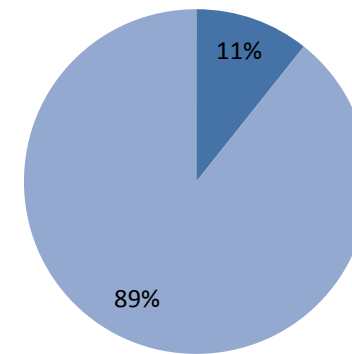


Questão 5.0. Conhece pessoas que foram removidas e receberam apartamentos fora do Jaguaré



[74]

Frente ao número de remoções ser maior do que o número de unidades habitacionais disponíveis, mesmo considerando aquelas readequadas dentro da favela do Jaguaré, era suposto que houvesse em outros locais oferta de habitação para as famílias provenientes do processo de urbanização do Jaguaré. Segundo o HABISP, foram reservadas 153 unidades habitacionais fora do perímetro do Jaguaré para suprir a demanda por habitação. Destas, 53 localizadas no conjunto habitacional Ponte dos Remédios, na Marginal Tietê, em sua segunda etapa de execução.



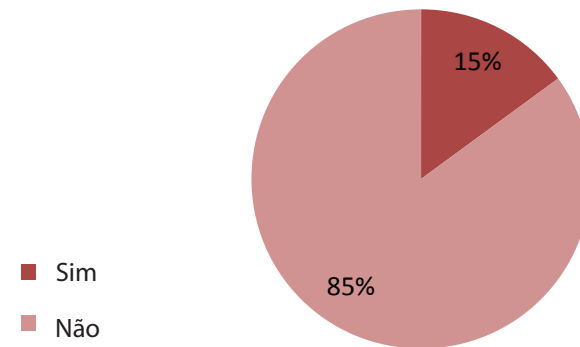
[75]

[74] Respostas nos três conjuntos.

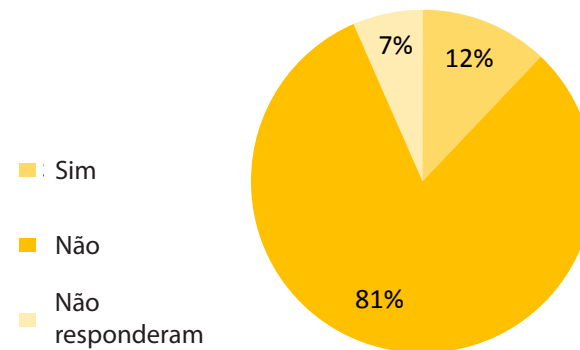
[75] Respostas nos Kenkiti Simomoto.

[76] Respostas nos Alexandre Mackenzie.

[77] Respostas nos Nova Jaguaré.

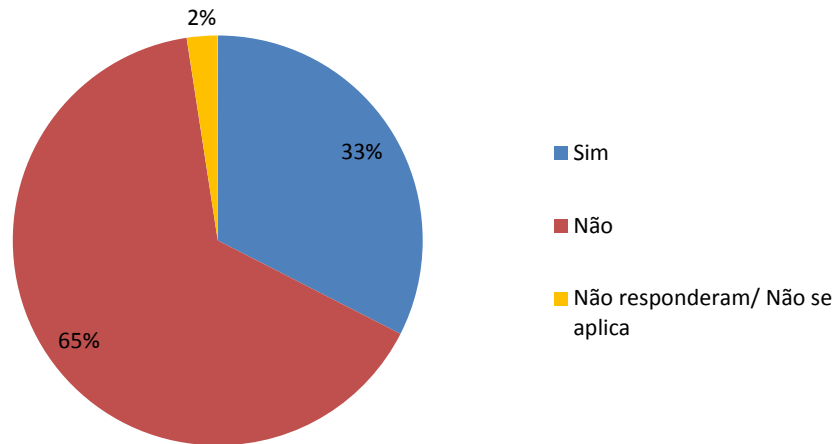


[76]



[77]

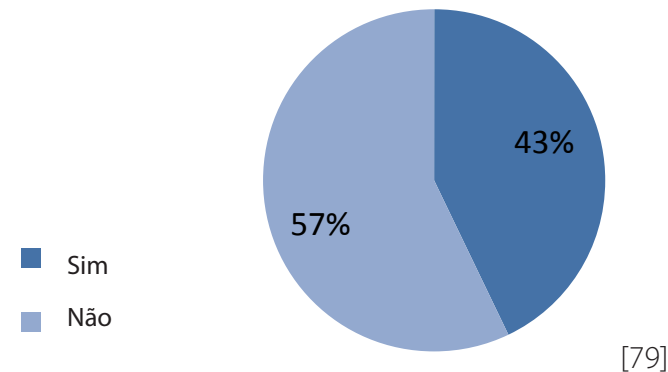
Questão 6.0. Conhece pessoas que foram removidas e voltaram para as mesmas condições



[78]

É importante ressaltar que, assim como em algumas questões, os dados numéricos obtidos pela tabulação do questionários podem estar distorcidos. Nessa questão por exemplo, não há garantia de que os 33% que responderam de maneira afirmativa, não estejam falando da mesma pessoa. Entretanto, as respostas, principalmente as oferecidas na aplicação dos questionários de maneira direta, oferecem muito insumo para uma análise qualitativa e crítica sobre as políticas habitacionais da cidade de São Paulo e a produção de habitação de interesse social.

Quando questionados sobre pessoas que possivelmente foram removidos e voltaram às mesmas condições anteriores - principalmente a ocupação de áreas irregulares e inseguras, as respostas eram seguidas de explicações. Muitos entrevistados respondiam que o retorno se dava principalmente pela proposta única de unidade habitacional, ou seja, as pessoas que não se acostumaram a uma modo de vida relacionado ao edifício de apartamento, não teriam outra alternativa se não receber a verba indenização e tentar retornar ao seu modo de vida anterior. Além disso, muito fortemente apareceram questões relacionadas ao custo de vida, e como ele se altera de maneira elevada após a mudança para as novas unidades habitacionais.



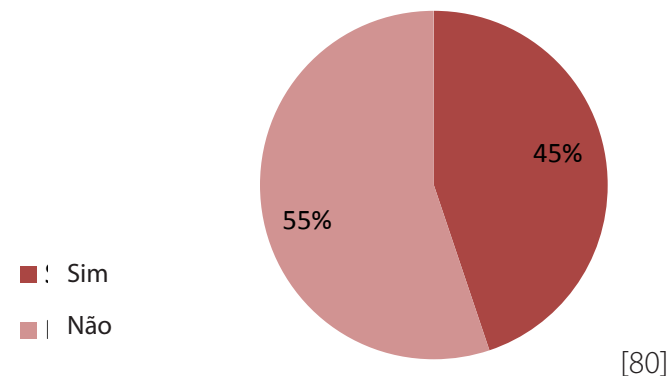
[79]

[78] Respostas nos três conjuntos.

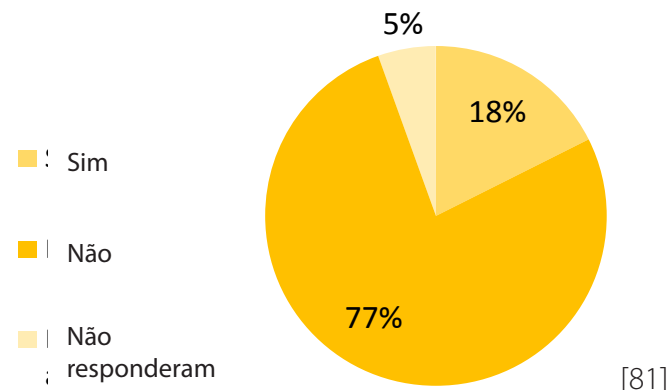
[79] Respostas nos Kenkiti Simomoto.

[80] Respostas nos Alexandre Mackenzie.

[81] Respostas nos Nova Jaguaré.



[80]



[81]

Um dos fatores principais se deve à gastos não previstos nas contas do financiamento, como questões relacionadas à gestão dos edifícios - as contas de condomínio. A mudança física de uma unidade habitacional para a outra implica, na maioria dos casos, em uma mudança comportamental, como afirmou uma das moradoras do residencial Kenkiti Simomoto, *Para morar aqui as pessoas precisam ter muita responsabilidade, não é mais a mesma coisa, são muitas contas para pagar*. Outras questões relacionadas ao estilo de vida das pessoas, e como as intervenções espaciais influenciam, é de que houve relatos de pessoas que possuíam comércio antes das obras de urbanização, e com a mudança para as unidade habitacionais dos apartamentos, perderam sua fonte de renda. Por isso, muitas delas preferiram o valor da indenização ou vender posteriormente os apartamentos, para se reestabeleceram com seu comércio dentro da favela.

3. Considerações finais

A favela do Jaguaré se mostrou um recorte muito apropriado para o estudo dos objetivos propostos. Com uma ocupação iniciada na década de 60, formando um dos assentamentos mais antigos da cidade de São Paulo, ela se contextualizou nos diversos cenários políticos sobre a questão habitacional, visto que ao longo dos últimos 25 anos, todas as gestões municipais realizaram algum tipo de projeto e/ou intervenção na área.

Apesar dessa pesquisa focalizar seus estudos em um período de intervenção específico - 2005 a 2010, ficou claro que compreender os projetos anteriores a esse, trariam uma visão mais clara sobre o cenário imposto para o início das obras de urbanização. Ademais, parte dos insumos base para esse pesquisa, como o cadastramento dos moradores, fora produto de outras períodos.

A proposta inicial de aplicação dos questionários com os atuais moradores dos conjuntos, era de se obter uma base adicional de dados primários. Além de se entender que, passados cinco anos do processo de urbanização, possivelmente o cenário encontrado diferiria da base de dados secundários e oficiais. Para mais, a busca por outras fontes de informações previa, de antemão, a inacessibilidade de dados oficiais no que diz respeito ao cadastramento das famílias e ao destino das novas unidades habitacionais. Essa premissa se validou ao longo da pesquisa, uma vez que o acesso aos dados cadastrais e ao destino exato das famílias se mostrou inviável. Entretanto, essa falta de informação se configurou como uma informação muito importante para a conclusão da pesquisa., visto que, ao final de pesquisa foi possível afirmar sobre a falta de clareza e transparência em relação à esses dados. A omissão dessas informações traz muito prejuízo em relação ao entendimento completo sobre o processo de urbanização ocorrido na favela Nova Jaguaré.

Essa falta de controle e transparência sobre os processos de remoção, realocação e distribuição de novas unidades habitacionais produzidas dentro da favela, contribui para um planejamento frágil sobre a questão habitacional, e portanto dificulta grandemente o suprimento do deficit habitacional da cidade de São Paulo.

Os resultados obtidos através da aplicação dos questionários serviram muito mais como base de reflexão e análises qualitativas, uma vez que se estava consciente sobre a grande possibilidade da ocorrência de desvios por autodeclaração. Entretanto, apesar de numericamente não representar de maneira expressiva, a realidade dos conjuntos habitacionais e da população ali residente, trouxe a tona objetos de análises muito interessantes, e que não estavam previstos inicialmente, nesse projeto de pesquisa. Muitos desses objetos de análise surgiram através de conversas que extrapolaram as seis questões elaboradas para o questionário, e que possibilitou a descoberta e a compreensão de muitas exceções dentro dos conjuntos habitacionais, que revelaram situações pontuais com grande poder de ilustração sobre a complexidade da urbanização de favelas e as possíveis respostas, ou falta delas, que o poder público pode oferecer. Essas exceções acarretaram em grandes reflexões pessoais sobre o alcance dos processos participativos em uma obra de urbanização de favelas, e quais os problemas que ele poderia sanar ao longo da obra e no pós obra. Entretanto, sabe-se que para de fato ocorrer um processo participativo, um dos elementos-chaves é a clareza das tomadas de decisões e da forma de atuação, além claro, de uma demanda muito maior para o tempo de execução da obra, elemento que não cabe nos cronogramas políticos. Essa falta de atuação em um campo mais próximo da realidade torna, muitas vezes, o projeto descontextualizado e sem resposta aos problemas reais.

Por fim, conclui-se que a compreensão de um projeto de urbanização de favelas demanda clareza de dados e disponibilidade de informações. Sem uma base sólida de análise sobre a forma de atuação e de resolução de questões no que diz respeito, principalmente a, remoção, realocação e distribuição das unidades habitacionais produzidas, fica muito difícil se aproximar da real política de intervenção em favelas. Propor novas soluções sem os insumos necessários para a produção de críticas concretas, torna-se um exercício descolado da realidade. Abrir espaço para ouvir os moradores e entender as questões intrínsecas ao processo de urbanização de favelas é um elemento-chave, e deve ser considerado primordial para a compreensão das questões habitacionais e das melhores formas de atuação. Só assim, se conseguirá formular políticas que auxiliem no suprimento, de fato, do deficit habitacional.

3. Referências bibliográficas

BARROS, Gabriela Giraldez. **Remoções provenientes do processo de urbanização de favelas no município de São Paulo (2005-2010): o caso do Jaguaré.** Relatório de Iniciação Científica CNPq. São Paulo, Julho de 2014.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BONDUKI, Nabil Georges. **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana.** São Paulo: Espaço Liberdade: FAPESP, 2000.

DENALDI, Rosana. **Políticas de urbanização de favela: evolução e impasses.** Tese de Doutorado. São Paulo, 2003.

FACHINI, Luiz Fernando Arias. **Estruturação espacial urbana: Favela Nova Jaguaré.** Dissertação de Mestrado Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2014.

FREIRE, Luis Mauro. **Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguaré.** Dissertação de Mestrado FAU-USP. São Paulo, USP, Setembro de 2006.

KOWARICK, Lúcio. **As lutas sociais e a cidade - São Paulo passado e presente.** Rio de Janeiro: Ed. Paz e Terra, 1994.

KOWARICK, Lúcio. **Viver em risco - Sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil.** São Paulo: Editora 34, 2009.

MARICATO, Ermínia. **A terra é um nó na sociedade brasileira.** Revista Cultura, Petrópolis: Ed. Vozes, vol 93 nº 6. p. 7-22, 1999. Acessado em <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/>

MARICATO, Ermínia. **Conhecer para resolver a cidade ilegal.** In: CASTRIOTA, L.B (org) Urbanização Brasileira: Redescobertas. Belo Horizonte: Editora Arte, 2003. p. 78-96. Acessado em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/>

MARICATO, Ermínia. **Favela: um universo gigantesco e desconhecido.** Biblioteca digital LABHAB - Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAUUSP. Acessado em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/>.

SAMORA, Patrícia Rodrigues. **Projeto de habitação em favelas: especificidades e parâmetros de qualidade.** Tese de Doutorado FAU-USP. São Paulo, 2009. 20

SAMPAIO, M. Ruth; PEREIRA, P. C. Xavier. **Habitação em São Paulo.** Estudos Avançados, vol 17, nº 48. São Paulo, 2003.

SATO, Bruna A. A. **Estudos dos impactos das remoções de famílias por intervenções urbanísticas na Favela Nova Jaguaré.** Relatório de Iniciação Científica Pró - Reitoria de Pesquisa USP. São Paulo, Fevereiro de 2013.

SILVA, A. (Org). **Urbanização de favelas: duas experiências em construção.** São Paulo: Polis. São Paulo, 1994.

TASCHNER, Suzana Paternak. **Favelas: fatos e políticas.** Revista Espaço & Debate, nº 18, ano VI. São Paulo, 1986.

TRENTO, Márcia. **Estudo dos projetos e intervenções de urbanização na Favela Nova Jaguaré.** Relatório de Iniciação Científica CNPq. São Paulo, Agosto de 2011.

ZUQUIM, Maria de Lourdes. **Urbanização de assentamentos precários no município de São Paulo: quem ganha e quem perde?** II Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Natal, Setembro de 2012.

<http://antigo.habisp.inf.br/>

<http://www.habisp.inf.br/habitacao>

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/>