

MINHA CASA... E A CIDADE?

AVALIAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM SEIS ESTADOS BRASILEIROS

ORGANIZADORES:

Caio Santo Amore

Lúcia Zanin Shimbo

Maria Beatriz Cruz Rufino



colecção
METRÓPOLES
TESES & DISSERTAÇÕES



**Observatório
das Metrópoles**
Instituto Nacional de
Ciência e Tecnologia

Minha Casa... E a Cidade?

Caio Santo Amore
Lúcia Zanin Shimbo
Maria Beatriz Cruz Rufino
(Organizadores)

Minha Casa... E a Cidade?
Avaliação do Programa
Minha Casa Minha Vida
em seis estados Brasileiros

Copyright© Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo
e Maria Beatriz Cruz Rufino (Organizadores), 2015

Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei 9.610 de 19/02/1998.

Nenhuma parte deste livro, sem a autorização prévia por escrito dos organizadores, poderá ser reproduzida ou transmitida, sejam quais forem os meios empregados.

EDITOR: João Baptista Pinto

CAPA: Thais Nassif

PROJETO GRÁFICO: Rian Narcizo Mariano

REVISÃO: Alícia Toffani (cap. 1, 2 e 3),
Pedro Bastos (cap. 4 e 7),
Marcia Regina Choueri (cap. 5),
Maria do Céu Vieira (cap. 6),
Eva Celia Barbosa (cap. 10),
Mariana Pires (cap. 14).
Demais capítulos foram revisados pelos autores.

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

M62

Minha casa... e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros / organização Caio Santo Amore , Lúcia Zanin Shimbo , Maria Beatriz Cruz Rufino. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2015.

428 p. : il. ; 23 cm.

ISBN 9788577853779

1. Política urbana - Brasil. 2. Planejamento urbano - Brasil. 3. Comunidade urbana - Desenvolvimento. I. Amore, Caio Santo. II. Shimbo, Lúcia Zanin . III. Rufino, Maria Beatriz Cruz

15-22630

CDD: 307.760981

CDU: 316.334.56(81)

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES - IPPUR/UFRJ
Coordenação Geral: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro
Av. Pedro Calmon, 550, sala 537, 5ª andar – Ilha do Fundão
Cep 21.941-901 – Rio de Janeiro, RJ
Tel/Fax 55-21-3938-1950
www.observatoriodasmetrosoles.net

LETRA CAPITAL EDITORA
Telefax: (21) 2224-7071 / 2215-3781
letracapital@letracapital.com.br

Sumário

Parte 1: Questões comuns, métodos e eixos de análise da rede cidade e moradia

Capítulo 1 - “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes..... 11
Caio Santo Amore

Capítulo 2 - Métodos e escalas de análise 29
Lúcia Zanin Shimbo

Capítulo 3 - Um olhar sobre a produção do PMCMV
a partir de eixos analíticos 51
Maria Beatriz Cruz Rufino

Parte 2: Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros

Capítulo 4 - A implementação do Programa Minha Casa
Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro:
agentes, processos e contradições..... 73
Adauto Lucio Cardoso; Irene de Queiroz e Mello; Samuel Thomas Jaenisch

Capítulo 5 - A produção do Programa PMCMV na Baixada Santista:
habitação de interesse social ou negócio imobiliário? 103
*Maria Beatriz Cruz Rufino, Danielle Cavancanti Klintowitz,
Natasha Mincof Menegon, Margareth Matiko Uemura,
Ana Cristina Ferreira, Carolina Frignani e Filipe Barreto*

Capítulo 6 - Inserção urbana e segregação espacial:
análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza..... 131
Renato Pequeno; Sara Vieira Rosa

Capítulo 7 - É possível transformar em cidade a anticidade? Crítica ao urbanismo de empreendimentos do PMCMV	165
<i>Luciana da Silva Andrade</i>	

Capítulo 8 - Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte.....	195
<i>Denise Morado Nascimento, Heloisa Soares de Moura Costa, Jupira Gomes de Mendonça, Marcela Silviano Brandão Lopes, Rosamônica da Fonseca Lamounier, Thaís Mariano Nassif Salomão e André Costa Braga Soares</i>	

Capítulo 9 - Projeto e produção da habitação na região central do estado de São Paulo: condições e contradições do PMCMV	229
<i>João Marcos de Almeida Lopes e Lúcia Zanin Shimbo</i>	

Capítulo 10 - Trabalho social no Programa Minha Casa Minha Vida: a experiência da cidade de Osasco/São Paulo	255
<i>Rosângela Dias Oliveira da Paz, Carola Carbajal Arregui, Maria de Lourdes da Paz Rodrigues e Marisa A. Almeida Blanco</i>	

Capítulo 11 - Viver na cidade, fazer cidade, esperar cidade. Inserções urbanas e o PMCMV-Entidades: incursões etnográficas.....	289
<i>Cibele Saliba Rizek, Caio Santo Amore, Camila Moreno de Camargo, Andrea Quintanilha de Castro, Rafael Borges Pereira; Daniela Perre Rodrigues e Marina Barrio Pereira</i>	

Capítulo 12 - Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Natal: inserção urbana, qualidade do projeto e seus efeitos na segregação socioespacial.....	323
<i>Maria Dulce P. Bentes Sobrinha, Alexsandro Ferreira C. da Silva, Marcelo Bezerra de M. Tinoco, Glenda Dantas Ferreira, Eliana Costa Guerra e Francis L. Barbosa da Silva</i>	

Capítulo 13 - Estratégias de produção habitacional de interesse social através do PMCMC na Região Metropolitana de Belém e no sudeste do Pará.....	353
<i>José Júlio Lima, Ana Claudia Cardoso, Roberta Menezes Rodrigues, Juliano Ximenes Ponte, Raul Ventura da Silva Neto e Ana Carolina Campos de Melo</i>	

Capítulo 14 - Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo	391
---	-----

Raquel Rolnik, Álvaro Luis dos Santos Pereira,

Ana Paula de Oliveira Lopes, Fernanda Accioly Moreira, Júlia Ferreira

de Sá Borrelli, Luanda Villas Boas Vannuchi, Luciana Royer,

Luis Guilherme Alves Rossi, Rodrigo Faria Gonçalves Iacovini

e Vitor Coelho Nisida

Capítulo 15 - À guisa de conclusão: nota pública da Rede Cidade e Moradia.....	417
--	-----

Anexo - Fichas técnicas das pesquisas	421
---	-----

Capítulo 11

Viver na cidade, fazer cidade, esperar cidade. Inserções urbanas e o PMCMV-Entidades: incursões etnográficas

Cibele Saliba Rizek; Caio Santo Amore; Camila Moreno de Camargo; Andrea Quintanilha de Castro; Rafael Borges Pereira; Daniela Perre Rodrigues; Marina Barrio Pereira¹

(LEAUC – IAU – USP + PEABIU)

Viver na cidade

Maria Luiza² nos esperava numa calçada estreita e cheia de gente. Estava ao lado de um ponto de ônibus em frente ao Shopping Fiesta na Avenida Guarapiranga, bairro do Socorro, Zona Sul da capital paulista – que pode ser considerado o início da periferia paulistana. Ela tinha aproveitado um raro sábado de folga no trabalho de diarista para fazer compras. “Vocês vieram até essa lonjura!”, ela dizia, sentindo-se importante depois dos desencontros e de alguma insistência da nossa equipe em entrevistá-la e, mais, conhecer sua casa – três cômodos, no extremo sul do município, nas proximidades da represa de Guarapiranga, na divisa com Embu Guaçu – onde mora com dois filhos e o segundo marido. A casa fica no fundo de um lote em declive, numa espécie de subsolo da casa principal, com acesso pelos fundos do terreno, iluminação e ventilação deficientes com as janelas voltadas para o um corredor lateral coberto e para o quintal. Maria Luiza paga 350,00 reais de aluguel para a proprietária e vizinha ‘de cima’.

¹ Também participaram da equipe do IAU/USP e Peabiru, em diferentes momentos os bolsistas Ana Teresa Carvalho (estagiária da Peabiru, à época estudante de graduação da FAU/USP), Caio Jacyntho (estudante de graduação do IAU/USP) e Giovanni Bussaglia (estudante de graduação do IAU/USP).

² Os nomes de todos os personagens foram alterados para preservação de suas identidades.

Levamos pouco mais de uma hora do Socorro ao Jardim Horizonte Azul, para percorrer pouco mais de 15 km, de carro e num fim de tarde de sábado. Ao longo de toda a Avenida M'Boi Mirim, um comércio bastante ativo e movimentado, funcionando em construções pequenas, abertas para as calçadas estreitas. No Largo do Jardim Ângela, onde há magazines, supermercado, comércio e serviços populares variados, além de instituições públicas, percebemos uma grande concentração dos ônibus que não cabem no Terminal que fica ao lado do Hospital Municipal M'Boi Mirim (também chamado Dr. Moysés Deutsch, por causa da Organização Social que o administra). Mais próximo da sua casa ela reparou no nosso interesse ao passarmos pela ocupação Nova Palestina, que ganhou fama pelas suas dimensões (oito mil famílias, segundo a imprensa) e de maneira geral pela ação direta e mobilizações de massa do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST): “Uma casa aqui eu não queria nem por cem reais”, comentou para reafirmar que estávamos numa região “longe de tudo”.

Em encontro anterior com a nossa equipe, ela resumiu sua rotina dizendo que passava entre seis e oito horas por dia dentro de um ônibus para trabalhar como diarista nos bairros de Moema, Saúde, Aclimação – bairros da Zona Sul ‘bem inserida’, por assim dizer – que chegava em casa “só o pó”... “Isso quando não tem manifestação que fecha a M'Boi Mirim!”.

Valdelice sugeriu que a esperássemos na estação de trem Presidente Altino, na divisa de São Paulo com Osasco. Ela nos encontrou e atravessamos juntos a longa passarela sobre o pátio de manobras do trem metropolitano; caminhamos por cerca de quinze minutos pela Avenida que leva o mesmo nome da estação: larga, com tráfego de ônibus, carros e caminhões e com longos trechos sem nenhuma calçada, em um antigo distrito industrial na várzea do Rio Pinheiros. Passamos pelos escombros de uma favela recém-demolido (Jardim Wilson) e viramos numa rua de terra ao lado da entrada de uma usina de concreto. Entramos na favela do Areião: uma faixa estreita formada por uma rua comprida ladeada por dois renques de casas geminadas, algumas em construção, localizada entre lotes industriais e a linha férrea, boa parte sob uma linha de alta-tensão. Passamos no bar/mercadinho do seu irmão localizado logo na entrada da favela, onde Valdelice nos ofereceu café ou “qualquer coisa” do estabelecimento que fica aberto 24 horas por dia e serve aos moradores e aos motoristas de uma garagem de ônibus que fica em frente. Chegamos,

enfim, à casa alugada de dois cômodos (um dormitório e uma cozinha) que fica no segundo pavimento de um pequeno salão onde funciona uma igreja evangélica que iniciava o culto do sábado à tarde.

Valdelice se mudara havia dois dias, com a filha grávida, o filho, a nora e o neto, para a casa onde pagaria um aluguel de 500,00 reais e poderia estar mais perto do irmão. Desempregada depois de um acidente de trabalho e ainda sem ter conseguido passar pela perícia médica que lhe garantisse “entrar na Caixa”, não suportou o aluguel de um quartinho na Lapa. Ela esperava que a proximidade da família fosse importante para que se acostumasse com a nova casa.

Dirceu nos abriu o portão de sua casa perguntando se tínhamos chegado fácil àquela rua tranquila, de casas térreas e sobrados, que faz um “U” em um dos núcleos/glebas que formam o complexo Cidade Tiradentes, no extremo Leste de São Paulo. Dirceu voltou para a casa que seus pais adquiriram na Cohab, e onde ainda moram com seu irmão mais novo, e há mais de 10 anos ocupa um cômodo com banheiro, construído em alvenaria sem acabamentos no fundo do lote. Voltou também depois que descobriu o teatro, concluiu seu curso de graduação em Letras e fez sua vida como arte-educador, com projetos individuais que aprendeu a elaborar e que apresentava aos CEUs (Centro de Educação Unificado) e outros equipamentos da região ou trabalhando em ONGs que fazem a gestão desses equipamentos. Estava desempregado naquele momento, já que a ONG tinha perdido o convênio com o governo estadual.

Naquele “pedaço” da Cidade Tiradentes que fica “pra lá” da Avenida Inácio Monteiro – uma via que faz uma espécie de contorno que liga o bairro a Guaianazes – predominam habitações unifamiliares, entremeadas por alguns condomínios verticais “padrão Cohab”. Trata-se do conjunto Juscelino Kubitschek, um núcleo um tanto quanto isolado pelo rio que é margeado pela Av. José Higino Neves, distante cerca de quatro quilômetros do que se poderia chamar de “centro” da Cidade Tiradentes, nas imediações do terminal de ônibus.

S. Pedro vive de aluguel numa casa antiga, na Vila Curuçá, próximo à estação Jardim Helena (Linha 12 – Safira do trem), São Miguel Paulista, Zona Leste da capital. A região sobrepõe fases diversas de ocupação urbana: desde a época colonial – que mantém um patrimônio no “centro” de São Miguel, na Praça Padre Aleixo – até uma extensiva ocupação irregular na várzea do Rio Tietê, iniciada nos anos de 1980 – denominada genericamente Jardim Pantanal –,

passando por uma fase de industrialização nos primórdios do século XX – tendo como referência a instalação da fábrica Nitroquímica em 1935 – que estimulou a criação de bairros operários, como aquele onde S. Pedro mora atualmente.

A casa é ampla, iluminada e arejada, com um agradável avarandado na frente e está implantada em um lote com quintal e recuos em todos os lados, espaço para garagem, edícula e árvores frutíferas. Na rua estreita e calma, há diversas casas como a de S. Pedro, nas quais áreas vegetadas, com mato ou com jardins bem cuidados, despontam por sobre portões ou muros. Essas casas isoladas se misturam no bairro a ocupações mais recentes, com condomínios horizontais e verticais, que, possivelmente, têm ocupado terrenos vazios ou transformado imóveis como o que S. Pedro aluga. Esse cenário dá aspecto interiorano àquele pedaço de cidade.

S. Pedro nos recebeu em sua sala espaçosa, com pé-direito alto e assoalho de madeira. Enquanto realizávamos a entrevista, algumas galinhas circulavam livremente pela casa e pelo quintal, acompanhando nossa conversa.

Claudete nos recebeu em sua casa em um dia útil pela manhã. Ela vinha vivendo de bicos desde que “pediu as contas” do emprego formal que tinha no “Baú do Silvio Santos”. Fez isso quando soube que a renda da sua família não poderia ultrapassar o limite de 1.600,00 reais para cumprir as exigências de atendimento do Programa Minha Casa Minha Vida. Levamos cerca de quarenta e cinco minutos de ônibus a partir do metrô Arthur Alvim (penúltima estação do vetor Leste da linha vermelha) para chegar até a parada mais próxima da sua casa. O trajeto é curto, são menos de 8 km, mas existem apenas duas linhas que fazem esse percurso, sendo que uma delas só circula nos horários de pico. Depois de descer do ônibus, ainda caminhamos por cerca de dez minutos, passando por ruas tranquilas, com casas térreas e assobradadas, no bairro denominado Parque Cispor.

Sua filha nos esperava no portão da frente. A casa fica nos fundos de um lote em declive com acesso por uma escadaria lateral. Com seus cinquenta e tantos anos, Claudete não tem forças para ficar subindo e descendo. Há pouco mais de um ano, ela vive com o marido e mais quatro filhos nessa casa de três cômodos, com um espaçoso quintal onde cria um cachorro. Atualmente, a família paga 630,00 reais de aluguel, mais do que o dobro do aluguel da na casa anterior, que ficava no mesmo bairro. Lá sofriam com graves problemas de

umidade que ocasionaram inclusive a queda do reboco do teto: “um estrago terrível”, segundo ela. Claudete diz que a casa atual é mais ampla e melhor para saúde dos filhos.

Silvana agendou a entrevista num fim de tarde de um dia útil. Ela normalmente chega cedo em casa: volta a pé do trabalho como auxiliar de limpeza no bairro da Liberdade até sua casa que fica nas imediações da estação São Joaquim do metrô, tudo na região central de São Paulo. Ela nos abriu o portão lateral do edifício de estilo *art déco* com um aspecto abandonado, vidros das esquadrias quebrados e um alpendre que serve de abrigo a um morador de rua. Até a Segunda Grande Guerra, ali funcionou uma escola de música alemã; foi também um setor da burocracia do Exército Brasileiro e, depois de um período abandonado, atualmente está ocupado por três famílias selecionadas por um dos movimentos de luta por moradia no centro. Trata-se de um movimento que teve importante atuação no fim dos anos de 1990 e na primeira década de 2000, ocupando edifícios vazios e também viabilizando reformas e readequações para moradia social na capital paulista. Nos últimos anos, tem evitado manter um grande número de famílias nos edifícios, optando por ocupações de caráter mais estratégico. A família de Silvana – ela e mais dois filhos jovens que também estudam ou trabalham no centro –, juntamente com as outras duas famílias que vivem na ocupação da São Joaquim, acabam cuidando do patrimônio, sem qualquer oposição mais efetiva do proprietário (no caso, a União).

Quando entramos já pudemos ver que se tratava de um terreno amplo que se estendia pelo miolo da quadra, numa grande área onde um oficial do exército ainda guarda seu automóvel particular com a anuência dos atuais moradores. As famílias improvisam ambientes residenciais naquele edifício abandonado, cheio de infiltrações decorrentes de telhas quebradas, e que foi originalmente planejado para o uso comercial ou administrativo. Na casa da família de Silvana, ambientes de cozinha e sala são integrados e o dormitório é dividido com o armário e a estante onde ela mantém TV, aparelho de som, ao lado de pôsteres e fotografias do Michel Jackson. São espaços amplos, de pé-direito alto, que se organizam nas proximidades das janelas.

Silvana tem poucas informações sobre o destino do imóvel, mas diz ouvir rumores de que haverá ali um centro cultural, talvez com uso habitacional na parte não construída, nos fundos do terreno. Ela gosta de viver com a família no centro e imagina que

seria bom se o movimento conseguisse viabilizar a sua moradia ali naquele imóvel.

* * *

As cenas descritas ‘falam’ sobre as primeiras impressões de nossa equipe diante de territórios que têm infraestrutura, equipamentos sociais, acesso a serviços e consumo, mas que ainda são diferentes da chamada “cidade completa”. Falam da “cidade real”, habitada pela maioria da população e especificamente por Maria Luiza, Valdelice, Dirceu, S. Pedro, Claudete e Silvana. Esses personagens são alguns dos representantes das 894 famílias organizadas por três entidades que se reuniram numa espécie de consórcio para assinar com a Caixa Econômica Federal quatro contratos que viabilizaram a compra do terreno e o desenvolvimento dos projetos com seus respectivos licenciamentos nos órgãos públicos para a construção de um empreendimento na Cidade Tiradentes.

Trata-se de uma modalidade do programa habitacional “Minha Casa Minha Vida” – considerado o maior da nossa história³ – denominada Minha Casa Minha Vida – Entidades. Voltada exclusivamente à Faixa 1 (para famílias com renda de até 1.600 reais), procura se diferenciar da produção empresarial apoiando-se na tradição da produção habitacional autogestionária empreendida, particularmente no fim dos anos de 1980 e ao longo dos 90, por organizações comunitárias e movimentos populares em alguns lugares do país, e que preconiza a participação dos futuros moradores em todo o processo de conquista e construção da moradia: os contratos são feitos com entidades populares (associações, cooperativas, sindicatos), que organizam e indicam integralmente as famílias beneficiárias e podem administrar as obras diretamente, em regime de produção com autogestão, com trabalho em mutirão ou não, ou contratar construtoras para executá-las por “empreitada global”. Se optarem pela primeira forma de execução, recebem antecipadamente duas parcelas do financiamento, considerando que associações populares não têm capital para iniciar as obras e tampouco têm fluxo de caixa. Outra diferença fundamental, conquistada nas normativas que foram se modificando ao longo da existência do Programa, foi a que se realizou no caso do empreendimento onde

³ Ver Parte 1 desta publicação

os personagens do início texto pretendem morar: a compra antecipada do terreno e a liberação de recursos para desenvolvimento dos projetos e licenciamentos. Trata-se de uma “vantagem” que procura evitar que negociações iniciadas com proprietários para compra de terra para a produção habitacional se percam na demora dos processos de licenciamentos e aprovações do financiamento, bastando, em teoria, comprovar para a Caixa Econômica Federal a viabilidade do empreendimento. No universo do estado de São Paulo, até 2013, mais da metade dos empreendimentos⁴ tinha contratos dessa natureza e o caso aqui apresentado é um deles. Quatro contratos viabilizaram a compra do terreno 72,2 mil m² em 2012 e, desde então, a assessoria técnica que acompanha as Entidades vem desenvolvendo os projetos para licenciamento e aprovando orçamentos junto à Caixa, para que a Fase II dos contratos, que trata da execução das obras, possa vir a cabo.

Esperar cidade

“Não, ainda não fui visitar o terreno”, disse Maria Luiza, que, por sempre ter vivido na Zona Sul, sequer conhecia o bairro do extremo Leste. Valdelice e Silvana, moradoras da Zona Oeste e Centro, respectivamente, já tinham ido à Cidade Tiradentes para visitar amigos, entretanto, ainda não sabiam onde seria construído o empreendimento. S. Pedro vive na mesma Zona Leste, mas na região que se desenvolveu ao longo de outro ramal da linha férrea, e tinha alguma ideia sobre a localização do empreendimento. Possivelmente seu trabalho como entregador lhe dava mais elementos sobre lugares diversos da cidade. Assim mesmo, ainda não tinha ido visitar o terreno. Dirceu vive e trabalha na Cidade Tiradentes e era, entre os entrevistados, o único que sabia do local exato de sua futura moradia.

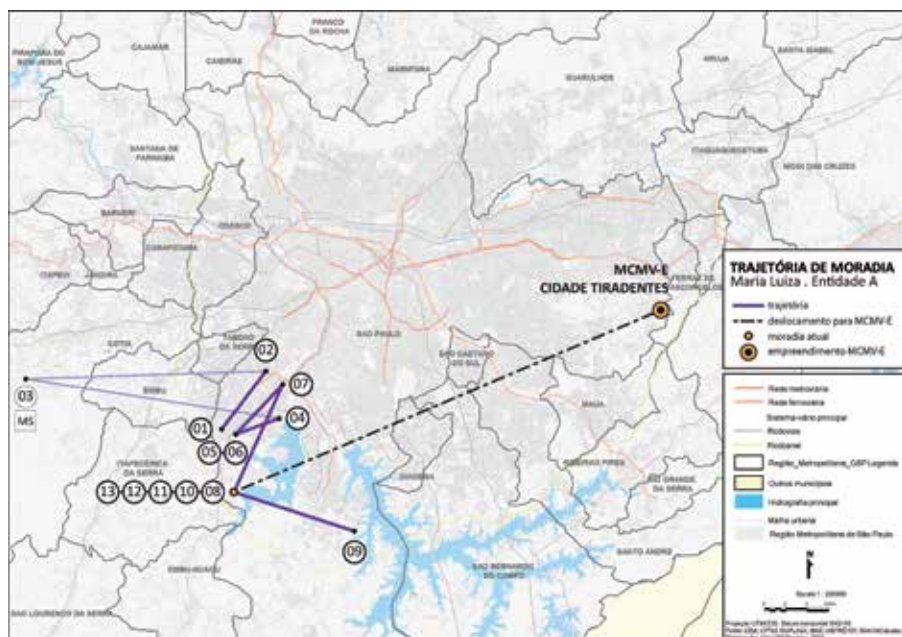
Todos estão vinculados às Entidades Organizadoras há mais de dois anos e são assíduos nas reuniões periódicas que apresentam informações sobre o andamento dos projetos e processos de contratação, bem como em outras atividades propostas pelas lideranças⁵. Contudo,

⁴ Do total de contratos assinados até 2013, 64% são da modalidade “Aquisição de terreno e pagamento de assistência técnica para elaboração de projeto”, 25% representam contratos de construção do empreendimento (por construtora ou pela própria Entidade Organizadora, tendo usado ou não a ferramenta de Compra Antecipada do terreno), e os demais 11% foram contratos de “Aquisição do Terreno e Construção”.

⁵ A “seleção” desses personagens se deu a partir de aproximações sucessivas da equi-

o ideal de participação que envolve os empreendimentos produzidos por essa modalidade não resultou, neste caso, no compartilhamento da informação básica sobre o local da nova moradia⁶. Por que razões o reconhecimento do local do novo empreendimento não foi tomado por estas pessoas, tampouco pelos coletivos ou pela direção das organizações a que pertencem, como uma demanda prioritária, num processo participativo de acesso e produção habitacional? As histórias ativadas pelas memórias de cada um dos entrevistados iluminam essa questão.

Mapa 01 – Trajetória de moradia de Maria Luiza.



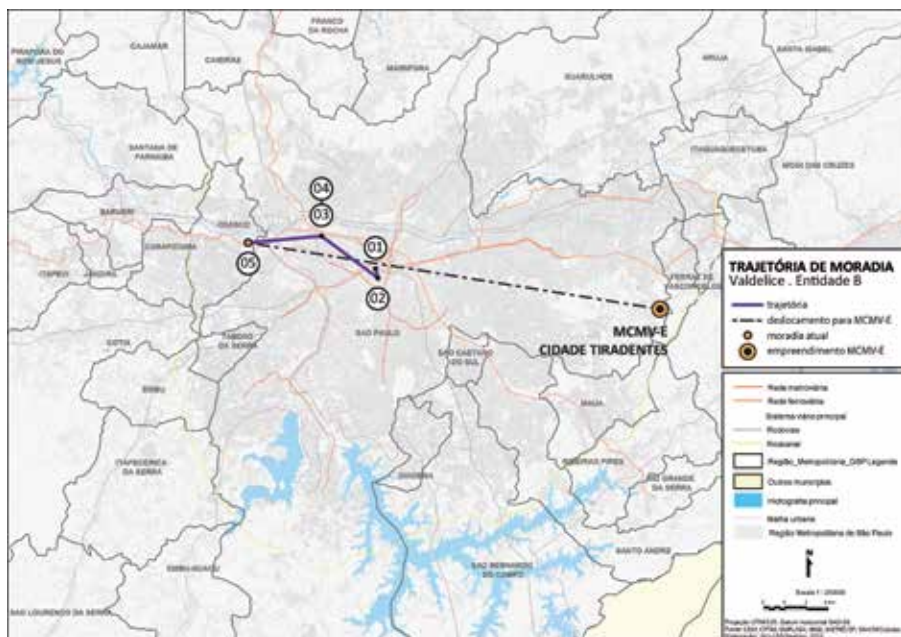
Fonte: Elaboração própria (2015)

pe de pesquisa que incluíram Oficinas de Trajetória. A indicação dos representantes das famílias que participariam dessa atividade foi feita autonomamente pelas Entidades e a adesão foi voluntária, de modo que todos os entrevistados se dispuseram a estar presentes em uma atividade extraordinária, exclusivamente convocada para atender às demandas desta pesquisa.

⁶ São frequentes as dinâmicas (também chamadas “místicas”) de “abraço no terreno”, numa grande roda formada pelas famílias de mãos dadas. São dinâmicas feitas tão logo a terra seja conquistada nas negociações com os poderes públicos e assinaturas de contratos/convênios. No presente caso, a conquista se deu por meio da compra e não houve relatos de atividades organizadas pela EO ou pela Assessoria Técnica de visita ao terreno e seu entorno.

Maria Luiza morou sempre na Zona Sul da cidade, transitando entre a casa da mãe, do pai, da avó, da madrinha. Recorda-se de um período curto em que morou no Mato Grosso do Sul, quando foi praticamente “raptada” pelo pai. Casou-se pela primeira vez aos 16 anos e morou com os pais do primeiro marido que, envolvido com o mundo do crime, teve que se refugiar em Pernambuco por um tempo e, quando retornou, foi obrigado a se mudar com ela e a filha para o Grajaú. Voltou a morar com os sogros depois que o marido foi assassinado. Ela estava com vinte e um anos, tinha uma filha e estava grávida do segundo. Continuou naquela casa até se casar novamente. Com o novo marido, morou no trabalho que exerciam como caseiros em uma chácara, no mesmo bairro da casa em que moram atualmente e aluguel.

Mapa 02 – Trajetória de moradia de Valdelice



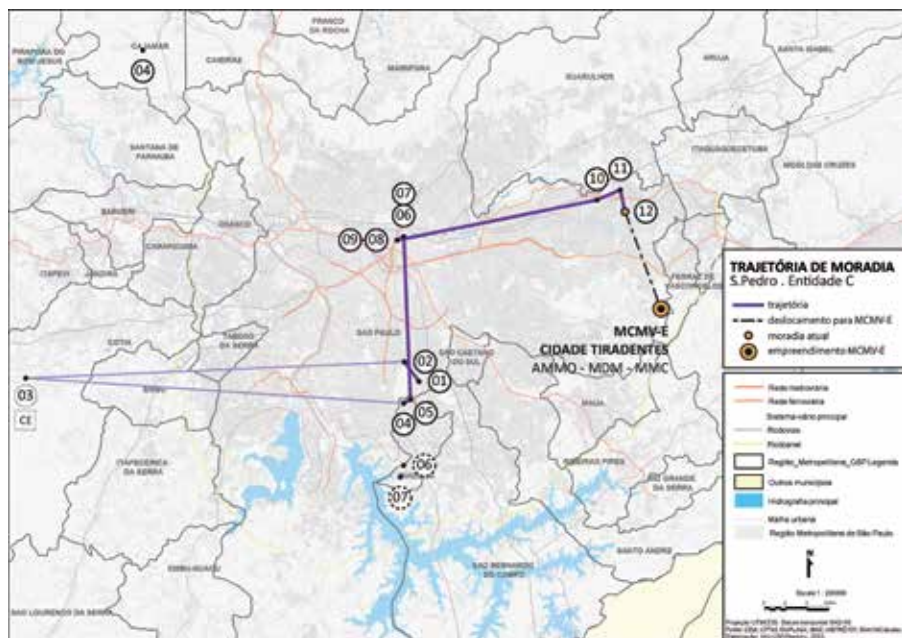
Fonte: Elaboração própria (2015)

Valdelice veio da Bahia em 1985, abandonando um marido violento e duas filhas pequenas – que acabaram falecendo em um acidente trágico. Em São Paulo, passou por diferentes casas e cômodos de aluguel no bairro da Bela Vista, onde chegou a ter “negócio próprio” com o marido. Construiu a “casa dos sonhos”, “do jeito que ela queria”, num terreno abandonado na Lapa, até ser despejada e

O mapa apresenta a trajetória de Moradia Direcu - Entidade B, destacando a rota de deslocamento para o MCMV-I e a moradia atual em Cidade Tiradentes. A trajetória é indicada por uma linha azul, com pontos numerados de 01 a 05. O ponto 01 está na região de São Paulo, próximo ao bairro de São Carlos. A rota segue para o ponto 02, localizado em São Paulo, e depois para o ponto 03, em Cidade Tiradentes. O ponto 04 está em São Paulo, e o ponto 05 está em São Paulo. A moradia atual é indicada por um círculo amarelo no ponto 03. O mapa também mostra a rede hidrográfica, as rodovias, as ferrovias, as linhas de metrô e as áreas urbanas. A escala do mapa é de 1:20000.

Dirceu nasceu no bairro do Tremembé, na Zona Norte da capital, onde morava de aluguel com os pais (ambos vindos da Bahia) e o irmão mais novo. Nos anos de 1980, mudaram-se para a Cohab José Bonifácio, em Guaianases, Zona Leste, onde acompanharam o crescimento do bairro. Nos anos de 1990, foram para a Cohab Juscelino Kubitschek, na Cidade Tiradentes, um bairro mais tranquilo, “perto da Mata Atlântica”. Chegou a “marcar um terreno” em uma ocupação nas redondezas, mas desistiu depois da morte da liderança. Antes disso, morou de favor com uma antiga vizinha na Vila Dalila, Aricanduva, uma porção da Zona Leste mais próxima ao centro. Ali estaria mais perto da escola onde fez o ensino médio e do trabalho (precário) numa agência de automóveis. Voltou para a casa dos pais na Cidade Tiradentes em 2000, onde mora até hoje.

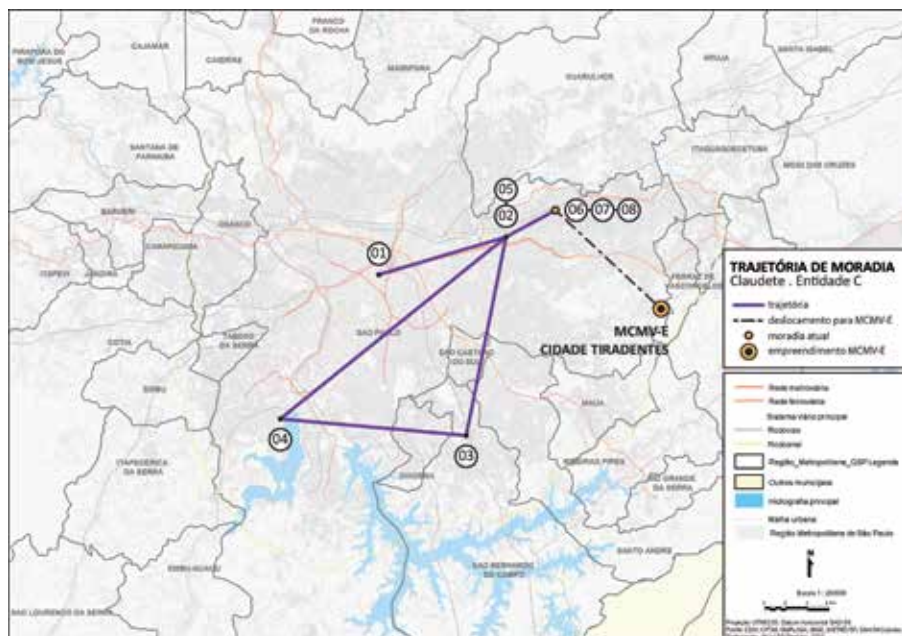
Mapa 04 – Trajetória de moradia de S. Pedro



Fonte: Elaboração própria (2015)

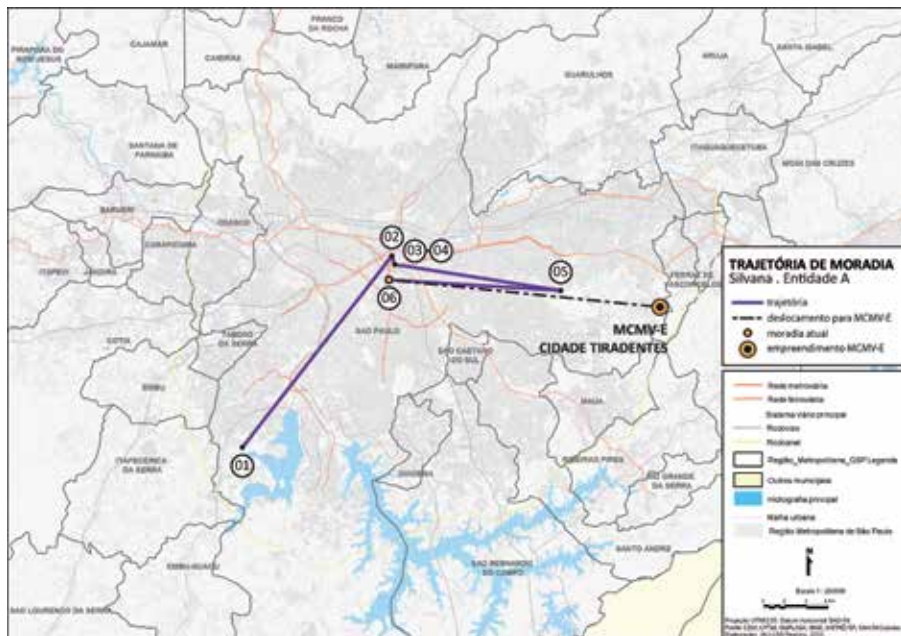
S. Pedro chegou do Ceará em 1973 aos vinte e um anos. Viveu no Parque Bristol com conhecidos de sua cidade natal, onde dormia no chão de terra batida. Ficou pouco tempo até se mudar para um porão alugado junto com dois amigos. Morou em uma favela em Diadema e “no trabalho”, quando esteve no centro da Capital. Foi para a Zona Leste em meados dos anos 1980, em São Miguel Paulista, e também morou no Parque Paulistano e na Vila Curuçá. Sua trajetória e instabilidade de trabalho (operário metalúrgico, operador de roçadeira, jardineiro, encarregado, ajudante geral, servente de obra, cobrador de ônibus, vigia, entregador, entre outros) não lhe garantiram condições financeiras para as renovações de contratos de aluguel. “Aqui vence agora em novembro. Quando vencer, logicamente que vai aumentar o aluguel. (...) aí antes eu já vou vendo se acho uma casinha mais barata... quando acha uma casinha em conta, aí tem que partir para cima, né?”. Neste bairro, S. Pedro já morou em mais de 10 casas, com mudanças quase sempre provocadas por aumentos no aluguel, em contratos provavelmente precários. Ele exibe com orgulho uma coleção de carteirinhas de associações de moradia às quais já esteve filiado e diz que nunca falta às reuniões.

Mapa 05: Trajetória de moradia de Claudete



Claudete nasceu no bairro da Bela Vista, no centro de São Paulo, em 1966. Foi criada na casa das tias, no bairro da Penha, numa Zona Leste mais próxima ao centro, até completar 18 anos. Mudou-se para São Bernardo do Campo, em 1986, para morar com a prima quando engravidou de sua filha mais velha, uma vez que sua mãe não aceitou muito bem aquela gravidez precoce. Ainda viveu na Zona Sul de aluguel antes de voltar para a Penha, onde morou em três casas, mudando-se por motivos diversos, entre os quais os contratos de aluguel e a proximidade do trabalho. Passou ainda pelo bairro da Ponte Rasa, e vive hoje na terceira casa na Vila Cisper, ambos, bairros consolidados da Zona Leste. Depois que pediu as contas, fez alguns bicos, inclusive durante a Copa do Mundo. Sem trabalho fixo, pode ficar mais em casa e se dedicar à família, como era o seu desejo.

Mapa 06: Trajetória de moradia de Silvana



Fonte: Elaboração própria (2015)

Silvana veio de Ilhéus na Bahia com a mãe e os três filhos em 2003, depois de ter se separado do primeiro marido. Naquele mesmo ano morou em duas casas na Zona Sul, no Jardim Ângela e no Parque Lago. Nunca tinha ouvido falar de movimento de moradia quando uma amiga a indicou para morar em uma ocupação no centro. Por conta dessa militância, a mãe conseguiu uma carta de crédito da CDHU e comprou uma quitinete na Av. Rangel Pestana, na região central. O espaço era muito pequeno para acomodar ela e os filhos e, então, alugou um “porão” no centro até se casar. Mudou-se para uma favela em Itaquera, em uma casa na beira de um córrego que o marido comprou por 9 mil reais. Separou-se novamente e foi convidada pela liderança do movimento a morar na ocupação onde está atualmente.

* * *

Todas essas trajetórias⁷ revelam uma “dimensão nômade”, marcada por um conjunto de inseguranças permanentes e “sucessão de provisoriiedades” (MAIA PEREIRA, 2012) em relação à moradia: nos contratos de aluguel, nas relações de favor com amigos ou familiares, nas relações com lideranças de movimentos que prometeram facilidades, cobraram por isso e sumiram, em ocupações de edifícios no centro que sofrem reintegração de posse, em casa construída em terreno abandonado, de repente retomado pelo proprietário-especulador, em casas alugadas cujas lajes simplesmente desabam a poucos metros de cair sobre as crianças, em barracos precários de madeira em favelas sem infraestrutura. Instabilidades que se cruzam e se alimentam na vida familiar e no mundo do trabalho⁸: casamentos feitos e desfeitos, gravidezes na adolescência, filhos que nascem, mudanças de casa por necessidade, perspectiva de melhoria de vida ou fuga; abandono de filhos, marido assassinado no mundo do crime, violências domésticas, principalmente sobre as mulheres, abuso sexual de criança; mudanças de emprego, trabalhos temporários e acidentes não assistidos. Acontecimentos narrados pelos personagens conhecidos ao longo do curto período da pesquisa, mesmo num universo quantitativo tão pequeno.

Não é estranho, portanto, que essas pessoas mergulhem de cabeça numa longa empreitada, acatando conselhos de amigos ou parentes e confiando em determinadas lideranças conhecidas numa rede eminentemente privada para filiar-se a entidades que prometem lhe entregar uma casa, desde que participem do processo de construção. É plausível imaginar que o local ou a casa que será edificada tenham pouca relevância diante de trajetórias onde não há liberdade de escolha, onde as opções são constrangidas pelas condições estruturais de sobrevivência. Depois de tantas mudanças, a *expectativa* de estabilidade na moradia e na vida de um modo geral – o que não quer dizer a estabilidade em si – prevalece e suplanta os ideais sobre as condições mais concretas da habitação, ainda mais sobre sua localização. Ser nômade, nesse

⁷ Para esse texto, foram sistematizadas as trajetórias de 6 personagens, contudo, nos encontros e oficinas que realizamos ao longo da pesquisa, pudemos ouvir outras tantas histórias que mantêm uma espécie de padrão de insegurança e instabilidade. Outras pesquisas de cunho etnográfico também têm revelado realidades semelhantes, como se vê em (ROSA, 2014), (MAIA PEREIRA, 2012) ou ainda em (TELLES, 2010).

⁸ Nas Oficinas de Trajetória, bem como nas entrevistas com os personagens selecionados, abordamos três dimensões, colocadas numa linha do tempo: (1) moradia, (2) trabalho/estudo e (3) vida familiar e comunitária/associativa.

sentido, torna-se uma condição que extrapola a “não fixação”, implica um contínuo refazer da própria vida, deixando para trás pedaços de cidade, muitas vezes construídos “onde não havia nada”, onde era “só mato”, onde era “tudo favela”. Enterrando o trabalho em periferias que se transformam em mercadoria e se tornam fronteira permanentes de expansão do capital (MAUTNER, 1999), expulsando permanentemente as famílias para outras fronteiras.

E, se a tal dimensão nômade se faz presente nestas trajetórias como condição de vida, mostra-se também elemento estruturante dos processos de produção da cidade: a partir das trajetórias se evidencia o quanto a expansão urbana se produz, em grande medida, para e pelas camadas populares, num contínuo “fazer cidade em suas margens” (ROSA, 2014, p. 351)

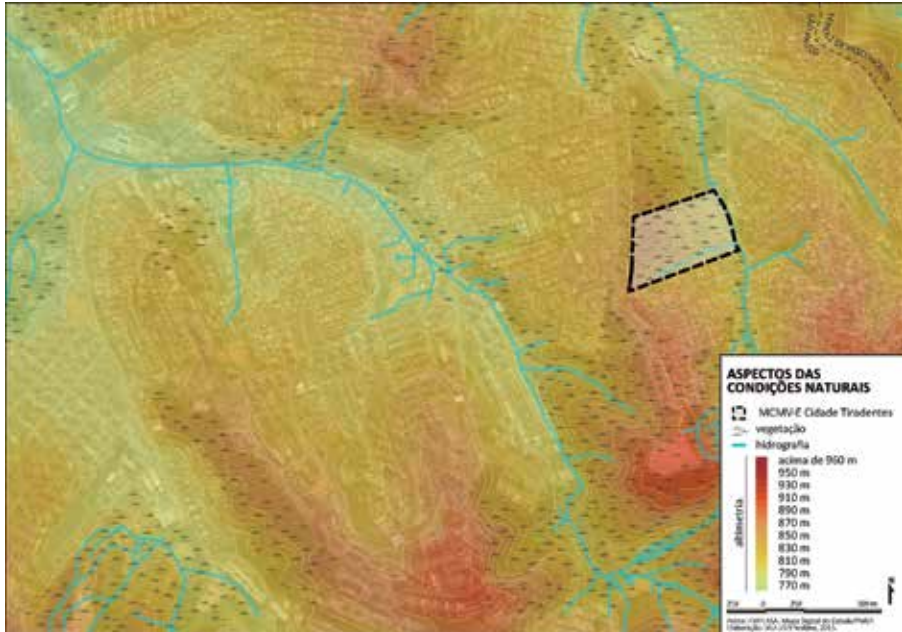
Fazer cidade

O terreno de 72,2 mil m² destinado ao empreendimento Cidade Tiradentes, apesar de se situar no distrito e na Subprefeitura homônimos, está inserido numa área conhecida como Jardim Vitória, na “franja da franja”, além do último conjunto habitacional de promoção pública – a Cohab Barro Branco. Trata-se de um vazio com mais de 50 m de desnível, com uma massa de vegetação a montante e um córrego a jusante, em meio a uma série de loteamentos precários (Jd. Pérola I-n, Jd. Yolanda I-n) e favelas, que configuram uma paisagem bastante homogênea de casas autoconstruídas em alvenaria sem acabamento externo, poucas áreas livres de construção, quase sem arborização, em um sítio de topografia acidentada (fotos 01 a 04).

As condições naturais da Cidade Tiradentes (mapa 07) – altimetria e massas arbóreas entremeadas às áreas urbanizadas – se somam ao desenho urbano de grandes quadras ocupadas pelos conjuntos habitacionais e fazem com que o acesso à região do Jardim Vitória se dê (quase) exclusivamente pela Av. Inácio Monteiro, separando a “Cidade Tiradentes propriamente dita” da área do empreendimento. Uma passagem para pedestres precariamente pavimentada sobre um terreno íngreme (foto 08) e uma “rua” estreitíssima, criada entre muros recuados de dois condomínios produzidos pela Cohab, onde passa, lentamente, um carro por vez (foto 09), são acessos improvisados que procuram fazer essa ligação dos setores mais precários e habitados

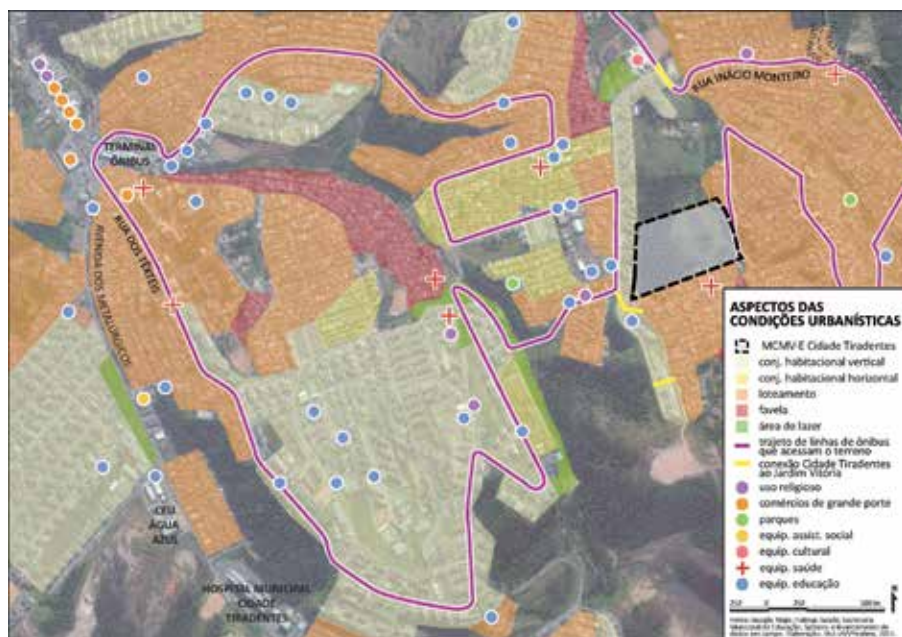
pelos populações mais vulneráveis com a região melhor equipada da Cidade Tiradentes (mapas 08 e 09). A diferença de concentração de equipamentos sociais de saúde e educação, comércios e serviços ou mesmo da oferta de infraestrutura de mobilidade e transporte público justificam os imprevistos: o novo conjunto será implantado, a rigor, “para lá” da já longínqua Cidade Tiradentes.

Mapa 07: Aspectos das condições naturais



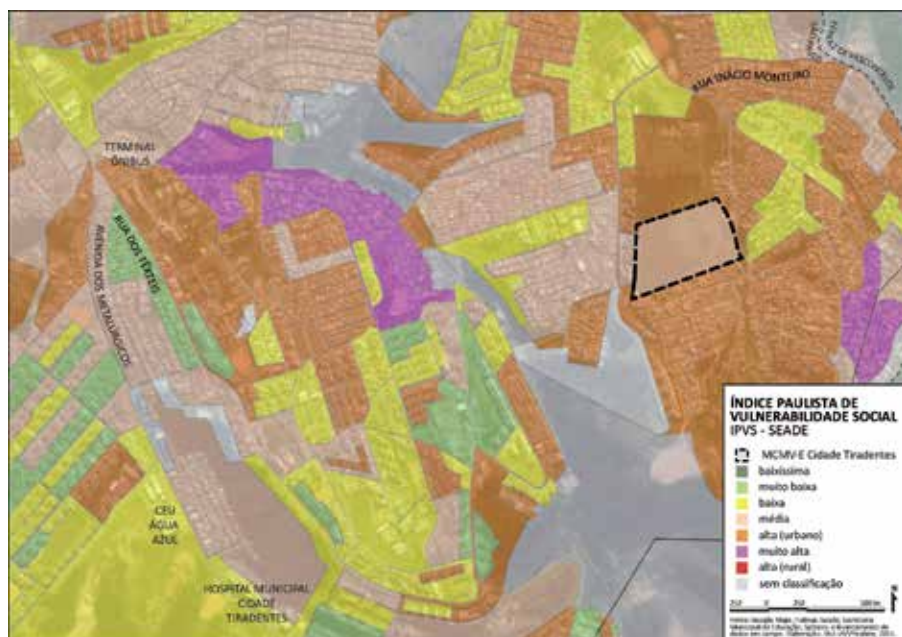
Fonte: Elaboração própria (2015)

Mapa 08 – Aspectos das condições urbanas.



Fonte: Elaboração própria (2015)

Mapa 09 – IPVS / Seade (Índice Paulista de Vulnerabilidade Social)



Fonte: Elaboração própria (2015)

Foto 01: Vista geral do Jd. Vitória a partir da área mais alta do terreno do empreendimento Cidade Tiradentes.



Foto 03: Rua que passa pela parte mais baixa do terreno do empreendimento, com largura maior, alguns comércios e ponto de ônibus.



Foto 04: Vista do terreno (ao fundo) a partir do Jd. Vitória, com fragmento de mata na sua porção mais alta.



Foto 05: Rua Amazonas, na lateral sul do empreendimento, com vista para a parte mais alta.



Foto 06: Rua Amazonas, na lateral sul do empreendimento, com vista para o córrego.



Fonte: Fotos dos autores, acervo IAU/Peabiru

Foto 07: Terreno do empreendimento: fragmentos de mata na parte mais alta e vegetação rasteira na parte mais baixa, que é eventualmente utilizada como pasto.



Foto 08: Ligação para pedestres entre a Cidade Tiradentes e o Jd. Vitória: passagem improvisada em terreno íngreme e sem iluminação pública.



Foto 09: Esta ruela improvisada no recuo de dois condomínios da Cohab é o único acesso de automóveis ao Jd. Vitória, além do percurso pela Av. Inácio Monteiro.



Foto 10: Rua sem saída entre dois condomínios da Cohab que fazem fundos com o terreno do empreendimento: topografia como elemento de segregação.



Foto 11: Centro de Formação Cultural Cidade Tiradentes, na Av. Inácio Monteiro.



Foto 12: Terminal de ônibus na Rua dos Têxteis, “centro” da Cidade Tiradentes.



Fonte: Fotos dos autores, acervo IAU/Peabiru

Foto 13: Centro Educacional Unificado (CEU) Água Azul, na Av. dos Metalúrgicos



Foto 14: Hospital Cidade Tiradentes, na Av. dos Metalúrgicos.



Fonte: Fotos dos autores, acervo IAU/Peabiru

“Cidade Tiradentes é uma cidade”, diz-se popularmente⁹. A constatação decorre primordialmente do fato de que ali vivem aproximadamente 220 mil pessoas, mas também carrega uma ideia de um local que “tem de tudo” (ou “quase tudo”), onde os moradores resolvem sua vida cotidiana – ou podem acessar facilmente as linhas de transporte público de massa. E, de fato, os dados de viagens da pesquisa de Origem-Destino (mapa 10) demonstram que a maior parte dos deslocamentos da população dessa região são viagens internas ou que estão a até 5 Km, ainda que os deslocamentos por motivo trabalho, indiquem que metade dos deslocamentos são de mais de 20Km. Se há mais trabalho perto da Cidade Tiradentes, trata-se, a bem dizer, de um novo tipo de emprego, em serviços das mais diversas ordens, em trabalhos domésticos, cooperativas de costura, entre outros. Ou seja, a ideia genérica de “bairro dormitório”, monofuncional, desprovido, já não se sustenta na prática cotidiana e chega a embaralhar visões dicotômicas da cidade (ROSA, 2009).

A chegada ao bairro de Cidade Tiradentes pela Av. Iguatemi (continuação do eixo Aricanduva – Ragueb Chohfi) ou pela Av. Inácio Monteiro (continuação do eixo Guaianases – Luís Mateus) vai revelando essa “nova periferia”, mais consolidada, equipada e dotada de infraestrutura em relação à realidade de trinta ou vinte anos atrás¹⁰.

⁹ O título da seção “histórico” no sítio da Subprefeitura é intitulado: “Cidade Tiradentes: o bairro que mais parece uma cidade”.

¹⁰ “O “ciclo de integração urbana” que seguiu os anos 70 e até meados dos 80 ganhou forma e materialidade no que a literatura define como “periferia consolidada”. Vistas de hoje, com suas ruas pavimentadas, razoável cobertura de serviços e equipamentos urbanos, mal deixam imaginar o “fim de mundo” que eram no início dos anos 70.” (TELLES, 2010, p. 90)

Hipermercados, magazines, redes populares de *fast food*, farmácia e vestuário se misturam a estabelecimentos de comércio e serviço locais: modestos botecos, lojinhas de roupas, mercadinhos, *bombonieres*, borra-charias, áreas de reciclagem¹¹. Pode-se dizer que o projeto modernista em versão rebaixada que orientou a produção desses grandes conjuntos habitacionais reservou áreas onde se instalaram escolas, outros equipamentos públicos, áreas comerciais para o consumo mais cotidiano, praças... Tudo um tanto mal-equipado, mal-conservado, desconectado entre espaços verdes e quadras de grandes dimensões. Ou seja, a produção de cidade pelo Estado nos anos de 1970 e 1980, com todos os erros já suficientemente denunciados e debatidos nos meios acadêmicos e profissionais, continha princípios de interesse público, ainda que tenham levado muitos anos para se realizar.

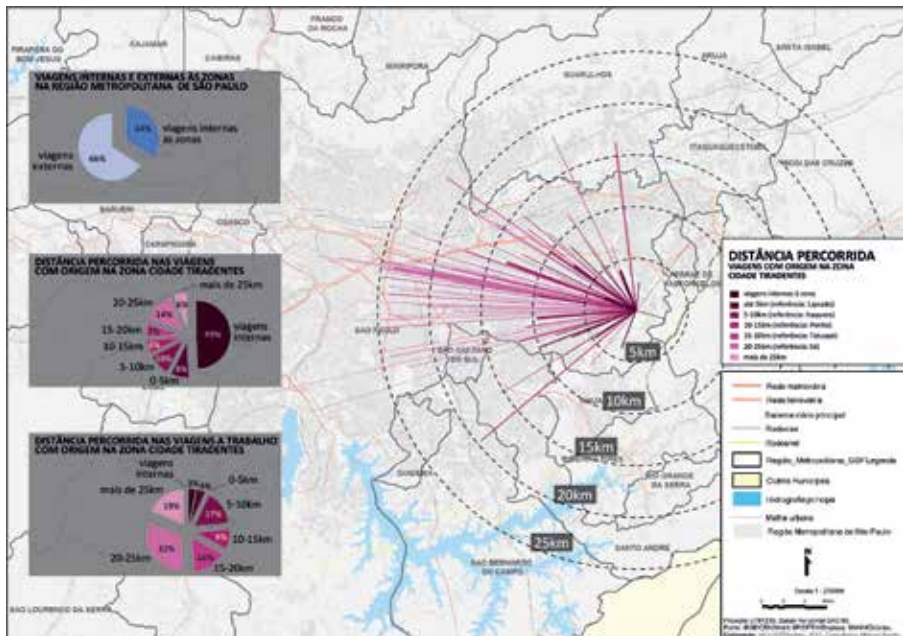
O Terminal de Ônibus (foto 12) cumpre um papel de concentração de pessoas que, mesmo morando nessa periferia consolidada, mantém um intenso fluxo de deslocamentos. No entorno imediato do Terminal estão os comércios de “grandes plantas” acima mencionados. Ao longo da Av. Metalúrgicos e, de modo menos relevante, da Rua dos Têxteis, corredores que se cruzam naquelas imediações, esses comércios mais expressivos vão dando lugar a estabelecimentos de caráter local, entremeados a equipamentos sociais de grande porte: Delegacia

“Houve profundas mudanças nos processos de produção do espaço urbano de São Paulo, e a tradicional polarização entre zonas centrais bem-providas e periferias carentes tornou-se ainda mais complexa, sem que com isso se queira afirmar que territórios da cidade deixaram de espelhar a pontiaguda e segregativa hierarquia socioeconômica e urbana imperante na sociedade brasileira. (...) ocorreram melhorias significativas na oferta de alguns bens de consumo coletivos (...) o que representou um salto na qualidade de vida dos seus habitantes. Contudo, essas transformações positivas do ponto de vista urbanístico elevaram o preço da terra sem que tivesse ocorrido uma política habitacional que ofertasse às camadas pobres acesso à moradia.” (KOWARICK, 2009, p. 280-281)

¹¹ “Seguindo as circunstâncias e tempos acelerados do capital globalizado, os grandes equipamentos de consumo também chegaram lá, redefinindo os circuitos de que são feitos esses territórios e suas referências. (...) “antes eu tomava dois ônibus e levava uma hora para encontrar uma lata de leite em pó para as crianças”, lembra uma senhora de 60 anos ao descrever as evoluções urbanas recentes no bairro onde mora. (...) Por certo, as práticas de consumo e lazer estabelecem relações entre o “universo da pobreza” e os circuitos de mercado. No entanto, as coisas são mais complicadas e estão longe de validar qualquer celebração fácil das supostas virtudes da moderna sociedade de consumo. Pois esses equipamentos de consumo são fluxos socioeconômicos poderosos que redesenham os espaços urbanos, redefinem dinâmicas locais, redistribuem bloqueios e possibilidades, criam novas clivagens e afetam a própria economia doméstica interna às famílias e suas redes sociais.” (TELLES, 2010, p. 93)

de Polícia, CEU (Centro Educacional Unificado) e o Hospital Cidade Tiradentes (fotos 13 e 14). Ali está a chamada “centralidade” do bairro (classificação presente, inclusive, no zoneamento), estruturada afinal – como ocorre em outras periferias – por um grande equipamento de mobilidade e pelos comércios de grande porte que se estabelecem no seu entorno, além de uma ou outra via onde o uso residencial não é exclusivo.

Mapa 10: Origem-Destino



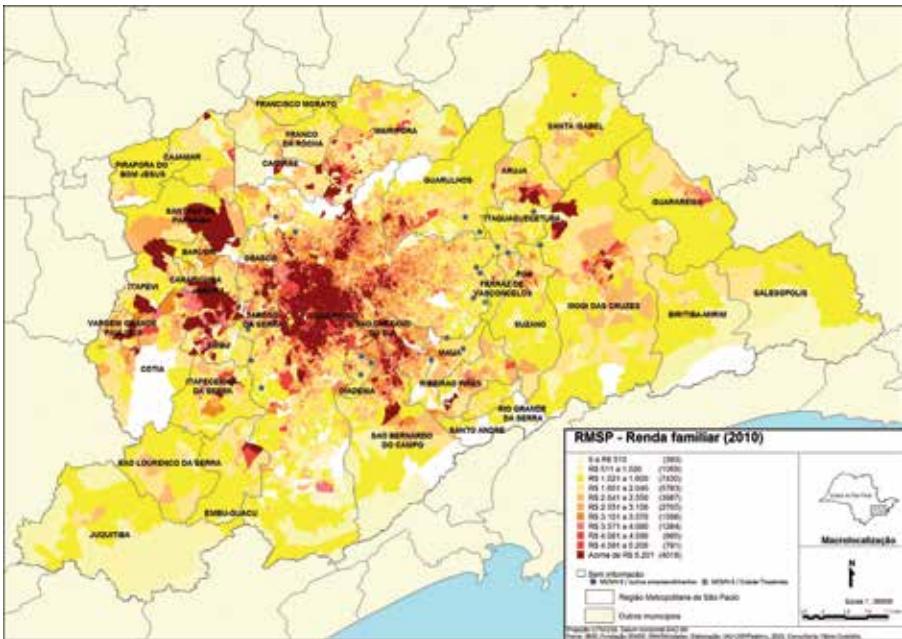
Fonte: Elaboração própria com base em dados do Metrô e consultoria de Marcos Kiyoto (2015)

Mapa 11: Densidade Popacional



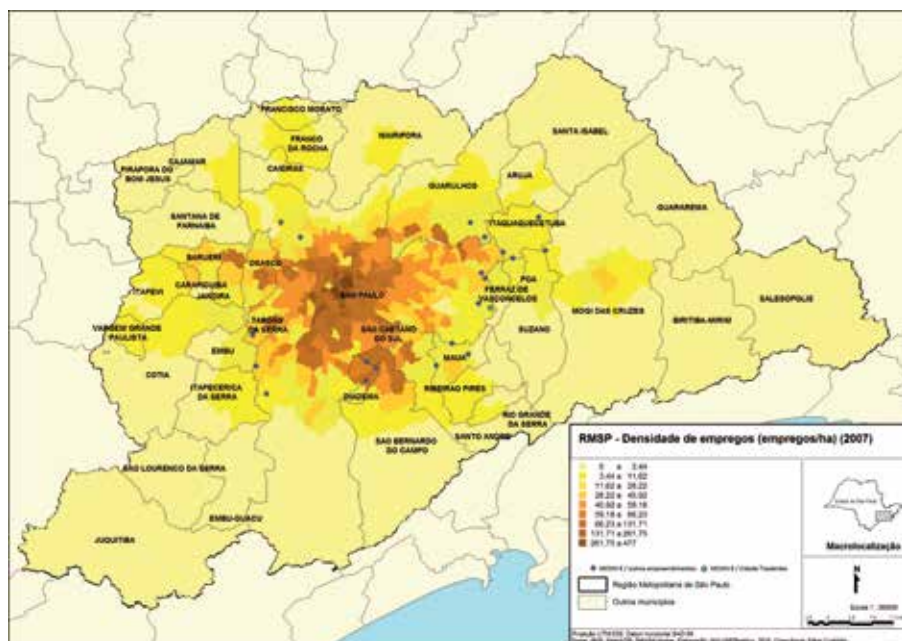
Fonte: Elaboração própria com consultoria de Fábio Custódio (2015)

Mapa 12: Renda Familiar.



Fonte: Elaboração própria com consultoria de Fábio Custódio (2015)

Mapa 13: Densidade de Emprego



Fonte: Elaboração própria com consultoria de Fábio Custódio (2015)

Centro/Centralidade

O termo “centralidade” vem sendo utilizado largamente no jargão acadêmico e profissional contemporâneo. “Atributo ou característica do que é central ou pode ser centralizado”, diz o dicionário Houaiss; “qualidade ou situação de central”, é a definição do Michaelis. Em ambos, a etimologia mostra a associação da palavra “central” ao sufixo “dade”, que define em geral “estado ou condição” de substantivos e adjetivos. Não é *exatamente* um “centro”, é um “estado de centro”, por assim dizer. Que fenômeno estaria em curso na cidade contemporânea, que impinge acadêmicos e profissionais a procurarem (e a adotarem) um novo nome para designar qualquer local de concentração das pessoas, atraídas de algum modo por determinada oferta de comércios e serviços ou equipamentos públicos, em detrimento daquele evidente comércio e serviços especializados e instituições públicas (prefeitura, fórum, cartórios) que, ainda hoje, estão inequivocamente no “centro”?

A distinção clássica entre centro e periferia tem sido um modelo explicativo da produção da cidade que é usualmente utilizado na

linguagem cotidiana, seja por acadêmicos ou no senso comum, como referência de um centro bem servido por equipamentos e infraestrutura, empregos e habitado pelas populações de mais alta renda e uma periferia desprovida, habitada pelos mais pobres. É evidentemente um modelo reducionista, já que, na medida em que as cidades vão crescendo, se expandindo pela ação dos homens, pelos investimentos públicos e privados, novos centros vão sendo criados. São ditos secundários (SINGER, 1982), subcentros (VILLAÇA, 1998), centros de bairro e atuam como se fossem réplicas do centro principal em menor escala, com os quais concorrem sem se igualar, pois favorecem o acesso às benesses da cidade, mas apenas para uma parte dela, enquanto o centro principal cumpre esse papel para toda a cidade.

As legislações urbanísticas mais recentes também incorporaram o termo. O Plano Diretor Estratégico de 2002 já propunha uma “rede estrutural de eixos e polos de *centralidade*” a partir do “estímulo à criação de novas centralidades e dinamização das centralidades existentes”. Tomava justamente os edifícios públicos como catalizadores do comércio e serviços privados, denotando a importância dos investimentos públicos na constituição desses lugares. A “rede estrutural” seria a tentativa de pulverização de serviços numa estrutura urbana que cria e recria centros como forma de expansão do próprio capital imobiliário (SÃO PAULO (MUNICÍPIO), 2002)

O Plano de 2014 manteve o conceito de “centralidade” enquanto categoria de zoneamento, definido como “porções do território destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais” (SÃO PAULO (MUNICÍPIO), 2014)

Centro, subcentro, “estado ou condição de centro” são conceitos em disputa, semântica e de significados. A imprecisão do termo ainda faz com que se possam considerar centralidades quaisquer ruas comerciais, um ponto final do ônibus com o boteco da frente, um largo ou praça com um ou dois bancos sem manutenção nas imediações de qualquer escola, uma esquina eventualmente mais movimentada, sobretudo em territórios onde faltam referências. A centralidade parece poder prescindir dos espaços públicos, seja em termos físicos/territoriais, seja em termos de sociabilidade, encontro e convívio.

Mas, além do importante destaque ao debate teórico que envolve esse tema, cabe observar que essas dinâmicas criam, na prática, focos

de valorização (e desvalorização) do solo urbano, pois, de maneira geral, a distância em relação aos serviços, comércio e equipamentos públicos, redes de infraestrutura, incluindo vias e equipamentos de transporte público de massa – em escalas que vão da metrópole ao bairro ou vizinhança – passam a ser determinantes das “áreas mais baratas”, onde serão produzidos e reproduzidos os assentamentos voltados à população mais pobre. São focos de valorização que também são diretamente impactados pela injeção de recursos dos programas de construção habitacional que se propõem e adquirir terra no mercado¹².

O projeto do empreendimento Cidade Tiradentes: “nova centralidade”

O projeto da assessoria técnica¹³ que acompanhou todo o processo de compra e viabilização do “negócio” junto à Caixa prevê o parcelamento da gleba em quatro lotes multifamiliares (condomínios), com reserva de áreas públicas para sistema viário e área institucional, como determina a legislação. A margem do córrego que configura a divisa leste do empreendimento é preservada (como APP – área de preservação permanente) e incorporada à área verde do loteamento. A mata existente à montante é dividida entre os quatro lotes destinados aos

¹² O caso do empreendimento Cidade Tiradentes, entretanto, se apresenta como uma espécie de contra-exemplo de valorização decorrente da oferta de serviços e infraestrutura. O terreno, apesar da localização e apesar de um baixo “potencial construtivo” decorrente tanto dos índices urbanísticos quanto da presença do córrego e da mata, teve um custo de 7 milhões de reais, R\$100/m², ficando no limite de 15% do valor total do investimento previsto nas normativas do programa. Nas entrevistas realizadas com a Caixa, com a assessoria técnica e com as lideranças das entidades, recebemos a informação de que o imóvel fora vendido para o proprietário que negociou com as Entidades, poucos meses antes da contratação da “Compra Antecipada”, por 1 milhão de reais, numa valorização de 600% estimulada pelo próprio programa.

¹³ A figura da Assessoria Técnica remete à estrutura do programa de mutirão com autogestão que se desenvolveu em São Paulo no fim dos anos de 1980. São equipes técnicas, em geral formadas por arquitetos e profissionais da área social, contratadas autonomamente pelas associações que estabelecem os contratos ou convênios com os poderes públicos para desenvolver os projetos, apoiar ações sócio-organizativas junto às famílias e fazer o acompanhamento e fiscalização da obra. A equipe de assessoria do empreendimento em estudo, como ocorreu com algumas outras, foi formada por antigas lideranças de movimentos e associações que já experiência anterior em autogestão habitacional, algumas das quais estudaram ou se formaram em áreas afins e passaram a prestar serviço para os movimentos.

condomínios, de modo a gerar um potencial construtivo compatível com a legislação urbanística (que determinava um aproveitamento máximo de 1 vez a área de cada lote) e que ao mesmo tempo tornasse viável o empreendimento financeiramente pela construção das quase mil unidades.

O edifício habitacional é formado por duas lâminas interligadas por uma prumada de circulação vertical (escada e elevador), com unidades que mantêm o programa arquitetônico convencional: sala, cozinha, 2 dormitórios e 1 banheiro. Cada edifício é implantado em um platô, gerando, em projeto, grandes volumes de terraplenagem, com taludes que vencem desníveis de até 16m. Trata-se de uma solução de projeto que já se mostrou inadequada para a região, que sofreu com erosões durante as obras dos conjuntos da Cohab. Esses platôs são chamados pela assessoria técnica de “térreos dos acontecimentos”, supondo que nesse espaço se darão os encontros entre os moradores e, consequentemente, serão favorecidas iniciativas de organização popular.

Em parte desses térreos, estão sendo previstos equipamentos públicos de saúde e educação, voltados a crianças e à terceira idade, que findam se integrando pouco ao entorno ao se abrirem para as novas vias propostas no loteamento. Atenderiam, é verdade, à grande população do próprio conjunto que tende a saturar os já raros equipamentos existentes no entorno imediato.

Na área pública institucional de pouco mais de 6 mil m² reservada pelo projeto do loteamento e voltada à via não oficial que dá acesso ao empreendimento (Rua Amazonas), prevê-se a construção de um estacionamento vertical com um shopping popular, segundo relatos da assessoria técnica. Com isso, propõem-se usos públicos para as áreas privadas (térreos dos condomínios) e usos privados para as áreas públicas (Área Institucional).

A estratégia, no mínimo duvidosa, revela, afinal, certas incongruências entre discurso e prática e uma aparente falta de experiência da equipe técnica, que faz os licenciamentos patinarem há mais de dois anos na complexa burocracia dos órgãos públicos. Ao propor a criação de espaços para a implantação de equipamentos de saúde e educação, bem como para a construção de um shopping popular, a assessoria arrisca a criação uma nova centralidade, numa perspectiva tão “contemporânea” quanto artificial.

O discurso sobre o empreendimento acaba exacerbando, numa espécie de caricatura, a ideologia de que “a gente não constrói só

casa”, de que o movimento social apresenta uma “nova forma de pensar a cidade”, que propõe a “superação da periferia urbana”¹⁴. Esses discursos, reproduzidos aos quatro ventos, mobilizam ainda uma série de outras ideologias que, inclusive procuram separar, dentro do mesmo programa, dentro das mesmas redes de movimentos e associações, experiências mais ou menos autogestionárias, com participação mais ou menos efetiva das famílias beneficiárias nas decisões de projeto e qualidade da moradia que lhes cabem. As “experiências virtuosas”¹⁵, realizadas em contextos diversos ao longo dos anos de 1990 e 2000, permitem reconhecer que “a cidade” foi uma dimensão pouco relevante nas práticas dos movimentos que produziam “cidade e cidadania” onde era possível. Mesmo os movimentos de luta por moradia no centro, que promoveram ocupações em edifícios vazios e viabilizaram empreendimentos de recuperação e reconversão desses edifícios, têm sido levados, por força da alta valorização nas áreas centrais e da necessidade de atendimento de suas bases, a produzir na periferia extrema, como ocorre no caso em tela. Enfim, a região mal servida obrigará os futuros moradores, mais uma vez, a um (re)fazer da cidade e das suas próprias condições de existência.

¹⁴ São considerações da pesquisa do Observatório das Metrópoles ao avaliar experiências autogestionárias de produção habitacional em São Paulo no período que antecedeu aos programas em escala nacional (LAGO, 2012). Discursos reproduzidos pelas principais organizações e lideranças nacionais dos movimentos de moradia. Ver o vídeo: “A gente não constrói só casa...”, disponível em http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_content&view=article&id=1672%3Aaqa-gente-nao-constroi-so-casaq-video-sobre-as-experiencias-de-producao-da-moradia-por-autogestao-coletiva&catid=45%3Amaterias&Itemid=88&lang=pt

¹⁵ O adjetivo vem da aceção de Francisco de Oliveira: “O mutirão é virtuoso porque é excepcional. (...) Exatamente porque ele é excepcional ele pode ser bonito, pode ser uma boa solução arquitetônica, pode ser urbanisticamente interessante, mas não pode ser generalizável”. (OLIVEIRA, 2006, p. 81)

Imagens 01 e 02: Planta e corte geral do empreendimento



Imagens 03 e 04: Maquete eletrônica do projeto do empreendimento



Fonte: Assessoria técnica Atitude Urbana

Inserção e segregação urbanas: incursões etnográficas

Fragmentos de histórias, trajetórias ativadas pela memória e por uma espécie de “vir a ser” da moradia e da cidade. Essas narrativas permitiram captar aspectos da dimensão urbana reveladores de um conjunto de dinâmicas, perceber sentidos e “campos de força”, contextos, práticas, processos sociais, relações, nexos¹⁶. Dimensões que escapam às “proposições gerais” e as complementam. A etnografia como escolha metodológica construída a partir de estratégias diversas – incursões exploratórias de campo, dinâmicas sistemáticas de aproximação às famílias, aproximação com lideranças das entidades, entrevistas em profundidade com interlocutores do processo, cadernos de campo compartilhados – iluminou as fronteiras que se desenham na compreensão contemporânea desses territórios e criou possibilidades outras de confrontação às categorias clássicas de explicação da cidade e de significação às dicotomias centro/periferia, centralidade/nova periferia e segregação/inserção.

A cidade – ou as “cidades outras” (ROSA, 2014) – é redescoberta nos personagens e grupos sociais que nela se inscrevem, articulados na e com a paisagem, equipamentos e instituições urbanas, em mediações múltiplas que se formam em redes de sociabilidade, consideradas, assim, não como mero cenário, mas como parte constitutiva dessas práticas. O “olhar de perto e de dentro”, ou seja, a análise das experiências urbanas a partir dos arranjos dos próprios atores sociais, seus trânsitos, formas de sociabilidade, deslocamentos, apropriações, encontros e trocas no espaço urbano, é capaz de revelar “padrões de comportamento, não de indivíduos atomizados, mas dos múltiplos, variados e heterogêneos conjuntos de atores sociais cuja vida cotidiana transcorre na paisagem da cidade e depende de seus equipamentos” (MAGNANI, 2002, p. 17).

Os recortes analíticos de pesquisa surgem, assim, no confronto entre tais práticas e um arcabouço teórico que vão se formando a partir das questões construídas empiricamente, num vai e vem de observação e reflexão que combina distintas escalas de análise para

¹⁶ “As histórias são muitas. Importa notar a construção desse campo de forças que vai como que sorvendo energias e enroscando seus fluxos em diagramas de relações, capturas, poderíamos dizer, que dizem algo, ou muito, das recomposições sociais e reconfigurações do jogo de relações que fazem, também elas, os traçados de um território” (TELLES, 2010, p. 98)

situar, avaliar e comparar o detalhe das etnografias, a fim de identificar regularidades, padronizações (e não massificações) reconhecíveis em outros contextos.

Se para aqueles [atores sociais] constitui o contexto da experiência diária, para o segundo [pesquisador] pode também se transformar em chave e condição de inteligibilidade. Posto que não se pode contar com uma totalidade dada, postula-se uma, nunca fixa, a ser construída a partir da experiência dos atores e com a ajuda de hipóteses de trabalho e escolhas teóricas, como condição para que se possa dizer algo mais do que generalidades e platitudes a respeito do objeto de estudo. (MAGNANI, 2009: p.138)

Para a questão que interessa mais a esse artigo, percepções e análises sobre inserção e segregação urbana se fazem na análise metropolitana e no entorno imediato do conjunto. Sim, os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida – Entidades estão sendo viabilizados em áreas pior servidas por infraestrutura, equipamentos e acesso a empregos, ocupadas predominantemente por população pobre e vulnerável (mapas 09 e 12) e, definitivamente, distantes das chamadas AGCCAR (Áreas de Grande Concentração das Camadas de Alta Renda), numa sigla proposta por Villaça para analisar a produção social do espaço urbano e que explica muito sobre o modo como a cidade tende a concentrar infraestrutura e, em geral, suas outras benesses (VILLAÇA, 1998); (VILLAÇA, 2012)¹⁷.

Ao mesmo tempo, a nova periferia que se equipou, que se consolidou na precariedade, revela que topografia, acessos viários e distribuição de equipamentos públicos configuram uma outra segregação, reforçada por um desenho urbano de “enclaves fortificados”¹⁸

¹⁷ “(...) a segregação é a mais importante manifestação espacial-urbana da desigualdade que impera em nossa sociedade. No caso das metrópoles brasileiras, a segregação urbana tem outra característica condizente com nossa desigualdade: o enorme desnível que existe entre o espaço urbano dos mais ricos e o dos mais pobres. (...) nenhum aspecto do espaço urbano brasileiro jamais poderá ser explicado/compreendido se não forem consideradas as especificidades da segregação social e econômica que caracteriza nossas metrópoles, cidades grandes e médias” (grifo no original) (VILLAÇA, 2012, p. 44)

¹⁸ A segregação – tanto espacial quanto social – é uma característica importante das cidades. (...) Ao longo do século XX, a segregação social teve pelo menos três formas diferentes de expressão no espaço urbano de São Paulo. A primeira estendeu-se do final do século XIX até meados dos anos de 1940 e produziu uma cidade concentrada

(CALDEIRA, 2000) que se reproduz de uma forma específica nessas áreas periféricas: nas grandes quadras dos conjuntos, na descontinuidade de espaços, nas reservas de áreas livres sem uso, intransponíveis, nos territórios de favela com sistemas viários restritivos, de traçado “espontâneo”, nos grandes estabelecimentos de consumo... São dimensões que descortinam a heterogeneidade desses espaços e que são bastante reforçadas na “nova centralidade” proposta pelo projeto aqui analisado, não apenas como um exemplo de mau-projeto, mas como farol para os “campos de força” que atravessam a construção da demanda habitacional pelas Entidades, as mobilizações das famílias, a busca e negociações de terrenos, os processos de elaboração dos projetos, de aprovação do financiamento e licenciamentos, o local de implantação, as obras... Situações que também se fazem presentes em tantos outros casos levantados pela pesquisa.

A inserção urbana observada com a lente da etnografia se apresenta nas dimensões “menos objetivas”, que não se inferem dos dados quantitativos e de suas representações gráficas e cartográficas. Não se trata do local da cidade onde o empreendimento será implantado, trata-se (também) das experiências urbanas dos indivíduos e famílias que foram selecionados – “abençoados”, “premiados”, como se a própria noção de direito já não existisse, mesmo para famílias vinculadas a movimentos de luta – para viver (e construir) nesse novo pedaço de cidade (mais uma vez). Experiências já vividas antes mesmo de que o pedaço seja reconhecido, antes mesmo de que qualquer tijolo assentado.

Trabalho, moradia, cidade: trama de relações e mediações que ganham configurações diferentes conforme as regiões da cidade. Não se trata de diferenças internas à geografia física da cidade e seus espaços. Tempos, história e condição dos assentamentos nos

em que os diferentes grupos sociais se comprimiam numa área urbana pequena e estavam segregados por tipo de moradia. A segunda forma urbana, a centro – periferia, dominou o desenvolvimento da cidade dos anos 40 até os anos 80. (...) as classes médias a altas concentram-se nos bairros centrais com boa infra-estrutura, e os pobres vivem nas precárias e distantes periferias. (...) Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns (...) é o que chamo de “enclaves fortificados”. Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residências, consumo, lazer e trabalho.” (CALDEIRA, 2000, p. 211)

vários pontos da cidade são uma questão certamente importante, e disso vai depender grandemente a maior ou menor densidade, enraizamento e extensão das redes sociais que estruturam o mundo popular. As diferenças são sobretudo construídas pelas desigualdades das malhas de conexões e acessos que articulam esses pontos com a cidade, e é isso que vai definir diferentes escalas de proximidade e distância: medidas sociais, não físicas ou geográficas. Acessos desiguais e diferenciados a serviços sociais, aos equipamentos de consumo, aos centros e subcentros da cidade. E, claro, acessos desiguais e diferenciados aos polos de emprego. Em uma palavra, é da segregação urbana que se trata. (TELLES, 2010, p. 100)

Referências bibliográficas

CALDEIRA, T. P. D. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34; Edusp, 2000.

FELTRAN, G. S. Periferias, direito e diferença: notas de uma etnografia urbana. **Revista de Antropologia**, São Paulo, v. 53, n. 2, p. 565-610, 2010.

KOWARICK, L. **Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil**. São Paulo: Ed. 34, 2009.

LAGO, L. C. D. **Autogestão habitacional: utopias e contradições**. Rio de Janeiro: Letra Capital : Observatório das Metrópoles, 2012.

MAGNANI, J. G. C. De perto e de dentro: notas para uma etnografia urbana. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, v. 17, n. 49, p. 11-29, junho 2002.

MAGNANI, J. G. C. Etnografia como prática e experiência. **Revista Horizontes Antropológicos**, Porto Alegre, v. 15, n. 32, p. 129-156, jul-dez 2009.

MAIA PEREIRA, O. **Lutas urbanas por moradia - o centro de São Paulo**. São Carlos: IAU-USP (tese de doutorado), 2012.

MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEÁK, C.; SHIFER, S. R. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp; Fapesp, 1999. p. 245-259.

OLIVEIRA, F. D. O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. **Novos Estudos**, n. 74, março 2006. 67-85.

ROSA, T. T. **Cidades outras: pobreza, moradia e mediações em trajetórias urbanas liminares**. São Carlos: IAU-USP (tese de doutorado), 2014.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Plano Diretor Estratégico (lei 13.430 de 13/09/2002). **Secretaria de Negócios Jurídicos**, 2002. Disponível em: <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=14092002L%20134300000>. Acesso em: outubro 2014.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Plano Diretor Estratégico de São Paulo (lei 16.050 31/07/2014). **Gestão Urbana**, 2014. Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-2/>>. Acesso em: setembro 2014.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-ômega, 1982. p. 21-36.

TELLES, V. D. S. **A cidade nas fronteiras do legal e do ilegal**. Belo Horizonte: Argvmentvm, 2010.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. In: VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.