

# Loteamentos Clandestinos



**Texto:**  
Ermínia Maricato

**Plantas e perspectiva:**  
Walter Ono

**Fotografias:**  
Agência F 4

Por entenderem que seu conhecimento é instrumento de centralização e reforço do poder instituído, através das relações formais do trabalho profissional, é que arquitetos, médicos, advogados e outros profissionais buscaram ligação com os movimentos reivindicatórios urbanos, movimentos que se fortaleceram a partir da última década nas grandes cidades brasileiras. Colocar-se a serviço da luta popular, e não do poder autocrático vigente (mas sim contra ele), significa uma ruptura ideológica dos nossos intelectuais, tradicionalmente intermediados pelo Estado em suas atividades no Brasil anterior à década de 70.

Nas relações profissionais de compra e venda da força de trabalho, o arquiteto empregado nas empresas privadas ou profissional autônomo, trabalhador produtivo (1), vê excluído da clientela para quem desenha a grande maioria da população, cujo poder aquisitivo mal chega para a própria sobrevivência, como atestam, inclusive, levantamentos oficiais.

Quando o cliente é o Estado, ou quando o arquiteto é empregado do aparelho administrativo, ele raramente deixa de seguir as diretrizes políticas fixadas. Muitos arquitetos que trabalham nos órgãos públicos federais, estaduais ou municipais que não estão vinculados diretamente a produção de arquitetura mas à área de planejamento, percebem que seu trabalho contribui para o fortalecimento da dominação do Estado através de planos e propostas demagógicas (desfavelamento, urbanização de favelas, etc.) cujo principal papel é de propaganda e alimentação de falsas expectativas, já que sua realização, nos raros casos em que se efetiva, não passa de gotas diante do oceano das necessidades populares. (Não estamos nos referindo a experiências individuais e isoladas, mas ao caráter político do aparelho de Estado e sua lógica geral).

A nova opção ideológica significa ruptura com o conhecimento burocratizado do aparelho administrativo, ou com o conhecimento acadêmico, ou com o conhecimento profissional, determinado pelas relações de trabalho capitalista. Isto não significa que, ao se comprometer com um movimento político de massa (popular), o arquiteto abdica de seu conhecimento específico, mas sim que, com a vinculação política e ideológica vai toda a cabeça, e não apenas uma parte dela, ou seja, não apenas a parte que corresponde à competência profissional. O profissional não vai apenas contribuir para o movimento com seu conhecimento, mas também vai aprender. Ali, na luta popular urbana, se aprende o que não é possível aprender em nenhum curso de pós-graduação, ou em nenhuma pesquisa acadêmica dentro da mais rigorosa cientificidade. Ali se aprende um ponto de vista contrário à prática dos gabinetes e se entende por que essa luta se faz não através do Estado, mas contra ele (2).

Acompanhar o processo *real* de produção do espaço urbano e a luta da maior parte da população para arrancar do Estado maiores investimentos a ela destinados é,

sem dúvida, indispensável, até mesmo para quem se propõe apenas a um trabalho profissional sério.

As intervenções são ditadas pelas necessidades do movimento reivindicatório e pelo avanço da luta política. Um dia é preciso discutir o problema das crianças que ficam abandonadas no bairro, pois os pais saem para trabalhar. Em outro instante, discute-se o projeto da creche. Em outro instante ainda é preciso lutar junto à prefeitura para construí-la e mantê-la.

A divisão de tarefas específicas não impede que todos participem de todas as decisões, o que difere profundamente da divisão de trabalho capitalista, alienada, ou do processo hierarquizado de tomada de decisões, onde cada um faz a parte que lhe compete fazer e perde a visão de conjunto, de forma a permitir a dominação centralizadora. A autogestão se opõe a este tipo de dominação.

#### MOVIMENTO DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

O movimento pela regularização dos loteamentos tende à expansão em todo território nacional, na medida em que as administrações municipais se equipam no sentido de modernizar seus cadastros de contribuintes. A tendência à modernização administrativa de controle do uso e ocupação do solo vai de encontro às formas de ocupação que se dão à margem da lei, no caso, os loteamentos que não levam em conta as exigências municipais, estaduais e federais de parcelamento do solo.

Os moradores desses loteamentos começam a se organizar a partir do instante em que, terminado o pagamento das prestações relativas à compra do terreno, é impossível obter a escritura, pois na medida em que o loteamento está irregular em relação às exigências da lei, a prefeitura não o aprova e o registro de imóveis não emite a escritura de cada lote.

A reivindicação, motor da ação dos moradores é a obtenção da escritura. Ela é bastante mobilizadora, já que os lotes são pagos com muito sacrifício durante anos, e a impossibilidade de conseguir a escritura, que legitima a propriedade, traz bastante insegurança à família do trabalhador, que já sofre toda a sorte de carências e pressões (instabilidade no emprego, falta de atendimento à saúde, alta do custo de vida, transporte precário e o restante do salário, que inclui também aspectos subjetivos).

O drama não se restringe à dificuldade em obter a escritura, mas vai muito mais longe. A luta pela casa própria, pelo pedaço de terra na periferia das nossas grandes cidades caracteriza um verdadeiro faroeste. Empresas imobiliárias inescrupulosas, fiscais corruptos da prefeitura, advogados desonestos, preparam constantes achques à população semi-alfabetizada, completamente ignorante de seus direitos.

É comum, por exemplo, a imobiliária pedir o contrato oficial de compra e venda do lote para alterar o preço e estender o período de pagamento das prestações.

É prática constante, ainda, a imobiliária retomar o terreno depois de um atraso de 2 meses na prestação sem restituir nada do que foi pago. Neste faroeste, como naquele da conquista do Oeste americano, não falta a violência institucional.

O próprio Estado, através da prefeitura municipal, contribui para o massacre: alguns loteamentos, que são ilegais, que não são cadastrados para efeito de distribuição de benefícios, o são para efeito de arrecadação, pois *pagam impostos. Pagam impostos com multa* pelo fato de a casa ser construção irregular não cadastrada na prefeitura (3).

Ainda entre o rosário de fatos que compõem esse drama, a pincelada surreal é dada pelo contato que os moradores tentam com a prefeitura: intermináveis romarias, de uma seção à outra, informações contraditórias, dias de trabalho perdidos, desânimo, impotência. A burocracia administrativa cumpre seu papel de proteger os que dominam e tornar difusa e difícil a consciência dessa dominação.

As leis que regem a produção do espaço de residência da classe trabalhadora e a expansão da cidade são as da economia política (leia-se do capitalismo selvagem, entre nós) muito mais reais, concretas e determinantes do que as normas jurídicas com seus padrões acéticos de ocupação do solo, de recuos, de aberturas, de área mínima, etc. As massas migrantes, que constituem os trabalhadores urbanos mal-remunerados, não têm poder aquisitivo para comprar um lote urbanizado, tal como exige a lei, e dentro das condições do mercado imobiliário. O Estado por sua vez não arca com os custos da habitação da população cuja renda está abaixo de 5 salários mínimos (a maciça maioria da população) através da política urbana e da política habitacional, que são dirigidas de acordo com a lógica da acumulação de capital. Daí, a habitação ser produzida através de expedientes marginais mas que muito contribuem para o dinamismo da economia (manutenção de baixos salários e sem desviar os recursos "públicos da reprodução do capital"): favelas, loteamentos clandestinos com autoconstrução das casas (4).

No município de São Paulo, de acordo com estimativas oficiais, já que não há levantamentos sobre o assunto, há 4000 loteamentos clandestinos. Em Salvador, declaração dos colegas arquitetos durante palestra que proferi no IAB-BA, dão como legais e cadastradas apenas 12% das construções da cidade (? !). No Rio de Janeiro já há um vigoroso movimento popular pela regularização de loteamentos em Nova Iguaçu, o mesmo ocorrendo na periferia de Belo Horizonte.

Como atuar diante desta regra, tida como exceção pelo planejamento acadêmico ou administrativo? Quais as normas mais adequadas de ocupação do solo neste faroeste que caracteriza a urbanização no Brasil?

Atualmente há uma lei que vale para todo o território nacional e que prevê a punição com prisão para o loteador clandestino (5). É a lei federal nº 6766/79, de autoria do ex-senador Otto Cyrillo Lehmann, que pelo



seu rigor já motivou reuniões de loteadores em nível nacional (briga entre capitais? ). Apesar da corrupção fiscal, ela sem dúvida terá poder de coibir o loteamento clandestino em área urbana causando 2 conseqüências bastante sérias para o desenvolvimento das nossas cidades com mais de 50 mil habitantes: proliferação maior (ainda) de favelas em área urbana e proliferação de loteamentos clandestinos em áreas rurais, procedimento que já é comum atualmente.

A tendência de expansão horizontal das nossas cidades irá se acentuar, mesmo que novas medidas forcem a colocação dos vazios urbanos no mercado imobiliário, pois as áreas servidas de equipamentos e infra-estrutura estão cada vez mais distantes do poder aquisitivo da massa trabalhadora.

As normas jurídicas, embora não tão importantes quanto as leis da acumulação de capital na produção do espaço urbano e arquitetônico são, entretanto, mais poderosas do que os profissionais da arquitetura, cujos projetos devem se submeter a padrões muitas vezes ridículos, como os fixados nos códigos de obras municipais.

As normas jurídicas são instrumentos importantes dos capitais financeiro e imobiliário em que pesem serem, às vezes, contraditórias. Esses motivos são mais do que suficientes para exigir dos arquitetos uma atuação específica na luta política, travestida de jurídica, não para defender padrões abstratos e idealistas de arquitetura, mas para contribuir com a luta que se trava nos bairros populares por melhores condições de vida, contra o Estado autoritário.

Não serão malabarismos através da legislação ou mesmo projetos criativos em si, que irão melhorar as condições de habitação da grande massa. Eles mudam de qualidade

quando são objeto de reivindicação dos movimentos e quando contribuem para seu avanço, organização e conscientização. O debate acerca da arquitetura perde aqui sua autonomia, tão ao gosto da leitura formal idealista, para compor um todo no conjunto da luta política.

---

(1) Ver a respeito *O canteiro e o desenho*, Sérgio Ferro, Projeto Editores Associados Ltda., São Paulo, 1980.

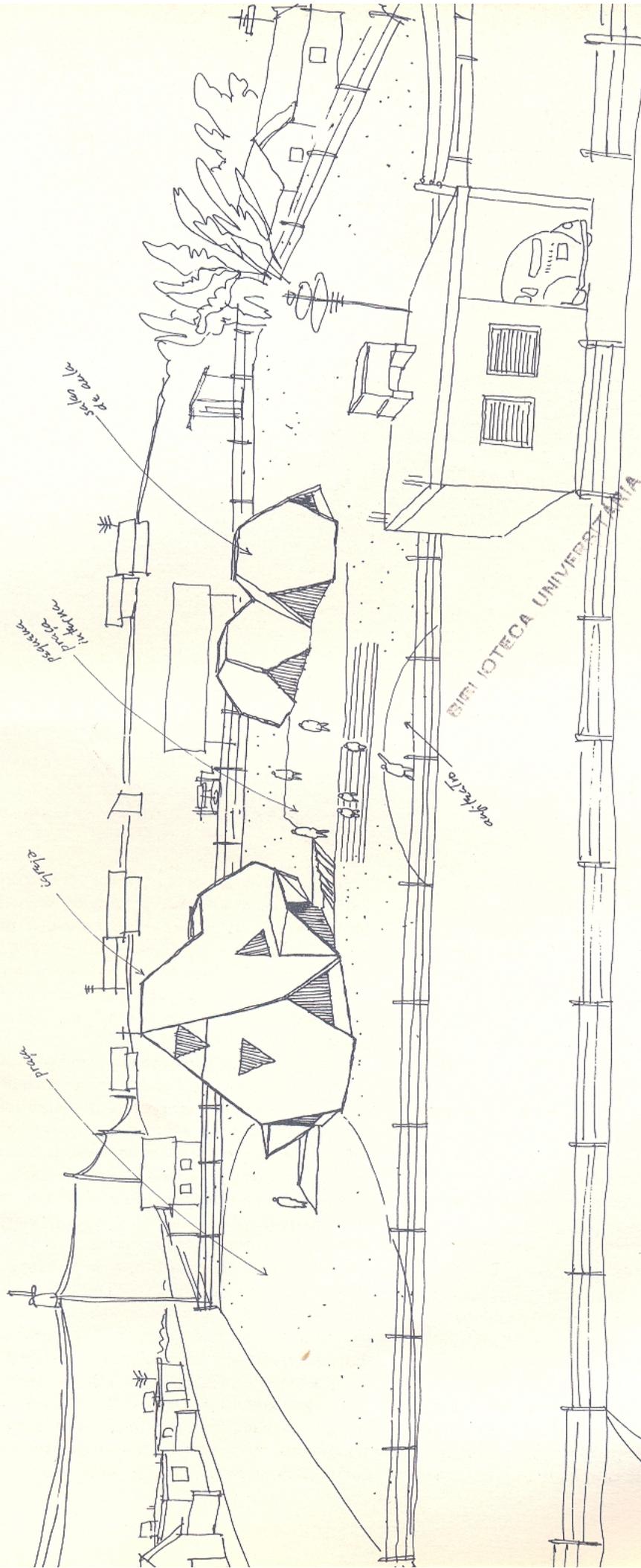
(2) Ver a respeito *Acumulação Monopolista, estado e urbanização: a nova qualidade do conflito de classes* in *Revista Contraponto*, nº 1, Francisco de Oliveira, São Paulo, 1971.

(3) Não é por outro motivo que em qualquer cidade de porte grande ou médio, o setor que tem informações mais completas acerca de espaço urbano nunca é o de planejamento, mas o de finanças. Os setores de planejamento trabalham freqüentemente com dados irreais. Certas áreas consideradas zonas especiais, de preservação de mananciais, estavam ocupadas (clandestinamente) antes mesmo de ser promulgada a lei de proteção dos mananciais em São Paulo.

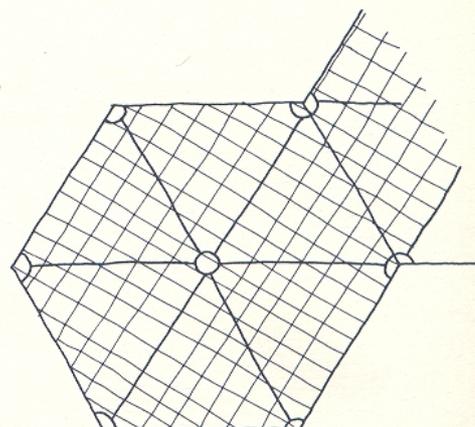
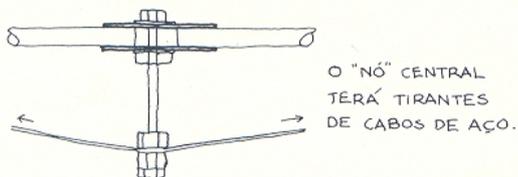
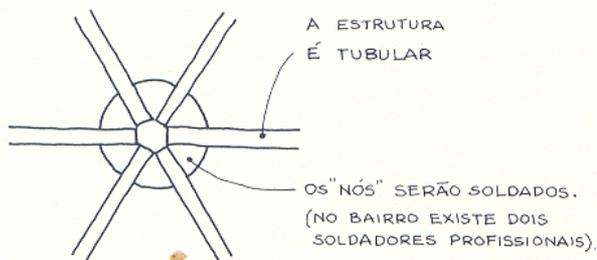
(4) Ver a respeito *A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial*, E. Maricato (organizadora), Ed. Alpha Ômega, São Paulo, 1979.

(5) A lei Lehmann estabelece critérios mínimos para todo o país a respeito de: dimensões dos lotes (125 m<sup>2</sup>), frente mínima (5 m<sup>2</sup>), área destinada à circulação, equipamentos e urbanos e área livre (35% da gleba), declividade máxima permitida para o loteamento (30%), entre muitas outras exigências, documentos, que certamente dificultarão a atuação do pequeno capitalista no setor.

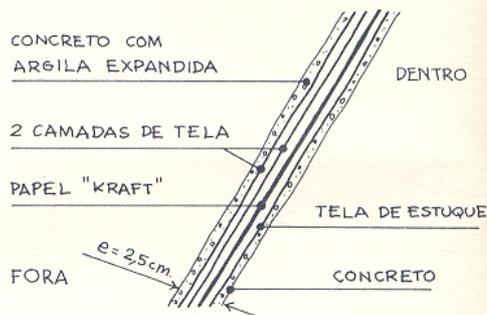
## IGREJA EM LOTEAMENTO CLANDESTINO



A Igreja de Puebla, a Igreja do povo, tem um papel não apenas de centro religioso, mas também de centro de reuniões, local para espetáculos culturais, festas, debates, nos bairros populares desprovidos de equipamentos e serviços coletivos. Mesmo quando o bairro conta com o grupo escolar ou qualquer outro raro edifício institucional, é a igreja que funciona como local público, local comunitário, ponto de encontro de criação e sedimentação das ações coletivas. Os edifícios institucionais não são tidos como propriedade da coletividade, ao contrário. Interpretando, através dos sentimentos, o caráter autoritário do Estado, os moradores dos bairros periféricos das nossas cidades não tem qualquer identidade para com eles, a não ser quando são fruto de um movimento de pressão e reivindicação como as creches populares.



SOBRE A ESTRUTURA SERÁ COLOCADO UMA MALHA DE FERRO 3/16" E SOBRE A MALHA:



A proposta da Igreja de São Francisco de Assis, para o Balneário São José, loteamento clandestino situado na altura do Km 32 da Estrada de Parelheiros, zona rural do município de São Paulo, está contida no movimento que caracteriza a nova igreja no Brasil, a Igreja dos oprimidos.

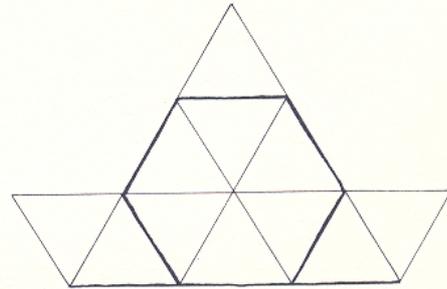
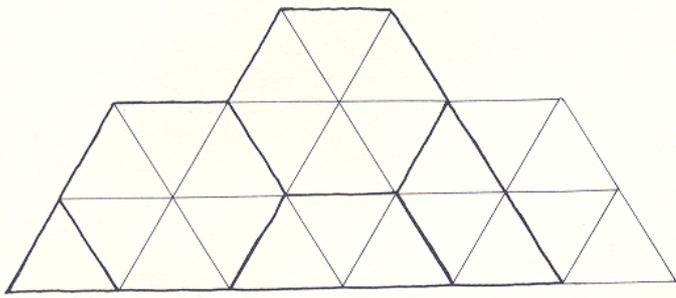
Como nos loteamentos vizinhos, a Cúria Metropolitana de São Paulo adquire 1 ou 2 terrenos do loteamento (às vezes o loteamento dá um lote de presente, como foi o caso do Balneário) e a construção é feita pelos moradores em conjunto, ou seja, sob a liderança da "comunidade de base" do local. Os recursos financeiros são arrecadados através, principalmente, de quermesses. Além da arrecadação do dinheiro, a quermesse tem o importante papel de propiciar recreação aos bairros, completamente abandonados nesse sentido.

É evidente que nessas condições, de arrecadação dos recursos financeiros, e construção através da autoconstrução nos fins de semana, o erguimento do edifício da igreja se prolonga por muitos anos e obedece a uma fórmula, em geral muito tradicional, do barracão de blocos de concreto ou tijolos de argila com cobertura de telha disposta em 2 águas. No caso do Balneário São José optou-se por tentar uma experiência nova, com a anuência e participação dos moradores: construir com argamassa armada em painéis sextavados de 5,60 cm de diâmetro.

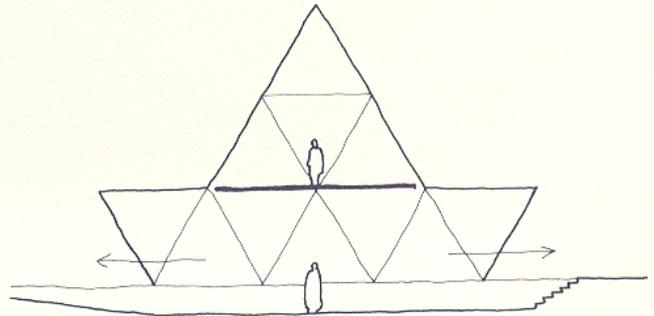
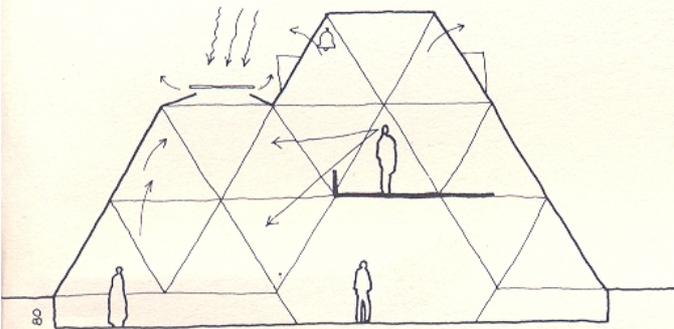
Desde que surgiu pela primeira vez a proposta de construção da igreja até hoje, quando se inicia sua fundação, passaram-se 12 meses. Um ano, durante o qual os moradores organizaram festas e quermesses para coleta de dinheiro enquanto que, paralelamente, se discutia os vários projetos propostos. Todos tiveram a chance de desenhar sua proposta, mas todos igualmente concordaram em aceitar o projeto do Arquiteto Walter Ono.

O projeto procurou combinar o baixo custo, a mão-de-obra disponível para a construção no bairro e uma técnica "nova", porém ao nível da assimilação pelos moradores (muitos deles pedreiros, eletricitas, soldadores, etc., conhecedores do estuque) num espaço amplo que permitisse usos variados. A solução formal, decorrente em grande parte da técnica artesanal utilizada e da organização que será assumida no canteiro é bastante original diante dos signos que acompanham as construções locais, exclusivamente pequenas casas, produto da autoconstrução

Sem dúvida essa experiência é bastante particular, já que envolve a relação informal do arquiteto com os moradores e ainda envolve a força da vontade coletiva que extravasa as condições do trabalho remunerado. Mas ela mostra, também, as possibilidades de uma nova arquitetura (sem pretender absolutamente ser modelo, já que se trata de um caso particular), que pode ser criativo mesmo em situação de recursos muito limitados, totalmente fora da esfera do poder institucional.

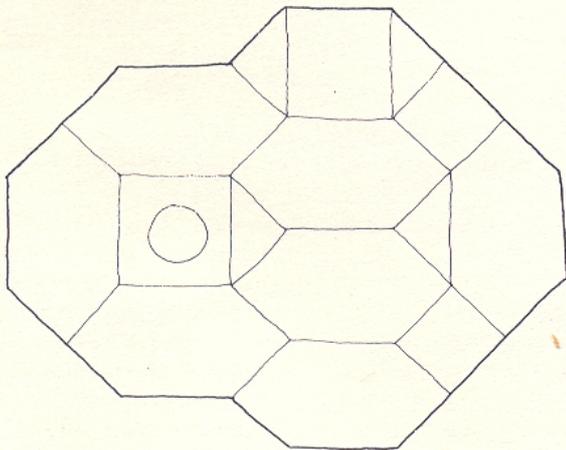
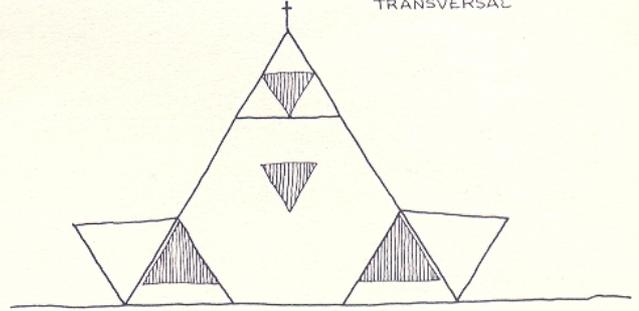
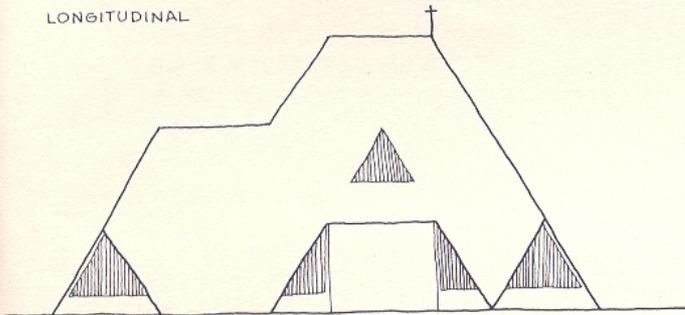


RECORTE DA ESTRUTURA NA MALHA  
MÓDULO HEXAGONAL

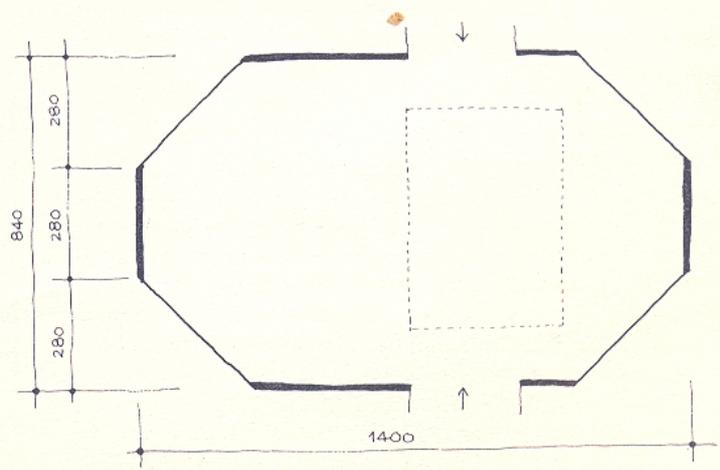


CORTE E VISTA  
LONGITUDINAL

CORTE E VISTA  
TRANSVERSAL



PLANTA DA COBERTURA



PLANTA C/ PROJEÇÃO DO MEZANINO

125,42 m<sup>2</sup>