

Desfavelamento tem novas propostas e quebra de tabu

Texto
Vicente Dianezi Filho

Ao lado da cidade de São Paulo, São Bernardo do Campo apresenta uma das maiores concentrações de favelados do Brasil. Dos seiscentos mil habitantes do município, estima-se que aproximadamente 130 mil vivem em moradias precárias, mal edificadas em ribanceiras, ocupando áreas oficiais e particulares e sem serviços de água, esgotos ou iluminação. São mais de cem núcleos de favelados, alguns deles maiores que muitos bairros da cidade.

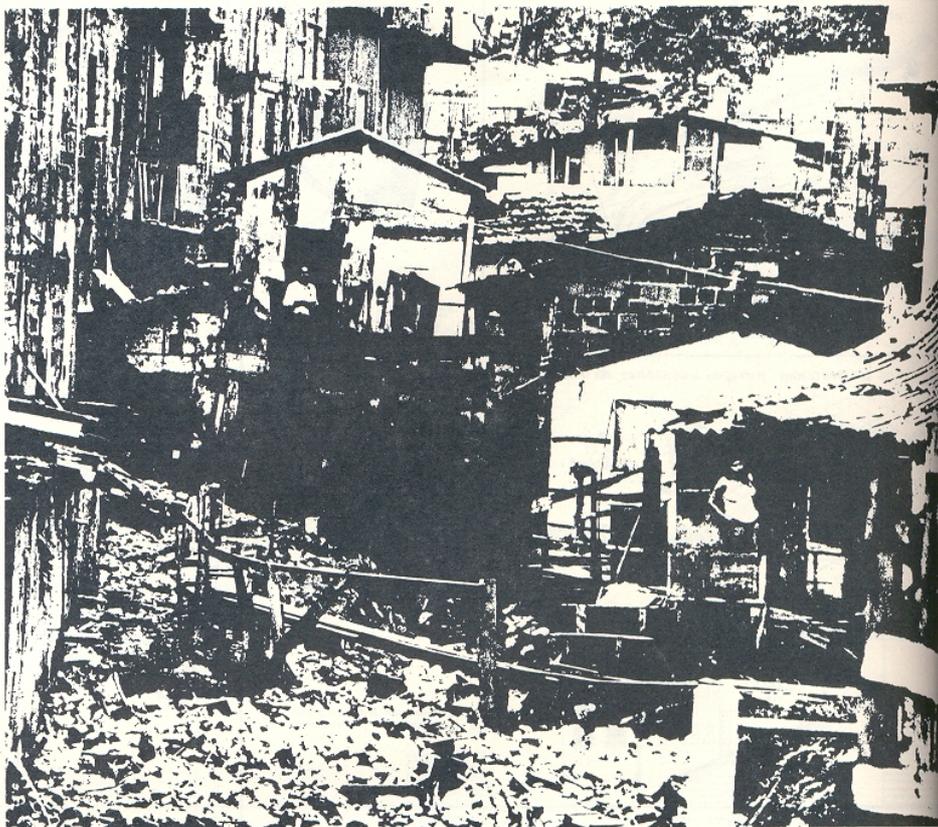
Depois de se debruçar ao longo dos últimos dois anos sobre essa realidade, uma equipe multidisciplinar chefiada pelo arquiteto José Fábio Calazans, além de desenvolver uma série de propostas novas para o desfavelamento, começa a executar as obras de 230 moradias, quebrando um velho tabu - o de que os favelados pretendem ocupar eternamente as áreas em que estão ou que desejam morar em terras oficiais ou desapropriadas pelo governo e cedidas em regime de comodato. Pelo menos em São Bernardo, eles estão se dispondo a comprar as terras que ocupam e alguns grupos já desembolsaram altas quantias para concretizar esse objetivo.

Essa faceta dos favelados - gente que migrou das mais diferentes regiões do país, seja do Nordeste ou do Paraná - foi descoberta quase casualmente pela equipe de Calazans, que é integrada por arquitetos, sociólogos, economistas e advogados. Atuando através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional (CDH), uma empresa ligada à Secretaria Estadual de Habitação de São Paulo, os técnicos viram-se, há cerca de um ano, às voltas com uma ação de despejo que seria executada na região contra um núcleo de cem famílias faveladas. O Estado devia ceder o policiamento para a execução da sentença, o que nunca interessa aos políticos num ano eleitoral. Mas, assessorados pela equipe e na busca de uma saída para o problema, os favelados atingidos aceitaram propor ao proprietário a compra da área. O preço então foi acertado e o negócio fechado.

A posse da terra

Esse foi um dos passos mais importantes do projeto de desfavelamento e urbanização. O maior problema sempre fora a posse da terra, já que a construção da moradia o Estado financia. Havia até então a oferta de cessão em comodato, feita por políticos. Por outro lado, setores da Igreja defendiam a idéia de que a terra é um bem natural e, portanto, não pode ser negociada. Nenhuma delas sensibilizava os favelados. Mesmo a proposta de compra, já aventada anteriormente pela equipe e por lideranças dos favelados, encontrava barreiras de natureza política para ser efetivada, embora se soubesse que eles querem ser proprietários e se desfazer do imóvel que possuem quando bem entenderem.

Resolvido o problema da posse da terra, o desenvolvimento do projeto encontrou sinal verde pela frente, calcado num esquema em que o Estado garante o proprietário da terra na negociação e financia a construção das moradias, e a prefeitura se responsabiliza pelos serviços de urbanização. Não foi difícil chegar a bom termo na negociação, fato que tem motivado outros núcleos



de favelados a adotarem a idéia. "Conseguimos fazer uma intermediação sem prejudicar nenhuma das partes", afirma Calazans.

A questão foi resolvida a começar pela avaliação dos 8 000 m² que eram ocupados pelas cem famílias. A preços de mercado, supondo que a favela não existisse, o valor da terra seria de um milhão de cruzados. Mas a deterioração do terreno, justamente pela presença da favela, depreciava o valor, motivo pelo qual o proprietário concordou em negociá-lo por quinhentos mil cruzados.

Atualmente, com cem mil cruzados de prestações pagas, os favelados já têm a escritura passada em nome de sua associação, pessoa jurídica criada como condição para a realização do negócio.

O proprietário, por sua vez, passou a escritura contra hipoteca a favor do Estado, uma exigência do próprio Estado, que agora garante o pagamento das prestações dos eventuais inadimplentes. Com prestações mensais correspondentes a 10% ou 20% do salário mínimo, de acordo com a renda familiar, os favelados deverão quitar a terra nos próximos quatro anos.

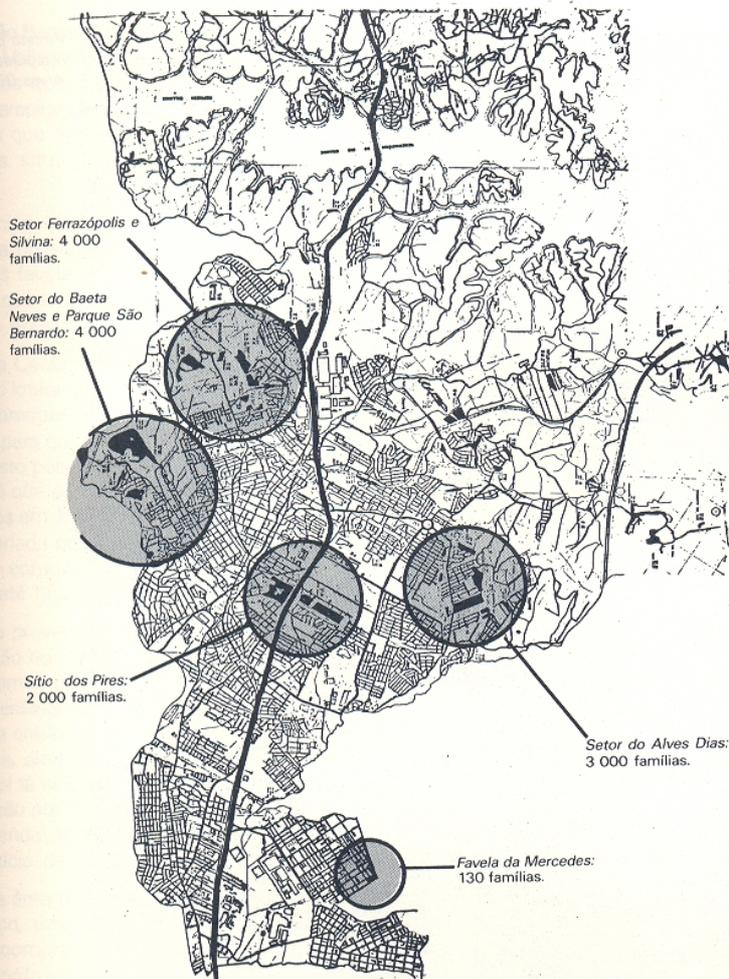
Novos projetos

Não demorou o surgimento de um novo negócio, numa área de 7 000 m², onde outras 130 famílias viviam sob ameaça de despejo. A situação nesse local também está bem avançada, tanto que as duas já contam com os projetos de futuros conjuntos habitacionais em análise na prefeitura da cidade.

Discutidos com os próprios favelados, os projetos guardam forte identidade com a cultura existente. Em cada um deles, é prevista a construção de praça, centro comunitário e quadra de futebol de salão, além de se reservarem áreas para a instalação de botecoquins. As moradias serão construídas com base na concepção dos prédios horizontais idealizada pelo arquiteto Carlos Mosler, já falecido, cujas propostas a equipe decidiu resgatar. Na verdade, construções verticalizadas foram recusadas pelos favelados, que colocaram como condição ter a porta de casa no nível da rua.

"Moradia e terra não podem ser pensadas separadamente", afirma Calazans. No caso das favelas, essa máxima torna-se quase uma obrigação tendo em vista o adensamento das moradias. Uma das áreas, por exemplo, não era possível passar em loteamento, pois cada família ficaria com uma área de apenas 40 m², obviamente insuficiente para a edificação de qualquer habitação. A concepção do prédio horizontal caiu, assim, como uma luva, mesmo porque ajuda a preservar outro traço cultural dos favelados - o da interação e convivência entre os moradores. "Trata-se de uma solução compatível", diz Calazans, já que não se resolverá o problema com lotes de 200 m², o que significaria esparramar ainda mais a cidade.

Assim, as casas-apartamentos, como Calazans prefere conceituar, terão dois quartos, sala, cozinha e banheiro, edificadas em dois ou três andares, de acordo com a extensão e as condições topográficas das áreas. Sua construção foi contratada junto a empreiteiros, devendo ser concluída num orçamento de trinta mil cruzados por unidade já definido pelo governo para o finan-



mento. Os projetos de núcleos diferentes deverão se ajustar a esses recursos, o que levou a equipe a buscar outras soluções econômicas como a compra de materiais no comércio atacadista ou na fábrica, acreditando na regra da economia de que quanto maior a quantidade mais baixo será o seu custo.

Num dos núcleos, as casas projetadas terão 84 m² de área útil. No outro, elas chegarão a 90 m². De qualquer forma foi decidido, com a anuência dos futuros proprietários, que elas serão entregues apenas com a estrutura básica: paredes sem revestimento, pisos cimentados e partes elétrica e hidráulica fundamentais. Ou seja, todos os gastos com equipamentos da moradia ficarão por conta dos moradores, que vão transferir de suas atuais habitações pias, caixas-d'água e janelas, por exemplo. Nesse ponto, os técnicos aproveitaram a criatividade e, dentro espírito de manutenção da identidade cultural, decidiram reservar espaço nas fachadas das casas, num dos conjuntos que nascerão, para a colocação das portas que os favelados têm em seus barracos.

Ainda não há prazos estabelecidos para o término das obras. Mas os favelados começarão a pagar as prestações do financiamento no início da construção, ao contrário do que tem sido praticado até hoje pelas companhias habitacionais, que primeiro constroem e depois fazem a venda

financiada. De resto, o financiamento será igual e os favelados poderão fazer planos de pagamento de até 25 anos, sobre os quais recairão juros subsidiados.

Outros planos da equipe

Os planos da equipe de Calazans não ficam por aí. Os técnicos estão intermediando as negociações para compra de terras em outros oito núcleos de favelados, alguns dos quais com solução praticamente já definida. Cada caso é um caso diferente. Às margens da via Anchieta, por exemplo, há um núcleo com duas mil famílias em uma extensa área que pertence ao governo federal. A questão da terra lá está sendo negociada a preços simbólicos, já que a favela se desenvolveu nos últimos trinta anos a partir das casas de madeira edificadas pelo Departamento de Estradas de Rodagem na época da construção da rodovia. Por outro lado, os favelados que ocupam terras do poder municipal, detentor de 50% das áreas desocupadas da cidade, encontram outro tipo de problema. O atual prefeito Aron Galante discorda da venda das áreas e se dispõe apenas à sua cessão em comodato.

Problemas à parte, a equipe de Calazans trata com muito carinho o desenvolvimento de um outro projeto, que motivou o início da intervenção do governo estadual na região. Trata-se de um lo-

cal onde 2 300 barracos se distribuem em nove núcleos diferentes, mas muito próximos uns dos outros. Apenas uma das áreas pertence ao poder público. As outras já estão sendo negociadas com os respectivos proprietários e os técnicos pretendem urbanizá-las, integrando-as ao bairro, onde já existem centenas de casas de alvenaria.

O primeiro passo para a execução desse projeto já foi tomado. Em meados de junho, o governo comprou, por intermédio da CDH, uma área de 60 000 m², cujos limites atingem vários dos conjuntos de favelados. Nesse terreno serão construídas quatrocentas moradias, para as quais serão transferidas algumas famílias de cada núcleo.

“O problema na região é o elevado nível de adensamento”, afirma Calazans, para explicar que sem a agregação de uma área desocupada dificilmente se desenvolveria um projeto de urbanização. Embora o Estado tenha comprado a área, ela será paga pelos favelados com a agregação de seu valor ao das negociações que eles vêm desenvolvendo com os proprietários das terras que ocupam. Além de 2 300 moradias, um verdadeiro bairro, nascerá na região um imenso parque. Tanto que os habitantes do bairro, que sempre repudiaram as favelas por depreciarem o valor de seus imóveis, são hoje os maiores aliados dos favelados. Afinal, por causa deles, pelo menos esse bairro de São Bernardo poderá ser urbanizado contando com equipamentos de lazer.

Equipe técnica

Coordenação: arquiteto José Fábio Calazans; assistência de coordenação: socióloga Flávia A. de Castro; assessoria jurídica: doutores Joel F. Vasconcelos e Júlio Adri; assessoria econômica: economista Sandra P. Mendonça; gerência de projeto: arquiteta Vânia M. Ribeiro.

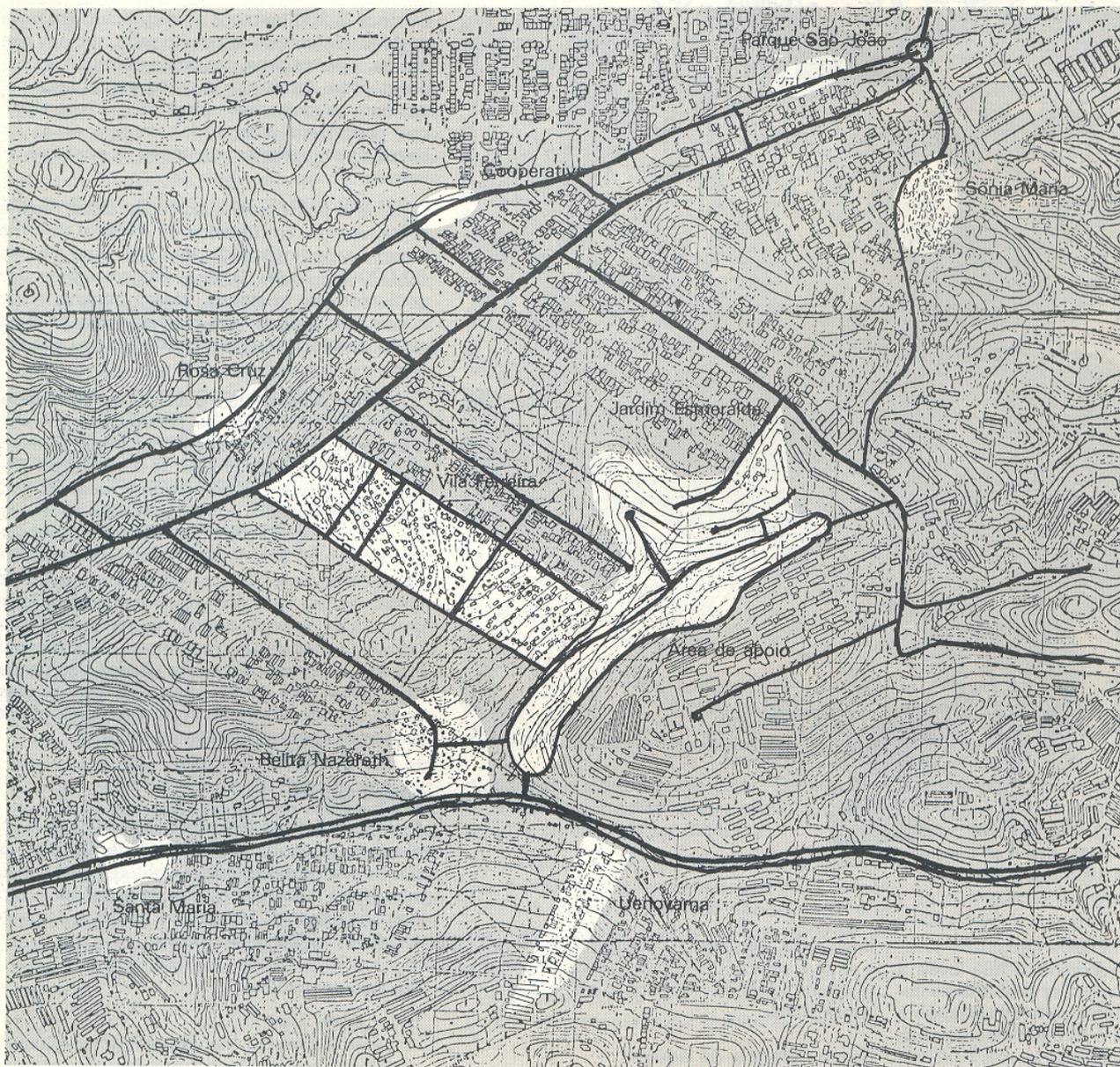
Equipes por projeto

- Setor Alves Dias**
Arquitetos: Cláudio Manetti e Rosana Miranda; assistente social: Maria Lúcia Barroco; estagiário de sociologia: Antoniéllo Simões
- Setor Ferrazópolis/Silvina**
Arquitetos: Viviane Frost e Ana Beatriz G. de Faria; historiador: Benauro de Oliveira; sociólogo: Nelson Zein Filho.
- Setor Sítio dos Pires**
Arquitetos: Cláudio Manetti; estagiária de arquitetura: Janine Neme; historiador: Benauro de Oliveira.
- Setor do Baeta Neves e Parque São Bernardo**
Arquitetos: Vânia M. Ribeiro, Paulo Milanês e Pedro Mendes da Rocha; socióloga: Sílvia Ingrid Lang; estagiária de sociologia: Lília.
- Favela Mercedes**
Arquitetos: Viviane Frost e Cláudio Manetti; sociólogo: Nelson Zein Filho; apoio: projetista Eduardo Viviani.

Observação - O projeto de São Bernardo e Santo André está sob a supervisão dos arquitetos Altamir Tedeschi e Adhemar Bolanho, respectivamente representantes do presidente da CDH, Pedro Paulo Branco, e do secretário da Habitação, José Carlos Seixas.

Alves Dias

São Bernardo do Campo, SP



Projeto de urbanização integrada das favelas do Alves Dias.

O setor do Alves Dias é o único, por enquanto, que se configura num projeto integrado da grande maioria das favelas da região. As lideranças da área já vinham trabalhando com o escritório do arquiteto Calazans, antes de a Secretaria da Habitação do Estado convidá-los para apresentar suas proposições para o desenvolvimento de trabalho conjunto.

Elaborado por um conselho das lideranças das favelas (participaram dez das doze favelas da região) e equipe da CDH, o projeto prevê a construção, numa etapa inicial, de quinhentas a setecentas casas na área de apoio que está sendo comprada pela CDH. Esse projeto engloba cerca de 25% das famílias das favelas da região.

A construção das casas - a ser iniciada brevemente - tornará possível desadensar as favelas de origem, abrindo alguns vazios que permitirão sua urbanização em etapas. Dessa forma, o projeto do Alves Dias torna-se urbano na medida em que definirá um novo traçado e integrará os vários núcleos no bairro que se transforma.

Ferrazópolis/Silvina

de São Bernardo do Campo, SP

essa região de São Bernardo, situada entre o parque industrial da Volkswagen e o maciço do Boticão (morros altos que separam a área urbana da represa do Guarapiranga), tem se caracterizado por ser uma das que apresentam maior crescimento de favelas, situadas nas grotas e encostas íngremes.

O trabalho desenvolvido pela CDH, para primeira etapa, prevê a urbanização e construção de moradias em três favelas - Romildo Ceola, Limpão e Biquinha -, que levaram suas reivindicações formalmente ao governo estadual.

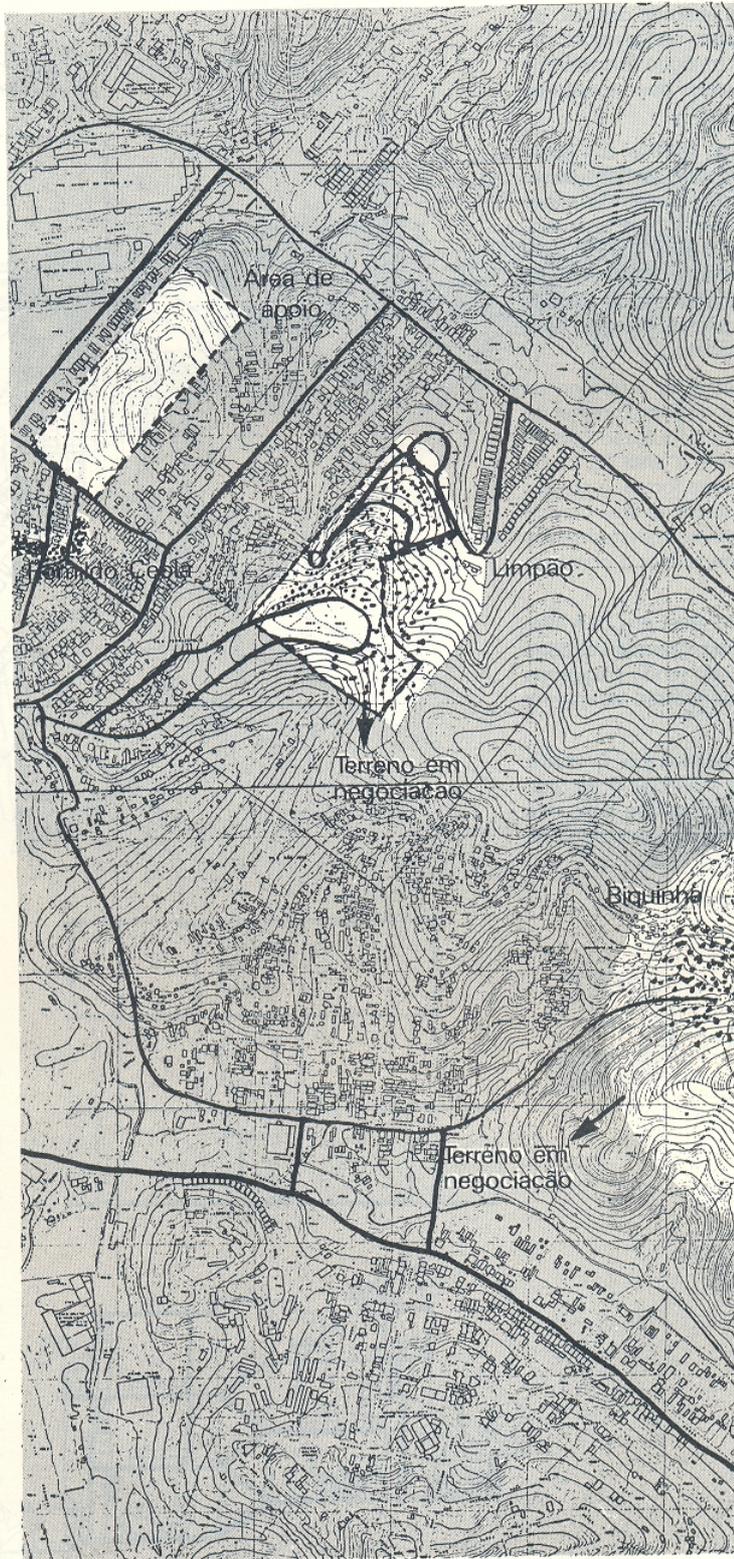
A favela Romildo Ceola ocupa duas ou três pequenas praças do loteamento de Ferrazópolis. Em 1983 e 1984, moradores vizinhos iniciaram uma campanha de despejo para que fossem construídos na área creche e posto policial. O projeto em desenvolvimento prevê que os favelados tenham suas casas construídas em 1/4 de uma gleba ao lado, que foi desapropriada pela prefeitura para construção de centro comunitário e recreativo destinado ao bairro, até hoje não executado.

Com os recursos provenientes da venda dos lotes e a reaplicação do retorno dos recursos das casas em equipamentos urbanos, será possível construir, tanto nessa gleba como nas praças que serão liberadas, a creche, o posto policial, o centro comunitário e, ainda, as instalações para o campo de futebol lá existente. A única pendência é a formalização por parte da prefeitura da autorização para venda do terreno, prometido aos moradores no início de 1985.

O Limpão é uma área particular e ocupa as encostas do maciço, uma gleba de 55 000 m², que está sendo comprada do proprietário pelos moradores. O acordo previsto entre moradores e proprietário, com apoio técnico da CDH, prevê que aqueles adquiram a gleba por 2,25 milhões de cruzados, ou então devolvam cerca de 15 000 m² em lotes urbanizados e fiquem com o restante de graça. A CDH está atualmente desenvolvendo os projetos para permitir aos moradores escolher a melhor alternativa.

A fim de que a partir dessas experiências específicas o trabalho a ser continuado possa integrar os demais núcleos, a Secretaria da Habitação e a CDH estão negociando com o proprietário de uma gleba de 400 000 m² a viabilização de uma incorporação que preveja, no prazo de três anos, que o Estado e a prefeitura urbanizem e façam a intermediação de venda de lotes aos moradores das favelas remanescentes.

Esse projeto deve começar a partir da favela da Biquinha, situada em parte da gleba, com cerca de 150 famílias, que em novembro de 1985 solicitaram à Secretaria da Habitação apoio para a negociação da área. É interessante esclarecer que dessa forma o Estado não consome seus recursos em terras, podendo aplicá-los em moradias. Está em estudo um plano gradual que inclua não só a venda de lotes, mas também das moradias construídas.



Setor de Ferrazópolis e Silvina.

Núcleo 44

Santo André, SP

Em maio do ano passado, a ação de despejo do Núcleo 44 chegou a um ponto que parecia inevitável. Para esses casos, a tradição dos últimos anos vinha sendo os advogados dos moradores tentarem protelar a ação judicial.

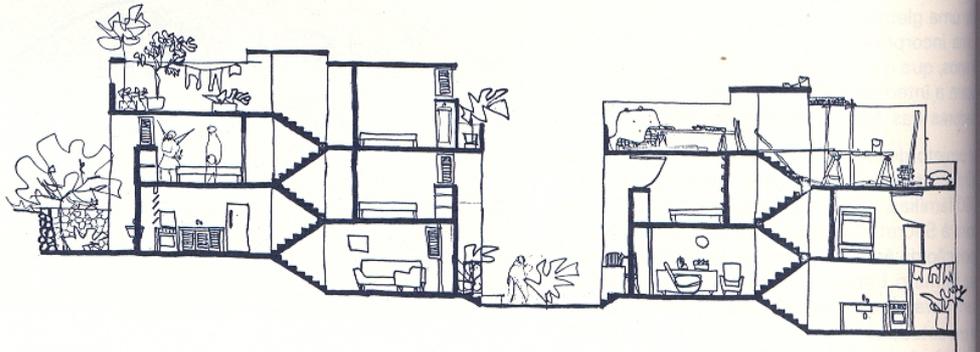
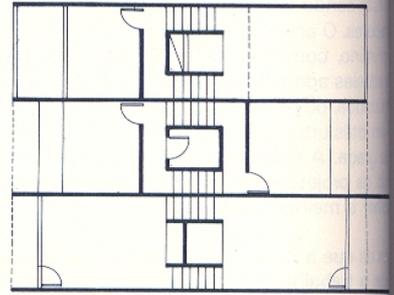
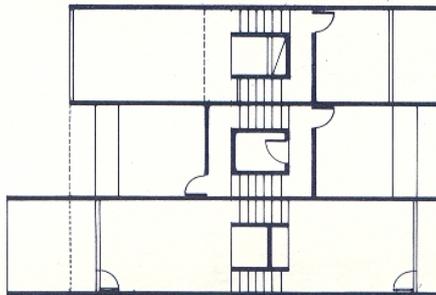
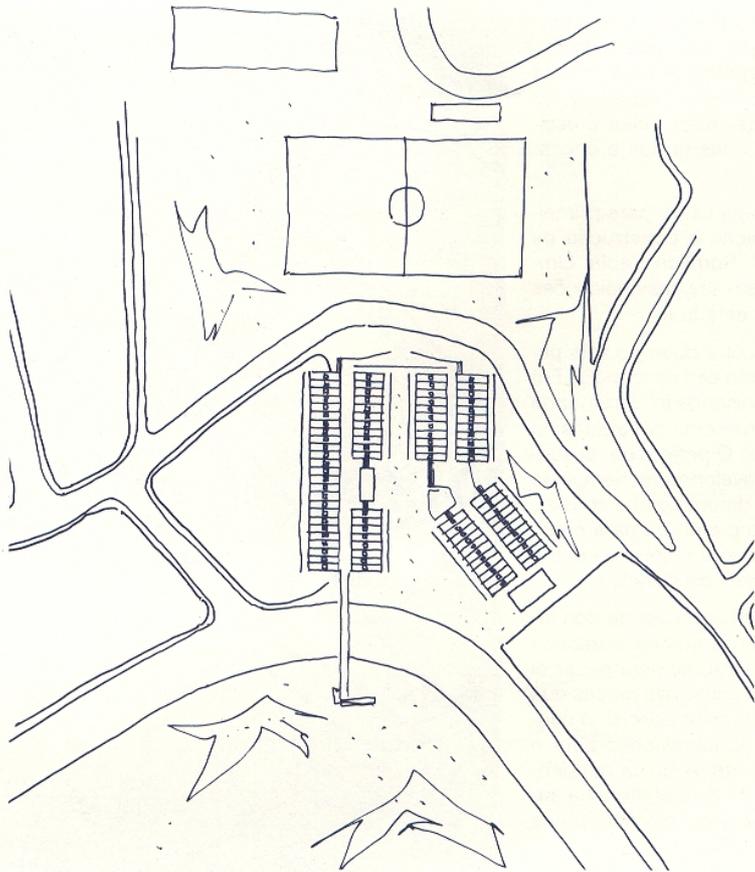
Nessa caso, o Movimento de Defesa dos Direitos dos Favelados e a CDH, que vinham debatendo a realização de alguma experiência piloto de urbanização, resolveram partir para uma tentativa de negociação. Hoje, meses após a assinatura do contrato, a Associação Conquista está recebendo a escritura e revendendo as frações ideais a cada um dos compradores, devendo também iniciar as obras das casas.

Como se pode notar no desenho, o terreno da favela é uma "boca" entre a reserva florestal do Haras de Santo André (que a população pretende transformar num parque) e a área do Clube Recreativo do Madureira. Dessa forma, o projeto procurou garantir a permanência da área central da favela como espaço público, transformando essa vila, no sentido de estabelecer a continuidade dos dois parques.

As habitações estão estruturadas em dois blocos horizontais de casas-apartamentos voltados para duas vias de pedestres, tendo pequenos quintais no miolo dos fundos e outro quintal na cobertura.

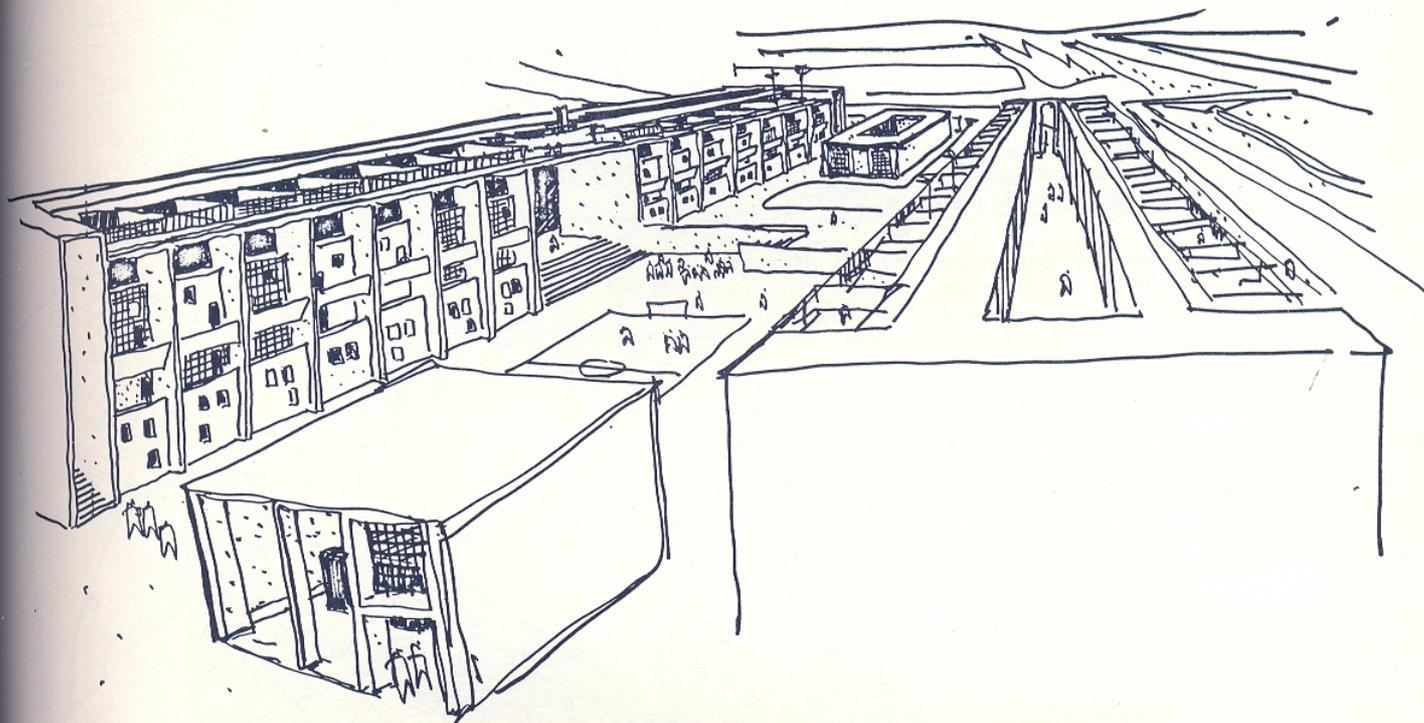
Com a verba de 30 000 cruzados por unidade, o projeto vem conseguindo viabilizar a entrega para cada família da estrutura básica com três quartos, sala, cozinha e banheiro, com cerca de 100 m².

Urbanização do Núcleo 44 no bairro do Baeta Neves



Transmissão de Mercedes

São Bernardo do Campo, SP



Transmissão de Mercedes.

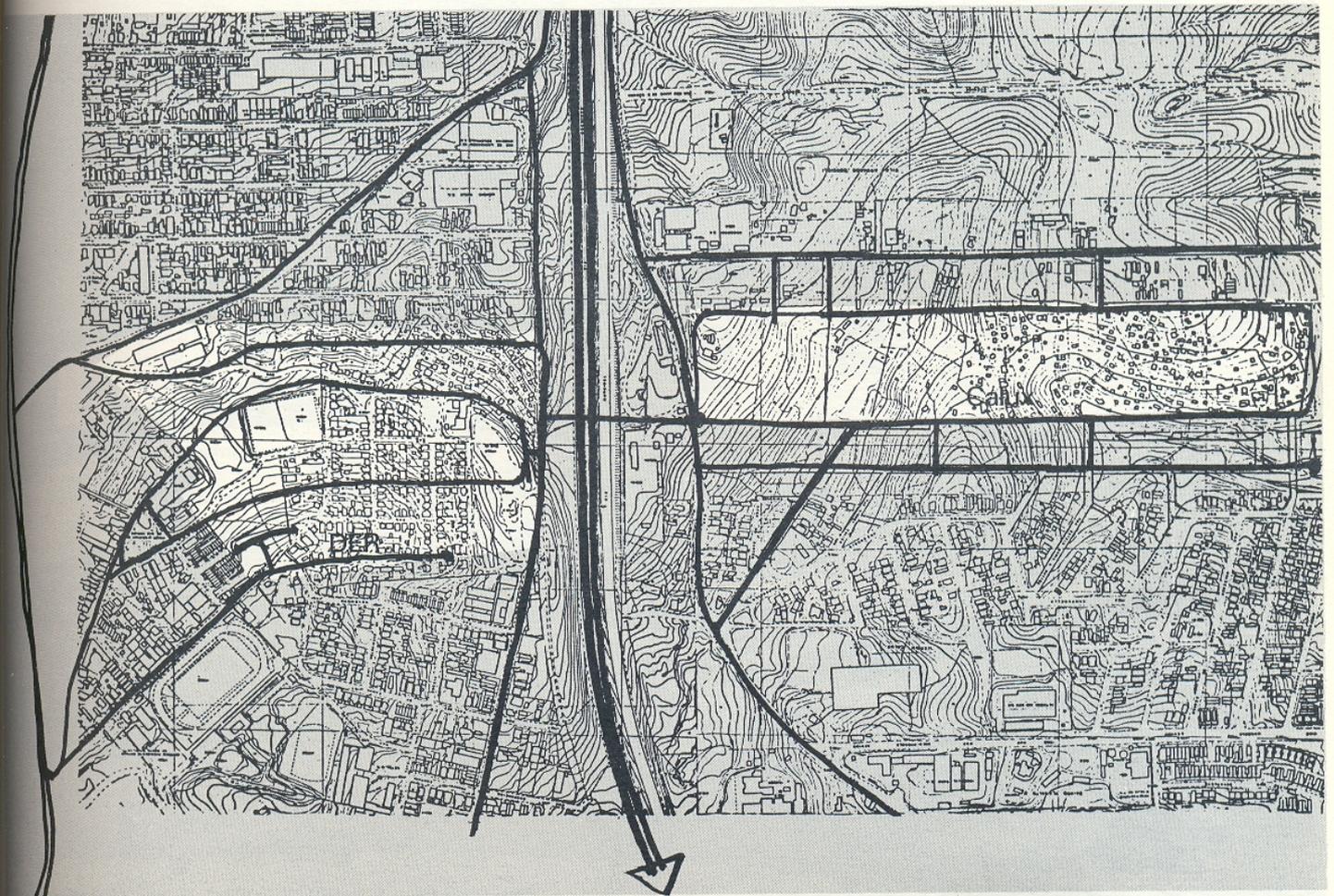
Assim como o Núcleo 44, a favela Transmissão de Mercedes ia ser despejada o ano passado. Dessa forma, as lideranças do Conselho de Favelas de São Bernardo resolveram propor à CDH que priorizasse a solução desse problema, intermediando a negociação. Também nos próximos meses estará sendo lavrada a escritura da área, vendida a fração ideal a cada morador e iniciadas as obras das casas.

Essa área, entretanto é mais densa que o Núcleo 44. Da área comprada com cerca de 10 200 m², apenas 7 000 m² são utilizáveis. Desde o início da negociação, os moradores sabiam que seriam construídos sobrados ou mesmo pequenos edifícios. Como, entretanto, nas reuniões de debate, os moradores expressavam sua vontade de poder contar com quintais grandes e de ter a porta de sua casa na rua, o estudo prevê a construção de dois blocos de casas sobrepostos. Aproveitando o declive, ambos terão suas portas situadas na viela central.

Em relação aos quintais, o da casa triplex de baixo está no solo e o da casa de cima, na cobertura, onde ainda poderá ser construído o terceiro quarto. Com essa solução foi possível prever para o conjunto uma praça central, onde será construído o centro comunitário.

DER e Calux

São Bernardo do Campo, SP



As associações de moradores das favelas do DER e do Calux, cada qual com aproximadamente 1000 famílias, deverão adquirir, nos próximos meses, a gleba do Sítio dos Pires, pertencente ao APAS. A partir daí deverá se estabelecer um convênio entre o BNH, que está se dispondo a financiar 2 000 casas, a CDH, que atuará como agente promotora do empreendimento, e a prefeitura municipal de São Bernardo do Campo, que já se comprometeu com a execução da infra-estrutura, e as associações de moradores, já constituídas.

No caso da favela do DER, podemos notar basicamente duas fases de ocupação. A primeira remonta à construção da via Anchieta, resultado do acampamento construído para os funcionários do DER. Esse assentamento, hoje com aproximadamente quatrocentas famílias, representa o núcleo mais antigo e, conseqüentemente, melhor localizado. Na segunda fase, a ocupação deu-se de modo paulatino e desorganizado, localizando-se em lugares periféricos, áreas íngremes, formando a chamada Vila Nova.

Os estudos preliminares que estão sendo concluídos prevêm a urbanização e a construção de moradias em etapas. Na primeira etapa deverão ser construídas, nas atuais áreas livres das favelas, de duzentas a trezentas casas e o centro comunitário do conjunto. Dessa forma, usando somente da área da favela, será possível, concomitantemente, desocupar, remover famílias, urbanizar e construir novas moradias.

Equipe técnica

Projeto DER: arquiteto: Cláudio Manetti; historiador: Benauro Roberto de Oliveira; técnica: Janine Neme; coordenação do arquiteto: José F. Calazans; socióloga: Flávia de Castro.

Projeto Calux: arquiteto: Leonardo Pessina; técnicos da Associação Comunitária de Construção por Mutirão.

Projeto de urbanização das favelas do DER e Calux.