

HABITAÇÃO, UMA UTOPIA POSSÍVEL

O intenso processo de crescimento das áreas metropolitanas em todo o Brasil desconheceu, em grande medida, as leis de uso e ocupação do solo e os procedimentos reguladores do seu parcelamento e da edificação.

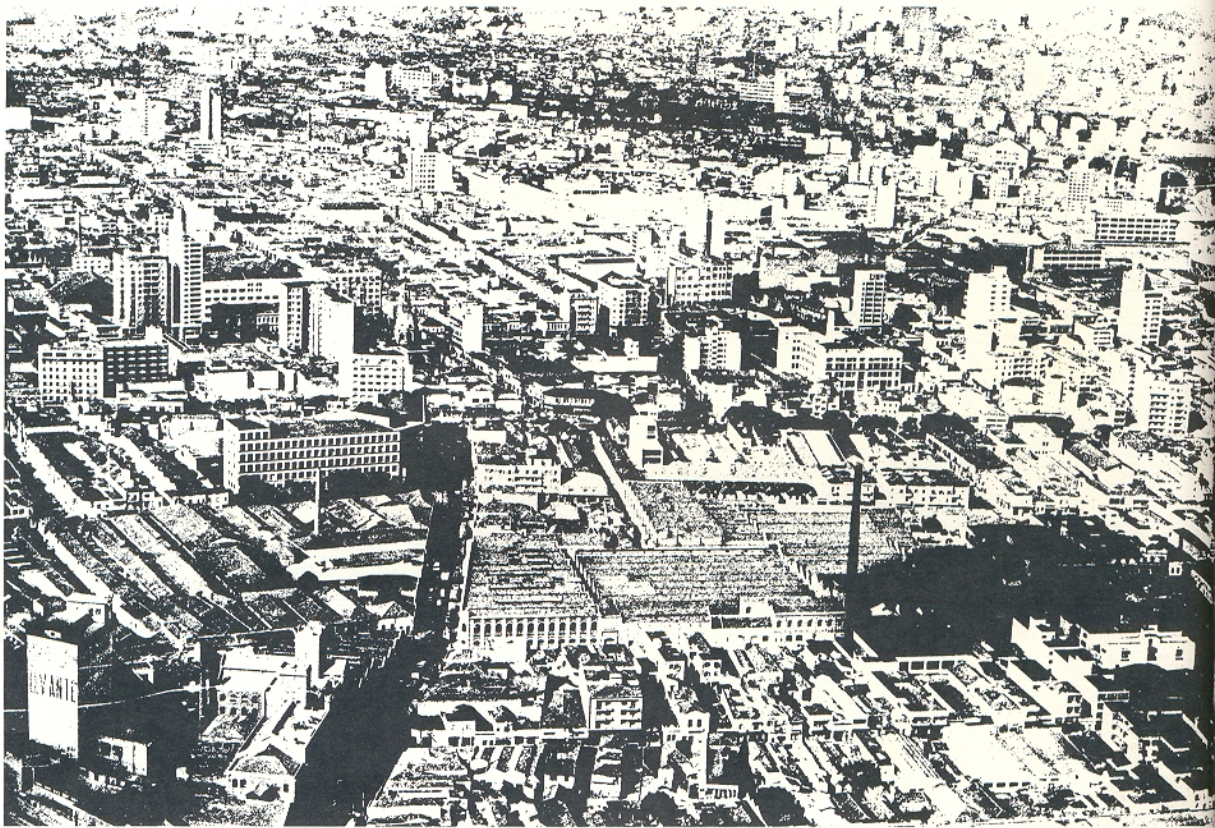
Além dos problemas estruturais ligados à migração campo-cidade, a acentuação da concentração da renda e a ausência de uma política realista para a habitação e o desenvolvimento urbano, as estruturas governamentais afetadas ao assunto são extremamente frágeis e anacrônicas e a legislação inadequada para a dimensão dos problemas sociais e ambientais que esse processo tem gerado.

O maior desafio da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo não consiste apenas em encarar um déficit de 800 000 moradias na cidade, mas, principalmente, em superar as contradições geradas por ações do próprio Estado, que ignoram a cidade real.

A complexidade, o detalhismo, a burocracia, características da legislação e dos procedimentos de aprovação de projetos - zoneamento, Código de Edificações, parcelamento do solo etc. -, incentivam a ilegalidade (ou a venda de facilidades). Essa legislação e esses procedimentos tornam-se ridículos diante da situação anárquica de crescimento da cidade. Há 30 000 ruas clandestinas em São Paulo.

Os processos irregulares de loteamentos atingem 2 800, entre os cadastrados. As favelas cresceram, somando, em 1987, 800 000 moradores. Os cortiços se adensaram durante os anos 80, aumentando o nível de pobreza na região mais central. Nas favelas localizadas em áreas de risco, no início de 1989, moravam 12 000 famílias. Uma abordagem científica do crescimento da cidade, que leve em consideração a segregação espacial, o funcionamento do mercado imobiliário, a carência habitacional e de saneamento e a predação ambiental, põe em cheque as políticas públicas e as leis atuais.

Consciente de que tais mudanças exigem mais do que o período de quatro anos, referentes a uma gestão de governo, e de que os grandes avanços dependem da correlação de forças entre aqueles que participam da produção e apropriação do espaço urbano, a atual gestão da Sehab decidiu implantar uma estratégia para iniciar as reformas necessárias. ▶



1. Habitação popular - Foi elaborado um programa de ação imediata que implica investimentos de 5 bilhões no ano de 1990. Mais de 5,5 milhões de m² de terra (44 glebas) foram desapropriados ou comprados, para a produção de lotes urbanizados ou unidades prontas, que estão em fase de projetos ou obras, conforme a região da cidade.

Os critérios de seleção das glebas foram estabelecidos de forma a não repetir os erros de conjuntos habitacionais da Cohab e buscar a garantia da inserção na malha urbana e a diversificação na localização e tamanho, procurando atender aos diferentes movimentos populares, que reivindicam permanecer nas regiões onde trabalham e moram atualmente.

Foi criado um programa de mutirões baseado na autogestão popular. Os recursos financeiros são repassados, em etapas, a entidades civis que apresentam projetos e cronogramas físico-financeiros para as obras. O financiamento prevê 4% dos recursos para a assistência técnica e 10% para contratação de mão-de-obra. Cada etapa cumprida da obra permite, com o aval da fiscalização, a liberação de mais recursos. Os resultados - dos pontos de vista econômico, estético, político e de produtividade - têm sido surpreendentes e encorajadores.

Foi elaborado um projeto de concessão do direito real de uso da terra para 138 favelas, situadas em terrenos públicos, após uma triagem técnica nos 1 592 núcleos de favelas de São Paulo. O projeto está, atualmente, na Câmara Municipal. Foram iniciadas obras de urbanização em quarenta favelas, prevendo-se, na medida das possibilidades, a extensão para 82. Das casas situadas em áreas de risco, mais de 1 900 famílias já foram transferidas para casas prontas ou alojamentos.

O enfrentamento da questão dos cortiços constitui desafio ainda maior. A ele estamos respondendo com alguns projetos pilotos que envolvem desapropriações e novas construções. Porém, julgamos que devemos estudar as possibilidades das operações urbanas, através do novo plano diretor.

O programa de habitação popular da prefeitura de São Paulo não é a resposta quantitativamente necessária, já

que isso seria impossível, porém é a resposta possível e adequada. É adequada aos problemas reais e concretos como eles se apresentam no cotidiano da cidade, ao produto histórico, em sítios definidos, com população organizada e com a obra já em fase de execução. Adequada ao diálogo com os moradores envolvidos em movimentos, em cada região da cidade, que participam das decisões, através dos fóruns de moradia.

2. Desenvolvimento urbano - aspectos normativos - A visão do arcabouço jurídico referente ao uso e ocupação do solo obriga a secretaria a rever ou criar diversos projetos de lei com o objetivo de simplificar, desburocratizar a legislação, mas garantir os cuidados em relação ao meio ambiente e à segurança dos indivíduos. Estão sendo revistas, entre outras, as seguintes leis: Código de Edificação; lei de anúncios (proteção à paisagem); parcelamento do solo e edificação de interesse social; e regularização de construções em terrenos irregulares.

Complementando estes dois grandes eixos de ação, a secretaria está revendo procedimentos, de um modo geral, visando garantir a segurança nas edificações, o patrimônio público, o ambiente urbano, a regularização do parcelamento do solo e a inibição do loteamento clandestino, entre outros aspectos.

Estamos convictos de que, após quatro anos, teremos iniciado a intervenção em vários campos. Mas o importante é mostrar, através de exemplos, que é possível realizar propostas que pareçam utópicas, como estar tentando provar em alguns conjuntos habitacionais. Exemplos são os dois vencedores do Concurso Nacional de Projetos de Habitação Popular, promovido pela Sehab.

É possível fazer casas populares pelo mesmo preço (ou inferior) dos conjuntos tradicionais da Cohab. Com o mesmo recurso podemos fazer moradias mais agradáveis, de melhor qualidade, com edifícios mais adequados aos moradores, com desenhos urbanos mais adequados ao meio físico, enfim, com arquitetura adequada.

Erminia Maricato

Erminia Maricato é secretária da Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo.

