



Seminário URBFAVELAS 2014  
São Bernardo do Campo - SP - Brasil

---

DE ENTRAVE AO DESENVOLVIMENTO A PESSOAS COM DIREITOS: A EXPERIÊNCIA DO PLANO POPULAR ALTERNATIVO DA FAVELA DA PAZ EM ITAQUERA

**Caio Santo Amore** (Peabiru - trabalhos comunit e ambientais) - [caio@peabirutca.org.br](mailto:caio@peabirutca.org.br)  
*arquiteto e urbanista da Peabiru, doutor pela FAUUSP*

**Nunes Lopes dos Reis** (Peabiru - trabalhos comunit e ambientais) - [nunes@peabirutca.org.br](mailto:nunes@peabirutca.org.br)  
*arquiteto e urbanista da Peabiru*

**Rafael Borges Pereira** (Peabiru - trabalhos comunit e ambientais) - [rafael@peabirutca.org.br](mailto:rafael@peabirutca.org.br)  
*arquiteto e urbanista da Peabiru, mestrando pela FAUUSP*

**Maria Rita de Sá Brasil Horigoshi** (Peabiru trabalhos comunit e ambientais) - [mariarita@peabirutca.org.br](mailto:mariarita@peabirutca.org.br)  
*arquiteta e urbanista da Peabiru*

**Daniela Perre Rodrigues** (Peabiru trabalhos comunit e ambientais) - [daniela@peabirutca.org.br](mailto:daniela@peabirutca.org.br)  
*arquiteta e urbanista da Peabiru*

**Marina Barrio Pereira** (Peabiru trabalhos comunit e ambientais) - [marina@peabirutca.org.br](mailto:marina@peabirutca.org.br)  
*arquiteta e urbanista da Peabiru*

**Daniela Zilio** (Peabiru trabalhos comunit e ambientais) *arquiteta e urbanista da Peabiru*

# DE ENTRAVE AO DESENVOLVIMENTO A PESSOAS COM DIREITOS

## A experiência do plano popular alternativo da Favela da Paz em Itaquera<sup>1</sup>

### INTRODUÇÃO

Este artigo trata da experiência desenvolvida pela assessoria técnica Peabiru – trabalhos comunitários e ambientais na elaboração do **Plano Alternativo Popular** para urbanização da Favela da Paz, uma comunidade localizada a menos de 1 Km do canteiro de obras do estádio Itaquerão e que, à época em que o Plano foi desenvolvido, se encontrava em ameaça iminente de remoção.

A Peabiru chegou à comunidade através da ação do coletivo *Comunidades Unidas de Itaquera*, que vinha desenvolvendo um trabalho de mobilização de lideranças e moradores desta e de outras comunidades ameaçadas. O trabalho ocorreu entre outubro de 2012 e abril de 2013 e envolveu, além de arquitetos e urbanistas da Peabiru, advogados do Instituto Pólis, assistentes sociais e lideranças do coletivo. O resultado foi consolidado num pequeno caderno que até meados de 2014 tem servido de instrumento de resistência e reivindicações, utilizado pelos moradores em interlocuções com o poder público<sup>2</sup>.

Com o presente artigo, pretende-se estabelecer algumas reflexões sobre este processo, abordando o contexto geral da região da Zona Leste, a situação específica de Itaquera diante das recentes intervenções impulsionadas, sobretudo, pela Copa do Mundo de 2014, as condições atuais da favela, além de respostas e possibilidades de intervenção que o Plano apresentou.

### CONTEXTO GERAL: ZONA LESTE

A Zona Leste é a região mais populosa da cidade. Sua ocupação ocorreu de maneira mais intensa a partir da década de 1950, quando o fenômeno urbano se tornou uma realidade na São Paulo que se industrializava e recebia uma importante migração de trabalhadores vindos de outras regiões do país e que, chegando à cidade em busca de melhores condições de vida, se instalavam em loteamentos de periferia. Em meados dos anos de 1970, a construção de imensos conjuntos habitacionais intensificou essa concentração populacional. A atual linha vermelha do metrô, somada a da CPTM e à rede de ônibus, quase que concomitantemente procuraram dar respostas à mobilidade dessa população. Consolidava-se um modelo absolutamente perverso de desenvolvimento urbano que segrega classes sociais em territórios desiguais, concentra investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos nas regiões ocupadas pelas elites, separa os locais de trabalho e de moradia dos mais pobres, provoca longos percursos e períodos diários de deslocamento. São impactos que afetam de maneira mais determinante os trabalhadores, mas que se fazem sentir na cidade como um todo.

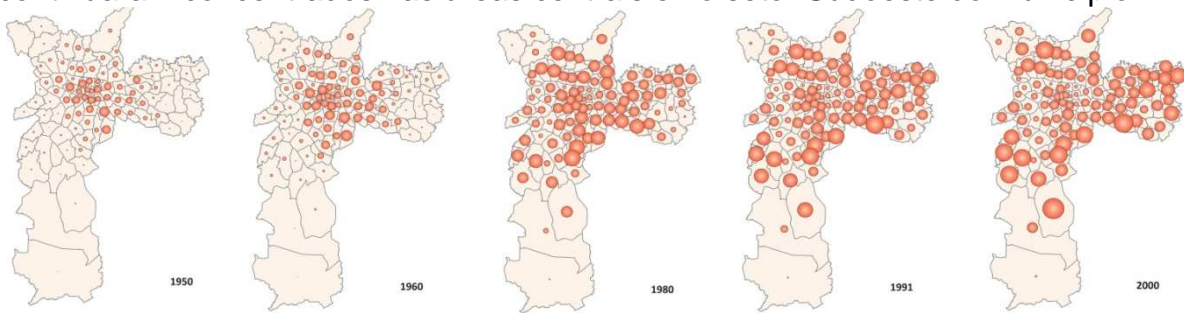
Os mapas de distribuição da população nos anos de 1950 até 2000 e o de carregamento do sistema de transportes da Região Metropolitana demonstram como esse modelo afetou e afeta a Zona Leste, que sofreu nas décadas de 70 e 80 um

---

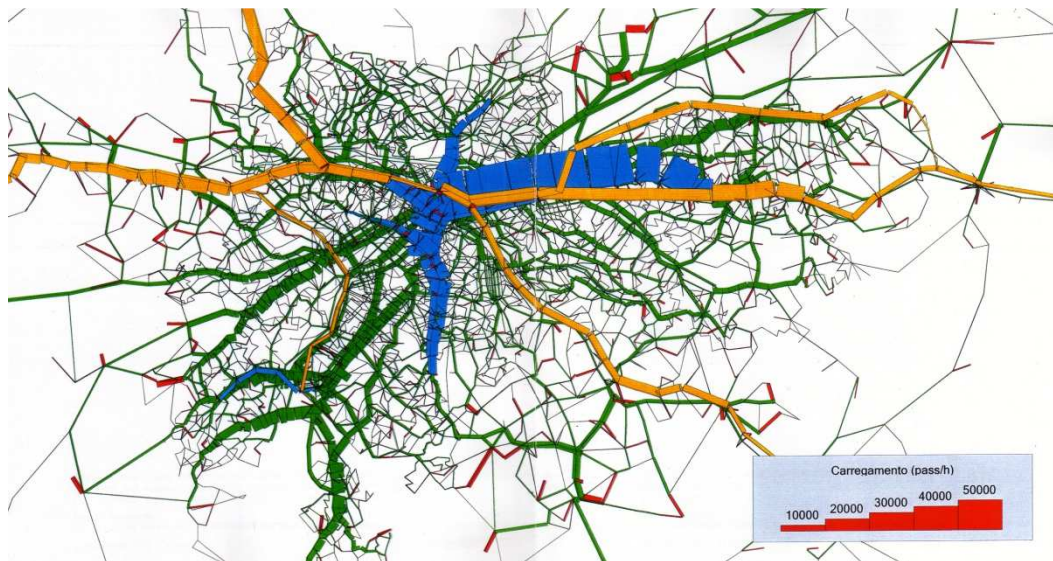
<sup>1</sup> Este artigo foi escrito em fins de 2013 e publicado em COSTA, Valter de Almeida e SOUZA, Antônio Carlos de. *Pesquisa e ação: a educação comunitária e a luta pela moradia popular em Itaquera*. Curitiba: Ed. CRV, 2014, p. 67-88

<sup>2</sup> Os advogados Paulo Romeiro e Karina Uzzo, do Instituto Pólis, contribuíram com o diagnóstico e fundamentos jurídicos e os assistentes sociais Julio Cesar de Andrade, Mario Pereira do Nascimento Silva, Michelle Dias da Silva, Patrícia Maria da Silva e Suelem Cristina Rosa fizeram um levantamento socioeconômico amostral, participaram das atividades com as famílias e fizeram a parte social do Plano.

crescimento populacional intenso, enquanto os empregos, por outro lado, continuaram concentrados nas áreas centrais e no setor Sudoeste do município.

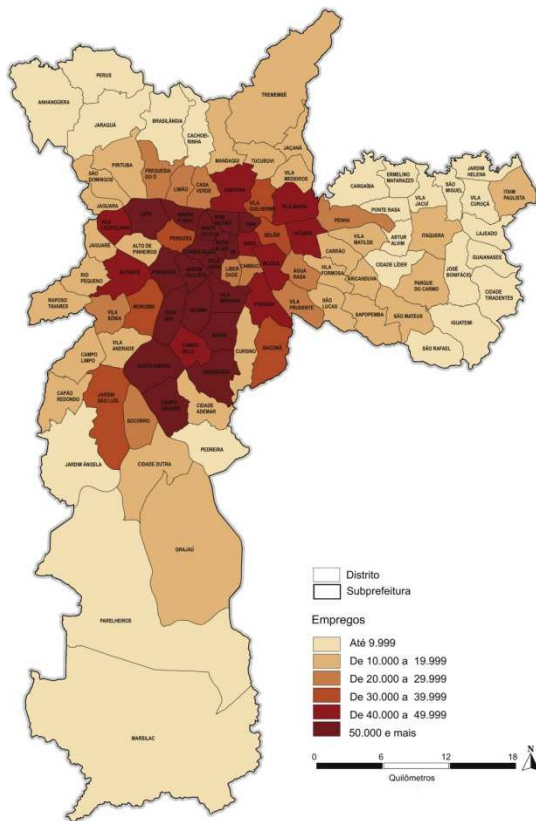


Distribuição da população no município de São Paulo por década. Fonte: PMSP – Olhar São Paulo, pg. 10 e 11



- Legenda:**
- █ Linhas do metrô
  - █ Linhas da CPTM
  - █ Transportes sobre pneus (Ônibus + carro)
  - █ Transportes sobre bicicletas
  - █ Percursos a pé

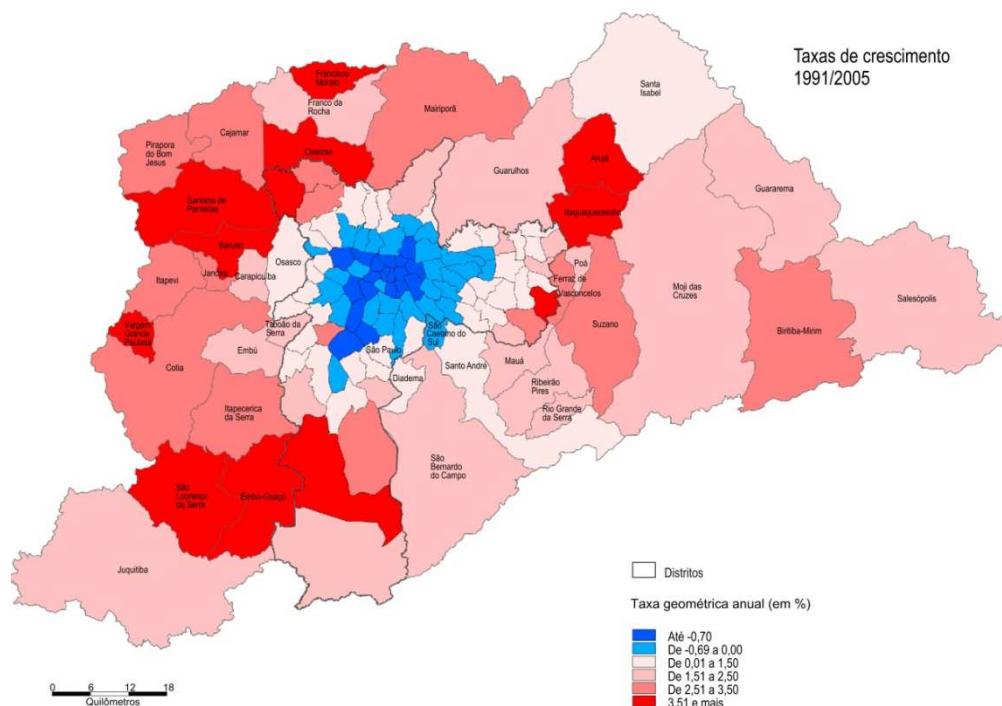
**Carregamento do sistema de transporte na Região Metropolitana de São Paulo (2006)**  
 Fonte: METRO-SP\_ Pesquisa O.D.



**Concentração dos empregos formais no Município de São Paulo (2006)**

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA

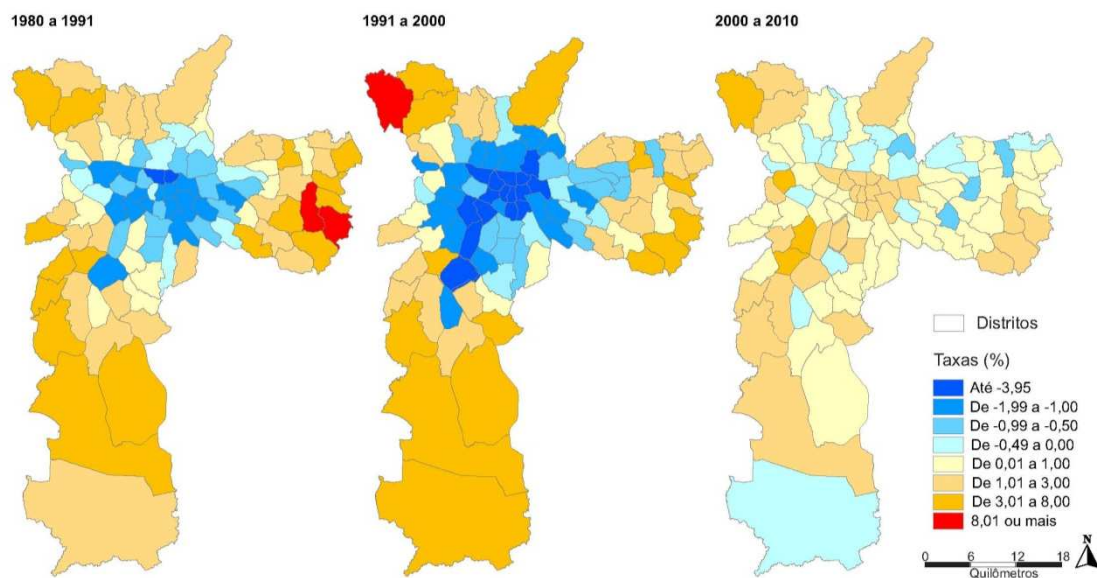
Nas últimas duas décadas, nota-se uma tendência de inversão dessa lógica demográfica, pois o ritmo de crescimento populacional diminuiu — acompanhando um padrão geral do município. Uma inversão um tanto perversa, já que outros municípios da Região Metropolitana passaram a receber os maiores contingentes populacionais, em geral pressionados pela valorização imobiliária que atingiu também os distritos de uma periferia consolidada. Com o aumento do poder aquisitivo da população, a periferia se tornou um negócio lucrativo. Shoppings, hipermercados e grandes redes de magazine chegavam e chegam à região de maneira muito mais veloz e o Estado também passa a atuar no sentido de prover infraestrutura e serviços públicos e, assim, incentivar esse desenvolvimento econômico. O distrito de Itaquera, e particularmente o entorno do terminal de metrô, é exemplar desse novo contexto.



**Taxa Geométrica de Crescimento Anual na Região Metropolitana de São Paulo (1991-2005)**

Fonte: PMSP – Contrastes urbanos (p.14)

Taxas geométricas de crescimento anual



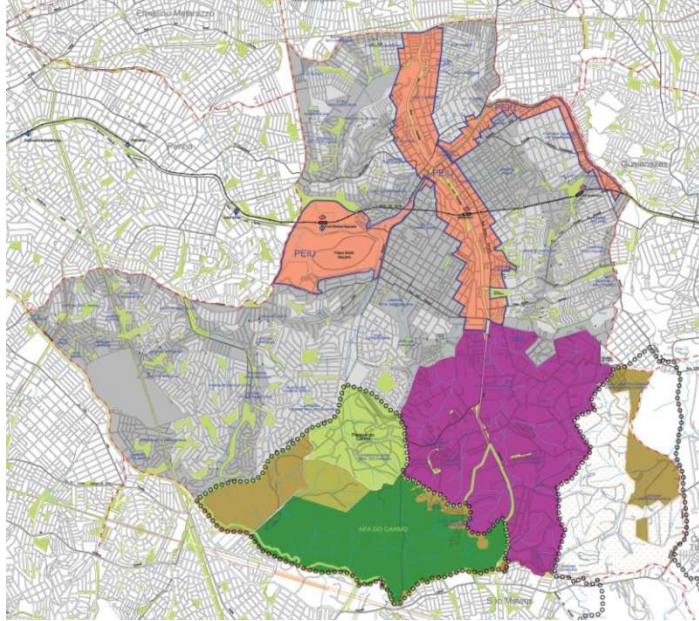
**Taxas Geométricas de Crescimento Anual (1980-1991, 1991-2000, 2000-2010)**

Fonte: PMSP – Contrastes urbanos

Incentivos fiscais visando à instalação de empresas e consequente geração de empregos na região são práticas que já duram mais de uma década. No campo do desenvolvimento urbano, o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Itaquera (2004), ao detalhar diretrizes definidas no Plano Diretor Estratégico (2002) e (2004), definiu a Av. Jacu Pêssego como Zona de Centralidade Linear, um eixo onde incentivos fiscais se combinariam a incentivos urbanísticos, à permissão para um aumento da área construída, com vistas à criação de um eixo de atividades econômicas; previu a construção de um Polo Industrial em São Mateus; e a

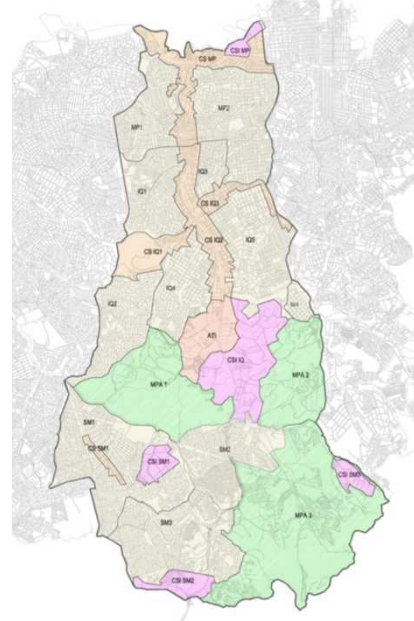


implantação de Parques Lineares ao longo de rios e córregos da região. A Operação Urbana Rio Verde-Jacu<sup>3</sup> — um projeto de lei municipal que estabelece um território onde a aquisição de “potencial construtivo adicional”, ou seja, o pagamento pela possibilidade de se aumentar a área construída permitida em cada lote, converte-se em investimentos e obras no próprio perímetro — consolidaria essas intenções de desenvolvimento urbano associando desenvolvimento econômico e imobiliário.



**Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Itaquera Mapa 05 – Desenvolvimento Urbano**

Fonte: PMSP – PRE Sub Itaquera



**Operação Urbana Rio Verde – Jacu – Mapa dos Setores e Subsetores**

Fonte: PMSP – Termo de Referência da OURVJ

É um conjunto de propostas que, afinal, só despertam o interesse do mercado depois de pesados investimentos públicos que criem ou potencializem as ditas “centralidades”. A Copa do Mundo e a construção do estádio de abertura do evento na região de Itaquera aparecem, no discurso e na prática, como catalisador dessas valorizações imobiliárias. O evento se torna uma razão objetiva e emergencial para a realização de grandes obras de infraestrutura, funcionando como uma justificativa para inversão de prioridades na cidade, criando uma série de incentivos e operações especiais para viabilizar esses empreendimentos até a data de início da competição. Em Itaquera, as obras do estádio e da infraestrutura do entorno contaram com investimentos dos três níveis de governo (Federal, Estadual e Municipal). A prefeitura deixou de arrecadar cerca de 400 milhões de reais e promete investir pesadamente na infraestrutura, uma secretaria especial que articula as ações dos

<sup>3</sup> As Operações Urbanas são instrumentos urbanísticos que demarcam perímetros onde os proprietários e empreendedores têm a possibilidade de aumentar a quantidade de área construída em cada lote mediante a compra de potencial construtivo adicional. Esse potencial adicional é negociado como uma espécie de *commoditie* e os recursos arrecadados com essa venda são reinvestidos no próprio perímetro. As críticas mais agudas a esses processos demonstram que um forte investimento inicial do poder público é necessário para atrair o mercado imobiliário e que as obras que resultam dessas arrecadações frequentemente são obras viárias, voltadas ao automóvel individual, adiando a produção de habitações de interesse social ou outras ações que tenham efetivamente interesse público e urbano. De operações “urbanas”, o instrumento se converte basicamente em “operações imobiliárias”. A Operação Rio Verde – Jacu está prevista há mais de uma década, já foi objeto de estudos de viabilidade diversos, mas até agora não se converteu em lei municipal. Diferentemente da Operação Urbana Água Espraiada, que “bombou”, não à toa, na região da cidade que recebe mais investimentos e depois de uma ação incisiva da prefeitura que removeu vários núcleos de favela (quase 50.000 pessoas) para a construção de uma avenida. Ver: *A urbanização e o falso milagre do CEPAC*, de João Sette Whitaker Ferreira e Mariana Fix, disponível em <http://cidadesparaquem.org/blog/2013/1/23/a-urbanizacao-e-o-falso-milagre-do-cepac>

governos municipal e estadual foi criada para garantir que os licenciamentos e fiscalizações não ficassem emperrados na burocracia dos órgãos de governo e, por fim, o governo federal vem colocando um grande volume de recursos do BNDES para viabilizar essas obras.

Se num primeiro momento pode-se entender que esse conjunto de ações seria capaz de promover, finalmente, o desenvolvimento da região, dinamizando as atividades econômicas, favorecendo a criação de empregos e elevando a qualidade de vida da população como um todo, um olhar mais atento para esses processos mostra que o desenvolvimento não atinge a todos os moradores igualmente. A simples informação de que estádio seria construído já foi responsável por uma elevação assustadora no preço dos imóveis e dos aluguéis da região de Itaquera<sup>4</sup>. E a tendência é que, com os novos investimentos, o preço da terra continue aumentando, mudando os padrões de uso e ocupação urbanos e inviabilizando a permanência de famílias mais pobres, mais vulneráveis. Sem condições de acessar uma moradia por valores tão elevados, ou pressionada a sair de suas casas para dar lugar a novos condomínios de prédios, essa população se vê obrigada a migrar para regiões “mais baratas”, ou seja, mais distantes, desprovidas de infraestrutura, equipamentos, serviços públicos e privados em geral.

Mas além desse processo, chamado cruelmente de “expulsão branca”, há outras formas mais ostensivas de expulsão. Reconhecendo que a vulnerabilidade socioeconômica está diretamente associada às condições de moradia, as remoções de favelas e assentamentos precários ocorrem sem maiores mediações, sem respeito aos direitos dos ocupantes. As comunidades representam uma espécie de empecilho para o “desenvolvimento”, “enfeiam” a paisagem, desvalorizam a região e prejudicam o sucesso dos futuros empreendimentos. Cresce a pressão para que as favelas sejam removidas e essas remoções vêm a cabo, não raro de maneira violenta, provocando traumas irreversíveis para os moradores: lideranças ameaçadas, cortes no abastecimento de água e luz, incêndios criminosos e, enfim, as reintegrações de posse, com ações da polícia para que se cumpram as ordens judiciais e que os “riscos” (a quem?) sejam eliminados. Às famílias removidas, na realidade atual da política de muitos municípios, resta o “atendimento” através de indenizações espúrias (popularmente denominadas “cheques-despejo”) ou da bolsa-aluguel, paga pelo poder público enquanto os novos empreendimentos habitacionais, em geral distantes, não são viabilizados<sup>5</sup>.

## **FAVELA DA PAZ: AMEAÇA DE REMOÇÃO E A EXPERIÊNCIA DO PLANO POPULAR ALTERNATIVO.**

A Favela da Paz, não de forma isolada, mas juntamente com outras comunidades da região, é um caso que espelha essa espécie de terror vivido pelos moradores mais pobres do bairro. A decisão pela realização da Copa do Mundo no Brasil, a perspectiva de cumprimento de uma antiga promessa de que um dos times de futebol mais populares do país construiria seu estádio e que esse seria o palco da abertura do maior evento esportivo do mundo, somaram-se a uma série de ações que já vinham ocorrendo e aprofundaram a ameaça de expulsão. Foram obras

---

<sup>4</sup> Não é fácil encontrar dados oficiais sobre a valorização imobiliária na região, mas ela está na “boca do povo” e tem sido atestada por diversas notícias na grande imprensa. Ver:

<http://www.sbt.com.br/jornalismo/noticias/21549/Vizinhos-do-Itaquerao-sentem-a-valorizacao-do-bairro.html#.Uow0fMQjIZM> ou ainda <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2011/06/construcao-de-estadio-em-itaquera-aquece-mercado-imobiliario.html>

<sup>5</sup> Em São Paulo o valor desse auxílio está em torno de 400,00 reais por família



viárias para conexão com o centro de Itaquera e com a região de São Miguel, a construção de um shopping ao lado do metrô, as obras do Polo Tecnológico (com Escola Técnica, Faculdade de Tecnologia e SENAI) nas imediações do terminal Corinthians-Itaquera do Metrô, o Parque Linear Rio Verde. Mas as ameaças implicaram, por outro lado, em uma articulação de algumas lideranças da comunidade com organizações do bairro na tentativa de resistência.

Os primeiros barracos da Favela da Paz foram construídos em 1991 num terreno de propriedade da COHAB-SP, encravado entre o viaduto que liga o pátio de manobras do metrô à estação Corinthians-Itaquera e o Rio Verde. Atualmente estima-se que 300 famílias vivam no local, em condições gerais de alta precariedade urbana e habitacional: acesso por becos e vielas, abastecimento de água e de energia elétrica improvisados, sem rede de coleta de esgoto. Apenas cerca de 20% das casas são em madeira — estão concentradas sob o viaduto e nas margens do córrego — mas mesmo as casas de alvenaria são bastante precárias, poucas têm estrutura mais sólida, cobertura de laje ou revestimentos e apresentam condições inadequadas de habitabilidade, com instalações, iluminação e ventilação naturais deficientes. Ao longo desses mais de vinte anos de existência, a comunidade não foi incluída em nenhum processo de urbanização e jamais recebeu qualquer tipo de assistência por parte do poder público.

No contexto de intervenção urbana na região, a ameaça mais direta de remoção passa pela implantação do Parque Linear do Rio Verde. As obras do Parque estão praticamente à porta da favela e o projeto apresentado pelos órgãos públicos até aquele momento mostrava que a área seria removida integralmente e incorporada ao parque, que seguiria sobre outras comunidades implantadas nas margens do rio. A perversidade nesse caso é justamente o fato de que um Parque, ou mesmo a construção dos equipamentos públicos no Polo Tecnológico, cujos canteiros fazem divisa com a favela, são intervenções que se justificariam pelo *interesse público* e ainda implicariam na eliminação das chamadas “áreas de risco”, como se esse fosse um zelo pela segurança das famílias. Afinal, quem vai se opor a isso?



Projeto do Polo Institucional de Itaquera, mostrando Estádio do Itaquerão, Polo Tecnológico, Parque Linear  
Fonte: <http://comitepopularsp.wordpress.com/2013/09/30/favela-da-paz/>



Os moradores só tomavam conhecimento do que poderia acontecer com suas vidas por meio de boatos, que começaram a circular no bairro por volta de 2010, sem qualquer comunicação oficial da COHAB-SP (proprietária da área), da prefeitura (responsável pela implantação do Parque Linear), ou do governo do estado (responsável pelas obras do Polo Tecnológico). Ao se aproximarem de coletivos organizados do bairro — o Movimento Nossa Itaquera e Comunidades Unidas de Itaquera — algumas lideranças começaram a tomar a frente do processo, a procurar as informações oficiais sobre o futuro da comunidade. Organizaram manifestações, cobraram respostas oficiais dos poderes públicos através do Ministério Público e da Defensoria Pública, as quais só chegavam de maneira vaga, com cronogramas genéricos de implantação do Parque Linear. As “respostas não oficiais” vinham na forma já mencionada de ameaças às lideranças e intimidações de outras naturezas, cortes arbitrários de energia elétrica e incêndios. Nesse processo de resistência as lideranças tomaram conhecimento da experiência do *Plano Popular da Vila Autódromo*<sup>6</sup> no Rio de Janeiro e imaginaram que algo semelhante poderia ser feito para o caso da Favela da Paz, que um Plano poderia servir como mais um instrumento de resistência. Assim chegaram à assessoria técnica da Peabiru e aos advogados do Instituto Pólis, que se somaram a um grupo de assistentes sociais militantes dos coletivos de Itaquera, para apoiá-los na elaboração de um Plano que abordaria os três eixos clássicos: urbanístico, jurídico e social. A ideia inicial das lideranças era bastante singela. O Parque Linear — que representava a ameaça mais direta à remoção — estava sendo implantado principalmente em uma das margens do rio e, justamente quando chegava à comunidade, mudava de lado, atravessava o rio e, assim, o assentamento passava a representar um empecilho à implantação da obra. “Por que o parque não continua do lado de lá e assim preserva a nossa comunidade?” Era essa a pergunta que incomodava os moradores, confrontados com o discurso técnico, supostamente neutro.

### Direitos violados

O Plano se baseia em alguns fundamentos jurídicos que garantem aos moradores da Favela da Paz — tomada como espelho de outras comunidades em situação semelhante — uma série de direitos previstos na legislação brasileira e sistematicamente violados nesse caso. O **direito à informação** (Lei Federal nº 12.527/2011) regula o acesso a informações sobre as ações dos poderes públicos e estabelece a publicidade como regra geral. O retardamento deliberado ou a intenção de fornecer a informação de forma incorreta, incompleta ou imprecisa é inclusive passível de responsabilização do agente público. Essa violação soma-se ao princípio da **gestão democrática da cidade**, que garante a população o direito de participar da decisão sobre as intervenções urbanas que envolvam o seu cotidiano. Quer dizer, a própria definição da implantação do Parque Linear Rio Verde deveria ter sido precedida de consultas e audiências públicas com as comunidades que

---

<sup>6</sup> O Plano Popular foi elaborado pela Associação de Moradores e Pescadores da Vila Autódromo, com assessoria de dois grupos ligados a universidades públicas cariocas: o NEPLAC/ETTERN/IPPUR/UFRJ — Núcleo Experimental de Planejamento Conflitual do Laboratório Estado, Trabalho, Território e Natureza do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro e o NEPHU/UFF — Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos da Universidade Federal Fluminense. O Plano é uma resposta popular à proposta de remoção da comunidade que vinha sendo apresentada pelos órgãos públicos para que o Parque Olímpico das Olimpíadas Rio 2016 fosse implantado. Ver: <http://comitepopulario.files.wordpress.com/2012/08/planopopularvilaaautodromo.pdf>

vivem em seu entorno de forma a se definir a melhor forma de sua implantação. O **direito à cidade** (Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade) determina como direito fundamental de todos os brasileiros ter acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental (água, esgoto, coleta de lixo e drenagem), aos serviços públicos (saúde, educação, cultura e lazer), ao transporte e ao trabalho. O **direito à moradia digna** (Constituição Federal de 1988) entende que a mesma seja dotada de adequada habitabilidade (boas condições de estrutura, ventilação e circulação), segurança na posse, disponibilidade de serviços de infraestrutura, custo acessível, boa localização, com acessibilidade às minorias e adequação cultural. A Constituição Federal estabelece ainda que toda propriedade urbana (terrenos ou edifícios) deve cumprir uma **função social**, ou seja, deve se prestar a oferecer à sociedade um serviço adequado às necessidades locais. No momento em que as famílias ocuparam aquela terra e transformaram o espaço, até então ocioso, em lugar de moradia, a terra adquiriu uma função social. Ou seja, paradoxalmente, é a ocupação irregular que tira aquela terra de uma condição ilegal. A irregularidade (urbanística e jurídica) da ocupação não destitui aqueles cidadãos de direitos, pois é passível de solução por meio de conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à **regularização fundiária** das favelas e assentamentos precários e à titulação de seus ocupantes, proporcionando a segurança da posse.

### **O Plano, um processo**

Além de servir de instrumento de resistência, o processo de elaboração do Plano poderia cumprir um papel de mobilização dos próprios moradores. Foi com essa premissa que as atividades com a população foram organizadas. Dois encontros foram realizados como parte do diagnóstico comunitário, aproveitando uma agenda de atividades culturais organizadas pelo coletivo, que atraíam os moradores com música, teatro e atividades para as crianças e, ao final, foram apresentados os cenários de intervenção e o resultado do Plano. Além disso, os levantamentos socioeconômicos amostrais da equipe social, ao fazerem um contato mais direto com os moradores permitiam que a informação do processo e a mobilização tivessem maior capilaridade, para que algumas barreiras de oposição entre lideranças locais fossem minimizadas.

O primeiro encontro-diagnóstico compartilhou a informação de que o projeto do Parque Linear não previa a manutenção de nenhuma moradia e confirmou a ausência de proposta oficial de atendimento da população. “De acordo com o projeto do governo, vocês vão virar árvore!” Essa era uma frase de efeito que tirava o véu dos belos desenhos do projeto do parque e era utilizada como estratégia de mobilização, de convocação à participação no processo de elaboração do Plano, de convocação à luta. No segundo encontro, fez-se um reconhecimento das condições gerais do assentamento sobre a foto aérea: os locais de moradia de cada um dos moradores presentes, os comércios locais (bares, salões de beleza), as igrejas e outros pontos de referência, os acessos (becos e vielas), as áreas que concentravam moradias mais precárias e as mais consolidadas. Ao mesmo tempo, reconheceu-se junto aos moradores que a localização, a inserção urbana do assentamento, estava entre as razões para que as famílias de trabalhadores se mantivessem naquela situação de vulnerabilidade: a proximidade de escolas, de equipamentos de saúde, de estruturas de comércio e serviço, dos sistemas de mobilidade, metrô, terminal de ônibus. Os depoimentos foram transformados em

mapas, complementados por informações secundárias que comprovavam aquela boa inserção.



MORADORES

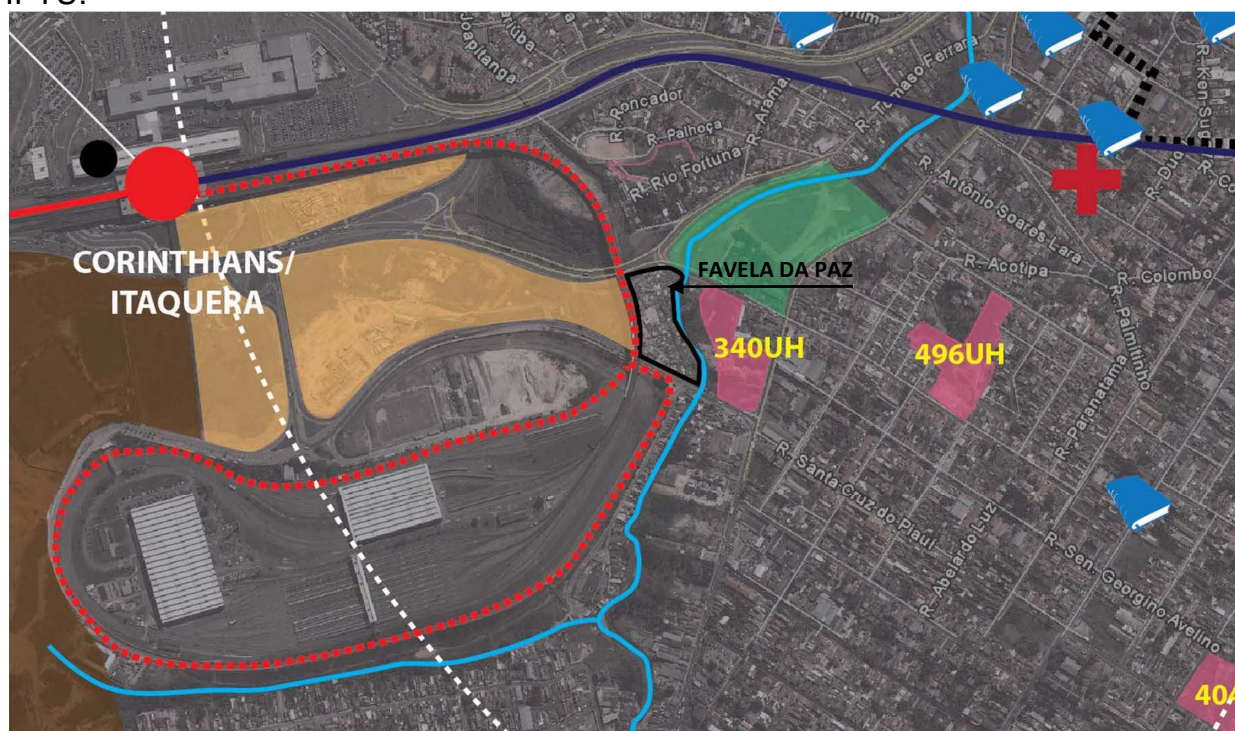




Foto da atividade de diagnóstico, mapas do diagnóstico consolidado  
 Fonte: Plano Popular Alternativo da Favela da Paz

No diálogo com a comunidade tratou-se de **hipóteses de urbanização e de remoção total**, as quais organizaram as **diretrizes** que embasariam a elaboração do Plano e, ao mesmo tempo, marcavam (durante a própria atividade) a posição de que os moradores eram sujeitos de direitos, que não poderiam ser simplesmente removidos sem qualquer satisfação, indenização, e que não eram obrigados a aceitar qualquer proposta atendimento. O reconhecimento da precariedade urbana e habitacional ajudou a definir algumas exigências mínimas para o caso de permanência, dando parâmetros gerais para a hipótese de **urbanização**: substituição dos barracos de madeira atuais por moradias sólidas definitivas; implantação de pavimentação e sistema oficial de água, luz, esgoto e drenagem; titulação e regularização fundiária. Em caso de **remoção**, definiu-se que a nova moradia deveria ser completa, contar com infraestrutura, ser regular e que não poderia ser oferecida em local distante da atual localização da comunidade, devendo estar preferencialmente no mesmo bairro. Foi muito importante reconhecer que a política municipal vigente à época, de atendimento provisório através de indenizações por “cheques-despejo” ou de bolsa-aluguel, era uma forma de violação de direitos ou de adiamento da solução do problema: o bordão “chave por chave” resumia a expectativa de atendimento definitivo, de que a remoção só ocorresse depois que as novas habitações estivessem prontas para serem ocupadas. A criação de postos de trabalho na região também foi levantada em ambas as hipóteses e dava conta de uma provável preocupação com a garantia de condições de permanência, já que, diante da intensa valorização imobiliária da região, uma família sem trabalho se submeteria mais facilmente a voltar a condições habitacionais precárias, desfazendo-se do patrimônio imobiliário, regular ou não. Com as diretrizes em mente e reconhecendo que a inserção urbana era um ponto forte que contrastava com a precariedade urbana do núcleo em si, a Peabiru fez um

levantamento (a partir da foto aérea) dos terrenos vazios localizados num raio de 2,5 Km do terminal do metrô e, num cálculo de potencial construtivo (ou da quantidade de unidades habitacionais que seria possível produzir nesses terrenos) concluiu que a oferta era mais que suficiente para atender às famílias da Favela da Paz, bem como das outras favelas ameaçadas no entorno. Estimou-se que esta produção poderia chegar a 3.000 novas unidades habitacionais, em terrenos pequenos, bem inseridos e pulverizados pelo bairro. Não custa lembrar que, vazios, esses terrenos infringem o princípio da função social da propriedade e que a prefeitura dispõe de instrumentos que coagem os proprietários a produzir habitações<sup>7</sup>, ainda mais numa região da cidade tão pressionada pelos novos investimentos, como se viu. Somente no quarteirão onde se encontra o assentamento, são oito terrenos vazios ou subutilizados, sendo três públicos, três privados e dois sem informação sobre a propriedade. Dentre os privados, foi constatado que alguns, inclusive, têm dívidas de IPTU.



Terrenos vazios no entorno da Favela da Paz e respectivos potenciais construtivos  
Fonte: Plano Popular Alternativo da Favela da Paz

Resta mencionar ainda que no processo de estudos para elaboração do Plano, identificou-se que a área do assentamento é de propriedade da COHAB-SP e parte de um imóvel maior que foi doado ao governo estadual para a construção do Polo Tecnológico. O Estatuto da companhia de habitação define que sua finalidade é *Estudar os problemas de habitação, principalmente habitação popular, notadamente na área metropolitana de São Paulo, planejar e executar suas soluções, em coordenação com os diferentes órgãos públicos ou privados, municipais ou não, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria.*

E que

<sup>7</sup> Demarcar esses imóveis como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e associar esse zoneamento a instrumentos punitivos ao não cumprimento da função social da propriedade (Edificação Compulsória, IPTU progressivo no tempo e desapropriação) previstos na Constituição Federal é um dos caminhos possíveis.

*A Companhia poderá alienar, permutar, ceder em comodato, onerar ou alugar bens imóveis de sua propriedade, desde que, estes atos representem atividades operacionais atinentes aos objetivos e finalidades da empresa.<sup>8</sup>*

Ora, se as áreas pertencentes a essa empresa pública precisam ter destinação habitacional, a remoção de uma comunidade para a construção de um Parque Linear, ou a própria doação que a companhia fez ao governo estadual para a construção do Polo Tecnológico, além de violar os direitos à cidade e à moradia, violam o próprio Estatuto da COHAB-SP.

## **O Plano, produtos**

Com o reconhecimento da realidade e a definição de diretrizes, foi possível realizar o Plano como um produto, um instrumento de denúncia, de visibilidade para o caso da Favela da Paz, de reivindicação e resistência. Era fundamental ter um caderno que pudesse ser distribuído entre os moradores, que chegasse às mãos das autoridades e que pudesse ser divulgado por meios eletrônicos. Naquele momento, era importante fazer opções e também dar à comunidade a ciência de que o desejo e a expectativa de permanência das moradias nas condições atuais mantinha a violação de direitos, como o direito à cidade, à moradia digna, por exemplo. Dois cenários de intervenção foram elaborados com o pensamento de que pudessem ser instrumentos de negociação: (1) a **urbanização com desadensamento**, solução para as áreas de risco, melhorias habitacionais e urbanas e proposta de obras habitacionais de remanejamento e reassentamento das famílias removidas por risco ou para as obras; (2) a urbanização com **remoção e reassentamento integral** em área externa. Ao fim e ao cabo, lideranças da comunidade, dos coletivos do bairro e as equipes técnicas de assessoria decidiram por incluir nesse instrumento apenas o primeiro cenário, para não dar ao “inimigo” (àquela altura a prefeitura) qualquer argumento para a remoção integral.

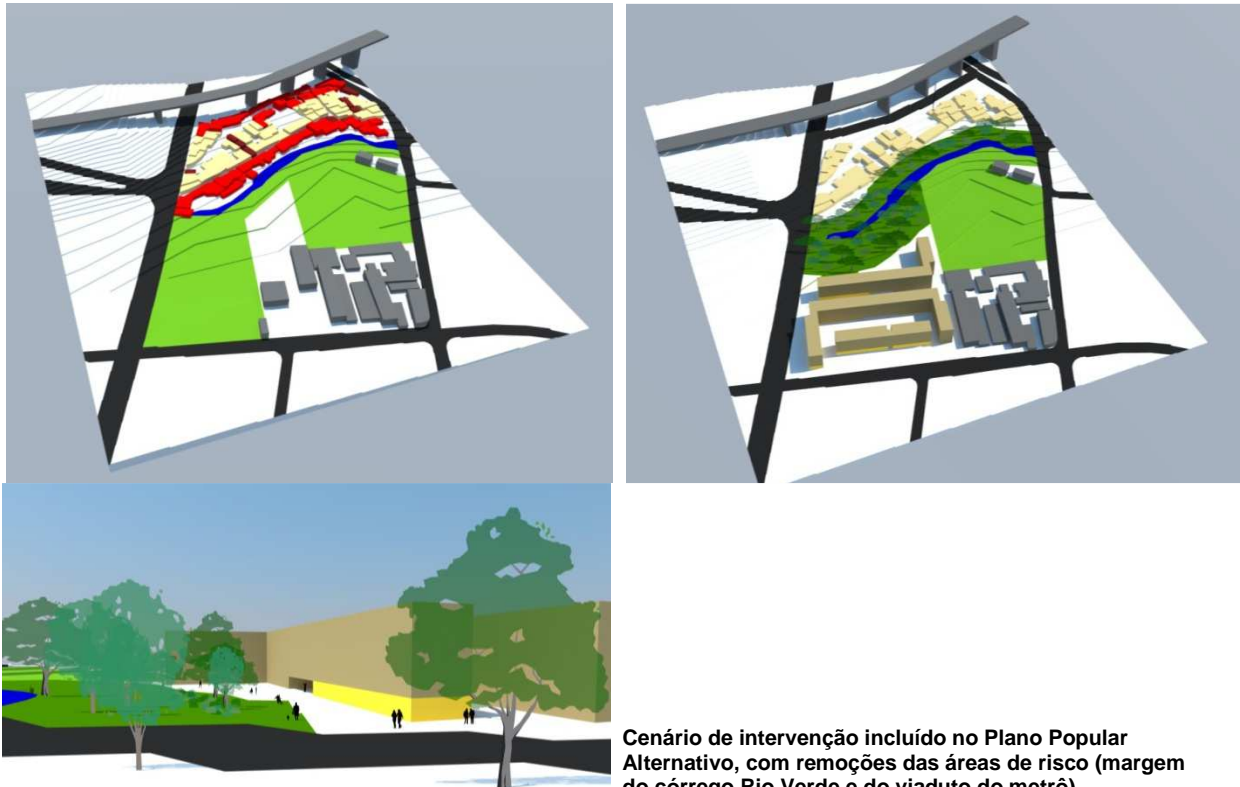
Por estar encravada entre o viaduto do metrô e o córrego Rio Verde, foi necessário respeitar as distâncias mínimas estabelecidas pelas legislações que tornariam possível a regularização do assentamento e que eliminariam efetivamente os riscos decorrentes da localização das moradias, que, não por acaso, eram também as mais precárias em termos do material de construção, já que a iminência de remoção impede as famílias de investirem na melhoria de suas moradias. Nas faixas de 15m desde o viaduto ou das margens do córrego, os barracos foram indicados como remoção para reassentamento em novas moradias, numa produção que poderia se dar nos terrenos vazios e subutilizados que haviam sido identificados na própria quadra. A produção na quadra seria também capaz de absorver outras remoções decorrentes de alargamentos do sistema viário interno e desadensamentos habitacionais, em nível estimativo, evidentemente. 155 famílias seriam transferidas para novas moradias e as 145 restantes, permaneceriam no assentamento urbanizado, com obras de infraestrutura (rede de água, iluminação e energia elétrica, esgoto e coleta de lixo), além de melhorias habitacionais: a substituição dos barracos de madeira que remanescessem, reforma e readequações que melhorassem a habitabilidade dos domicílios. Foi possível manter o Parque Linear junto ao córrego, permitindo uma integração do assentamento urbanizado através dos espaços livres e, na área resultante das remoções junto ao viaduto, foi proposta uma via conectando as ruas do entorno (Rua Inácio Cury e Rua Tomazo Ferrara). A

---

<sup>8</sup> Estatuto social da COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, disponível em <http://transparencia.cohab.sp.gov.br>, acesso em junho de 2014.

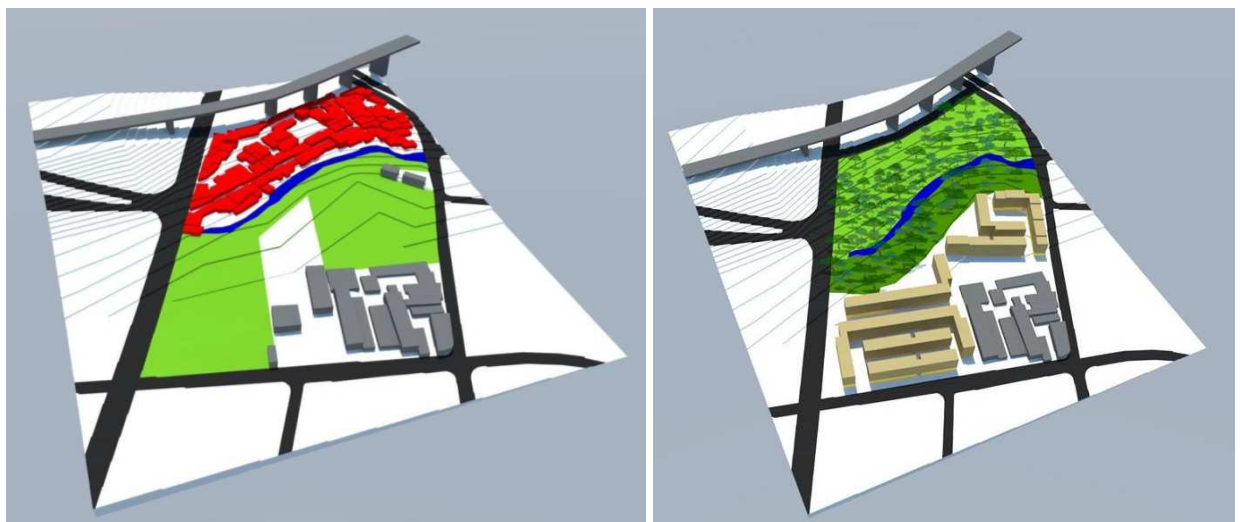


área verde e a via produziram uma integração do assentamento e das novas unidades ao entorno urbano.



Cenário de intervenção incluído no Plano Popular Alternativo, com remoções das áreas de risco (margem do córrego Rio Verde e do viaduto do metrô)  
Fonte: Plano Popular Alternativo da Favela da Paz

Mesmo na proposta de remoção com reassentamento integral das moradias — que não fez parte do Plano Alternativo —, também se observou a possibilidade de que o atendimento habitacional das 300 famílias poderia se dar integralmente na própria quadra, onde se estimou uma produção de 340 unidades habitacionais.



Cenário de intervenção incluído no Plano Popular Alternativo, com remoções das áreas de risco (margem do córrego Rio Verde e do viaduto do metrô)  
Fonte: Plano Popular Alternativo da Favela da Paz (Versão preliminar)

Como espelho de uma transformação urbana mais ampla e de uma pressão que atinge a outros assentamentos no bairro, entende-se que o “método” organizado nesse caso da Favela da Paz poderia ser replicado para outras situações

semelhantes. Trata-se de um procedimento muitíssimo simples, baseado na consulta à população; no compartilhamento da informação de que os moradores devem ter garantidos seus direitos à moradia, à cidade e à regularização fundiária; em levantamentos da realidade local (socioeconômico, atividades econômicas, acesso à equipamentos) incluindo os terrenos e imóveis vazios ou subutilizados no entorno imediato. Isso para que a proposta de urbanização ocorra com integração ao entorno, atendimento integral das famílias (sem submetê-las a situações provisórias como a da bolsa-aluguel) e reassentamento nos terrenos identificados nas proximidades.

O Plano Alternativo Popular da Favela da Paz indicou a necessidade de uma ação urgente do Estado no sentido de garantir moradia digna a essas famílias, no mesmo local onde elas residem ou muito próximo, bem como condições concretas de melhoria contínua de vida, sem excluí-las do chamado “desenvolvimento urbano” potencializado por obras e ações para viabilização do megaevento esportivo, que não raro se dá à custa da população mais pobre.

### **O PLANO DEPOIS DO PLANO**

Inserido em uma trajetória de resistência promovida pelos moradores, que tinha se iniciado muito antes, o Plano — processo e produtos — se torna um elemento a mais. Mesmo assim, o processo trouxe à tona novas lideranças, que participaram dos encontros de diagnóstico e apresentação. As chamadas “jornadas de junho”, com o ciclo de manifestações que tomaram o país e tiveram uma grande cobertura da mídia, incluindo aquelas realizadas nos jogos da Copa das Confederações, contribuíram para que os moradores se sentissem sujeitos de direitos.

Eles conseguiram alguns encontros com autoridades da Secretaria Municipal de Habitação em 2013 e durante uma audiência pública ocorrida no dia 23 de outubro, tiveram a informação de que não haverá remoção sem a garantia de moradia definitiva, respeitando a diretriz da “chave por chave”. A prefeitura apresentou uma proposta de reassentamento das famílias em empreendimentos produzidos na região pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Os moradores de 101 domicílios situados em áreas de risco deverão ser removidos até junho de 2015, para um conjunto habitacional denominado “Conjunto Residencial São Sebastião”, situado no bairro José Bonifácio há cerca de cinco quilômetros da comunidade da paz. De acordo com essa proposta, as demais famílias permanecerão no mesmo local até o segundo semestre de 2016, quando deverá ficar pronto o Conjunto Residencial Iguape B situado a cerca de quatro quilômetros da comunidade. Enquanto as obras não ficam prontas, a prefeitura e as concessionárias de água, luz e esgoto deverão executar obras emergenciais na comunidade com o objetivo de garantir o fornecimento desses serviços e prevenir riscos de incêndio e deslizamentos na beira do córrego. Apesar dessa proposta já ser encarada como uma vitória dos moradores, eles ainda discutem a possibilidade de permanência dos domicílios que não estão em área de risco. Essa opção atenderia de maneira mais satisfatória às diretrizes do Plano Alternativo, uma vez que garantiria o direito de permanência de boa parte da comunidade no mesmo local.

O exemplo da Favela da Paz demonstra como o modelo de desenvolvimento urbano que vige há muitas décadas nas nossas cidades exclui os mais pobres do devido atendimento, desconsidera aquele grupo de famílias, de trabalhadores, como pessoas humanas portadores de direitos. Os megaeventos potencializam esse tratamento. Aliás, os assentamentos precários, na prática sistemática de remoção, de empecilhos a esse modelo de desenvolvimento urbano, convertem-se em áreas

favoráveis à expansão do mercado imobiliário, seja criando novos territórios (esvaziados pelas remoções), seja valorizando o entorno, que estaria finalmente “livre das favelas que enfeiam a região” (como se diz no senso comum). Esse modelo, mais que injusto, insustentável, é ilegal e deve ser rebatido de todas as formas! A população que constrói e consolida aquele território precisa ter garantido o direito de permanecer e de ver sua própria vida melhorar na medida em que o entorno melhora. Mais do que “consultada”, deve ser convocada a participar dos destinos do bairro e da cidade, e para isso deve receber as informações e formações necessárias para que possam disputar e decidir em condições mínimas de igualdade.

O Plano Alternativo Popular, cuja experiência foi apresentada nesse artigo, procurou percorrer esse caminho: reconhecendo as características territoriais e sociais do local, ouvindo as reivindicações dos moradores, avaliando as possibilidades de atendimento e construindo propostas viáveis de urbanização. O futuro daquelas famílias, contudo, depende de uma mobilização permanente, dos moradores, das lideranças e de todos que lutam por uma cidade mais justa.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- COHAB-SP. Estatutos Sociais. 30 de abril de 2013. Disponível em <http://transparencia.cohab.sp.gov.br/>, acesso em junho de 2014
- COMITÊ POPULAR DA COPA-SP. “Favela da Paz”, disponível em <http://comitepopularsp.wordpress.com/2013/09/30/favela-da-paz/>, acesso em setembro de 2013.
- COMITE POPULAR DA COPA-RJ “Plano Popular da Vila Autódromo”, disponível em <http://comitepopulario.files.wordpress.com/2012/08/planopopularvilaaudromo.pdf>, acesso em agosto de 2012.
- COMUNIDADES UNIDAS DE ITAQUERA; PEABIRU e INSTITUTO PÓLIS “Plano Popular Alternativo da Favela da Paz”. São Paulo, abril de 2013
- FIX, M.; FERREIRA, J. W. S. “A urbanização e o falso milagre do CEPAC”. Disponível em <http://cidadesparaquem.org/blog/2013/1/23/a-urbanizacao-e-o-falso-milagre-do-cepac>, acesso em 23 de janeiro de 2013
- JORNAL DO SBT MANHÃ “Vizinhos do Itaquerão sentem a valorização do bairro”, disponível em <http://www.sbt.com.br/jornalismo/noticias/21549/Vizinhos-do-Itaquerao-sentem-a-valorizacao-do-bairro.html#.Uow0fMQjIZM>, acesso em setembro de 2013.
- MACEDO I.; DOMINGOS R. “Construção de Estádio em Itaquera aquece mercado imobiliário”, Portal G1 disponível em <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2011/06/construcao-de-estadio-em-itaquera-aquece-mercado-imobiliario.html>, acesso em setembro de 2013.