



OPERAÇÃO URBANA CÔNSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Análise de Política Pública para implantação
de projetos de Habitação de Interesse Social
no setor Jabaquara ano 2001-2012

ANGELA DOS SANTOS SILVA



ANGELA DOS SANTOS SILVA

**OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA
ÁGUA ESPRAIADA**

**Análise de Política Pública para implantação
de projetos de Habitação de Interesse Social
no setor Jabaquara ano 2001-2012**

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração:
Tecnologia da Arquitetura

Orientador: Prof.º Dr.
João Fernando Pires Meyer

**São Paulo
2015**

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

E-mail da autora: angelas405@gmail.com

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DO AUTOR E ANUÊNCIA DO ORIENTADOR EM 2015.

O original se encontra disponível na sede do programa.

Silva, Angela dos Santos
S586o Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: análise de política pública para implantação de projetos de habitação de interesse social no setor Jabaquara ano 2001-2012 / Angela dos Santos Silva. – São Paulo, 2015.
210 p.: il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Tecnologia da Arquitetura) – FAUUSP.
Orientador: João Fernando Pires Meyer

1. Operações urbanas – São Paulo (SP) 2. Habitação – São Paulo (SP) 3. Política urbana – São Paulo (SP) 4. Agentes sociais – São Paulo (SP) I. Título

CDU 711.51:332.72(816.11)

Nome: SILVA, Angela dos Santos

Título: OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: Análise de Política Pública para implantação de projetos de Habitação de Interesse Social no setor Jabaquara ano 2001-2012

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. _____ Instituição: _____
Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____
Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____
Julgamento: _____ Assinatura: _____

DEDICATÓRIA

Dedico a minha mãe Rosa, minhas irmãs Cristina e Marta,
ao meu amado Sergio e à flor do meu dia CATARINA.

AGRADECIMENTOS

À minha família, pela paciência, amor e compreensão, mesmo nos momentos que estive distante.

Ao meu marido Sergio, pelo amor e cumplicidade.

À minha filha Catarina, pela paciência e por acreditar que sua mãe seria capaz de fazer deste projeto uma realidade.

Ao meu orientador, Prof.º Drº João Fernando Pires Meyer, pelas orientações, contribuições, correções e sugestões ao longo desta pesquisa, pela paciência, dedicação e presença constantes durante a dissertação.

Ao Profº Drº Emílio Haddad, pelas orientações e sábias sugestões, no período inicial do Mestrado.

À Arquiteta e Urbanista Julliechristi Gonçalves de Paiva Bavaresco Dalefi, pela colaboração e paciência constantes.

Aos meus amigos João Freire d' Avila Neto, Vicente Renato Paolillo, Vladimir Avila e Mauri Fogaça de Almeida.

Às minhas amigas, Nilva Trindade Ribeiro, Sônia da Silva Gonçalves, Cirlene Mendes da Silva, Sásquia Hizuru Obata, Silvia Cristina Borghi, Maria Luiza Fava Grassiotto e Mariana Matayoshi Marchesin, pelas palavras de incentivo desde o início da pesquisa. À Ana Carolina Costa de Silva, pela colaboração na pesquisa.

À Sandra Mara Mota, pela contribuição nas transcrições das entrevistas.

À equipe da Gerência de Operações Urbanas e da Gerência de Estudos Econômicos da Empresa São Paulo Urbanismo.

Aos estagiários da Empresa São Paulo Urbanismo, Fábio Ragone Voto, Guilherme Augusto Lemes e Lígia Ferreira de Araújo.

Ao bibliotecário da São Paulo Urbanismo, Marcos da Silva Gomes, por sua colaboração e apoio nas referências bibliográficas.

A todos entrevistados, pela gentileza de me receberem em suas residências.

Às equipes da Secretaria e Biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU)/Pós-graduação, pela paciência e gentileza.

À Eva Barbosa pela revisão ortográfica.

À Amanda Dafoe e Leila Schontag, pelo projeto gráfico.

Enfim, a todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para que este trabalho fosse realizado.

RESUMO

As Operações Urbanas possuem em tese aplicabilidade para a criação de políticas urbanas mais eficientes, pois é um instrumento legal de requalificação urbana. Apresenta-se como um instrumento urbanístico de parceria entre o poder público municipal e a iniciativa privada. A Operação Urbana Consorciada Água Espreada (OUCAE) que é regida por lei específica possui um plano de obras e, com os Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac), os recursos financeiros são antecipados e podem ser utilizados no programa de investimentos de acordo com as diretrizes de obras estabelecidas na lei. Existe um Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada que define e prioriza onde serão aplicados esses recursos. A OUCAE possui perímetro delimitado em lei e divide-se nos seguintes setores: Setor Jabaquara, Setor Brooklin, Setor Berrini, Setor Marginal Pinheiros, Setor Chucrí Zaidan e Setor Americanópolis. Esta pesquisa apresenta os resultados do estudo do atendimento habitacional de interesse social da OUCAE no setor jabaquara no período de março de 2001 até dezembro de 2012, a partir da identificação e seleção dos principais agentes que participam do Grupo de Gestão envolvidos neste processo. Os métodos utilizados na pesquisa foram a pesquisa bibliográfica e a pesquisa qualitativa indireta com duas abordagens, a saber: a primeira abordagem abrangeu a investigação em informações secundárias coletadas nos documentos técnicos do acervo da biblioteca e arquivo técnico da EMURB, atual São Paulo Urbanismo e nas atas das Reuniões do Grupo de Gestão da OUCAE e a segunda abordagem amparada em dados primários onde entrevistou-se a população vulnerável moradora do setor Jabaquara direta-

mente afetada pelo plano de obras da OUCAE. Os resultados obtidos são referentes à discussão dos assuntos abordados nas Reuniões do Grupo de Gestão do ponto de vista da Habitação de Interesse Social onde apurou-se que as metas de atendimento habitacional não foram atingidas e à descoberta que os moradores que vivem em situação de vulnerabilidade nas comunidades atingidas pelas obras da OUCAE subdividem-se em subgrupos apresentando perfis diferentes, descaracterizando a prática de que a representação dos anseios e pontos de vista dos moradores em relação às ações praticadas pelo Poder Público está contida em um único grupo de moradores no Grupo de Gestão. Os resultados indicam que para atingir os objetivos esperados de um programa no âmbito de uma Política Pública seria necessário que estrategicamente a comunicação entre os agentes dos órgãos da Administração Pública e da sociedade civil, envolvidos no processo de requalificação urbana, fosse aprimorada, que o Grupo de Gestão participasse das discussões estratégicas para implantação de um projeto de Política Urbana e que os órgãos municipais, estaduais e federais se articulassem de forma mais institucionalizada. Em complemento que a comunicação se estendesse aos subgrupos de moradores que foram identificados na pesquisa, pois contribuiria para soluções consensuais quando da prática de alguma ação por parte do Poder Público que refletisse diretamente na população vulnerável.

Palavras-chave: Operação Urbana; habitação social; política urbana; agentes sociais; segregação.

ABSTRACT

Urban Operations in theory have applicability to the creation of more efficient urban policies as it is a legal instrument for urban renewal. It presents itself as an urban instrument of partnership between the municipal government and the private sector. The Urban Consortium Operation Águas Espraiada (OUCAE) which is governed by some specific legislation has a construction plan, and having the Additional Construction Potential Certificates (Cepac), the financial resources are anticipated and can be used according to the guidelines established by law. There is a Management Group in the Urban Operation that defines and prioritizes where these funds will be used. The OUCAE has its perimeter defined by law and is divided into six sectors. This research presents the analysis results of Public Policy for the implementation of social housing projects in Jabaquara sector from 2001 to 2012, from the research and selection of the main agencies in the management group involved in this process. The methods used in the research were the literature review and direct qualitative research with two approaches, namely: the first approach includes the investigation on secondary information collected in technical documentation library resources and technical files of EMURB, current Urbanism in Sao Paulo and the minutes from the Meetings of the Management Group of OUCAE. The second approach was supported by primary data from interviews with the residents of Jabaquara sector, who are di-

directly affected by the OUCAE plan. The results refer to the discussion of the matters approached in the meetings of the Group Management, from the point of view of social housing. The results showed that the housing assistance targets were not met; it also showed that residents living in vulnerable situation within the communities affected are subdivided into subgroups with different profiles, different practices and conflicting interests. Changing the view that the practice of the representation of the wishes and points of view and the perspective of the residents, in relation to the actions taken by the Government, is contained in a single group in the Management Group. The conclusion was, for an urban policy to be effective, it is necessary that the strategic communication between the agents of the public authorities and civil society involved in the urban renewal process improves in a better way. The Management Group should take part in strategic discussions to the implementation of an Urban Policy Project with the municipal, state and federal agencies to articulate more effectively. In addition, the communication should include all the subgroups of residents who were identified in the survey because it will contribute to a consensual solution when some action on the part of the government reflects directly on the vulnerable population.

Keywords: Urban Operation; social housing; urban policy; social workers; segregation.

LISTA DE FOTOGRAFIAS

- Fotografia 1** Comunidade Vietnã 2014
Fotografia 2 Comunidade Souza Dantas 2014
Fotografia 3 Comunidade Souza Dantas 2014
Fotografia 4 Região Água Espraiada 1995
Fotografia 5 Região Água Espraiada 1995
Fotografia 6 Região Água Espraiada 1995
Fotografia 7 Região Água Espraiada 1995
Fotografia 8 Região Água Espraiada 1995
Fotografia 9 Região Água Espraiada 1995
Fotografia 10 Região Água Espraiada 1995
Fotografia 11 Comunidade Henrique Medrin 2014
Fotografia 12 Comunidade Souza Dantas 2014
Fotografia 13 Comunidade Souza Dantas 2014
Fotografia 14 Comunidade Souza Dantas 2014
Fotografia 15 Comunidade Sousa Dantas 2014
Fotografia 16 Associação de Moradores comunidade vietnã
Fotografia 17 Comunidade Vietnã 2014
Fotografia 18 Comunidade Simão Rocha 2014
Fotografia 19 Comunidade Sousa Dantas 2014
Fotografia 20 Comunidade Henrique Medrin 2014
Fotografia 21 Comunidade Sousa Dantas 2014
Fotografia 22 Terreno desocupado da Comunidade Nova Minas Gerais 2014
Fotografia 23 Condomínio Corruiras 2014
Fotografia 24 Comunidade Sousa Dantas 2014
Fotografia 25 Vista aérea da região das Águas Espraiadas
Fotografia 26 Vista aérea da região das Águas Espraiadas
Fotografia 27 Comunidade Vietnã 2014
Fotografia 28 Comunidade Vietnã 2014

LISTA DE FIGURAS

- Figura 1** Operações Urbanas consolidadas no Município de São Paulo
Figura 2 Operação Urbana Água Espraiada estudo de zoneamento
Figura 3 Operação Urbana Água Espraiada estudo do perímetro
Figura 4 Proposta do sistema viário Água Espraiada
Figura 5 Proposta do sistema viário Água Espraiada
Figura 6 Proposta de drenagem

- Figura 7** Proposta de projeto para canalização dos afluentes
Figura 8 Proposta de projeto de espaço público alargamentos
Figura 9 Proposta de projeto de espaço público corredores
Figura 10 Proposta de projeto para zona de transição
Figura 11 Proposta de projeto para ocupação das encostas
Figura 12 Proposta de projeto para implantação dos novos conjuntos habitacionais
Figura 13 Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada

LISTA DE MAPAS

- Mapa 1** Uso e ocupação do solo sub perímetro Brooklin 1996
Mapa 2 Uso e ocupação do solo sub perímetro Jabaquara 1996
Mapa 3 Ocupação por favelas sub perímetro Brooklin 1993
Mapa 4 Ocupação por favelas sub perímetro Brooklin 1996
Mapa 5 OUCAE Contextualização Urbana
Mapa 6 Densidade Demográfica 2000
Mapa 7 Densidade Demográfica 2000 setor Jabaquara
Mapa 8 Densidade Demográfica 2010
Mapa 9 Densidade Demográfica 2010 setor Jabaquara
Mapa 10 Domicílios por setor censitário 2000
Mapa 11 Domicílios por setor censitário 2000 setor Jabaquara
Mapa 12 Domicílios por setor censitário 2010
Mapa 13 Domicílios por setor censitário 2010 setor Jabaquara
Mapa 14 Predominância uso do solo 2000
Mapa 15 Predominância uso do solo 2000 setor Jabaquara
Mapa 16 Predominância uso do solo 2010
Mapa 17 Predominância uso do solo 2010 setor Jabaquara
Mapa 18 Renda Média por setor censitário 2000
Mapa 19 Renda Média por setor censitário 2000 setor Jabaquara
Mapa 20 Renda Média por setor censitário 2010
Mapa 21 Renda Média por setor censitário 2010 setor Jabaquara
Mapa 22 Comunidades do setor Jabaquara
Mapa 23 Áreas de risco na OUCAE/setor Jabaquara

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 Manifestações dos Representantes nas Reuniões do Grupo Gestor

Quadro 2 Assuntos abordados nas Reuniões do Grupo Gestor

Quadro 3 Perfil de atuação dos Representantes nas Reuniões do Grupo Gestor

Quadro 4 Ponto de vista dos entrevistados

Quadro 5 Distribuição de núcleos de favelas por trechos Córrego Água Espreiada ano 1995

Quadro 6 Distribuição de núcleos de favelas por trechos Córrego Água Espreiada ano 1996

Quadro 7 Utilização dos recursos da OUCAE 2001 2014

Quadro 8 Melhoramento Águas Espreiadas Principais fatos Linha do Tempo

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Adin Ação Direta de Inconstitucionalidade

AE Água Espreiada

Apeop Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas

AR JA Regional do Jabaquara

AR SA Regional de Santo Amaro

BIJ Biblioteca Infante Juvenil

Bovespa Bolsa de Valores de São Paulo

BP Biblioteca Pública

CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CDM Clube Desportivo Municipal

Cepac Certificado de Potencial Adicional de Construção

CET Companhia de Engenharia de Tráfego

CMH Conselho Municipal de Habitação

CMT Câmara Metropolitana de Transportes

Codegran Conselho de Desenvolvimento da Grande São Paulo

CS Centro de Saúde

CVM Comissão de Valores Mobiliários

DER Departamento de Estrada de Rodagem

Dersa Desenvolvimento Rodoviário S.A.

DNER Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
DSV Departamento de Operação do Sistema Viário
EIA Rima Estudo e Relatório de Impacto Ambiental
Emplasa Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano
Emurb Empresa Municipal de Urbanização
Fabes Fundação Eletrobrás de Seguridade Social
FAU USP Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
Fepasa Ferrovia Paulista S.A.
GT Grupo de Trabalho
HIS Habitação de Interesse Social
IAB Instituto de Engenharia
IPTU Imposto Predial e Territorial Urbano
OAB Ordem dos Advogados do Brasil
OU Operação Urbana
Oucae Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
PAM Posto de Atendimento Médico
PDE Plano Diretor Estratégico
PMSP Prefeitura do Município de São Paulo
RMSP Região Metropolitana de São Paulo
Secovi Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
Sehab Secretaria da Habitação do Município de São Paulo
Sempla Secretaria Municipal do Planejamento
SF Secretaria de Finanças
Siurb Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras
SMMA Secretaria Municipal do Meio Ambiente
SMSP/Comdec Secretaria Municipal de São Paulo/Coordenadoria Municipal de Defesa Civil
SMT Secretaria Municipal dos Transportes do Estado de São Paulo
SNT Secretaria de Estado dos Negócios de Transportes
SVP Secretaria de Vias Públicas
UBS Unidade Básica de Saúde

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	19
	1.1 Apresentação	19
	1.2 Objetivos	24
	1.3 Procedimentos Metodológicos	25
	1.4 Estrutura da Dissertação	34
2	RENOVAÇÃO URBANA	37
	2.1 Operação Urbana como instrumento de Política Pública	37
	2.2 Operação Urbana na cidade de São Paulo	40
	2.3 Histórico das propostas de política urbana para a região das Águas Espraiadas (1990-2001)	43
	2.3.1 Grupo de Trabalho	44
	2.3.2 Desenvolvimento dos trabalhos	47
	2.3.3 Caracterização da área	50
	2.3.3.1 Zoneamento	51
	2.3.3.2 Uso e ocupação do solo	51
	2.3.3.3 Bacia hidrográfica	53
	2.3.3.4 Sistema viário e transporte	54
	2.3.3.5 Favelas e cortiços	55
	2.3.3.6 Equipamentos sociais	56
	2.3.3.7 Educação e Creches	56
	2.3.3.8 Saúde	56
	2.3.3.9 Esportes e Cultura	56
	2.3.3.10 Áreas verdes públicas	57
	2.3.3.11 Valores imobiliários	57
	2.3.4 Propostas de melhorias	58
	2.3.4.1 Definição do perímetro	58
	2.3.4.2 Obras viárias	59
	2.3.4.3 Drenagem e saneamento	61
	2.3.4.4 Desenho urbano	62
	2.3.4.5 Área de beneficiamento direto e indireto	65
	2.3.4.6 Habitação de Interesse Social	66
	2.3.4.7 Tipologia de ocupação	67
	2.3.4.8 Considerações	68
	2.4 Processo de segregação na década de 90 anterior à Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	69
	2.5 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE)	80
	2.5.1 Instrumento de pagamento de contrapartida	82
	2.6 Impactos da primeira década da OUCAE	83

3	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO GRUPO DE GESTÃO	103
	3.1 Manifestações Representantes	103
	3.2 Assuntos discutidos e decididos	115
	3.3 Comportamento Representantes	117
4	MORADORES EM SITUAÇÃO VULNERÁVEL	129
	4.1 Presidente do Fórum de Lideranças	130
	4.2 Liderança da Comunidade 1	134
	4.3 Liderança da Comunidade 2	138
	4.4 Morador cadastrado	143
	4.5 Morador não cadastrado	150
	4.6 Morador de residência particular (possui título de domínio)	152
	4.7 Morador cadastrado em auxílio aluguel	153
	4.8 Morador reassentado Condomínio Corruíras	155
	4.9 Morador reassentado Condomínio Corruíras que possuía comércio na Comunidade Nova Minas Gerais	158
5	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREA DE RENOVAÇÃO URBANA	165
6	CONCLUSÃO	175
	6.1 Resultados e Contribuição Teórica do Trabalho	175
	6.2 Limitações e pesquisas complementares sugeridas	179
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	184
	ANEXO A	189
	Projeto do Condomínio Corruíras	
	APÊNDICE A	193
	Termo de Consentimento Livre e Esclarecido	
	APÊNDICE B	195
	Questionário Aplicado nas Entrevistas	
	APÊNDICE C	205
	Entrevista Concedida por Funcionário da SMSP/Comdec	



Fotografia 1 - Comunidade Vietnã 2014
Fonte: Silva, Angela





Fotografia 2 - Comunidade Souza Dantas 2014
Fonte: Silva, Angela

1.INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO

A Operação Urbana é um instrumento legal de requalificação urbana que tem a intenção de criar uma Política Pública mais eficiente para as cidades. No caso da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) apresenta-se como um instrumento urbanístico de parceria entre o poder público municipal e a iniciativa privada. A OUCAE é regida por lei específica e estabelece um programa de intervenções que prevê o provimento de Habitação de Interesse Social (HIS) para a população moradora em favelas atingidas pelas obras da operação urbana.

O Poder Público utilizando-se deste instrumento urbanístico elaborou um projeto de Política Pública para a região das Águas Espraiadas com o objetivo de implantar HIS para garantir atendimento habitacional definitivo aos moradores que seriam cadastrados, removidos e reassentados em virtude das obras da operação urbana. Vale lembrar, que o papel dos agentes públicos e privados é importante no processo de implantação de um projeto de Política Pública.

Destaca-se que a Política Pública engloba, além da função de planejamento, a de coordenação e fiscalização dos agentes públicos e privados. H. Simon, C. Lindblom e D. Easton são alguns dos autores que estudam Políticas Públicas. Conciliando conhecimento científico com a produção empírica dos governos, Laswell introduz a expressão *policy analysis* (análise de política pública). Simon, por sua vez, introduz o conceito de racionalidade limitada dos decisores públicos (*policy makers*) que, segundo seus

conceitos, se limita, em virtude de informações incompletas ou imperfeitas, tempo para tomada de decisão e auto-interesse dos decisores. Porém, essa situação pode ser maximizada a partir da criação de estruturas que componham o comportamento dos agentes e os levem aos resultados desejados.

O estudioso Lindblom segue a linha de questionamento das teorias de ênfase no racionalismo, de Laswell e Simon, propondo incorporar outras variáveis à formulação e análise das políticas públicas. Por fim, Easton define a política pública como um sistema, ou seja, envolve a relação entre formulação, resultados e o ambiente (SOUZA, 2006).

O autor salienta que, em muitas definições encontradas na literatura sobre o tema, são ignorados os conflitos de ideias, interesses e os limites que cercam as decisões dos governos. A possibilidade de cooperação entre as instituições e os grupos sociais também ficou de fora dessas discussões. Porém, em abordagens diferentes, as definições de políticas públicas assumem que o resultado final de um trabalho é mais importante do que os trabalhos individualizados e que os indivíduos, as instituições, interações e a ideologia comum compõem esse cenário.

Os estudos de políticas públicas enfocam basicamente casos empíricos e seus resultados refletem determinada situação em específicos lugar e tempo. Só é possível o aprimoramento das análises de políticas públicas uma vez que seja possível a análise de outras políticas públicas específicas com suas respectivas peculiaridades. Leva-se em consideração também o conhecimento teórico de cada uma delas, referente às inter-relações estruturais e aos agentes atuantes no processo de implementação.

Em situações como essa, é primordial ligar todas as atividades a serem desenvolvidas em uma infraestrutura social de discussões mútuas e compartilhar informações. Mesmo que, de maneira desestruturada, é comum, em um sistema pluralista, que, após o estabelecimento de uma política pública, os gestores procurem articular-se para executar os programas estabelecidos. Já é sabido que a participação conjunta de outros órgãos e de seus respectivos agentes melhora as chances de sucesso de projeto em implementação. Portanto, no caminho para a implementação eficaz de política pública, faz-se necessário dar a devida importância aos órgãos e agentes participantes.

Um fato importante e que antecede um projeto de Política Pública é o Plano Estratégico destinado a determinada região. Nesse contexto mais amplo, Castells e Borja (1996) conceituam as cidades como atores políticos, ou seja, a cidade representa um articulador entre a sociedade civil, a iniciativa privada e as diferentes instâncias do Estado.” Um Plano Estratégico é a definição de um Projeto de Cidade que unifica diagnósticos, concretiza ações públicas e privadas e estabelece um marco coerente de mobilização e de cooperação dos atores sociais urbanos” (CASTELLS, BORJA, 1996, p.166). É a oportunidade, após aprovação de um Plano Estratégico, com a participação da sociedade civil, dos agentes públicos e privados atuarem em conjunto para atingir os objetivos propostos.

Há uma corrente teórica que defende que a forma como as Políticas Públicas estão sendo realizadas não condizem com a busca pela satisfação de todos os agentes sociais envolvidos, mas sim pela satisfação única e exclusiva do mercado imobiliário.

Segundo Debord (2003, p.13) “Toda a vida das sociedades nas quais reinam as condições modernas de produção se anuncia como uma imensa acumulação de *espetáculos*. Tudo que era diretamente vivido se esvai na fumaça da representação”.

“O urbanismo é a tomada do meio ambiente natural e humano pelo capitalismo que, ao desenvolver-se em sua lógica de dominação absoluta, refaz a totalidade do espaço como *seu próprio cenário*” (DEBORD, 2003, p.169).

Seguindo a mesma linha de pesquisa, Ferreira (2007), em sua obra *O Mito da Cidade Global*, conceitua a cidade-global como associada à dinâmica do mercado imobiliário. O nome “cidades-globais” originou-se a partir das mudanças na economia mundial, quando as cidades tiveram que, de alguma forma, se adaptar à situação, assumindo um novo papel estratégico na economia. É uma nova etapa do modo capitalista de produção, em que ocorrem novas tendências de “globalização”.

A cidade é movida por um discurso inovador que formula, com a parceria público-privada em operações urbanas, uma forma de captar e aplicar os recursos arrecadados para privilegiar o mercado imobiliário (FERREIRA, 2007).

De acordo com Ferreira (2007, p24), o conceito de cidades-globais não se aplica à cidade de São Paulo. No seu ponto de vista, é

uma construção ideológica, pois a realidade da cidade é diferente. Segundo Pavez (2009-2010), não é possível prever tudo o que ocorre desde a formulação até a implantação de um projeto. Essa incerteza afeta a avaliação das políticas públicas, considerando que a implantação passa por uma cadeia de agentes, cada qual com suas expectativas e poderes de intervenção nas decisões estratégicas.

Vale salientar que a análise dos agentes é ainda mais complexa, uma vez que acabam por se organizar estruturalmente, conforme as atividades que lhes são delegadas.

Segundo Correa (2013, p.43), a produção do espaço é consequência da ação de agentes reais, que possuem interesses, estratégias e atitudes próprios. E acabam também por ser contraditórios, conflitantes, entre eles mesmos. Por esse fato, a produção do espaço não é resultado da “mão invisível do mercado” ou até mesmo de um capital abstrato, que emerge de fora das relações sociais.

O autor Christian Topalov, em sua literatura, optou pelo uso da noção de “agente” em seu livro *Les Promoteurs Immobiliers*, de 1974, analisando a produção capitalista de habitação na França. Topalov (1974) compatibiliza o marxismo e a utilização de “agentes”. Para o autor, cada reprodução do capital requer funções que considera como sendo uma relação social, onde os agentes concretos possuem o papel de suporte dessas relações. É um exemplo de análise do conceito de agentes para a análise de projetos urbanos.

les agents sociaux sont, en effet, analysés comme les supports de rapports sociaux parmi lesquels les rapports de production sont dominants, rapports dont les lois de développement et l'articulation apparaissent “concrètement” sous la forme de la pratique d'“acteurs”. (TOPALOV, 1974, p.274)

Outro conceito de agentes é abordado por David Harvey em seu livro *A Justiça Social e a Cidade* onde propõe uma maneira de procurar a lógica dos agentes através da identificação do valor de uso e valor de troca que cada agente tem como perspectiva. Um exemplo citado são os “atores do mercado da moradia”. (HARVEY, 1980, p.139).

De acordo com Pereira (2011, p. 25-26), os agentes na produção do espaço já foram discutidos por outros autores e salienta a

importância de aprofundar essa discussão, uma vez que a “produção imobiliária mercantil é um dos fundamentos da constituição de uma nova hegemonia de produção social do espaço”. Estudar os agentes imobiliários não somente como sujeitos produtores de experiências urbanas, mas como “agentes orgânicos e funcionais para a lógica do capital”.

A análise da participação dos agentes sociais na produção do espaço leva à discussão sobre a segregação socioespacial.

De acordo com Nobre (2001), houve uma política de exclusão social, na década de 90, na região da Marginal do Rio Pinheiros, quando, através do dispositivo legal das operações urbanas, ocorreu intervenção viária e a remoção de favelas, valorizando os empreendimentos privados e expulsando a população de menor renda, o que agravou o problema de segregação socioespacial.

Segundo Villaça (1998), a segregação urbana nada mais é do que um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros de metrópole. No Brasil, a segregação socioespacial faz com que existam dois centros: o das camadas populares e o da elite.

No caso dos projetos de implantação das Operações Urbanas Consorciadas, que estabelece a parceria entre o Poder Público e o Setor Privado, para viabilizar as obras previstas na lei da operação urbana, o que acontece de fato é, de acordo com Fix (2001), uma “parceria da exclusão”.

Os planos urbanos, como expressão democrática da sociedade, pressupõem que se pretende combater a desigualdade, porém, o projeto de planejamento participativo não gera prática efetiva de participação social.

De acordo com a autora, a implementação de um plano sem a participação social torna-o “inviável e, ele mesmo, inaceitável ao tomar os moradores como objetos e não como sujeitos” (MARICATO, 2000, p.180).

Conforme Pessoa e Bógus (2008), observa-se que, ao contrário da orientação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, a população de maior renda é a mais beneficiada com as intervenções urbanas. Com isso, o mercado imobiliário tenta impor seus interesses nas intervenções urbanas.

Independentemente dos conceitos abordados no presente capí-

tulo, salienta-se a importância da comunicação antes, durante e após o período de implantação de um projeto de Política Pública. Essa é a disciplina que colabora para que os agentes envolvidos no processo compreendam o seu papel na produção do espaço e, apesar dos seus interesses e conflitos, possam contribuir para uma democracia participativa a partir dos temas de interesse público.

De acordo com Henrique (2005, p.4), pesquisador da área de comunicação, “o fenômeno da urbanização quanto do desenvolvimento da comunicação são indissociáveis. Investigar as ações adotadas pelo Poder Público para cadastrar, remover e reassentar os moradores das comunidades atingidas diretamente pelas obras da OUCAE a partir da análise dos anseios, expectativas e frustrações dos moradores destas comunidades sobre a construção das HIS para o atendimento habitacional definitivo e também do ponto de vista dos representantes do Grupo de Gestão da OUCAE é importante para o aprimoramento da Política Pública estabelecida neste projeto.

É nesse contexto que o presente trabalho será desenvolvido e cujos resultados, apresentados no capítulo 5, serão confrontados com a teoria aqui apresentada.

1.2 OBJETIVOS

A pesquisa proposta tem por objetivo geral investigar as ações adotadas pelo Poder Público para cadastrar, remover e reassentar os moradores das comunidades diretamente atingidas pelas obras da OUCAE no setor Jabaquara, no ano de 2001 a 2012. Os objetivos específicos deste estudo são:

- Identificação e estudo da atuação dos agentes envolvidos na OUCAE, com relação à produção de HIS nas Reuniões do Grupo Gestor;
- Investigação da perspectiva dos moradores das comunidades vulneráveis do setor jabaquara com relação a sua inserção nos procedimentos e planos da OUCAE.

Para contextualizar a pesquisa, o período escolhido para o estudo vai de 1990 até o final de 2012, que corresponde à época em que ocorreram os primeiros estudos sobre a operação urba-

na, passando pela Lei 13.260, de 28 de dezembro de 2001, da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, regulamentada por meio do Decreto 44.485, de 14 de junho de 2004. Porém, a análise das atas das reuniões do Grupo de Gestão compreende o período de 2003 até 2012.

A pesquisa não aprofunda as questões de Administração Pública da atual gestão, que iniciou seu mandato no ano de 2013, tão pouco das gestões anteriores, pois acarretaria o comprometimento ético desta pesquisadora, uma vez que é funcionária de carreira da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb), atual São Paulo Urbanismo (SP Urbanismo), desde 1990.

Outra questão que não será verbalizada nas apresentações e nem escrita na dissertação, diz respeito ao subgrupo de moradores que possui indícios de atividades ilícitas, pois foi esse subgrupo que possibilitou, sem nenhum empecilho ou restrição, nossa entrada e permanência nas comunidades durante os meses de pesquisa. Desta forma, foram realizadas as vistorias nas comunidades, o relatório fotográfico original apresentado na dissertação, e as entrevistas com os moradores.

1.3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Os procedimentos metodológicos utilizados para a elaboração do presente trabalho amparam-se na pesquisa qualitativa, que, de acordo com Minayo (1993), é fundamentada por uma linguagem baseada em conceitos, proposições, hipóteses, métodos e técnicas. A construção dessa linguagem, de acordo com a autora, denomina-se *ciclo de pesquisa*, que pode ser dividido em três etapas: a fase exploratória, o trabalho de campo e a análise e o tratamento dos materiais empírico e documental.

A *fase exploratória* consiste na definição e delimitação do projeto de pesquisa, desenvolvendo-o teórica e metodologicamente e na organização de todos os procedimentos necessários para preparar a entrada em campo.

O *trabalho de campo* envolve colocar em prática empírica as proposições teóricas elaboradas no primeiro ciclo de pesquisa.

A *análise e o tratamento dos materiais empírico e documental* consistem nos procedimentos realizados para compreender e interpretar os dados empíricos. É nesse momento que se articulam os resulta-

dos com a teoria que fundamenta o objeto de pesquisa. Subdivide-se em três etapas: a ordenação, classificação e análise dos dados. O ciclo de pesquisa compõe-se de etapas que se completam e não se fecham, uma vez que sempre gera conhecimento e indagações novas. Porém, definido um período de início e término da pesquisa, a organização das etapas é importante (MINAYO, 1993). Na *fase exploratória* do presente trabalho definiu-se que o tema da pesquisa seria o estudo do atendimento habitacional de interesse social da OUCAE, delimitando o objeto de pesquisa ao setor Jabaquara da referida operação urbana e o período de análise de 2001 a 2012.

Foi o período objeto da revisão bibliográfica sobre os assuntos pertinentes à pesquisa, tais como: pesquisa social, estudo de caso, operação urbana, segregação, gentrificação, agentes sociais, comunicação pública, políticas públicas e governança. A forma de pesquisa adotada foi a utilização do sistema Dedalus, que consiste no Banco de Dados Bibliográficos da Universidade de São Paulo (USP), que disponibiliza teses e dissertações em formato digital e também a localização de livros, revistas, periódicos, para busca física, em pesquisas pela Internet, de livros e artigos que porventura estivessem disponibilizados em formato digital e em referências contidas nas leituras realizadas.

Nesse ciclo da pesquisa, foram investigadas as informações secundárias existentes na biblioteca e no arquivo técnico da SP Urbanismo, que abrange os documentos arquivados sobre o objeto de pesquisa, como: mapas da área; documentos de registros histórico e institucional; relatórios dos estudos técnicos das primeiras concepções da operação urbana; atas das Reuniões do Grupo de Gestão; leis, decretos e portarias; relatórios de atividades dos projetos desenvolvidos para a região que estavam arquivados ou em arquivos pessoais de agentes públicos ou contratados que trabalhavam na empresa e participaram de ações relacionadas à OUCAE no período estabelecido para a pesquisa; e material iconográfico envolvidos no processo de desapropriação de áreas ao longo do Córrego Água Espreada na década de 1990.

A segunda abordagem dos métodos aplicados à pesquisa foi a investigação com informações de dados primários, que consistiu em entrevistas realizadas diretamente com a população vulnerável moradora em algumas comunidades atingidas pelas obras da OUCAE

e o método de observação participante nas mesmas comunidades. Para o *trabalho de campo*, justifica-se a escolha das entrevistas como método de construção de informações pertinentes ao trabalho, porque, de acordo com Minayo (1993), a relação entre pesquisador e pesquisados torna-se um instrumento privilegiado de coleta de informações, pois a fala é reveladora de condições de vida, da expressão dos valores, crenças, ideias, maneiras de pensar, sentimentos, maneiras de sentir, condutas, pensamentos sobre o futuro e consciência ou não de algumas atitudes e comportamentos. As informações são diretamente construídas durante as entrevistas e tratam da reflexão do próprio indivíduo sobre a realidade que vivencia. O registro “ao pé da letra”, segundo a autora, é importante para a compreensão da lógica interna do grupo ou da coletividade estudada. No capítulo 4, está aplicado esse método para dissertar sobre os moradores em situação vulnerável. Anteriormente às entrevistas, foi elaborado um questionário semiestruturado que combinou perguntas fechadas e abertas, em que o entrevistado teve a oportunidade de discorrer sobre o tema indagado sem se prender simplesmente à questão formulada. E também escrito um Termo de Consentimento Livre e Esclarecido para apresentar aos entrevistados, antes das entrevistas, constando as seguintes informações: título do projeto; objetivo da entrevista; descrição dos procedimentos aplicados; que não há benefícios diretos para o participante; garantia à liberdade de retirar o consentimento a qualquer momento; direito de confiabilidade; direito de ser mantido atualizado sobre a pesquisa; de que não há despesas e compensações ao entrevistado; e compromisso do pesquisador de utilizar as informações coletadas somente para fins acadêmicos. Segundo Yin (2010), o estudo de fenômenos contemporâneos em contexto da vida real necessita de práticas éticas. Foram realizadas 31 entrevistas, no período de agosto de 2014 a setembro de 2014. Na época da vistoria nas comunidades, foi realizado o relatório fotográfico original, que compõe, dentre outras figuras, as condições reais de moradia dos moradores das comunidades visitadas. Todas as entrevistas foram gravadas e transcritas posteriormente. As lideranças foram os primeiros moradores a serem entrevistados para que o pesquisador pudesse identificar qual era a hierarquia praticada na comunidade e o entendimento sobre as ações do Poder Público para cadastrar e reassentar definitivamente

te os moradores atingidos diretamente pelas obras da OUCAE.

Foi realizada *observação direta* como fonte complementar de coleta de dados. Consistiu em estar presente em dois eventos organizados pela Associação de Moradores da Comunidade e observar atentamente o comportamento das pessoas, as condições do ambiente e qual era a relação entre as Lideranças e os moradores. A postura do pesquisador foi a de não intervir em nenhuma situação que pudesse comprometer o ambiente e a rotina dos moradores que lá estavam.

Na *análise e no tratamento do material empírico e documental*, foram realizadas as seguintes atividades: os dados empíricos e documentais foram primeiramente ordenados e classificados de acordo com o tema, ano e relevância.

Para manter a confiabilidade da evidência do estudo de caso, um dos princípios de coleta de dados que pode ser aplicado à pesquisa qualitativa é a criação de uma base de dados (YIN, 2010). Foi essa a forma de organização aplicada na pesquisa. Durante a revisão bibliográfica, foram elaborados fichamentos das obras, lidas para otimizar tempo quando da seleção das obras que constariam dos capítulos finais. Já para as atas das reuniões, foi elaborado um texto consolidado contendo todas as informações contidas nas reuniões durante o período proposto para a pesquisa. Essas narrativas constam do banco de dados, mas não são consideradas como textos finais da dissertação. É o início do processo analítico.

Após a ordenação e classificação dos dados foi iniciada a análise dos dados coletados da seguinte forma: foram elaboradas 2 tabelas referentes aos dados coletados após a leitura das atas de reuniões e outra com os dados coletados na entrevistas já com as entrevistas transcritas. A partir da análise horizontal e vertical das informações coletadas e organizadas nas tabelas foram escritos os textos dos capítulos 3 e 4, ou seja:

O Quadro 1 apresenta o início da planilha, contendo na primeira linha, o rótulo das colunas com os títulos dos Representantes Institucionais do Grupo de Gestão. As datas das reuniões são o rótulo das linhas e estão relacionadas na primeira coluna. Cruzaram-se as informações horizontal e vertical e sumarizaram-se os assuntos manifestados nas reuniões por cada representante. A ausência de informação na tabela significa que o representante

QUADRO RESUMO DAS MANIFESTAÇÕES DAS REUNIÕES DO GRUPO GESTOR OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA					
Nº REUNIÃO	EMURB	SUB. STO AMARO	SUB.JABAQUARA	MOV. DEFENDA SP	IAB
1- 27/03/2003				mostra preocupação para que se priorize a construção de HIS onde a Av. AE já está construída	
2- 26/06/2003	Sugeriu formação de comissões para assuntos específicos. Ex: HIS com participação mínima Defenda São Paulo, Associações de Bairros e Subprefeituras.		Informa que o problema da habitação tem que ser visto também sob outros ângulos.Acrescenta a Secretaria do Trabalho e Secretaria Municipal de Assistência Social a participar das comissões de HIS. Demonstra preocupação com a população no sentido de que a mesma influencia as decisões na Câmara e sugere que discutam mais os processo com a população.		
3- 25/09/2003			Se preocupa em informa a população.	Sugere reunião com os moradores para esclarecimentos.	
4- 5/02/2004	Mostra preocupação em realizar um trabalho para mostrar ao MP que a comunidade quer que a OU dê certo.		Ele enfatiza que a lei da OUCAE não garante onde os HIS serão construídos.	É contra quanto à forma que a lei da OU foi feita.	
5- 15/06/2004					
6- 20/12/2004					
7- 24/11/2005					
8- 30/06/2006	Ressalta na apresentação a necessidade de atendimento habitacional.Não há ainda cadastramento total das famílias atingidas pelas obras.Está sendo realizada parceria entre Governo do Estado e CDHU.Depois da reclamação dos representantes do Defenda São Paulo e União dos Moradores das favelas justifica ser necessaria a parceria com a CDHU,pois são mais de 10000 famílias par atender.		O Subprefeito pede que a EMURB os informe das ações locais, pois a população o procura para esclarecimento.	Manifesta desagrado quanto a forma que o convênio foi firmado sem o conhecimento do Grupo Gestor. As deliberações do grupo podem ser comprometidas no que tange o atendimento habitacional e para que não haja mudanças no projeto.	
9- 27/02/2007					
10- 4/07/2007					
11- 2/10/2007	Explica como os recursos serão utilizados na HIS, que o convênio veio colaborar e que a lei da Ou será cumprida.Enfatiza o quanto a ZEIS é importante e que retirá-la não é tarefa fácil.		pede prioridade de ações no Jabaquara.		
12- 18/12/2007					
13- 25/03/2008	Assume que não foram executados investimentos em HIS. Coloca a culpa na gestão anterior, pois em suas palavras herdou outras obras que devem ser concluídas. Mas disse que estão sendo tomadas iniciativas para viabilizar as HIS. Assume como 1º compromisso.Nas palavras do Diretor Financeiro os recursos não são suficientes para implantação de HIS. O que está previsto é de acordo com o que puderam fazer. estuda-se alternativas. Há uma demonstração de falta de organização na questão das HIS. mais uma vez é nítido que não uma planejamento de ações que inclui projetos, obras e atendimento habitacional.Quando uma moradora reclama do DUP Estadual disse que não pode fazer nada, pois é de outra competência (Estado).Após questionamento da Subprefeitura do Jabaquara justificou que outras ações serão tomadas para atender toda a demanda.		Reclama da quantidade pequena de HIS proposta. 600 UH. Sugere utilização de outra áreas.	Os moradores não tiveram conhecimento de um DUP estadual. Ficaram surpresos e não gostaram	
14- 1/07/2008	Existem recursos, porém é um projeto complexo de executar diante de muitos problemas a serem resolvidos.				
15- 25/11/2008					

Quadro 1 - Manifestações dos Representantes nas Reuniões do Grupo Gestor
Fonte: elaborado pela autora

não se manifestou na reunião do Grupo de Gestão.

No Quadro 2 apresenta-se parte da planilha onde se ordenou e classificou-se os assuntos gerais e específicos sobre Habitação de Interesse Social (HIS). No rótulo das colunas constam os assuntos discutidos e decididos gerais e específicos à HIS. Na primeira coluna à esquerda consta o número da reunião do Grupo de Gestão. A ausência de informação na tabela significa que não houve assunto discutido e decidido na reunião do Grupo de Gestão.

No Quadro 3 apresenta-se parte da planilha onde se descreveu o comportamento dos representantes nas reuniões do Grupo de Gestão. No rótulo das colunas constam o perfil do representante, se houveram conflitos nas questões de moradia, disputa de recursos para moradia e a linha de atuação do representante esperada, a partir da metodologia de análise dos agentes, proposta por Harvey (1980), com base nos valores de uso e valores de troca esperados. Na coluna à esquerda consta o nome dos representantes do Grupo de Gestão. A ausência de informação na tabela significa que na da consta sobre o assunto na ata de reunião do Grupo de Gestão.

As informações dos entrevistados foram e classificadas no Quadro 4 após as entrevistas e leitura cuidadosa da transcrição. Para sistematizar as informações elaborou-se a tabela abaixo onde constam todas as questões formuladas aos entrevistados, o subgrupo identificado nas entrevistas e os pontos de vista sobre o tema abordado na conversa. No rótulo das colunas constam as questões e os pontos de vista dos entrevistados. Foi elaborada uma coluna para cada entrevistado. E cada subgrupo contém as informações individualizadas. As questões formuladas nas entrevistas sofreram alteração no decorrer da pesquisa por não ser possível prever o comportamento dos entrevistados e a sua compreensão do que estava sendo argumentado. Estas adaptações às vezes ocorreram no momento da pesquisa e outras vezes formuladas uma semana antes da próxima vistoria.

Para os subgrupos diagnosticados nas entrevistas todas as questões foram analisadas entrevistado por entrevistado, ou seja, no caso dos moradores cadastrados que foram 19 entrevistados, a análise ocorreu na horizontal lendo as questões e interpretando as respostas dos

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA				
QUADRO RESUMO REUNIÕES GRUPO GESTOR				
Nº REUNIÃO	ASSUNTOS GERAIS		HIS	
	DISCUTIDO	DECIDIDO	DISCUTIDO	DECIDIDO
1	1. Regimento Interno; 2. Prioridades das obras; 3. Contratação de parecer jurídico sobre a improcedência da Ação Civil Pública; 4. eleição de comissão para conversar com o Ministério Público sobre a possibilidade de desistir/retirar a Ação Civil Pública; 5. Eleger comissão para conversar com Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo para requerer antecipação do julgamento da Ação Civil Pública.	Regimento Interno aprovado; Complexo de pontes Real park; HIS; Ampliação de áreas verdes; Elaboração dos projetos relativos ao Plano de Intervenções com prioridades para HIS onde a avenida Água Espraiada esteja aberta e ao longo do córrego da Água Espraiada. Item 3 aprovado; Item 4 decidiu-se convidar um representante do Ministério Público para discutir a questão no Grupo de Gestão; 5. aprovado porém para acontecer após ter conversado com o Ministério Público.	Elaboração dos projetos relativos ao Plano de Intervenções com prioridades para HIS	Aprovado onde já houve a construção da avenida e ao longo do córrego Água Espraiada
2	Sugerido pelo coordenador formação de grupos para discutir problemas urgentes	Formação de grupos por tema		
3	Elaboração de cartilha informativa à população sobre as obras na região; Reunião do Grupo gestor antes que o Decreto seja publicado	Foram agendadas reuniões específicas para tratar dos assuntos.		
4	O coordenador sugere que seja encaminhada uma carta ao consórcio contratado pela COHAB para contratar pessoa para trabalharem nas obras que residam na área da Água Espraiada conforme seja possível.	Aprovado		
5	Periodicidade das reuniões	nada decidido		
6		Sobre a periodicidade das reuniões discutida na reunião anterior ficou decidido que seriam realizadas a cada 3 meses.		
7	1. Itens a serem incluídos com a respectiva destinação de recurso para a 2ª emissão do CEPAC apresentados pelo coordenador: conclusão da ponte (1ª emissão); construção de HIS (1ª emissão); áreas verdes; extensão da Av. Roberto Marinho; projetos e implantação das vias locais; 2. deliberação sobre encaminhamento à EMURB sobre o entendimento de "lotes lindeiros" na alínea "k" do inciso II do artigo 5º, da Lei nº 13.260/01. O coordenador prope que CTLU emita resolução com esclarecimentos.	1. Aprovado destinação de recursos para os itens apresentados pela coordenadora; 2. O Grupo Gestor deliberou na forma de RECOMENDAÇÃO anexa.		
8				
9	Proposta da coordenadora de valor mínimo do CEPAC de R\$400,00 ara R\$411,00.	Aprovada		
10				
11	Solicitação da Subprefeitura de Pinheiros para integrar o Grupo Gestor.	Aprovada com direito à voz e não a voto.		
12	Aprovação do Plano Chucri Zaidan	Aprovado		
13	Novos investimentos apresentados pelo coordenador a serem realizados com recursos da OUCAE em áreas verdes, projetos e obras	Aprovado	Novos investimentos apresentados pelo coordenador a serem realizados com recursos da OUCAE em atendimento habitacional às famílias atingidas pelas intervenções.	Aprovado
14				
15	Deliberação sobre proposta de ajuste de estoque de potencial adicional de construção no setor Berrini	Será discutida com subsídio de mais informações em outra reunião para que possa ser votada a proposta.		
16				
17				
18				

Quadro 2 - Assuntos abordados nas Reuniões do Grupo Gestor
Fonte: elaborado pela autora

19 entrevistados e assim sucessivamente para os demais subgrupos. Após a elaboração destas tabelas que corresponde à fase de análise da pesquisa onde foram decompostos os dados na busca de uma relação entre as partes, partiu-se para a interpretação dos dados que buscou um sentido em todos os dados coletados nas falas e ações dos representantes do Grupo de Gestão e dos entrevistados para explicar todo o contexto da pesquisa que foi apresentada nos capítulos 3 e 4.

ANÁLISE DOS REPRESENTANTES				
REPRESENTANTE	PERFIL	CONFLITOS questões MORADIA	DISPUTA RECURSOS	LINHA DE ATUAÇÃO - valor de uso e troca
EMURB/SP URBANISMO	Possui a necessidade constante de demonstrar em palavras e relatórios que a Municipalidade está cumprindo com o seu papel de transparência perante os cidadãos e que as ações que por ventura não tiveram êxito ou não puderam de alguma forma serem cumpridas em sua totalidade são em virtude de outros agentes e não por sua culpa. Enfatiza sempre que a empresa é coordenadora da OUCAE e não executora das obras. Que o Grupo Gestor não tem papel decisório e somente deliberatório das ações de acordo com os recursos disponíveis. Sempre se esquivava quando o assunto é prazo de início e conclusão de obras. No caso de mudança de gestão coloca total responsabilidade de não cumprimento das diretrizes da lei na ineficiência da outra administração. Não possui a capacidade de articulação com os demais agentes.	Tenta sempre se justificar o por que da não aplicação dos recursos que dizem que foram reservados na construção das HIS. Foge do conflito direto principalmente com os agentes representantes da sociedade civil transferindo a responsabilidade para SEHAB.		para a SP Urbanismo o que interessa é o valor de troca, pois como empresa coordenadora da operação urbana consorciada água espraída uma vez que consiga viabilizar a entrega dos terrenos desapropriados com imissão da posse à SP Obras para que possa construir as HIS terá cumprido com parte do assumido com os Representantes do Grupo Gestor que visa o cumprimento das diretrizes da Lei da operação urbana e de certa forma facilitará a negociação de outras pautas levadas ao grupo de Gestão para discussão e deliberação. Fortalece-se politicamente. Outro fato que ocorre é que a SP Urbanismo recebe um percentual pelas obras realizadas.
SP OBRAS	A SP Obras passa a configurar como agente em 2010 após a cisão da EMURB. Porém ao longo destes anos não é um agente participativo nas reuniões. A SP Urbanismo coleta os dados na SP Obras e somente quando a SP Urbanismo não consegue esclarecer ou se sente pressionada com relação às ações adotadas é que chama um representante da SP Obras a comparecer na reunião do Grupo Gestor para esclarecer em detalhes o que está de fato ocorrendo.	Quando questionada o porque que as HIS ainda não foram entregues transfere a culpa para SEHAB e as questões judiciais que envolvem desapropriação para aquisição de terrenos.		para a SP Obras possui valor de troca, pois quando cumpre com o cronograma de obra das HIS e entrega os apartamentos para que SEHAB possa reassentar os moradores atingidos pelas obras da Água Espraída abre frente de obra para que consiga cumprir o cronograma de obras estabelecendo-se perante à Administração como sendo uma empresa que atinge as metas planejadas e se fortalece politicamente. Enfatiza a sua capacidade de coordenação de projetos. A SP Obras também recebe um percentual pela administração da execução das obras
SEMPLA	Não participa das discussões e há sempre ausência de seus representantes			
SMDU	Não participa das discussões e há sempre ausência de seus representantes			
APEOP	Ansioso em todas manifestações realizadas argumentando o por que do atraso das obras e que no seu ponto de vista o maior problema é a falta de comunicação entre os agentes envolvidos no processo e principalmente com a população que é essencial neste processo. A compreensão das ações viabiliza a concretização de um projeto.	Solicita rapidez na construção das HIS.		para a APEOP possui valor de troca, pois uma vez que as obras se iniciam o mercado imobiliário movimenta-se no sentido de novas negociações em função de futuras valorizações em função da retirada das favelas e construção de obras de infraestrutura urbana. Alem disso a associação fica sabendo antecipadamente quais obras serão executadas
SECOVI	Contido nas manifestações. Quando realizada a preocupação é sempre com relação a quantidade e tipologias das HIS. É natural, pois representa uma entidade que é pesquisadora do setor do mercado imobiliário.			para o SECOVI possui valor de troca, uma vez que as obras se iniciam o mercado imobiliário movimenta-se no sentido de novas negociações em função de futuras valorizações em função da retirada das favelas e construção de obras de infraestrutura urbana.

Quadro 3 Perfil de atuação dos Representantes nas Reuniões do grupo Gestor
Fonte: elaborado pela autora

LIDERANÇA COMUNIDADE VIETNÃ - MORADOR CADASTRADO		
nº	QUESTÕES	PONTOS DE VISTA
1	J.S. como conversamos anteriormente você representa a comunidade Vietnã, Henrique Mendrin e a Simão Rocha em qual comunidade você mora?	
2	Fale um pouco sobre a Comunidade Vietnã , a quantidade estimada de famílias	
3	Fale-me um pouco sobre a infraestrutura dessa comunidade, por exemplo, você mesmo acabou de dizer que existem algumas famílias que foram retiradas por estarem em área de risco em que circunstâncias estão estas áreas?	preocupação com a vida das famílias
4	Quais as necessidades mais emergenciais da população residente para que possam ter uma melhora qualidade de vida, do seu ponto de vista?	moradia digna. Porém ele tem a expectativa de que com o projeto da OUCAE serão construídas moradias que levarão os moradores a terem um ambiente saudável e confortável.
5	Como você mesmo está falando o que se busca emergencialmente é residência para essas pessoas para que elas tenham uma condição digna de vida, nas imediações das residências dessas pessoas existem equipamentos públicos, escola hospital áreas verdes áreas para as crianças brincarem, centro de convivência por exemplo ou a comunidade está carente?	que a comunidade é carente de área de esporte e lazer. Com relação aos demais itens expostos a comunidade usufrui adequadamente dos equipamentos públicos.
6	Desde quando você acompanha os projetos propostos para área? e o que levou você a ser um representante local?	existem muitos moradores que desconhecem seus direitos e então busquei informação sobre o assunto e venho tentando agrupar os moradores para uma luta em conjunto. Devemos lutar por moradia e que a lei da OUCAE seja cumprida e não me considero melhor do que ninguém por liderar as comunidades.
7	Você poderia me explicar um pouco mais sobre o seu papel de presidente de fórum de liderança?	
8	E o seu papel como conselheiro participativo da subprefeitura do Jabaquara?	é importante a participação de um representante da região do jabaquara/americanópolis, pois desta forma podemos participar, opinar e questionar onde o dinheiro público será aplicado. É o momento que se discute a destinação dos recursos que são específicos e de responsabilidade da subprefeitura ou da operação urbana. evita-se desta forma que uma obra seja executada pela subprefeitura por exemplo, sendo que está prevista verba pela operação urbana.
9	Como foi o início de tudo e qual o seu papel agora como presidente da Conquistando um Espaço que é o local onde estamos realizando a entrevista?	
10	"Você poderia, por favor, comentar sobre a comunidade do Henrique Mendrin e Simão Rocha ou uma de cada vez o que for melhor pra você, você quer falar da Henrique Mendrin primeiro? um pouco sobre a infraestrutura da Henrique Mendrin se existem áreas de risco quais as necessidades emergenciais da população pra que ela tenha uma boa qualidade de vida. A comunidade Henrique Mendrin fica ao lado da Vietnã ? é uma continuação?	as questões habitacionais são tratadas da mesma forma em todas as comunidades. Na realidade querem garantia de que mesmo que a Administração mude a responsabilidade de construção das moradias para os moradores das comunidades continue. Um dos pontos que expõe seu ponto de vista veemente é a utilização do auxílio aluguel, que não atende de forma nenhuma as despesas para este fim. valor insuficiente. tratam como se fosse "esmola". onde estão as moradias de fato?
11	Desculpe C.B., pode complementar e depois você me fala só alguma coisa sobre a comunidade Simão Rocha e o seu papel na representação se você é presidente de uma associação se vocês em conjunto trabalham com as três associações?	atuar como liderança não é nada fácil. Deixar os interesses individuais de lado e lutar pelo coletivo é trabalhoso e requer desprendimento.enfrenta-se muitos problemas diariamente, dentre eles o poder paralelo e a demanda é constante.mas que apesar de todos os problemas que enfrentamos vale a pena lutar pelos direitos da coletividade.

Quadro 4 Ponto de vista dos entrevistados
Fonte: elaborado pela autora

1.4 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Este estudo foi desenvolvido em seis capítulos. O primeiro capítulo apresenta a pesquisa, a justificativa para a sua realização, os objetivos gerais e específicos, a metodologia aplicada para alcançar esses objetivos e a estrutura do trabalho.

No segundo capítulo, é elaborada a contextualização dos fatos que antecedem a OUCAE mesmo não sendo o objetivo da pesquisa, pois o leitor será capaz de compreender a evolução do Projeto de Política Pública para a região das Águas Espraiadas a partir dessa leitura e articulá-la com o objeto empírico de pesquisa do presente trabalho. Nessa contextualização, abordaram-se os primeiros estudos para a concepção de uma operação urbana do final da década de 80 e início da década de 90 até o ano de 2001, de publicação da Lei da OUCAE; a regulamentação desse instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade; a descrição da estrutura da operação urbana; e a análise comparativa, entre os anos de 2000 e 2010, da densidade demográfica, dos domicílios por setor censitário, da predominância do uso do solo e da renda média por setor censitário, a partir da elaboração de mapas temáticos.

O terceiro e quarto capítulos são dedicados aos resultados da pesquisa. O terceiro capítulo descreve as manifestações, os comportamentos dos representantes do Grupo de Gestão e os assuntos discutidos e decididos nas reuniões do Grupo Gestor do ponto de vista das Habitações de Interesse Social (HIS) no período de março de 2003 a dezembro de 2012. No que tange ao comportamento dos representantes, foram analisados como se posicionaram, nas reuniões, sobre os assuntos colocados em pauta, se entraram em conflito com outros representantes, se disputaram recursos em benefício de interesses próprios e, por fim, a sua linha de atuação, de acordo com a teoria de Harvey (1980) no que diz respeito ao valor de uso e valor de troca de uma mercadoria, que, no presente trabalho, se refere à moradia.

Os pontos de vista acerca das ações realizadas pelo Poder Público para o cadastro e atendimento habitacional definitivo dos moradores em situação de vulnerabilidade das comunidades diretamente atingidas pelas obras da OUCAE são apresentados no capítulo 4. Seus anseios, suas expectativas e decepções são retratados com depoimentos dos próprios entrevistados.

No quinto capítulo são abordados à luz das discussões apresentadas no capítulo 1 os resultados alcançados nos capítulos 3 e 4. O sexto e último capítulo refere-se à conclusão da pesquisa. É um resumo das principais contribuições que a pesquisa trouxe para a discussão, exemplificam-se as limitações da pesquisa e sugerem-se pesquisas complementares ao tema. um resumo das descobertas que ocorreram no processo de desenvolvimento da pesquisa, apresenta a contribuição teórica para a discussão, exemplifica as limitações da pesquisa e sugere pesquisas complementares ao tema.



Fotografia 3 - Comunidade Souza Dantas 2014
Fonte: Silva, Angela

2.RENOVAÇÃO URBANA

Este capítulo procura contextualizar os fatos que antecedem a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Ouca) para que o leitor possa compreender a evolução do Projeto de Política Pública para a região. Por este motivo, conceitua-se a operação urbana como instrumento de política pública apresentando o exemplo da cidade de São Paulo, elabora-se também, um histórico das propostas de política urbana para a região das Águas Espraiadas no período de 1990 à 2001 onde exemplifica-se o processo de segregação da década de 90. Por fim, o capítulo encerra-se com o exemplo da Ouca, apresentando alguns dados sócio-econômicos comparativos antes e após a operação urbana.

2.1 OPERAÇÃO URBANA COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICA PÚBLICA

Encontramos os precedentes do Estatuto da Cidade na década de 70 quando se iniciaram as discussões sobre o tema Renovação Urbana, que possibilitaria a elaboração de projetos para determinada região da cidade. Essas discussões objetivaram a busca e regulamentação de instrumentos urbanísticos que possibilitassem a instauração da função social da cidade e da propriedade necessários a um melhor planejamento da cidade (BRASIL, 2001).

A década de 80 foi o período em que, em virtude da adoção de políticas de restrição de gastos, tornou-se importante a análise de políticas públicas, no que tange ao seu planejamento, à

execução, às suas diretrizes econômicas e sociais, e à busca por novas ferramentas de gestão. Porém, os técnicos envolvidos nesses estudos não conseguiram equacionar as políticas públicas de modo a promover o desenvolvimento econômico e a inclusão social de parte da população.

Neste sentido que o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) prevê um conjunto de instrumentos que oferece ao poder público a capacidade não somente de normatização e fiscalização, mas também a de intervenção, tendo como foco o uso da cidade e da propriedade (BRASIL, 2001).

O capítulo I, art. 2º, estabelece os parâmetros que devem orientar a construção da política urbana, em todas as instâncias do poder público. Dentre as principais diretrizes que têm aplicabilidade no presente trabalho, pode-se citar:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social; VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: h) a exposição da população a riscos de desastres (BRASIL, 2001).

O art. 2º foi alterado pela Lei federal 12.836/2013.

Dentre os instrumentos urbanísticos estabelecidos nas diretrizes do Estatuto da Cidade estão as Operações Urbanas cuja evolução histórica procedeu-se da forma a seguir explicitada. Na década de 80, foi aprovada a Lei 10.209/1986, conhecida como Lei do Desfavelamento, com o objetivo principal de propor ações para solucionar os problemas habitacionais da cidade que já eram observados na época. Nessa lei, os recursos da iniciativa privada têm papel importante (RAMOS, 2006).

Esse princípio básico está definido em seu artigo 1º:

Os proprietários de terrenos ocupados por favelas (...) poderão requerer, à Prefeitura do Município de São Paulo, a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, ou de outros, de sua prioridade, desde que se obriguem a construir e a doar, ao Poder Público, habitações de interesse social para a população favelada (RAMOS, 2006, p.51).

A lei é aprovada na gestão de Jânio Quadros (1985-1988). Surge um instrumento que possibilita a transferência de coeficientes de construção e de uso e ocupação da cidade; conceito esse diretamente ligado à ideia de solo criado¹ (RAMOS, 2006).

Segundo Ramos (2006), na gestão de Luiza Erundina (1989-1992) a Lei de Desfavelamento tem seu nome alterado para Lei das Operações Interligadas.

Não só no princípio da igualdade constitucional ocorre essa mudança, mas no interesse da municipalidade de atingir faixa maior de empreendedores do Mercado Imobiliário que, muitas vezes, demonstraram interesse em determinada região e não puderam participar de iniciativas que pleiteavam índices urbanísticos diferenciados, pois não possuíam terrenos enquadrados na situação descrita no artigo 1º da Lei de Desfavelamento. Em acréscimo a esse interesse imobiliário direto, manifesta-se a preocupação urbanística da municipalidade de evitar ocupações irregulares de áreas em prol de ganhos de coeficientes urbanísticos (RAMOS, 2006).

Conforme Ramos (2006), em função de fatos jurídicos que culminaram com a anulação da lei e não prosseguimento do proposto pela gestão Erundina, na gestão Paulo Maluf (1993-1996) é elaborada uma segunda lei (11.426/1993) na qual resolveu-se o problema da inconstitucionalidade, mas o trâmite de aprovação dos projetos torna-se lento.

Após a promulgação, uma terceira versão da Lei (11.773/1995) altera as disposições anteriores, com o nome de Lei das Operações Interligadas (RAMOS, 2006).

Mesmo contemplando alterações na lei, o artigo 2º atribui ao Executivo o papel de “legislar”, o que provoca, em 1999, o fim das Operações Interligadas, quando o Judiciário julga uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (Adin) (RAMOS, 2006).

Segundo Ramos (2006), deve-se ter claro que a denominação Operação Urbana Consorciada não surgiu a partir da anulação da Operação Interligada. A Operação Urbana já era, assim como a Operação Interligada, instrumento previsto no Plano Diretor de 1985. Uma das características básicas que diferenciavam uma da outra é que, além de ser instrumento de atuação do poder público e setor privado, na cidade, a Operação Urbana

1. 'Sob a denominação de Solo Criado, a Fundação Prefeito Faria Lima, São Paulo, propõe, em 1975, a instituição de coeficiente único de aproveitamento para toda a cidade e a possibilidade de transferência do potencial construtivo entre terrenos (IPEA, 2002, p.49).

não apresentava empecilho jurídico relativo à competência de mudança de zoneamento, pois as leis eram aprovadas pela Câmara Municipal.

A Operação Urbana possui lei específica, na qual são estabelecidas as diretrizes urbanísticas dentro de um perímetro delimitado, após feitos estudos detalhados da região (RAMOS, 2006).

Na lei consta a finalidade; as diretrizes que devem ser observadas pelos participantes; o programa básico de ocupação da área; os melhoramentos desejados; a contrapartida a ser exigida dos participantes; o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela implantação das melhorias na região; e a forma de controle da Operação, que deve ser compartilhada com a sociedade civil (Lei 10.257/2001, art. 33).

A lei que rege uma Operação Urbana possui zoneamento distinto do Plano Diretor. Isso ocorre em virtude dos incentivos urbanísticos que podem ser pleiteados como pagamento de contrapartida (RAMOS, 2006).

A municipalidade define Operação Urbana como sendo:

Um conjunto de mecanismos jurídicos, institucionais e financeiros voltados ao cumprimento de um plano de renovação urbana, abrangendo em seu escopo desde a adequação das infraestruturas públicas até a definição de padrões adequados de desenho urbano (EMURB, 1991, p. 12-13).

Segundo Ramos (2006), a partir desse instrumento legal, a municipalidade, com a Operação Urbana, tem contribuído sobremaneira para a renovação urbana.

2.2 OPERAÇÃO URBANA NA CIDADE DE SÃO PAULO

Aprovada em 13 de setembro de 2002, a Lei municipal 13.430 – Plano Diretor Estratégico (PDE) da Cidade de São Paulo, consolida as Operações Urbanas existentes, propõe a criação de novas Operações Urbanas Consorciadas, adequando este e outros instrumentos urbanísticos ao Estatuto da Cidade.

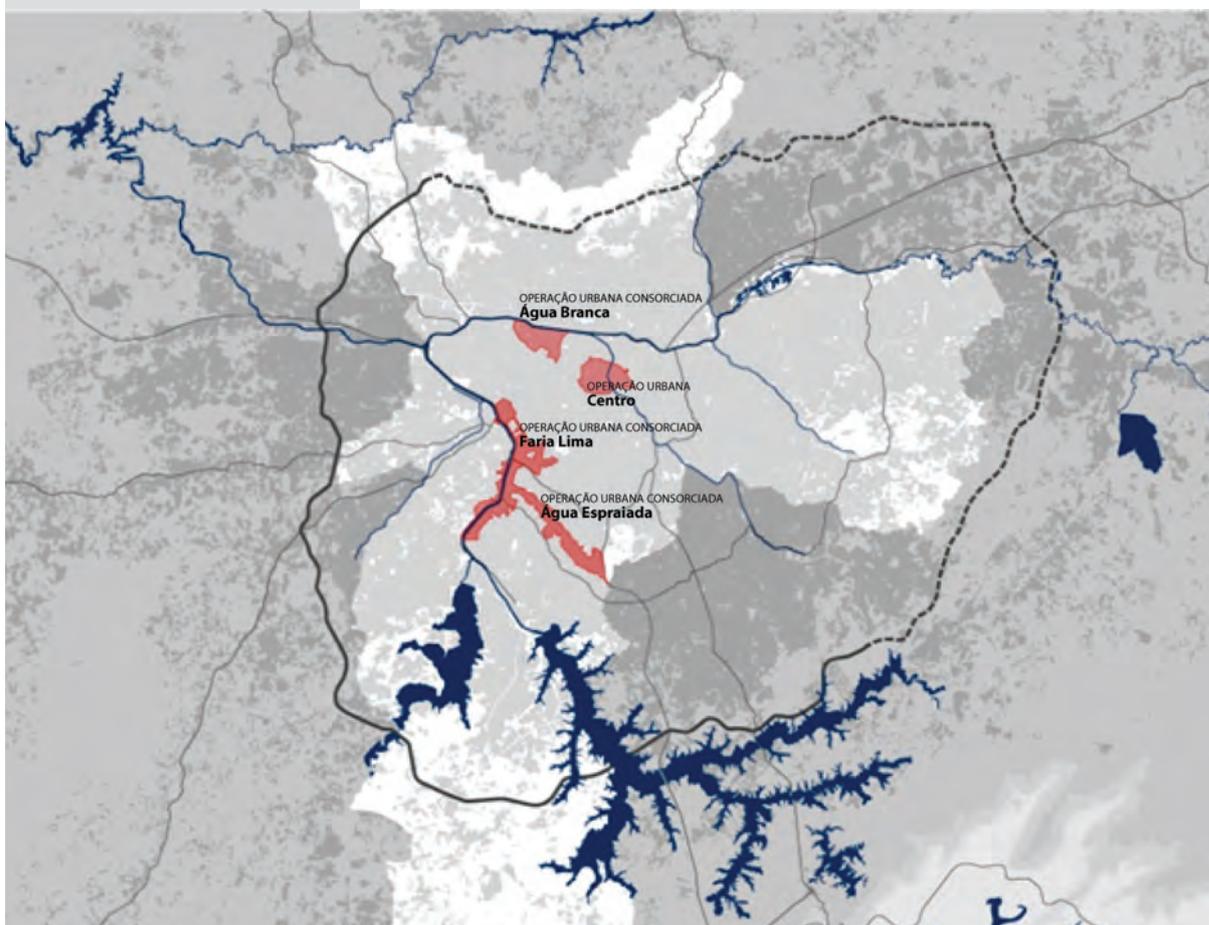
De acordo com a Lei do PDE, do ano de 2002, as Operações Urbanas possuem as seguintes finalidades: implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; otimi-

zação de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas subutilizadas; implantação de (HIS); ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo; implantação de espaços públicos; valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico; melhoria e ampliação da infraestrutura e da Rede Viária Estrutural; e dinamização de áreas, com o objetivo de gerar empregos (EMURB, 2009).

Quando o PDE é aprovado, já estavam aprovadas, por lei municipal específica, cinco Operações Urbanas: Operação Urbana Anhangabaú, Operação Urbana Centro, Operação Urbana Faria Lima, Operação Urbana Água Branca e Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (EMURB, 2009).

A Operação Urbana Anhangabaú é criada com prazo de vigência de três anos, que se esgota rapidamente, pois a lei é de 1991 e precursora da Operação Urbana Centro. As outras operações continuam em andamento (EMURB, 2009).

Figura 1 - Operações Urbanas consolidadas no Município de São Paulo
Fonte: Emurb, 2009.



As Operações Urbanas possuem aplicabilidade para a criação de políticas urbanas mais eficientes, pois são instrumentos legais de requalificação urbana. As parcerias público-privadas objetivam obter recursos financeiros destinados à construção de infraestrutura, habitações populares e à renovação de áreas deterioradas (PESSOA; BÓGUS, 2008).

Apresentando-se como um instrumento urbanístico de parceria entre o poder público municipal e a iniciativa privada, as operações urbanas possuem também como objetivo utilizar o mínimo de recursos nos investimentos do poder público (EMURB, 2009). Importante relatar que todos os investimentos em uma região são predefinidos pelo poder público municipal, que determina as áreas da cidade onde deseja implantar esse instrumento, qual a finalidade e elabora projeto que contempla todas as necessidades para alcançar o objetivo inicial (EMURB, 2009).

Os recursos necessários à implantação desses melhoramentos são provenientes da concessão onerosa de modificações no zoneamento municipal dos terrenos inseridos no perímetro de uma operação urbana. O interessado em adquirir potencial de construção superior ao limite estabelecido pelo zoneamento, ou propor outras alterações previstas na lei, deve ingressar com proposta de participação na Operação Urbana e, para obter os benefícios pleiteados, atender às diretrizes urbanísticas da Operação urbana. Para tanto, deve também destinar contrapartida financeira pelas concessões. Todos os recursos captados são revertidos para obras na própria Operação Urbana (EMURB, 2009).

O poder público tem grande preocupação com o impacto dos melhoramentos. Por esse motivo, a lei deve ser acompanhada de um Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-Rima), através do qual são estudados os impactos provenientes do aumento de densidade da área, do projeto que se pretende implantar, e ser apresentadas medidas mitigatórias desses impactos (EMURB,2009).

2.3 HISTÓRICO DAS PROPOSTAS DE POLÍTICA URBANA PARA A REGIÃO DAS ÁGUAS ESPRAIADAS (1990 ATÉ 2001)

Como será detalhado no item 2.4 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada deste capítulo, a OUCAE é regida pela Lei 13.260/2001 e delimitada por um perímetro que se subdivide em seis setores: Jabaquara, Brooklin, Berrini, Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan e Americanópolis.

Porém, tanto as diretrizes que regem a lei vigente, quanto o perímetro e a subdivisão em setores, não são os dos estudos preliminares.

Na revisão bibliográfica realizada nos arquivos da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb), atual São Paulo Urbanismo, esses primeiros estudos foram resgatados e organizados cronologicamente.

A São Paulo Urbanismo é a gestora das operações urbanas vigentes em São Paulo e detém em seus arquivos vários estudos preliminares acerca do assunto.

A partir da leitura dos relatórios elaborados pelas equipes técnicas da época, e também de entrevista com arquitetos que compunham a equipe, foi possível compreender a evolução conceitual das diretrizes previstas na lei da OUCAE.

Os primeiros relatórios datam de 1988, época em que o perímetro original da Operação Urbana possuía somente dois sub-setores, o Brooklin e o Jabaquara. Esses estudos passaram por adequações provenientes de estudos de aperfeiçoamento feitos pela Emurb, e, depois, da proposta do arquiteto Botti, cujo projeto de lei chegou a ir à Câmara Municipal, no ano de 2000, e depois foi retirada de pauta, até a apresentação do projeto do arquiteto Paulo Bastos, em 2001. O perímetro proposto no estudo de 2001 também sofreu alterações, pois as discussões em torno do que fazer com os moradores das favelas, do zoneamento e da flexibilização de índices urbanísticos, não chegaram a nenhum consenso. Vários estudos foram realizados, de forma a viabilizar a operação urbana. A forma encontrada foi delimitar a operação urbana de acordo com o perímetro aprovado na Lei 13.260/2001.

2.3.1 GRUPO DE TRABALHO

Na década de 1980, foi criado um grupo de trabalho, denominado Água Espraiada, constituído por representantes da Emurb, Secretaria dos Transportes do Estado de São Paulo (SNT), do Metrô, da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (Emplasa) e Companhia de Engenharia do Tráfego (CET), sob a coordenação da Secretaria Executiva da Câmara Metropolitana de Transportes (CMT) (EMURB,1988).

A ocupação e o aproveitamento da faixa de terreno próxima ao Córrego Água Espraiada foi concebida, primeiramente, pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), por meio da Lei municipal 6.591, de 15 de novembro de 1964, que definiu uma faixa de domínio de 60 metros para a implantação do canal e das pistas marginais.

Posteriormente, no início dos anos 70, a SNT, por meio do Departamento de Estrada e Rodagem (DER), elaborou o projeto executivo do Eixo Sul do Pequeno Anel Rodoviário de São Paulo. Seu traçado iniciava-se a sudoeste, nas Marginais do Rio Pinheiros, e desenvolvia-se na direção do Córrego Águas Espraiadas.

Com base nesse projeto, em 1972 e 1973, o DER desapropriou 629 imóveis, no trecho entre as Marginais do Rio Pinheiros e a Avenida Washington Luís. A obra não prosseguiu por falta de recursos e a implantação do pequeno Anel Rodoviário não foi efetivada, ficando, o projeto, restrito apenas à parte das desapropriações previstas.

A falta de recursos resultou da Deliberação 08/1976, de 23 de agosto, do Conselho de Desenvolvimento da Grande São Paulo (Codegran), que estabeleceu a ligação entre as Marginais do Rio Pinheiros e a Via Anchieta, através da Avenida dos Bandeirantes, e não mais junto ao Córrego Águas Espraiadas.

A questão sobre o uso da faixa ao longo do córrego foi retomada pela CMT, por ocasião da terceira reunião realizada em outubro de 1984, quando se decidiu pela constituição de um Grupo de Trabalho (GT).

A CMT constituiu, em 17 de maio de 1985, o primeiro GT Águas Espraiadas, com o objetivo de propor medidas de concepção, ocupação e aproveitamento da faixa de terreno ao longo do Córrego Água Espraiada. Participaram desse Grupo a Secre-

taria dos Negócios de transportes (SNT), DNER, Dersa, DER, Metrô, Emplasa, Secretaria de Vias Públicas (SVP), Fundação Eletrobrás de Seguridade Social (Fabes), Secretaria de Planejamento (Sempla), DSV, SMT, Sehab e CET (EMURB, 1988). A proposta apresentada pelo GT, e aprovada pelos membros da CMT, foi a seguinte: Adotar o padrão de Via Arterial em vez de Via Expressa, para a ligação prevista entre as Marginais do Rio Pinheiros e do Rio Tietê e denominá-la de Anel Viário Metropolitano de São Paulo.

Na ocasião, os órgãos do Estado e do Município de São Paulo sentiram a necessidade de definir aspectos da ocupação e do aproveitamento da faixa ao longo do Córrego Água Espraiada, resultando na Resolução CNT 004/1985, de 20 de setembro, que foi revogada, mas continha as seguintes recomendações:

- Revogação da prioridade definida para o Anel Rodoviário de São Paulo que utilizava a faixa de terreno junto ao Córrego Água Espraiada;
- Revisão do antigo projeto do Anel Rodoviário, contemplando, no trecho do Córrego Água Espraiada, a implantação de duas pistas de tráfego, com características de Via Arterial, as mais afastadas das margens do córrego, adequadas ao atendimento da região, utilizando a área definida pelo Decreto Estadual de Utilidade Pública 1.294, de 19 de março de 1973;
- Que o governo do Estado definisse as competências de revisão do projeto e execução da obra, bem como destinasse os recursos necessários à implantação do projeto, no menor prazo possível, com vistas à solução dos problemas existentes na área desapropriada.

Ainda em 1985, o governo municipal, por meio da SVP, iniciou entendimentos com o governo do Estado no sentido de propor a transferência dos imóveis desapropriados à PMSP, dado o interesse em providenciar a canalização do Córrego Águas Espraiadas, visando a solucionar o problema das inundações que assolam a região, obra fundamental para o saneamento, e construir vias arteriais ao longo do fundo de vale, que serviriam de suporte e apoio ao trânsito da Av. dos Bandeirantes e do Anel Rodoviário Metropolitano, em execução pelo governo do

Estado (EMURB,1991).

Em maio de 1986, o governo do Estado, através da SNT, inicia os entendimentos com o governo municipal, por meio da SVP, para propor a transferência dos imóveis desapropriados à prefeitura. No mesmo ano, a PMSP, por meio da SVP, comunica à SNT a provável disponibilidade de recursos financeiros para investimentos na área, e, em seguida, inicia os estudos e projetos. Durante a tramitação do processo de transferência administrativa dos imóveis do DER para a PMSP, a SNT encaminha ao Conselho Deliberativo Metropolitano (Codegran), em 1º de junho de 1987, o Processo Prot. ST 2.826/1985, denominado Soluções para o Problema do Córrego Águas Espraiadas, que trata da transferência dos imóveis desapropriados e destinação de uso da faixa ao longo do Córrego Água Espraiada.

Por sua vez, em 17 de dezembro de 1987, a Secretaria Executiva do Codegran encaminha esse processo à CMT, para ser apreciado. O objetivo era preservar as decisões contidas na Resolução CMT 004/1985. Em seguida, em contato com a SVP, solicita esclarecimentos sobre a questão (EMURB,1991).

Em fevereiro de 1988, a PMSP solicita à CMT que inclua, na pauta de reunião de 26 de fevereiro de 1988, para análise, o projeto em elaboração. Nessa data, o secretário de Vias Públicas expõe à CMT as diretrizes de traçado do projeto viário ao longo do Córrego Águas Espraiadas.

São aprovados em reunião os termos da Resolução CMT 007/1988, a saber:

- Recomendar ao governo do estado, através do Codegran, a transferência de todas as áreas já desapropriadas do DER para a PMSP;
- Criar um grupo de trabalho composto pelas entidades: Emurb, Sempla, SNT, DER, Emplasa, Metrô e CET, sob a coordenação da Secretaria Executiva da CMT, para estudar uma proposta integrada de uso para as áreas remanescentes, contidas na faixa de terreno delimitada anteriormente para a implantação do Pequeno Anel Rodoviário de São Paulo.

2.3.2 DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

O GT discutiu aspectos relacionados à faixa remanescente disponível, e o projeto da avenida elaborado pela PMSP, que utilizou apenas a faixa de 60 metros prevista no decreto municipal de 1964, em que se constatou o seguinte:

- Que o decreto do DER não abrangia uma faixa uniforme de 102 metros;
- Que os imóveis desapropriados pelo DER e localizados fora da faixa de 60 metros eram em número reduzido, implicando enorme desembolso adicional para a liberação da área.

Por esses motivos, a proposta da PMSP não acatava a sugestão contida na Resolução CMT 004/1985, de implantar as pistas na faixa definida pelo decreto do DER e, preferencialmente, o mais afastado das margens do córrego.

Em 1985, a PMSP resolve implantar o Empreendimento Avenida Córrego Águas Espriadas, voltado, dentre os problemas na região, para os seguintes aspectos: drenagem, saneamento, sistema viário e obras de urbanização. Em particular, prevê a execução de programa social, realocando famílias faveladas em situação de risco (possibilidade de desabamento) e reurbanização de áreas.

Por esse motivo, o GT foi constituído para referendar a decisão, dos membros da CMT, de propor ao Codegran a transferência dos imóveis desapropriados pelo DER à PMSP, e discutir as possíveis alternativas de uso da área remanescente situada entre as faixas previstas nos decretos da PMSP e do DER, definidas para a implantação da avenida ao longo do Córrego Água Espriada.

O GT concluiu, em 8 de junho de 1988, que a transferência dos imóveis necessários à implantação do projeto da PMSP deveria incluir os imóveis necessários para a execução das principais intersecções com o viário local, mesmo que previstas para ações futuras.

A Secretaria Executiva da CMT elaborou a proposta de Resolução CMT 011/1988, a ser encaminhada ao Codegran, com recomendações finais de diretrizes viárias para as ligações Sudo-

este-Noroeste da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), bem como elaborou minuta de Deliberação do Codegran, necessária para o encaminhamento do processo de transferência dos imóveis do DER à PMSP nos seguintes termos:

- Aprovar a implantação do Projeto Viário da PMSP, ao longo do Córrego Águas Espraiadas, conforme resolução da CMT;
- Recomendar ao DER que providencie os atos necessários para a transferência administrativa dos imóveis desapropriados pelo Decreto estadual de Utilidade Pública 1.294/1973 ao Município de São Paulo para a implantação do projeto viário da PMSP ao longo do Córrego Águas Espraiadas.

A proposta encaminhada ao Codegran foi fundamentada em trabalho elaborado pela SVP, denominado: Desapropriações Processadas pelo DER e Situadas Dentro dos Limites Fixados pela Lei municipal 6.591, de 5 de novembro de 1964, e aprovada pela CMT (EMURB, 1988).

A Emurb realizou vistoria, com o objetivo de constatar a situação real dos remanescentes, em virtude das discussões realizadas pelo GT.

O trabalho resultou em tabelas e mapas atualizados, comprovando a existência de imóveis ainda não desapropriados na área remanescente.

A Emurb constatou que, dos 626 imóveis desapropriados pelo DER, 250 estavam contidos na faixa do projeto da PMSP; 376, na faixa remanescente, e que, para liberação total dessa área, era necessária a desapropriação adicional de mais 380 unidades.

A partir desses dados, concluiu-se que a posição da SNT, de abril de 1988, era a favor de transferir, para a PMSP, os imóveis necessários para dar andamento ao projeto da avenida, incluindo os imóveis que seriam utilizados em ações futuras.

O GT considerou que os imóveis desapropriados e localizados na área remanescente não deveriam ser transferidos à PMSP, permanecendo com a responsabilidade de sua destinação, em face do seu número reduzido e de sua distribuição esparsa, ao longo de toda a faixa remanescente.

Em decorrência desses fatos, as margens do Córrego Águas Espraiadas foram ocupadas por um contingente populacional de

mais ou menos 25 mil pessoas, agrupadas em 5.100 barracos de madeira (taxa média de ocupação de duas famílias por barraco). Essa ocupação acarretou a deterioração da área (EMURB, 1988).

Apesar da boa localização, ao longo do Córrego Água Espraiada, essas áreas possuíam obstáculos para que o pleno desenvolvimento da região fosse alcançado, considerando seu potencial. Na década de 1990, percebe-se que eram necessárias intervenções na região como um todo e não mais pontuais. Em 1991, já se pensava na proposta da Operação Urbana Água Espraiada (Ouae), como melhoria para a região, urbanizando a área do Córrego Água Espraiada e seu entorno.

O objetivo da proposta era promover esse desenvolvimento, associando as diretrizes da PMSP aos recursos da iniciativa privada, e permitir investimento da prefeitura em regiões menos privilegiadas, onde não houvesse possibilidade de autofinanciamento de obras de melhoria urbana.

A Ouae era um mecanismo que poderia ser utilizado com o objetivo de gerar recursos para a PMSP a partir do pagamento de outorga onerosa do direito de construção acima da legislação vigente. Os recursos seriam aplicados da seguinte maneira, na região:

- Duplicação do dreno do Brooklin;
- Remoção de 6.480 famílias faveladas da área do córrego para conjuntos habitacionais a serem construídos dentro do perímetro da operação; canalização do Córrego da Água Espraiada e seus afluentes;
- Construção da Av. Água Espraiada e prolongamento da Av. George Corbisier até a Av. Cupecê;
- Construção de sete parques, ao longo da avenida;
- Saneamento da bacia do Córrego Água Espraiada.

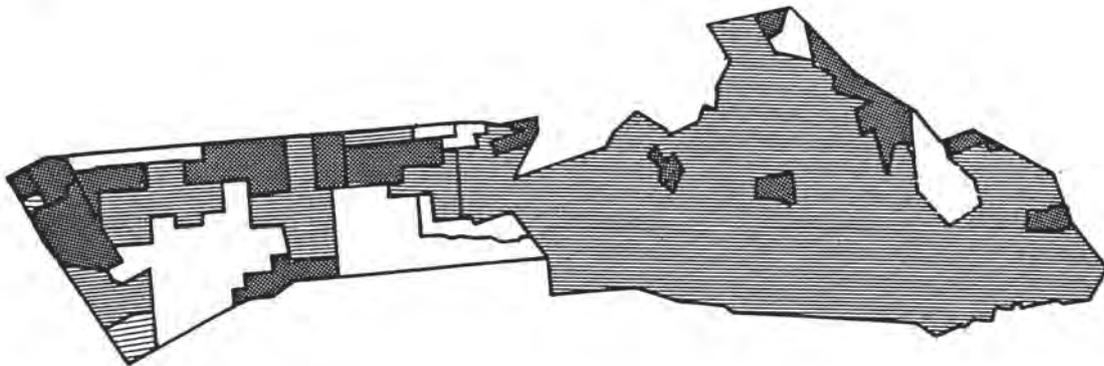
Cabia à PMSP propor um desenho em que estivessem expressos os desejos de como a cidade poderia vir a ser e que compatibilizasse a solução dos problemas que envolvessem pedestres, moradores ou usuários, a sua relação com os espaços livres, a relação desses com a volumetria dos edifícios e a harmonia desses entre si e com a topografia local. Era pertinente a preocupação com o desenho e com as características da avenida proposta e

com a ocupação futura de sua faixa lindeira e do seu entorno (EMURB, 1991).

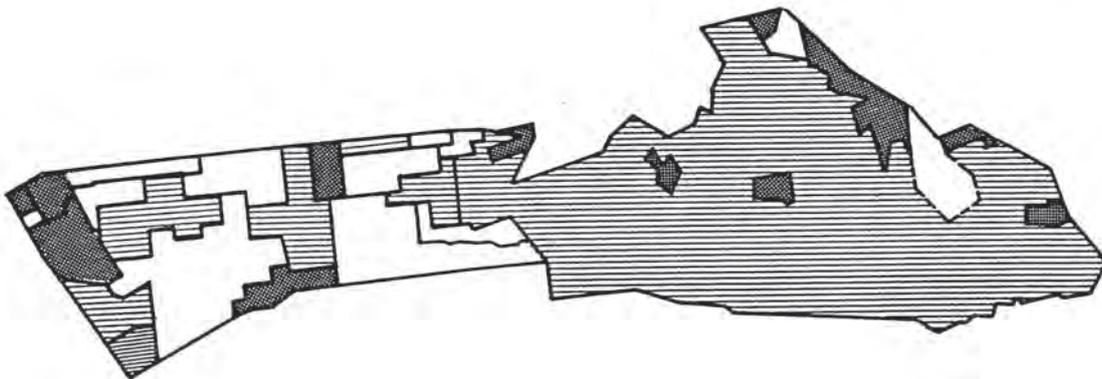
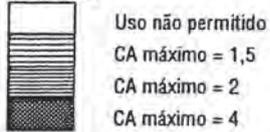
2.3.3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

Figura 2 - Operação Urbana Água Espaiada - estudo de zoneamento
Fonte: EMURB (1995)

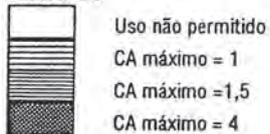
OPERAÇÃO URBANA
ÁGUA ESPRAIADA
16



LEGENDA



LEGENDA



2.3.3.1 ZONEAMENTO

O zoneamento na área da Ouae apresentava-se, na década de 90, com características de densidade baixa em quase toda sua extensão.

Existia de imediato uma diferenciação entre os subperímetros Brooklin e Jabaquara: o primeiro era composto por diversas zonas de uso; o segundo possuía uma única zona de uso Z2 e era interrompido por pequenas manchas de zona de uso Z3.

É no subperímetro Brooklin que se encontravam as áreas de maior verticalização e, portanto, mais adensadas. Já o subperímetro Jabaquara não tendia à verticalização.

2.3.3.2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Na década de 1990, a área da Ouae pôde ser dividida em duas regiões, com características topográficas, de ocupação e vocação mercadológica distintas. Uma, da Marginal do Rio Pinheiros até a Av. Washington Luís, e outra situada entre esta e a Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira.

A primeira apresentava topografia plana, com ocupação do solo heterogênea, fruto da subdivisão em várias zonas de uso. Maior concentração de áreas de uso comercial e de serviços ocorria ao longo dos corredores radiais de ligação da cidade com a área central (Av. Santo Amaro, Av. Vereador José Diniz e Av. Washington Luís). O trecho entre as Avenidas Santo Amaro e Vereador José Diniz, bem como o bairro do Campo Belo, caracterizavam-se pela verticalização do uso habitacional de padrões médio e alto, cuja expansão em direção às áreas vizinhas era limitada pelo zoneamento da época. O restante da área caracterizava-se por residências unifamiliares de padrões médio e alto.

No segundo trecho, a topografia tornava-se acidentada, a partir da Av. Washington Luís, à medida que se aproximava da Av. Eng. Armando de Arruda Pereira. As atividades de comércio e serviços ocorriam nas Avenidas Eng. Armando de Arruda Pereira, George Corbisier e Pedro Bueno. Praticamente constituída por uma Z2, com algumas quadras em Z3, era ocupada por residências unifamiliares de padrões médio e baixo. Sua verticalização era pontual, com exceção da Av. Santa Catarina, nas

proximidades da Av. Washington Luís. Existiam grandes áreas livres nas proximidades do córrego (EMURB,1991).

Como a área da Ouave era extensa, ocorria diversidade considerável de ocupação do solo. Algumas áreas encontravam-se em processo acelerado de mudança enquanto outras estavam estagnadas.

A orientação do vale, que cruza as principais ligações entre a área central da cidade e os bairros da zona sul, faz com que os corredores que organizam essas ligações (Av. Santo Amaro, Av. vereador José Diniz, Av. Washington Luís e Av. Eng. Armando de Arruda Pereira) organizassem a estrutura viária principal da década de 90. Acompanhando aquela estrutura viária, ocorreu, ao longo desses corredores, o maior adensamento de áreas construídas e de ocupação comercial.

Os corredores longitudinais ao vale também apresentavam densidade construída e intensidade de uso comercial. Porém, concentraram-se favelas ao longo do córrego e dos seus afluentes, em razão da sua não canalização e do agravamento causado pelo projeto do Pequeno Anel Rodoviário que não foi construído.

Outro cenário ocorria na região situada nas imediações das Avenidas Nações Unidas e Eng. Luís Carlos Berrini. Essa região estava em transformação, com edifícios de escritórios de alto padrão substituindo os sobradinhos, depósitos e pequenas oficinas, constituindo reserva de lotes para construir.

Nas imediações do cruzamento da Av. Eng. Luís Carlos Berrini com a Av. Morumbi e Av. Roque Petroni Jr., há uma zona industrial e de depósitos que tende a se homogeneizar com o restante da Av. Eng. Luís Carlos Berrini. A área ao longo da av. Morumbi apresenta paisagem com galpões, sobrados, lojas e depósitos.

O cruzamento das Avenidas Santo Amaro e vereador José Diniz com as Avenidas Morumbi e Joaquim Nabuco constitui um centro comercial e de serviços de âmbito local.

A região do Campo Belo e as imediações das Avenidas Santo Amaro e Vereador José Diniz, desde o Córrego Água Espraiada até a Avenida dos Bandeirantes, apresentava tendência de verticalização, com população de renda alta.

A região do Brooklin Novo apresenta ocupação residencial de nível médio consolidado e com tendência de verticalização, que era limitada pelo zoneamento.

A região situada entre o Córrego Água Espraiada e Av. Morumbi e entre as Avenidas Eng. Luis Carlos Berrini e Portugal é constituída basicamente por Z1 (zona estritamente residencial), de padrão médio, que é a Vila Cordeiro. Nas imediações da Z1-022 do Brooklin Paulista, na própria Joaquim Nabuco, havia tendência para transformar-se em corredor comercial e a faixa de desapropriações ao longo do Córrego Águas Espraiadas compromete a qualidade da maior parte da sua área.

A região situada entre as Avenidas Washington Luís e Eng. Armando de Arruda Pereira apresentava atividade comercial, concentração populacional ao longo do córrego, favelas anexas aos córregos, ocupação residencial de baixo padrão nas áreas de topografia acidentada, ocupação residencial de padrão médio e baixa densidade na maior parte da área, com início de verticalização em alguns pontos da Av. Santa Catarina.

2.3.3.3 BACIA HIDROGRÁFICA

O córrego central da bacia mudava de nome três vezes, junto à grota, nas imediações da Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, chamava-se Córrego de Água Parda; ao receber o seu principal afluente, o Córrego Pinheirinho, passava a se chamar Córrego Jabaquara; e no trecho final, a partir da Av. Washington Luís, recebia o nome de Água Espraiada.

Alguns afluentes do córrego principal estão parcialmente canalizados, como o Córrego Pinheirinho/Taquarucú, na margem direita, mas a maior parte não recebe nenhum tipo de tratamento, como é o caso dos três afluentes da margem esquerda (EMURB, 1991).

O Dreno do Brooklin situa-se à direita do Canal Pinheiros, e conduz as águas dos Córregos Cordeiro, Água Espraiada e Traição até o Canal Pinheiros inferior. Sua bacia abrange os Bairros de Santo Amaro, Jabaquara, Campo Belo, Moema e Cidade Ademar.

Originalmente, esses córregos se encaminhavam ao Rio Pinheiros. Após a conclusão das obras de reversão do curso natural do Rio Pinheiros, com vistas à geração de energia na Usina Henry Borden, executada em 1934 e 1957, os níveis operacionais de água do Canal Pinheiros superior (trecho entre as Estações Ele-

vatórias de Pedreira e Traição) elevaram-se, impedindo o curso natural dos córregos.

Surgiu, então, a necessidade de conduzir suas águas ao Canal Pinheiros inferior (trecho entre a Estação Elevatória de Traição e o Rio Tietê) tendo sido implantado, no início dos anos 70, um canal a céu aberto paralelo ao Canal do Pinheiros, entre a atual Av. Roque Petroni Jr. e a Av. dos Bandeirantes. Porém, como a capacidade do dreno estava esgotada, ocorriam muitas inundações na área. Com o avanço da urbanização, o dreno foi canalizado por meio de galeria de concreto, que se estende sob as atuais avenidas Eng. Luís Carlos Berrini e Dr. Chucri Zaidan. Com a urbanização, implantação de sistemas de microdrenagem e canalização e retificação de córrego, tem-se elevados coeficientes de escoamento superficial e reduzidos tempos de concentração da bacia. Por esse motivo, as vazões de cheia, na região, tem se tornado cada vez mais elevadas. As condições de escoamento dessas vazões de cheia são críticas, principalmente no caso do Córrego do Cordeiro e do Dreno do Brooklin.

A qualidade das águas que afluem ao Dreno do Brooklin é péssima, principalmente do Córrego Água Espreada, típico caso de esgoto a céu aberto. No Córrego do Cordeiro, o esgoto é separado do sistema de águas pluviais, graças aos coletores-tronco existentes.

2.3.3.4 SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE

A organização espacial da Ouae era influenciada pelo sistema viário e pela rede de transporte existente e projetada, como é o caso da avenida ao longo do córrego.

O sistema viário principal era formado pelas avenidas Marginais do Rio Pinheiros, Bandeirantes e Minianel Viário e Roque Petrone Jr. denominado Anel Viário Metropolitano. As principais rotas dos caminhões de carga eram pelas avenidas radiais que faziam a ligação dos bairros localizados ao sul com a área central: Av. Santo Amaro, Av. Vereador José Diniz, Av. Washington Luís e Av. Eng. Armando de Arruda Pereira.

Quanto ao sistema de transporte coletivo, a concentração de linhas de ônibus se dava ao longo dos corredores radiais, e somente a Av. Santo Amaro contava com um corredor exclusivo para ônibus. Os corredores da Av. Roque Petrone Jr. e da Av.

Eng. Armando de Arruda Pereira estavam em fase de implantação, nos anos 90.

O transporte coletivo, que não absorvia o de carga pesada, acontecia nas Avenidas Roque Petroni Jr., Vicente Rao, Vereador João de Luca e Cupecê, integrantes do Anel Viário Metropolitano, que ligavam o Município de São Paulo com o corredor ABC. Esses corredores eram interligados por outros, paralelos aos vales dos Córregos de Traição na Av. dos Bandeirantes) e Cordeiro-Cupecê na Av. Roque Petroni Jr e Cupecê.

A distribuição das linhas de ônibus locais, que interligavam os bairros integrantes da área da Operação Urbana, era prejudicada pela descontinuidade da malha viária paralela ao córrego. A linha da Ferrovia Paulista S.A. (Fepasa), ao longo da Marginal do rio Pinheiros, numa das extremidades da bacia, e a do terminal Jabaquara do Metrô, na outra extremidade, sugeria uma ligação de grande potencial em termos de sistema integrado de transportes coletivos (EMURB, 1991).

2.3.3.5 FAVELAS E CORTIÇOS

O processo de formação de favelas e cortiços nas margens do Córrego Água Espreada está ligado ao longo período de indefinições quanto ao destino das áreas desapropriadas pelo DER, como já descrito. O censo realizado pela Secretaria da Habitação (SEHAB), em 1987, identificou 6.481 domicílios em favelas distribuídos nas áreas livres particulares e pertencentes à PMSP, ao estado e à União, dentro do perímetro. Os cortiços não foram contabilizados.

As áreas citadas estavam ocupadas por invasores e a maioria transformada em favelas. As condições eram precárias, no que dizia respeito à habitação. O esgoto e o lixo das favelas e construções próximas eram despejados diretamente no córrego (EMURB, 1991).

Em 1994, foi preparado, pela PMSP, por meio da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, Superintendência de Habitação, um Plano de Reassentamento para o Projeto Água Espreada. As alternativas de reassentamento adotadas por SEHAB deveriam atender a algumas restrições, tais como: a localização selecionada não deveria romper com os laços sócio-culturais estabelecidos

nas comunidades, ou pelo menos dever-se-ia minimizar eventuais “rupturas” e que o valor do imóvel a ser pago pelas famílias atenderia a desembolsos compatíveis com a renda familiar auferida.

2.3.3.6 EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Por sua localização privilegiada, a área da Ouae possuía grande quantidade de equipamentos sociais. Foram identificados os seguintes equipamentos: Educação, Bem-Estar Social, Cultura, Saúde, Esportes e Áreas Verdes, das redes estadual e municipal, públicas e privadas (EMURB, 1995).

2.3.3.7 EDUCAÇÃO E CRECHES

As redes municipal e estadual estavam bem distribuídas. Na época da vistoria, no ano de 1995, havia 31 escolas, na área de influência da Ouae, sendo 20 no interior do perímetro. Novos estudos acerca da capacidade de atendimento foram previstos, pois o projeto traria adensamento à região (EMURB, 1995).

No subperímetro Jabaquara, havia oferta maior de equipamentos, com 65% das escolas. A população da área possuía renda baixa.

No quadrilátero de influência da Ouae, haviam 18 creches, das quais 11 no interior do perímetro. Eram três no subperímetro do Brooklin e 15 no Jabaquara (EMURB, 1995).

2.3.3.8 SAÚDE

Região urbanizada consolidada, possuía oito hospitais, sendo seis no interior do perímetro da Ouae e sete equipamentos para primeiro atendimento – Centro de Saúde (CS), Unidade Básica de Saúde (UBS) e Posto de Atendimento Médico (PAM); dos quais quatro no interior da Ouae. A maioria dos equipamentos localizava-se no subperímetro do Jabaquara (EMURB, 1995).

2.3.3.9 ESPORTES E CULTURA

Havia cinco Centros Desportivos Municipais (CDM), dois no interior da Ouae, sendo um em cada subperímetro.

O Centro Cultural do Jabaquara, situado no Sítio da Ressaca, é composto por Biblioteca Pública, Biblioteca Infanto-Juvenil e tem capacidade para promover atividades culturais de âmbito local. Após a implantação da nova avenida, devem ser destinadas áreas remanescentes de desapropriação e áreas já pertencentes ao poder público – DER, para a implantação de Biblioteca Infanto-juvenil (BIJ) e Biblioteca Pública (BP).

2.3.3.10 ÁREAS VERDES PÚBLICAS

Havia carência de praças, na região. Os bairros que estavam em processo de verticalização, como Campo Belo, Brooklin Novo e Vila Santa Catarina, necessitavam de praças. Se considerada que a população da Ouae era de aproximadamente 171 mil habitantes, existiam apenas 0,35 metros quadrados de área verde por pessoa (EMURB, 1995).

As áreas verdes públicas do subperímetro Brooklin concentravam-se ao longo da Av. Eng. Luís Carlos Berrini. Aquelas ao longo do Córrego Água Espreada estavam ocupadas por favelas. Destacava-se o Parque do Nabuco, próximo à Av. Cupecê, e o Parque do Estado, além da Rodovia dos Imigrantes, como equipamentos de lazer de portes médio e grande, respectivamente.

2.3.3.11 VALORES IMOBILIÁRIOS

Os fatores que influenciaram os valores imobiliários na área da Ouae dependeram de diversos fatores, como, por exemplo, zoneamento, acessibilidade, vizinhança e prestígio do local.

Observou-se que os terrenos mais valorizados foram os lindeiros às Avenidas Eng. Luís Carlos Berrini, Santo Amaro, Morumbi, Vereador José Diniz, Washington Luís, Ruas Vieira de Moraes e Tamoios e Av. George Corbisier. As áreas localizadas próximas às favelas e cortiços, portanto, tiveram seu valor depreciado (EMURB, 1995).

A área total encerrada pelo perímetro descrito era de 13.377,000 metros quadrados, dos quais 8.998,111 m² de quadras – área privada – e 5.368.889 m² de ruas e praças – área pública. Os benefícios desta Operação Urbana seriam estendidos aos imóveis que faziam frente para as ruas de seu perímetro, exceto a Rua Joaquim Nabuco.

2.3.4.2 OBRAS VIÁRIAS

Abertura de 7 quilômetros da avenida, ao longo do córrego Água Espraiada, interligando as Avenidas Santo Amaro, Vereador José Diniz e Washington Luís, atingindo a Av. Armando de Arruda Pereira e a Rodovia dos Imigrantes, indiretamente, através da Av. George Corbisier e seu prolongamento, até a Av. Cupecê, constituindo-se em importante ligação entre a linha da Ferrovia Paulista S.A. (Fepasa), na Marginal Pinheiros, e as estações Conceição e Jabaquara do Metrô (EMURB, 1991).

No ano de 1994, os estudos foram aprimorados, evidenciando que a avenida proposta visava conciliar uma via expressa para aliviar o tráfego da Av. dos Bandeirantes.

Após a implantação do viário da Água Espraiada, os caminhões que circulavam pela Av. do Estado seriam transferidos para a Marginal Pinheiros, buscando a nova via, até a Rodovia dos Imigrantes. Os caminhões com destino a Santos seguiriam, após a Rodovia dos Imigrantes, pelas vias do Anel Viário Metropolitano até atingirem a Via Anchieta. Com essa transferência, os caminhões que circulavam pela área central diminuiriam.

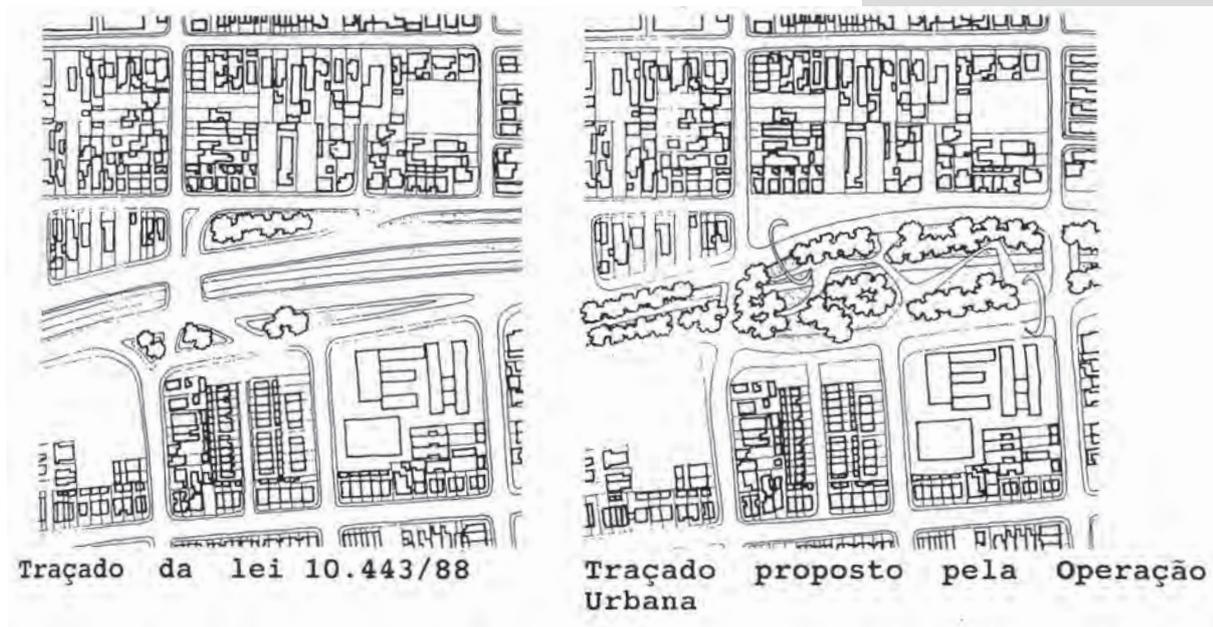
Com a Av. dos Bandeirantes integrando o Minianel Viário, com sua capacidade de escoamento saturada, a implantação da Av. Água Espraiada traria melhora no desempenho do Minianel Viário, pois circulariam pela Av. dos Bandeirantes somente caminhões com destino à região industrial do Ipiranga e Av. do Estado (EMURB, 1995).

O traçado continuava acompanhando a canalização do córrego Água Espraiada e interligando a Marginal Pinheiros à Rodovia dos Imigrantes. Os terrenos já desapropriados pelo DER seriam utilizados para as vias locais. Os usos comercial e de lazer seriam incentivados, nos pavimentos térreos das novas construções (EMURB, 1994).

Outras obras previstas seriam os viadutos nas Avenidas Santo Amaro, Washington Luís e George Corbisier; pontilhões nas ruas transversais, que seriam selecionadas; ponte sobre o Rio Pinheiros e túneis sob a Av. Eng. Armando de Arruda Pereira e Rodovia dos Imigrantes (EMURB, 1994).

A ponte sobre o Rio Pinheiros ligaria a via expressa da Av. Água

Figura 4 e 5 - Proposta do sistema viário Água Espraiada. Fonte: Emurb (1995)



Espraiada com as pistas expressas da Marginal Pinheiros, permitindo o acesso nos dois sentidos e as conversões entre as marginais.

O túnel proposto seria necessário para que se pudesse atingir a Rodovia dos Imigrantes, uma vez que a topografia, nessa região, possuía desníveis acentuados. O túnel teria a extensão de 400 metros. Faria a ligação da Via Expressa da Av. Água Espraiada com a Rodovia dos Imigrantes, onde a construção de trevo e transposição inferior permitiriam o acesso nos dois sentidos.

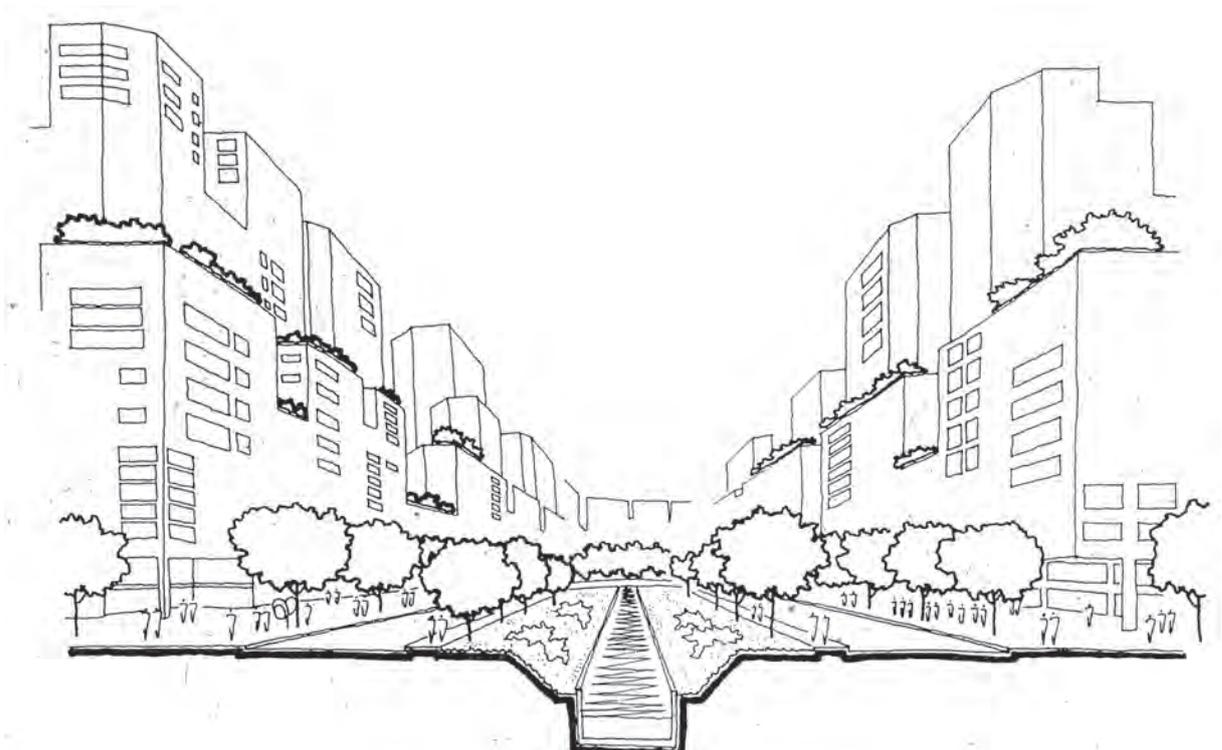
2.3.4.3 DRENAGEM E SANEAMENTO

O problema mais emergente de drenagem, na década de 1990, era a saturação do Dreno do Brooklin, que corria sob a Av. Eng. Luiz Carlos Berrini.

Como o problema do dreno não era exclusivo do Córrego Água Espraiada, e sim também dos córregos Cordeiro-Cupeçê e Traição, externos à área da OU, a fonte de recursos para execução das obras não foi definida.

Estava prevista a canalização do Córrego Água Espraiada, e de seus afluentes, cujas margens estavam ocupadas por favelas e construções irregulares (EMURB, 1991).

Figura 6 - Proposta de drenagem
Fonte: Emurb (1995)



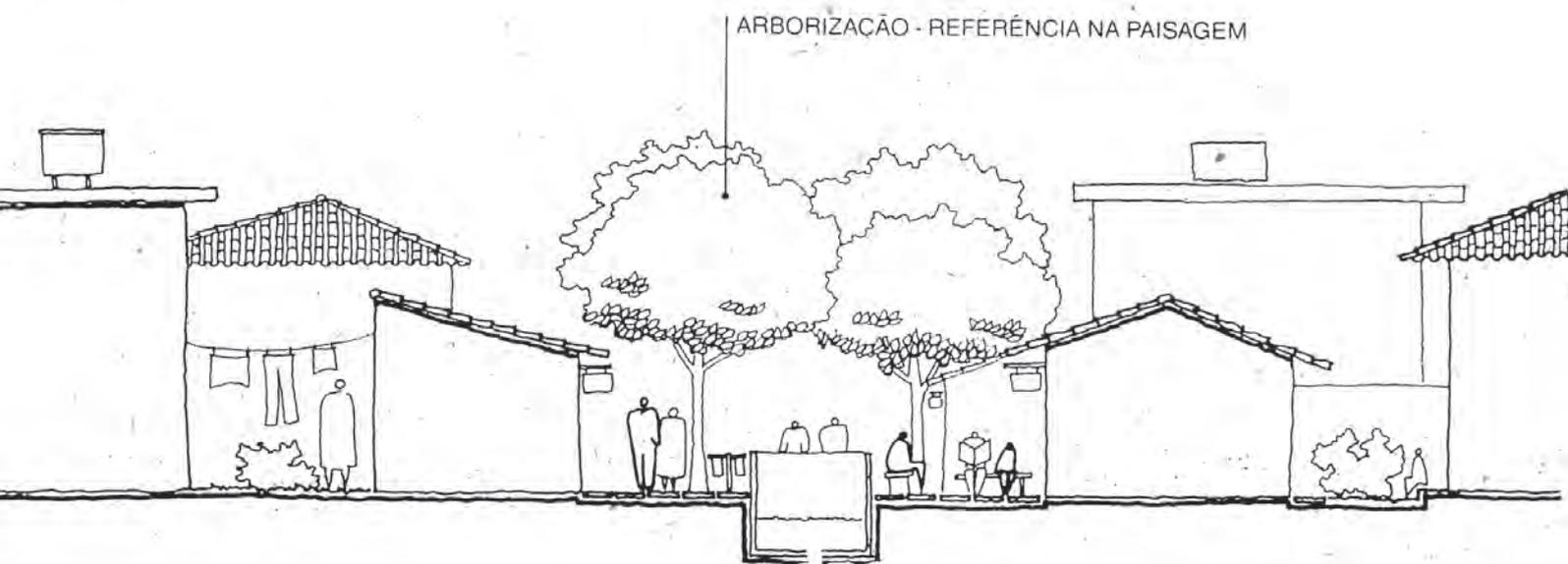


Figura 7 - Proposta de projeto para canalização dos alfuentes
Fonte: Emurb (1995)

Na Avenida Washington Luís seria construída uma grande lagoa, destinada a ser área de lazer e de retardamento no escoamento das águas do córrego, diminuindo a vazão e possibilitando o bombeamento direto para o Rio Pinheiros, evitando assim a duplicação do Dreno do Brooklin.

Quanto ao saneamento, a proposta era recuperar as faixas não edificantes, retirando as construções irregulares e transformando, essas áreas, em ruas de pedestres, com equipamentos, pequenos parques, bancos, telefones públicos, etc. A região, que no ano de 1994 possuía paisagem monótona e desordenada, se transformaria, por causa da arborização proposta.

Para recuperar os cursos d'água devido à sua importância ambiental e paisagística seriam instalados coletores tronco de esgotos, impedindo a descarga direta de dejetos no córrego (EMURB, 1991).

2.3.4.4 DESENHO URBANO

A OU é um instrumento urbanístico que possibilita o redesenho de uma região. Definem-se previamente os locais e os índices para adensamento de edificações. Dessa maneira, os índices urbanísticos considerados por sub-regiões poderiam ser diferenciados (EMURB, 1995).

Tem-se como premissa que era de responsabilidade do poder público a execução de projetos de urbanização, preocupando-se

com o desenho urbano das massas construídas no entorno das áreas públicas.

Ao longo da Av. Água Espraiada, a Área de Renovação possuiria diretrizes de um Projeto de Espaço Público. No restante das áreas, as diretrizes urbanísticas teriam por objetivo harmonizar a nova paisagem construída no entorno, que permaneceria inalterada. Esse projeto possuía as seguintes tipologias;

- Área de Renovação do Brooklin e Jabaquara: projeto de espaço público;
- Vila Cordeiro: ocupação controlada de Z1 descaracterizada;
- Área de Reciclagem do Brooklin: verticalização consolidada;
- Área de Reciclagem do Jabaquara: ocupação das encostas (Z2 incentivada);
- Área de transição: proteção ao Brooklin Velho.

Figura 8 - Proposta de projeto de espaço público - alargamentos
Fonte: Emurb (1995)



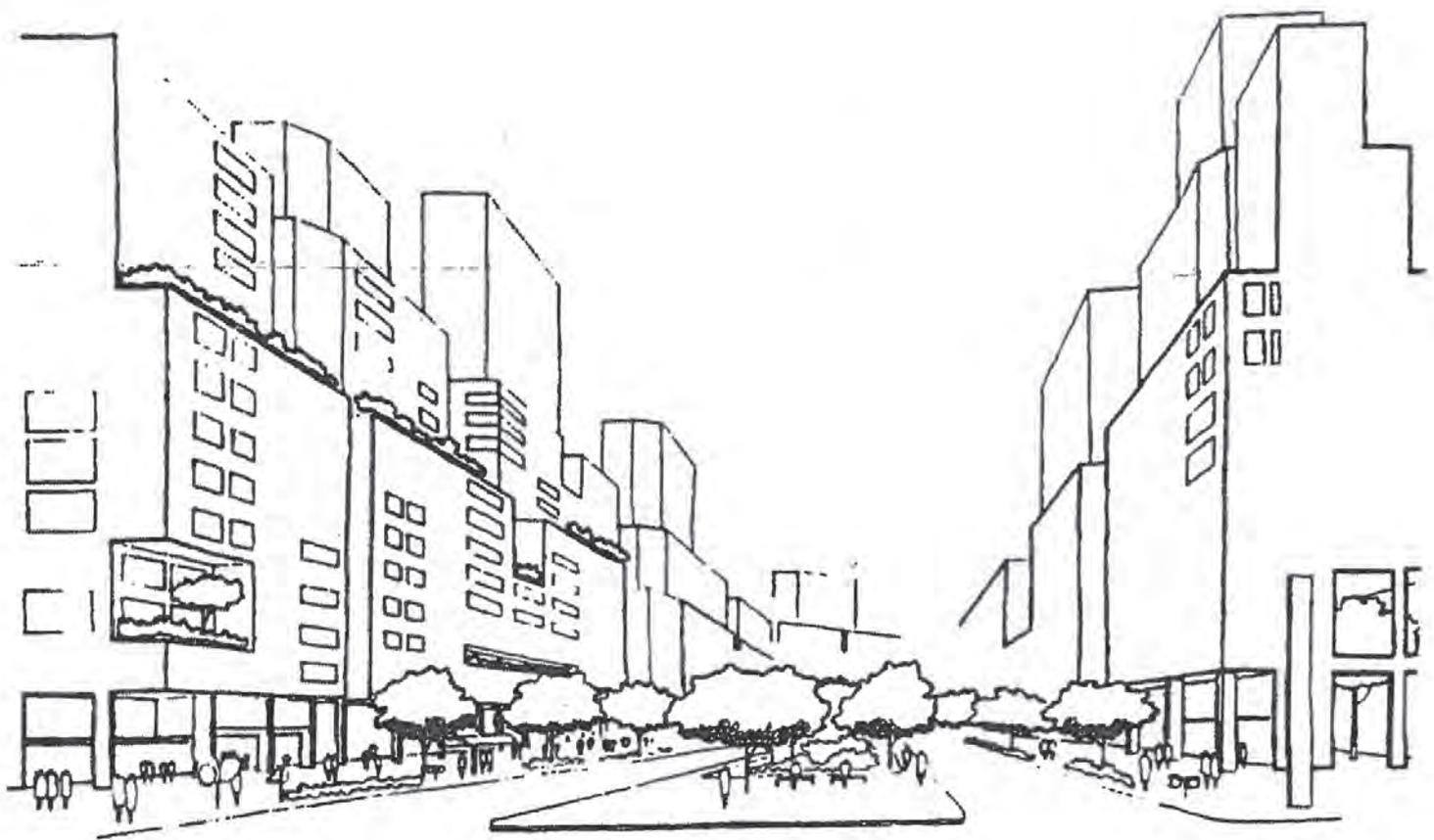
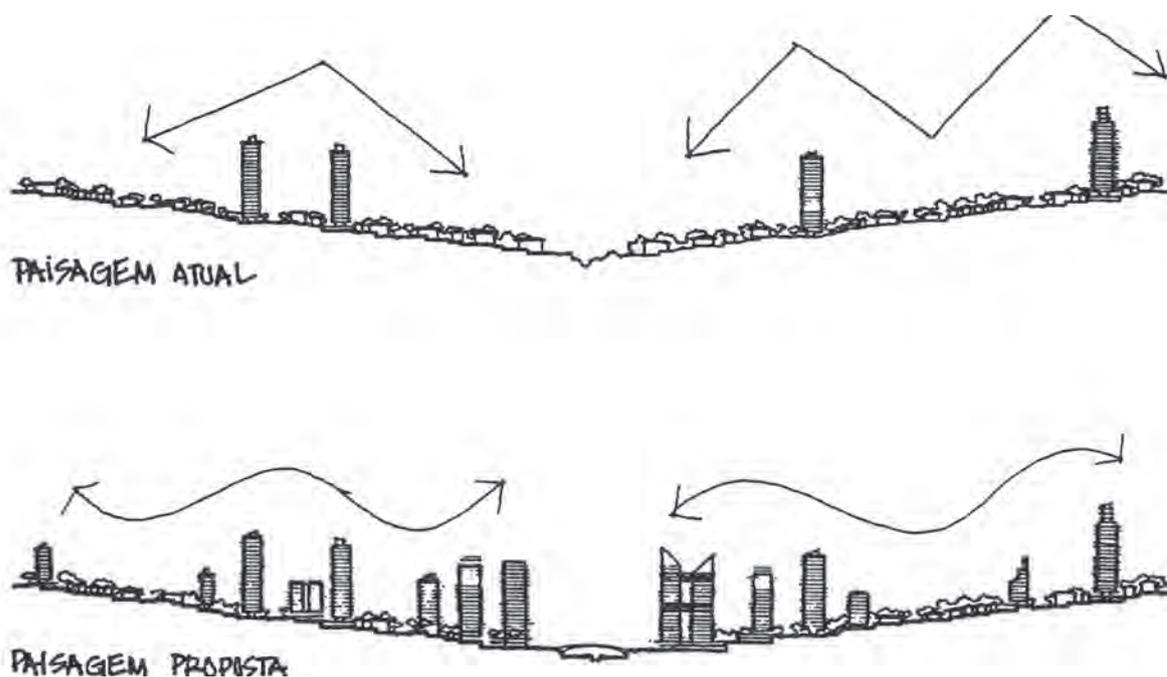


Figura 9 - Proposta de projeto de espaço público - corredores
 Fonte: Emurb (1995)



Figura 10 - Proposta de projeto para zona de transição
 Fonte: Emurb (1995)

Figura 11 - Proposta de projeto para ocupação das encostas
Fonte: Emurb (1995)



A municipalidade não pretendia intervir nos projetos arquitetônicos propostos, assim, diretrizes previam, ao longo da Av. Água Espraiada, um projeto de espaço público.

Na proposta para a Av. Água Espraiada, o desenho urbano contemplava canteiro central todo arborizado, com sete alargamentos principais que formariam parques de usos diversos, recuperando a várzea passível de inundação e criando 150.000 m² de equipamentos de lazer para a região.

2.3.4.5 ÁREA DE BENEFICIAMENTO DIRETO E INDIRETO

Estava prevista a criação de marquises e arcadas e a ampliação de calçadas com espaços semipúblicos abrigando o pedestre da chuva e do sol, nas áreas lindeiras à Av. Água Espraiada (EMURB, 1994).

Na área de benefício indireto o entorno permaneceria inalterado e, por esse motivo, as diretrizes urbanísticas teriam o objetivo de harmonizar a nova paisagem que seria construída. Seriam revistos os índices e usos permitidos nos lotes. Após vis-

torias na área, foram identificados três subperímetros, a saber:

- a) Vila Cordeiro, onde as diretrizes urbanísticas permitiam o adensamento controlado, equivalente a um edifício de seis pavimentos por quadra, com uso residencial, gabarito limitado para os edifícios, visando preservar a insolação e as relações de vizinhança da região de casarios.
- b) Brooklin, com incentivos à tendência de verticalização da área, observadas mais áreas de uso comum e lazer, nos projetos.
- c) Jabaquara, com permissão de categoria de uso R2-02 na zona de uso Z2, visando à construção de edifícios de apartamentos com menos exigências de áreas comuns, e mais econômicos (EMURB, 1994).

2.3.4.6 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A proposta era relocar as famílias cadastradas em 1987 dentro do perímetro da OU. Previam-se construções de HIS de cinco pavimentos entre a Av. Washington Luís e a Eng. Armando de Arruda Pereira. Essa proposta facilitava a integração da população realocada, dos pontos de vista social e urbano, e os custos operacionais seriam menores (EMURB, 1991).

O acesso seria apenas para pedestres, sem áreas para estacionamento, porém com área de lazer no interior dos conjuntos. Seriam projetados conjuntos de 40 a 100 apartamentos com pequenas dimensões, tendo em vista a sua implantação em uma

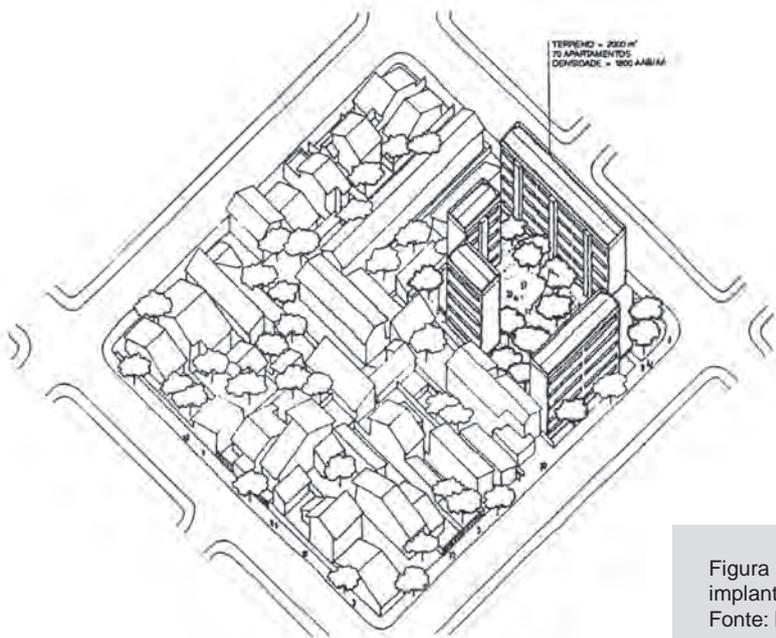


Figura 12 - Proposta de projeto para implantação dos novos conjuntos habitacionais
Fonte: Emurb (1995)

zona urbanizada, onde os custos de aquisição de terreno eram altos e os custos com infraestrutura menores do que nas regiões de periferia.

A verba para a construção dessas habitações viria dos recursos da OU. A Emurb poderia adquirir os terrenos e repassar às secretarias as verbas para a construção das moradias e dos equipamentos necessários.

2.3.4.7 TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO

Em virtude da extensão da área e características de uso e ocupação diferentes, infraestrutura e potencial mercadológico, a área foi subdividida em 38 sub-regiões de estudo, posteriormente reagrupadas em oito regiões de ocupação (EMURB, 1991). A minuta da lei é de 1993. O cenário, após os estudos realizados na época, foi o seguinte:

Operação Urbana Água Espraiada

Área total: 1.337 ha;

Área construída: 5.994.002 m²;

Área vendável: 3.200.000 m²;

Área construída futura: 11.944.797 m²;

População: 171.212 hab.;

População futura: 306.740 hab.;

Custo total da operação: CR\$ 126 bilhões (3/1/1994) e US\$ 379 milhões (7/1993).

Distribuição dos Custos

Obras viárias: 21% (7/1993);

Obras de saneamento: 4%;

Obras de drenagem: 30% (7/1993);

Desapropriações: 11%;

Habitação de interesse social: 33%;

Reurbanização: 1%;

Recursos gerados: CR\$ 155 bilhões (em 3/1/1994) e US\$ 467 milhões (7/1993);

Prazo: 20 anos.

2.3.4.8 CONSIDERAÇÕES

Por volta de 1995, o conceito de OU estava se consolidando, em São Paulo, como um instrumento adequado que, se utilizado na economia de mercado, poderia intervir, por meio do Poder Público, no desenvolvimento urbano de determinada região. Esse instrumento possibilitaria concretizar obras públicas com recursos vindos do setor privado. Além disso, a OU possuía como meta a definição de um desenho urbano para a região delimitada.

Para a OUAE, os objetivos eram os seguintes: melhoria no sistema de drenagem e no sistema viário; construção de HIS para sanar os problemas de invasão e existência de favelas e cortiços. Estudos deveriam ser aperfeiçoados para definir um padrão urbanístico compatível com o adensamento que se pretendia para a área.

Com a parceria público-privada, e por apresentar, a região, potencial capaz de agregar novos investimentos, com a proposta para aplicação do instrumento de uma OU, projetava-se a possibilidade de resolver os problemas identificados na região (EMURB, 1995).

No decorrer dos anos, os estudos urbanísticos foram sendo aprimorados, até que, no ano de 2000, um projeto de lei chegou à Câmara Municipal para votação.

Em virtude de mudança nas propostas de políticas públicas, por parte da administração da época, o projeto de lei foi retirado da Câmara e, no ano de 2001, aprovada a Lei da Operação Urbana Água Espraiada, com projeto final do arquiteto Paulo Bastos.

Vale salientar que, meses antes da aprovação da Lei da Oucae, foi criado um Grupo de Trabalho da Operação Urbana Água Espraiada, Portaria 134, de 8 de maio de 2001, justamente para avaliar as condições reais de viabilização da Operação Urbana Água Espraiada, para que estivesse em consonância com as visões administrativa e política da gestão municipal daquela época. O Grupo de Trabalho Intersecretarial teve como objetivo avaliar a proposta elaborada na gestão anterior para subsidiar a formulação de diretrizes para a revisão de projeto nos seguintes aspectos: a inserção urbana, o caráter da via, o projeto urbanístico e o perímetro da operação, o patrimônio histórico e ambiental, os equilíbrios econômico e financeiro e a habitação de baixa renda.

2.4 PROCESSO DE SEGREGAÇÃO NA DÉCADA DE 90 ANTERIOR À LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

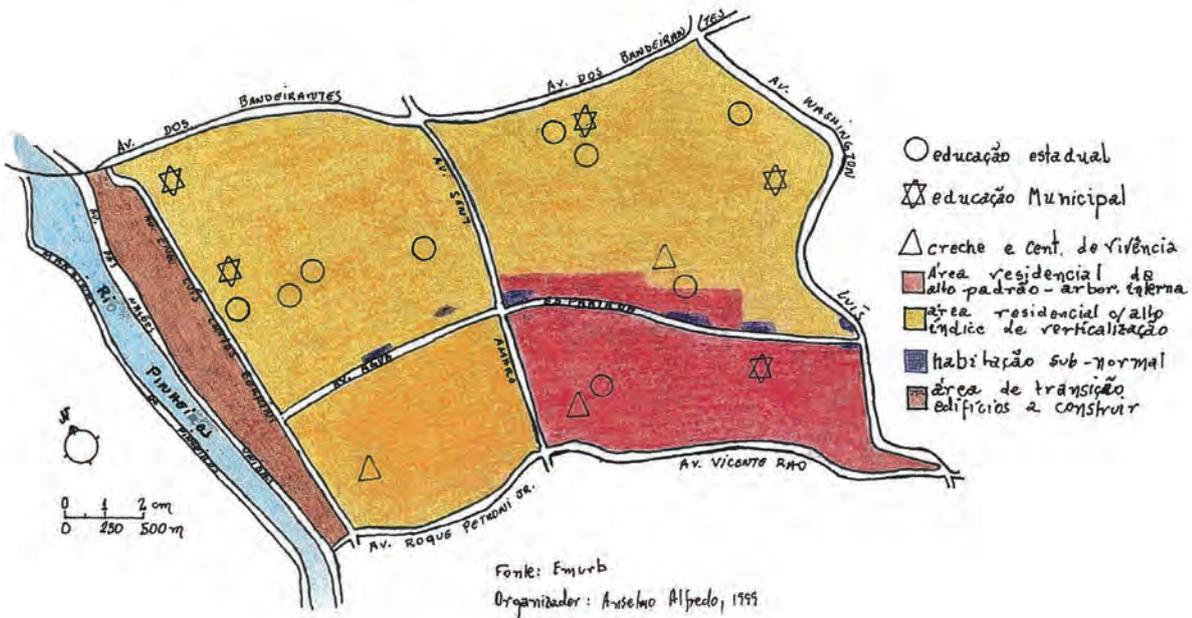
Independentemente de estarem ocorrendo estudos urbanísticos para a criação da Operação Urbana na região das Águas Espraiadas, o Poder Público, com a promulgação da Lei 12.123, de 5 de julho de 1996, aprovou plano de melhoramentos nos Distritos de Itaim Bibi, Campo Belo e Jabaquara, revogando totalmente as Leis 6.591, de 5 de novembro de 1964, e 10.443, de 4 de março de 1988.

O plano de melhoramentos designado Águas Espraiadas, abrangia dois trechos. O primeiro, localizado entre a Av. Vereador José Diniz e Av. Lino de Moraes Leme e o segundo trecho entre a av. Lino de Moraes Leme e Rua dos Marapés.

Nos dois trechos, o Melhoramento “Águas Espraiadas” consiste na retificação e canalização a céu aberto do Córrego Águas Espraiadas e construção de bacia de acumulação e abertura de avenidas marginais. O que diferencia um trecho do outro é que o primeiro abrange uma faixa com largura variável, com trechos de até 90 metros, e extensão total de cerca de 2,650 quilômetros e o segundo trecho abrange uma faixa também variável, porém com trechos de até 50 metros, e extensão total de 2,250 quilômetros. Em 30 de abril de 1995, pela portaria dos juízes de Direito das Varas da Fazenda Pública de São Paulo, foi constituída uma Comissão de Peritos, com a finalidade de estabelecer normas básicas e uniformes, objetivando os imóveis atingidos pelas desapropriações necessárias ao Melhoramento Águas Espraiadas. O relatório técnico subsidiaria os laudos de avaliação que seriam elaborados para a determinação do valor de indenização dos imóveis, cujo processo de desapropriação seria iniciado com a maior brevidade possível. Dentre as atividades que foram necessárias para a elaboração do Relatório Técnico da Comissão de Peritos, sobressaem: pesquisas de ofertas imobiliárias na região;

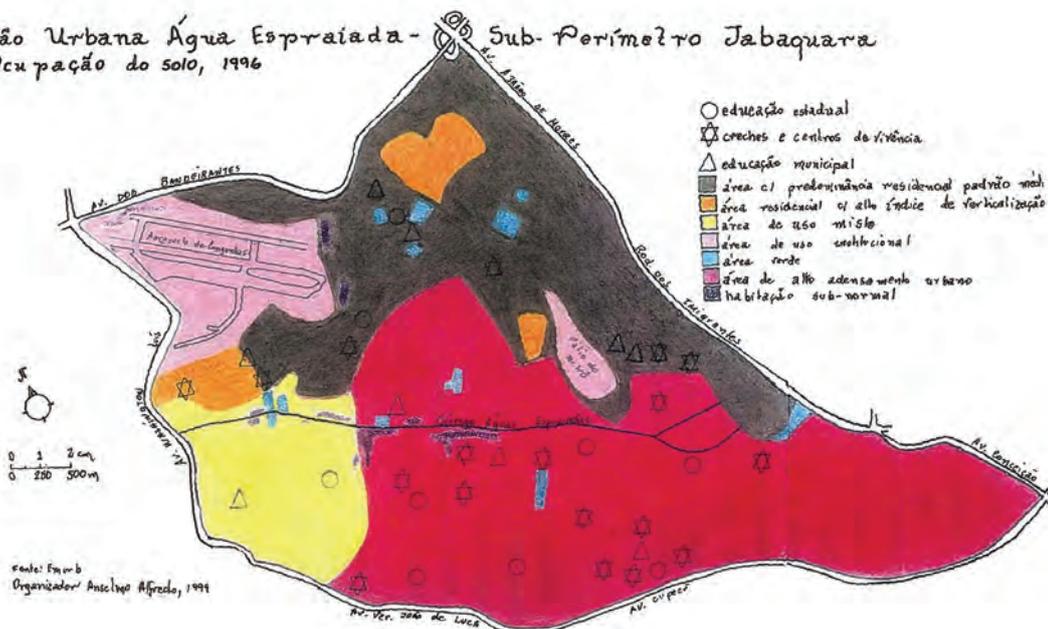
Mapa 1 – Uso e ocupação do solo sub-perímetro Brooklin - 1996
 Fonte: Alfredo (1999)

Operação Urbana Água Espreada - Sub-perímetro - Brooklin
 Uso e Ocupação do Solo, 1996



Mapa 2 - Uso e ocupação do solo sub-perímetro Jabaquara - 1996
 Fonte: Alfredo (1999)

Operação Urbana Água Espreada - Sub-Perímetro Jabaquara
 Uso e Ocupação do Solo, 1996



aferição e análise dos elementos comparativos para verificar coerência da amostra; levantamento aerofotográfico da região, de modo a diagnosticar quais eram os fatores intrínsecos e extrínsecos a cada área foco de estudo. Foram caracterizados o uso e a ocupação do solo, o potencial imobiliário, os melhoramentos previstos, o padrão das construções, a significância das ruas e a extensão das invasões provocadas pelas favelas.

Como resultado do relatório da Comissão de Peritos o Poder Público pôde compreender a real situação do local onde o Melhoramento Águas Espraiadas seria implantado, principalmente no que tange à ocupação irregular das favelas. O prazo das obras seria de 20 anos.

Para muitas pessoas envolvidas nos projetos, a reurbanização visava a solução do “caos”. Era a expressão da visão higienista da cidade, presente no Brasil desde o século XIX, pela reforma do centro de São Paulo como combate às doenças “causadas pelos cortiços”.

Segundo Alfredo (1999), do ponto de vista dos órgãos oficiais e dos agentes interessados na redefinição do valor de uso desse espaço, a favela significava “cranco para a cidade” e o DER identificava a área como “cáries urbanas”.

O Instituto de Engenharia, um dos agentes institucionais interessados na expulsão dos moradores para a construção da avenida, em reunião de 20/04/1993, para discussão da operação urbana Água Espraiada, defendia que o único jeito de viabilizar a operação urbana seria “o de limpar um quarteirão, preservar os imóveis de valor e refazer tudo, para fugir do caso a caso, desapropriando toda área de interesse”(ALFREDO, 1999, p.81)

Com a lei de desfavelamento de 1986, e posterior decreto do mesmo ano, constituiu-se uma legalidade jurídica para justificar a remoção de favelas ao longo dos córregos, especialmente aquelas localizadas em regiões valorizadas da cidade. Com o objetivo de resolver o problema da remoção, surgiu a possibilidade de doação de dinheiro por parte dos empresários interessados na região para pagar a transferência de 1.400 famílias das proximidades da Berrini-favela do Jd. Edith.

A segregação era evidente já naquela época, pois os novos lugares sugeridos para os favelados ocuparem estavam distantes 41 km da avenida e 18 km da última estação da linha Leste-Oeste

do metrô Itaquera. Conjuntos habitacionais do Barro Branco, Santa Etelvina, Represa Billings, Represa Guarapiranga, Cidade Júlia, Santo Amaro, etc.

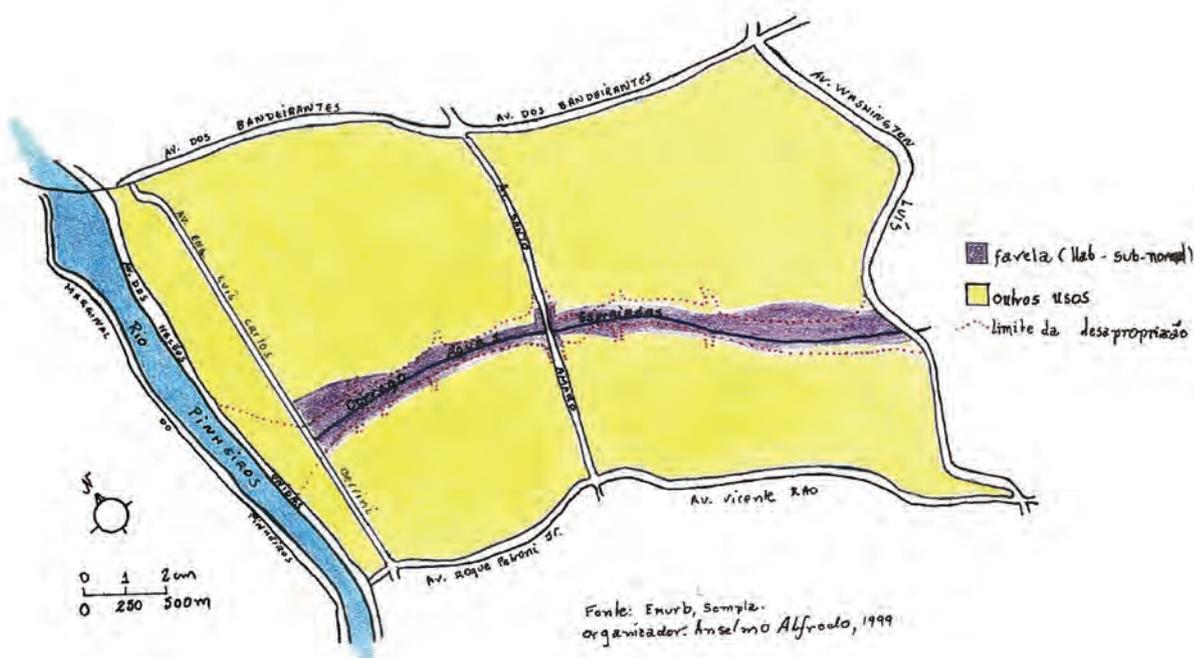
Um violento processo de expulsão dos moradores das áreas lindeiras ao córrego Águas Espreiadas ocorre na década de 90 entre os anos de 1995 e 1996.

A forma como os moradores das favelas que estavam ao longo do Córrego Águas Espreiadas foi removida, não foi diferente e até pior. As famílias residiam e trabalhavam na região há mais de 20 anos.

Em 1993, iniciou-se o cadastro dos barracos e foi avisado que aqueles que erguessem novos barracos após o cadastramento

Mapa 3 – Ocupação por favelas sub-perímetro Brooklin - 1993
Fonte: Alfredo (1999)

Operação Urbana Água Espreiada - Sub-perímetro Brooklin Ocupação pela favela, 1993

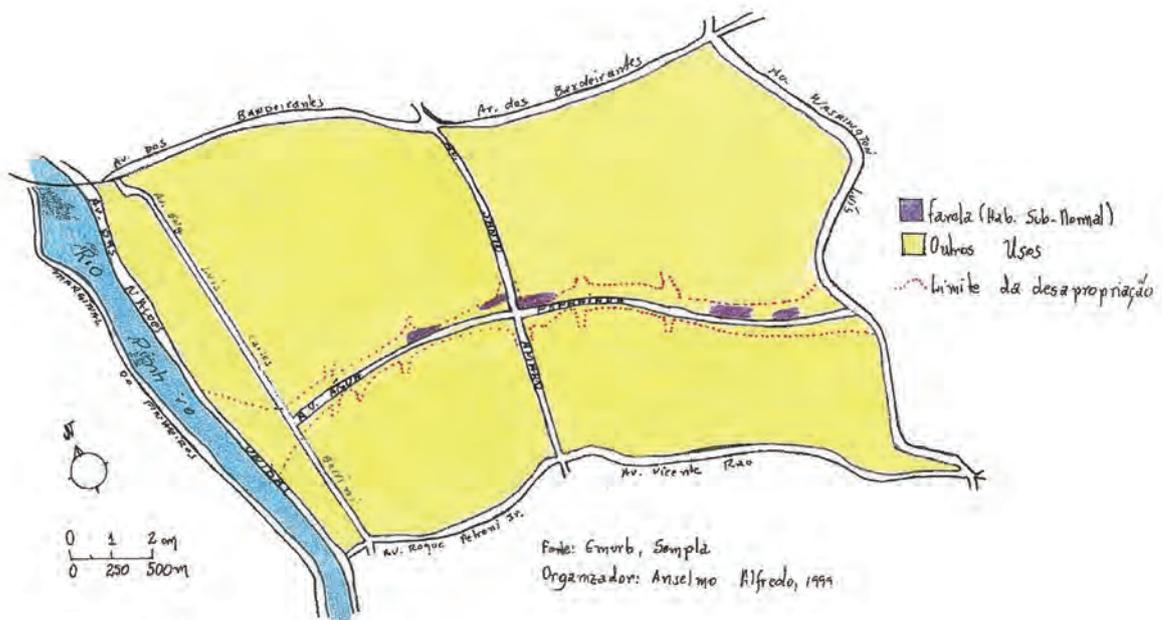


não seriam indenizados pela prefeitura. O cadastramento colocava limites no número de indenizações aos favelados que foi de R\$ 1,500,00, mais o transporte do barraco para onde o favelado comprasse um terreno ou invadissem para reconstruir o seu barraco. Outros foram para alojamentos da prefeitura e outros pegaram o dinheiro e voltaram para os Estados de origem, embora estivessem no local há mais de 20 anos.

Os favelados encontravam-se em evidente processo de expulsão. Havia reuniões nos escritórios das empreiteiras para convencimento de que essas mudanças significavam melhoria de vida. O processo de expulsão foi rápido. As pessoas saíram para trabalhar com um barraco e lugar e quando voltavam tudo estava

Mapa 4 - Ocupação por favelas sub-perímetro Brooklin - 1996
 Fonte: Alfredo (1999)

Operação Urbana Água Espraiada - Sub-Perímetro Brooklin
 Ocupação pela favela, 1996



em cima de um caminhão. Houve quem teve de ir até depósitos “da prefeitura ou empresa contratada para fazer o transporte do barraco” para procurar seus barracos e outros que nunca encontraram sua mudança.

Ocorreu, nessas ações, o processo de expulsão, pois a propriedade estava ameaçada pelo processo de invasão. Os agentes interessados em manter a propriedade privada capitalista que eram o Poder Público, os empresários interessados na área, a polícia e os proprietários que receberiam a indenização pela desapropriação, juntaram-se nessa ação de expulsão. Tudo, segundo o autor, viabilizou-se por um processo de opressão policial, onde os que estavam sendo expulsos eram considerados “foras-da-lei”.

Quadro 5 – Distribuição de núcleos de favelas por trechos Córrego Água Espraiada 1995
Fonte: Alfredo (1999)

Quadro 6 - Distribuição de núcleos de favelas por trechos Córrego Água Espraiada 1996
Fonte: Alfredo (1999)

DISTRIBUIÇÃO DE NÚCLEOS DE FAVELAS POR TRECHOS			
SÃO PAULO – CÓRREGO ÁGUAS ESPRAIADAS 1995			
Trechos	nº núcleos	Domicílios	População
Trecho 1 - Nações Unidas/Washington Luís	22	2642	13.262
Trecho 2 - Washington Luís/Corbusier	29	5216	26.184
Trecho 3 - Corbusier/ Eng. A. A. Pereira	17	578	2901
TOTAL	68	8.346	42.347

Fonte: Emurb. Obs. População estimada: índice 5.02 pessoas/domicílio

DISTRIBUIÇÃO DE NÚCLEOS DE FAVELAS POR TRECHOS			
SÃO PAULO – CÓRREGO ÁGUAS ESPRAIADAS 1996			
trechos	n. de favelas	domicílios	População
Trecho 1-	-	12*	-
Trecho 2 -	15**	***	****
Trecho 3 -	17	***	****
Total	32	4.000	20.000

Fonte: Emurb. Obs. População estimada: índice 5.02 pessoas/domicílio

* barracos restantes/ / ** 29 favelas, menos 6 favelas removidas e 8 em processo de remoção// *** Não existem dados cadastrais que permitam discriminar o número de barracos nos trechos. O dado é estimativo// ****Índice de 5,02 moradores por domicílio.



Fotografia 4 - Região Água Espreiada 1995
Fonte: Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações

Inicialmente, essas áreas eram ocupadas por 68 núcleos de favela que foram se constituindo desde a década de 60 até 1995, início da remoção, totalizando mais ou menos 42 mil pessoas ocupando a área. Em 1996, após as ações do Poder Público, restaram 32 núcleos, com mais ou menos 20 mil pessoas (EMURB,1995).



Fotografia 5 e 6 - Região Água Espreada 1995
Fonte: Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações



Fotografia 7 - Região Água Espaiada 1995
Fonte: Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações

Fotografia 9 e 10 - Região Água Espreada 1995
Fonte: Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações



2.5 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA (OUCAE)

A Lei 13.260, de 28 de dezembro de 2001, estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes; cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para a sua implantação; e institui também o Grupo de Gestão.

A OUCAE compreende um conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização - Emurb, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da atual Avenida Água Espraiada (Art. 1º).

O Programa de Intervenções previsto na lei “tem por objetivo a complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de Habitacões de Interesse Social para a populacão moradora em favelas atingida pelas intervenções necessrias...” – Art. 3º, entre elas: “Implantacão de unidades de Habitacão de Interesse Social – HIS, melhoramentos e reurbanizacão, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras intervenções previstas nesta Lei, no perímetro desta Operacão Urbana Consorciada.” – inciso III.

A lei também institui o Grupo de gestão da OUCAE com o objetivo de definir a implementacão do Programa de Intervenções, coordenado pela Emurb – posteriormente SP Urbanismo, com participacão de órgãos municipais - SEMPLA, SF, SMT, SMMA, SEHAB, SIURB AR/SA e AR/JÁ, e de entidades representativas da sociedade civil organizada: Movimento Defesa São Paulo, IAB, Instituto de Engenharia - IE, APEOP, SECOVI, OAB, FAU/USP, União dos Movimentos de Moradia e associacão de moradores das favelas contidas no perímetro a Operacão. Ao Grupo de Gestão da Operacão Urbana Consorciada Água Espraiada⁴ coordenado pela Empresa Municipal de Urbanizacão – EMURB, caberá formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções, o controle geral da Operacão Urbana, e, ainda, propor a revisão da Lei – Art. 19 e 20.

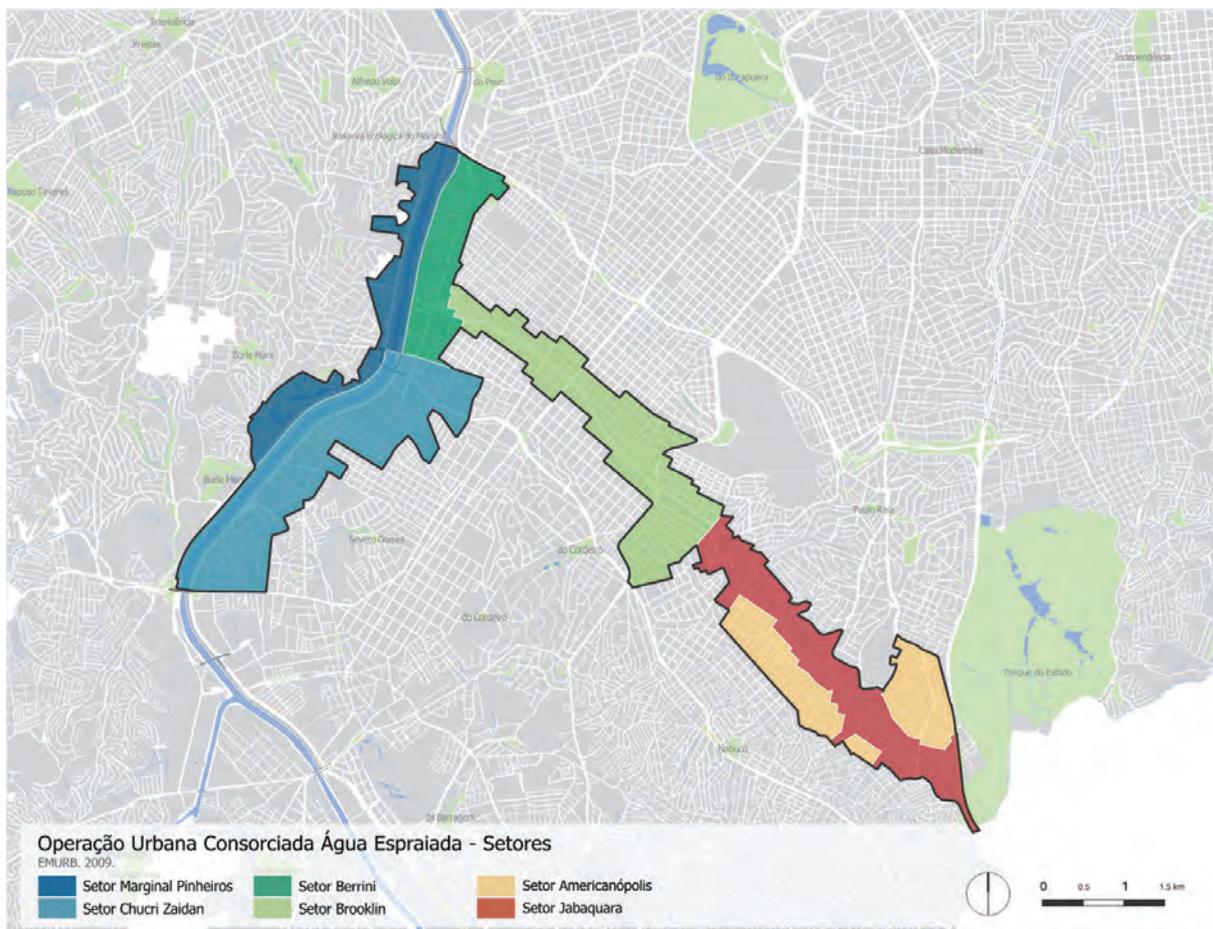


Figura 13: Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada
Fonte: Emurb, 2009

A Figura 13 ilustra o perímetro da Operação Urbana, que foi subdividido em seis setores, de forma a contemplar essas diferenças: Brooklin, Berrini, Marginal Pinheiros, Chucrí Zaidan, Jabaquara e Americanópolis. Nesses dois últimos setores, não há outorga de potencial adicional de construção. Por serem áreas destinadas à implantação de HIS, para atendimento de famílias atingidas pelas obras da Operação Urbana.

Os interessados em participar da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada devem atender à limitação do coeficiente de aproveitamento e taxas de ocupação máximos, obrigatoriedade de doação de faixa para alargamento dos passeios, áreas mínimas de lotes, frentes mínimas, gabarito e usos permitidos.

Os benefícios que podem ser pleiteados são: aumento de potencial construtivo, até o limite máximo estabelecido em cada setor, modificação de uso e modificação de outros parâmetros, como gabarito de altura da edificação.

2.5.1 INSTRUMENTO DE PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA

Com o Estatuto da Cidade, em 2001, é introduzida a possibilidade de utilizar os Cepac como forma de pagamento antecipado de contrapartida financeira, em virtude da concessão dos benefícios pleiteados pelo interessado para imóveis inseridos no perímetro das Operações Urbanas.

A Oucae é a primeira a adotar os Cepac para pagamento da contrapartida. A medida fez com que tanto o Poder Público quanto o setor privado fossem beneficiados. A análise das propostas de participação na operação tornou-se mais rápida, e o sistema de pagamento mais transparente. A emissão de Cepac é regulamentada na lei que cria a Operação Urbana.

A Operação Urbana possui um plano de obras e, com o Cepac, os recursos financeiros são antecipados e podem ser utilizados no programa de investimentos. Cabe ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada definir e priorizar onde serão aplicados esses recursos.

Os recursos obtidos com o leilão dos Cepacs só podem ser utilizados dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada. Anteriormente à vigência do instrumento, a contrapartida era paga no momento de concessão dos benefícios, os recursos entravam aos poucos na conta vinculada para investimento em obras. Como consequência, só depois de muitas propostas aprovadas ocorriam investimentos na região.

A emissão dos certificados é regida pelas determinações contidas na Instrução 401 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos Cepac. A primeira oferta pública é realizada por meio de leilões na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa). Após o primeiro leilão, os certificados podem ser negociados no mercado secundário, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.

2.6 IMPACTOS DA PRIMEIRA DÉCADA DA OUCAE

A metodologia utilizada para verificar o impacto na última década da OUCAE foi a elaboração de mapas comparativos deste período. Foram elaborados os seguintes mapas temáticos: densidade populacional, número de domicílios, renda média por setor censitário e predominância do uso do solo.

Estes mapas foram gerados a partir do software livre QGIS, nas versões 2.2 e 2.6.

Para a elaboração dos mapas comparativos de densidade populacional, número de domicílios, e renda média por setor censitário, foram utilizadas bases de dados do Censo Demográfico, realizado pelo IBGE, dos anos de 2000 e 2010. O arquivos vetoriais dessas bases foram obtidos junto à base de dados da São Paulo Urbanismo, enquanto as análises realizadas através do software se basearam nas tabelas de dados atreladas a esses arquivos vetoriais. Também, foi do banco de dados da São Paulo Urbanismo os arquivos vetoriais que delimitam a Operação Urbana Água Espreada, assim como os arquivos do setor Jabaquara/Americanópolis dessa mesma Operação.

Os mapas que representam a predominância do uso do solo das quadras foram elaborados a partir da base de dados da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Foram utilizados arquivos vetoriais das Quadras Fiscais Municipais, tanto de 2000 quanto de 2010, e sua análise seguiu os padrões de análise utilizados pela Prefeitura de São Paulo, o que justifica a legenda com diversas cores.

DENSIDADE DEMOGRÁFICA 2000-2010

Quando comparamos os Mapas 6 e 8 do perímetro da OUCAE nota-se que, a região que mais adensou foi a localizada no setor Jabaquara. Os setores do Brooklin e Berrini tornaram-se áreas predominantemente comerciais e a população que residia no local migrou para as regiões mais afastadas. A ocupação das áreas vazias no setor Jabaquara colaborou muito para o aumento de densidade demográfica. O número de favelas na região tem aumentado consideravelmente, em virtude da Municipalidade não ter realizado uma Política Pública que consiga atender estes moradores vulneráveis.

RENDA MÉDIA POR SETOR CENSITÁRIO 2000-2010

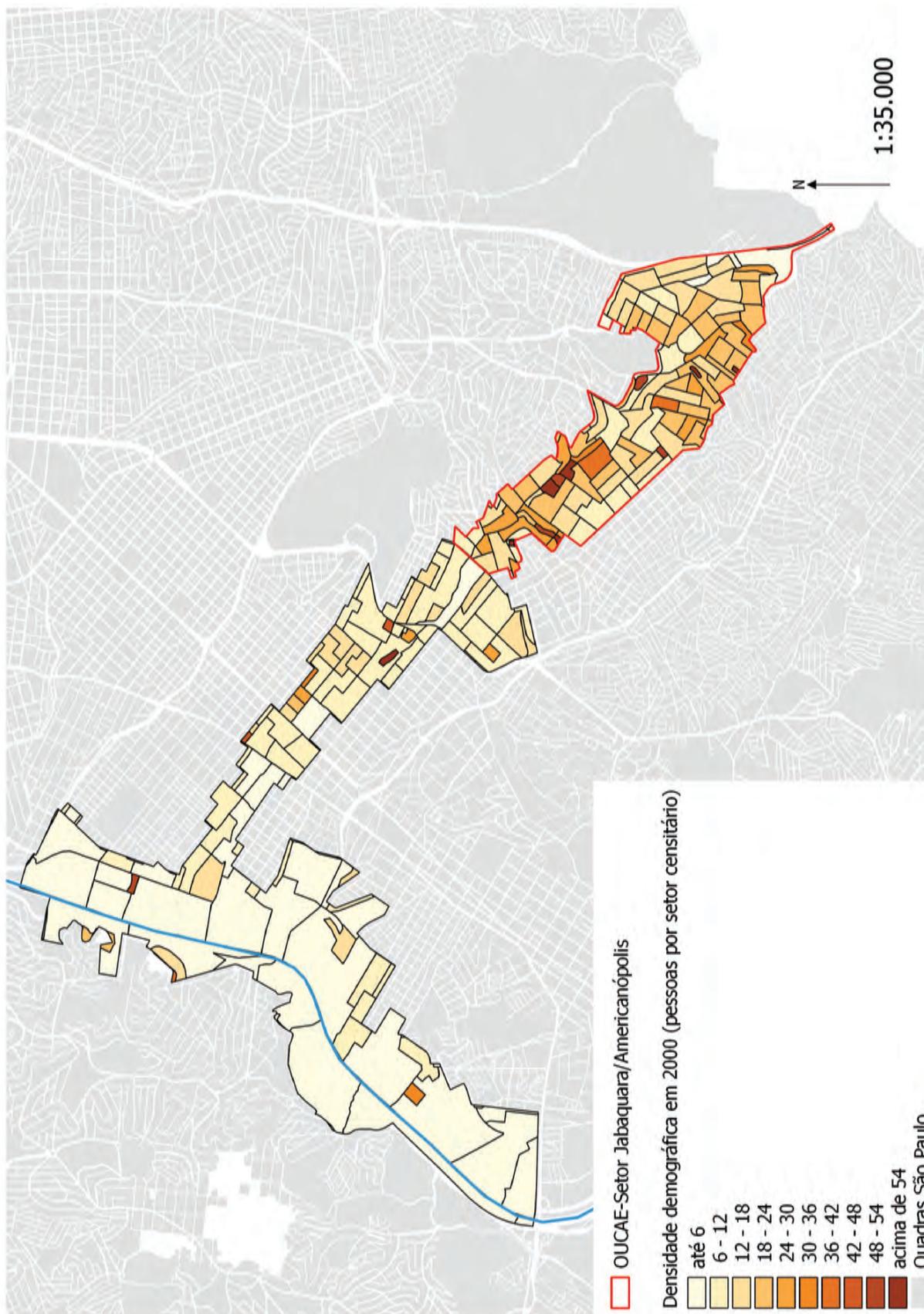
Inverso ao que ocorreu com a densidade populacional, os Mapas 18 e 20 demonstram que a renda média por setor censitário aumentou nos setores opostos ao Jabaquara. Nos últimos anos foram lançados vários empreendimentos imobiliários de alto padrão nos setores Brooklin e Berrini. A desocupação destas áreas iniciou na década de 80 com os prédios do Bratke, passou pela ostensiva remoção dos favelados que estavam ao longo do Córrego, entre os anos de 1995 e 1996 até chegar os melhoramentos viários implantados naquela região. Todos esses fatores colaboraram para que estes setores fossem valorizados e, houvesse interesse da população de maior renda no local.

PREDOMINÂNCIA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Nos Mapas 14 e 16 nota-se a predominância do uso do solo na última década da operação urbana refletiu tanto na densidade demográfica, quanto na renda média. Os setores que mais se valorizaram no setor da OUCAE, foram aqueles que sofreram transformação do uso do solo. No setor Brooklin, Berrini o uso para comércio e serviços aumentou e os empreendimentos de alto padrão avançaram para o setor Chucri Zaidan.

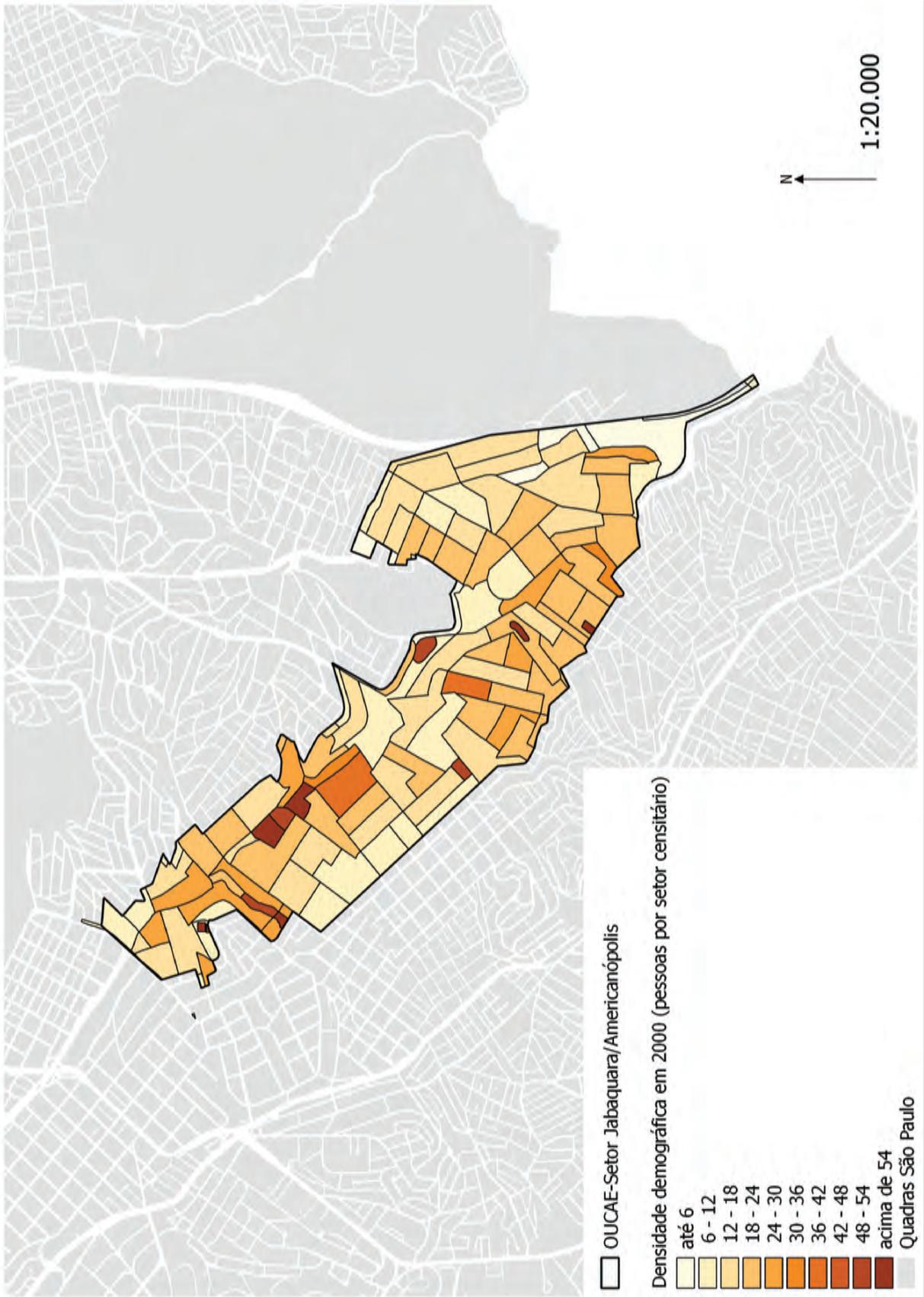
DOMICÍLIOS POR SETOR CENSITÁRIO

Os Mapas 10 e 12 indicam que a quantidade de domicílios na última década da OUCAE aumentou consideravelmente. Esta situação é reflexo das ocupações irregulares que a região do Jabaquara vem sofrendo. A população vulnerável vem sendo removida, ao longo dos anos, dos setores que receberam mais infraestrutura por parte do poder público. Não tendo como arcar com as despesas de morar em uma região com custo alto, a única alternativa foi migrar para as regiões mais afastadas e construir habitação informal.



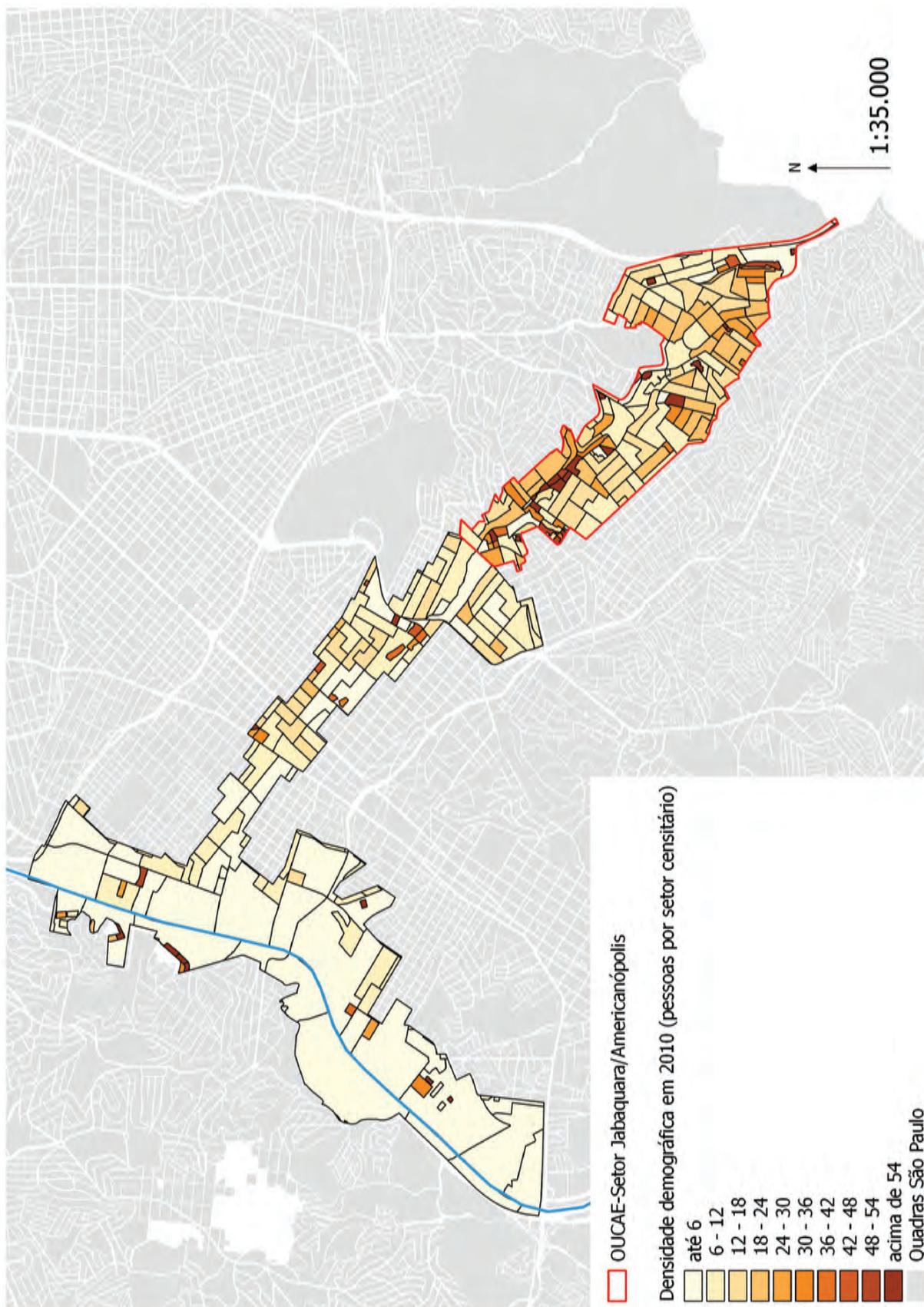
Fonte: Elaborado pela autora/2014

Mapa 6 - Densidade Demográfica /2000



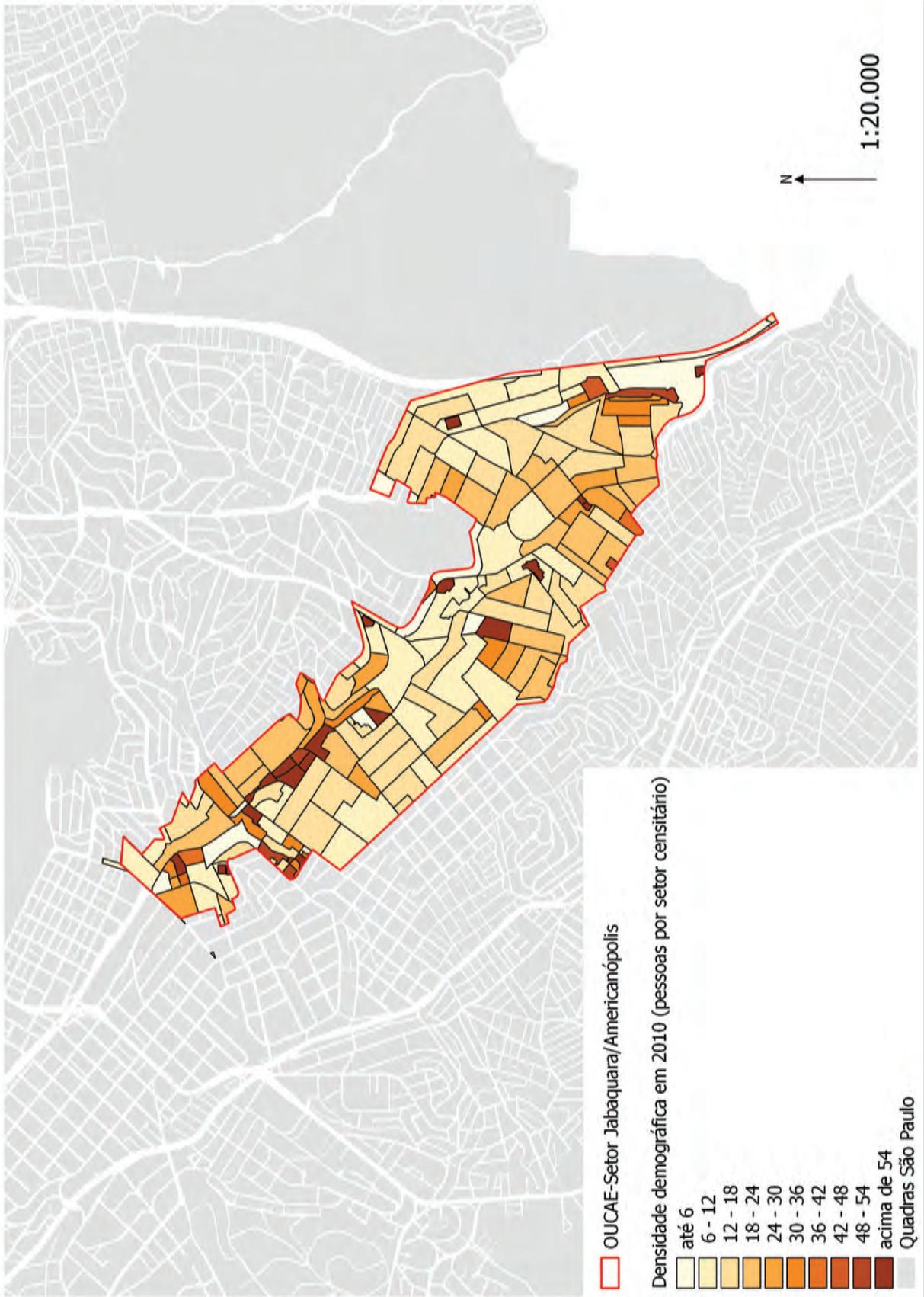
Mapa 7 - Densidade Demográfica 2010 setor Jabaquara

Fonte: Elaborado pela autora/2014



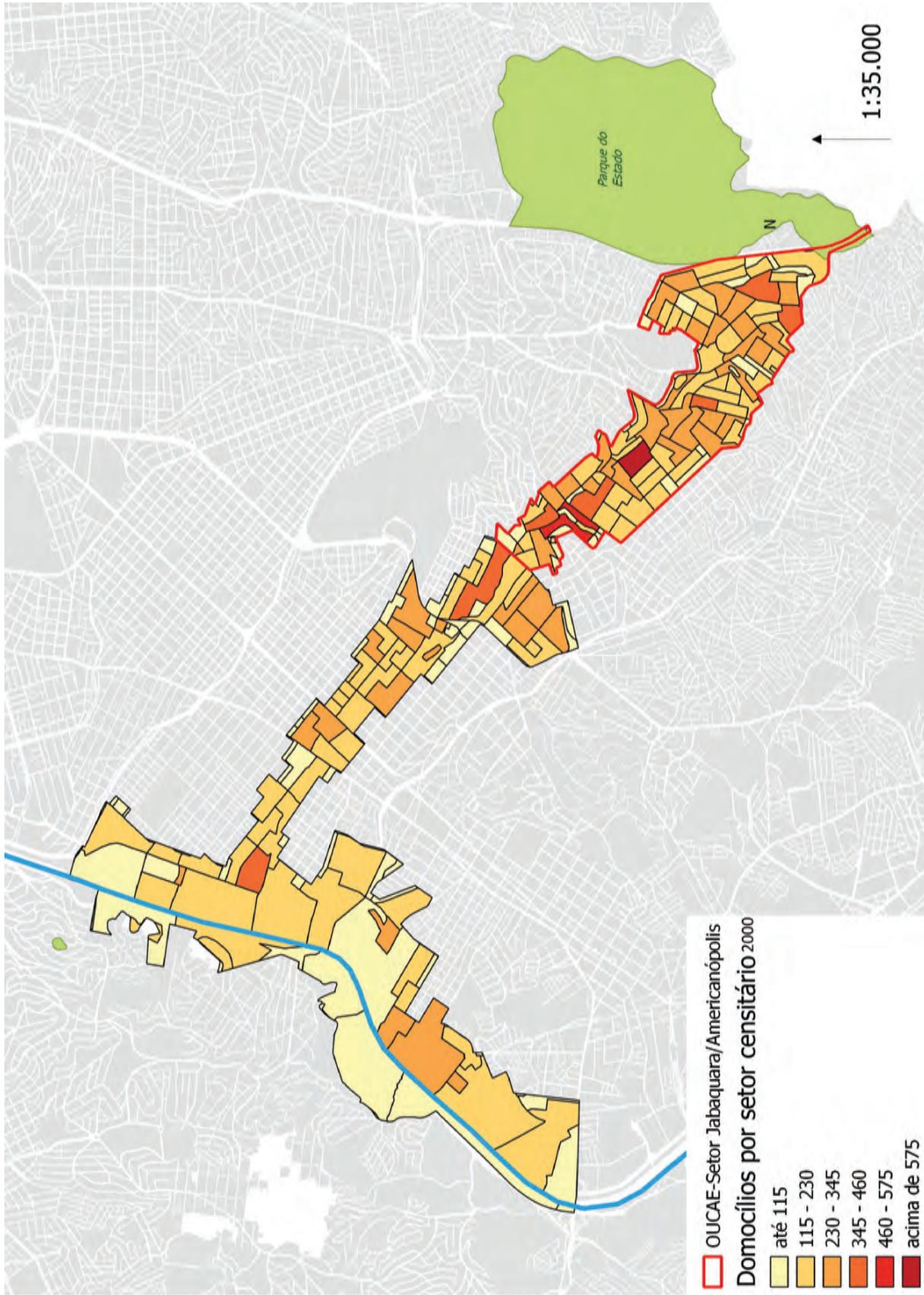
Fonte: Elaborado pela autora/2014

Mapa 8 - Densidade Demográfica 2010



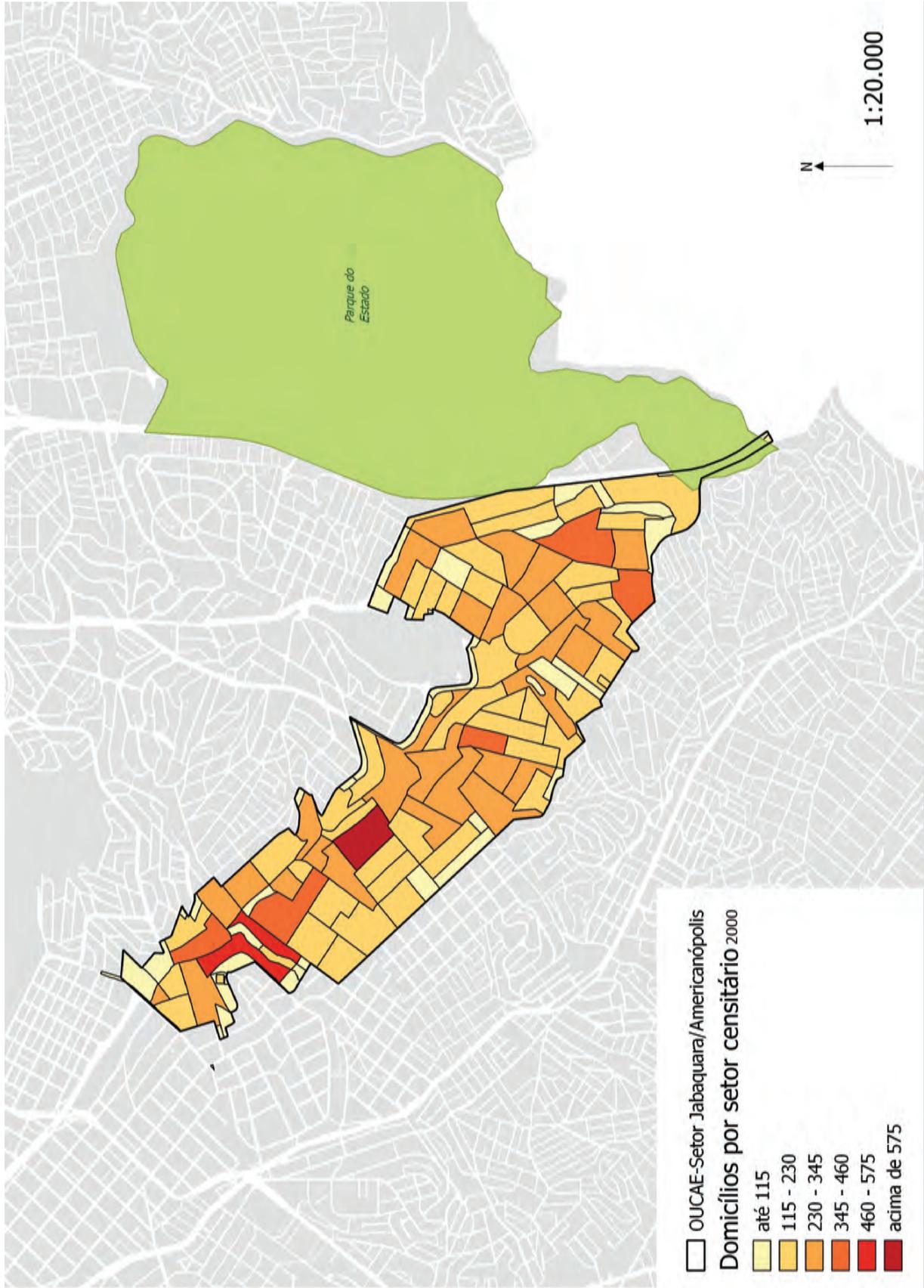
Mapa 9 - Densidade Demográfica 2010 setor Jabaquara

Fonte: Elaborado pela autora/2014



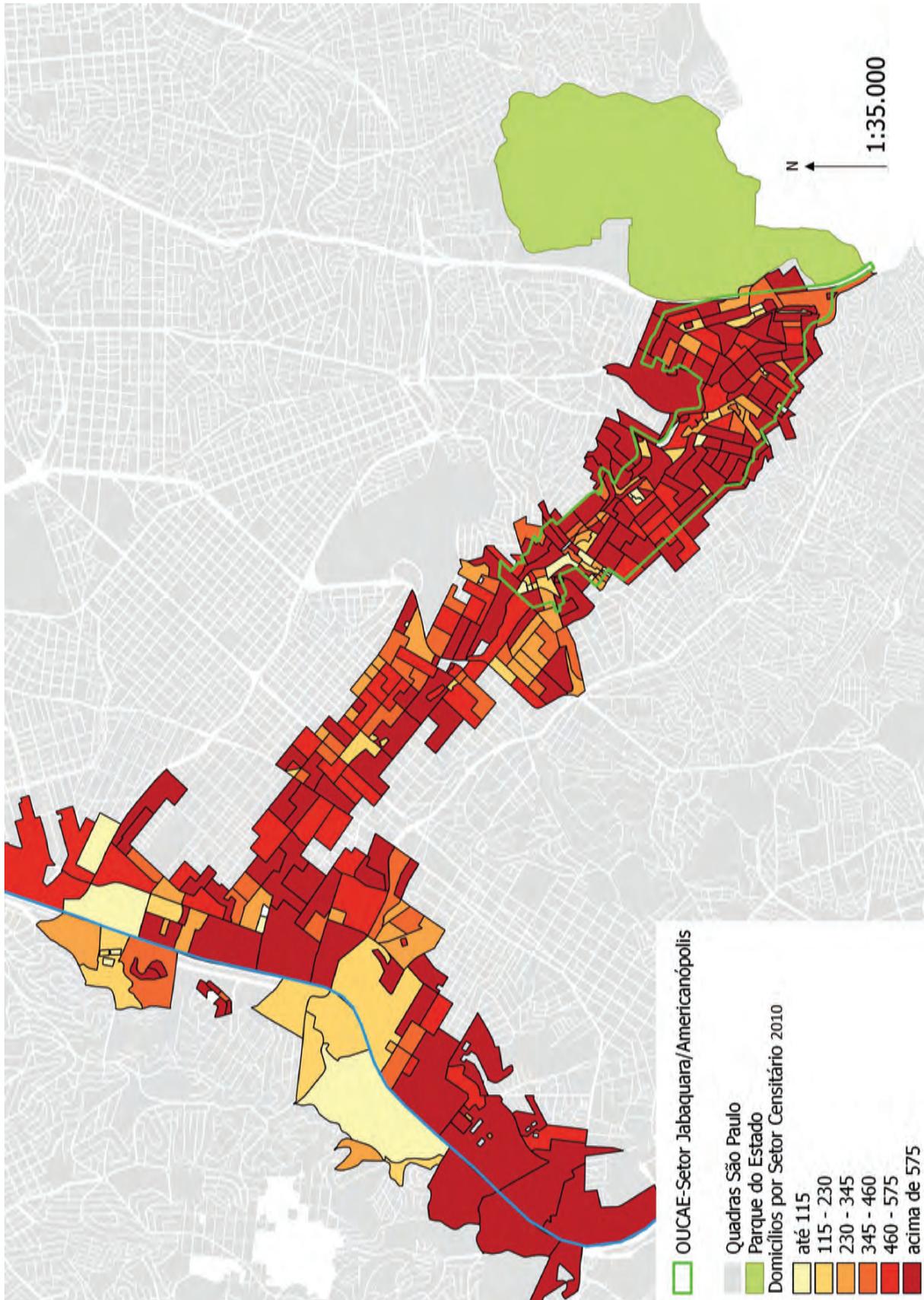
Fonte: Elaborado pela autora/2014

Mapa 10 - Domólios por setor censitário 2000



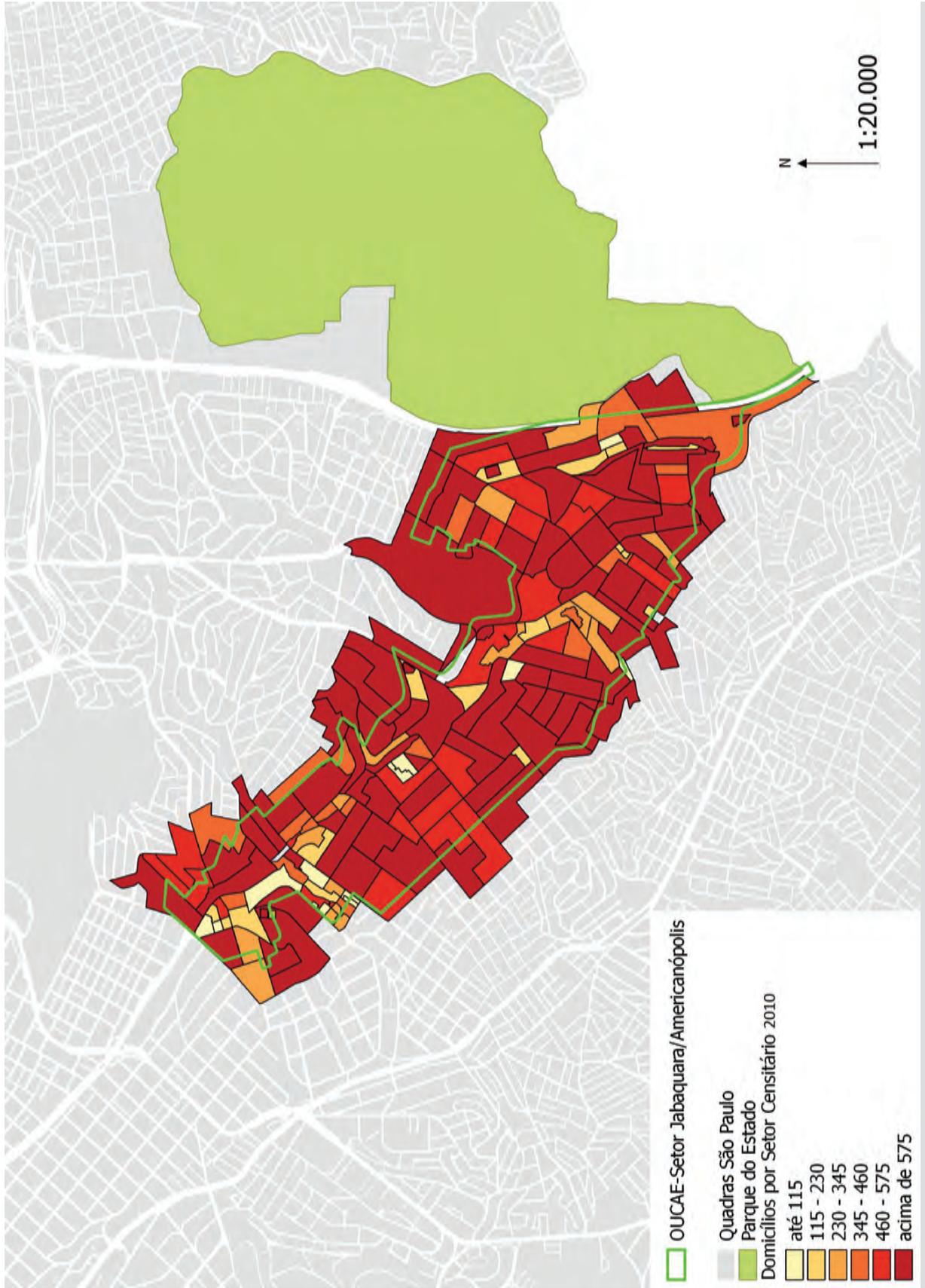
Mapa 11 - Domicílios por setor censitário 2000 setor Jabaquara

Fonte: Elaborado pela autora/2014



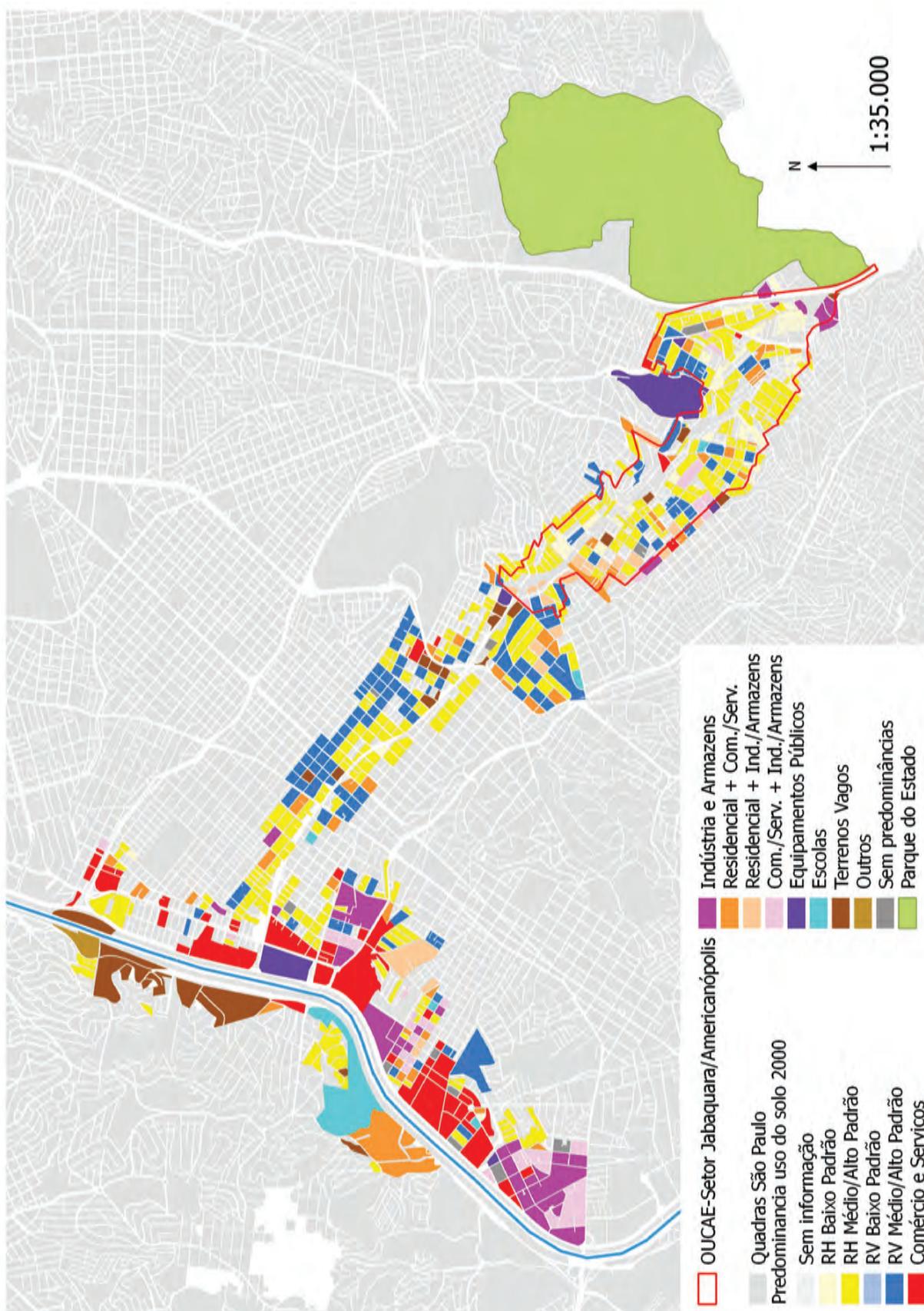
Fonte: Elaborado pela autora/2014

Mapa 12 - Domicílios por setor censitário 2010



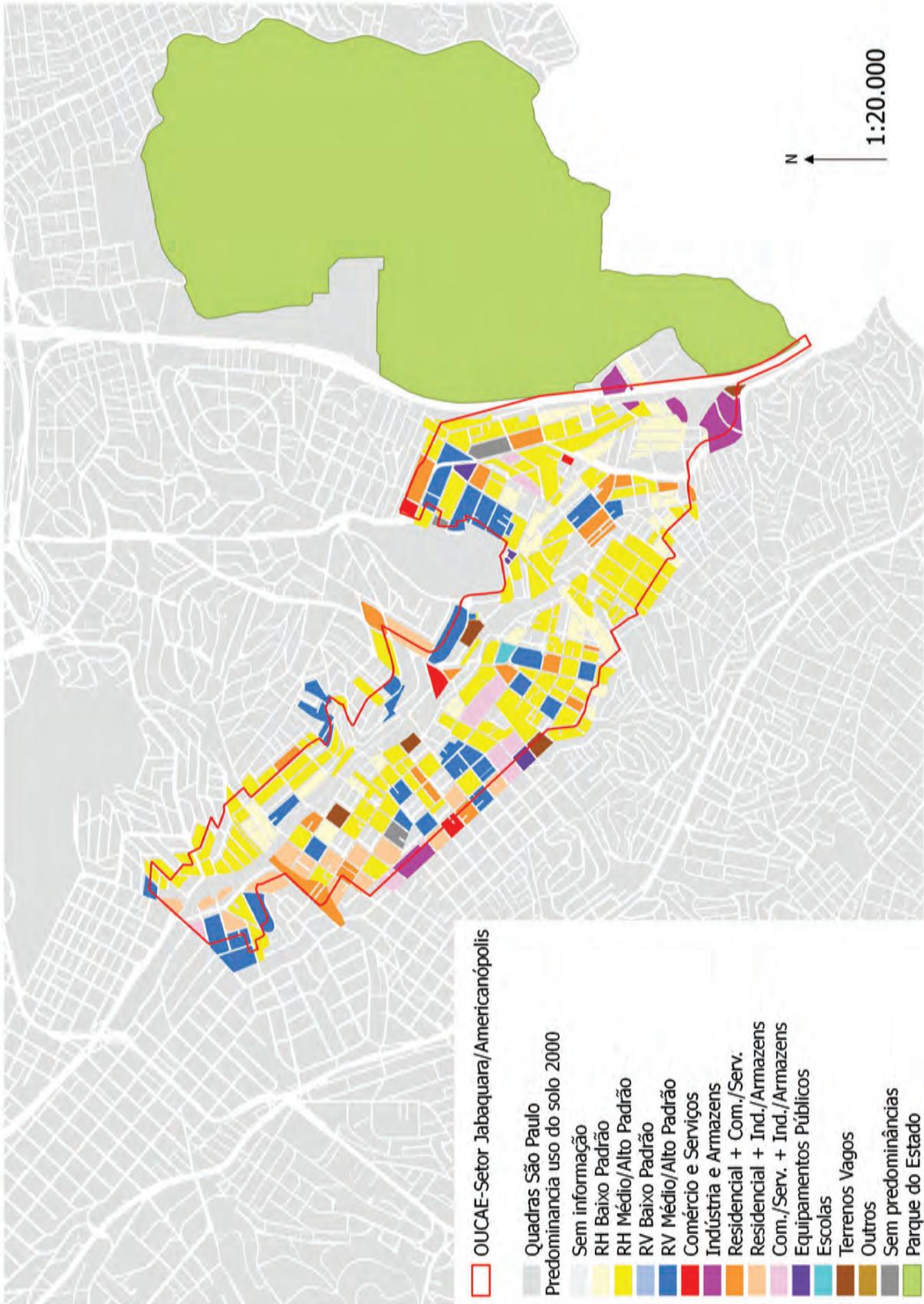
Mapa 13 - Domicílio por setor censitário 2010, setor Jabaquara

Fonte: Elaborado pela autora/2014



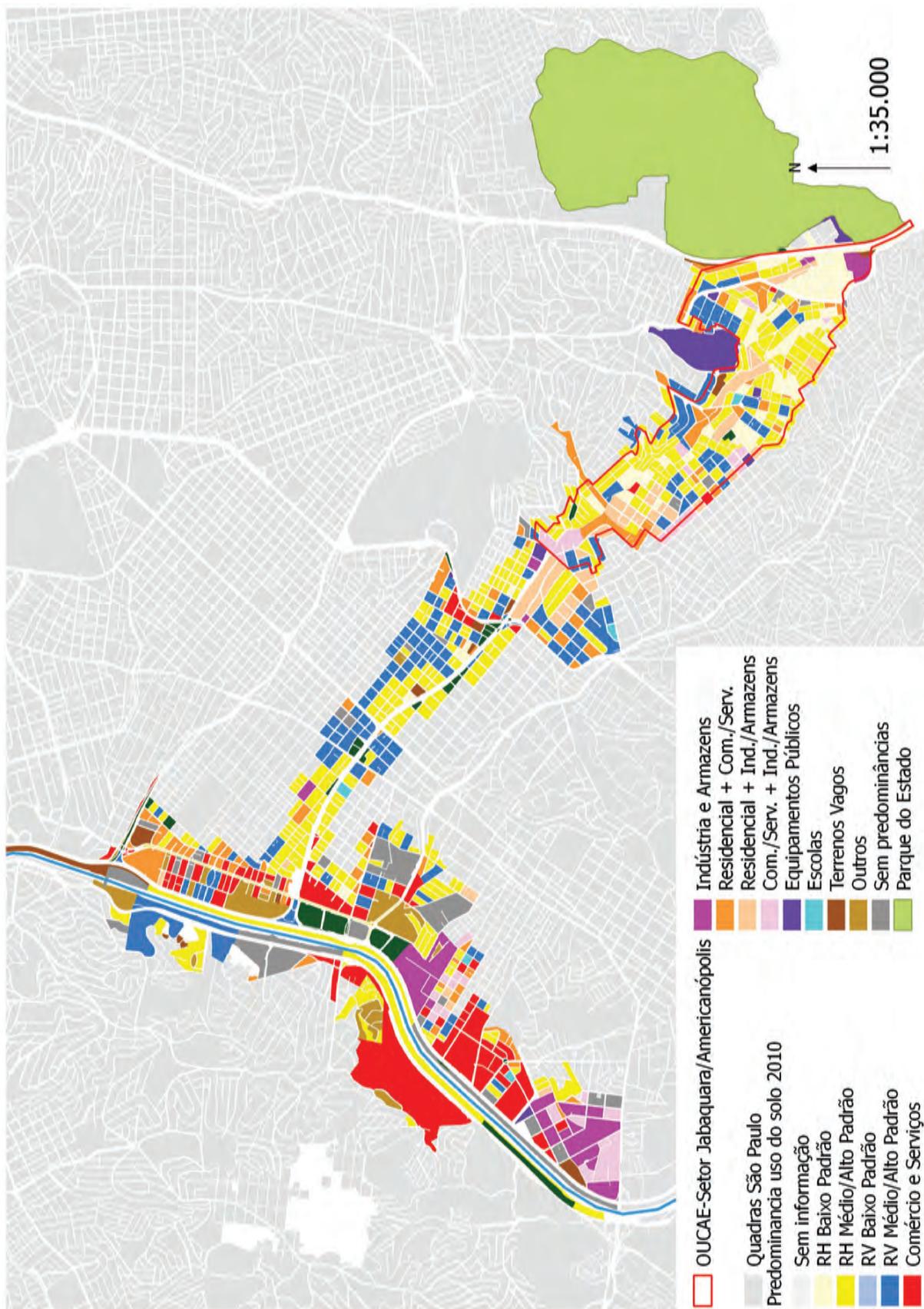
Fonte: Elaborado pela autora/2014

Mapa 14 - Predominância uso do solo 2000



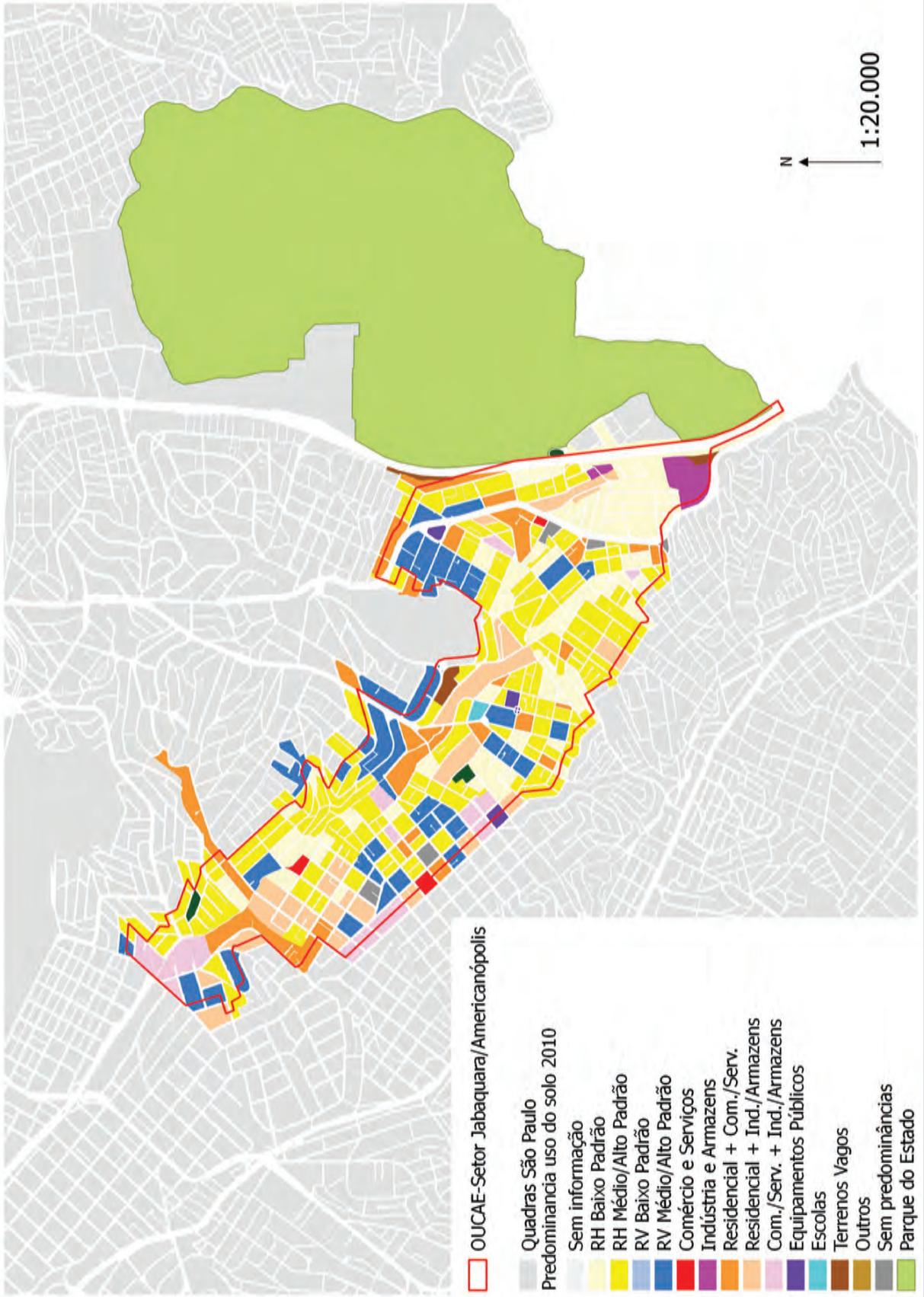
Mapa 15 - Predominância uso do solo 2000 setor Jabaquara

Fonte: Elaborado pela autora/2014



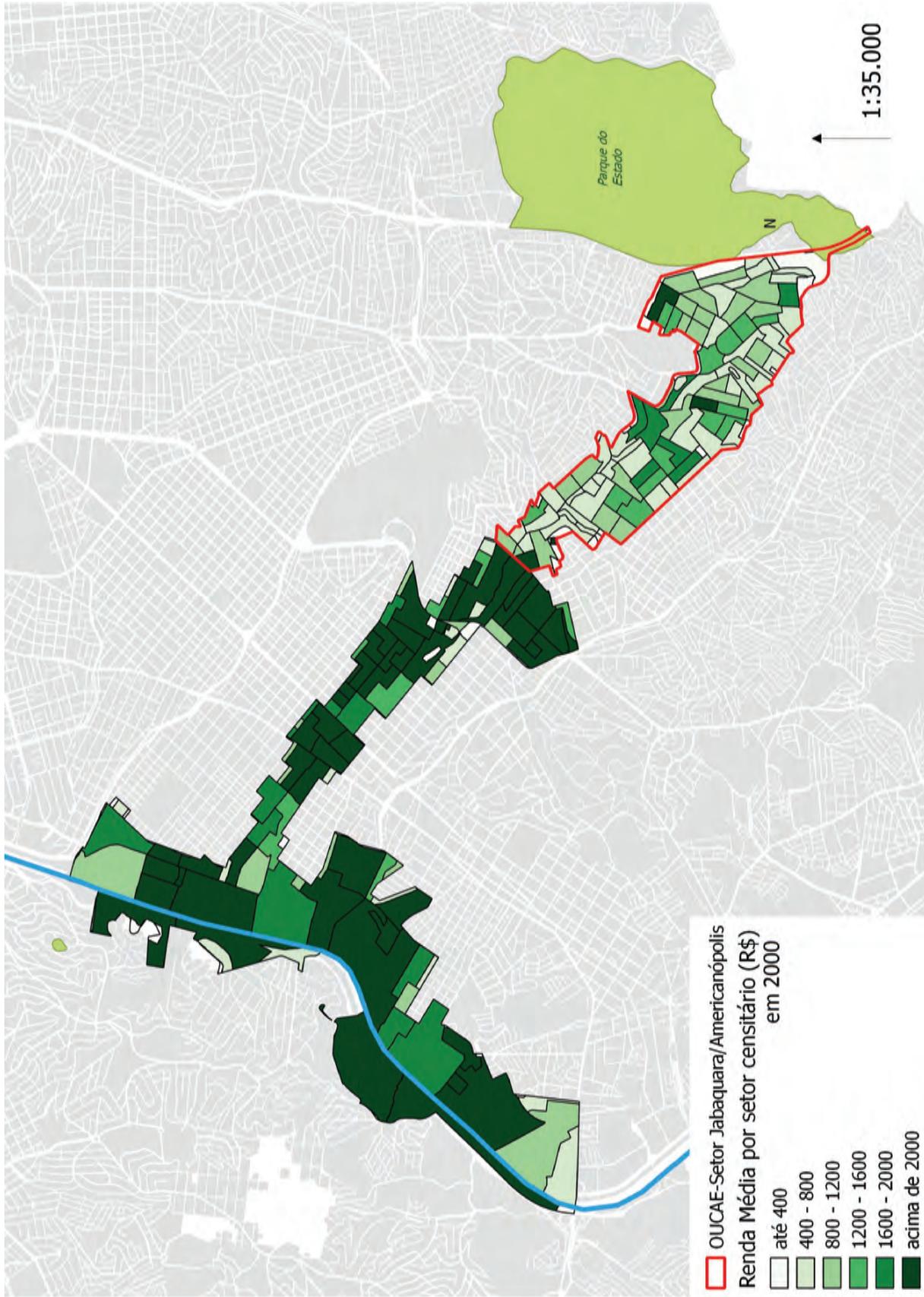
Fonte: Elaborado pela autora/2014

Mapa 16 - Predominância uso do solo 2010



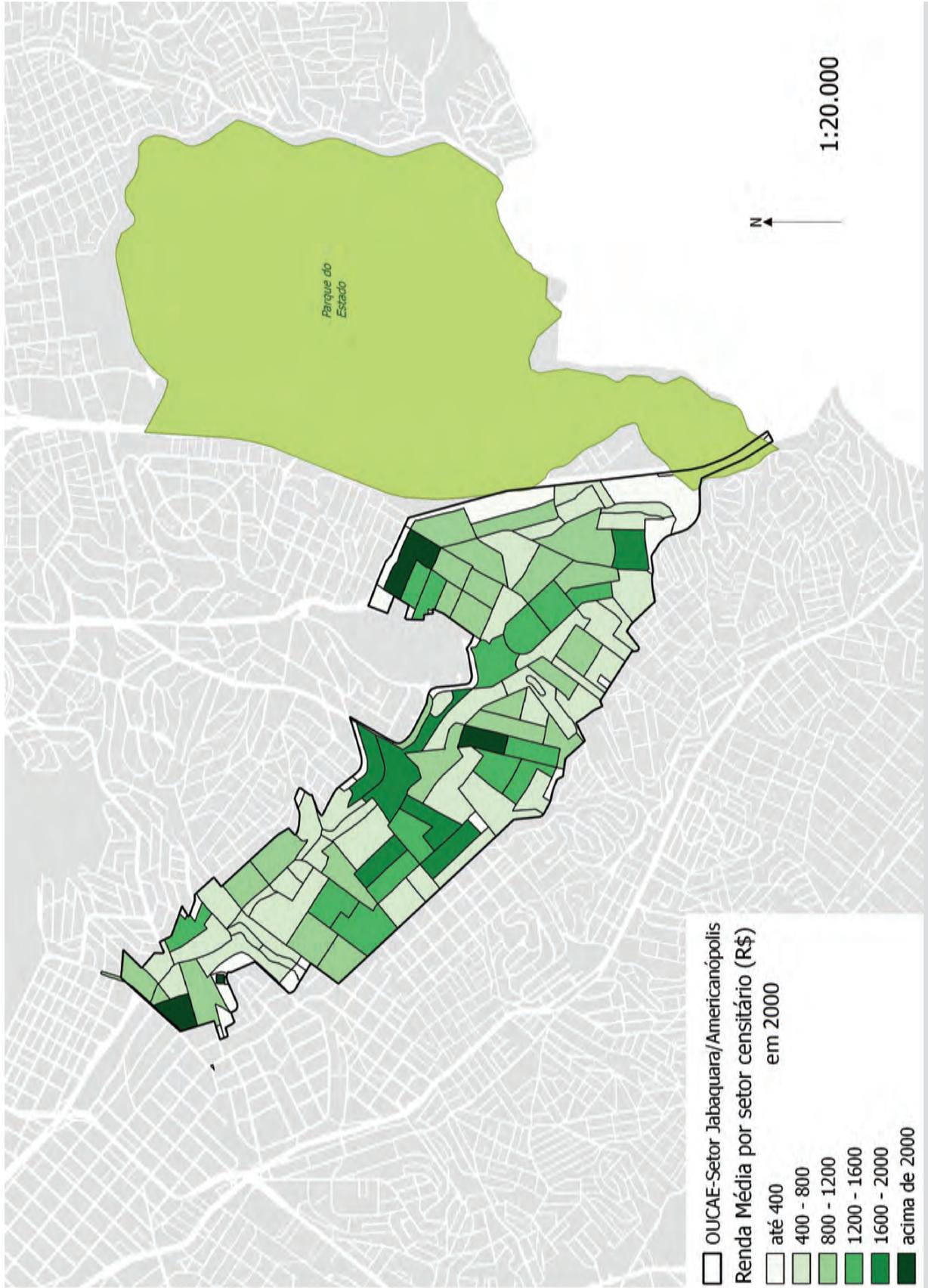
Mapa 17 - Predominância uso do solo 2010 setor Jabaquara

Fonte: Elaborado pela autora/2014



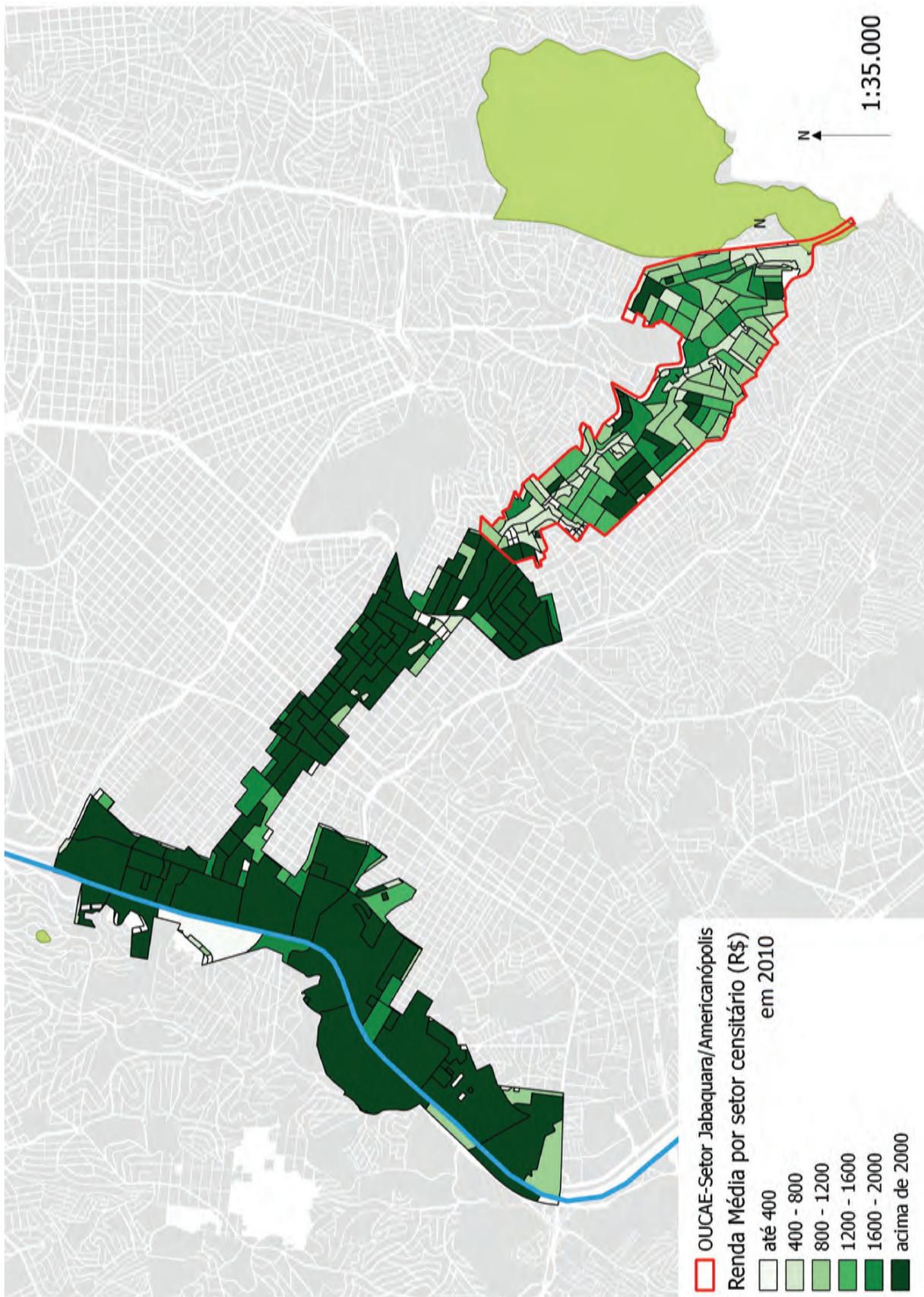
Fonte: Elaborado pela autora/2014

Mapa 18 - Renda média por setor censitário 2000



Mapa 19 - Renda média por setor censitário 2000 setor Jabaquara

Fonte: Elaborado pela autora/2014



Fonte: Elaborado pela autora/2014

Mapa 20 - Renda média por setor censitário 2010



Mapa 21 - Renda média por setor censitário 2010 setor Jabaquara

Fonte: Elaborado pela autora/2014



Fotografia 11 - Comunidade Henrique Medrin 2014
Fonte: Silva, Angela

3. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO GRUPO DE GESTÃO

Este capítulo procura apresentar a atuação dos principais agentes envolvidos na OUCAE, com relação à produção de HIS, para que o leitor possa compreender as ações adotadas pelo Poder Público. Estas ações seriam para cadastrar, remover e reassentar os moradores das comunidades diretamente atingidas pelas obras da OUCAE no setor Jabaquara, no ano de 2001 a 2012. Por este motivo, investigamos as manifestações dos representantes e os assuntos discutidos e decididos no Grupo de Gestão. Por fim, o capítulo encerra-se com a apresentação do comportamento dos representantes nestas reuniões.

3.1 MANIFESTAÇÕES REPRESENTANTES

A Lei da OUCAE estabelece, dentre suas diretrizes, o Grupo de Gestão. Nesse contexto, o Capítulo V - Do Grupo de Gestão, dará as seguintes orientações:

Art. 19. Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando a definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º O Grupo de Gestão será composto da seguinte maneira:

a) Empresa Municipal de Urbanização – Emurb;

b) 1 (um) representante de cada uma das seguintes Secretarias Municipais: Sempla, SF, SMT, SMMA, Sehab, Siurb AR/SA e AR/JA;

c) 1 (um) representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: Movimento Defesa São Paulo, IAB, Instituto de Engenharia - IE, Apeop, Secovi, OAB, FAU/USP, União dos Movimentos de Moradia e associação de moradores das favelas contidas no perímetro desta Operação.

Art. 20. Ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização – Emurb, caberá formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções, o controle geral da presente Operação Urbana Água Espreada, e, ainda, propor a revisão da presente Lei

Após a leitura das atas da 1ª Reunião (27/3/2003) até a 28ª Reunião (4/12/2012), do Grupo de Gestão e de suas respectivas apresentações, elaborou-se uma planilha eletrônica em Excell com as principais questões, que puderam ser diagnosticadas e posteriormente analisadas, relacionadas ao planejamento, à gestão e implantação das Habitações de Interesse Social no setor Jabaquara na OUCAE. As questões analisadas foram as seguintes: manifestações dos representantes, assuntos discutidos e decididos e comportamento dos representantes.

O atendimento habitacional foi o tema central de nossa análise e há comentários acerca de outros assuntos discutidos nas reuniões. Porém, todas as vezes em que isso aconteceu foi para que o assunto abordado viesse a colaborar, por vezes por comparação, com a análise do processo de implantação da Política Pública das HIS no setor Jabaquara da OUCAE.

Importante lembrar que dentre os objetivos gerais desta operação urbana está o de desenvolver um programa que garanta o atendimento à população que vive em habitações sub-normais, atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, com implantação de unidades de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização - Art 4º da Lei 13260/2001.

A partir do conhecimento dessa diretriz da OUCAE, a análise deste trabalho multidisciplinar tornou-se necessária e eficiente para a compreensão de todas as etapas envolvidas no processo de implantação da Política Pública adotada pela municipalidade nas três gestões administrativas que compuseram nosso período de análise. As análises foram realizadas da seguinte forma: o Grupo Gestor é composto por órgãos municipais e entidades representativas da sociedade civil, portanto, a partir das manifestações dos representantes dessas secretarias municipais e da sociedade civil, no decorrer das reuniões, foi possível identificar como cada um deles posicionou-se acerca dos assuntos levados à pauta. O grupo de análises foi separado por gestão administrativa. Fo-

ram coletadas informações de 28 reuniões, assim divididas: seis reuniões na 1ª Gestão (2003-2004), nove reuniões na 2ª gestão (2005-2008) e 13 reuniões na 3ª gestão (2009-2012).

EMURB

A Emurb, coordenadora do Grupo de Gestão, a partir da 20ª Reunião (23/3/2010) já estava cindida em duas empresas, a SP Urbanismo e a SP Obras. No período da 1ª gestão, manifestou-se sobre a questão social sugerindo formação de comissões para estudar o atendimento habitacional com pelo menos representantes do Defenda São Paulo, associações de bairros e subprefeituras. Não há informações se estas comissões formaram-se. No final da gestão e início da 2ª gestão, no ano de 2005, a Emurb inicia os trabalhos apresentando propostas para atendimento habitacional. O foco era encontrar rapidamente uma forma de realizar as obras necessárias. Sempre ressaltou, nas reuniões, a necessidade de atendimento habitacional. Como na época não havia cadastramento total das famílias atingidas pelas obras, foi realizada parceria entre governo do estado e CDHU para trabalhar em conjunto, pois eram mais de 10 mil famílias para atender. Explicita como os recursos seriam utilizados na construção nas HIS; que o convênio veio colaborar; e que as diretrizes da operação urbana pertinentes ao atendimento habitacional seriam cumpridas.

Assume que não foram executados investimentos em HIS, pois havia obras já contratadas pela gestão anterior que deveriam ser entregues e, dessa maneira, não seria possível assumir de imediato outros compromissos. De qualquer forma, foram iniciados os trabalhos para viabilizar as HIS em caráter de prioridade. Apesar dos recursos financeiros não serem suficientes para a implantação de HIS, e as diretrizes da operação urbana pertinentes ao atendimento habitacional seriam cumpridas.

Com alguns avanços nos trabalhos na última gestão, no ano de 2009, a empresa coordenadora apresentou a situação das áreas onde seriam implantadas as HIS e também os projetos de intervenções viárias nos quais constava a remoção de favelas e construção de HIS para implantação de Parque Linear.

Os recursos arrecadados no leilão dos Cepacs seriam utilizados

também em atendimento às famílias atingidas pelas intervenções. Explicou que, com os recursos da OU, as HIS seriam construídas dentro do perímetro da operação. Porém, nada impedia que Sehab e CDHU investissem em regiões próximas ao perímetro da operação urbana.

No decorrer do ano de 2009, no período que antecede a cisão da empresa, são apresentados os dados dos lotes que estavam sendo desapropriados para fins de implantação de HIS. Foram declaradas algumas áreas de Interesse Social fruto de levantamento da Emurb e Sehab. Nessa fase, já era sabido que os ganhadores da licitação do túnel e via parque possuíam no escopo de contrato o compromisso de construção das HIS. Com o intuito de agilizar a construção das HIS, foi firmado um Termo de Cooperação entre prefeitura e governo do estado. Uma questão sempre presente nas reuniões e que a Emurb sempre dialogou é que, mesmo não tendo sido realizados todo o cadastramento das famílias que seriam atingidas pelas obras da operação urbana, o atendimento habitacional seria realizado, pois os trabalhos de cadastramento seriam prosseguidos. Também manifestou-se quanto à regularização de titularidade dos apartamentos que seria realizada da melhor forma possível.

Na 20ª Reunião do Grupo Gestor (23/3/2010) a Emurb, agora na qualidade de SP Urbanismo, como coordenadora, manifestou-se explicando a situação das ações que até aquele momento haviam sido efetuadas. A Sehab estava trabalhando no cadastramento das famílias e realizando tratativas com o DER para que as áreas pudessem ser utilizadas para produção de HIS. A empresa estava sendo questionada quanto às mudanças no projeto e a atitude justificava-se, segundo a empresa, como fator que visava à melhoria do local e da comunidade.

No final do ano de 2010, na 21ª Reunião (16/12/2010), a SP Urbanismo apresentou o resultado das primeiras ações com a entrega das obras dos Condomínios Corruíras e Washington Luís. Por falta de recursos para viabilizar todas as HIS necessárias, manifestou-se em reunião explicando que poderia ser possível o complemento de recursos pelo orçamento municipal. No final do ano de 2010, na 21ª Reunião (16/12/2010), a SP Urbanismo apresentou o resultado das primeiras ações com a entrega das obras dos Condomínios Corruíras e Washington Luís.

Por falta de recursos para viabilizar todas as HIS necessárias, manifestou-se em reunião explicando que poderia ser possível o complemento de recursos pelo orçamento municipal.

No segundo semestre de 2011, apresentou os recursos vinculados para HIS e lembrou que poderia haver complementação pelo Tesouro ou outros recursos.

No início de 2012, atualizou a situação dos terrenos disponíveis e que estavam sendo prospectados para construção das HIS dentro do perímetro da OUCAE. Em virtude do Termo de Cooperação com a PMSP, seriam atendidas pela CDHU até 6.000 UH e explicitou as ações que estavam sendo tomadas. Neste momento houve uma importante mudança de orientação: só seriam atendidas famílias com recursos da OUCAE atingidas por obras da própria operação urbana. As demais teriam que entrar em programa específico coordenado e de responsabilidade de Sehab.

A empresa procurava esquivar-se das cobranças alegando ser somente responsável pelo planejamento e gestão da OU, e que as obras seriam responsabilidade da SP Obras e, relativamente às HIS, de SEHABI/HABI.

Além das duas obras entregues à população, foram iniciadas as obras em três áreas. Contudo, salienta que nem todas as favelas serão atendidas com recursos da operação. Informa que, se deliberado pelo Grupo Gestor, o aluguel social será pago com recursos da operação.

SEHAB

A Sehab, secretaria com maior carga de atribuições relacionadas às ações para remoção e reassentamento de moradores, manifestou-se só a partir do 2º período de análise, no ano de 2007. As cobranças eram muitas.

Teve que manifestar-se para esclarecer porque a população do Jd. Edith não foi atendida, apesar de já terem famílias cadastradas desde 2005. Porém, explicou que o Jd. Edith é uma área complexa, principalmente por causa da titularidade. Após reclamação das representações dos moradores das favelas, também tenta explicar quais ações foram tomadas e porque outras não. Passados quatro meses dos questionamentos anteriores, a Sehab pôde manifestar-se diante de um pequeno avanço das ações de

cadastro do Jd. Edith e projetos de outras áreas que estavam sendo desapropriadas. Desta forma, encerrou-se o período da 2ª gestão de análise (final 2008).

Após 1 ano, na 19ª Reunião (9/12/2009), a Sehab relatou o andamento dos trabalhos de cadastramento nas comunidades, a importância da participação das lideranças e sua capacitação para compreender o projeto e todo trabalho que estava sendo realizado. A maneira como expôs demonstrou interesse em estabelecer ligação entre as comunidades e o Conselho Gestor.

Passados 12 meses ocorreu a 21ª Reunião (16/12/2001). Nesta oportunidade, a empresa apresentou os avanços dos trabalhos e explicou o tipo de administração aplicado nos condomínios e que os dirigentes seriam preparados em cursos específicos. Esclareceu também as necessidades técnicas de verticalizar os empreendimentos, a forma de pagamento do aluguel social, o andamento do cadastro e quais os responsáveis pela remoção e reassentamento das famílias.

Na reunião do 1º semestre de 2011, na 22ª Reunião (22/3/2011), propôs-se a apresentar os projetos no Grupo Gestor na medida em que ficassem prontos e explicou as tipologias específicas dos empreendimentos.

A Sehab informou na última reunião do ano de 2011, ou seja, na 24ª Reunião (15/12/2011), que haviam sido concluídos os cadastros dos moradores ao longo da via parque. Houve progressos nos trabalhos de projeto. Esclareceu que as comunidades diretamente atingidas pelas obras da via parque teriam prioridade no atendimento habitacional. E que a tipologia das UH do Jd. Edith atendiam ao acordado com os moradores e o Ministério Público. Diante das várias indagações que ocorreram em virtude dos atrasos das obras de HIS, a Sehab manifestou-se na 25ª Reunião (14/03/2012) dizendo que era função do Fórum de Lideranças trabalhar em conjunto com a Sehab para verificar demanda para HIS. Estavam ocorrendo discordância de opiniões quanto à prioridade de atendimento estabelecida pelo Fórum. Quanto às famílias que não haviam sido atendidas no Jd. Edith, de acordo com manifestação do representante da União dos Moradores de Favelas, informou que a Sehab trataria em juízo daquela questão.

Complementou informando que até aquele momento os gastos

com gerenciamento técnico das obras de HIS e aluguel social no âmbito da operação urbana eram pagos com recursos orçamentários de Sehab/Habi. Porém, pleiteou que esses gastos passassem a ser custeados com recursos da Operação Urbana Água Espreada. Esclarece que, sendo limitado o quadro de funcionários da Sehab, foi contratada empresa terceirizada para o gerenciamento social. Justificou-se assim o valor alto gasto com gerenciamento social. Quanto à transparência das ações, informou que os valores dos projetos seriam apresentados conforme o seu desenvolvimento.

Na penúltima reunião do ano de 2012 (18/9/2012), explicitou que as diferentes empresas: CDHU, Metrô e Sehab tratavam a questão da habitação com critérios próprios. Informou que seriam entregues 120 unidades do Jd. Edith até o final de outubro de 2012. Acrescenta que as famílias não seriam obrigadas a morar nas áreas destinadas. O Fórum de Lideranças decidiria a prioridade de atendimento.

A última reunião do ano e também da gestão foi o momento em que a Sehab apresentou a planilha de despesas com HIS. Como o auxílio aluguel continuava a ser questionado pelos Representantes dos Moradores, propôs que aguardassem a eleição do Conselho Municipal de Habitação, pois só este poderia alterar os valores do aluguel social.

SUBPREFEITURA DO JABAQUARA

A Subprefeitura do Jabaquara manifestou-se poucas vezes, durante o período de análise.

Já na 2ª reunião do Grupo Gestor (26/06/2003), expôs sua opinião sobre o problema da habitação que teria que ser visto também sob outros ângulos, que iriam além das questões de produção de UH. Sugere à Secretaria do Trabalho e Secretaria Municipal de Assistência Social a participar das comissões que discutiriam a implantação das HIS. Demonstrou preocupação com a população que influenciava as decisões na Câmara e pleiteava que discutissem os processos com a população. Em outro momento, enfatizou a importância de informar a população sobre o que aconteceria na região.

Já em outra gestão administrativa, no ano de 2006, na 8ª Reu-

nião (30/6/2006), o representante da Subprefeitura do Jabaquara solicitou que a Emurb os informasse sobre as ações locais, pois a população o procurava para esclarecimentos. Após 1 ano com o pouco avanço das ações na região, pleiteou prioridade para o local. Quando, em outra reunião, foi informada a quantidade prevista de UH, manifestou-se dizendo que essa quantidade não era suficiente para atender a todos os moradores da região e solicitou que as empresas que estavam prospectando áreas para desapropriações as ampliassem.

No ano de 2010, na 20a Reunião (23/3/2010), reclamou do descompasso de ações entre a PMSP e o Metrô e continuou afirmando que a quantidade de famílias previstas para atendimento não resolveria o problema de todos os moradores cadastrados na região.

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

O Movimento Defesa São Paulo manifestou-se já na 1a Reunião do Grupo Gestor em 27/3/2003, indicando que as obras previstas de implantação de HIS fossem realizadas na região onde a Avenida Água Espraiada já estava construída. Em outro momento, requereu que fosse marcada reunião com os moradores da região para esclarecer quais obras aconteceriam no local.

No ano de 2006, na 8a Reunião em 30/6/2006, no 2o período de análise, manifestou desagrado quanto à forma com que o convênio entre prefeitura e estado foi firmado, sem o conhecimento do Grupo Gestor. Em sua opinião, as deliberações do grupo poderiam ser comprometidas, no que tange ao atendimento habitacional.

Iniciando o último período de análise de 2009-2012, expôs que os projetos das HIS não foram divulgados ainda.

Ao final de 2010, na 21a Reunião em 16/12/2010, questionou os valores repassados à Sehab para a construção das HIS e mostrou preocupação sobre como seria o gerenciamento dos novos condomínios.

Em 2012, indagou sobre o valor de cada empreendimento habitacional.

E por fim, em sua última manifestação, na 27a Reunião (18/9/2012), pergunta se as UH produzidas faziam parte das 4 mil que seriam entregues com as obras do túnel.

APEOP

O representante da Apeop, na 3ª Reunião em 25/9/2003, manifestou indignação com o atraso dos trabalhos e deu indícios que a comunicação entre os agentes era um problema.

Após anos sem ter se manifestado em reuniões, em 2009 na 17ª reunião em 21/7/2009 e na 19ª Reunião em 9/12/2009, enfatizou a importância de possuir titularidade, no caso das HIS. Especificamente, em outra reunião, indagou qual seria a forma de transferência de titularidade das UH aos moradores do Jd. Edith, pois na época de construção das HIS as áreas pertenciam ao DER. Manteve o mesmo discurso indagativo com relação à tipologia dos prédios de HIS.

Em sua última manifestação, na 26ª Reunião em 19/6/2012, questionou o valor pago no gerenciamento social.

SECOVI

O Secovi, em suas breves manifestações, perguntou quais as tipologias e quantidades das UH que seriam construídas. Somente no final do período de nossa análise, na 26ª Reunião (19/6/2012), questionou se as taxas pagas à SP Urbanismo seriam destinadas a cobrir as necessidades de gerenciamento apresentadas pela Sehab/Habi. E solicitou também que as despesas fossem detalhadas para que pudesse aprovar os projetos colocados em pauta de reunião com mais segurança.

UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA

O representante da União dos Movimentos de Moradia foi o que mais argumentou e solicitou esclarecimentos sobre diversos assuntos, nas Reuniões do Grupo Gestor. Como participou praticamente de todas as reuniões, o conteúdo das suas manifestações constam em 3 períodos, que se referem a cada gestão administrativa.

No primeiro período de 2003-2008, questionou se era possível o pagamento de indenização de áreas de riscos e favelas em Cepacs; demonstrou preocupação em informar à população, sugerindo a criação de Fóruns itinerantes e elaboração de cartilha de Orientações. Defendeu os direitos dos moradores e cobrou o

trabalho de comunicação nas comunidades.

No segundo período (2005-2008), manifestou sua preocupação com o destino dos moradores da região e por existirem Zeis cujas áreas poderiam também ser utilizadas para atender a moradores de outras regiões, e deixar os que representava em situação de vulnerabilidade. Manifestou desgosto quanto à forma como o convênio entre PMSP e Estado foi firmado sem o conhecimento do Grupo Gestor; questionou a aplicação de recursos em outros projetos, uma vez que ainda não haviam investido em HIS. Do seu ponto de vista, a lei da OU estava descaracterizada. No final de 2007, protestou porque não foram construídas as HIS e que o problema continuava, mesmo com o pagamento das indenizações. Lembrou que o acordado na 1ª reunião do Grupo Gestor não foi cumprido e, por fim, que estava descontente com as ações relacionadas ao Jd. Edith e à Rocinha.

No terceiro período 2009-2012, mostrou preocupação com o atendimento dos moradores do Jd. Edith no que se refere à saúde, depois que fossem finalizados os reassentamentos. Os postos de saúde atendiam somente moradores do bairro, mas as crianças continuavam estudando no mesmo local. Indagou sobre a conclusão das obras do Jd. Edith e das áreas que poderiam ser objeto de ações de usucapião.

Questionou o número de UH que seriam construídas pelos ganhadores da licitação para construção do túnel. Estimativas sinalizavam que a quantidade de moradores era bem maior do que a prevista. Como iriam proceder naquela situação? Perguntou se o projeto do Jd. Edith havia sido modificado. A população continuava desinformada, pois ações estavam sendo tomadas sem o conhecimento das lideranças. Ameaçou levar o assunto ao Ministério Público se não fossem tomadas as devidas providências. Manifestou, por fim, na última reunião da gestão, que o valor do aluguel social não era suficiente e que para arcar com as despesas do aluguel dos moradores que tiveram que abandonar suas casas por estarem em área de risco. Além do que o pagamento deste aluguel social atrasava. Em sua opinião, a oferta de moradia digna não estava sendo cumprida. Perguntou como as famílias iriam se mudar sem as obras prontas e como seriam destinadas as UH.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE FAVELAS

O representante da Associação dos Moradores de Favelas foi o último a ter as suas manifestações analisadas. Na realidade, somente a partir de 2005 o representante que ocupava uma cadeira no Grupo Gestor pediu a palavra para argumentar sobre algum assunto.

Relatou primeiramente a insegurança dos moradores no que se refere à implantação das obras na região. Questionou a forma proposta pela Emurb para atendimento habitacional e relatou que, na prática, não era viável. No seu ponto de vista, a solução era difícil. Os moradores estavam percebendo a movimentação das obras e era necessário que a empresa coordenadora da operação urbana passasse informações sobre o que aconteceria de fato. Passados 5 anos do início das propostas para a construção das HIS no Jabaquara (2008), não houve avanços significativos e, por esse motivo, o representante afirmou que não houve planejamento direto para as HIS.

Outro cenário surgiu no final de 2011 porque, desde 2009, iniciaram-se algumas ações efetivas para a construção das HIS. Diante disso, o representante da Associação dos Moradores de Favelas, que não era o mesmo do início das reuniões do Grupo Gestor, manifestou-se a favor e demonstrou contentamento com as ações tomadas até aquele momento, pois tudo o que havia sido prometido teria sido cumprido pela administração municipal. A preocupação do momento foi indagar sobre o andamento das obras do metrô - Linha Ouro, que afetariam diretamente alguns moradores.

Ciente das ações que estavam em andamento desde 2009, no início de 2012, na 25ª Reunião (14/3/2012), perguntou quando seriam iniciadas as obras de HIS. Solicita esclarecimentos sobre as 6 mil UH que seriam construídas pela CDHU para informar o Fórum de Lideranças. Quanto ao Fórum, o representante informou que foram definidas as prioridades de atendimento e que o aluguel social seria a última opção.

No intuito de mostrar quanto o Fórum de Lideranças era importante, explicou que questões como aluguel social e problemas com desapropriações do Metrô compunham os assuntos discutidos, mas que, para tanto, as representações tem que participar.

Ao final de nossa análise, o representante mostrou-se, de forma geral, satisfeito com as ações tomadas.

Os representantes de Sempla, SF, SMT, SMMA, Siurb, Subprefeitura de Santo Amaro, IAB, IE, OAB, FAU/USP não se manifestaram nas reuniões do Grupo Gestor, nesse período de análise. O resultado desta investigação reflete algumas ações que podem ser aprimoradas no processo de gestão da Política Pública para construção das habitações de interesse social no âmbito da operação urbana consorciada Água Espriada no setor Jabaquara. O conhecimento consolidado sobre o papel de cada agente representante que compõe o Grupo de Gestão é essencial. A falta ou falha na comunicação entre os representantes do Grupo de Gestão, os moradores e lideranças e órgãos públicos acarreta um fluxo de informação incorreta.

Fotografia 12 - Comunidade
Souza Dantas 2014
Fonte: Silva, Angela



3.2 ASSUNTOS DISCUTIDOS E DECIDIDOS

Dentre os assuntos colocados em pauta nas Reuniões do Grupo Gestor realizadas entre 2003 e 2012, muitas questões foram apresentadas pelo coordenador do Grupo aos demais representantes. Nem sempre os assuntos abordados nas reuniões foram adequadamente esclarecidos e/ou detalhados de modo a fazerem com que os membros presentes nas reuniões fossem capazes de compreender, analisar e votar a favor de uma ação que objetivasse o cumprimento das diretrizes apresentadas na lei da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada.

Como o objetivo central da análise é a produção de HIS, optou-se por separar os assuntos discutidos nas reuniões em dois grupos: assuntos gerais e assuntos pertinentes à HIS.

Dessa maneira, o quadro apresentado foi o seguinte: nas seis primeiras reuniões, ocorridas no período de 2003 a 2004, houve preocupação natural com a legitimidade e as regras a serem seguidas nas reuniões, além de traçar um programa de prioridades de obras. Por esse motivo, os primeiros assuntos discutidos e decididos foram o Regimento Interno, a periodicidade das reuniões e o programa de obras. Projetos seriam contratados para viabilizar as obras e a produção de HIS foi aparentemente abordada como se fosse prioridade.

Nas nove reuniões posteriores, ocorridas no período de 2005 a 2008, um dos assuntos discutidos e decididos foi a destinação dos recursos provenientes dos leilões dos Cepacs, que incluíam a conclusão da Ponte Estaiada, a construção de HIS, áreas verdes, a extensão da Av. Roberto Marinho, os projetos e implantação das vias locais. Na oportunidade, deliberou-se sobre um novo valor mínimo de Cepac.

Por questão de representatividade, a Subprefeitura de Pinheiros requereu uma cadeira no Grupo Gestor para discutir e opinar sobre as questões dos moradores da sua região. Porém, em virtude da composição dos membros do Grupo Gestor ser regulamentada por lei e composta de forma paritária não foi possível atender à solicitação. Mas foi cedido o direito a voz sem direito a voto.

No final de 2008, foi apresentado o Plano Chucri Zaidan, aprovado pelo Grupo Gestor.

No período de 2009 a 2012, não houve assunto deliberado que

envolvesse o grupo de assuntos gerais.

Já os assuntos discutidos e decididos pertinentes à HIS, quando comparado aos assuntos gerais, teve participação inexpressiva. Foram, na realidade, pontuais nos anos de 2003, 2008 e 2012. A 1ª reunião (27/3/2003) levantou a questão emergencial de atendimento habitacional e decidiu-se que seriam elaborados projetos relativos ao Plano de Intervenções com prioridades para HIS onde já houvesse construção da avenida e ao longo do córrego Águas Espriadas.

Somente na 13ª reunião (25/03/2008) foram apresentados novos investimentos, pelo coordenador, a serem realizados com recursos da OUCAE em atendimento habitacional às famílias atingidas pelas intervenções.

Finalizando os assuntos decididos e relativos à HIS, foi apresentada, pela Sehab, a proposta de pagamento do gerenciamento social com recursos da operação urbana, na 26ª reunião (19/06/2012). Finalizando, na 28ª reunião, última do período de análise, decidiu-se por manter o repasse dos recursos da operação urbana para gerenciamento técnico, social e aluguel social com recursos da OUCAE.

Fotografia 13 - Comunidade Souza Dantas 2014
Fonte: Silva, Angela



3.3 COMPORTAMENTO REPRESENTANTES

Dentre as análises realizadas após a leitura das atas das reuniões do Grupo Gestor, uma relaciona-se com o comportamento dos representantes nas reuniões. Cada representante apresentou um perfil de comportamento que sempre esteve diretamente relacionado aos interesses que pleiteavam com a sua participação nas discussões e deliberações que, porventura, se fizessem necessárias. Houve momentos em que entraram em conflitos pela forma como estavam sendo encaminhadas as ações para que os moradores atingidos pelas obras da operação urbana consorciada água espriada pudessem ser removidos e reassentados. Como os recursos, durante o período, não eram suficientes para realizar todas as obras necessárias, ocorreu a disputa por recursos. Desta forma, foi possível apresentar exemplos da discussão teórica sobre valor de uso e valor de troca, de Harvey (1980) aplicada aos representantes do Grupo Gestor. Seguem as análises sobre os representantes.

EMURB/SP URBANISMO

Sempre preocupada em demonstrar com relatórios que a municipalidade estava cumprindo seu papel de transparência perante os cidadãos e que as ações que, porventura, não tiveram êxito, ou não puderam de alguma forma ser cumpridas em sua totalidade, foram em virtude de outros agentes e não por sua responsabilidade. Enfatizava sempre que a empresa era coordenadora da OU-CAE e não executora das obras. Era cautelosa quando o assunto era prazo de início e conclusão de obras. Por ter sido, por várias vezes, indagada sobre não ter realizado algumas obras previstas em anos anteriores, em determinado momento de transição da gestão, informa que não pode se responsabilizar por metas estabelecidas em outra administração, mas que tem como obrigação finalizar as obras iniciadas. Esta situação comprometeu a ampliação das metas para a administração de que fazia parte. Importante dizer que a capacidade de articulação de ações com os demais agentes precisava ser ampliada e aprimorada.

Tenta justificar-se por não ter aplicado os recursos reservados para a construção das HIS. Foge do conflito direto, principal-

mente com os agentes representantes da sociedade civil, transferindo a responsabilidade das ações com os moradores das comunidades para a Sehab.

Para a Emurb/ SP Urbanismo, o que interessava era o valor de troca, pois, como empresa coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, uma vez que conseguisse viabilizar a entrega dos terrenos desapropriados com imissão da posse à SP Obras, para que pudesse construir as HIS, teria cumprido com parte do assumido com os representantes do Grupo Gestor, que visava o cumprimento das diretrizes da Lei da Operação Urbana. De certa forma, facilitaria a negociação de outras pautas levadas ao grupo de Gestão para discussão e deliberação. Sairia fortalecida politicamente. Outro fato ocorrido revela que a SP Urbanismo recebia um percentual pelas obras realizadas, o que gerou interesse financeiro para o caixa da empresa.

SP OBRAS

A SP Obras passou a figurar como representante convidado do Grupo Gestor, em 2010, após a cisão da Emurb em duas empresas: a SP Urbanismo e a SP Obras. Porém, ao longo dos anos objeto de análise do presente trabalho (2003-2012), não foi agente participativo nas reuniões. A SP Urbanismo coletava as informações na SP Obras e somente quando a SP Urbanismo não conseguia esclarecer ou se sentia pressionada com relação às ações adotadas por SP Obras é que esta era chamada a comparecer na reunião do Grupo Gestor para esclarecimentos.

O não cumprimento do cronograma de obras para a construção das HIS fez com que a empresa enfrentasse conflitos com os demais representantes. Porém, todas as vezes em que foi questionada justificou que as ações preliminares diretamente ligadas aos moradores atingidos pelas obras da operação urbana eram de responsabilidade da Sehab e havia ainda as questões judiciais que envolviam desapropriação para aquisição de terrenos onde as unidades habitacionais seriam construídas. Ou seja, ambas as ações não dependiam da SP Obras.

Para a SP Obras, a construção das HIS possuía valor de troca, pois cumpriria com o cronograma de obras estabelecendo-se perante a Administração como empresa que atingia suas metas,

fortalecendo-se politicamente. Enfatizaria a sua capacidade de coordenação de projetos. A SP Obras também recebia um percentual para administrar a execução das obras.

SEHAB

A Sehab firmou-se como uma empresa de postura ativa, conhecedora de suas responsabilidades dentro do processo de implantação de obras da operação urbana, pois sempre esclareceu de forma concisa e objetiva as ações que estavam sendo realizadas para que houvesse a remoção e o reassentamento dos moradores vulneráveis da melhor forma possível. Todos os problemas pontuais que surgiram nas reuniões foram encaminhados para atendimento específico com as assistentes sociais ou área técnica específica da secretaria. Sempre deixou claro que as ações da Sehab necessitavam da colaboração direta ou indireta de outros agentes, em especial dos moradores. Investiu na disseminação de conhecimento para que os projetos pudessem ser implantados com êxito. Houve momentos em que o andamento dos projetos contratados não estavam a contento, mesmo assim não transferiu a responsabilidade para outro órgão ou secretaria. Dispôs-se a esclarecer em detalhes os atrasos dos trabalhos. Uma das questões que mais se discutiu foi o aluguel social e, nesse caso, elucidou que a responsabilidade pela análise e aprovação de valores concedidos aos moradores era da Comissão Municipal de Habitação (CMH). Nessa situação, não apresentou sugestões que pudessem colaborar para que a atuação do CMH fosse rápida e eficiente.

A situação de conflito com outros representantes ocorreu em várias ocasiões, pois a Sehab possuía papel com mais atribuições nas questões de projeto, cadastramento e gerenciamento das ações diretamente ligadas aos moradores vulneráveis.

Para a Sehab, a entrega do cadastramento, coordenação, remoção e o reassentamento das famílias atingidas pelas obras da Operação Urbana Consorciada Água Espreada possuía valor de troca, pois, se atingisse a meta, cumpriria com o compromisso assumido com a Administração. Para isso, valeu-se de verba orçamentária destinada ao atendimento social e, em outro momento, após aprovação do Grupo Gestor, de verba da própria operação urbana. Para a Sehab, a entrega do cadastramento, coordenação, remoção e o re-

assentamento das famílias atingidas pelas obras da Operação Urbana Consorciada Água Espreada possuía valor de troca, pois, se atingisse a meta, cumpriria com o compromisso assumido com a Administração. Para isso, valeu-se de verba orçamentária destinada ao atendimento social e, em outro momento, após aprovação do Grupo Gestor, de verba da própria operação urbana.

COHAB

Comportou-se de forma reservada quando indagado sobre as ações tomadas nas questões de HIS. Sempre transferiu parte da responsabilidade para as comunidades e possuía um perfil conservador quando se propõe a explicar alguma coisa. Não costumava participar das discussões e só o fazia quando era solicitado esclarecimento quanto à tomada de uma ação. É como se suas atitudes devessem ser aceitas sem que houvesse muitas explicações, pois estariam de certa forma, segundo seu ponto de vista, sendo colaboradores e não coordenadores das obras de HIS.

Em função dessa postura, esteve sempre em conflito com os representantes da sociedade civil, que queriam saber detalhes da participação da Cohab na produção de HIS. Houve conflitos também por questões de comunicação, uma vez que a Cohab não disputava recursos com os demais representantes.

Para a Cohab, a viabilização da construção das HIS possuía valor de troca, pois era uma empresa contratada pela prefeitura para, no caso da OUCAE, viabilizar a entrega de terrenos à secretaria competente para a construção das HIS. Fortalecer-se-ia politicamente. No caso desta operação, atuaria em conjunto com a CDHU.

CDHU

A CDHU não participava das discussões em pauta nas reuniões do Grupo Gestor. Das 28 reuniões analisadas, somente compareceu a duas reuniões para explicar sobre o Termo de Cooperação entre a PMSP e o Estado. Desta forma, manteve seu perfil defensivo, informando somente quando requisitado e não se comprometendo com tomadas de ações. Não entrou em conflito e nem em disputa por recursos com nenhum representante. Para a CDHU, colaborar na viabilização das construções das

HIS possuía valor de troca, pois como empresa do Estado, a prefeitura firmou um termo de cooperação entre a PMSP e o governo do estado para que a CDHU atuasse na área habitacional. Ou seja, a prefeitura ofereceria o terreno e a CDHU construiria as unidades cumprindo com as políticas estaduais de habitação.

SUBPREFEITURA DO JABAQUARA

O representante da Subprefeitura do Jabaquara foi defensor dos direitos dos moradores de sua região. De atitude proativa, sempre propôs ações que poderiam ser tomadas para solucionar os problemas para a construção das HIS. Uma questão que o preocupava muito era a falta de informação consolidada e adequada para que pudesse transmitir aos moradores.

Por diversas vezes, entrou em conflito e em disputa por recursos com outros representantes, pois requisitou mais moradia para a sua região e não era atendido a contento.

Para a Subprefeitura do Jabaquara, a construção e entrega das HIS na região do Jabaquara possuía valor de troca, pois, como estava sempre em contato com os moradores do bairro, estaria cumprindo a sua obrigação de discutir e cobrar da prefeitura o cumprimento das metas habitacionais.

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

A representante manteve a postura de defensora dos moradores de classe média e alta do bairro que estavam sendo atingidas pelas obras da OUCAE. Sempre argumentou e solicitou esclarecimentos detalhados quanto aos projetos, recursos aplicados e a forma com que esses moradores vulneráveis viveriam em suas novas residências.

Não esteve em conflito com outros representantes, porém, disputou recursos para que as obras pudessem ser realizadas o mais brevemente possível. O que defendia com relação aos recursos é que fossem direcionados aos órgãos responsáveis pela construção das HIS.

Para o Movimento Defesa São Paulo, possuía valor de troca,

pois, na realidade, estavam interessados que a área onde moravam fosse valorizada e não queriam que as favelas permanecessem no local.

APEOP

Possuía comportamento ansioso em todas as manifestações cobrando explicações para o atraso das obras. No seu ponto de vista, o maior problema era a falta de comunicação entre os agentes envolvidos no processo e, principalmente, com a população que era essencial naquele processo. Em sua opinião, a compreensão das ações que estavam sendo tomadas para a construção das HIS viabilizaria a concretização dos projetos.

Por solicitar rapidez na construção das HIS, esteve em conflito com alguns representantes, porém não disputou recursos.

Para a APEOP a construção das HIS por parte da Municipalidade possuía valor de troca, pois uma vez que tinha interesse na abertura de novas frentes de obras da operação urbana, inclusive nas novas licitações para construção de HIS.

SECOVI

Era contido nas manifestações. Quando se manifestava, a preocupação era sempre relacionada à quantidade e às tipologias das HIS. Atitude natural, pois representava o setor do mercado imobiliário.

Não entrou em conflito nem tampouco disputou recursos com outros representantes.

Para o Secovi, a construção das HIS possuía valor de troca, uma vez que as obras de infraestrutura e as remoções de favelas valorizariam a região e atrairiam compradores para novos empreendimentos imobiliários em uma área urbana renovada e socialmente higienizada

UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA

Possuía perfil extremamente egoísta, concentrando suas reivindicações nos interesses dos moradores da favela do Jardim

Edith, em detrimento dos interesse dos moradores das outras favelas, especialmente da região do Jabaquara. As questões que apresentava eram as seguintes: as formas de atendimento, a falta de informação e comunicação, o destino da população, a aplicação dos recursos e o descontentamento com algumas ações que eram voltadas para o Jd. Edith. Mesmo que a pauta não fosse essa comunidade, a preocupação e o direcionamento das questões seguia sempre o mesmo rumo.

Por buscarem o atendimento das reivindicações do JD. Edith fosse o mais rápido possível, tiveram vários conflitos com outros representantes. O mesmo ocorreu com a disputa por recursos, para que as construções das HIS na região da Água Espraiada pudessem acontecer.

A União Movimentos de Moradia em momentos distintos focava a produção de valor de uso e por vezes valor de troca. No momento em que aguardava ser atendida, ou seja, removida e reassentada o interesse estava na geração de valores de uso. Porém, quando atuava na fase em que questionava outras ações, supondo a entrega futura das HIS, passava a esperar a produção de valores de troca, pois a área em que passaria a morar se valorizaria quando as demais favelas fossem retiradas e os outros moradores vulneráveis reassentados.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE FAVELAS

Agiu de maneira colaborativa e preocupou-se com o grupo de favelas da AE e não especificamente com uma área. Independentemente da pauta da reunião, queria sempre tratar do assunto e solicitava prioridade, quando das discussões, para os representantes dos moradores. Quis levar informação ao Fórum de Lideranças e explicou que este era um local importante para as pessoas participarem. Ficou indignado com a falta de organização de algumas ações que acabou por gerar insegurança nos moradores da região do Jabaquara. Discutiu e tentou fazer-se compreender que a questão do aluguel social era muito séria e que era necessário resolver essa situação e não estendê-la. Era necessário que os outros agentes compreendessem o que era viver com a ajuda do aluguel social.

Manteve-se em conflito constante com outros representantes,

pois tentava ganhar espaço em discussões que, por vezes, passavam longe da questão social. Assim como houve disputa por recursos para que as HIS pudessem ser construídas.

Para a Associação dos Moradores o interesse estava voltado para a geração de valores de uso, pois os moradores os quais representavam iriam morar nas UH.

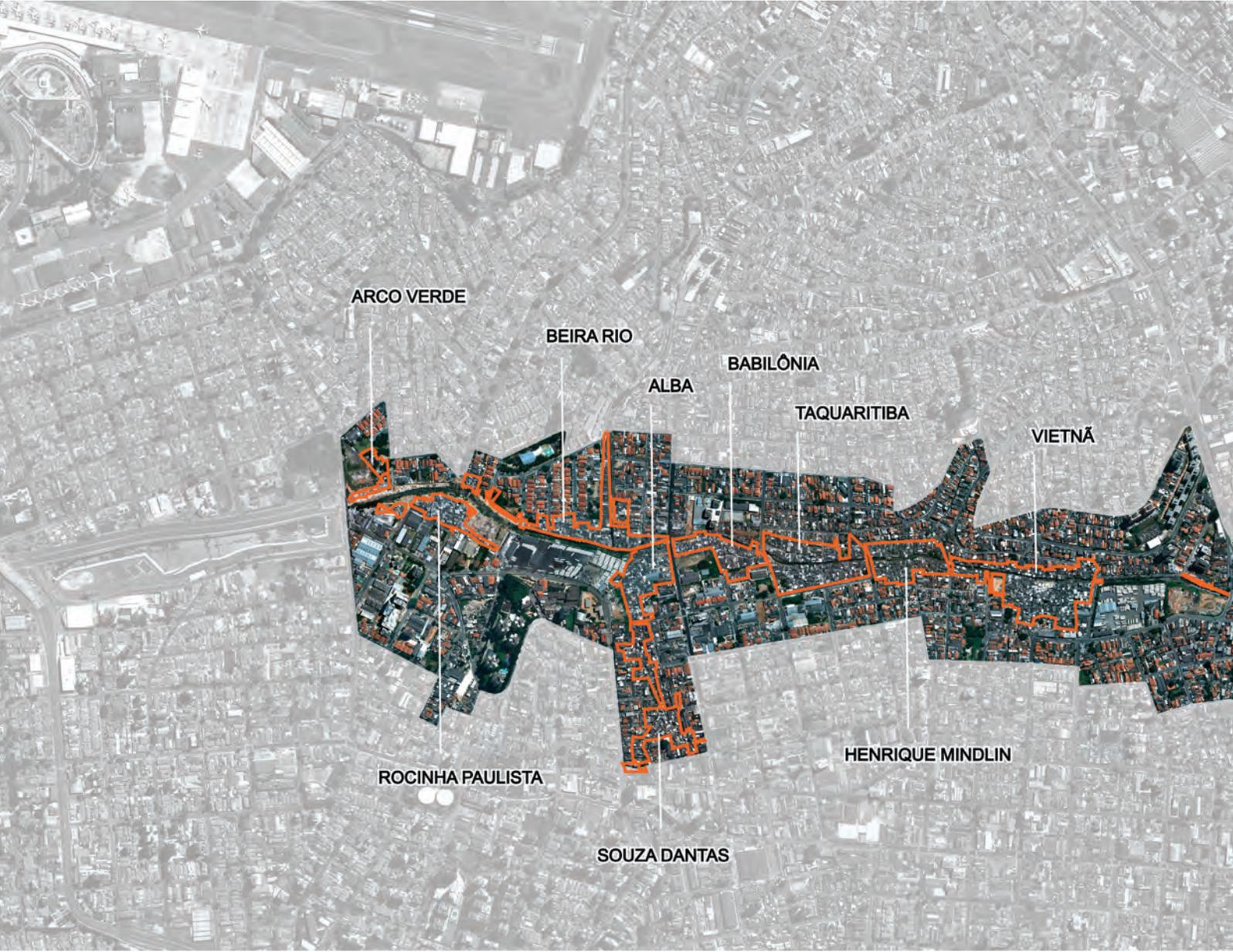
Os representantes da Sempla/SMDU, SF, SMT, SMMA, IAB, IE, OAB, FAU/USP, Subprefeitura de Santo Amaro e Siurb não se manifestaram nas reuniões.

O resultado do comportamento dos representantes está diretamente relacionado às questões abordadas quando da análise das manifestações dos representantes e dos assuntos discutidos e decididos.

A forma como os agentes estão desarticulados reflete-se em suas ações na tomada de decisão nas reuniões do Grupo Gestor. Reafirma-se a necessidade de aprimorar as relações de comunicação. Somente a Sehab dá indícios de que conhece plenamente seu papel no Grupo Gestor e nas ações para a viabilidade de construção das habitações de interesse social.

Fotografia 14 - Condomínio Corruiras 2014
Fonte: Silva, Angela





ARCO VERDE

BEIRA RIO

BABILÔNIA

ALBA

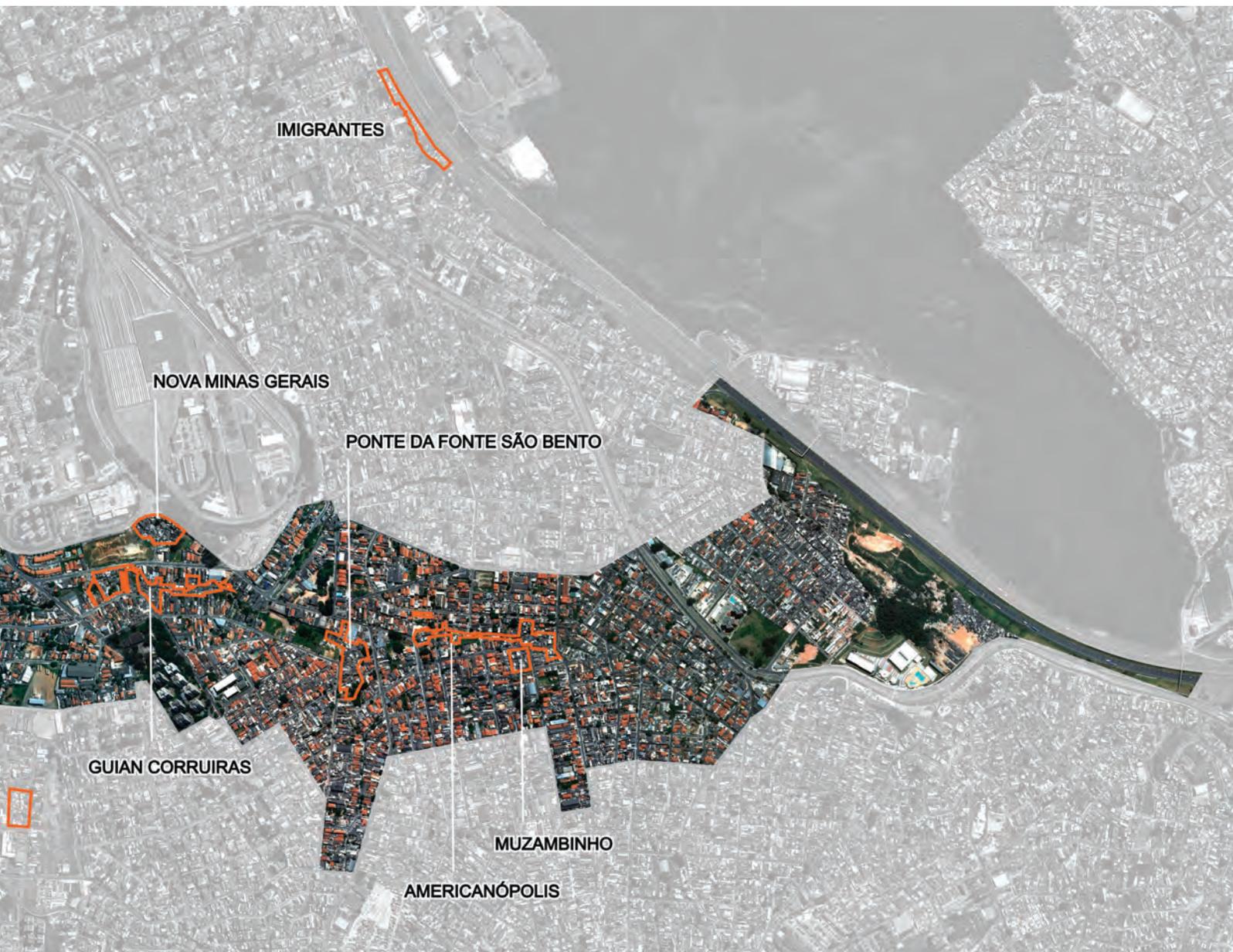
TAQUARITIBA

VIETNÃ

ROCINHA PAULISTA

SOUZA DANTAS

HENRIQUE MINDLIN



Mapa 22 - Comunidades do setor Jabaquara
Fonte: SILVA, Angela e SEHAB



Fotografia 15 - Comunidade Souza Dantas 2014
Fonte: Silva, Angela

4. MORADORES EM SITUAÇÃO VULNERÁVEL

Este capítulo procura apresentar os resultados da investigação da perspectiva dos moradores das comunidades vulneráveis, do setor Jabaquara, com relação a sua inserção nos procedimentos e planos da OUCAE. Por este motivo, foram entrevistadas três lideranças de comunidades e vinte e seis moradores em situação vulnerável. Por fim, na tentativa de compreender como ficaria a situação do morador vulnerável com comércio nas comunidades, entrevistou-se dois moradores reassentados do Condomínio Corruíras.

De acordo com o art. 19 da lei da OUCAE, o Grupo Gestor conta com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando à definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Os moradores da região da Água Espraiada que serão atingidos pelas obras da operação urbana estão representados no Grupo Gestor pela União dos Movimentos de Moradia e a Associação de Moradores de Favelas.

Os membros da União dos Movimentos de Moradia e da Associação de Moradores de Favelas representam as necessidades e os questionamentos dos moradores em situação vulnerável que residem na região do Jabaquara. Classifica-se, metodologicamente, esse grupo de moradores como um dos principais agentes envolvidos no processo de produção das (HIS). Porém, esta representatividade é coletiva e não reflete e/ou contempla todas ou a maioria das necessidades dos moradores que residem nas comunidades localizadas no trecho do setor Jabaquara.

Com o intuito de descobrir em quais subgrupos se subdividem e conhecer os pontos de vista desses moradores com relação aos projetos e ações que foram tomadas para cadastro e reassenta-

mento nas futuras HIS que seriam construídas, foram realizadas entrevistas nas comunidades diretamente atingidas pelas futuras obras da operação urbana. Os primeiros entrevistados foram as Lideranças das Comunidades para compreender os seus papéis em relação ao Poder Público. Os procedimentos metodológicos utilizados nas entrevistas foram apresentados no capítulo 1.

O resultado alcançado após a finalização e o estudo detalhado das informações contidas nas entrevista levou a constatar que: os moradores podem ser subdivididos em subgrupos, a saber: líderes das comunidades, morador cadastrado, morador não cadastrado, morador particular, morador cadastrado no auxílio aluguel, morador reassentado no Condomínio Corruíras, morador reassentado no Condomínio Corruíras que possuía comércio na comunidade em que vivia anteriormente, morador invasor não cadastrado, morador em área de risco.

Além desses subgrupos identificados após as entrevistas, seguem os pontos de vista desses subgrupos de moradores acerca dos projetos que estavam sendo elaborados pelo Poder Público para a construção das HIS e ações tomadas para cadastrar e reassentar adequadamente os moradores nas HIS.

4.1 PRESIDENTE DO FÓRUM DE LIDERANÇAS

Exercer o papel de Liderança em uma comunidade requer disponibilidade de tempo para participar das reuniões com os moradores das comunidades e também ser capaz de dialogar com outros Representantes, seja do Poder Público ou da Sociedade Civil, de forma participativa e construtiva.

No caso dessa Liderança, os fatos que o levaram a ocupar, além de um representante local, o papel de Presidente do Fórum de Lideranças e Conselheiro Participativo da Subprefeitura do Jabaquara baseavam-se nos argumentos a seguir apresentados: Como previsto no Estatuto da Cidade, a obrigatoriedade da participação da sociedade civil é garantida e importante para que um projeto de requalificação urbana de uma região possa ser implantado (SILVA,2013).

De acordo com Silva (2013), uma vez implementado pela SEHAB o Programa de Capacitação de Lideranças, que teve como principal objetivo propiciar às lideranças das comunida-

des a possibilidade de compreender seu papel, a capacidade de representação autônoma, para que fosse efetivada a Operação Urbana, o líder desta comunidade à época deste trabalho percebeu a importância do comprometimento com as ações realizadas pelo Poder Público nas comunidades.

Desde o ano de 2009, quando se iniciou o projeto no perímetro da OUCAE para a construção de um Parque Linear no setor Jabaquara, foi criado o Fórum de Lideranças, que após ter seu Estatuto Social elaborado com posterior eleição realizada entre os moradores de todas as comunidades em 2012, passou a representar no papel de seu Presidente todas as comunidades que seriam atingidas pelos projetos da operação urbana.

Nessas reuniões, foram pautados os seguintes assuntos: informações gerais sobre a OUCAE, o andamento do trabalho social, a maneira como a sociedade pode participar, informações técnicas acerca dos projetos previstos dentro do perímetro da OUCAE, esclarecimentos de dúvidas, discussões e propostas sobre futuras ações (SILVA,2013).

Ou seja, o papel da Liderança é estar a par dos projetos previstos para a região onde residem para trabalhar como um agente que difunde as informações aos demais moradores. É evidente a importância da comunicação nesse processo de implantação de Política Pública com as comunidades, cujos moradores estão em situação de vulnerabilidade.

O Líder da comunidade Vietnã tomou a iniciativa de participar das discussões porque notou que existiam muitos moradores que não tinham conhecimento algum sobre o assunto, nem mesmo sabiam de seus próprios direitos com relação à aquisição de moradia. Por esse motivo teria decidido buscar informação para que em grupo passasse a lutar pelo direito à moradia digna e que os moradores não fossem abandonados na rua.

Apesar de atuar como Liderança, era um morador que possuía família, com filho e neto. No seu ponto de vista, a sua personalidade tranquila, o que o mantém equilibrado nas discussões, a postura proativa por busca de informações sobre como adquirir moradia para a sua comunidade colaboraram para que fosse escolhido primeiramente como Presidente do Fórum de Lideranças no ano de 2012 e, posteriormente, como representante das favelas no Grupo Gestor. Acreditava que, dessa forma,

conseguiria com que fossem cumpridas as diretrizes previstas na Lei da OUCAE pertinentes aos moradores atingidos pelas obras da operação urbana.

Tomou conhecimento dos direitos dos moradores ao participar das reuniões de Capacitação das Lideranças. Como a lei 13.260/2001 assegura, por meio da aplicação das diretrizes da OUCAE, o atendimento habitacional às famílias que seriam removidas em virtude das obras da operação urbana, estar a par das ações da Municipalidade era importante.

Existem 29 áreas dentro do perímetro da OUCAE, das quais 16 diretamente beneficiadas pelas obras da operação urbana e 13 indiretamente. Os moradores das áreas diretamente beneficiadas deveriam ser removidos das favelas para as HIS que seriam construídas para este fim. Já os moradores que moram nas áreas denominadas indiretamente beneficiadas seriam os que em um primeiro momento não seriam removidos integralmente de suas moradias. Poderia ocorrer remoção parcial em função de obras futuras, mas seriam beneficiados com obras de urbanização e regularização fundiária.

Como Presidente do Fórum de Lideranças a sua responsabilidade era organizar as discussões entre as várias lideranças das comunidades, buscando o melhor resultado para todos. Dentre os assuntos abordados estabeleciam-se os critérios para prioridade de atendimento habitacional.

Na Subprefeitura do Jabaquara, participou das reuniões como Conselheiro Participativo. As discussões incluíam os planos de obras da subprefeitura. A sua participação era importante, pois pode opinar sobre quais seriam as obras previstas com recursos da prefeitura e quais seriam com recursos da operação urbana. Se não participassem seria impossível estar a par de tudo. Era a busca pelos interesses da população, moradores da região, pela moradia digna como a própria Constituinte estabeleceu.

Como representante local das comunidades Vietnã, Henrique Mindlin e Simão Rocha a história não foi diferente. Tudo se iniciou com a criação da Associação Conquistando o Espaço no ano de 2004. Por ser regulamentada foi possível buscar e lutar pelos direitos dos moradores das comunidades. Possui vários projetos dentre eles a Associação Amigos da Mulecada que atende crianças e adolescentes das comunidades.



Fotografia 16 - Associação de Moradores Comunidade Vietnã 2014
Fonte: Silva, Angela

Aproveitando a entrevista para expressar sua opinião sobre os moradores das comunidades, o Presidente do Fórum esclarece que nas comunidades que representa existiam algumas famílias que foram retiradas por estarem às margens do córrego, ou seja, localizavam-se em área de risco. O direito à vida deve ser garantido acima de tudo segundo sua opinião. Nestas situações a Defesa Civil atua como órgão determinante nas ações que acarretarão na remoção das famílias das áreas de risco. Os moradores querem residir em moradia digna para que possa suprir as necessidades mais emergenciais com relação à qualidade de vida.

“ Olha, a maior necessidade hoje seria moradia digna né? Mas já existe o projeto da operação urbana Água Espreada que já tá adequado essas moradias pra essas família né? e nois tamo aguardano com expectativa que seja construído o mais rápido possível essas moradia pra vive num ambiente mais confortável mais com saúde né? “ (Liderança da Comunidade Vietnã, depoimento 04 ago 2014).

Em sua opinião a comunidade necessita também de uma área para esporte e lazer. Já quanto à disponibilidade dos equipamentos públicos como hospital, posto de saúde e escola não tem do que reclamar, pois estão localizados próximos da comunidade.

4.2 LIDERANÇA DA COMUNIDADE 1

O interesse em entrevistar também as lideranças das comunidades teve como objetivo apontar os diferentes e às vezes convergentes pontos de vista acerca das condições em que os moradores dessas comunidades vivem e suas expectativas de melhoria de qualidade de vida.

No caso desta liderança, o que a levou a interessar-se pelos problemas da comunidade, em que vive há 22 anos, foi o sentimento de indignação e o interesse em ajudar ao próximo diante de tantas situações de risco que os moradores vivenciaram e vivem em função das condições precárias de moradia. Isso é relatado de forma explícita pela liderança:

“Quando eu vim mora aqui *insistia pocos* barraco aqui na comunidade, mais entrando muita água, muita coisa, entro um liderança por nome de E.S. entro na comunidade ele ajudo, mais ele num aguento os xingo os palavrão as humilhação ai ele caiu fora... ai desse dia em diante eu mesmo doente começando a me *recumpera* é de infarte, de derrame de câncer no sangue, de tudo, eu comecei batalha contra isso ai e nessa batalha eu comecei vê que valia a pena mesmo com o sofrimento os xingo os palavrão até agressão física eu tive três vezes aqui dentro da minha casa me *batero chegaro* a tira sangue de mim mas eu num *abadonei*, de repente foi piorando tudo encheu tudo de barraco que quando eu vim mora aqui num *insistia* barraco, essa água a vinte dois ano atrás era uma aguinha de minas que vem lá de cima da dois que é a; eu esqueci o nome da rua que vem. Ai *começaro* aumenta todos os barraco na comunidade de um lado de outro, hoje tem momento que *ôi* a altura da água onde bateu dentro da minha casa, parede. Disso ai eu estava no médico que quando eu cheguei *pá* entra dentro dessa casa tive que chama a defesa civil *pá* quebra tudo *istora* porta, geladeira, uma televisão *véinha* que eu tinha tudo *tava* aqui dentro só lama, água passava por ali, pelo vitrô, *quebraro* tudo *pá* melhora outro barraco que tinha aqui caiu na minha área em cima, ai encheu por cima encheu por baixo, mas eu não desanimei...nesse dia o desespero tomo conta di mim não por causa de mim por causa da minha comunidade por que eu sô assim, eu sô um tipo de liderança que eu peguei isso ai com unhas e dentes eu defendo a minha comunidade eu num importa que seja ignorante seja *istupido*, que tenha cor, seja o que *fo* eu respeito só que eu tenho tido autoridade Deus tem me dado autoridade quando as pessoas começa abusa eu falo basta e basta, eu exijo respeito como eu respeito todo vocês, e nisso me veio o primeiro socorro. Dentro

de um ano perdi tudo, é que eu só não, todo mundo *perdemo* tudo cinco vezes, ai a água passa por cima dessa ponte como você passo ai, essa *pontizinha*”(I.M., depoimento 06 set 2014).

Outro ponto levantado pela entrevistada é que, por decisão própria, optou por não ter uma Associação de Moradores. A justificativa é que o único propósito de seu trabalho seria o de garantir que o projeto das Águas Espriadas se concretize, pelas péssimas condições em que vivem principalmente pelo que passam na época das chuvas e para que os moradores de sua comunidade não sofram a incisiva segregação de outra administração municipal ocorrida no passado como relata a entrevistada:

“*Pruque* isso eu peguei por causa do projeto da Água Espalhada que é pra não fazerem ca minha comunidade o que eu vi Maluf fazer com outras comunidades no tempo que ele era prefeito *incostava* o caminhão *incostava* as máquinas e tirava aqueles coitado e jogava em cima daquele caminhão, num queria saber onde que ia *po*, levava pra onde ele queria então nos entremos nessa batalha *pá* não leva, esse é o nosso ponto principal”(...)”A dificuldade de a gente viver completamente dentro da lama que era, lama era não, é, quando chove enche tudo”(I.M., depoimento 06 set 2014).

No ponto de vista da Sra. I.M., para que os moradores de sua comunidade tenham melhor condição de vida, seria necessária a construção de moradia digna, porém, sem alguns detalhes que foram colocados no projeto do Condomínio Corruiras, no qual a Comunidade Minas Gerais foi reassentada. O projeto é bonito, mas não eficiente para acomodar sua comunidade, pois a maioria dos moradores não possui condições financeiras para arcar com as despesas, como gás encanado e elevador.

“*Pruque* minha comunidade, até onde eu conheço o povo da minha comunidade não tem condições de mora num prédio desse, o prédio tem elevado, o prédio tem garagem pra carro, *cumu* filha quem ganha um salário vai mora num *luga* desse *pá* paga um condomínio num vai se menos de duzentos e cinquenta o condomínio e a água ?E a luz? E o gás? E a parcela que vai paga?” (...)”Eu quero uma moradia digna sim pra mim pra minha comunidade quero *bunitinhu*, mas eu quero dentro da condições que nos *possamo* paga.” (...)”Eu quero uma moradia digna sim pra mim pra minha comunidade quero *bunitinhu*, mas eu quero dentro da condições que nos *possamo* paga.” (...)”Eu quero *bunitinhu*, sim, *acabadinhu*, sim, mas eu num quero com elevador nem quero com garagem” (...)”Eu quero as coisinha *bunitinha*, mas eu quero dentro das condições da minha comunidade, que tem muito que não pode paga, então não *tô pensano* em mim eu *tô pensano* na minha comunidade”(...)”Cadastramento *pegaro* uma *sinhorinha* com neto dentro de casa e *poro* que ela ganhava um salário e agora filha? Chegou a conta de gás, a conta de

luz, do condomínio, a prestação do *apartamentuzinho* eu te *pregunto* ela tinha luz? ela tinha gás? leva um *botijãozinho* pra dentro de casa isso é uma coisa que *nois tamo pedino* que o gás da comunidade seja o botijão *pruque* muitos não tem condição de paga gás de rua” (I.M., depoimento 06 set 2014).

Passando pelas questões de representatividade e a busca pelos direitos dos moradores de garantir uma moradia digna, deparou-se também com a situação dos moradores que vivem do auxílio aluguel. A questão levantada pela entrevistada é que, de forma alguma o auxílio aluguel resolve o problema das famílias que vivem em área de risco.

Em relação a essa situação, duas dificuldades foram identificadas: não são alugadas casas para famílias com crianças e só se tem conseguido alugar casas dentro da comunidade, pois os valores são altos. Os proprietários, na expectativa de que os inquilinos desocupariam os imóveis no curto prazo e considerando que os moradores receberão seus apartamentos definitivos, tendem a dobrar o valor do aluguel, o que dificulta ainda mais as condições financeiras dos envolvidos.

Após reunião com o Presidente das Lideranças, ficou decidido, entre todas as comunidades, que não mais aceitariam que tantos moradores, após terem que sair da área de risco, passassem a ser atendidos com verba do auxílio aluguel e estabelecido o seguinte:

“Vai sai cem por cento, então cinquenta por cento do vale aluguel e cinquenta por cento da frente de obra, *pá não pô* mais tanta pessoa no vale aluguel *proque* em todas comunidade tem bastante e o aluguel não tá dando *pá* paga; ele recebe, tem pessoa que não tem condução num trabalha, tem as criança, num pode trabalha, *fia* como vive, de que? ” (I.M., depoimento 06 set 2014).

Diante de todas as dificuldades que a comunidade tem passado a liderança avalia as ações da Prefeitura como satisfatórias.

A segregação é um dos pontos de discussão do trabalho. Do ponto de vista da entrevistada, é necessário desocupar a área para a canalização do córrego e prolongamento da avenida Água Espreada e não vê esta ação como uma expulsão.

“Tem remoção, vem a defesa civil, prefeitura e habitação porque vai passa a obra tem que remove, e é isso que eu falo aqui pra nos: gente queira vocês ou não *noi* vai te que se retirado *pá* pode, como que vai se canalizado esse córrego” (I.M., depoimento 06 set 2014).

Porém, quando indagada se a Prefeitura, quando iniciou os projetos, ouviu os moradores para conhecer suas necessidades, para que pudessem ter uma moradia digna, explanou sobre uma ação que a comunidade sofreu para desocupar barracos que estavam em áreas de risco. A ação, segundo o relato da entrevistada foi tomada sem o aviso prévio necessário para que os moradores pudessem se organizar para a mudança.

“Ai veio a prefeitura, viu por ai e falou assim: vai se tirado todo mundo daqui. Eu falei: pra onde que vai isso? *Po* vale aluguel. Ai eu falei: onde? Por ai. Só que *falaro* que vinha, mas quando foi uma semana após, *entraro* na comunidade. Ai eu sai *mostrano* os barraco”(...)”Pego minha comunidade de surpresa, ai quando eu pensei que não, ele *ligaro* pra mim: dona Ivanete *noi tamo* indo pra ai, *vinheram* ,ai foi aonde deu toda confusão, aquele moço tudo, *noi não tivemo* tempo , a ponto de pega tudinho assim e joga tudo num *luga* ,te pessoa que joga as coisa *pá* rua tudo, porque não tinha onde *pô*, porque *noi* num *fumo* avisado antes, num deu um prazo então por isso agora *pá* entra tem que avisa, entendeu? *noi* tive essas dificuldades”(I.M., depoimento 06 set 2014).

Fotografia 17 - Comunidade Vietnã 2014
Fonte: Silva, Angela



4.3 LIDERANÇA DA COMUNIDADE 2

O Condomínio Corruíras possui dois blocos de apartamentos: o bloco A e o bloco B. O bloco A atendeu 130 famílias e o bloco B atendeu 114 famílias. Essas 244 famílias haviam sido cadastradas quando moravam na Comunidade Nova Minas Gerais, a última comunidade a ser cadastrada e a primeira a ser atendida. Para a entrevistada, isto ocorreu por causa da atuação da liderança na época, não somente por sorte, como é falado por muitas pessoas.

“Falavam assim: vocês ganharam na loteria sem jogar, e é verdade porque fomos os sortudos da vez, mais isso tem um pouco também a ver, já com, mais a frente eu vou falar que é o trabalho da liderança, posição da liderança; a questão da gente ter esse cadastro, ter sido feito com a gente, quando fez o cadastro não se falou ao certo o que a prefeitura ia fazer com a gente definitivo, falo que talvez pudesse sair algumas casas, a informação veio contida num tinha uma abertura, que o que seria feito, seria pras casas que tinham pouca ventilação, muito mofo, muito úmida porque a gente tinha algumas casas nesse sentido, então que era pra atender mesmo, que esse cadastro era só pra achar localiza quem são essas famílias que estão em pior situação e os demais iam permanecer” (S.M., depoimento 13 set 2014).

O trabalho da liderança foi desenvolvido e articulado com a colaboração da SEHAB. Todos os critérios utilizados para estabelecer as prioridades de atendimento foram elaborados pela própria comunidade que realizava reuniões periódicas em que os moradores levavam as demandas necessárias para sua comunidade e que posteriormente com a representação da liderança eram encaminhadas ao Fórum de Lideranças que foi criado para representar todas as comunidades atingidas direta ou indiretamente pelas obras da OUCAE. O critério da proximidade foi escolhido em consenso, entre todas as comunidades que participavam do Fórum de lideranças, e veio a favorecer a Comunidade Nova Minas Gerais. Após iniciadas as obras no terreno onde, no ano de 2013, foi entregue o Condomínio Corruíras. Começaram a surgir várias rachaduras nas moradias da Comunidade Nova Minas, que poderiam comprometer a segurança de seus moradores, segundo relato da entrevistada. Por este motivo, após uma votação entre as comunidades participantes do Fórum de Lideranças decidiu-se que a comunidade Nova Minas Gerais seria a beneficiada para a mudança definitiva para

as Unidades Habitacionais (UH) que seriam entregues após o Condomínio Corruíras.

Mesmo com os moradores residindo nas UH definitivas, foi importante compreender quais eram as suas expectativas, quando viviam na comunidade Nova Minas Gerais. A descrença nas ações da Prefeitura foi o resultado encontrado entre as famílias. Tudo em virtude de outros projetos que já haviam sido anunciados e não foram realizados.

“Então quando a gente chegou aqui em oitenta e oito dizia-se: essa favela vai sair e sempre passou um governo, outro eu cresci escutando que essa favela ia sair, ninguém acreditava ninguém. Olha quando começou o processo já das reuniões dizendo: Nova Minas é de vocês, o prédio é pra vocês, todo mundo duvidava, ninguém, porque assim a própria secretaria da habitação, ela tem um método de trabalho que em nenhum, na época tinha umas revistas que chamava do Renova, entregava-se uma revista e nunca vinha descrito nada para qual comunidade que seria entregue sempre falava que era nas comunidades adjacentes do perímetro da operação urbana, mais não tinha lá escrito Nova Minas é pra vocês, então até o ultimo minuto do, sabe segundo tempo, não se acreditava, achava-se que era alguma coisa politica, mentira, mais nunca verdade mesmo, “unidade habitacional pra gente, piada.” (S.M., depoimento 13 set 2014).

Durante a análise das atas das 28 reuniões do Grupo Gestor um dos temas mais debatidos por algumas representações institucionais foi como a Prefeitura lidaria com a transição dos moradores habituados a morar em condições precárias nas favelas para a nova moradia nos Condomínios que seriam entregues. Como seria a adaptação, levando em conta as novas condições de infraestrutura, que para serem utilizadas dependeriam de uma contrapartida financeira mensal, o condomínio?

Segundo S.M. durante 1 ano e 3 meses houve reuniões semanais (03/05/2012 à agosto de 2013) com a presença dos moradores da Comunidade Nova Minas Gerais, as assistentes sociais contratadas pela SEHAB e/ou técnicos da SEHAB para levar informações de como seria a vida nos Condomínios. Foram apresentadas instruções do Código Civil para explicar das Normas e Regras no Condomínio, como: Regimento Interno do Condomínio e funções do síndico. As despesas com a contratação das Assistentes Sociais eram deduzidas do Gerenciamento Social na conta vinculada da OUCAE para a construção das HIS.

De fato, após a mudança definitiva das famílias os moradores

que participaram das reuniões e estavam interessados em ter uma moradia melhor eram os mesmos que, após a entrega dos apartamentos, mantêm em dia o pagamento do condomínio. Porém, aqueles moradores que foram removidos contra a vontade vieram a morar pela obrigatoriedade e não pela vontade são os inadimplentes do condomínio. Dos 244 apartamentos, 200 moradores mantêm o pagamento do condomínio em dia e os outros 44 não pagam de forma alguma.

Na realidade segundo a entrevistada o descontentamento destes moradores que não pagam o condomínio em dia iniciou-se pela não compreensão das ações da Prefeitura como um todo para o cadastramento e reassentamento das famílias para que as obras da OUCAE pudessem ser iniciadas no trecho da Comunidade Nova Minas Gerais.

“Então essas pessoas, no entendimento delas, são pessoas de baixa instrução baixa escolaridade, no entendimento delas a prefeitura estava tomando o que lhe era de direito, eles tinham na casa deles da comunidade o seu maior bem, foi ali que eles trabalharam construíram ,fizeram né? Então pra eles a prefeitura veio rouba o lar deles, então eles se sentiam que a prefeitura tinha que indeniza-los que o fato de vir pro empreendimento, que a casa deles de repente era maior, tem um senhor mesmo, que ele tem nove filhos, então ele queria dois apartamentos porque ele tem nove filhos, o apartamento dele não dá pra cabe a família, não cabe a família dele como cabe a minha, por exemplo, que hoje vivo eu meu marido e dois filhos. Ele tem que faz varal no meio da casa, a vida dele é muito complicada e no entendimento dele porque a casa, eram quatro andares tinha que te dois apartamentos mas não foi feito assim né, então as pessoas se sentiram roubados pela prefeitura (risos)” (S.M., depoimento 13 set 2014).

Para complicar a situação, após a entrega dos apartamentos no Condomínio Corruíras, a expectativa dos moradores quanto à qualidade da moradia foi frustrada. Já com as mudanças dos primeiros moradores, a ocorrência de vícios de obras era grande e os vazamentos constantes, o que acarretava em valores absurdos de conta d' água, segundo a entrevistada.

“A gente tinha tanto vício de obra, tanto problema de vazamento, que a pessoa entrava no apartamento e aquilo vazava, vazava, vazava e destruía o apartamento de baixo e a cada nova família que chegava os problemas iam aumentando.”[...]“era um assim ,quando chego falta muita água, quando não faltava água, nos primeiros dias começava vaza pelo ladrão, perde água por tudo quanto é lado.”(S.M., depoimento 13 set 2014).

A forma como as informações chegavam à construtora responsável pelas obras era tão ineficiente que a situação foi piorando a cada dia e levou os moradores a buscar ajuda nos meios de comunicação para tentar solucionar os problemas de sua nova moradia.

“Um caminho muito longo, quando chegava aqui, a casa da pessoa já estava inundada, não tinha mais, quase que coloca um barquinho, porque era tanto problema. Enfim quando chegava pra consertar já tinha estragado varias coisas”[...] “Passei o telefone, liguei pra Rede Globo: Rede Globo eu morava na favela não faltava água na minha casa, um dia eu vim pro condomínio, dia sim dia não eu tô sem água, que porcaria de vida é essa? Você vem pro condomínio pra, se você sai da favela que nunca lhe faltou água vem pro condomínio que excelência de vida é essa? Que troca que inversão de vida é essa? Me volta pra favela então se o meu preço pra te água é tá na favela, aqui eu não tenho.”[...] “então o impacto inicial foi terrível”(S.M., depoimento 13 set 2014).

Outro problema enfrentado pelos moradores, segundo a entrevistada, era a qualidade dos materiais de acabamento empregados nos apartamentos: rosca da máquina de lavar que não encaixava na máquina de lavar e acabava por dar vazamento, flexíveis dos sifões, que não estavam vedados adequadamente e levaram também à ocorrência de vários vazamentos.

Para descontentamento dos pais, não foi projetada área de lazer para as crianças. Só havia um espaço concretado, que acarretou alguns acidentes.

“Meu filho, na primeira semana que mudo, machuco porque foi brincar no pátio lá embaixo, era um pátio totalmente concretado, num tem num tinha nada de lazer pensado voltado pra criança, era só o espaço mesmo, foi aonde a gente entendeu, podia ter sido construído um playground aqui, por mais que se fala que um dia vai ter o parque linear aqui na frente vai te, mais a gente não sabe que dia vai chegar então custava já deixar o lazer pronto aqui?”[...] “Porque até a criança ir pro parque linear, ela tem que ter pelo menos acima de dez anos pra poder atravessar a rua e ir sozinha pro parque, e uma criança de três, quatro anos num consegue sair daqui i pro parque sem os pais né?” (S.M., depoimento 13 set 2014).

Outro assunto abordado na entrevista foi a satisfação dos moradores com relação aos seus vizinhos do mesmo andar e dos andares superiores e inferiores. O que identificou-se é que a escolha dos apartamentos passou por uma análise a partir dos critérios pré-estabelecidos pela liderança da Comunidade Nova Minas Gerais e depois aprovada no Fórum de Lideranças. De

maneira geral, as pessoas acabaram por escolher seus vizinhos e isto fez com que os andares acabassem por ter um perfil bem definido. Nos andares térreos, moram os idosos e pessoas com restrição de locomoção, as famílias mais numerosas e nos andares superiores moram as famílias com menor número de filhos. Como foram os próprios moradores que escolheram, não há tantos conflitos nos blocos, isoladamente.

Como moradora do Condomínio Corruíras, enfatiza que os maiores problemas que tem enfrentado até o momento da entrevista são os vícios de obra que permanecem. Porém foi estabelecido um canal de comunicação mais eficiente entre os representantes do Condomínio Corruíras e a construtora. O que ainda falta, entretanto é a consciência, por parte dos moradores, da adequada utilização dos equipamentos hidráulicos dos apartamentos, o que acarreta entupimentos de esgoto constantes. E também de colaborar com a preservação do ambiente de moradia que é de todos.

“Nesse primeiro ano foi muito entupimento de esgoto mais muito éh a ponto de uma pedra de sabão inteira uma peruca de megahair inteira dentro do esgoto, éh, sabe garrafa pet, foi jogada dentro do esgoto”[...] “Essa questão é assim educacional, porque *cê* chega na casa de uma pessoa pra, ah tá entupido quando você vai ver, a pessoa joga uma panela de arroz inteira dentro do vaso porque ele fazia isso na comunidade e ia embora o que ele fazia na comunidade então ele pretende fazer aqui, e aqui é diferente”[...] “Então as vezes você chega no apartamento: ah o ralo tá entupido quando você vai no banheiro tá subindo óleo a pessoa pegou aquele óleo da fritura foi no ralo do banho e jogou achando que ia embora e o ralo é sifonado o óleo volta, ele não desce(risos)”[...] “É o vandalismo do próprio morador, e como a questão dos extintores, as crianças chegaram aqui pra eles era um admirável mundo novo, saíram tomando banho com os extintores, violaram arrancaram lacre, quebraram , o que eu tinha que faze de recarga de extintor dava mil quatrocentos e noventa, eu tive que conser-tar os pedaços que eles comeram dos extintor, foi pra três mil e trezentos reais, eles não se contentaram em esvaziar, como eles comeram alguns pedaços também dos extintores ,de arranca fora, é de um canibalismo tem hora que eu falo eu não tenho crianças eu tenho “crianças” (risos)”[...] “Tive cortes nas mangueiras, porque usuário de craque que é morador cortou pra vender o bico das mangueiras”(S.M., depoimento 13 set 2014).

4.4 MORADOR CADASTRADO

Existiam expectativas quanto à transição dos moradores das favelas para os condomínios que seriam construídos. Por estarem habituados a morar nas comunidades onde as despesas eram menores, pois a moradia informal os leva a não pagar ou pagar parcialmente por alguns serviços públicos, persistia a preocupação se a mudança para os condomínios comprometeria o orçamento familiar.

O ponto de vista da maioria dos entrevistados é de que a renda familiar dos moradores será comprometida com as novas despesas que ocorrerão com a mudança para os apartamentos. A causa, segundo eles, é que nem todos possuem trabalho formal com renda

Fotografia 18 - Comunidade Simão Rocha 2014
Fonte: Silva, Angela



fixa e outros vivem somente do recebimento da aposentadoria. Até o momento das entrevistas, os moradores não haviam sido informados quais os locais que seriam destinados para cada comunidade, o que dificulta a afirmação definitiva se eles acreditam que a mudança do local onde residem comprometerá a rotina dos mesmos. As opiniões foram distintas: um grupo responde que se a mudança for para o mesmo bairro não comprometerá a rotina. Outro entrevistado, por não gostar do local onde mora, mostra-se contente com a provável mudança de bairro. Já uma moradora demonstra estar preocupada se o local para onde iriam se mudar possui oferta de equipamento público, como: escola, supermercado, e hospital, nas proximidades já que as crianças das comunidades estudam próximo de casa e o bairro do Jabaquara possui boa infraestrutura. O relato de dois entrevistados demonstra o que acarreta a falta de informação nas comunidades.

“Num posso responde sim nem não, por que não sabemos pra onde vai que cada um fala uma coisa: vai pra li, vai pra li, vai pra li, vai pra li, mai por enquanto ninguém sabe pra onde vai, *ispero* que não seja pra longe né? Que a gente já ta tudo acostumado, próximo” (E.S., depoimento 16 ago 2014).

“Sim, não porque é como falava nas reuniões não sei se posso falar hoje agora né? Mais que *nois* ia sai daqui, mas ia ficar por aqui mesmo por perto né? Porque se for pra *luga* longe com certeza vai complica nossa vida? Uma pessoa que já tem sessenta e oito ano sessenta e nove se for morar em lugar longe duma feira, longe dum açougue, longe de tudo né? Vai se muito ruim pra mim né?” (M.P., depoimento 16 ago 2014).

Na verdade se pudessem escolher prefeririam não mudar da comunidade.

“Sim, porque faz vinte seis anos que eu moro aqui graças a Deus , nunca me aconteceu nada eu saio, acontece de eu viaja e eu deixo minha casa, chego tá do mesmo jeito, os vizinhos são maravilhoso tem alguns que é dedo sujo mas isso é da vida, eu saio deixo meu filho em casa, só eu e ele, quando eu chego graças a Deus ele tá bem, eu não posso dizer que é um lugar ruim” (L.M., depoimento 16 ago 2014).

Os moradores relatam que percebem o interesse da Municipalidade em realizar as obras na maior brevidade possível. Porém, são unânimes em dizer que não sofrem nenhuma pressão para

desocupar suas moradias antes de receber o apartamento definitivo. Uma entrevistada chega a ironizar a possível proposta e outro relata que é sabido que os únicos moradores que são obrigados a desocupar sua moradia são aqueles que estão em área de risco.

“Não... não é doido de vim fazer isso aqui, me apressa. Eu só quem apresso (risos)” (L.M., depoimento 9 ago 2014).

“Então, não, pelo menos aqui não, agora em locais mais próximos ao *corço*, locais mais carentes sim, sofre uma *pressãozinha* pra sair logo se não me engano próximo da água, se não me engano” (F.M., depoimento 30 ago 2014).

A desocupação compulsória dessas moradias, sem que haja, por parte da Municipalidade, o início das obras, acarreta outro problema que é a reocupação da área novamente. Ou seja, a situação de risco não termina.

”Metade, um pouquinho de tudo, uns que foram e voltou, e uns que encontro o lugar vazio e: bum vamos pula dentro” (F.M., depoimento 30 ago 2014).

Dentre todas as questões que foram abordadas nas entrevistas, não há dúvidas de que o auxílio aluguel é o mais polêmico e que não há uma solução imediata e /ou futura prevista.

O valor estipulado pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH) é insuficiente e os moradores tem que completar de seus próprios recursos o valor total do aluguel a ser pago. Para piorar a situação não existe garantia de que receberão a moradia definitiva.

“Porque é um dinheiro que é muito *poco pá*. Depende do *luga* que a pessoa vai mora, que a casa de hoje em dia é tudo cara então a pessoa vai te que tira dinheiro do seu bolso pra coloca no restante do dinheiro *pá* paga o aluguel” (L.M., depoimento 16 ago 2014).

Passar a receber o auxílio aluguel, do ponto de vista de alguns entrevistados, torna o Poder Público descompromissado com os moradores. Estes podem ficar desamparados sem saber para onde ir, ou até mesmo serem informados se serão beneficiados pelas HIS previstas quando moravam em suas casas nas comunidades.

O sentimento de insegurança é revelado pela maioria dos entrevistados.

“Nossa pra mim, no meu pensa eu acho que eu num sei viu, eu acho que é uma complicação, porque pra começa é pouca coisa eu já vi muita gente reclama que não *tava recebendo* eu penso assim: que depois de começa a dar o aluguel, eu penso que pode ter assim descompromisso das pessoa, de desaparece os compromisso, e a pessoa fica ali como diz: ao leu, sem sabe o que faze e pra onde vai. Eu penso assim comigo porque eu já vi pessoas reclama isso né ?Então eu não posso fala que mal das companhia, que eu inda não passei por isso eu ,mas pelo que eu já ouvi algumas pessoa fala...E também não sei se é verdade ou se é gente até que teve problema que não merecesse. Então não posso dize, mas pelo meu pensa, eu penso que esse auxílio aluguel ai, comigo ai eu penso que pra mim não é com vantagem, no meu pensa” (M.C., depoimento 9 ago 2014).

“Por que, uma: que o vale aluguel é muito *poco*, você não consegue alugar lugar nenhum com esse, com esse auxílio aluguel e outro porque você num tem segurança nenhuma se depois muda de prefeito e ele num *quise* paga, a gente fica na rua, entendeu? Que é uma coisa sem segurança, que num tem nada, não tem nada assinado em cartório nada, ele dá até o dia que quê” (J.L., depoimento 30 ago 2014).

Outro problema que os moradores beneficiados com o auxílio aluguel enfrentam é que os proprietários dos imóveis colocados para locação exigem, na maioria das vezes, que a família não tenha filhos pequenos e animais de estimação. Além do que, para celebrar o contrato de locação, é necessário o pagamento de seguro fiança no valor de 3 a 6 meses do valor do aluguel. Se conseguirem firmar o contrato vão ter que arcar também com o IPTU do imóvel. Para piorar a situação a PMSP costuma atrasar o pagamento do benefício.

Sabe-se que existem moradores que estão recebendo o benefício há 8 anos. Fica a pergunta? Como sustentar uma situação desta?

“ Porque trezentos reais não ajuda em nada né? Trezentos reais não ajuda em nada né? Então ai vai se difícil a pessoa convive porque tem casas que não aluga com crianças, com bichos né? E é exigente também ,pega *tamem* imposto como é que fala: a gente tem que paga também três meses, seis meses né? O dinheiro da prefeitura não ajuda, fora que atrasa também, hein? Dinheiro da prefeitura, fora que atrasa e já vai faze seis, oito ano, sete sei lá, tem gente no auxílio aluguel ainda” (C.B., depoimento 9 ago 2014).

Os moradores entrevistados demonstram indignação com relação ao valor do auxílio aluguel, enfatizando que se torna impossível sustentar uma família com três a quatro crianças e ainda pagar aluguel, água e luz.

“Muichto poco, muichto poco, eu gostaria que eles, us grandão que eu não sei quem é, fosse alugar uma casa com o valor que eles querem dar pra nois .Porque um pai de família, eu não, não posso me referir a mim mas eu me refiro aos outro, um pai de família com três, quatro filho recebe este vale aluguel que eles quere da pra pagar aluguel, água e luz e o salário que ganha uma miséria que é, tem condições? Jeito nenhum” (E.S., depoimento 16 ago 2014).

A única situação em que houve uma manifestação parcialmente a favor ao auxílio aluguel foi quando alguns moradores que estão em área de risco são retirados de suas moradias após a avaliação da Defesa Civil e passa a ter direito ao benefício. Porém, o beneficiado não consegue pagar o aluguel com o valor recebido e sua situação financeira complica-se.

”Resolve, porque sai da área de risco, mais que vão se aperta né? Porque que o dinheiro que recebe não dá pá paga o aluguel quando acha não dá, ai vai se complicado né?” (L.M., depoimento 16 ago 2014).

A informação adequada sobre as ações que estão sendo tomadas no setor Jabaquara para implantação dos projetos previstos pela OUCAE tem sido um dos fatores que as Lideranças tem discutido incansavelmente nos Fóruns de Lideranças e no Grupo de Gestão.

Por ser, comunicação, o veículo mais eficaz para o sucesso, ou fracasso, de uma ação, buscou-se entender qual o ponto de vista dos entrevistados sobre a questão. Um dos assuntos abordados foi identificar se os moradores tinham opinião favorável ou desfavorável sobre a atuação do Poder Público como veículo de comunicação. Os moradores estavam sendo cadastrados pela SEHAB, as lideranças participaram de cursos de capacitação para atuar como elo entre a Municipalidade e as Comunidades. Porém, era importante, dentre muitas ações, que a Municipalidade capacitasse os moradores e os informasse de como seria a transição do cadastro até o reassentamento definitivo nos apartamentos. Estes estavam acostumados a morar em comunidades, onde regiam regras próprias, pertinentes ao seu modo de vida. Morar em condomínio requer o conhecimento e a adaptação a novas regras.

O resultado desse questionamento é que as Lideranças tem atuado como o ente de ligação entre a PMSP e os moradores. A

Associação Conquistando o Espaço assumiu o papel de orientar as pessoas das comunidades como seria a nova forma de moradia, inclusive explicando quais as novas despesas necessárias. Ou seja, a forma de acompanhar as ações da PMSP é participar das reuniões na Associação dos Moradores.

Houve o consenso de que é importante participar das reuniões realizadas na Associação de Moradores, pois, através das lideranças, é possível encontrar informação, obter apoio e proteção dos seus direitos como moradores de área de favelas. Acreditam que, participando desses grupos, podem evitar confrontos entre proprietários e/ou PMSP, pois é importante saber se, por exemplo, aqueles que moram nos barracos não são donos da moradia. Sabem que não adianta reagir quando ocorrer um processo de desapropriação.

“Bom quem tem orientado é a C.B. o esposo dela que é o J.S. né? O seu J.S. e bom eu tive reunião mais com eles dois né? Eles orientam a gente como é que a gente vai fica lá, como a gente tem que paga água, paga luz, paga assim tipo um pouco do apartamento .Eles falaram que ia ser de *poco* dependendo do salário né? nos fomos orientados, eu nas reuniões eu escutei isso ai né?” (M.P., depoimento 16 ago 2014).

Quando analisados os moradores, identificou-se que nas comunidades existem os que possuem comércio e trabalho informal. O assunto foi abordado com os entrevistados que não possuíam comércio e não estavam trabalhando na informalidade, pois os que possuíam comércio e trabalho informal não quiseram ser entrevistados e/ou não foram localizados durante o período dedicado às entrevistas. Porém, para saber se as informações sobre o destino do comércio destes moradores era de conhecimento dos demais moradores, os entrevistados foram indagados sobre o assunto e o resultado é descrito a seguir:

A situação dos proprietários de comércio ficaria complicada, pois não estava previsto boxes específicos para esse fim. Traria desemprego. Não teriam como manter-se financeiramente sem os comércios. Se houver boa vontade por parte dos que estão contratando os projetos talvez a situação se reverta.

“Eu acho que vai prejudica eles, porque num vai te *luga* onde que ele mante o bar e nem vai te *luga* pra eles coloca as coisinha dele como quem cata papelão, essas coisa” (L.M., depoimento 9 ago 2014).

“É porque vai ficar todo mundo sem serviço né? Sem *luga*, apartamento num pode *pô* né? Pô um uma coisa pra vende entendeu, aí vai atrapalhar todo mundo né?” (T.M., depoimento 9 ago 2014).

Outra análise com relação a este assunto, foi a demanda por serviços informais nos condomínios e a permissão de ser proprietário de comércio, como acontecia nas comunidades.

“Bom nos bares mesmo num sei se vai te espaço né? Porque dentro da comunidade são muitos bares, *reciclage tamém*, não sei se tamém vai da certo *poque* o condomínio *tamém* não vai aceita coloca muitos papelão muita reciclagem né? E *tamém* não é só trabalho das associações, que já tem a demanda *tamém* com os próprios mesmo moradores mesmo da comunidade que faz o trabalho pra eles mesmo né? Com geração de renda, algumas coisas que a gente *tamém* ta *tentano* faze em geral com a comunidade” (C.B., depoimento 9 ago 2014).

A situação, se não resolvida, faria com que esses moradores vivenciassem uma condição de desemprego e violência.

“Precária né? porque vai gerar mais desemprego, mais violência, mais roubo e tudo porque se os pais não conseguem... morar no lugar que tá, ganhando menos a família passando fome, a cabeça vira e faz porcaria” (E.S., depoimento 16 ago 2014).

Existem imóveis lindeiros às comunidades que são áreas particulares, cujas moradias estão em boas condições. A convivência entre os moradores das comunidades e essas áreas, no geral, era pacífica. Porém, existe opinião diversa, como relatado por uma moradora.

“Praticamente área particular não gosta que a gente mexe com eles, área particular não gosta *poque* a gente que vai mora no *luga* deles né? então eles num gosta, mais eles tão sendo indenizados muito bem então é onde a gente tem que entra *pá* pode faze a moradia .Eles nem todos fala mesmo com a gente, a gente quem mora na comunidade a área particular já bem mais critica *nois* que mora dentro da comunidade mesmo” (C.B., depoimento 09 ago 2014).

Nada melhor do que os próprios moradores opinarem sobre o que poderia ser melhorado no processo de cadastramento e reassentamento. Uma das questões discutidas é que boa parte dos moradores não tem condições financeiras de garantir que pagarão as despesas de condomínio em dia. A opinião é de que independente da vida que os moradores levam, seja lícita ou ilícita, todos necessitam de moradia. A segregação é indagada

aos entrevistados e, entre a maioria houve o consenso de que a desocupação das áreas de risco não podem ser vistas como uma expulsão e sim necessidade.

“Ah mais eu acho que, nem *nois* aqui nem os de área de risco, ninguém foi expulso, que dize que da área de risco é porque tá em área de risco né? E aqui se *fô* o caso da gente sai, é por caso da obra que vem né? Mais ninguém tá sendo expulso né? Agora o que a gente tudo espera, e que tem nossa moradia né? Pra *nois i* pra ela né?” (L.M., depoimento 09 ago 2014).

Ainda nesse contexto, indagou-se se os moradores estavam sofrendo algum tipo de pressão para desocupar suas casas e concluiu-se:

“Por enquanto parece se do metrô né? O metrô mesmo, ele tá querendo que nos mesmo saímos *pá* pode construir ,o metrô passando pra cá e vai se parque aqui dentro né? Então por enquanto é do metrô ajunta com a prefeitura, com a habitação” (C.B., depoimento 09 ago 2014).

Para a elaboração de um projeto, é importante a participação das pessoas a quem o projeto se destina. No caso das obras das Águas Espriadas, está prevista, a construção de HIS e foi identificado que a PMSP não consultou os moradores nas primeiras discussões sobre o referido assunto.

“Que eu me lembro não(risos) eu num vi, e eu acho desde que coloco esse negocio de metrô, tipo foi eles mesmo que mudar. Vamo fazer o metro aqui faze um parque ali os morador que se vira, pega quatrocentos conto se faz mágica, que num dá .” (F.M., depoimento 30 ago 2014).

A Prefeitura, diretamente, não está orientando os moradores sobre as obras e sim alguns moradores das comunidades. Do ponto de vista dos entrevistados, deveriam ser realizadas mais reuniões com os moradores, para saber o que os mesmos querem para as moradias inclusive discutir o local das obras.

4.5 MORADOR NÃO CADASTRADO

Os moradores não cadastrados têm expectativas diferentes das da indicada pelos moradores cadastrados. Esse fato é decorrente da probabilidade remota de conseguir ser beneficiado com a aquisição de UH juntamente com o grupo de moradores que já

se encontra cadastrado.

Independentemente do morador ser cadastrado, ou não, é necessária a desocupação de seu barraco para que as obras possam ser iniciadas. Por este motivo a indagação sobre a existência ou não de pressão por terceiros para que desocupe seu barraco o mais breve possível, fez-se coerente.

Foi identificado que existe a possibilidade do barraco onde reside o morador que não foi cadastrado, por não estar residindo no barraco à época do cadastramento, ser emprestado ou alugado. Durante as entrevistas, participou um morador não cadastrado, cujo barraco era emprestado.

O entrevistado relatou que tem ciência de sua situação e que aguarda o momento em que o proprietário do barraco, que está cadastrado, o peça de volta e este tenha que desocupá-lo sem direito a nada. E o pior é que não terá para aonde ir. Não existe perspectiva de para onde ir, uma vez que os alugueis são muito caros e dificilmente alugam casa para família com duas crianças pequenas.

“Sim, sim é porque onde a gente mora já num é lá esse Roberto Carlos, então a gente já tá no que é dos outros, emprestado não é? Emprestando e querendo ou não é deles e eles precisam né? Então agente fica com as mãos atadas e eu também não tenho pra onde ir ai fico na corda bamba, nem ata nem desata” (A.P., depoimento 09 ago 2014).

No caso particular dessa moradora, há preocupação com a segurança de sua família, pois as condições das moradias são precárias e podem levar facilmente à ocorrência de incêndio. Expõe que a segurança de suas filhas, de 12 e 8 anos, a impede de trabalhar fora, uma vez que não conhece ninguém que possa cuidar delas e, para piorar a situação, não estão matriculadas na escola, por terem seus respectivos documentos roubados.

Como o interesse da entrevista era compreender as expectativas dos entrevistados com relação às ações da Prefeitura, expusemos o assunto ao entrevistado para que sugerisse alguma ação a ser tomada pela Prefeitura para solucionar o problema daqueles moradores que não foram cadastrados, mas que também necessitam de moradia digna. E também que ações poderiam ser tomadas pela Prefeitura para que os moradores, quando tivessem que desocupar suas casas, não sentissem que estavam sendo expulsos dos seus lares. No seu ponto de vista a Prefeitura poderia

analisar caso a caso com os líderes das comunidades para dar a oportunidade de cadastramento a outras famílias.

4.6 MORADOR DE RESIDÊNCIA PARTICULAR (POSSUI TÍTULO DE DOMÍNIO)

O morador de residência particular possui título de domínio do seu imóvel. O mesmo seria desapropriado para atender a demanda de obras da operação urbana. Não reside dentro da favela, mas em terrenos lindeiros às comunidades.

Uma das questões que nos interessou compreender refere-se a como os vizinhos que possuem título de domínio dos seus imóveis avaliam as ações tomadas pela Prefeitura. Com a probabilidade de obras das Águas Espraiadas terem prosseguimento, a mudança de residência, que seria necessária após a desapropriação, não era vista de maneira satisfatória por esses moradores, segundo relato do entrevistado.

Fotografia 19 - Comunidade Souza Dantas 2014
Fonte: Silva, Angela



“Bom pra mim e pros vizinho não vai ser, porque a gente ainda não sabe onde vai né? E aqui eu sinto muito meus vizinhos, outra coisa não, agora bom pras pessoa que fica vai ser, porque vai se uma coisa boa pra quem fica né? As que fiquem perto, pra nos não porque nos temos que mudar, a gente tem que vê pra onde vai ainda *inda* não sei.” (L.C., depoimento 16 ago 2014).

4.7 MORADOR CADASTRADO EM AUXÍLIO ALUGUEL

No decorrer das entrevistas, a situação mais desconfortável e problemática levantada pelos entrevistados que não moravam em área de risco foi o auxílio aluguel. Para compreender melhor essa situação, foi entrevistada uma família que estava usufruindo do auxílio aluguel. Relatou-se que a forma de aplicação do recurso, conforme relatos dos entrevistados, necessitava de aprimoramento. A família morava em área de risco e, na época da entrevista, em 30 de agosto de 2014, estava ocupando casa alugada com renda do auxílio aluguel. Quando começaram a relatar sua opinião sobre a eficácia de retirar os moradores das áreas de risco e pagarem

Fotografia 20 - Comunidade Henrique Medrin 2014
Fonte: Silva, Angela



o auxílio aluguel, foram taxativos em dizer que essa ação da Prefeitura não resolve o problema.

“Não resolve nada não, que eu recebi muito *poco* num tem condição de pagar um aluguel mais ou menos tem que procurar um que de condição de paga” (...)”Sim, pago quinhentos conto de aluguel recebo trezentos que não dá *pá* nada, tem que procura um canto mais barato pago quinhentos conto.”(J.F., depoimento 30 ago 2014).

Além do mais, a Prefeitura costumava atrasar o pagamento do auxílio aluguel, o que piorava ainda mais a situação dos moradores que usufruíam desse benefício.

“Aluguel tá atrasado, e uma se eu num tive *trabaiando* nem meu marido fazendo bico como é que *vamo* paga o aluguel? E quando vai paga eles num paga todo o *dinheiro*, só *buta* do nosso bolso.”(-J.F., depoimento 30 ago 2014).

Confirmou-se o que outros moradores haviam dito, sobre a dificuldade de alugar casa para as famílias com crianças.

“Que dize a gente que precisa de uma moradia num pode nem ter ,num pode *te* nem dois filho, nem três que eles não tão alugando casa *pá mulhe* que tem dois filho ou três filho que é uma guerra, num pode criar cachorro nem um cachorro pode criar, nenhum gato então isso dificulta *muchto*”(E.F., depoimento 30 ago 2014).

Os moradores demonstram indignação com as ações da Prefeitura, pois foram obrigados a desocupar os seus barracos para morar em outro local com o auxílio aluguel e as obras não foram iniciadas.

“E uma:eles *tamém divia* te tirado das nossa casa depois que fizesse o apartamento, que diz eles que já tinham o apartamento que tinha o terreno próprio e tudo. Tá ai oh, *fizero, acabaro ,cum* as casa num *derrubaro* nem nada e *nois* se *matano pá* paga aluguel e quanto tá ai a casa em pé e eles tão nem ai, nem aqui vem *pá vê* como que tá a situação de *nois*.”(E.F., depoimento 30 ago 2014).

A comunicação entre os moradores e a Prefeitura precisava ser aprimorada, pois, durante o ano em que estavam morando com a ajuda do auxílio aluguel, ninguém da Prefeitura os procurou para saber como estavam vivendo e informar até quando ficariam nessa situação. E também atualizar as informações de como estava a previsão para início das obras. E essa atitude,

por parte da Prefeitura, deixou os moradores mais descontentes. Sentiam um descaso por parte daqueles que eram responsáveis pela aplicação do valor do auxílio aluguel.

“Não, não, não falaram nada entendeu, e outra coisa se eles soubesse se eles quisesse sabe quanto que dá *pá* paga um *alugue* eles mandava alguém da prefeitura sai *procurano pur* ai que eles sabe quanto é que é o *alugue* de setecentos, oitocentos, eles sabe disso ai, eles sabe disso ai que o *alugue* é por ai então eles dão trezentos conto *sabeno* que não dá *pá* faze nada.” (E.F., depoimento 30 ago 2014).

As sugestões para melhora das ações por parte da Prefeitura surgiram em virtude da comunicação ineficiente com os moradores e a pouca expectativa de que as obras realmente iriam acontecer.

“É o ponto que *pudia* melhora, é aumenta mais o aluguel que num dá *pá* nada tendeu? E da inicio a obra que a *rente* ficava mais com esperança que ia sai *memo* tendeu? *Mai* parado num tem como ninguém , fica todo mundo... pensando como é que vai fica” (E.F., depoimento 30 ago 2014).

4.8 MORADOR REASSENTADO NO CONDOMÍNIO CORRUIRAS

Da mesma forma como ocorreu com um morador que não possuía cadastro e aguarda a possibilidade de cadastramento em outra comunidade, essa moradora que, na época da entrevista (13/9/2014) já estava morando no Condomínio Corruíras teve um desfecho diferente. Ela estava em um grupo de 15 famílias que não possuíam cadastramento para receber as UH.

Quando foram realizados os cadastramentos das famílias na Comunidade Nova Minas Gerais, a M.A.O. não estava morando na comunidade. Porém, de acordo com o seu depoimento o



Fotografia 21 - Comunidade
Souza Dantas 2014
Fonte: Silva, Angela

papel de Liderança da Comunidade Nova Minas Gerais reverteu a situação que não lhe era favorável.

Após negociações com os técnicos da SEHAB e com o Fórum de Lideranças, foi concedido o cadastro a essa moradora. Desta forma ela pôde ser atendida nas mesmas condições que os demais moradores.

“Assim foi muito difícil um pouco pra *nois* consegui as quinze família que *tavão* em análise pra vim. Eu tive ajuda de varias pessoa Sheila me ajudo muito *pá* mim pode vim, me ajudo *conversano declarano* que eu moro, que eu morava lá desde quando eu nasci, foi ela me ajudo bastante isso não tenho o que falar” (M.A.O., depoimento 13 set 2014).

As negociações que envolveram as 15 famílias trouxeram um sentimento de desânimo para M.A.O., pois o futuro para eles era incerto.

“No fundo no fundo eu tinha um tipo um desanimo que eu achava que eu num ia conseguir porque quando foi pra gente vim foi quase nos últimos dias que falaram que a gente ia vim que a gente tinha conseguido então pra gente a gente fico, tipo as quinze fico de mãos atadas.”(M.A.O., depoimento 13 set 2014).

A adaptação da M.A.O. no Condomínio Corruíras não foi fácil, pois havia nascido na Comunidade Nova Minas Gerais e os hábitos no Condomínio Corruíras eram diferentes. As despesas aumentaram, mas, em compensação a qualidade de vida melhorou. Com a mudança para o apartamento sentiu-se mais segura, pois teria, a partir daquele momento onde morar definitivamente com o seu filho pequeno, garantindo assim uma moradia para ele caso viesse a faltar.

“Porque lá você pagava num era muita coisa, lá a gente pagava água, luz e tipo uma tv a cabo.”(M.A.O., depoimento 13 set 2014).

Em contrapartida, M.A.S havia sido cadastrada com os outros moradores e não teve que discutir para comprovar moradia e, desta forma ser cadastrada. Relata que sempre teve boas condições de vida na favela, criou as filhas e não aguardava que as ações da Prefeitura fossem beneficiá-la tão cedo, pois a Comunidade Nova Minas Gerais tornou-se prioridade bem ao final do processo de reassentamento.

Um dos pontos discutidos, foi como realizou-se o processo de transição de moradia da Comunidade Nova Minas Gerais para os apartamentos. No caso da M.A.S., não ocorreram mudanças significativas. Ressalta-se a possibilidade de obter a titularidade definitiva do apartamento após serem pagas todas as prestações.

“Pra mim a única coisa que mudou, porque pra mim não mudou nada, a única coisa que mudou pra mim é que futuramente esse apartamento é meu porque na favela a casa não é sua certo? Na favela a casa não é tua e aqui futuramente eu *pagano* o apartamento é meu é só o que mudou porque em termos de moradia do resto tudo sempre tive mesmo na favela eu sempre tive.”(M.A.S., depoimento 13 set 2014).

A M.A.S. demonstra satisfação em estar em apartamento próprio e morar em um local com excelente infraestrutura. Essa visão não foi compartilhada com outros entrevistados, mas tal-

vez seja pela condição em que a M.A.S. já vivia. Mesmo estando na favela, não tinha uma vida de dificuldades e com isso pôde ampliar seu campo de análise com relação às ações da Prefeitura.

“A expectativa de você ser dona é muito boa, muito boa ainda mais no local onde a gente mora, a gente tá num local que”(...)”excelente Jabaquara a gente tem tudo aqui eu mesmo trabalho no no Campo Belo eu pego ônibus aqui na porta *tendeu*? Então a gente tem acesso a tudo e sem conta que daqui um tempo a gente vai ter o monotrilho vai ser muito melhor ainda um , como é que chama o parque linear que vai ter aqui então aqui vai melhorar, nossa se é bom vai ficar excelente”(M.A.S., depoimento 13 set 2014).

De acordo com M.A.S., nem todos os moradores se adaptaram à vida no Condomínio Corruíras. Na realidade, segundo seu ponto de vista, o que acontece é que uma parte dos moradores de favela não gosta de arcar com as despesas, como água, luz, tv a cabo.

“O povo pra mora na favela, gosta de mora, porque não gosta de paga as coisa, não gosta de paga água não gosta de paga luz não gosta de paga tv a cabo, gosta de te tudo os gato sabe?”(M.A.S., depoimento 13 set 2014).

A M.A.S. foi uma moradora que se adaptou às novas condições de vida no Condomínio Corruíras.

4.9 MORADOR REASSENTADO NO CONDOMÍNIO CORRUÍRAS QUE POSSUÍA COMÉRCIO NA COMUNIDADE NOVA MINAS GERAIS

Durante as vistorias nas comunidades, observou-se a existência dos proprietários de comércio. Após identificado como um morador com perfil e expectativas particulares fez-se importante compreender seus pontos de vista.

Com o intuito de trazer a discussão o mais próximo possível da realidade, foram entrevistados moradores que já se encontram reassentados no Condomínio Corruíras e recebem o auxílio comércio.

A realidade do Sr. P.P. e do Sr. S.V. dá indícios de que o auxílio comércio não resolveu a situação destes moradores.



Fotografia 22 - Terreno desocupado da Comunidade Nova Minas Gerais 2014
Fonte: Silva, Angela

Na época do cadastramento de suas moradias, foram cadastrados também os pontos de comércio. Porém, após serem reassentados no Condomínio Corruíras, a questão de moradia digna, de certa forma, resolveu-se, mas as condições financeiras para manter as despesas em dia foram cessadas. Como não foi previsto espaço para quem possuía comércio, os moradores têm que alugar estes tem que alugar ponto para este fim.

Mesmo vivendo em condições precárias de moradia na favela o Sr. S.V. sente saudades da vida que levava, pois, como tinha ponto de comércio, garantia uma renda mensal. Situação inversa à que vivencia após ter se mudado para o Condomínio Corruíras em 2013.

“Fui cadastrado tudo entendeu? Foi cadastrado também ponto de comércio, que eu vivia do comércio também lá *dento*” (P.P., depoimento 20 set 2014).

“Agora pra mim o que era bom era meu comércio porque meu comércio era em frente ai ao hospital Saboia, ai toda hora que eu abria eu tinha dinheiro pagava minhas conta normalmente né? Agora *tô* com dificuldade porque acabo com o comércio ai agora *tô* com, *recebenu* um abono, um abono de bolsa aluguel quatrocentos reais por mês, mas num consegui alugar nada em canto nenhum desse preço que não tem.” [...] “É sobre a moradia não tenho o que reclama porque é mais *sussegado* e mais organizado é muito bom a moradia é bom, desde que a gente tivesse de que vive né? Porque tem as conta pra paga antes, quando eu tinha meu comercio morava mal, não morava bem mas tinha com meu comercio sempre paguei minhas conta em dias e agora tá tudo atrasado” (S.V., depoimento 20 set 2014).

O que de fato, ocorre, é que a verba destinada para o auxílio comércio é ínfima (R\$ 400,00) considerando os altos valores de aluguel praticados na região. De acordo com a Sra. S.M., a Prefeitura explica que a verba destinada ao comércio é um auxílio e que o restante da renda deve ser completada pelo proprietário do comércio.

“*Pá* monta um comércio tem que, se precisa um comercio de mais o *meno* mil e quinhentos reais de aluguel... *tendeu?* Quem recebe *quatrocento* como é que vai paga mil e quinhentos de aluguel?” (P.P., depoimento 20 set 2014).

“Essa verba por isso que chama auxílio, porque é um complemento eles entendem que o restante tem que ser completado pelo próprio morador com a atividade laboral” (S.M., depoimento 20 set 2014).

A forma encontrada pelos donos de comércio foi alugar um depósito para guardar os equipamentos do bar, pois não conseguiram alugar nenhum local para montar um comércio.

“Não, minha fia porque o aluguel é muito alto o aluguel é muito alto *tendeu?* *nois aluguelo* cada um alugou um salãozinho uma garagem *pá* guarda as coisa e o aluguel *memo* assim é alto *dimai* *pá* guarda as coisa do bar porque na época que *nois mudemo noi* num tinha nem onde *pô* e foi obrigada aluga o *qualque* coisa *pá* guarda as coisinha do bar” (P.P., depoimento 20 set 2014).

A renda que tinham quando moravam na favela era bem maior e lhes propiciava melhores condições de vida do que a que vivem hoje sem renda nenhuma.

O comércio informal foi o caminho encontrado para um dos moradores para tentar arcar com as despesas da família, mas está sempre exposto a perder a mercadoria pela condição irregular de trabalho que exerce.

“É porque só de comercio mesmo tenho mais de vinte anos então o meu ramo é esse, comércio né? Ai agora mesmo *tô* me trabalhando na rua né? quando tem uma quando dá pra trabalha na rua trabalho mais quando a fiscalização vem tem que tá *correno* tem que tá *perdeno* as coisa ai é difícil. “(S.M., depoimento 20 set 2014).

Já outro morador, que possui condições frágeis de saúde, perdeu totalmente sua renda e vive, segundo seu relato, da aposentadoria e da ajuda de um familiar.

“*Pio* coisa a gente fica isolado assim tendeu e eu tenho uma renda do INPS de duzentos e cinquenta e cinco real, eu vivo com isso ai e esse auxilio do bar, *tendeu?* “(P.P., depoimento 20 set 2014).

Outro ponto de vista exposto pelo Sr. P.P e Sr. S.V. é que os valores pagos pela Prefeitura para o auxílio comércio nem sempre são depositados em dia e não são mensais, o que compromete ainda mais o orçamento desses moradores.

“Então o cadastro do comercio e eu vivia da renda do bar né? Ai eles tão *dano* um auxilio de *quatrocento* reais por *mêisi* ai, com *pretendencia* de aumentar agora em janeiro né? Tanto que eles paga de seis, pago em três vez esse ano de cinco mês de seis de cinco agora *tendeu?* E é mas só que quando a gente já vem recebe já tem gastado o dobro já né? “(P.P., depoimento 20 set 2014).

A solução, de acordo com o Sr. P.P e o Sr. S.V. é que fossem previstas, nos projetos futuros, áreas específicas para o comércio, para evitar esses problemas e, para o caso deles, que fossem entregues os balcões que a Prefeitura prometeu entregar para que pudessem reabrir seus estabelecimentos.

“O ponto de comercio eles *alertaro* logo que ia paga um auxilio *pá nois* e até da um, é até chega hora de dá uma solução, é um box *pá nois*”(…)”O retorno minha fia, *té* agora num deu uma solução nenhuma”(P.P., depoimento 20 set 2014).

Mesmo com todas as dificuldades o Sr. P.P e o Sr. S.V. têm esperança de que a Prefeitura entregue em breve o box para que possam trabalhar.

“Ai se Deus ajudar, de eles que quando construir aqui de um box pra *nois* aqui pertinho, que a gente possa montar qualquer coisa” (P.P., depoimento 20 set 2014).

“Pelo menos agora a gente tá esperando, a gente tem esperança porque no terreno tá pra ser construído ai uma estação do monotrilho, ai como diz e depois dessa construção ai a gente tem esperança que saia uns, que eles construam uns boxes ai porque na frente vai sobra muito terreno pra isso, ai essa esperança que a gente tem.” (S.V., depoimento 20 set 2014).

Esses foram os resultados das entrevistas realizadas no período de 2 de agosto à 20/09/2014.





Fotografia 24 - Comunidade Souza Dantas 2014
Fonte: Silva, Angela

5. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREA DE RENOVAÇÃO URBANA

No presente estudo adotou-se dentre as metodologias de pesquisa a análise das atas das reuniões do Grupo de Gestão e o levantamento histórico dos estudos urbanísticos que antecederam a operação urbana foi importante. Foi possível, a partir destas análises, compreender como foi discutida as questões de HIS durante a formulação da Política Pública em área de renovação urbana. As proposições de Bucci (1997) sobre este tema é de que as fases que englobam um projeto de Política Pública são o planejamento, a coordenação e a fiscalização dos agentes públicos e privados.

Identificou-se no trabalho indícios de que os agentes de produção não teriam realizado o planejamento e a coordenação das ações voltadas para HIS para atender a demanda de moradia, uma vez que, havia preocupação desde o início da concepção do projeto, do Córrego das Águas Espraiadas, de implantar obras viárias, deixando em segundo plano as questões de HIS.

Os representantes do Grupo de Gestão, que são antes de mais nada os agentes institucionais da OUCAE, apresentaram durante o período de análise da pesquisa conflitos de ideias e interesses no que tange as HIS. A falta de comunicação entre os representantes teria prejudicado o andamento das ações para a produção de HIS.

Houve a tentativa, por parte da empresa coordenadora da OUCAE (EMURB/SP Urbanismo) e da SEHAB, de buscar uma integração entre as instituições e os grupos sociais para que as ações propostas pudessem ser realizadas sem contratempos. O trabalho de Capacitação das Lideranças foi um exemplo desta iniciativa.

Não se poderia negligenciar as relações de interesses, conflitos e colaboração que permeiam entre os agentes envolvidos neste processo, pois estas seriam importantes para a compreensão do

papel de cada agente na produção do espaço.

A pesquisa qualitativa aplicada no trabalho trouxe algumas descobertas. Confrontou-se proposições de autores que estudam o tema aos fatos empíricos existentes para a região. Os anseios, expectativas e frustrações dos moradores das comunidades foram identificados.

As proposições de Castells e Borja (1996), com relação à participação social juntamente com a participação dos agentes públicos e privados, para o aprimoramento de uma Política Pública, foi uma das questões que pôde ser investigada no trabalho. Os resultados indicam que a partir do momento em que houve participação social nas discussões realizadas no Grupo de Gestão, os demais agentes teriam se articulado para disputar recursos e/ou realizar ações que os beneficiassem. Desta maneira, a produção de HIS não teria sido realizada, impossibilitando que os moradores vulneráveis tivessem atendimento habitacional definitivo.

Esta pesquisa dá indícios de que não é possível prever o que vai acontecer desde a formulação até a implantação de um projeto. Existe uma cadeia de agentes, cada qual com suas expectativas e poderes de intervenção nas decisões estratégicas. Os moradores vulneráveis tinham muitas expectativas em relação à produção de HIS. Porém, os órgãos públicos sofrem pressão de outros agentes. Dependendo do poder de intervenção, a aplicação dos recursos seria destinada a outras obras que não fossem as de HIS.

A produção do espaço é consequência da ação de agentes reais que possuem interesses, estratégias e atitudes próprios, sendo sua relação contraditória e conflitante algumas vezes. Em um artigo publicado por Correa (2013) intitulado: SOBRE AGENTES SOCIAIS, ESCALA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO: UM TEXTO PARA DISCUSSÃO, o autor estabelece algumas relações entre agentes sociais, escala e produção do espaço. Após investigação há indícios de que essas relações aconteçam como proposto pelo autor.

O conceito de agentes foi abordado por alguns autores como Topalov (1974) e Harvey (1980). Enquanto Topalov (1974, p.274) conceitua que a reprodução do capital requer a realização de funções que considera como sendo uma relação so-

cial onde os agentes concretos que possuem o papel de suporte destas relações, Harvey (1980, p.139) propõe uma maneira de procurar a lógica dos agentes através da identificação do valor de uso e valor de troca que cada agente tem como perspectiva. Apresenta um exemplo teórico “atores do mercado da moradia”. Foi possível durante a aplicação dos questionários identificar subgrupos de moradores, o que veio a colaborar com o entendimento dos anseios, expectativas e frustrações dos moradores, e seus pontos de vista no que se refere à demora da implantação das obras da OUCAE e conseqüentemente das UH previstas pelo Poder Público.

De fato, existe uma relação social entre os agentes, mas após a investigação dos subgrupos de moradores identificou-se que essas classes não são excludentes. Porém há uma limitação do objeto de pesquisa que não permite que o assunto seja apresentado com maiores detalhes.

A análise da participação dos agentes sociais na produção do espaço nos leva a discussão sobre a segregação sócio-espacial.

Foi possível verificar, durante a investigação para a elaboração do capítulo 2, que na década de 90 houve a maior desocupação compulsória realizada na cidade de São Paulo, para a construção das obras na região das Águas Espraiadas. Visando a desocupação rápida das áreas invadidas por favelas o Poder Público realizou ações rápidas e ostensivas contra a população residente no local. Em menos de um ano milhares de pessoas haviam sido removidas de suas casas sem que fossem analisados os seus direitos e muito menos se considerasse a participação social no processo de implantação do projeto. Nitidamente houve uma política de exclusão social o que agravou o problema de segregação sócio-espacial.

Porém, o que acontece com o instrumento das operações urbanas atualmente é que os moradores se organizaram politicamente através das Associações de Bairros, Lideranças e Fórum de Lideranças para garantir seus direitos à moradia digna, e para que não sejam removidos de suas casas de forma arbitrária. Ainda existem ações que merecem estudos para aprimoramento, que é o caso dos moradores que são removidos de suas casas, após análise da Defesa Civil, por estarem em área de risco e passam a receber o auxílio aluguel. Durante a pesquisa verificou-se que esta ação

não resolve o problema social dos moradores em situação vulnerável, pois o valor de R\$300,00 pago às famílias é insuficiente para o pagamento do aluguel e gera outro problema que é a reocupação das áreas. A mesma coisa acontece com os moradores do Condomínio Corruíras, que estão recebendo auxílio comércio de R\$400,00 e não conseguem alugar nenhum estabelecimento por este valor e são obrigados a alugar um depósito para guardar seus pertencentes do comércio e ainda por cima ficam sem renda, uma vez que não conseguem trabalhar na informalidade sob pena de perder o auxílio ou terem suas mercadorias apreendidas. As proposições de Ermínia Maricato, em seu artigo “As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias” publicado no ano de 2000, onde a autora afirma que a implementação de um plano sem a participação social torna-o “inviável e, ele mesmo, inaceitável ao tomar os moradores como objetos e não como sujeitos”, nos levaria a refletir sobre a participação dos moradores vulneráveis nos projetos de HIS. Os resultados da pesquisa indicam que uma boa parte dos problemas seria resolvido se o envolvimento com os moradores tivesse sido maior (2000, p.180).

Vale dizer, que houve avanços importantes na Política Pública para a implantação de projetos de HIS, porém há pontos que deveriam ser aprimorados.

Foi unânime o discurso de que falta comunicação entre os agentes públicos e privados, e que esta situação tem prejudicado muito a implementação dos projetos. As ações adotadas por parte do Poder Público são mal interpretadas quando incompreendidas. Isto tem levado um sentimento de insegurança e descrédito do Poder Público quanto aos projetos futuros para a região, e tem sido alvo de críticas por parte dos próprios representantes do Grupo de Gestão.

Segundo Henriques (2005, p.4) “o fenômeno da urbanização quanto do desenvolvimento da comunicação são indissociáveis”.

Fotografia 25 - Vista aérea da região das Águas Espreiadas
Fonte: Quapà - Laboratório de Paisagem da FAU/USP 2014



R. MONSENHOR NALINE

R. TÚLIO TEODORO DE CAMPOS

R. CIRIDIÃO DURVAL



Fotografia 26 - Vista aérea da região das Águas Espreiadas.
Fonte: Quapà - Laboratório de Paisagem da FAU/USP 2014



R. ATOS DAMASCENO

R. ITAPAQUI

R. TAQUARBUNA





Fotografia 27 - Comunidade Vietnã 2014
Fonte: Silva, Angela

6. CONCLUSÃO

6.1 RESULTADOS E CONTRIBUIÇÃO TEÓRICA DO TRABALHO

Houve avanços importantes na Política Pública para implantação de projetos de HIS na Ouca, desde a década de 1990. Porém, ainda é necessário muito mais. Os problemas levantados são os seguintes:

O Grupo de Gestão evoluiu, desde o início dos trabalhos, no ano de 2003. Há mais participação dos representantes dos moradores vulneráveis que seriam atingidos pelas obras da operação urbana, uma vez que passaram a ter poder de votação nos assuntos discutidos e decididos nas reuniões. Por outro lado, o Grupo de Gestão não equacionou significativamente o processo de comunicação e participação dos representantes.

O Poder Público fica à mercê da pressão assimétrica voltada para as questões de infraestrutura, que geram valor de uso e de troca para todos os agentes, em uma confluência de interesses. Por exemplo, a destinação de verbas para as HIS tem sempre significado de remoção e limpeza social, pois é produzido valor de troca e valor de uso, respectivamente. Aos construtores, interessa que as obras sejam iniciadas e, aos incorporadores, que o mercado imobiliário se valorize. Já os vizinhos dos moradores vulneráveis querem a higiene social.

Quando o assunto discutido nas reuniões do Grupo de Gestão era a construção de HIS, ou ainda estava em andamento, ou não poderia ser dado o prosseguimento, pois outra gestão já havia comprometido recursos com obras viárias. Além do que há falhas na comunicação, o que acarretou a falta de envolvimento com as outras áreas.

A fase de implementação da Política Pública traz outro proble-

ma. Há casos em que os moradores mais vulneráveis não querem de forma alguma sair das comunidades, e como a Política Pública não pode obrigá-los a irem para os conjuntos habitacionais, deveria ocorrer um trabalho social agregado, durante um período, para incentivar a inserção social desses moradores mais vulneráveis, que assim seriam capazes de obter emprego fixo e conseguir arcar com as novas despesas do condomínio. Dessa forma seria evitada a deterioração dos prédios.

Os projetos dos conjuntos habitacionais não provêm espaço para as atividades exercidas em casa. Não há reconhecimento de que há moradores que podem obter recursos financeiros trabalhando com artesanato, confecção, alimentação, etc.

A falta de comunicação com os moradores das comunidades faz com que seus anseios e suas expectativas, com relação às ações que estão sendo tomadas para a produção de HIS, não sejam considerados na fase de elaboração dos projetos. Essa postura unilateral tem gerado um problema social, para alguns moradores que foram reassentados no Condomínio Corruíras.

Como não está prevista área para comércio, e alguns moradores possuíam comércio quando moravam na Comunidade, foi disponibilizada verba para o auxílio comércio. Essa verba não resolveu o problema desses moradores. Ao contrário, resolveu a questão habitacional, mas não a relacionada à renda. Esses moradores não conseguem arcar com as despesas familiares, pois seus recursos vinham da atividade do comércio que não conseguem exercer.

A realização do cadastro serviu somente para prever a construção das HIS. Na prática, os órgãos levavam uma ordem de obras viárias e foram deixando de lado as questões de HIS e não tomaram conhecimento do que os moradores precisavam para ter uma moradia digna ou como iriam manter ou conseguir recursos para mantê-la.

Mesmo havendo verba vinculada para a produção de HIS, a quantidade de unidades habitacionais entregues ficou aquém do desejado. Por outro lado, com o decorrer dos anos, foi necessário remover os moradores vulneráveis das áreas de risco que passaram a receber o auxílio aluguel até que obtivessem o atendimento habitacional definitivo.

O que aconteceu, de fato, é que o auxílio aluguel está criando

uma despesa mensal significativa que está consumindo verba habitacional sem produzir habitação. Há subsídio para o aluguel, mas não a Política Pública de produção para o aluguel. Está ocorrendo aumento de demanda por imóveis para alugar com valores mais altos. A prática do auxílio aluguel, a serviço dessa operação urbana, está desviando a atenção para o problema de entrega das HIS que não foram produzidas.

Por fim, os moradores vulneráveis não são um único grupo, como consta na representação do Grupo Gestor. Foram descobertos nove subgrupos, durante a pesquisa nas comunidades. Cada subgrupo possui seus anseios, suas expectativas e decepções em relação à produção de HIS, que são reflexo da falta de comunicação entre os agentes envolvidos no processo de produção das HIS e os moradores das favelas.

As contribuições teóricas do trabalho amparam-se em dois aspectos pesquisados e investigados. Primeiro a análise das Atas de Reuniões demonstraram que os documentos formais de um grupo de discussão contêm informações relevantes para a análise de uma Política Pública. A utilização de tais documentos para pesquisa traz além de dados específicos dos temas em discussão, a época exata das reuniões de trabalho e quais eram os agentes envolvidos no processo de discussão e decisão.

Por fim escolher dentre os agentes institucionais do Grupo de Gestão os moradores para detalhar e estudar suas peculiaridades aplicando entrevistas foi produtivo para a área acadêmica. Na presente pesquisa descobrir que o grupo de moradores que estão sendo atingidos pelas obras da OUCAE subdivide-se em subgrupos e que cada subgrupo possui seu ponto de vista quanto às ações que o Poder Público está realizando para o cadastro, o reassentamento das famílias e o atendimento habitacional definitivo são relevantes.

A possibilidade de aprimoramento da Política Pública para habitação amplia-se, pois uma vez que tenhamos conhecimento das reais necessidades e anseios dos moradores a comunicação, a qualidade dos projetos e a organização estratégica da tomada de decisões será mais eficiente.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA			
UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS 2001 - 2014			
ENTRADAS			
Leilão de CEPAC	R\$		2,891,275,029.00
CEPAC - Colocação Privada	R\$		55,030,819.86
Receita Financeira Líquida	R\$		586,672,553.64
TOTAL			3,532,978,402.50
SAÍDAS TOTAIS			
Obras e Serviços	R\$		511,622,852.52
Taxa de Administração	R\$		160,359,933.00
Outras Despesas	R\$		22,965,547.39
Desapropriação	R\$		379,066,853.05
Desapropriação - HIS	R\$		166,915,581.03
Transporte Coletivo - Metrô	R\$		358,251,614.74
TOTAL	R\$		1,695,907,724.39
SALDO FINAL	R\$		1,837,070,678.11
RESUMO - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL			
JARDIM EDITH	R\$		58,432,917.44
ESTEVÃO BAIÃO	R\$		27,385,578.40
CORRUIRAS	R\$		43,311,856.54
PROLONGAMENTO AV. ROBERTO MARINHO	R\$		15,076,348.26
ALUGUEL SOCIAL	R\$		6,647,960.00
GERENCIAMENTO	R\$		9,505,272.36
DESAPROPRIAÇÃO	R\$		166,915,581.03
SALDO CONTA VINCULADA	R\$		23,969,739.85
TOTAL DESTINADO HIS	R\$		351,245,253.88
TOTAL DE ENTRADAS OUCAE	R\$		3,532,978,402.50
RESUMO SITUAÇÃO HIS			
FASE	ÁREAS		UH
Obras em Andamento	6		809
Imissão na Posse	22		1795
Em Desapropriação	19		2161
CDHU - OUCAE - Fase 2	6		1000
CDHU - Empreendimentos	8		1228
Remanescentes Via Parque	9		1538
TOTAL	70		8531
RESUMO HIS ENTREGUES			
CORRUIRAS			244
JARDIM EDITH			252
IGUACU			19
GUTEMBERG			19
TOTAL			534

Quadro 7 - Utilização dos recursos da OUCAE 2001-2014
Fonte: Ata da 35ª Reunião do Grupo de Gestão da OUCAE.
Movimentação até 30/06/2014.

6.2 LIMITAÇÕES E PESQUISAS COMPLEMENTARES SUGERIDAS

Os resultados da pesquisa estão limitados ao âmbito do projeto de renovação urbana designado OUCAE no setor Jabaquara no período de 2001 a 2012 onde dentre outras diretrizes estava previsto o cadastramento, a remoção de moradores diretamente atingidos pelas obras da OUCAE e a construção de HIS para o atendimento habitacional definitivo destes moradores.

A utilização destes resultados também deve levar em consideração a limitação do período dedicado às entrevistas que foi de 2 meses e que não pôde ser estendido pelo prazo da entrega final da pesquisa. Se o período tivesse sido maior provavelmente surgiriam outros subgrupos e os subgrupos identificados apresentariam mais informações, pois haveria a possibilidade de reformulação do questionário após análise preliminar dos resultados.

As pesquisas complementares que sugiro estão relacionadas aos subgrupos moradores cadastrados em auxílio aluguel e moradores com comércio que merecem abordagem mais aprofundada. A partir de estudos mais detalhados destes subgrupos será possível apresentar um resultado detalhado da forma como vivem os moradores com o auxílio aluguel, o panorama da demanda e valores de aluguel dos imóveis que são locados por estes moradores. No caso dos moradores com comércio é importante que se pesquise qual o ramo da atividade do comércio na comunidade, a renda aferida com esta atividade e quanto custaria a mudança deste estabelecimento da comunidade para outras áreas onde provavelmente serão reassentados. Estas análises permitirão que o Conselho Municipal de Habitação estabeleça critérios técnicos para pagamentos do auxílio aluguel mais apurados. E que se encontre uma solução plausível para os moradores que estão no auxílio comércio e não veem perspectiva de entrega de um box para montar seu comércio.



Fotografia 28 - Comunidade Vietnã 2014
Fonte: Silva, Angela

1964

LEI nº 6591 de 5/11/1964

Determinou extensa área lindeira do córrego Água Espraiada de utilidade pública.

Objetivo: Construção de uma avenida 60 metros de largura desde a Ponte Morumbi na Marginal do rio Pinheiros

1973

DECRETO 1294 de 10/03/1973

Declara de utilidade pública todos os lotes lindeiros do Córrego Água Espraiada para o DER desapropriar. Foram desapropriados mais ou menos 633 imóveis.

Objetivo: redefiniu as áreas da lei nº 6591 de 5/11/1964 do Pequeno Anel Rodoviário.

1986

LEI e DECRETO DO DESFAVELAMENTO DE 1986

Prevê destituir qualquer favela.

Objetivo: Construir avenidas em troca da construção de casas populares para população favelada removida

1988

LEI nº 10.443 de 4/03/1988

Modifica parcialmente o Plano de Melhoramentos aprovado pela LEI nº 6591 de 5/11/1964. Revoga os alinhamentos aprovados.

1996

LEI nº 12.123 de 5/07/1996

Aprova planos de melhoramentos nos Distritos de Itaim Bibi, Campo Belo e Jabaquara. revoga totalmente as leis nº 6.591 de 5/11/1964 e nº 10.443 de 4/03/1988

Objetivo: Ampliação da área desapropriada. Extensão de vias ao longo do Córrego Água Espraiada de mais ou menos 9.600 metros.

1997

PL 18/03/1997

Área de abrangência da Operação Urbana Água Espraiada 291.049 m² dividida em 2 sub-perímetros: Brooklin e Jabaquara

2001

LEI nº 13.260 de 28/12/2001

Aprova a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Objetivo: estabelecer diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para a sua implantação, instituindo também o Grupo de Gestão.

2003

Dia 27/03/2003

Realizada a 1ª reunião do grupo de gestão da Operação urbana Consorciada Água Espraiada

Início período da pesquisa

2012

Dia 4/12/2012

28 reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Término período da pesquisa.

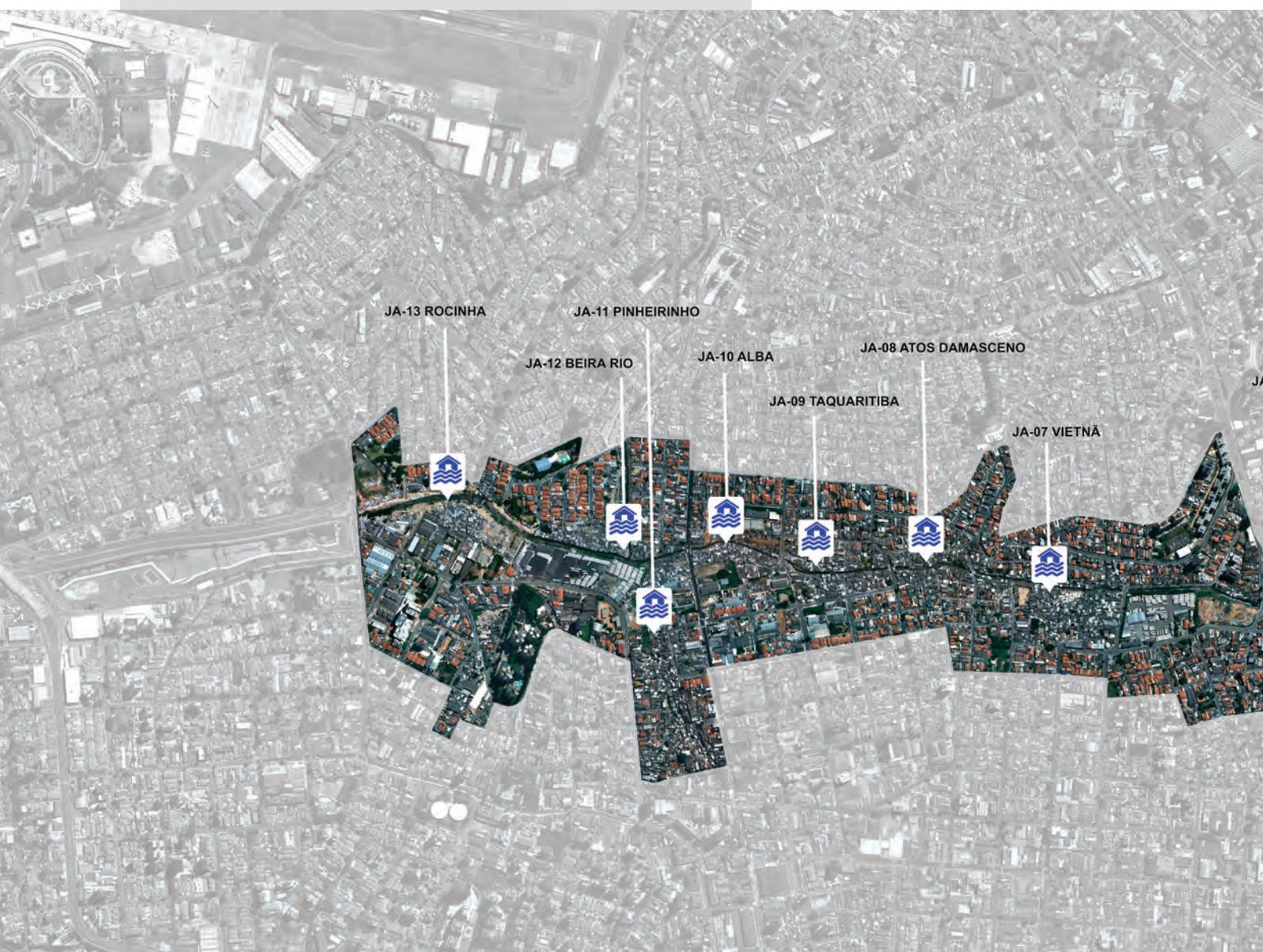
2013

Agosto de 2013

Entrega de 244 UH do Condomínio Corruíras

Objetivo: Reassentamento de 244 famílias da Comunidade Nova Minas Gerais. Comunidade diretamente beneficiada pelas obras da Operação Urbana

Mapa 23 - Áreas de risco na OUCAE - setor Jabaquara
Fonte: SMSP/COMDEC - Coordenadoria Municipal de Defesa Civil





A-06 GUIAN

JA-05 PONTE DA FONTE

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

A.P. Depoimento 09 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

ALFREDO, Anselmo. **A luta pela cidade na metrópole de São Paulo: do projeto à construção da Avenida Água Espraiada**. São Paulo: USP, 1999. 189 p. Dissertação de mestrado USP/ Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas.

BRASIL. Lei 10.257, 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jul 2001.

BRASIL. Lei 12.836, 02 de julho de 2013. Altera os arts. 2o, 32 e 33 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 03 jul 2013.

BUCCI, Maria Paula Dallare. **Políticas Públicas e direito administrativo**. Revista de Informação Legislativa, Brasília, n. 34, p.8 9-98, 1997.

C.B.. Depoimento 09 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

C.B.. Depoimento 09 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

CASTELLS, Manuel; BORJA, Jordi. As cidades como atores políticos. **Novos Estudos Cebrap**, São Paulo, v. 1, n. 45, p.152-166, 1 jul. 1996. Quadrimestral.

CEPAM, Fundação Prefeito Faria Lima; Moreira, Mariana (Org.).

CORRÊA, Roberto Lobato. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço**: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2013. Cap. 2. p. 41-51.

Debord, Guy. **A Sociedade Espetáculo**. 2003. Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.com/eLibris/socespetaculo.html>>. Acesso em: 1 dez. 2014.

E.F. Depoimento 30 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

E.F. Depoimento 30 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo:

FAU/USP, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/US.

EMURB (São Paulo) (Org.). **Operação Urbana Água Espreada:** relatório mensal. São Paulo: Emurb, 1988.

EMURB (São Paulo) (Org.). **Operação Urbana Água Espreada.** São Paulo: Emurb, 1991.

EMURB (São Paulo) (Org.). **Operação Urbana Água Espreada.** São Paulo: Emurb, 1994.

EMURB (São Paulo) (Org.). **Avenida Água Espreada: comentários sobre as considerações e ajustes propostos pela CET para definição de Lei de Alinhamento.** São Paulo: Emurb, 1994.

EMURB (São Paulo) (Org.). **Operação Urbana Água Espreada: projeto de lei.** São Paulo: Emurb, 1995.

EMURB (São Paulo) (Org.). **Operação Urbana Água Espreada.** São Paulo: Emurb, 1995.

EMURB (São Paulo) (Org.). **Operação Urbana Água Espreada: projeto de lei.** São Paulo: Emurb, 2009.

E.S.. Depoimento 16 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: FAU/USP, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/US.

E.S.. Depoimento 30 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: FAU/USP, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

Ferreira, João Sette Whitaker. **O mito da cidade-global:** o papel da ideologia na produção do espaço urbano. São Paulo: Vozes, 2007. 248 p.

F.M.. Depoimento 30 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: FAU/USP, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão:** duas histórias da construção de uma “Nova Cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espreada. São Paulo: Boitempo, 2001. 256 p.

Harvey, David. **A Justiça Social e a Cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980. 1 v.

HENRIQUES, Márcio Simeone. **Comunicação, comunidades e os desafios da mobilização social.** In: XXVIII Congresso Brasileiro De Ciências Da Comunicação, 28., 2005, Rio de Janeiro. Anais... . Rio de Janeiro: Intercom-sociedade Brasileira de Estudos Interdisciplinares da Comunicação, 2005. p. 1 - 14.

I.M.. Depoimento 06 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: FAU/USP, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

J.F.. Depoimento 30 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: FAU/USP, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

J.L.. Depoimento 30 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

L.C.. Depoimento 16 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

L.M.. Depoimento 09 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

L.M.. Depoimento 16 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

Liderança da comunidade Vietnã. Depoimento 04 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

M.A.O.. Depoimento 13 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

M.A.S.. Depoimento 13 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

M.C.. Depoimento 09 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

M.P.. Depoimento 16 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias**: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. 2. ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2000. p. 121-192.

MINAYO, Maria Cecília de Souza; GOMES, Suely Ferreira Deslandes Romeu (Org.). **PESQUISA SOCIAL**: Teoria, método e criatividade. 29. ed. Rio de Janeiro: Vozes Ltda, 1993. 108 p.

NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. **A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo na década de 90**. In: II Encontro democracia, igualdade e qualidade de vida: o desafio para as cidades do século XXI, 2., 2001, Belém.

PAVEZ, Thais Regina. **Agentes de implementação: mediação, dinâmicas e estruturas relacionais**. Cadernos Gestão Pública e Cidadania, São Paulo, v. 15, n. 56, p.109-125, jul. 2010.

P.P.. Depoimento 20 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAU/USP, 2011. p. 23-31.

PESSOA, Laura C. R., BÓGUS, Lucia M.M. **Valorização imobiliária e renovação urbana: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada**. Cadernos Metrópole, São Paulo, p.1-15, 1 jul. 2008. Disponível em: <www.observatoriodasmetrosoles.ufrj.br/laura_final.pdf>.

RAMOS, Aluísio Wellichan. **A cidade como negócio: aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca (Município de São Paulo) - um exame crítico da Operação Urbana Água Branca e do projeto "Bairro Novo"**. 2006. 274 f. Tese (Doutorado) - Curso de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

SÃO PAULO (Município). Projeto de lei nº 1098, de 17 de outubro de 1995. Aprova plano de melhoramento nos distritos de Itaim Bibi, campo belo e Jabaquara, revoga totalmente as leis no. 6.591, de 5 de novembro de 1964, e no.10.443 de 4 de março de 1988, e dá outras providências. **Câmara Municipal de São Paulo**, 01 out 1997

SÃO PAULO (Município). Decreto Estadual de Utilidade Pública 1.294, de 19 de março de 1973. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, bens imóveis necessários à construção do Anel **Casa Civil**, 19 de mar 1973. Disponível em <<http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1973/decreto-1294-19.03.1973.html>>. Acesso em 15 dez 2014 .

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, [15 jun 2004].

Dispõe sobre a construção de habitações de interesse social para moradores de habitação subnormal, concede incentivos, e dá outras providências (Alterada). **Secretaria do Governo Municipal**, SP, 09 dez 1986.

SÃO PAULO (Município). Lei 11.426, de 18 de outubro de 1993. Cria a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA; cria o Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentavel - CADES, e da outras providencias. **Diário Oficial do Município de São Paulo**, 23 out 1993.

SÃO PAULO (Município). Lei 12.123, de 5 de julho de 1996. Aprova plano de melhoramento nos Distritos de Itaim Bibi, Campo Belo e Jabaquara, revoga totalmente as Leis n. 6.591, de 5 de novembro de 1964, e n. 10.443, de 4 de março de 1988, e dá outras providências. **Prefeitura da Cidade de São Paulo**. Disponível em < http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=06071996L%20121230000>. Acesso em 15 dez 2014.

SÃO PAULO (Município). Lei 13.260, de 28 de dezembro de 2001. Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo de Gestão, e dá outras providências. **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano**, [28 dez 2001]. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=32267>. Acesso em 08 dez 2014.

SÃO PAULO (Município). Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002. Plano diretor estratégico, revoga a lei nº 10.676/88 e dispositivos das leis nº s 13.260/01, 8.881/79, 9.049/80, 9.411/81. **Diário Oficial do Município de São Paulo**, 13 set 2002.

SÃO PAULO (Município). Lei 6591. de 05 de novembro de 1964. Modifica parcialmente o plano de melhoramentos aprovado pela Lei n. 6.591, de 5 de novembro de 1964, no 30º subdistrito-Ibirapuera, e dá outras providências. **Câmara Municipal de São Paulo**, [05 nov 1964]. Disponível em <<http://www2.camara.sp.gov.br/projetos/1987/00/00/0F/8L/00000F8LB.PDF>> Acesso em 10 dez 2014.

SÃO PAULO (Município). Lei n. 11.773, de 18 de maio de 1995. Dispõe sobre o programa “Direito à Moradia”, visando a obtenção de recursos para construção de residências destinadas a moradores de habitação sub-normal. **Diário Oficial Municipal**, 24 maio 1995.

SILVA, Marcio Rufino. **A reprodução do urbano nas tramas da metrópole: Operação Urbana Consorciada Vila Sônia**. 2013. 455 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Departamento de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

S.M.. Depoimento 13 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

S.M.. Depoimento 20 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

SOUZA, Celina. Políticas Públicas: uma revisão da literatura. **Sociologias**, Porto Alegre, n. 16, p.20-45, 2006.

S.V.. Depoimento 20 set 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

T.M.. Depoimento 09 ago 2014. Entrevistador Ângela Santos Silva. São Paulo: **FAU/USP**, 2014. Entrevista concedida ao trabalho de dissertação na área de Tecnologia da Arquitetura FAU/USP.

TOPALOV, Christian. **Les promoteurs immobiliers: Contribution a l'analyse de la production capitaliste du logement en France**. France: Mouton, 1974. 413 p.

YIN, Robert K.. **Estudo de Caso: Planejamento e Métodos**. 4. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. 248 p.

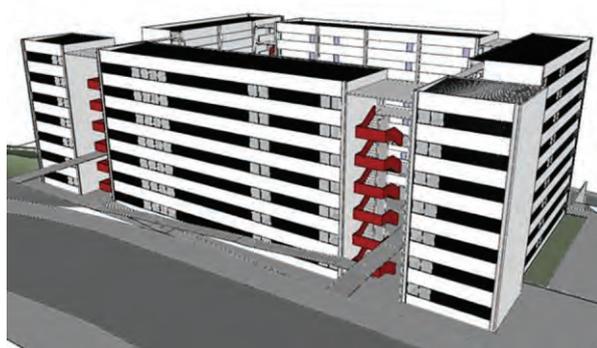
ANEXO A

Projeto do Condomínio Corruíras

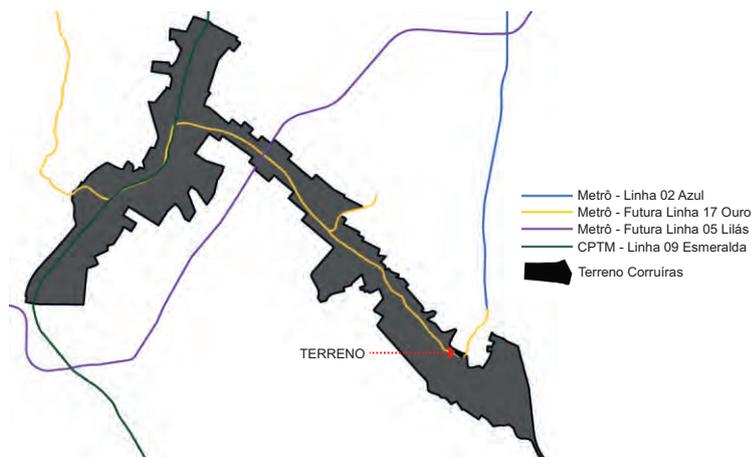


- 1 - Conjunto;
- 2 - Apartamentos;
- 3 - Acessos;
- 4 - Área Institucional

IMPLANTAÇÃO



MAQUETE ELETRÔNICA



LOCALIZAÇÃO

FICHA TÉCNICA

Arquitetura: Boldarini Arquitetos Associados.

Obra: Consórcio Flasa-CEI

Realização: Prefeitura do Município de São Paulo - Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).

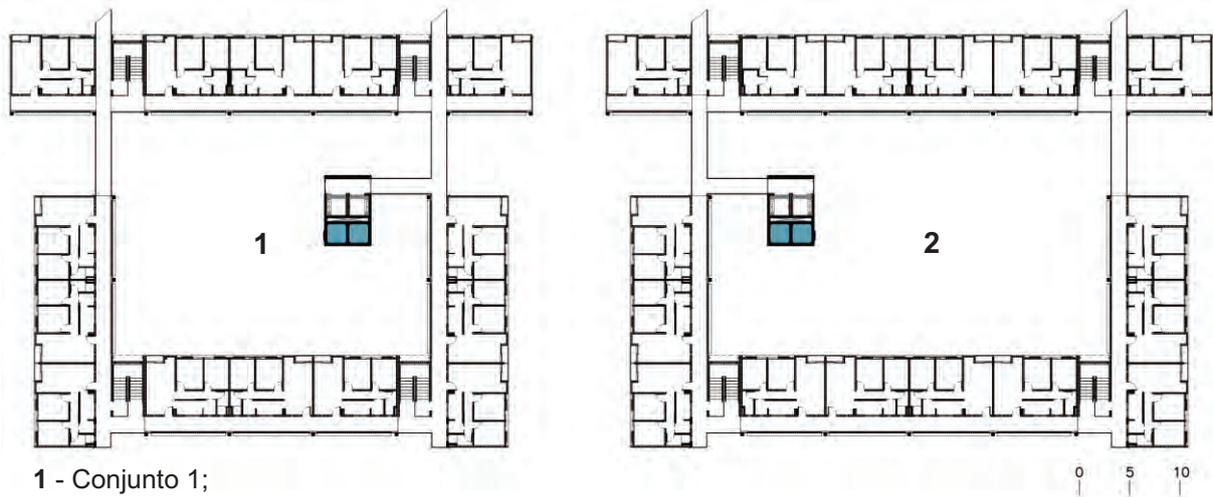
Área construída: 21.404,81 m²

Área do terreno: 11.227,00 m²

Número de unidades habitacionais: 244 unidades habitacionais

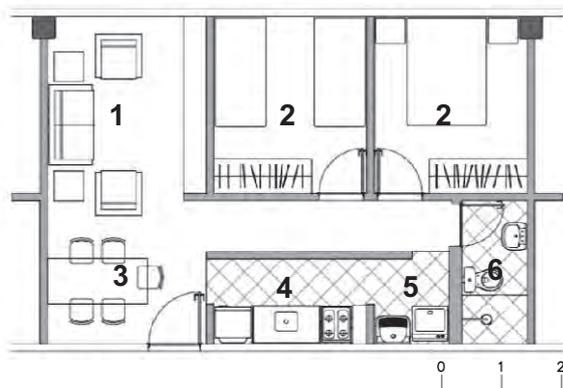
Área construída apto.: 49,07m²

Ilustrações: Boldarini Arquitetos Associados



1 - Conjunto 1;
2 - Conjunto 2

PAVIMENTO TIPO



1-Sala de Estar;
2-Quarto;
3-Sala de Jantar;
4-Cozinha;
5-Área de Serviço;
6-WC.

UNIDADE HABITACIONAL TIPO



CORTE

APÊNDICE A

Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

1 – **Título do projeto:** OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: Análise de Política Pública para implantação de projetos de Habitação de Interesse Social no setor Jabaquara ano 2001 a 2012.

2 – **Objetivo:** Essas informações estão sendo fornecidas para sua participação voluntária neste estudo, que visa compreender se há indícios de que as reivindicações da população, diretamente e/ou indiretamente afetada pelos projetos da operação urbana consorciada Água Espaiada, estão ou não sendo levadas em consideração nos estudos desenvolvidos para a região e de que a mesma não está sendo expulsa do local sem que seja dado o devido valor à questão. E também se tem sido observado que as famílias possuem suas peculiaridades para que a proposta de projeto de habitação seja efetivamente implantada e os moradores consigam manter-se nas novas residências.

3 – **Descrição dos procedimentos que serão realizados:** A descrição detalhada do momento da entrevista é a seguinte: o entrevistador primeiramente solicitará a autorização do entrevistado para realizar a entrevista, conforme os critérios de inclusão/ exclusão; explicando as razões da pesquisa e a metodologia adotada para a entrevista. Serão selecionados, junto com o Representante da Comunidade, os moradores que residem ou não nas comunidades, conforme os critérios de inclusão/ exclusão, para participarem da entrevista. Nesse momento o entrevistador terá em mãos, uma lista das possíveis pessoas a serem entrevistadas e individualmente, na ordem que lhe for melhor, o entrevistador irá de encontro ao entrevistado para explicar a pesquisa, o questionário e solicitar seu consentimento conforme o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, para poder então, realizar a entrevista. Sendo aceito, a entrevista deverá durar aproximadamente 30 minutos e poderá ser realizada no local em que o morador estiver ou quiser, sem que precise se locomover, realizar algum esforço ou ter qualquer ônus.

4 – **Benefícios para o participante:** Não há benefício direto para o participante, uma vez que o estudo procura conhecer a relação existente entre o entrevistado, o local onde mora e sua expectativa para a nova moradia. Trata-se de estudo exploratório testando a hipótese de que as reivindicações da população das comunidades não são atendidas quando relata-se as dificuldades diárias da mesma.

5 – **É garantida a liberdade** da retirada de consentimento a qualquer momento e deixar de participar do estudo;

6 – **Direito de confidencialidade** – As informações obtidas serão analisadas em conjunto com outros entrevistados, não sendo divulgado a identificação de nenhum entrevistado;

7 – **Direito de ser mantido atualizado** sobre os resultados parciais das pesquisas, quando em estudos abertos, ou de resultados que sejam do conhecimento dos pesquisadores;

8 – **Despesas e compensações:** não há despesas pessoais para o participante em qualquer fase do estudo. Também não há compensação financeira relacionada à sua participação. Se existir qualquer despesa adicional, ela será absorvida pelo orçamento da pesquisa.

9 - **Compromisso do pesquisador** de utilizar os dados e o material coletado somente para esta pesquisa.

Acredito ter sido suficientemente informado a respeito das informações que li ou que foram lidas para mim, decorendo o estudo “OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA: Análise de Proposta de Política Pública para implantação de projetos de Habitação de Interesse Social no setor Jabaquara ano 1990 a 2012”. Eu discuti com a Arq.^a Angela dos Santos Silva sobre a minha decisão em participar nesse estudo. Ficaram claros para mim quais são os propósitos do estudo, os procedimentos a serem realizados, seus desconfortos e riscos, as garantias de confidencialidade e de esclarecimentos permanentes. Ficou claro também que minha participação é isenta de despesas. Concordo voluntariamente em participar deste estudo e poderei retirar o meu consentimento a qualquer momento, antes ou durante o mesmo, sem que decorram em penalidades ou prejuízo financeiro a minha pessoa.

Assinatura do entrevistado/representante legal

Data ____/____/____

Assinatura da testemunha

Data ____/____/____ para casos de entrevistados menores de 18 anos, analfabetos, semi-analfabetos ou portadores de deficiência auditiva ou visual.

Declaro que obtive de forma apropriada e voluntária o Consentimento Livre e Esclarecido deste entrevistado ou representante legal para a participação neste estudo.

Assinatura do responsável pelo estudo Data ____/____/____

APÊNDICE B

Questionário aplicado nas entrevistas

CARACTERIZAÇÃO DO ENTREVISTADO

P. Há quantos anos você mora na comunidade?

P. Há quanto tempo você está morando no condomínio Corruíras?

P. De que comunidade você era?

P. Como foi o processo de transição de morar na comunidade e passar a morar em condomínio habitacional?

P. Qual é o seu nome e a sua idade?

P. Há quantos anos mora aqui na comunidade?

P. Está cadastrado para, quando ocorrer à remoção das famílias para a construção do Parque Linear, ir morar nos conjuntos habitacionais?

P. Quando for morar no condomínio, haverá mais despesas, por exemplo, vai ser necessário pagar o condomínio. Isso vai comprometer o orçamento familiar ?

P. Qual a relação entre seus vizinhos que não moram na comunidade? Eles pressionam de alguma forma para que desocupem pensando que seus imóveis vão ser valorizados na remoção da comunidade?

P. Como não está cadastrado, você sente alguma pressão por parte dos seus vizinhos pra que desocupe a sua casa?

P. Qual a influência das obras da Água Espreada e da provável saída da comunidade na sua vida?

P. Você também terá que sair quando as obras passarem?

P. Há quanto tempo vocês estão no auxílio aluguel?

P. De que comunidade você era, antes de vir para o condomínio?

P. Você poderia contar um pouco sobre como era sua vida na Comunidade Minas Gerais e as condições em que você morava?

P. Poderia relatar como e quando foi o processo de cadastramento dos moradores da comunidade para que você pudesse adquirir uma unidade habitacional nesse condomínio?

P. Como foi o processo de transição de morar na comunidade e passar a morar no condomínio habitacional? O que mudou para você?

P. Você poderia relatar sua experiência de passar por todo esse processo de morar numa comunidade até ser proprietária do seu próprio apartamento?

P. Há quanto tempo o senhor está morando no condomínio Corruíras?

P. De que comunidade o senhor era?

P. O senhor poderia me explicar um pouquinho sobre o seu cadastramento para o comércio?

CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL DE MORADIA

P. Fale um pouco sobre a Comunidade Vietnã e a quantidade estimada de famílias.

P. Fale-me um pouco sobre a infraestrutura dessa comunidade, por exemplo, você mesmo acabou de dizer que existem algumas famílias que foram retiradas por estarem em área de risco. Em que circunstâncias estão essas áreas?

P. Você poderia, por favor, comentar sobre a comunidade do Henrique Mendrin e Simão Rocha, ou uma de cada vez. O que for melhor para você. Você quer falar da Henrique Mendrin primeiro?

P. Fale um pouco sobre a infraestrutura da Henrique Mendrin. Se existem áreas de risco, quais as necessidades emergenciais da população para que o local tenha boa qualidade de vida.

P. A comunidade Henrique Mendrin fica ao lado da Vietnã ? É uma continuação?

P. Fale um pouco sobre a comunidade Souza Dantas.

P. Eu acho que tudo o que a senhora falou anteriormente responde a esta pergunta. Quais as necessidades da população para que tenha melhor qualidade de vida?

P. A região onde a senhora mora possui equipamento público? Por exemplo: escola, hospital, praça, centro de convivência perto?

P. Você reside numa área que não é da comunidade. É uma área particular sua?

P. Relate os principais problemas que surgiram no condomínio, e o que você acha que pode ser feito para solucioná-los ou para amenizá-los.

LIDERANÇA LOCAL

P. Você poderia me explicar um pouco mais sobre o seu papel de presidente de Fórum de Liderança?

P. E o seu papel como conselheiro participativo da subprefeitura do Jabaquara?

P. Como foi o início de tudo e qual o seu papel agora como presidente da Conquistando um Espaço, que é o local onde estamos realizando a entrevista?

P. Desculpe C. B., pode complementar e depois você me fala só alguma coisa sobre a comunidade Simão Rocha e o seu papel na representação. Se você é presidente de uma associação e se vocês em conjunto trabalham com as três associações?

P. A comunidade Souza Dantas possui uma associação de moradores?

P. Qual o papel da liderança diante disso?

SITUAÇÃO DE MORADIA

P. Quais as necessidades mais emergenciais da população residente para que possam ter uma melhor qualidade de vida, no seu ponto de vista?

P. Como você mesmo está falando, o que se busca emergencialmente é residência para essas pessoas, para que elas tenham uma condição digna de vida. Nas imediações das residências dessas pessoas existem equipamentos públicos, escola, hospital, áreas verdes, áreas para as crianças brincarem, centro de convivência, por exemplo, ou a comunidade está carente?

P. Você poderia me contar quantos moradores havia na comunidade Nova Minas Gerais e as condições em que moravam?

P. Outra coisa que você havia comentado é que, quando vai alugar uma casa, normalmente eles colocam várias imposições, como não ter criança e outras coisas. Você pode comentar sobre o que faz que dificulte ainda mais para a pessoa ter a casa dela?

P. Você tinha uma casa boa na favela? Não lhe faltava nada?

P. Poderia me contar quantos moradores havia mais ou menos na comunidade e quais eram as condições das casas em que vocês moravam?

SITUAÇÃO DE MORADORES COM COMÉRCIO

P. O senhor não conseguiu fazer outro espaço de comércio próprio?

P. E as suas coisas, estão guardadas ainda?

P. Esse espaço em que o senhor guarda as coisas, não dá para abrir seu bar novamente?

P. Quando o senhor foi cadastrado no comércio e passou a receber uma verba, isso foi feito com um documento, uma promessa de construção de box, como foi?

P. E, por exemplo, da mesma maneira de quem vive do auxílio aluguel, o senhor tem esse auxílio para o comércio? Tem um documento que comprove que o senhor tem esse auxílio? Como o senhor foi cadastrado para receber o apartamento e tinha uma carteirinha, da mesma forma tinha uma carteirinha para o cadastro do comércio, ou era a mesma?

P. Como o senhor faz para ir receber?

P. Na realidade, o senhor está contente, mas precisaria ter uma solução mais efetiva para a questão de já ter um box, porque o que o senhor está falando é que 300, 400 reais não dão para alugar um espaço para você trabalhar, não é?

P. Tem mais alguma coisa que o senhor queira completar? Porque, pelo que entendi, o seu grande problema é não ter o espaço adequado para trabalhar. Daí, o senhor tem a sua renda e toca sua vida, não é?

P. Como é a atuação da Defensoria Pública para o lado de quem mora em comunidade? E para vocês que mudaram e têm algum problema? Você tem um contato direto? Como funciona?

P. Na realidade, é só um auxílio, porque o senhor perdeu seu comércio total e não foi repostado totalmente?

P. Passado um ano, vocês estão pensando em retomar a conversa com a prefeitura e se ela não retornar para vocês, vão procurar novamente a Defensoria, porque a situação vai ficando mais difícil, não é?

PROJETOS E AÇÕES DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

P. Desde quando acompanha os projetos propostos para a área?

E o que levou você a ser um representante local?

P. Desde quando acompanha os projetos para a região?

P. Você acha que o auxílio aluguel resolve o problema das pessoas que moram em área de risco?

P. Todas as casas, cujos moradores estão no auxílio aluguel, já foram demolidas?

P. Durante esses anos em que mora na comunidade, o que você está achando do papel da prefeitura dentro disso tudo?

P. Existem outros órgãos que pressionam os moradores para sair de suas casas para que as obras possam ser iniciadas?

P. A prefeitura, quando iniciou os projetos, ouviu os moradores para conhecer suas necessidades, para que pudessem ter uma moradia digna?

P. Quais as situações diferentes de moradores na comunidade, por exemplo, tem os cadastrados, mais isso a senhora vem conversando comigo e explicando, não é?

P. Qual a sua opinião sobre os projetos que estão sendo propostos para a região?

P. As obras que já foram concluídas em outros trechos afetam a sua comunidade?

P. Alguma sugestão para que todas as pessoas envolvidas nesse projeto os moradores, prefeitura, subprefeitura, Sehab, defesa civil, se entendam melhor?

P. Você poderia relatar como e quando foi o processo de cadastramento dos moradores da comunidade Nova Minas Gerais que liderava?

P. Sente alguma pressão para que desocupe sua casa antes de receber seu apartamento?

P. Acha que o auxílio aluguel resolve o problema dos moradores que vivem na área de risco?

P. Acha que sair da sua casa, ir para o seguro aluguel, ou bolsa aluguel, sem ter certeza de quando vai receber seu apartamento, traz um sentimento de insegurança?

P. Acha que estão sendo bem organizados esse cadastramento, a saída de vocês, está sendo tudo bem explicado?

P. Existe pressão para que desocupe sua casa, por parte da prefeit-

ra, ou das construtoras, ou Metrô? Como está sendo essa relação?

P. Acha que o poder público tem orientado os moradores para que possam se adaptar à vida nova nos condomínios?

P. A prefeitura, quando iniciou os projetos, ouviu os moradores para conhecer suas necessidades, para que pudessem ter uma moradia digna?

P. Você acha que a prefeitura tem orientado os moradores sobre o andamento dos projetos e quando serão entregues os apartamentos para as famílias cadastradas?

P. No seu caso, não houve a necessidade de fazer o cadastramento porque tem a documentação, você será indenizado por isso?

P. Fazem muitos anos que existe esse projeto. Como morador, tem acompanhado as diferentes propostas da prefeitura?

P. Poderia me relatar de maneira simples, durante todos esses anos, o que a prefeitura tem falado de sair ou não o projeto Água Espraiada?

P. Durante os anos passados, você e os seus vizinhos sofreram algum tipo de pressão no sentido de que seria melhor vocês saírem logo, porque daqui a pouco vai passar uma avenida, ou nunca tocaram no assunto? Só comentaram que teria uma obra?

P. Você havia comentado, antes da entrevista, que vocês já tiveram que desocupar a casa de vocês na comunidade e estão no auxílio aluguel, isso é verdade?

P. Você acha que o auxílio aluguel resolve o problema dos moradores que vivem na área de risco? Este é o momento em que vocês podem falar tudo o que pensam sobre o auxílio aluguel.

P. Você pode falar quanto paga? Fale dessa relação de valores do aluguel e o auxílio?

P. E outra coisa que você comentou é que a prefeitura orienta a não alugar a casa na comunidade, mas isso, como já havia conversado, é um direito da pessoa morar onde ela quer. O que você pensa sobre isso?

P. Durante esse período em que vocês estão no auxílio aluguel, não veio ninguém da prefeitura conversar com vocês e dizer até quando vai o auxílio aluguel de vocês?

P. Como foi o processo, a maneira como o senhor foi cadastrado para vir morar aqui no Condomínio Corruíras?

P. Existia a possibilidade de a prefeitura construir boxe para as pessoas que tinham comércio?

- P.** Qual o retorno da prefeitura com relação a isso?
- P.** Onde seriam esses boxes? Aqui perto?
- P.** Isso se chama verba de atendimento habitacional?
- P.** Essa verba de atendimento habitacional é só voltada para quem tinha comércio?

P. Esse cadastramento não está relacionado com a política de habitação? Pode explicar?

P. Essa verba de atendimento habitacional que a Sehab libera para o auxílio aluguel e para o auxílio para quem tinha comércio, é dinheiro da operação urbana?

P. A Caixa tem que liberar porque ela controla, não é?

P. A assistente social justifica que o senhor tinha um comércio e que precisa trabalhar, mas não vem ninguém da prefeitura ver se o senhor está conseguindo trabalhar com esse dinheiro?

P. Eles dão 400 reais, pagam, é um direito seu, não é? 400 reais por mês para o senhor tocar sua vida no comércio. Não existe alguém da prefeitura que diga: olha esse dinheiro não está sendo suficiente para as pessoas montarem um comércio?

OPINIÕES, EXPECTATIVAS E SATISFAÇÃO DOS MORADORES

P. Quais eram as expectativas dos moradores e a sua, quanto ao que a prefeitura estava prometendo fazer?

P. Quando você falou que tem uma porcentagem mínima de pessoas que vieram por livre e espontânea pressão, por que disso? Eles achavam o quê, dessa mudança?

P. Eles achavam que estavam pressionados pelo quê?

P. O condomínio entregue atendeu às expectativas dos moradores?

P. Todos os moradores se adaptaram às novas condições de moradia?

P. Relate os principais problemas que surgiram e o que vocês têm feito para solucioná-los ou amenizá-los aqui no condomínio.

P. O local para onde está prevista sua mudança de residência atende à sua expectativa ou vai complicar para sua rotina?

P. Com a mudança para os condomínios, como vão ficar os trabalhadores informais da comunidade; os que têm bares, vendas, os catadores de papelão?

P. Qual sua impressão sobre tudo o que está acontecendo? O que poderia melhorar para que os moradores fossem removidos de suas casas e não se sentissem expulsos dos seus lares?

P. Todos os moradores querem continuar morando próximo ao local onde residem hoje ou preferiam outros bairros?

P. Qual sua impressão sobre tudo o que está acontecendo? O que poderia melhorar para que os moradores fossem removidos de suas casas e não sentissem que estão sendo expulsos de seus lares? No seu caso e de outros que não tiveram a possibilidade de ser cadastrados, como poderia ser dada uma oportunidade para vocês que também necessitam de moradia?

P. Você acha que seria importante, por exemplo, como existem muitas famílias novas que entraram depois do cadastro, que eles analisassem caso a caso e vissem com os moradores, com os representantes da comunidade: olha, essa família não é (me desculpe o termo) oportunista, que está indo morar só para conseguir uma casa nova, ela veio de outra cidade, de outro estado, era o único lugar que tinha para morar e a situação dela é essa. Você acha que isso seria importante ?

P. Você está tranquilo com relação à obra? Acredita que a obra vai passar?

P. Essa espera durante os anos da obra tem sido tranquila para você e sua família?

P. Com tudo isso que está acontecendo agora, que realmente a obra da Água Espraiada, o parque linear vão ser implantados, o que está achando? Isso vai ser bom para a região? Isso vai ser bom para você e seus vizinhos?

P. Qual era sua expectativa quanto ao que a prefeitura havia prometido para vocês, o que você esperava encontrar?

P. Você pensava em alguma coisa, quando a prefeitura disse: Temos um projeto e vamos construir um condomínio para que vocês vão morar lá a partir de tal data?

P. O condomínio que foi entregue atendeu à sua expectativa do que seria? Você disse antes que não imaginava, não ficava pensando em como seriam os detalhes do apartamento?

P. Você acha que todos os moradores se adaptaram a essas novas condições de moradia de condomínio?

P. Tem algum problema que surgiu? Convivência?

P. O condomínio, quando foi entregue para o senhor, atendeu à sua expectativa ou o senhor pensou que fosse diferente, principalmente por causa do seu ponto de comércio?

P. O senhor poderia relatar qual foi a experiência de passar todo esse processo de morar na comunidade e agora praticamente ser o proprietário da sua casa? O senhor se sente bem, feliz?

P. O senhor acha que todos os moradores se adaptaram a morar aqui no condomínio?

APÊNDICE C

**Entrevista concedida por
funcionário da SMSP/Comdec**

ENTREVISTA DO REPRESENTANTE DA DEFESA CIVIL DA PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Data da entrevista: 10/12/2014

Local: São Paulo

Entrevista concedida a: Ângela Silva, São Paulo

Tipo de arquivo: 1 arquivo .mp3 .

A: Gostaria que você me explicasse um pouco como é o trabalho da Defesa Civil, na região do Jabaquara

DC: Bom, a Defesa Civil é composta pela coordenadoria municipal, que fica aqui na Secretaria de Subprefeituras e cada subprefeitura tem a sua Coordenadoria Distrital e Defesa Civil. Então de acordo com a lei que criou as subprefeituras, e cada subprefeitura tem autonomia sobre a sua região, então, as ações tanto com relação à zeladoria, ações de planejamento, ou ações de cunho local, são de responsabilidade da subprefeitura. Algumas obras de maior porte, ou que envolvam mais de uma subprefeitura, ou de acordo com a complexidade, que façam parte de um planejamento estratégico, que estejam integrados em outro tipo de estrutura, elas podem ser realizadas por outras secretarias, que pode ser tanto a Secretaria de Infraestrutura Urbana, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente, a nossa própria ;secretaria; ela pode ser feita diretamente aqui, ao invés de ser feito pela subprefeitura, enfim, ou qualquer outro órgão que tenha interesse em realizar uma atividade naquela área. Então, o papel da Defesa Civil, como o caráter da Defesa Civil é abrangente, é bastante, multidisciplinar, entra nas questões, desde educação das famílias, o monitoramento, até a questão de atendimento, em caso de ocorrência e apoio na reconstrução e na retomada da segurança do local, em caso de acidente.

A: No caso da região da Água Espraiada, o que observei durante as entrevistas é que se comentava muito sobre as ações de vocês, infelizmente, quando já havia acontecido um incêndio, enchente e que, por determinação de vocês, o barraco ou era derrubado ou já era orientado à desocupação, então, gostaria de entender um pouco como o grau de risco define a ação. Você pode me explicar?

DC: Bom, na verdade, tudo isso são ações que têm a ver com o monitoramento das áreas de risco. Os monitoramentos das áreas de risco devem ser feitos constantemente, porque, por conta da dinâmica de ocupação da cidade de São Paulo, vem sofrendo uma pressão habitacional, tanto de grandes grupos imobiliários, grupos políticos, de associações populares, de associação de moradores, enfim diversos tipos de atores vamos chamar assim, que atuam nessas áreas. Então, para ocupar as boas áreas da cidade de São Paulo, as áreas mais nobres são ocupadas por corporações de melhor condição e acabam sobrando para as famílias mais vulneráveis as piores áreas, as áreas mais sensíveis, do ponto de vista natural, que são as áreas que têm algum tipo de fragilidade de solo ou uma proximidade com um corpo d'água, um córrego. Por, muitas vezes, essas famílias mais vulneráveis acabam ocupando essas áreas mais suscetíveis, então aí é que entra o papel da Prefeitura da Cidade de São Paulo como um todo e é muitas vezes operada pela Defesa Civil, em vistoriar esses locais e identificando eventualmente locais em que não há a menor condição de ser ocupada, em que esta casa pode ser atingida por uma tromba d'água, numa chuva mais intensa, ou que esta chuva venha a tirar a coesão do solo, pela concentração de água na superfície, e vir ao colapso, causando os deslizamentos de terra, os escorregamentos que costumam vitimar as pessoas quando acontece em uma área de grande porte. Então, a Defesa Civil vai a esses locais sistematicamente e avalia, quando identifica que uma casa está inserida em uma condição de risco geológico, esta casa pode ser indicada para remoção preventiva e esta remoção é determinada e orientada através de uma legislação específica da prefeitura, que tem todos os passos a serem realizados; então, se esta casa for identificada como: olha, esta casa tem que ser removida por que não tem nenhuma ação correlata que a prefeitura possa fazer que vá mitigar o risco, é necessário fazer um parêntese, porque, o que é o risco? É a relação entre a possibilidade de ocorrer um acidente e o grau de dano que pode afetar um determinado grupo, então, para eliminar o risco, você precisa eliminar um dos dois elementos, ou você elimina o processo geológico ou retira o elemento a sofrer o dano, no caso, você retira o morador, então, se você retira o morador, ou se contiver o processo geológico, você elimina o risco, então, a relação -custo-benefício é observada, o que é mais viável, o que é mais econômico ou o que

é mais rápido de fazer, durante este próximo período de chuvas intensas. A remoção desta família é mais viável, então, esta casa é interdita, a família é intimada a deixar o local, e a família é cadastrada e seus ocupantes, e esta família, quando identificada uma vulnerabilidade social, é indicada para programas de assistência habitacional da Sehab. Ela recebe um apoio social da prefeitura para que possa buscar na região alguma opção de habitação, seja um aluguel na região, ou vá para a casa de parentes e, em último caso, que ela seja enviada para um abrigo. Então, esta casa é demolida e a área é cercada, como a gente chama, ela é congelada, para que se evite que seja reocupada.

A: Observei que no grupo de gestão da Operação Urbana Água Espreada, onde são discutidas, entre outras, a própria política pública para implantação das habitações de interesse social e que lidam diretamente com os moradores das comunidades, a Defesa Civil não tem uma cadeira participativa, mas, ao mesmo tempo, eu percebo que ela é um agente importantíssimo em tudo isso, porque, quando você fala em política pública para remoção e reassentamento das famílias, no momento em que vai fazer uma vistoria, você vê a condição de algumas casas e, conforme os anos vão passando e as coisas não vão acontecendo, eu acredito, pelo que você vem me explicando, que o risco aumenta ainda mais, então, gostaria de saber se nunca houve um convite formal para a Defesa Civil participar da cadeira e como acontece esta relação, porque é uma questão que vocês estavam me explicando anteriormente que é ou preventivo e não simplesmente o operacional.

DC: Bom, o fato da Defesa Civil não participar efetivamente dos planejamentos da cidade, da questão do planejamento de ações, ocorre até mesmo por uma questão de cultura do poder público, às vezes, pela questão da obra ser de determinada secretaria, e uma secretaria não achar necessário o envolvimento de outra, ou porque está preocupado em atender a este ou aquele dispositivo legal, enfim, mas também por um entendimento, muitas vezes errôneo da população como um todo, das pessoas que entendem que a Defesa Civil é para ser atuante quando há a ocorrência de algum acidente, de algum desastre natural, de alguma coisa assim, de alguma desgraça, quando, na verdade, o papel mais importante da

Defesa Civil é a atuação preventiva, de forma a entender os processos que estão ocorrendo naquele território, que atores são estes e de que forma o poder público pode atuar de maneira preventiva pensando em planos de contingência, em planos de evacuação, em ações que visem à mitigação do risco, ações de zeladoria conjuntas, ações de educação ambiental, e tudo isto faz parte do escopo de atuação da Defesa Civil, mas que não é necessariamente operado pela Defesa Civil, é operado pela prefeitura como um todo; existe um lema na Defesa Civil que diz: a Defesa Civil somos nós, e é esse o espírito. Todos nós, em algum momento, estamos trabalhando para a Defesa Civil, então, se uma operação urbana do porte da Águas Espraiada, uma intervenção urbana de reurbanização, deveria, no meu entendimento, é claro, chamar todos os atores do poder público dos níveis estadual, federal, municipal, representantes locais da população, a comunidade científica, acadêmica, enfim, para que as melhores práticas, os melhores conhecimentos, sejam adotados, ou possam pelo menos ser trocados, como você mesma disse, numa operação que trata de urbanização, não avaliar a questão do ponto de vista geológico, de risco, ou mesmo no encaminhamento dessas famílias, pensando somente num plano de grande volume, pode causar algum tipo de problema futuro. No nosso entendimento, é necessário separar esses grandes planos em duas ações: a gestão e o gerenciamento, embora as duas palavras queiram dizer praticamente a mesma coisa, entendemos que gestão são essas grandes ideias, os grandes pensamentos, a parte da inteligência, do planejamento estratégico e o gerenciamento é a parte de atuação do dia a dia, a parte da execução, da operação, ou seja, você cuidar que aquela coisa seja bem-feita no cotidiano e a gestão uma coisa mais de articular estas ações isoladamente. Então, se você não envolve a Defesa Civil numa ação educacional, numa ação de reurbanização, e deixar a Defesa Civil só atuar na questão de emergência, é muito ruim, então, este entendimento vem sendo lido pelos especialistas há muito tempo, especialmente desde 2008, até por conta das ocorrências em Santa Catarina, depois no Rio de Janeiro, em que vitimaram bastante pessoas, atingiram severamente as regiões serranas daqueles estados, o próprio governo federal instituiu uma lei federal, a lei 12.608, que institui o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil, onde você vê que na própria instituição da lei ela dá o caráter que a Defesa Civil

tem como premissa, a proteção, e a proteção só pode ser feita de maneira preventiva, inclusive, é bem enfática, ela traz uma mudança de paradigma, que diz que os municípios e os sistemas de Defesa Civil devem operar prioritariamente de maneira preventiva, então, isso significa que, em São Paulo, especialmente desde setembro deste ano, vem buscando se estruturar para se adequar cada vez mais a esta lei federal, de que maneira? A gente vem criando gerências e chefias técnicas dentro da Defesa Civil, para dar o suporte técnico às coordenações distritais da Defesa Civil, dentro das subprefeituras, e também para trazer dados, números, estudos para poder balizar outros tipos de intervenção e também trabalhar de forma integrada e articulada com outras secretarias, através de planos preventivos, como o da Mata Atlântica, a própria Operação Chuvas de Verão, que está em plena vigência, em que ela tem a Defesa Civil como coordenação técnica operacional; a coordenação-geral é realizada diretamente pelo gabinete da vice-prefeita e a operação inclui quase que a totalidade das secretarias da prefeitura, o que evidencia a necessidade de que todo mundo tenha um papel a ser cumprido, a ser desempenhado nesta operação, em acordo com as ações da Defesa Civil.

Outra coisa a acrescentar talvez para colaborar no estudo, é que estas operações, Operação Chuvas de Verão, etc. também englobam outras ações das secretarias e, ao final dessa operação, já se inicia outro processo de preparação para a próxima operação, integrando outras ações, por exemplo, para baixas temperaturas, baixa umidade, alta temperatura, que também trazem transtornos no ponto de vista da saúde; a questão de baixas temperaturas que aí tem uma atuação com o pessoal de assistência social, ou seja, é um olho na situação climática e nas condições, e acionando preventivamente os órgãos responsáveis para tomar as ações efetivas, ou seja, a Defesa Civil é um grande escritório de articulação de ações, mas, -mas não é necessariamente o executor, é claro que tem um papel fundamental e muito importante na operação de um atendimento de uma emergência, até pela expertise que desenvolveu, mas a atribuição das ações preventivas, aí a Defesa Civil adota um caráter de articulador porque estas ações são de responsabilidade da prefeitura inteira.

