

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

ISABELLA VENTURA

**Urbanização de favelas: estudo sobre os diferentes tipos de intervenção**

São Paulo

2019

ISABELLA VENTURA

**Urbanização de favelas: estudo sobre os diferentes tipos de intervenção**

**Versão Original**

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo como pré-requisito para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Habitat.

Linha de pesquisa: Formas de provisão na edificação, urbanização e infraestrutura.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Maria de Lourdes Zuquim.

São Paulo

2019

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.

Catálogo na Publicação  
Serviço Técnico de Biblioteca  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Ventura, Isabella

Urbanização de favelas: estudo sobre os diferentes tipos de intervenção / Isabella Ventura; orientadora Maria de Lourdes Zuquim. - São Paulo, 2019.  
202.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Habitat.

1. Urbanização de Favelas. 2. Habitação. 3. Habitação de Interesse Social. 4. Política Habitacional. I. Zuquim, Maria de Lourdes, orient. II. Título.

Dissertação de autoria de Isabella Ventura, sob o título "Urbanização de favelas: estudo sobre os diferentes tipos de intervenção", apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Mestre pelo Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, na área de concentração Habitat, aprovada em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ pela comissão julgadora constituída pelos doutores:

\_\_\_\_\_  
Prof. Dra. Maria de Lourdes Zuquim

Instituição: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Presidente

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

## **AGRADECIMENTOS**

À minha orientadora, Profa. Dra. Maria de Lourdes Zuquim, por me acompanhar ao longo deste trabalho sempre com muita atenção e generosidade.

Aos colegas da SEHAB, em especial aos de DTS Sul e CFT Proj., por tudo que ensinaram ao longo desses oito anos de trabalho na secretaria.

Ao Eduardo Ferroni, Marina Grinover, Pâmela Rossetti, Laura Lourenção, Filipe Alгатão, Érika Magri, Neia (COBRAPE) e Marina (COBRAPE), cujas colaborações e entrevistas foram imprescindíveis para a pesquisa.

A Beatriz Mayumi e Danielle Iwai, por todo o auxílio e capricho nos mapas e transcrições.

Aos amigos Samara Prado Valentim, Anibal Sanchez, André Tavares Mendes, Luiz Fernando Fachini, Luiz Fernando Viana, Jacqueline Mazoni e Guilherme Formicki, por todo o apoio e informações prestadas sem restrições para a elaboração desta dissertação.

Ao Thiago, pelo computador na hora certa e todo o auxílio.

Aos meus pais, Arlete e João, que sempre me ampararam e me incentivaram em cada passo dado.

*Moradia digna é aquela localizada em terra urbanizada, com acesso a todos os serviços públicos essenciais por parte da população, que deve estar abrangida em programas geradores de trabalho e renda.*  
(Projeto Moradia, 2000)

## RESUMO

VENTURA, I. **Urbanização de favelas**: estudo sobre os diferentes tipos de intervenção. 2019. 202 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

Esta pesquisa trata-se da análise física e social dos diferentes tipos de intervenção em urbanização de favelas, promovidas pelo poder público, através de dois estudos de caso: Sapé, onde apenas parte da favela foi removida para dar espaço à canalização do córrego, novos viários e conjuntos habitacionais, e Jardim Edite, onde a favela foi totalmente removida para a construção dos condomínios. A partir da revisão bibliográfica de textos recentes e da experiência na área de urbanização de favelas, foi elaborada uma metodologia através de metas e descritores, de forma a identificar se as diferentes ações realizadas propiciaram, em alguma medida, uma condição de moradia adequada para os habitantes, tanto em seus aspectos físicos como sociais.

**Palavras-chave:** Urbanização de favelas. Habitação. Habitação de interesse social. Política Habitacional.

## **ABSTRACT**

VENTURA, I. **Slum upgrading**: study on the different types of intervention. 2019. 202 p. Dissertation (Masters) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

This research brings a physical and social analysis of the different types of intervention in slum upgrading, promoted by the public power, through two case studies: Sapé, where only part of the slum was removed to give space to the channeling of the stream, new roads and housing projects, and Jardim Edite, where the slum was totally removed for the construction of condominiums. Based on the bibliographic review of recent texts and the experience in the area of slum upgrading, a methodology was elaborated through goals and descriptors, in order to identify if the different actions performed, to some extent, provided a suitable housing condition for the inhabitants, both in their physical and social aspects.

**Keywords:** Slum upgrading. Housing. Social Housing. Housing Policy.



## LISTA DE FIGURAS

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 1</b> - Conjunto Arpoador do PROVER. Abril, 2012 .....   | 21 |
| <b>Figura 2</b> - Urbanização Parque Fernanda, selecionada para intervenção na ocasião do Programa Bairro Legal. Julho, 2011 .....                               | 23 |
| <b>Figura 3</b> - Urbanização Vila Nova Jaguaré, recursos municipais, estaduais e federais. Março, 2014  | 27 |
| <b>Figura 4</b> - Fórmula do índice de Priorização .....   | 30 |
| <b>Figura 5</b> - Exemplo da sobreposição dos diferentes graus de risco no perímetro das favelas Olaria e Canto do Rio Verde, localizadas no Campo Limpo .....   | 31 |
| <b>Figura 6</b> - Exemplo das diferentes categorias de Vulnerabilidade Social das favelas Olaria e Canto do Rio Verde, localizadas no Campo Limpo .....          | 32 |
| <b>Figura 7</b> - Exemplo da priorização das sub-bacias na região sul de São Paulo, sendo as cores mais escuras as mais prioritárias e as mais claras menos..... | 33 |
| <b>Figura 8</b> - Perímetros de Ação Integrada na região sul de São Paulo.....   | 34 |
| <b>Figura 9</b> - Tabela com as intervenções por tipo de assentamento .....  | 35 |
| <b>Figura 10</b> - Perímetros de Ação Integrada .....  | 37 |
| <b>Figura 11</b> - Foto Sapé.....  | 40 |
| <b>Figura 12</b> - Foto Sapé.....  | 41 |
| <b>Figura 13</b> - Foto Jardim Edite .....   | 43 |
| <b>Figura 14</b> - Imagem do Córrego do Sapé em 1958.....  | 45 |
| <b>Figura 15</b> - mapa GEGRAN 1974.....   | 46 |
| <b>Figura 16</b> - Foto aérea 2008.....  | 46 |
| <b>Figura 17</b> - Foto aérea de 2010 com a delimitação da favela do Sapé .....  | 47 |
| <b>Figura 18</b> - Construções precárias do Sapé em 2009 .....   | 49 |
| <b>Figura 19</b> - Divisão Sapé A e Sapé B.....  | 50 |
| <b>Figura 20</b> - Sapé e áreas de provisão .....  | 53 |
| <b>Figura 21</b> - Condomínios Sapé.....   | 55 |
| <b>Figura 22</b> - Perímetro da O.U. Água Espriada, em 1991, com a localização das favelas .....   | 58 |
| <b>Figura 23</b> - Imagem da Av. Água Espriada durante sua construção .....  | 60 |
| <b>Figura 24</b> - Notícias da época das primeiras remoções da favela e foto .....   | 63 |
| <b>Figura 25</b> - Perímetro da favela Jardim Edite em 2008 .....  | 64 |
| <b>Figura 26</b> - Jardim Edite em 2007 .....  | 65 |
| <b>Figura 27</b> - Primeira versão do projeto do Jardim Edite, apresentada em 2008 .....   | 67 |
| <b>Figura 28</b> - Primeira versão do projeto do Jardim Edite, pavimento térreo .....  | 68 |
| <b>Figura 29</b> - Segunda versão do projeto do Jardim Edite.....  | 69 |
| <b>Figura 30</b> - Terceira versão do projeto do Jardim Edite, apresentada em 2010.....  | 70 |
| <b>Figura 31</b> - Projeto de urbanização Jardim Edite .....   | 71 |
| <b>Figura 32</b> - Jardim Edite durante a execução das obras .....   | 71 |
| <b>Figura 33</b> - Foto Jardim Edite .....   | 72 |
| <b>Figura 34</b> - Perímetro de Intervenção Jardim Edite I e II .....  | 73 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Figura 35</b> - Foto Jardim Edite II .....  | 74  |
| <b>Figura 36</b> - Abastecimento água e esgoto antes da urbanização.....                                   | 80  |
| <b>Figura 37</b> - Esgotamento sanitário antes da urbanização.....   | 81  |
| <b>Figura 38</b> - Esgotamento sanitário após a intervenção.....   | 82  |
| <b>Figura 39</b> - Abastecimento de água antes da urbanização.....   | 83  |
| <b>Figura 40</b> - Abastecimento de água após a intervenção.....   | 84  |
| <b>Figura 41</b> - Jardim Edite durante a noite .....  | 85  |
| <b>Figura 42</b> - Parque linear e ausência de iluminação nas áreas urbanizadas .....                      | 86  |
| <b>Figura 43</b> - Condomínio Sapé, detalhe postes de iluminação .....                                     | 86  |
| <b>Figura 44</b> - Vista Canalização córrego do Sapé.....  | 90  |
| <b>Figura 45</b> - Praça junto à entrada do Conjunto Jardim Edite .....                                    | 94  |
| <b>Figura 46</b> - Reocupações favela do Sapé .....  | 95  |
| <b>Figura 47</b> - Reocupações e área extremamente densa da favela do Sapé.....                            | 97  |
| <b>Figura 48</b> - Tipologia Torre Jardim Edite.....   | 98  |
| <b>Figura 49</b> - Tipologia Lâmina Jardim Edite.....  | 99  |
| <b>Figura 50</b> - Detalhe nicho para armários.....  | 99  |
| <b>Figura 51</b> - Tipologia duplex do Sapé .....  | 100 |
| <b>Figura 52</b> - Tipologia 03 dormitórios do Sapé .....  | 101 |
| <b>Figura 53</b> - Interior apartamento de 3 dormitórios condomínio A do Sapé .....                        | 101 |
| <b>Figura 54</b> - Uma das tipologias de 02 dormitórios do Sapé .....                                      | 102 |
| <b>Figura 55</b> - Readequação executada no Sapé.....  | 102 |
| <b>Figura 56</b> - Detalhe melhoria escadaria no Sapé.....   | 104 |
| <b>Figura 57</b> - Mapa Sistema Viário Jardim Edite.....   | 105 |
| <b>Figura 58</b> - Mapa Sistema Viário Sapé .....  | 106 |
| <b>Figura 59</b> - Mapa Transporte Público Jardim Edite.....   | 108 |
| <b>Figura 60</b> - Mapa Transporte Público Sapé .....  | 109 |
| <b>Figura 61</b> - Mapa Equipamentos Jardim Edite .....  | 110 |
| <b>Figura 62</b> - Parte interna da UBS antes da inauguração .....   | 111 |
| <b>Figura 63</b> - Mapa Equipamentos Sapé.....   | 112 |
| <b>Figura 64</b> - Minicampo de futebol do Jardim Edite antes da separação dos blocos em condomínios ..... | 113 |
| <b>Figura 65</b> - Área de lazer infantil Sapé.....  | 114 |
| <b>Figura 66</b> - Praça com quadra Sapé .....   | 114 |
| <b>Figura 67</b> - Base Fundiária Jardim Edite.....  | 117 |
| <b>Figura 68</b> - Base Fundiária Jardim Edite.....  | 118 |

## LISTA DE QUADROS

|   |     |
|---|-----|
| <b>Quadro 1</b> - Resumo das políticas de intervenção no município de São Paulo (1961-1988) .....                                 | 18  |
| <b>Quadro 2</b> - Intervenções do Programa Urbanização de favelas, destacadas em negrito as que já constavam no Bairro Legal..... | 25  |
| <b>Quadro 3</b> - Estimativa de custo intervenções.....   | 43  |
| <b>Quadro 4</b> - Resumo licitação .....  | 51  |
| <b>Quadro 5</b> - Unidades entregues Sapé.....  | 54  |
| <b>Quadro 6</b> - metas e descritores .....   | 78  |
| <b>Quadro 7</b> - Diagnóstico social do Sapé, esgotamento sanitário .....   | 80  |
| <b>Quadro 8</b> - Diagnóstico social do Sapé, ligações de água .....  | 83  |
| <b>Quadro 9</b> - Diagnóstico social do Sapé, ligações de energia elétrica.....   | 87  |
| <b>Quadro 10</b> - Diagnóstico social do Sapé, destinação lixo .....  | 88  |
| <b>Quadro 11</b> - Famílias removidas Sapé.....   | 92  |
| <b>Quadro 12</b> - Unidades previstas para atendimento déficit Sapé.....  | 93  |
| <b>Quadro 13</b> - Diagnóstico social do Sapé, material das construções.....  | 95  |
| <b>Quadro 14</b> - Valores condomínio Jardim Edite .....  | 119 |
| <b>Quadro 15</b> - Rendimento familiar per capita Sapé .....  | 119 |

## LISTA DE SIGLAS

AMA – Assistência Médica Ambulatorial  
BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento  
BNH – Banco Nacional de Habitação  
CEF – Caixa Econômica Federal  
CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano  
CEPAC – Certificados de Potencial Adicional de Construção  
COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo  
DER – Departamento de Estradas de Rodagem  
EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A.  
EMURB – Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo  
FMSAI – Fundo Municipal de Saneamento  
FUNAP's – Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal  
HABI – Superintendência de Habitação Popular  
HABISP – Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo  
HIS – Habitação de Interesse Social  
IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo  
OUCAE – Operação Urbana Consorciada Água Espreada  
PAI – Perímetro de Ação Integrada  
PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo  
PROVER – Programa de Verticalização e Urbanização de Favelas  
RESOLO – Departamento de Regularização do Solo  
SEL – Secretaria Municipal de Licenciamento  
SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo  
SIURB – Secretaria de Infraestrutura Urbana  
SVMA – Secretaria do Verde e Meio Ambiente  
UBS – Unidade Básica de Saúde  
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

## SUMÁRIO

|   |     |
|---|-----|
| 1 Introdução .....  | 13  |
| 2 A política habitacional e programas de urbanização de favelas.....            | 15  |
| 2.1 Intervenção em favelas no município de São Paulo. ....                      | 16  |
| 2.2 O Plano Municipal de Habitação (2009-2024) .....                            | 27  |
| 3 Sapé e Jardim Edite: A escolha dos estudos de caso.....                       | 39  |
| 3.1 As Intervenções promovidas pelo poder público.....                          | 39  |
| 3.2 Urbanização da favela do Sapé .....   | 44  |
| 3.2.1 Histórico favela do Sapé .....  | 44  |
| 3.2.2 Projeto e obra.....   | 50  |
| 3.3 Urbanização da favela Jardim Edite.....                                     | 56  |
| 3.3.1 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada .....                          | 56  |
| 3.3.2 Histórico Jardim Edite .....  | 62  |
| 3.3.3 Projeto e Obra .....  | 65  |
| 4 Uma metodologia para análise das intervenções.....                            | 75  |
| 4.1 Análise dos estudos de caso .....   | 79  |
| 4.1.1 Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura..... | 79  |
| 4.1.2. Habitabilidade .....   | 90  |
| 4.1.3 Acessibilidade .....  | 103 |
| 4.1.4. Localização .....  | 109 |
| 4.1.5 Segurança na posse .....  | 116 |
| 4.1.6. Economicidade.....   | 118 |
| 4.1.7 Adequação cultural.....   | 121 |
| 4.2 Comentários sobre a análise .....   | 124 |
| 5 Considerações Finais.....   | 127 |
| Referências .....   | 132 |
| Apêndices.....  | 135 |

## 1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa busca analisar os diferentes tipos de intervenção em urbanização de favelas, promovidos pelo poder público, através de dois estudos de caso: Sapé, onde apenas parte da favela foi removida para dar espaço à canalização do córrego, novos viários e conjuntos habitacionais, e Jardim Edite, onde a favela foi totalmente removida para a construção dos condomínios.

Assim, este trabalho tem como principais objetivos: elaborar uma metodologia de análise que contemple as diferentes intervenções de urbanização de favelas e analisar as intervenções realizadas na favela do Sapé e Jardim Edite, tanto em seus aspectos físicos como sociais. Para tanto, foram utilizados os métodos de pesquisa bibliográfica, documental e de campo, coletando-se tanto dados primários, obtidos na área objeto de estudo, através de registros, fotografias, relatórios e entrevistas, como também secundários, obtidos por outros pesquisadores e instituições.

Esse problema de pesquisa surgiu após estudo realizado no trabalho de conclusão de curso sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espreada (OUCAE) e o desenvolvimento de um projeto de Habitação de Interesse Social (HIS) em um terreno, na ocasião, ainda ocupado pela favela Jardim Edite, como também pela experiência prática vivida na Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (SEHAB).

Há mais de oito anos atuando como arquiteta na SEHAB, sempre me questioneei sobre a efetividade das ações desenvolvidas no âmbito do Programa de Urbanização de Favelas, se, de fato, as intervenções realizadas contribuíam significativamente para a melhoria da área, tanto em seus aspectos físicos como sociais.

Com base na experiência obtida ao longo dos anos na SEHAB, de forma geral, a intervenção em favelas que necessitam de obras para sua consolidação pode ser realizada de duas maneiras: “Urbanização com remoção parcial” e “Remoção total para a construção de conjuntos habitacionais”.

A primeira forma é mais frequente, na qual pretende-se minimizar o número de realocações de famílias, concentrando as remoções em locais nos quais realmente as mesmas se fazem necessárias. Nesse modelo, quando se faz necessária uma faixa maior de remoção, são construídos conjuntos no mesmo local

(ou em outras áreas próximas) para atendimento da demanda que precisará ser reassentada.

Em relação a esse tipo de intervenção, é possível destacar-se a urbanização da favela do Sapé, localizada no distrito do Rio Pequeno, zona oeste de São Paulo, no qual a obra foi motivada devido à intensa ocupação ao longo do córrego, enchentes constantes e falta de infraestrutura. A favela, com 2429 domicílios, teve 1444 famílias removidas e 462 unidades habitacionais novas já construídas, dessa forma foi um dos estudos de caso escolhidos para a análise apresentada nesta dissertação.

No segundo modelo, todas as construções da favela são removidas para darem espaço aos novos edifícios. Esse tipo de intervenção é pouco frequente e, geralmente, aplicado no caso de áreas muito precárias, quando não existe a possibilidade de consolidar-se as moradias ou, ainda, em áreas nobres, de grande visibilidade, onde existe uma pressão para a eliminação da favela, como no caso do Jardim Edite, localizada na zona sul de São Paulo, no bairro do Brooklin, o segundo estudo de caso analisado, que dispunha de recursos provenientes da OUCAE.

Assim, com base em bibliografias recentes, na experiência com urbanização de favelas e nas entrevistas realizadas com a equipe da SEHAB e projetistas contratados, foi elaborada uma metodologia de análise através de sete metas: Segurança da posse; Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; Economicidade; Habitabilidade; Acessibilidade; Localização e Adequação cultural. A partir de cada uma dessas metas e seus respectivos descritores, a pesquisa visa levantar os impactos físicos e sociais dos diferentes tipos de intervenção e a problemática inserida em cada uma delas.

O trabalho se desenvolverá em três partes principais: primeiramente será apresentado um breve histórico da política habitacional e programas de urbanização de favelas em São Paulo, com enfoque no Plano Municipal de Habitação de 2009, em seguida será discorrido a respeito das intervenções realizadas pelo poder público, introduzindo os dois estudos de caso, e, por fim, será conhecida a metodologia de análise e a aplicação nas duas intervenções estudadas: o Sapé e o Jardim Edite.

## 2 A POLÍTICA HABITACIONAL E PROGRAMAS DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS

As favelas são fenômenos integrantes da cidade com especificidades socioterritoriais e sua ocupação não obedece aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação. Ao se pensar em uma intervenção nessas áreas, a mesma não pode ser pautada por uma visão homogênea desse território, mas sim que reconheça suas peculiaridades, morfologia e identidade. Para um melhor entendimento do que é esse território e das diferentes políticas públicas que se deram ao longo do tempo, foi importante a caracterização realizada por Silva et al (2009, p.3), com algumas referências quanto à configuração dessas áreas:

- Insuficiência histórica de investimentos do Estado e do mercado formal, principalmente o imobiliário, financeiro e de serviços;
- Forte estigmatização socioespacial, especialmente inferida por moradores de outras áreas da cidade;
- Edificações predominantemente caracterizadas pela autoconstrução, que não se orientam pelos parâmetros definidos pelo Estado;
- Apropriação social do território, com uso predominantemente para fins de moradia;
- Ocupação marcada pela alta densidade de habitações;
- Indicadores educacionais, econômicos e ambientais abaixo da média do conjunto da cidade;
- Níveis elevados de subemprego e informalidade nas relações de trabalho;
- Taxa de densidade demográfica acima da média do conjunto da cidade;
- Ocupação de sítios urbanos marcados por um alto grau de vulnerabilidade ambiental;
- Alta concentração de negros (pardos e pretos) e descendentes de indígenas, de acordo com a região brasileira;
- Grau de soberania por parte do Estado inferior à média do conjunto da cidade;
- Incidência de situações de violência, sobretudo a letal, acima da média da cidade;



- Relações de vizinhança marcadas por intensa sociabilidade, com forte valorização dos espaços comuns como lugar de convivência.

Tendo em vista esse conjunto de referências, o capítulo tem como propósito apresentar o caminho realizado pelos governos em relação às intervenções em favelas no município de São Paulo e a busca por propostas de urbanização que tratassem esses territórios levando em consideração não só os aspectos relativos à carência de infraestrutura e à precariedade, mas, também, à diversidade que os mesmos apresentam.

## **2.1 Intervenção em favelas no município de São Paulo.**

O crescimento das favelas no município de São Paulo intensificou-se na década de 1970 e, em 1980, já existiam 71.259 domicílios em favela, representando 3,94% da população municipal (SILVA, 2009, p. 118). Conforme Silva (1994), os principais fatores que propiciaram esse aumento foram os elevados preços dos lotes em torno da cidade, a elevação da tarifa de transportes, o que dificultava a moradia em locais mais distantes, e a legislação mais rígida quanto à abertura de novos loteamentos irregulares. Todas essas condições, somadas ainda à crise econômica que assolou os trabalhadores no início dos anos 1980, intensificaram a ocupação em favelas, sendo discutidas também na academia possibilidades de intervenção nessas áreas.

Ainda de acordo com Silva (1994), anteriormente, as favelas eram vistas como um problema, onde o poder público adotava a remoção total como solução, atendendo as famílias por meio de uma ajuda de custo para as mesmas voltarem para o seu local de origem. Essas remoções davam-se, principalmente, na execução de grandes obras públicas, como construção de avenidas e canalização de córregos.

Assim, as primeiras ações de intervenção em assentamentos precários no município de São Paulo começaram no governo de Mário Covas (1983 a 1985), com o programa de urbanização de favelas e regularização de loteamentos irregulares, criado no âmbito do Plano Habitacional do Município de São Paulo (1984), principalmente devido à crise social aguda do período e forte pressão dos movimentos populares.

Os programas criados nessa época apresentavam diretrizes bem claras para a urbanização e regularização fundiária e, conforme Zuquim (2012), estavam estruturados, entre outros, em três linhas:

(i) Urbanização de Favelas: Profavela (1979), programa municipal de melhoria urbana e de dotação de infraestrutura; Proluz e Proágua (1979/87), programa estadual de instalação e ligação de rede de luz e água; (ii) Urbanização e Regularização de Loteamentos Clandestinos: Properiferia, programa de dotação de infraestrutura e melhorias urbanas no âmbito da Emurb; (iii) Programa de provisão de habitação, moradias-embrião, lotes urbanizados, financiamento para a autoconstrução individual ou coletiva e produção e comercialização de habitação social no âmbito da Cohab (ZUQUIM, 2012, p. 6).

Conforme Samora (2009), a gestão até apresentou um avanço nas políticas de urbanização de favelas, principalmente no que diz respeito às necessidades da população moradora dessas áreas, incluindo a elaboração de projeto de lei para concessão do direito real de uso. Além disso, também foi criado pela prefeitura, em 1984, um plano habitacional que diferenciava o tratamento dado às famílias com renda até três salários mínimos daquelas com renda superior. Toda a estrutura formada para a execução dos programas habitacionais desse período serviu de base para as políticas executadas posteriormente na gestão de Luiza Erundina (1989 a 1992).

Porém, devido ao pouco tempo e à escala dos programas, esses não foram suficientes para, em alguma medida, melhorarem a questão da precariedade, o que se agravou na gestão seguinte à de Mário Covas, no mandato de Jânio Quadros (1986 a 1988), onde as ações de urbanização de assentamentos precários ficaram paralisadas, provocando um grande retrocesso na execução dessas políticas.

Nesse período, devido à Lei de Operações Interligadas<sup>1</sup>, também conhecida como Lei do Desfavelamento, voltou-se a executar ações apenas de remoção de favelas, principalmente em áreas nobres, beneficiando o setor privado, como esclarece o quadro a seguir, elaborado por Silva (1994):

---

<sup>1</sup> A lei que instituiu as operações interligadas, aprovada pela Câmara Municipal em 1986, permitia que a iniciativa privada pagasse pela construção de HIS em troca da revisão dos índices e uso do zoneamento, o que acabou permitindo que o mercado pudesse remover as favelas das áreas de seu interesse, dando outra destinação às mesmas. Em 2001, após Ação Direta de Inconstitucionalidade, essa lei foi declarada inconstitucional.

**Quadro 1 - Resumo das políticas de intervenção no município de São Paulo (1961-1988)**

| Período/ Prefeito em exercício   | Concepção sobre o "problema" habitacional  | Solução  |
|--|--|--|
| 1961-1965 P. Maia  | Favela como "doença" da cidade, antro de crimes. Favelados como marginais.   | Extirpação do tecido urbano; remoção.                        |
| 1971-1973 F. Ferraz<br>1973-1975 M. Colassuono<br>1975-1979 O. Setubal | Favela como "trampolim" para a cidade, transição do migrante.  | Vilas de habitação provisória.                               |
| 1979-1982 R. Barros<br>1982 S. Curiati<br>1983-1985 M. Covas           | Favela como expressão física das contribuições urbanas; percepção de persistência na favela.                                 | 1. Construção<br>2. Cooperação<br>3. Urbanização<br>4. CDRU. |
| 1986-1988 J. Quadros   | Necessidade de recuperar terrenos urbanizados para "boom" imobiliário e garantir a construção civil. Favelados - Segregação. | Remoção de favelas.  |

Fonte: Silva (1994, p.15).

Durante o período de 1989 a 1992, na gestão Luiza Erundina, devido à sua experiência como militante dos movimentos pró-moradia e suas ideias alternativas ao que se produzia na época, como esclarece Samora (2009), houve uma quebra dos ciclos das políticas clientelistas e assistencialistas com a criação do Programa de Habitação de Interesse Social. Nesse período, foi iniciado um importante programa de urbanização de favelas, com recursos próprios e do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAP's), retomando projetos habitacionais de qualidade, principalmente através de mutirão.

Quanto ao programa, vale ressaltar que, com base na atuação dos movimentos de moradia, o FUNAP's mudou a forma de se resolver o problema habitacional, já que, assumindo a forma de sistema financeiro municipal, transfere para as associações comunitárias os recursos para viabilizar o acesso à terra e à construção. Essas cooperativas administram todo o processo produtivo, inclusive a montagem de canteiro de obras e elaboração de projetos, entre outros.

Essa foi uma grande inovação, conforme afirma Silva (1994, p. 21):

Não apenas intervir em áreas delimitadas das favelas, mas desenvolver a responsabilidade coletiva e impulsionar a consciência de cidadania na perspectiva do meio-ambiente e sua interação com a cidade.

Outra característica importante dessa gestão foi a descentralização e fortalecimento da ação regional. A Superintendência de Habitação Popular foi dividida em quatorze escritórios, com equipes multidisciplinares compostas por profissionais de arquitetura, engenharia e serviço social, que atuavam junto à população.

Todas as intervenções realizadas nesse período, conforme Silva (1994), beneficiaram aproximadamente 55.000 famílias, através da provisão de moradias, concessão de financiamento para a aquisição de lotes, compra de materiais de construção e intervenção de urbanização de favelas, utilizando recursos municipais e empréstimos obtidos junto ao Governo Federal.

Como principais propostas do período destacam-se a ocupação dos vazios urbanos para aproveitar a infraestrutura e equipamentos sociais já existentes, a regularização fundiária por concessão de direito real de uso de terras públicas, o saneamento ambiental da bacia do Guarapiranga e a participação popular na elaboração das diretrizes do projeto. Também nesse período foram iniciadas as discussões sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e a legislação específica para Habitação de Interesse Social (HIS).

Houve ainda a criação de legislação específica no que tange a situação dos cortiços, a “Lei Moura”<sup>2</sup>, que passou a disciplinar as condições deste tipo de moradia em relação aos seus aspectos físicos, sociais e jurídicos. Além disso, atribuiu-se ao município a responsabilidade de tratar do problema. No entanto, mesmo com a legislação estabelecendo as condições mínimas de iluminação, ventilação, segurança de estrutura e instalações elétricas, espaços, equipamentos e adensamento máximo, os proprietários dessas moradias coletivas, apesar de obrigados a obedecer aos parâmetros então estabelecidos, acabavam por não fazer as adequações ou melhoramentos, devido à ausência de fiscalização.

A gestão seguinte, de Paulo Salim Maluf (1993 a 1996), era politicamente contrária à anterior, seguindo diferentes estratégias de gestão.

Com uma lógica de investimentos diametralmente oposta à gestão Erundina, a administração Maluf voltou a priorizar os investimentos no setor Sudoeste da cidade, setor mais consolidado, dotado de todos os serviços,

---

<sup>2</sup> Lei Municipal 10.928, de 08 de janeiro de 1991, que dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços e dá outras providências.

beneficiando-o com várias obras viárias de grande porte, em uma clara perspectiva de favorecimento de um setor social e do automóvel como meio de deslocamento na cidade (ROSSETO, 2003, p. 50).

O governo municipal também paralisou os programas habitacionais que estavam em andamento, afastando técnicos e centralizando as decisões. Dessa forma, a estrutura dividida em regionais foi desmobilizada, onde as HABI's, de quatorze escritórios descentralizados, passaram para cinco escritórios, até serem suprimidas. Nessa ocasião, a execução e fiscalização das intervenções ficavam por conta das gerenciadoras, já que os técnicos não estavam mais em campo.

Nesse período, os programas de maior destaque destinados às favelas e provisão habitacional foram o Guarapiranga e o Programa de Verticalização e Urbanização de Favelas (PROVER), mais conhecido como Cingapura, que promovia a substituição parcial ou total das moradias em assentamentos precários por edifícios.

Quanto ao programa Guarapiranga, conforme Samora (2009), o mesmo foi criado para a recuperação do manancial, visto que esse possuía uma qualidade de água extremamente crítica. Através de um arranjo entre diversos órgãos, incluindo a Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo (Sabesp), o objetivo central era recuperar em cinco anos a qualidade da água da represa, executando obras de infraestrutura e proteção ambiental, além de intervenções de urbanização de favelas.

Em relação ao PROVER, os recursos para as obras eram provenientes do orçamento do município, do setor privado<sup>3</sup> e de operações de crédito internacionais com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). A intenção do programa, que foi criado na gestão anterior à de Maluf, era viabilizar a urbanização de favelas com um número alto de remoções através da provisão no mesmo local. Porém o que aconteceu na sua implantação foi a construção de edifícios “carimbos” em locais planejados para gerar maior visibilidade, escondendo o restante da favela e sem participação popular.

Além disso, os prédios eram construídos em locais sem o devido entendimento da questão fundiária, o que dificultou a regularização dos mesmos,

---

<sup>3</sup> Através das Operações Interligadas da Lei de Desfavelamento.

sendo até hoje um problema dentro da SEHAB<sup>4</sup>. Os moradores dos edifícios passaram a querer se segregar dos demais moradores da área remanescente, havendo problemas com inadimplência dos condomínios e invasões.

**Figura 1** - Conjunto Arpoador do PROVER. Abril, 2012



Fonte: SEHAB.

Outra questão importante do programa era que:

[no] lugar de licitar obra por obra, cujo valor de referência seria necessariamente mais baixo e, em consequência, permitiria maior participação de empresas de médio porte, eram feitas poucas licitações, agregando várias favelas (ROSSETO, 2003, p. 53).

---

<sup>4</sup> Na tentativa de resolver a questão da regularização desses edifícios, em 2005, foi criado na SEHAB o Programa 3R's, estruturado em três eixos: regularização (estudo e avaliação dos conjuntos habitacionais, regularização do domínio, definição de instrumentos jurídicos de regularização para os beneficiários finais); recuperação de créditos (elaboração do perfil econômico-financeiro das famílias e formulação de um plano de ação que defina prioridades, metas e cronogramas de atividades para a volta da cobrança das prestações, com vistas à regularização fundiária) e revitalização do empreendimento (elaboração do diagnóstico físico do empreendimento, principais problemas estruturais, áreas verdes e de lazer etc., levantamento dos potenciais do entorno para aplicação de futuras parcerias em projetos como geração de renda, capacitação profissional etc.). O mesmo encontra-se paralisado, dado à escassez de recursos.

Fato esse que acabava por beneficiar grandes construtoras especializadas em obras públicas.

Durante essa mesma gestão, também foram realizadas diversas ações de despejo em favelas localizadas em áreas públicas, principalmente em locais onde seriam implantadas grandes obras viárias. Um exemplo disso foi a remoção de diversas ocupações irregulares para a implantação da Avenida Roberto Marinho, que será tratada mais adiante neste trabalho.

Na gestão seguinte, de Celso Pitta (1997 a 2000), continuaram os mesmos programas referentes às intervenções em favelas. Houve até uma melhoria em relação à variedade de tipologias habitacionais, na medida em que foram desenvolvidas casas sobrepostas e edifícios sem elevador. No entanto, a falta de diálogo com a população permaneceu.

Posteriormente, Marta Suplicy assumiu a prefeitura (2001 a 2004), colocando como uma de suas principais propostas o enfrentamento do déficit habitacional na cidade. Um marco nesse período foi a elaboração do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, aprovado pela Câmara Municipal em setembro de 2002, pela Lei 12.430, onde foram delimitadas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), assim como houve a promulgação dos planos regionais que previam instrumentos urbanísticos no sentido de retomar as ações em assentamentos precários, conforme Zuquim (2012).

Quanto às políticas habitacionais, houve uma continuidade nos programas das gestões anteriores, PROVER e Guarapiranga<sup>5</sup>, como também foram criados outros, como o “Morar Perto”, que tinha como proposta a criação de habitação em áreas centrais, e o “Bairro Legal”, com recursos da Aliança das Cidades do Banco Mundial<sup>6</sup>, que incluía ações de urbanização de assentamentos precários, regularização fundiária e integração com programas sociais.

Sobre o programa Bairro Legal é importante salientar-se o esforço no sentido de se criar um programa de urbanização diferente, que abrangesse uma maior variedade de tipologias que o PROVER e trouxesse projetos arquitetônicos com mais qualidade, além de levar em consideração as especificidades de cada território.

---

<sup>5</sup> O Programa Guarapiranga passou a se chamar Mananciais, integrando também a represa Billings.

<sup>6</sup> A Aliança de Cidades foi criada em 1999 pelo Banco Mundial e pelo Programa de Assentamentos Humanos das Nações Unidas (Habitat). É uma coalizão global de cidades, com o objetivo de ampliar e disseminar estratégias para a redução da pobreza urbana.

Para tanto, o programa tinha como diretrizes a integração do assentamento precário à cidade, a minimização das remoções em áreas mais consolidadas, a qualificação dos espaços públicos e a participação popular.

**Figura 2** - Urbanização Parque Fernanda, selecionada para intervenção na ocasião do Programa Bairro Legal. Julho, 2011



Fonte: SEHAB

No que diz respeito à atuação para o desenvolvimento dos programas propostos e existentes, a mesma seria desenvolvida em conjunto pela SEHAB e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP).

A SEHAB por meio de sua Superintendência de Habitação Popular – HABI, efetuará os projetos e obras de urbanização das favelas selecionadas na Conferência, enquanto à COHAB caberia a provisão habitacional em conjuntos que receberiam as famílias removidas de processos de urbanização (SAMORA, 2009, p. 99).

Nesse período, as HABI's, que estavam centralizadas, foram novamente divididas, mas nas regionais Leste, Sul, Norte, Sudeste e Centro, conforme delimitação dos distritos regionais. Cabia a essas divisões realizar a interlocução



com as subprefeituras e população, sendo que as diretrizes eram discutidas no âmbito de HABI 1 (planejamento), HABI 2 (social) e HABI 3 (projetos e obras).

É interessante observar-se que a forma de ação do programa Bairro Legal teve como referência as experiências obtidas em gestões anteriores, incorporando a participação popular e o respeito à heterogeneidade das áreas de favelas, do governo Luiza Erundina, e a questão da elaboração de projetos por empresas terceirizadas e fiscalização por gerenciadoras, de forma a atender a um maior volume de intervenções, como acontecia na gestão Paulo Maluf no programa PROVER.

José Serra foi eleito para prefeito (2005 a 2006) e logo renunciou ao mandato para concorrer às eleições para Governador do Estado de São Paulo, assumindo então o vice-prefeito, Gilberto Kassab (2006 a 2013). Esse período não foi marcado por grandes inovações. Parte dos projetos e obras em andamento tiveram continuidade, mas outros programas foram paralisados, como o Morar no Centro. Nota-se que diversos contratos de obras de urbanização licitados na ocasião do Programa Bairro Legal prosseguiram, porém com alterações de projetista e diretrizes de projeto, principalmente quanto às intervenções no miolo de quadra, como relata Samora:

Há uma clara diferença no tratamento dado às novas áreas de provisão, com projetos de arquitetos renomados e premiados, e aos demais domicílios, situados nas vielas, onde a intervenção foi pouco efetiva (SAMORA, 2014, p. 11).

De forma a dar continuidade aos contratos de urbanização de favelas em andamento, foi firmado um convênio com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), destinando-se R\$ 400 milhões para o financiamento do Programa de Urbanização de Favelas do município, além de mantida a parceria com a Aliança de Cidades do Banco Mundial, que havia sido realizada na gestão de Marta Suplicy, onde foram realizados alguns trabalhos de capacitação com os técnicos da SEHAB.

Nesse contexto, foram criados o Sistema de Informações para a Habitação Social (Habisp) e a metodologia de priorização de intervenções, que subsidiaram a formulação do Plano Municipal de Habitação (2009-2024), o qual será abordado mais adiante. Vale ressaltar nesse período que, conforme pesquisa amostral

realizada pela fundação SEADE, a partir de contagem em campo e dados de fotos aéreas, o número de domicílios em favelas já chegava a 377.236, com uma população de 1.539.271 moradores.

Uma questão importante nessa gestão, conforme Samora (2009), é que ela se beneficiou de um favorável momento do Governo Federal quanto às políticas habitacionais, na medida em que as diretrizes estavam mais claras e menos fragmentadas depois da criação do Ministério das Cidades, em 2003. Além disso, com a Política Nacional de Habitação, aprovada em 2004, a integração dos assentamentos precários à cidade tornou-se prioridade. Todo esse contexto fez com que o município de São Paulo contasse com um considerável aumento de recursos para a urbanização de favelas e habitação, incluindo o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC).

**Quadro 2** - Intervenções do Programa Urbanização de favelas, destacadas em negrito as que já constavam no Bairro Legal

| Favelas                               | Domicílios | Concluído em 2012 |
|---------------------------------------|------------|-------------------|
| Água Podre                            | 116        | Não               |
| Aldeinha                              | 488        | Sim               |
| Árvore de São Tomás                   | 155        | Não               |
| Bmaburral                             | 289        | Não               |
| Carina Ari                            | 25         | Sim               |
| Chácara São Judas/ Jardim Ângela      | 79         | Não               |
| Cinco de Julho                        | 180        | Não               |
| Córrego da Mina                       | 255        | Não               |
| Diogo Pires                           | 505        | Não               |
| <b>Dois de Maio</b>                   | 700        | Não               |
| Esmeralda                             | 6          | Não               |
| Esperança                             | 85         | Não               |
| Gabi I                                | 42         | Não               |
| <b>Heliópolis</b>                     | 15.843     | Não               |
| Ilha Verde                            | 321        | Sim               |
| Japiacú                               | 250        | Não               |
| Jardim Climax                         | 102        | Não               |
| Jardim Climax II                      | 13         | Não               |
| Jardim Colombo                        | 3.244      | Não               |
| Jardim da Paz                         | 350        | Não               |
| Jardim Damasceno                      | 533        | Sim               |
| <b>Jardim das Rosas</b>               | 609        | Sim               |
| Jardim Edite                          | 864        | Não               |
| <b>Jardim Guarani / Boa Esperança</b> | 1051       | Não               |

|                                     |        |     |
|-------------------------------------|--------|-----|
| <b>Jardim Irene II</b>              | 224    | Sim |
| <b>Jardim Nazareth</b>              | 1081   | Sim |
| Jardim Nova Tereza                  | 289    | Sim |
| <b>Jardim Olinda</b>                | 1819   | Sim |
| <b>Jardim Senice</b>                | 196    | Sim |
| Jardim Thomas I                     | 90     | Não |
| Jardim Thomas II                    | 84     | Não |
| Lidiane / Sampaio Correia           | 820    | Não |
| Linha                               | 250    | Não |
| Moinho                              | 600    | Não |
| <b>Monte Tao</b>                    | 107    | Sim |
| Nelson Cruz                         | 600    | Não |
| Nossa Senhora Aparecida             | 3187   | Sim |
| <b>Nova Jaguaré</b>                 | 4500   | Sim |
| Nove de Julho                       | 350    | Não |
| <b>Paraisópolis</b>                 | 17.159 | Não |
| <b>Parque Fernanda I</b>            | 823    | Sim |
| Pau Queimado                        | 347    | Sim |
| Porto Seguro                        | 612    | Não |
| Real Parque                         | 1325   | Não |
| Recanto do Paraíso                  | 4.000  | Sim |
| <b>Recanto dos Humildes</b>         | 2.620  | Sim |
| <b>São Francisco Global</b>         | 7.957  | Não |
| Sapé                                | 2.429  | Não |
| Sapo                                | 455    | Sim |
| <b>Tietê/Vitotoma</b>               | 254    | Sim |
| <b>Tiro ao Pombo</b>                | 592    | Não |
| Tolstói e União                     | 100    | Não |
| Tolstói II                          | 16     | Não |
| <b>Vergueirinho / Nova Divinéia</b> | 1.007  | Sim |
| Vielha da Paz                       | 1.328  | Não |
| Vila Hortência                      | 300    | Sim |
| <b>Vila Nilo</b>                    | 543    | Sim |
| <b>Vila União</b>                   | 403    | Sim |

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

**Figura 3** - Urbanização Vila Nova Jaguaré, recursos municipais, estaduais e federais. Março, 2014



Fonte: Archdaily. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-182522/favela-nova-jaguare-setor-3-slash-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>.

## 2.2 O Plano Municipal de Habitação (2009-2024)

Na ocasião da criação do plano, de forma a organizar a política habitacional do município e suas prioridades, a SEHAB se fez valer de experiências anteriores importantes, como o Programa Guarapiranga, de 1990, e o Programa de Urbanização de favelas, de 2005, que já se baseava nas diretrizes estabelecidas no Programa Bairro Legal. Além disso, também tinha como premissa investir na melhoria dos projetos de arquitetura, retomando sua importância como elemento essencial na melhoria do espaço urbano.

O início da construção do Plano Municipal de Habitação se deu com a retomada do convênio com a Aliança das Cidades (*Cities Alliance*), em sua segunda etapa, em 2005<sup>7</sup>, onde foi acordada uma doação de US\$ 450.000,00, repassados

---

<sup>7</sup> A primeira etapa foi iniciada em 2001, na gestão da Marta Suplicy, para a construção do Programa Bairro Legal. A proposta era garantir aos moradores de assentamentos irregulares ou precários a

para a SEHAB através do Banco Mundial, a fim de que se investisse em estudos técnicos para a elaboração do Plano Estratégico de Habitação Social. Essa segunda fase de cooperação técnica, como esclarece a Prefeitura Municipal de São Paulo (2008), teve como principal objetivo a implantação de um conjunto de instrumentos de planejamento que permitissem apoiar-se a elaboração e revisão sistemática da política municipal de habitação social.

Na SEHAB havia uma grande necessidade de sistematização dos dados e de equacionar essa questão para uma tomada de decisão mais adequada às necessidades e recursos disponíveis. A desarticulação das informações era um tema recorrente em todos os departamentos da secretaria, bem como a falta de atualização das mesmas.

Na época, o Departamento de Regularização do Solo (RESOLO), que atuava nos loteamentos irregulares, e a Superintendência de Habitação Popular (HABI), responsável por atuar na urbanização e regularização de favelas, cortiços e empreendimentos, trabalhavam de forma individualizada, com bancos de dados distintos, o que acabava gerando uma sobreposição de demanda, “muitas vezes, um mesmo assentamento constava nos bancos de dados dos diferentes órgãos classificado de forma distinta, ora como favela, ora como loteamento irregular” (PREFEITURA, 2008, p. 50).

Dessa forma, foi iniciada a construção do sistema de informações habitacionais, o Habisp, pela SEHAB, que teve como objetivo juntar as informações necessárias para a formulação da política habitacional municipal. Na ocasião, todos os assentamentos precários<sup>8</sup> da cidade de São Paulo foram identificados e

---

segurança na posse e acesso a serviços urbanos por meio da integração de ações de vários setores da administração municipal, de ONGs e da sociedade civil.

<sup>8</sup> Conforme definições do Plano Municipal de Habitação (PMH), favela é uma ocupação desordenada feita à margem da legislação urbanística e edilícia, em áreas públicas ou particulares de terceiros, predominantemente desordenada e com precariedade de infraestrutura, com construções predominantemente autoconstruídas e precárias, por famílias de baixa renda e vulneráveis socialmente. Já o núcleo urbanizado é definido como a antiga favela, que possui 100% de redes de infraestrutura urbana implantada, mas que ainda não conta com regularização jurídica e legal. Cortiço é definido como o domicílio em moradia coletiva, multifamiliar, constituída por uma ou mais edificações em um mesmo lote urbano, subdivididas em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; com várias funções exercidas no mesmo cômodo; com acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; com circulação e infraestrutura, no geral, precárias e superlotação de pessoas. O conjunto habitacional irregular é aquele que, apesar de ter sido produzido pelo poder público, ainda não tem regularização fundiária, jurídica e registraria. Por fim, o Loteamento irregular é aquele assentamento onde se caracteriza a existência de um agente promotor ou comercializador, cuja tipologia e morfologia do parcelamento do solo estejam voltadas ao uso unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte, que tenham sido implantados e ocupados sem prévia

vistoriados, a fim de serem mapeados de forma mais organizada no sistema. Todos esses dados formaram um quadro abrangente da demanda por atendimento, em termos quantitativos e qualitativos, permitindo que o poder público tivesse condições de avaliar as prioridades de atendimento e associar este atendimento a outras políticas setoriais de âmbito municipal e de outros níveis do governo estadual e federal, de forma a otimizar a utilização dos recursos públicos.

Na ocasião do mapeamento, a equipe das diferentes HABI regionais (sul, sudeste, centro, norte e leste) envolveu-se na atualização dos dados sobre os assentamentos precários em campo, de forma a identificar o perímetro correto de cada área, o grau de infraestrutura implantada, o início da ocupação e a situação fundiária, entre outros dados importantes, tanto de caráter geográfico como social. Quanto à caracterização socioeconômica da população moradora, foi realizada uma pesquisa amostral, de responsabilidade da fundação Seade.

Após a sistematização e inclusão dos dados no sistema, bem como todo o conhecimento de campo dos técnicos envolvidos nas vistorias, conforme a Prefeitura Municipal de São Paulo (2008), foram realizadas diversas oficinas com a equipe das HABI's regionais e de Resolo para desenvolver o planejamento das ações e a elaboração e implantação do sistema de priorização de intervenções.

Quanto à priorização das intervenções, para um método mais claro em um universo de mais de dois mil assentamentos precários mapeados, foram adotados critérios técnicos – grau de infraestrutura implantada, risco geológico, vulnerabilidade social das famílias e índice de saúde nas subprefeituras –, de forma a gerar-se um índice de precariedade de cada assentamento e assim estabelecer-se sua prioridade. Junto a esses critérios, também foram levados em consideração o planejamento para a implantação de parques lineares, os coletores troncos e o programa “Córrego Limpo”, da Sabesp. Com o objetivo de não se realizar mais intervenções pontuais, que acabavam não sendo efetivas na melhoria do bairro como um todo, e nem quanto aos aspectos relativos ao meio ambiente e saneamento, foi adotada a sub-bacia como unidade de planejamento.

Para a priorização das intervenções, foram estabelecidos alguns indicadores que pudessem revelar o nível de precariedade em cada área e assim, através de

critérios técnicos e claros, conseguir estabelecer uma ordem para a atuação nesses locais e o tipo de intervenção que deveria ser realizada.

#### Figura 4 - Fórmula do índice de Priorização

Figura 1 Fórmula de cálculo do Índice de Priorização.

$$IP = \frac{[(Y - IF) \times 2] + (IR \times 3) + (IV \times 1) + [(Y - IS) \times 1]}{(2 + 3 + 1 + 1)}$$

Sendo:

IF = índice de infraestrutura urbana

IR = índice de risco de solapamento e escorregamento

IV = índice de vulnerabilidade social

IS = índice de saúde

Y = Fator de Ordenamento da Prioridade (se ordem crescente = 1) (se ordem decrescente = 0)

Fonte: Costa e França (2012).

Os índices utilizados originaram-se de diferentes fontes. O de risco geográfico partiu do mapeamento de 2010 realizado pelo Instituto de Pesquisas Técnicas da USP (IPT) quanto aos riscos de solapamento e escorregamento, com níveis variando de 1 a 4. Esse indicativo possuía o maior peso na composição do índice de precarização, sendo seu cálculo realizado através do percentual da área do assentamento (m<sup>2</sup>) que estava inserido em cada setor de risco mapeado, através de uma fórmula que atribuía um peso a cada grau de risco. Quanto a essa questão, é importante lembrar que já na gestão de Marta Suplicy, na elaboração do Programa Bairro Legal, o material técnico elaborado pelo IPT havia sido incorporado de forma a entender o risco em cada favela e assim encontrar uma metodologia mais adequada de intervenção em cada uma das áreas.

**Figura 5** - Exemplo da sobreposição dos diferentes graus de risco no perímetro das favelas Olaria e Canto do Rio Verde, localizadas no Campo Limpo



Fonte: mapab.habisp.inf.br.

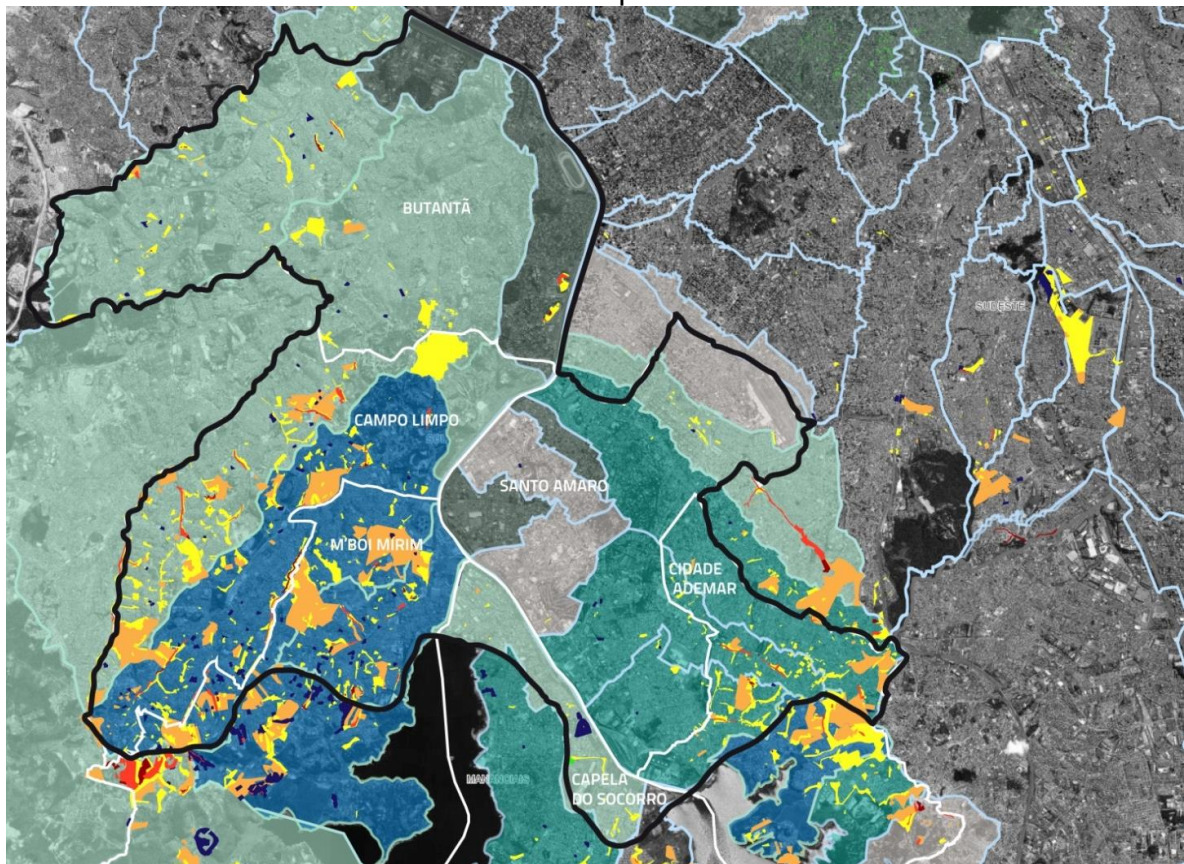
Quanto ao próximo critério, o de vulnerabilidade social, o mesmo partiu de um índice existente, o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS), desenvolvido para todos os municípios do Estado de São Paulo, conforme dados da Fundação Seade, a fim de permitir-se um diagnóstico mais detalhado das condições de vida daquele município, com a identificação dos locais onde encontram-se as famílias mais vulneráveis à pobreza, por meio de indicadores de renda, escolaridade e vida familiar, entre outros. Esse índice divide o município em seis categorias diferentes, onde, dessa forma, cada assentamento precário pode se encontrar em mais de uma categoria.





Através do índice de priorização de cada assentamento foi possível identificar-se quais áreas eram as mais precárias da cidade, além de visualizar-se como essa precariedade estava distribuída no território. Apesar da falta de homogeneidade na localização desses assentamentos mais prioritários, era essencial que houvesse uma integração das ações, como também uma unidade de planejamento territorial que propiciasse uma prática de urbanização adequada, principalmente quanto aos aspectos relativos ao saneamento. Dessa forma, como já mencionado anteriormente, a unidade adotada para a redefinição da priorização foi a sub-bacia hidrográfica, considerando-se a proporção de assentamentos precários pela área total da sub-bacia e o grau de precariedade desses assentamentos. Posteriormente, as mesmas foram agrupadas em cinco graus de precariedade (muito alto, alto, médio, baixo e muito baixo).

**Figura 7** - Exemplo da priorização das sub-bacias na região sul de São Paulo, sendo as cores mais escuras as mais prioritárias e as mais claras menos



Fonte: SEHAB DTS /Sul.

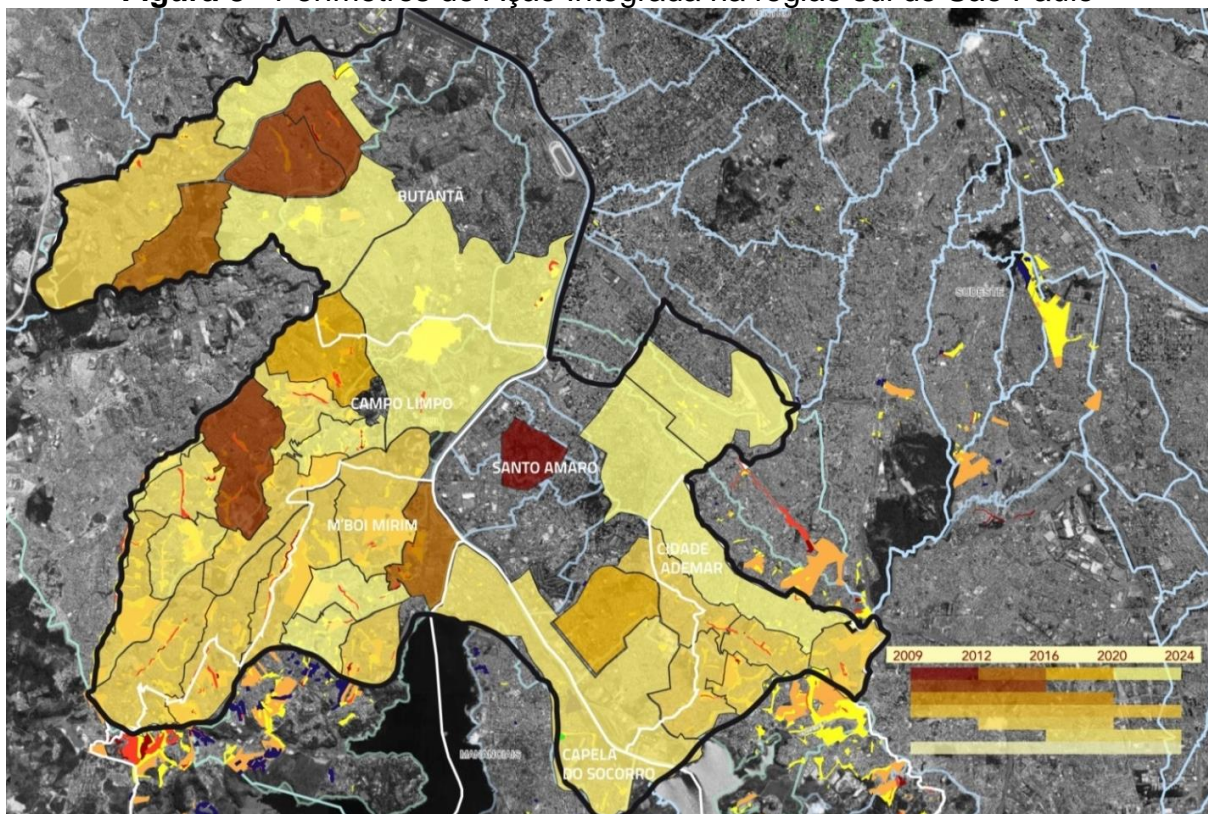
Pelo formato da bacia hidrográfica do Alto Tietê, a ocupação periférica do território metropolitano, em especial pelas ocupações irregulares e precárias,

coincide com as áreas a montante das principais linhas de drenagem, contribuintes do Rio Tietê, portanto mais frágeis à ocupação. A visão integrada dos assentamentos por sub-bacia hidrográfica foi importante para a compreensão desses processos de degradação ambiental e as ações necessárias para revertê-los, que inevitavelmente apontavam para a integração das políticas setoriais e dos programas internos da própria SEHAB.

Devido às sub-bacias configurarem um território muito extenso, seria difícil incluir a totalidade de seus assentamentos na programação para intervenção em um mesmo período. Além disso, a fim de não se priorizar apenas um local da cidade, era interessante dividir os recursos disponíveis nas diversas regiões.

Dessa forma, após a definição da priorização das sub-bacias, as mesmas foram divididas em territórios ainda menores, as micro bacias, denominadas de Perímetros de Ação Integrada (PAI's), ou seja, “unidades de ação nas quais os projetos de intervenção para as favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais, por ventura existentes no perímetro, são tratados de modo integrado” (COSTA, K. P.; FRANÇA, E., 2012, p. 51).

**Figura 8 -** Perímetros de Ação Integrada na região sul de São Paulo



Fonte: SEHAB DTS /Sul.

Assim, para cada um dos assentamentos precários do perímetro foi estipulado um tipo de serviço a ser executado, de forma a equacionar os problemas físicos e fundiários existentes na área. Ademais, a partir dessas ações, e de uma fórmula para contabilizar o custo de cada uma delas, foi possível estimar um valor para se realizar as intervenções em todo o perímetro e, portanto, dimensionar-se os recursos necessários.

**Figura 9** - Tabela com as intervenções por tipo de assentamento

**Tabela 1 Assentamentos**

| TIPO DE ASSENTAMENTO                      | SERVIÇOS A EXECUTAR                                   |
|---|---|
| Empreendimento habitacional a regularizar | Regularizar (regularização fundiária e comercial)     |
| Favela                                    | Urbanizar e regularizar                               |
| Favela a relocar                          | Relocação total                                       |
| Favela titulada                           | Urbanizar   |
| Núcleo habitacional (favela urbanizada)   | Regularizar   |
| Loteamento irregular                      | Urbanizar, emitir auto de regularização e regularizar |
| Loteamento urbanizado sem auto            | Emitir auto de regularização e regularizar            |
| Loteamento urbanizado com auto            | Regularizar   |

Fonte: COSTA, K. P.; FRANÇA, E. (Org.). **Plano Municipal de Habitação**: a experiência de São Paulo. 1. ed. São Paulo: Superintendência de Habitação Popular (HABI), 2012b.

Com este conjunto de dados foi possível classificar as áreas conforme o tipo de atendimento necessário. Quando um assentamento está totalmente inserido em área com condições impróprias à ocupação, esse deve ser removido e suas famílias realocadas em outras áreas. No caso de assentamentos parcialmente inseridos em áreas impróprias, há condições favoráveis à intervenção de urbanização, sendo classificados como urbanizáveis e regularizáveis. No caso específico de loteamentos irregulares, poderá haver algum impedimento jurídico à sua regularização, que o tornará urbanizável porém não regularizável. Nesse caso, deverá aguardar-se novo arcabouço jurídico que favoreça sua regularização fundiária. Quando os assentamentos apresentam 100% de infraestrutura urbana implantada são classificados como núcleos urbanizados, porém ainda não regularizados, do ponto de vista fundiário. E, por fim, quando os assentamentos já foram urbanizados e regularizados, passam a fazer parte das áreas formais da cidade.

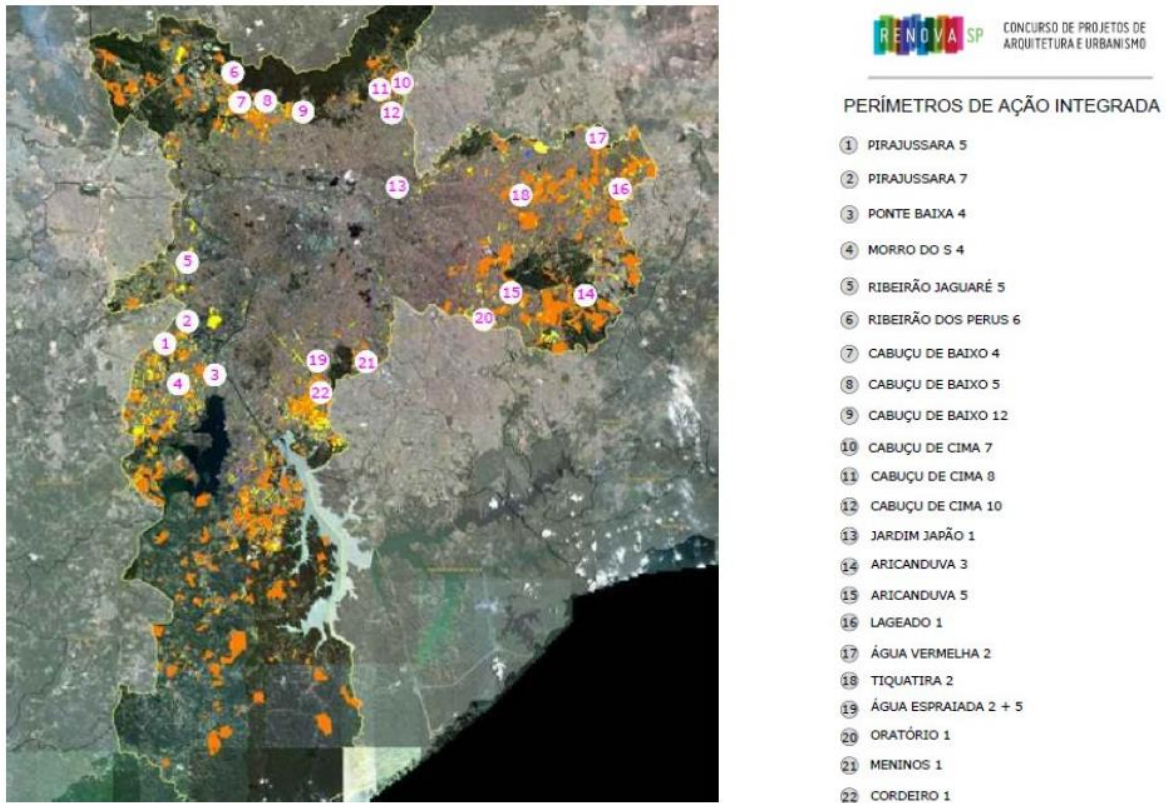
Dessa forma, com a definição dos recursos necessários e a partir de um horizonte de quatro quadriênios (2009-2024), foi possível distribuir os perímetros ao

longo desse período, sendo que os PAI's muito extensos tiveram suas intervenções divididas em mais de um quadriênio. Esses dados ainda foram cruzados com informações de outras obras prioritárias, principalmente relativas a saneamento, como os coletores tronco e programa "Córrego Limpo", da Sabesp, além da implantação de parques lineares propostos pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA), canalização de córregos pela Secretaria de Infraestrutura Urbana (SIURB) e eventuais ações do Ministério Público.

Interessante acrescentar-se, conforme Costa e França (2012), que o resultado de todo este processo e planejamento realizado pela SEHAB proporcionou um aumento no orçamento do município de pouco mais de R\$ 256 milhões para R\$ 1,9 bilhão, em 2012, principalmente devido à relação com a CDHU, ou seja, com o Governo do Estado. O alinhamento partidário entre as esferas de governo foi bem significativo no repasse de recursos e apoio nos projetos de habitação.

A fim de colocar-se em prática a proposta do PMH, no sentido de atuar-se de forma integrada, levando-se em consideração as microbacias e sua priorização, em 2011 foi lançada a licitação de projetos em formato de concurso público denominada "RENOVA SP", quando foram selecionados os 22 PAI's mais prioritários da cidade. Foram premiados dezessete projetos com primeiro lugar, cinco projetos com segundo prêmio e dois com menções honrosas.

**Figura 10 - Perímetros de Ação Integrada**



Fonte: SEHAB

Os projetos desenvolvidos no âmbito do concurso foram inovadores no sentido de que trabalhavam todos os assentamentos precários de forma integrada, buscando uma interface com outras secretarias e concessionárias envolvidas. Além disso, por ter sido uma licitação de projetos em forma de concurso público, foram selecionados importantes escritórios de arquitetura, que buscaram realizar propostas com mais qualidade arquitetônica e urbanística. Outro aspecto relevante foi quanto ao reassentamento habitacional, já que a provisão era em lotes criados nas urbanizações ou em terrenos que seriam desapropriados no mesmo perímetro.

No entanto, isso não funcionou na prática. Houve certo descompasso entre a liberdade das propostas e a rigidez dos modelos de contratação. Ademais, devido ao grande número de projetos frente à escassez de recursos nos anos que precederam a contratação dos escritórios, o ritmo de trabalho foi muito lento, sendo que a maioria dos projetos ainda não está concluída até hoje. Nenhuma licitação de obras foi realizada e os terrenos, decretados como de interesse social, não foram adquiridos.

Quanto ao PMH, embora tenham sido realizadas audiências públicas em 2011 para discutir as propostas no território de cada subprefeitura, o projeto de lei

não foi aprovado. A SEHAB continuou mantendo a organização dos trabalhos e priorização das intervenções conforme determinava o plano. Porém, após o concurso RENOVA SP, devido à insuficiência de recursos, as licitações de projetos e obras foram ficando cada vez mais escassas, priorizando os investimentos nos contratos em andamento.

Outro aspecto considerável sobre o plano é a questão do reassentamento. As remoções estimadas, pela experiência com as áreas que foram urbanizadas posteriormente, estavam subdimensionadas, assim como a provisão habitacional para o atendimento da demanda. Além disso, ao longo de toda gestão, as remoções realizadas pelas obras de urbanização em andamento, bem como as causadas devido ao risco, aumentaram bastante o número de atendimentos provisórios com o auxílio aluguel. Ao final da gestão Kassab (2006-2012), o investimento com esse recurso era de R\$ 76.000.000,00, conforme dados da SEHAB.

A gestão posterior, de Fernando Haddad (2013-2016), mesmo em um cenário econômico desfavorável no que tange a questão da habitação, deu continuidade às intervenções em andamento, incluindo os projetos desenvolvidos no âmbito do RENOVA SP. No final do governo foi elaborado outro Plano Municipal de Habitação, com o objetivo de estruturar a política habitacional através de planos e programas, com duração de dezesseis anos e previsão de atualizações nas metas a cada quatro anos, por meio dos Planos de Ação Quadrienais de Habitação.

Devido à descontinuidade de gestões municipais, o projeto de lei desse plano também não foi aprovado. Os novos programas previstos no PL não foram implantados e nem estruturados, assim como o conceito dos Perímetros de Ação Integrada foi enfraquecido. Atualmente, nota-se que as intervenções voltaram a ser pontuais, atendendo, principalmente, às determinações judiciais.

### **3 SAPÉ E JARDIM EDITE: A ESCOLHA DOS ESTUDOS DE CASO**

No contexto da elaboração do PMH e no âmbito do Programa de Urbanização de Favelas foram iniciadas as obras das favelas do Sapé e Jardim Edite, que serão tratadas neste capítulo. Como será possível perceber pelo histórico das áreas, os dois processos de urbanização, embora motivados por questões diferentes e utilizando recursos distintos, foram iniciados no contexto da gestão Kassab, em meio às discussões do Plano Municipal de Habitação e das diretrizes de projeto do Programa Urbanização de Favelas. Após o término do programa Bairro Legal, a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) incorporou as obras nele inseridas no então criado Programa de Urbanização de Favelas, que "tem como foco a urbanização e regularização fundiária de áreas degradadas, ocupadas desordenadamente e sem infraestrutura" (PMSP, 2011).

#### **3.1 As Intervenções promovidas pelo poder público**

Com base na experiência obtida na Secretária Municipal de Habitação de São Paulo, de modo geral, a intervenção em favelas que necessitam de obras para sua consolidação pode ser realizada de duas maneiras: urbanização com remoção parcial e remoção total para a construção de conjuntos habitacionais.

A primeira é mais usual, na qual pretende-se minimizar o número de realocações de famílias, concentrando as remoções em locais nos quais são realmente imprescindíveis, como áreas de risco ou de interferência com obras de infraestrutura, canalização e outras benfeitorias como criação de novos viários. Nesse modelo, quando se faz necessária uma faixa maior de remoção, são construídos conjuntos no mesmo local (ou em áreas próximas) para atendimento da demanda que precisará ser reassentada. Esse tipo de intervenção costuma ser mais benéfico, pois interfere menos na dinâmica das famílias e necessita de menor investimento público, já que o custo da produção habitacional é muito superior ao de uma urbanização, conforme será apresentado mais adiante.

Além disso, ao manter parte do núcleo original da favela, preservam-se as relações de vizinhança que já existem entre os moradores, a continuidade das crianças na escola do bairro, a proximidade com o trabalho e a presença de comércio local, entre outras vantagens. Outra questão é a possibilidade de manter-



se famílias mais vulneráveis em suas moradias, evitando-se, assim, que as mesmas tenham que arcar com as despesas de viver em condomínio e se adaptar aos novos hábitos que essa mudança acarreta.

Assim, a urbanização com remoção parcial acaba sendo a prática mais comum entre as políticas promovidas pelo poder público. Em relação a esse tipo de intervenção, é possível destacar-se a urbanização da favela do Sapé, localizada no distrito do Rio Pequeno, zona oeste de São Paulo, na qual as obras foram iniciadas devido à ocupação intensa ao longo do córrego, enchentes constantes e falta de infraestrutura.

**Figura 11 - Foto Sapé**



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2017.

**Figura 12 - Foto Sapé**



Fonte: SEHAB, 2016

Na segunda forma, todas as construções da favela são removidas para darem espaço aos novos edifícios<sup>9</sup>. Esse tipo de intervenção é pouco adotado e, geralmente, aplicado no caso de áreas muito precárias, quando não existe a possibilidade de consolidar-se as moradias ou, ainda, de forma mais perversa, realizado em áreas nobres, de grande visibilidade, onde existe maior aporte econômico, como no caso da favela Jardim Edite, localizada na zona sul de São Paulo, no bairro do Brooklin, que dispunha de recursos provenientes da OUCAE<sup>10</sup>. Isso porque, ao remover-se toda a favela, torna-se difícil reassentar a população no mesmo local, devido à densidade que essas áreas apresentam na condição

<sup>9</sup> O reassentamento na mesma área de remoção pode não ocorrer caso o terreno não apresente condições ideais para a construção de unidades, como contaminação e incidência de faixa não edificante em grande parte de sua área, entre outros.

<sup>10</sup> Todo o histórico das expulsões e luta dos moradores da favela Jardim Edite para permanecerem no local são apresentados no livro "Parceiros da Exclusão", de Mariana Fix, bibliografia utilizada.

anterior<sup>11</sup>, tornando necessária a desapropriação de outros terrenos para o reassentamento das famílias.

Frente à escassez de terrenos vazios ou subutilizados, que ainda não tenham sido “alvos” do mercado imobiliário, os altos preços para a desapropriação e mesmo a morosidade de todo o processo entre decretar um terreno de interesse social e a efetiva imissão na posse, realizar o reassentamento fora da área de urbanização é sempre difícil.

Outra questão é quanto ao impacto da intervenção na comunidade, já que as famílias precisam aguardar um período em auxílio aluguel<sup>12</sup> até a construção das unidades.

Neste processo, as famílias removidas deparam-se com uma grande dificuldade para encontrarem uma construção que ao menos se iguale àquela em que originalmente moravam. Isso ocorre porque, quando há remoções em uma favela e, conseqüentemente, várias famílias desalojadas passam a buscar um novo domicílio, o mercado de aluguel nessa área detecta um aumento na procura por casas. Assim, os valores cobrados sobem e as famílias que antes pagavam um dado valor de aluguel, têm de pagar uma quantia maior – quantia essa que, muitas vezes, é excessivamente onerosa. Como consequência, as famílias removidas têm de ir para outras favelas cujos valores de aluguel sejam mais baixos, morando, muitas vezes, em casas ainda mais precárias do que habitavam anteriormente” (VENTURA et al, 2016, p. 8).

Além disso, como já citado anteriormente, ao remover todas as construções e implantar os conjuntos habitacionais, em muitos casos, perde-se o comércio local e há uma ruptura na dinâmica das relações sociais que existiam na área.

---

<sup>11</sup> Por não seguirem parâmetros urbanísticos e de salubridade da cidade formal, as favelas são muito mais densas do que a legislação permitiria executar-se nestes terrenos. Além disso, muitas vezes, as mesmas encontram-se em áreas não edificáveis ou de difícil ocupação, como ao longo de córregos, linhas de transmissão e encostas, entre outros.

<sup>12</sup> Auxílio aluguel é uma modalidade de atendimento provisório da SEHAB para os moradores removidos de área de risco, frente de obras públicas ou por determinação judicial até o atendimento definitivo em unidades habitacionais. Essa modalidade é definida pela Portaria nº 131/15, que estabelece o valor do auxílio aluguel em R\$400,00.

**Figura 13 - Foto Jardim Edite**



Fonte: Arquivo pessoal da autora, 2013.

Através de dados extraídos do Plano Municipal de Habitação (2009-2024), no que tange a estimativa de custos das intervenções, é possível verificar a diferença de valores entre os dois modelos de intervenção.

**Quadro 3 - Estimativa de custo intervenções**

| CUSTOS UNITÁRIOS     |                |                 |                               |               |              |                                     |
|----------------------|----------------|-----------------|-------------------------------|---------------|--------------|-------------------------------------|
| Tipo de assentamento | Infraestrutura | Trabalho social | Auxílio Aluguel <sup>13</sup> | Edificação    | Terreno      | Regularização registrária/titulação |
| Loteamento           | R\$ 8.000,00   | R\$ 1.500,00    | R\$ 9.600,00                  | R\$ 75.000,00 | R\$ 8.750,00 | R\$ 1.500,00                        |
| Favela               | R\$ 15.000,00  | R\$ 1.500,00    | R\$ 9.600,00                  | R\$ 75.000,00 | R\$ 8.750,00 | R\$ 1.500,00                        |

Fonte: SEHAB, PMH (2009-2024), adaptado pela autora.

Em uma favela de 200 domicílios, por exemplo, se a opção adotada pelo poder público for a urbanização com remoção parcial, pensando em um

<sup>13</sup> Valor corrigido conforme Portaria n° 131/15, que define o valor do auxílio aluguel em R\$400,00 multiplicado por um período de obras de 2 anos.

reassentamento de 50%, teríamos um gasto de, aproximadamente, R\$11.285.000,00. Já em uma intervenção de remoção total, o custo estaria estimado em R\$18.970.000,00. Cabe destacar-se que embora o valor da infraestrutura seja mutável conforme o grau de redes já implantadas, das soluções de projeto e diretrizes das concessionárias, o valor do terreno para provisão pode variar ainda mais, conforme sua localização e valorização do bairro em que está inserido. Além disso, na medida em que são produzidas unidades habitacionais em terrenos de difícil implantação, bem como desenvolvidos projetos com mais qualidade urbanística e arquitetônica, o custo da edificação também pode se tornar bem superior, ultrapassando os R\$ 100.000,00, conforme dados da SEHAB.

É importante ressaltar-se, conforme relatam Magalhães e Di Villarosa (2012), que vários fatores técnicos interferem na qualidade das opções de projeto urbano, como questões de infraestrutura urbana, de integração urbanística, acessibilidade e implantação das unidades, além de incidirem também nas opções de projeto arquitetônico, como qualidade e adequação dos sistemas construtivos e materiais utilizados, entre outros. Porém, essas soluções precisam estar integradas com outras políticas públicas para que a urbanização se efetive.

A qualidade de um programa de urbanização depende de sua capacidade, por oferecer não só a moradia em boas condições técnicas de uso, mas outras facilidades, como transporte público, disponibilidade de infraestrutura, de equipamentos sociais, saneamento, comércio, etc. A existência destas condições está bastante vinculada à tomada de decisões políticas e programáticas dos governos (MAGALHÃES; VILLAROSA, 2012, p. 1).

Dessa forma, surgiu o principal objetivo deste trabalho: entender os diferentes tipos de intervenção promovidos pelo poder público, tanto em seus aspectos físicos como sociais, e se as mesmas foram benéficas aos moradores das urbanizações que serão estudadas: Sapé e Jardim Edite.

## **3.2 Urbanização da favela do Sapé**

### **3.2.1 Histórico favela do Sapé**

A favela do Sapé está localizada no distrito do Rio Pequeno, inserido na subprefeitura do Butantã, zona oeste do município de São Paulo. O perímetro da

favela encontra-se em área de ZEIS 1 – W018 e se estende por cerca de 1.400 metros, sendo, no sentido longitudinal, cortado pelo Córrego do Sapé, que vem das proximidades da Rodovia Raposo Tavares e deságua no Rio Jaguaré.

A ocupação da favela do Sapé iniciou-se no final da década de 1960, com a demarcação da área livre ao longo do Córrego do Sapé nos loteamentos Jardim Esmeralda/Ester e na urbanização de seu entorno. Conforme Brandão e Leitão (2017, p.226), devido à localização do assentamento na zona oeste, vetor de expansão do capital na cidade de São Paulo, as glebas remanescentes da urbanização da região tornaram-se muito atrativas às novas ocupações, dada a oferta de infraestrutura e empregos. Na foto aérea, de 1958, é possível visualizar o córrego no campo aberto entre os loteamentos esparsos junto à Rodovia Raposo Tavares.

**Figura 14** - Imagem do Córrego do Sapé em 1958



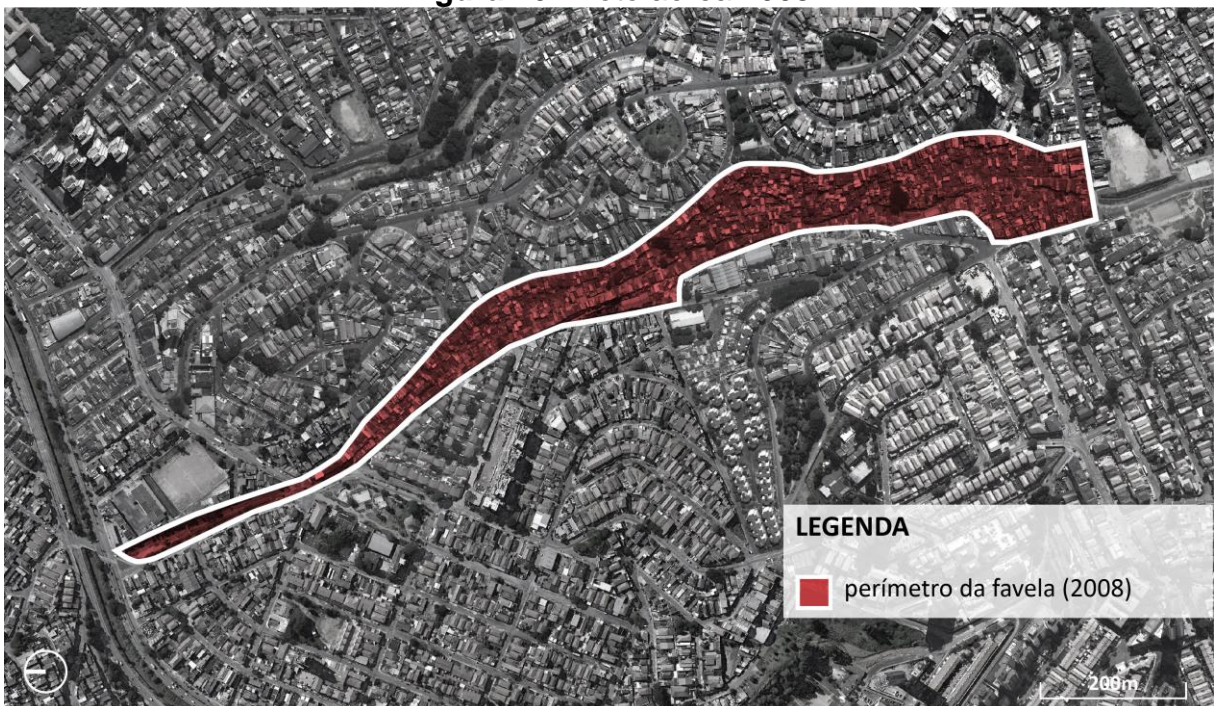
Fonte: GeoSampa.

**Figura 15 - mapa GEGRAN 1974**



Fonte: CESAD/FAUUSP.

**Figura 16 - Foto aérea 2008**



Fonte: Google.

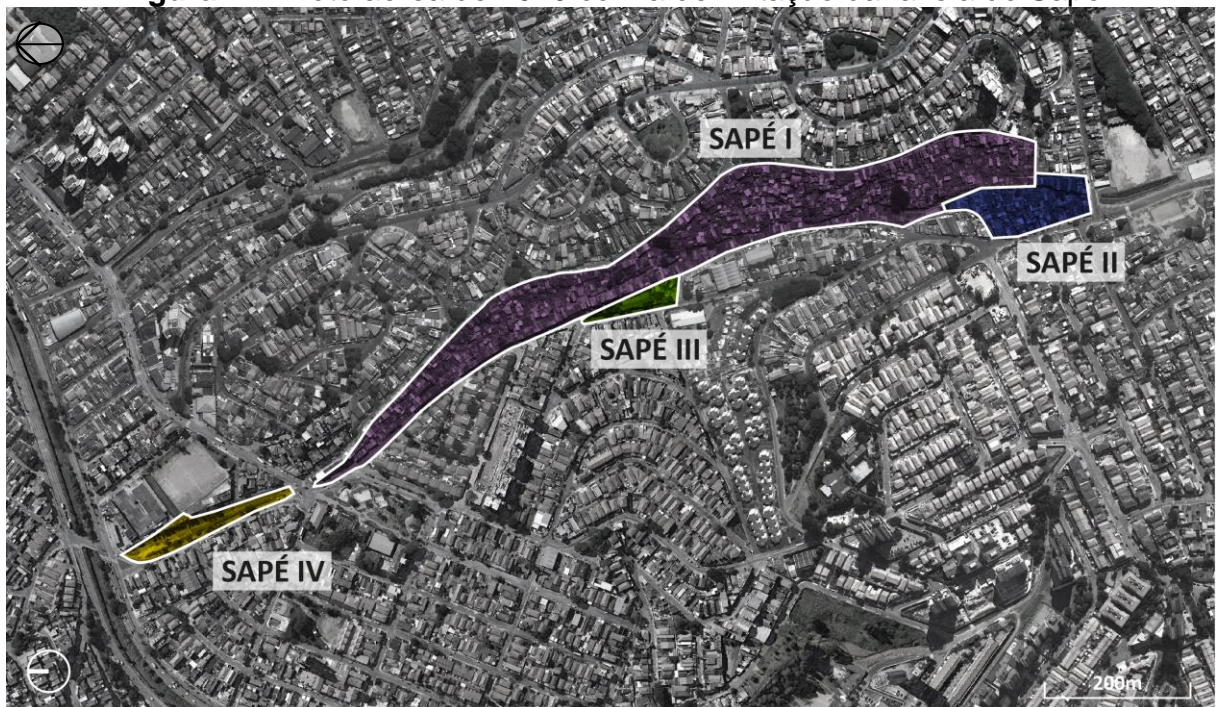
Dessa forma, conforme as imagens anteriores, o processo de adensamento no local foi se consolidando, resultando na ocupação total da área municipal e

pequenos trechos de área particular, totalizando, aproximadamente, 83.225,00 m<sup>2</sup>, onde antes das obras de urbanização habitavam 7.598 pessoas.

Quanto à inserção urbana da favela, seu entorno é caracterizado por um uso predominantemente residencial, de classe média. Próximo à área também existe uma boa oferta de equipamentos públicos, sendo o principal deles o CEU Butantã, além de comércios junto à Avenida Rio Pequeno. No que diz respeito à acessibilidade, a mesma pode ser considerada boa, devido à proximidade com a Rodovia Raposo Tavares e a Avenida Politécnica.

A maior parte das casas foi construída em alvenaria, porém existiam diversas construções precárias e insalubres ocupando toda a extensão do córrego, bem como uma quantidade significativa de domicílios em madeira. Ao longo dos anos, o poder público realizou pequenas obras de contenção de encosta, calçamentos e drenagens, mas que não foram suficientes para amenizar o risco e nem a precariedade da área. Em 2004 a SEHAB realizou uma intervenção mais abrangente, quando foi iniciado o processo parcial de regularização fundiária, no qual foram emitidos 1275 termos de concessão de uso na área identificada como Sapé I, destacada em lilás na imagem a seguir.

**Figura 17** - Foto aérea de 2010 com a delimitação da favela do Sapé



Fonte: SEHAB DTS/Sul.



Nos anos de 2007 e 2008 ocorreram alguns eventos de enchentes e inundações na área, inclusive ocasionando o falecimento de um morador (BRANDÃO; LEITÃO, 2017, p.229). Assim, devido ao já iniciado processo de regularização, bem como às catástrofes ocorridas, tornou-se urgente a intervenção efetiva do poder público na área. Nos anos de 2008, 2009 e 2010, por meio da Defesa Civil da Subprefeitura do Butantã, foram removidos, aproximadamente, 319 domicílios, os quais foram atendidos com o aluguel social pela SEHAB, através da Superintendência de Habitação Regional Sul (HABI Sul)<sup>14</sup>, conforme dados da secretaria.

Diante do exposto, no que diz respeito ao risco e remoções já realizadas, bem como fatores determinantes para a intervenção, como a alta densidade de ocupação urbana, ausência de coleta oficial de esgoto, péssimas condições sanitárias e ocupações extremamente precárias com barracos em palafitas junto ao córrego, a área tornou-se prioritária para a urbanização dentro do planejamento da SEHAB. Além disso, a favela do Sapé já constava do Programa Córrego Limpo<sup>15</sup>, da Sabesp, iniciado em 2007, como também no Programa 100 Parques, lançado em janeiro de 2008, que “levantou e reservou áreas para serem transformadas em parques em diversas regiões da cidade” (PMSP, Programa 100 Parques, 2016).

---

<sup>14</sup> Hoje, conforme a última estrutura da SEHAB, a regional se transformou em Departamento de Trabalho Social Sul (DTS Sul), inserido na Coordenadoria de Trabalho Social (CTS).

<sup>15</sup> O Programa Córrego Limpo é uma parceria entre SABESP e municípios, onde a Sabesp executa as obras de prolongamento de redes, coletores e interceptores e a Prefeitura remove e reassenta as famílias que vivem em áreas de risco, implanta parques lineares e fiscaliza as ligações de esgotos.

**Figura 18** - Construções precárias do Sapé em 2009



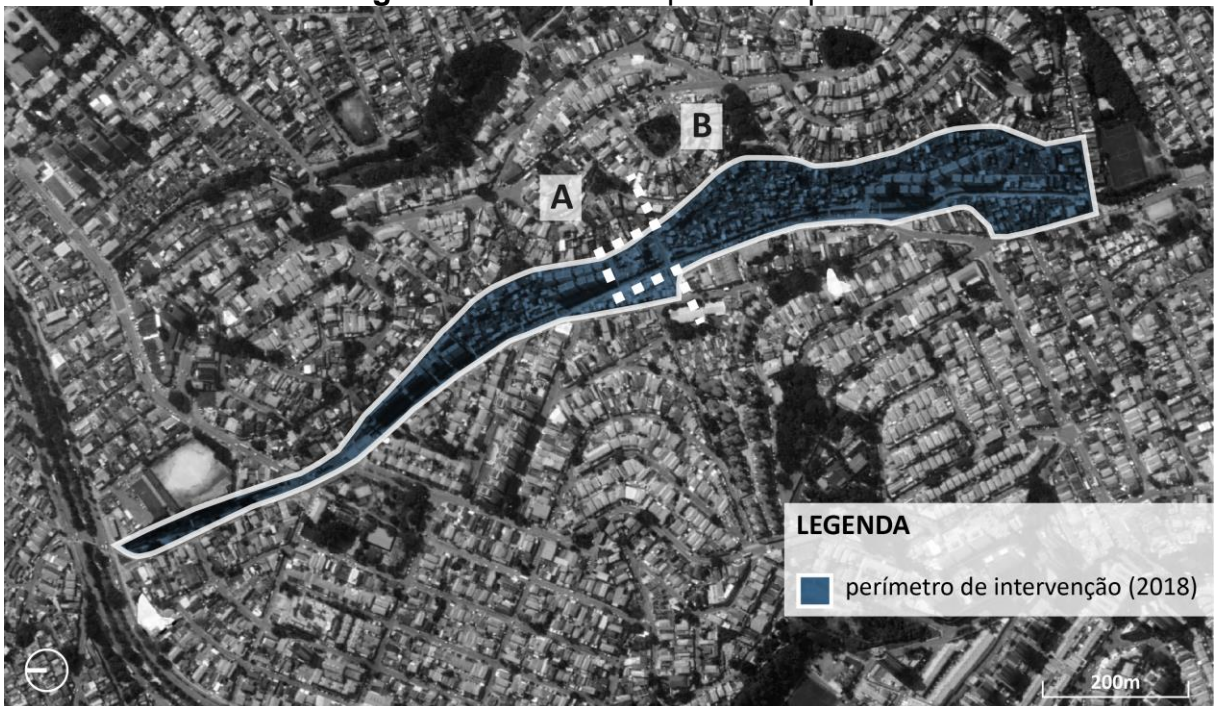
Fonte: SEHAB DTS /Sul.

A caracterização da área como objeto de intervenção desencadeou o processo de licitação da obra de urbanização da Favela do Sapé, conforme edital publicado em 08 de setembro de 2009, no qual a favela foi dividida em duas partes, Sapé A e Sapé B<sup>16</sup>. Dessa forma, cada trecho seria executado por uma empreiteira diferente.

---

<sup>16</sup> A licitação da urbanização foi dividida em duas partes porque, conforme a visão do gabinete da SEHAB na época, um valor menor seria mais atrativo para as construtoras.

**Figura 19 - Divisão Sapé A e Sapé B**



Fonte: SEHAB DTS /Sul, adaptação da autora.

Em 2010, ao retomar-se o trabalho social na área de intervenção, constatou-se que a favela teve sua população ampliada em 30%. Dessa forma, em dezembro do mesmo ano, foi iniciada a etapa da selagem/cadastro<sup>17</sup>, a fim de identificar o número exato de famílias que seriam atendidas com a urbanização, bem como realizar um “congelamento”<sup>18</sup> da área. Nessa ocasião, foram mapeados 2.429 imóveis, sendo 67 não residenciais e 2.362 residenciais, conforme dados extraídos do Habisp<sup>19</sup>.

### 3.2.2 Projeto e obra

O projeto de urbanização da favela do Sapé foi resultado de uma parceria entre a Prefeitura do Município de São Paulo, a Caixa Econômica Federal (CEF), o Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI) e a Sabesp. Concluído o processo de licitação, as obras de urbanização iniciaram-se, no fim de

<sup>17</sup> A etapa de selagem/cadastro envolve a delimitação de cada quadra, lote e domicílio, com identificação de cada moradia através de um selo para posterior levantamento dos dados socioeconômicos da família.

<sup>18</sup> Devido ao mapeamento e identificação de todos os moradores, é possível diferenciar a demanda que deverá ser atendida de novos ocupantes.

<sup>19</sup> O sistema de informações da SEHAB passou por diversas alterações e hoje é denominado de Habita Sampa. Está disponível em: <http://www.habitasampa.inf.br/>.

2010, através dos contratos 016/2010/SEHAB, firmado com o então Consórcio Engelix/Galvão, responsável pela poligonal denominada “Sapé A”, com início das obras em 01/11/2010, e 023/2010/SEHAB, firmado com o então Consórcio ETEMP/Croma, responsável pela poligonal denominada “Sapé B”, com início das obras em 22/12/2010.

**Quadro 4 - Resumo licitação**

| Obra   | P.A.             | Nº do Contrato | Assinatura | Prazo      | Valor             |
|--------|------------------|----------------|------------|------------|-------------------|
| Sapé A | 2010-0.046.934-0 | 016/2010/SEHAB | 21/10/2010 | 01/11/2013 | R\$ 43.352.050,16 |
| Sapé B | 2010-0.046.942-1 | 023/2010/SEHAB | 21/12/2010 | 22/03/2014 | R\$ 34.816.088,36 |

Fonte: SEHAB, DTS Sul.

Conforme o escopo da licitação, o Sapé A contemplava a construção de 256 unidades habitacionais, divididas em dois condomínios verticais que totalizavam 142 unidades, além de 38 casas tripostas, que atenderiam 114 famílias. Já o Sapé B contemplava a construção de 214 unidades, divididas em dois condomínios verticais. Quanto aos serviços de implantação de infraestrutura, canalização do córrego e parque linear, os mesmos foram distribuídos a ambos os contratos.

Porém, com o cadastro/selagem realizado em 2011, percebeu-se um aumento da população na área e a necessidade de uma revisão completa dos projetos apresentados. Além disso, havia a proposta de novas unidades na área denominada de Sapé 2, que não havia sido titulada e, portanto, não poderia receber o recurso da CEF.

*Ou seja, entre começar a regularização fundiária e, de fato, sair o recurso, estou pulando aí tudo que aconteceu nesses 6 anos, a favela triplicou de tamanho... Não, aumentou um terço do que ela tinha em 2004. E mudou a gestão duas vezes no meio do caminho. Então, quando de fato saiu o recurso, a Bete França que era a Superintendente de Habi e a equipe dela olhou (olharam) o projeto que foi originário lá em 2004 e eles perceberam dois problemas graves. O primeiro problema é que o projeto de novas unidades se localizava numa coisa chamada Sapé 2 que, digamos, é a margem esquerda do rio... O outro é o aumento de densidade da favela (GRINOVER, 2018, em conversa com a autora).*

Após muitas discussões de projeto com o escritório contratado para revisar e desenvolver o projeto executivo, BASE 3<sup>20</sup>, o mesmo foi redesenhado com o seguinte escopo: remoção das famílias alojadas na faixa de Área de Proteção

<sup>20</sup> Hoje denominado Base Urbana.

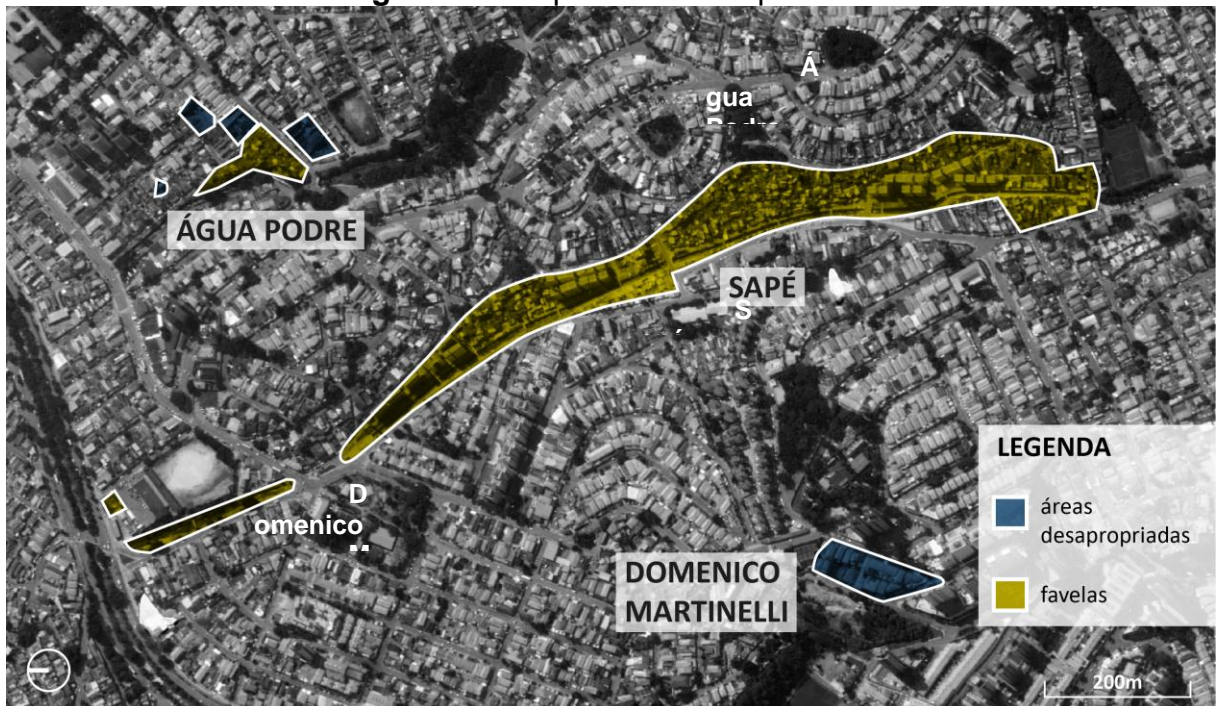
Permanente (APP) córrego, construção de oito condomínios residenciais verticais, implantação de infraestrutura básica de saneamento e energia elétrica, canalização do córrego, adequação e regularização do sistema viário e implantação de áreas de lazer e ciclovia. Para tanto, foi estimada a remoção de aproximadamente 1.100 famílias localizadas na área não edificante do córrego, em trechos afetados pelas demais obras de urbanização e também em locais destinados ao reassentamento das famílias, que foram abertos de forma a propiciar a criação de terrenos para a construção das unidades habitacionais.

Uma das maiores dificuldades no projeto de urbanização foi equacionar as questões habitacionais/urbanas às ambientais, tendo em vista que os parâmetros urbanísticos precisariam ser flexibilizados, mas a legislação ambiental é generalizada e impositiva (BRANDÃO; LEITÃO, 2017, p.2). Dessa forma, conforme diretrizes da SEHAB, o projeto procurou minimizar as remoções, concentrando-as nas áreas de risco e implantação do sistema viário, como também adotou faixa não edificante junto ao córrego de 1,5 vezes a largura do canal, conforme orientação da SIURB na época.

*A gente foi estudando as remoções pela maior situação, pelo caso mais grave que era: se a bacia hidrográfica fosse realmente maior, a gente teria uma área de desapropriação maior. Daí também foi muito polêmica a discussão de como calcular a faixa não edificante. Cada órgão público tinha uma regra. A Secretaria do Verde tinha uma regra. A Secretaria do Verde segue a regra federal, mais a regra estadual, mais a regra municipal. A SIURB tinha uma outra regra. O DAEE tinha outra regra e a SEHAB tinha uma outra regra (GRINOVER, 2018, em conversa com a autora).*

A princípio, a demanda removida seria atendida nos oito condomínios propostos em áreas internas ao assentamento (A, B, C, D, E, F, G e H), dois condomínios no terreno desapropriado, denominado Domênico Martinelli, e em 100 unidades habitacionais a serem construídas na área ocupada pela Favela Água Podre e em terrenos adjacentes desapropriados.

**Figura 20 - Sapé e áreas de provisão**



Fonte: SEHAB DTS /Sul.

Ao longo das obras, esse cenário foi alterado por diversos motivos. O Condomínio H, por ocupar trecho de área particular, que necessitaria de desapropriação, foi inviabilizado. Além disso, devido à revisão do projeto básico, as unidades habitacionais passaram a custar mais do que o previsto. Houve ainda a necessidade de inclusão de serviços não considerados na licitação inicialmente, como a extensão da canalização do Córrego Sapé até o Ribeirão Jaguaré, para uma efetiva solução dos problemas de drenagem, e a execução de um trecho novo de coletor tronco para o encaminhamento da totalidade das águas servidas.

*Chegou a informação que, na verdade, dentro da licitação não estava previsto a rede de esgoto pra área particular. Como você vai canalizar o córrego, deixar a área pública canalizada e não vai atender a área particular? O esgoto tá sendo jogado no córrego novamente. Então isso não estava previsto. A questão do coletor tronco, a interligação lá na Politécnica que não foi feito até hoje não estava dentro do projeto. Tanto que o Sapé 4, aquele pedacinho que é onde vai ter o coletor tronco, não estava dentro do projeto. E então foi mais dinheiro. O valor que estava licitado não ia atender, né. A questão da tipologia que mudou, o projeto mudou. Então, muitos gastos que não estavam no projeto, na licitação que entraram depois (Equipe Social Cobrape, 2018, em entrevista concedida à autora).*

Essas modificações impactaram de forma bem significativa os contratos. A obra se estendeu por um período bem maior do que o previsto e os prazos de entrega de todos os prédios foram adiados.

*Eu acho que as maiores dificuldades do trabalho foram os descumprimentos da Secretaria, entendeu? O argumento da equipe ele fica muito fraco com o tempo. Porque você começa o projeto e você fala que vai entregar ele com dois anos. E aí já passaram sete anos... (Equipe Social Cobrape, 2018, em entrevista concedida à autora).*

Ainda devido às limitações no orçamento e à tentativa de se priorizar as unidades habitacionais, algumas áreas destinadas ao lazer seriam eliminadas ou substituídas, assim como a proposta de implantar-se casas sobrepostas com uso residencial e comercial não foi realizada, conforme esclarece Brandão e Leitão (2017).

Além disso, foi necessário suprimir a construção dos Condomínios “D” e “E”, devido à falta de recursos para essas obras. Sendo assim, dos oito conjuntos inicialmente projetados, foram executados e entregues apenas os cinco seguintes:

**Quadro 5 - Unidades entregues Sapé**

| Condomínio | Unidades | Entrega |
|------------|----------|---------|
| A          | 75       | out/14  |
| B          | 68       | abr/15  |
| C          | 145      | nov/15  |
| F          | 87       | abr/17  |
| G          | 87       | mai/17  |

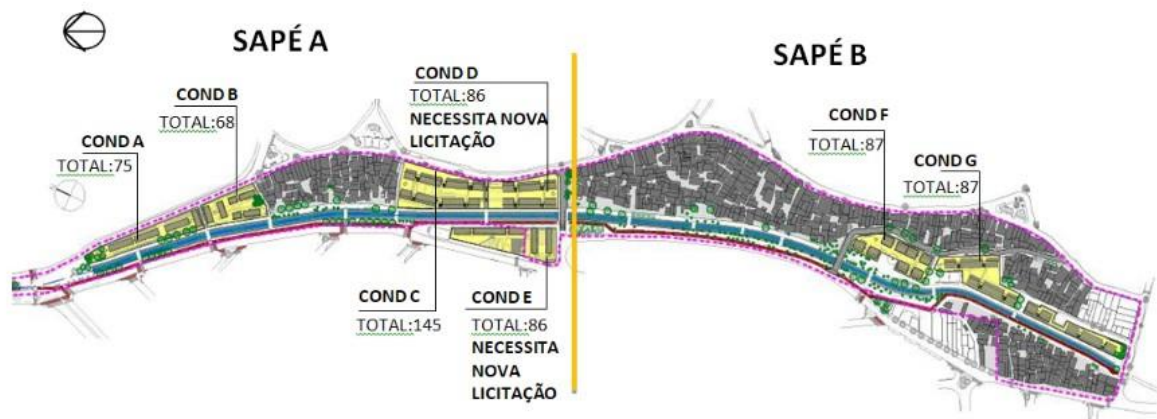
Fonte: SEHAB, DTS Sul

Portanto, das 1.444 famílias removidas, apenas 496 foram atendidas pela obra de urbanização (462 em UH's e 34 em outros atendimentos). Assim, 948 famílias, ainda hoje, aguardam, em auxílio aluguel, o atendimento definitivo em unidades habitacionais.

*Só que a gente deu uma previsão, na época, de dois anos de obras. Então assim, foi removido em 2010... O mais tardar, em 2012, a gente teria atendido toda essa demanda e hoje já tá praticamente em 2018 e nós temos 965 famílias que ainda não foram atendidas. Então é isso que eles brigam muito, porque quando você remove, você apresenta o projeto, você apresenta o plano total de trabalho. Mas na hora, né, foram se perdendo, porque na verdade no inicial eram pra ser atendidas 970 unidades dentro do Sapé... (Equipe Social Cobrape, 2018, em entrevista concedida à autora).*

Para o atendimento dessa demanda, além das provisões externas, foi prevista a elaboração de uma nova licitação para execução dos Condomínios “D” e “E”, que, juntos, totalizarão aproximadamente 172 UH’s<sup>21</sup>.

**Figura 21 - Condomínios Sapé**



Fonte: SEHAB DTS Sul.

Durante as obras, o terreno que seria destinado ao “Condomínio E” foi utilizado pela construtora como canteiro de obras e, após a finalização do contrato, em dezembro de 2015, o espaço foi reaproveitado pela equipe social da SEHAB como plantão de atendimento à demanda local, que, por ausência de segurança, deixou o local no final de 2017. Com o espaço vazio, houve vandalismo na estrutura existente e, desde o início de 2018, a área foi ocupada irregularmente por diversos domicílios em madeira e alvenaria.

Já o terreno destinado à construção do “Condomínio D” permaneceu vazio e sem um uso efetivo até a finalização do contrato com o Consórcio Engellux/Galvão. Porém, como ocorreu com a outra área, também foi ocupada por construções irregulares como estruturas de garagem e domicílios em madeira e alvenaria.

Além disso, mesmo com a urbanização, nem toda a precariedade da área foi resolvida. Ainda permaneceram domicílios em madeira e não houve incentivo nem qualquer tipo de apoio da PMSP quanto à assistência técnica pública para a melhoria das casas remanescentes. Aspectos relativos ao conforto térmico e ambiental, bem como condições de habitabilidade, não foram sanados pela intervenção realizada.

<sup>21</sup> Os projetos ainda estão em fase de revisão e aprovação na SEHAB/CFT Proj.



### 3.3 Urbanização da favela Jardim Edite

#### 3.3.1 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A região do Córrego Água Espraiada, que pertencia à antiga Vila de Santo Amaro, uma zona predominantemente rural até o século XX, desde 1886 fazia parte do itinerário de uma linha de bondes que passava pela Vila Mariana, ligando-se ao centro de Santo Amaro e à represa de Guarapiranga. Essa linha foi muito importante no crescimento da cidade entre 1915 e 1940, pois contribuiu para a ocupação dos loteamentos dessa região, principalmente entre os bairros de Moema, Campo Belo, Indianópolis e Brooklin.

A partir de 1927, quando a Lei 2.249 permitiu que o Grupo Light captasse águas do Alto Tietê e as levasse para o Complexo Hidrelétrico de Cubatão, pela represa Billings, o desnível entre a cidade de São Paulo e a represa seria aproveitado para geração de energia e controle da quantidade de água no Rio Pinheiros. Para realizar-se a captação, foi necessário reverter o seu curso natural, o que deixou algumas áreas suscetíveis a inundações. Assim, essas áreas acabaram ficando sob domínio da Light, podendo ser desapropriadas e utilizadas pela companhia, mas, como cita Fix (2001, p. 84), “[...] teria que depois vendê-las, através de editais por um preço que computaria além do custo de desapropriação (preço do imóvel mais despesas judiciais) o valor integral do custo do benefício introduzido pela Companhia na zona beneficiada”.

Dessa forma, a Light tornou-se proprietária de uma grande área de terras, sendo que só a minoria dessas foi realmente utilizada em seus projetos. Além disso, o curso do Rio Pinheiros foi invertido pela construção da Usina Elevatória da Traição, em 1940, em um local onde desaguavam três córregos: Cordeiro, Água Espraiada e Traição, elevando o nível do rio nesse trecho. Sendo assim, fez-se necessária a construção de um canal para captar as águas desses córregos e lançá-las em outro trecho do rio, surgindo assim o Dreno do Brooklin, em 1970. Ao lado do dreno foram abertas as pistas da atual Av. Luís Carlos Berrini.

Nos anos de 1960, as terras desapropriadas da Light passaram a ser utilizadas na construção de novas vias e, em 1964, o prefeito Prestes Maia (1961-1965) promulgou uma lei que desapropriou uma faixa ao longo do Córrego Água Espraiada destinada à construção de uma avenida. Muitos terrenos foram

comprados da população de baixa renda, que já habitava a área, sempre por preços baixos, já que a população ainda não tinha ideia do valor de suas propriedades com a infraestrutura que chegaria à área.

No governo de Jânio Quadros (1986-1989), na tentativa de minimizar-se os problemas de enchente na região, o projeto de drenagem foi modificado. O Córrego Água Espraiada foi canalizado e o Dreno do Brooklin duplicado. Nesse período, como já mencionado no histórico das intervenções, devido à Lei de Operações Interligadas, mais conhecida como “Lei do Desfavelamento”, voltou-se a executar ações apenas de remoção de favelas, principalmente em áreas nobres, beneficiando-se o setor privado.

A Lei do Desfavelamento serviu pouco ao que teoricamente se propunha no campo social, mas, de outra parte, serviu à limpeza dos bairros de classe média e aos negócios imobiliários. Longe de ser resultado de um acidente de percurso, a aplicação da lei mostra como o problema das favelas foi, desde o início, utilizado para justificar alterações pontuais na Lei de Zoneamento e no Código de Obras, que interessavam ao mercado imobiliário (FIX, 2001, p.74).

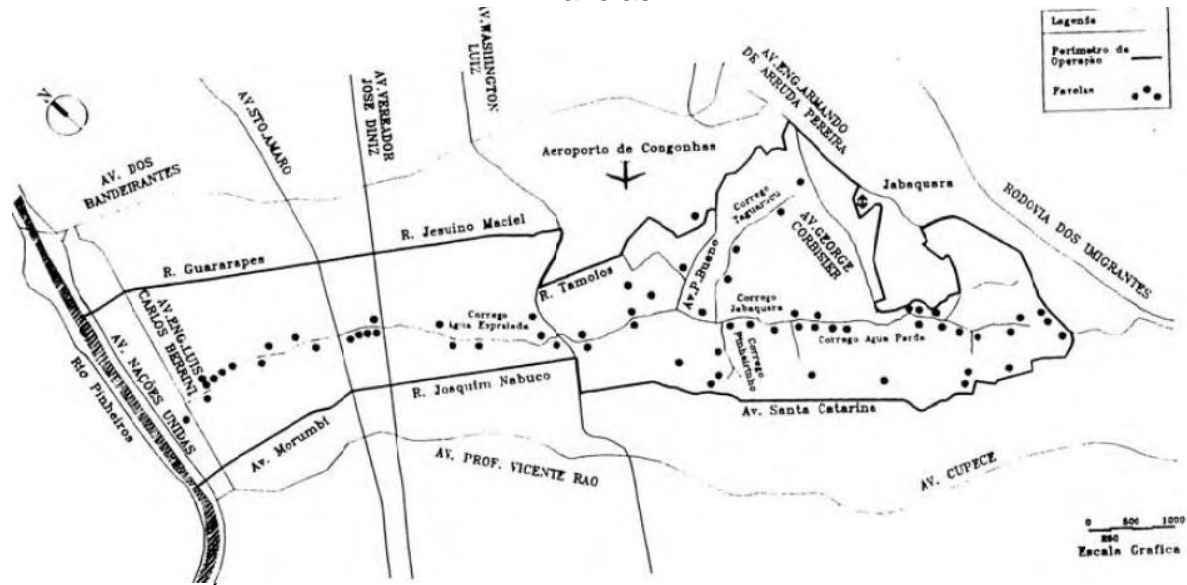
Já em 1991, durante o governo de Luiza Erundina (1989-1993), a Emurb<sup>22</sup> publicou um estudo fundamentando a realização de uma operação urbana, acompanhado de projeto de lei, para a faixa ao longo do Córrego Água Espraiada, incluindo as áreas anteriormente desapropriadas. A principal obra a ser financiada com os recursos provenientes da operação urbana seria a abertura de uma via arterial de fundo de vale, com a canalização do Córrego Água Espraiada e seus principais afluentes. A avenida serviria como suporte para um sistema de transporte de média capacidade, com corredor de ônibus no canteiro central entre a Marginal Pinheiros e a Av. George Corbisier, na região do bairro de Jabaquara, sem alcançar a Rodovia dos Imigrantes, como havia sido proposto anteriormente.

Como a área era ocupada por habitações irregulares, sobretudo favelas, além das obras viárias e de drenagem, houve uma grande preocupação com a questão habitacional, no sentido de viabilizar-se a construção de moradia adequada para a população afetada.

---

<sup>22</sup> A Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo (Emurb) foi uma empresa pública vinculada à Prefeitura Municipal de São Paulo. Em 2009 foi extinta e subdividida em São Paulo Urbanismo e São Paulo Obras.

**Figura 22** - Perímetro da O.U. Água Espreada, em 1991, com a localização das favelas



Fonte: Operação Água Espreada, Emurb, 1991

O projeto de operação urbana teve como base um estudo urbanístico que estabelecia nove tipologias correspondentes a conjuntos de quadras, com densidades variadas para a implantação de novos edifícios, distribuídas ao longo de uma via com seis faixas de tráfego, três em cada sentido. A implantação do projeto foi estimada em 20 anos, com cinco etapas de execução.

Desse modo, as possíveis transformações eram baseadas nos seguintes fatores: quantidade de terrenos onde usos e ocupação permaneceriam sem modificação; quantidade de terrenos onde os usos seriam substituídos, de forma a serem ocupados com maior densidade, e quantidade de terrenos que seriam construídos ou transformados dentro das regras do zoneamento vigente. Quanto aos recursos, sua principal fonte viria da aprovação da lei que regulamentava a “venda do direito de construir”, ou seja, a outorga onerosa<sup>23</sup>, arrecadando grande parte do valor necessário.

Conforme Castro (2006), a principal característica desse modelo de projeto é a suposição antecipada de um interesse do setor imobiliário em obter concessões em relação à legislação de uso e ocupação do solo naquela região. Desse modo, a

<sup>23</sup> Na cidade de São Paulo, embora a construção de edifícios seja gratuita até o limite definido pelo Coeficiente Básico de cada zona de uso, existe a possibilidade de construir-se acima do permitido até o limite do Coeficiente Máximo de cada zona mediante a outorga onerosa do direito de construir. Para cada um dos distritos que compõem a cidade foi definido um estoque de área adicional de construção que pode ser obtido mediante pagamento. Nas áreas de operações urbanas consorciadas, os recursos da outorga onerosa são direcionados para fundos específicos e só podem ser utilizados na implantação dos projetos previstos nas leis de cada operação urbana.

venda do potencial construtivo seria a principal forma para a arrecadação de recursos, que financiariam as obras prioritárias de infraestrutura necessárias para dar suporte a esse adensamento. Entretanto, é importante ressaltar-se que a diferença dessa proposta em relação às outras estava na realocação dos moradores das favelas para conjuntos habitacionais de cinco pavimentos dentro da própria área de operação urbana, financiados com 23% dos recursos obtidos da outorga onerosa. Além disso, as tipologias propostas obedeceriam às características funcionais e de densidades de acordo com o local onde seriam inseridas.

Na gestão do prefeito Paulo Maluf (1993 a 1996) o traçado da avenida do Córrego Água Espreada foi modificado mais uma vez, principalmente quanto ao caráter da avenida, que se tornaria via expressa, sem permitir acesso direto de veículos aos imóveis. As obras da avenida foram viabilizadas através de acordo entre estado e prefeitura, em setembro de 1994, e os moradores que seriam removidos das favelas junto ao córrego, conforme relata Fix (2001), poderiam optar entre comprar uma moradia financiada e construída pela prefeitura<sup>24</sup>, receber verba em dinheiro ou ganhar uma passagem para o seu local de origem. Quanto a essas remoções, a situação da favela Jardim Edite, em especial, será abordada mais adiante.

Além disso, a drenagem das águas da planície espreada passou a ser projetada a partir da implantação de um grande reservatório de contenção (piscinão), localizado na projeção da ponte do importante eixo viário da Avenida Washington Luiz. Entre este reservatório e a Avenida das Nações Unidas, as águas correriam em um estreito canal entre as pistas de circulação de veículos. A execução das obras previstas para a drenagem e circulação foi realizada logo após a elaboração do projeto. Já o reservatório foi executado em tempo para conter as cheias das chuvas de verão no ano de 1999.

Quando as questões sociais da operação urbana fossem diminuídas, seria interessante que a avenida estivesse pronta, para assim dar prosseguimento à operação urbana da área. Assim, depois de grande polêmica a respeito das remoções realizadas e sobre o possível restabelecimento da população nas áreas de mananciais, a Avenida Água Espreada foi construída, sendo inaugurada no final de 1995.

---

<sup>24</sup> Os apartamentos que foram ofertados pela prefeitura seriam em Cidade Tiradentes, na Zona Leste, 50km distante da região do Córrego Água Espreada.

**Figura 23** - Imagem da Av. Água Espreiada durante sua construção



Fonte: Parceiros da Exclusão: Duas histórias da construção de uma “Nova Cidade” em São Paulo, Mariana Fix, 2002.

Posteriormente, o projeto da Operação Urbana Água Espreiada foi suspenso na gestão de Celso Pitta (1997-2000), principalmente para não haver concorrência com outra área de empreendimentos em expansão, a região da Operação Urbana Faria Lima<sup>25</sup>, e pelo próprio interesse dos empreendimentos já estabelecidos na Av. Eng. Luís Carlos Berrini. Além disso, havia dificuldade na continuidade da remoção dos moradores e desapropriação de áreas na região, já que essas estavam se tornando muito caras.

Nesse período, sob condições específicas, a combinação entre as ações da administração pública – sob duas gestões consecutivas de orientação conservadora e autoritária, voltada para intervenções urbanas através de obras viárias de grande porte – e as ações do setor privado para a valorização dos seus imóveis, dispensou o instrumento das operações urbanas ou interligadas, substituindo-o por ações

---

<sup>25</sup> A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi aprovada na gestão de Maluf, através da Lei 11.732/1995, para intervenções no perímetro da Avenida Pedroso de Moraes até a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini.

diretas de caráter limitado, visando a valorização imobiliária e a remoção da população de baixa renda moradora das favelas. (CASTRO, 2006).

A operação urbana foi retomada no início da gestão da prefeita Marta Suplicy (2001-2004)<sup>26</sup>, no qual, embora tenha permanecido a essência do plano original, foram realizadas alterações importantes a serem destacadas, principalmente nos aspectos sociais. Esse governo deu-se em um contexto bem diferente dos demais, já que a situação da área (Córrego Água Espreada) estava bem modificada devido às diversas intervenções realizadas. Além disso, boa parte da população que habitava moradias irregulares fora removida para outras áreas, valorizando os terrenos e novos empreendimentos, como relata Castro (2006).

Na ocasião, o projeto urbanístico desenvolvido pelo escritório do arquiteto Paulo Bastos foi usado como referência para a elaboração do Programa de Intervenções da Operação. Nessa nova proposta, conforme Castro (2006), foi prevista a extensão da avenida como via expressa, com oito faixas de rodagem, bem como a requalificação do entorno, por meio de superquadras. Além disso, também constava do plano, a construção de 8.500 unidades de HIS em ZEIS, para as famílias removidas das favelas Rocinha Paulistana, Beira-Rio, Henrique Mindlin, Alba-Souza Dantas, Ponte Fonte de São Bento, Babilônia, Americanópolis, Tiquaritiba, Muzambinho, Guian Corruíras e Vietnã.

O projeto desenvolvido pelo arquiteto foi alterado posteriormente. No entanto, a prática de remoção total das favelas nessa região foi mantida, com a substituição dos assentamentos por conjuntos habitacionais verticais ou mesmo a prática de indenização das famílias. Os projetos de unidades habitacionais (UH) para o atendimento de toda a demanda ocorreram de uma forma bem lenta e gradativa. Além dos conjuntos do Jardim Edite I (242 UH) e Jardim Edite II (68 UH), que serão tratados ao longo deste trabalho, foram entregues o Gutemberg (19 UH), Iguazu (19UH) e Corruíras (244 UH). Atualmente, conforme dados da SEHAB, ainda existem 1572 famílias em auxílio aluguel, que foram removidas das favelas da região e ainda não atendidas.

---

<sup>26</sup> A Operação Urbana Consorciada Água Espreada (Lei nº 13.260/2001 e Lei 15.416/2011) foi a primeira aprovada após o Estatuto da Cidade e já nasceu como “consorciada”, podendo utilizar plenamente os dispositivos da lei federal. Outro aspecto importante, como cita Castro (2006), foi a regulamentação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACS) pelo Estatuto da Cidade. Dessa forma, a área de abrangência da operação urbana foi ampliada, aumentando a captação dos recursos necessários para as obras, por essa ser uma área de grande interesse do mercado imobiliário.

### 3.3.2 Histórico Jardim Edite

Em meio a todo esse processo de valorização da região e interesse do mercado imobiliário, um projeto bem relevante foi executado: o Centro Empresarial das Nações Unidas (Cenu), entre as avenidas Luís Carlos Berrini e Nações Unidas. Tal empreendimento foi construído no início dos anos 1990, período em que a região estava em fase de grande crescimento e modificação. Projetado por arquitetos brasileiros, seguindo o modelo dos edifícios americanos, esse conjunto, como explica Fix (2001, p.17), “[...] possui relativa autossuficiência, rompendo a relação entre o edifício e a cidade, entre o espaço privado e espaço público, é como se fosse uma cidade dentro da cidade”. Uma empresa importante que ocupou esse conjunto foi o banco Bradesco, que, como inquilino, utilizou dois terços da Torre Oeste. Enquanto ocorriam as obras desse centro empresarial, havia um grande muro que o separava da favela Jardim Edite, localizada no terreno ao lado. É nesse contexto que se insere a favela Jardim Edite, objeto de análise deste trabalho.

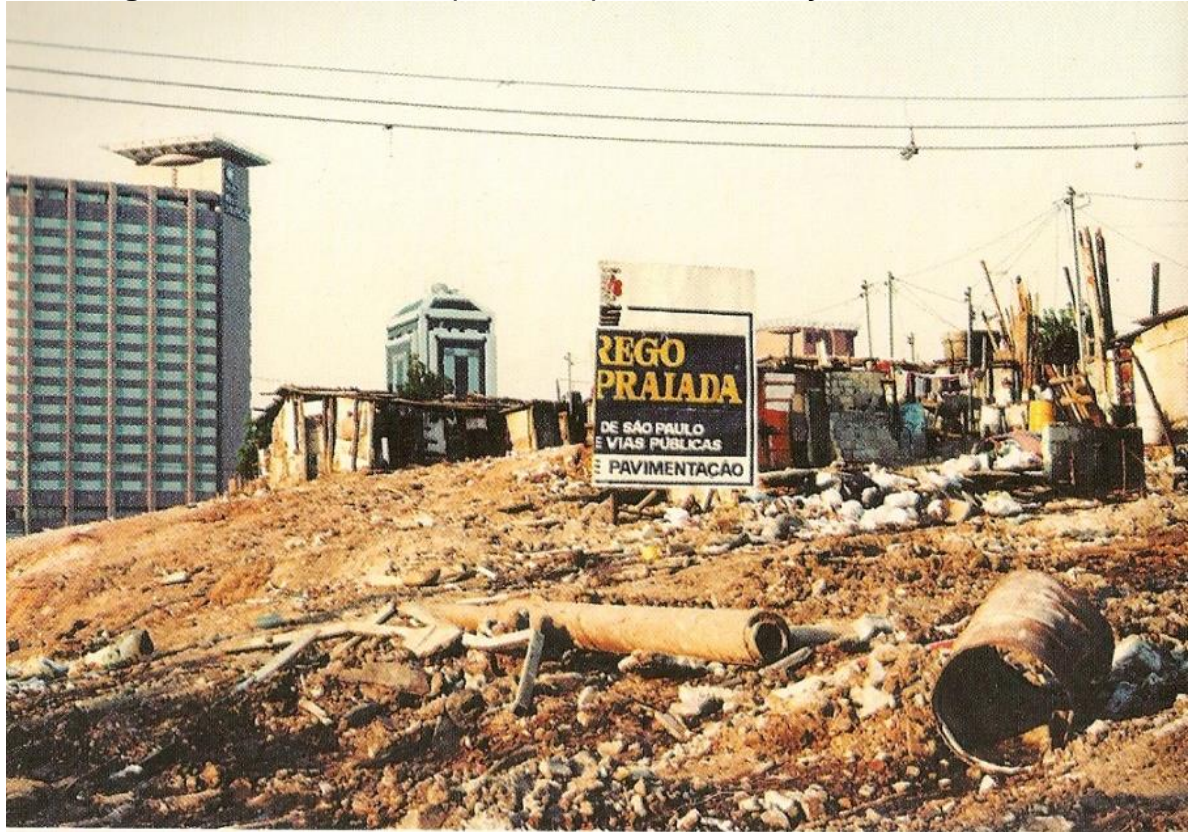
Os moradores da favela iniciaram sua ocupação durante a década de 1970, junto com outras construções às margens do Córrego Água Espreada, quando as terras foram desapropriadas pelo Departamento de Estradas de Rodagem (DER) para a construção de vias e a obra acabou não sendo executada. Nesse período, a região ainda possuía poucas casas residenciais, com vegetação nativa e pouca interferência humana.

Assim, a formação e o adensamento das favelas da Água Espreada acompanharam um fenômeno característico da época: o esgotamento do padrão de urbanização periférico, que combinava loteamentos (muitos deles clandestinos) em terras baratas na periferia, sem infraestrutura e transportes, com a construção da moradia pelo próprio trabalhador (FIX, 2001).

Em uma área que estava crescendo e se desenvolvendo, a favela, já com três mil famílias, ocupando um terreno de 68.000 m<sup>2</sup>, acabava tornando-se um grande obstáculo para os incorporadores e promotores imobiliários, fazendo com que parte dela fosse retirada de forma muito violenta durante os anos de 1995 e 1996. No caso do Jardim Edite, em especial, como cita Fix (2001), além das remoções realizadas na gestão Maluf, para a construção da avenida, um grupo de empresários reuniu-se para forçar a remoção total da favela, através da compra de um terreno no

Jardim Educandário, próximo à divisa com Taboão da Serra, para onde os moradores seriam transferidos.

**Figura 24** - Notícias da época das primeiras remoções da favela e foto



Fonte: Parceiros da Exclusão: Duas histórias da construção de uma “Nova Cidade” em São Paulo, Mariana Fix, 2002.

Na gestão de Marta Suplicy (2001-2004), além da retomada da Operação Urbana Água Espriada, como exposto anteriormente, depois de muita pressão dos moradores, a área do Jardim Edite foi demarcada como ZEIS no Plano Diretor de 2002. Embora tenha sido uma grande conquista, essa demarcação ainda não conseguiu garantir o direito dos moradores de continuarem na área.

Em 2005, na gestão de José Serra (2005-2006), devido à construção da Ponte Octavio Frias, foi constatada a necessidade de ampliação do complexo viário, com a implantação de mais duas faixas na Avenida Roberto Marinho. No entanto, em uma faixa lateral do terreno, de aproximadamente 1500m<sup>2</sup>, havia 199 famílias, que acabaram sendo removidas da área para a execução dessas obras. Após essa remoção, conforme dados da SEHAB, 644 famílias ainda continuaram no local.

Já durante a gestão do prefeito Gilberto Kassab (2006-2013), em 2007, a prefeitura ofereceu aos moradores duas alternativas para a desocupação da área: a



primeira com cheques-despejo, que variavam de 5 mil a 8 mil reais, e a segunda com moradia em outros locais, como o conjunto habitacional da CDHU, no Campo Limpo, e no conjunto José Bonifácio, na zona leste, da COHAB.

No final desse mesmo ano, ocorreu um grave incêndio, destruindo aproximadamente 92 domicílios. Após esse acidente, foi gerada a decisão de remover-se toda a favela, com a proposta de retirada das 842 famílias que viviam na área, já que houve um adensamento de 2005 até a ocasião dessa determinação. As alternativas de atendimento eram compra de domicílio em área pública, com valor até 8 mil reais, verba de atendimento no valor 5 mil reais ou carta de crédito, para o financiamento de um imóvel pela CDHU.

No ano de 2008, as remoções foram suspensas devido a uma liminar judicial, promovida por um grupo de moradores que não se sentiram contemplados com as opções de atendimento ofertadas pela prefeitura e contestavam sua permanência na área. Após grande luta, principalmente da Associação dos Moradores do Jardim Edite, houve uma decisão conciliatória entre as partes envolvidas, acordando que no mesmo local das remoções fossem construídas as unidades habitacionais.

**Figura 25 - Perímetro da favela Jardim Edite em 2008**



Fonte: Imagem do Google adaptada pela autora.

**Figura 26 - Jardim Edite em 2007**



Fonte: SEHAB DTS Centro.

Conforme dados obtidos na Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), as remoções aconteceram da seguinte forma: 244 famílias optaram pela verba de atendimento habitacional (5 mil reais); 130 decidiram entrar em financiamento para compra de imóvel popular; uma família escolheu a obtenção de carta de crédito; 114 mudaram-se para o empreendimento CDHU do Campo Limpo; 4 optaram pelo empreendimento CDHU José Bonifácio e 54 preferiram o pagamento de auxílio aluguel<sup>27</sup> até a conclusão da moradia definitiva, que seria no conjunto residencial Estevão Baião, próximo à área da favela, com obras ainda em andamento. Na ocasião, dessa demanda, 240 optaram pelo empreendimento Jardim Edite.

### 3.3.3 Projeto e Obra

O empreendimento Jardim Edite está localizado na zona sul, na subprefeitura de Pinheiros, no cruzamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho e Avenida

---

<sup>27</sup> Na ocasião da remoção, o valor desse auxílio era de R\$ 300,00, mudando para R\$500,00 após decisão da justiça. Hoje esse tipo de atendimento, como já esclarecido anteriormente, é definido pela Portaria nº 131/15.

Engenheiro Luís Carlos Berrini, e faz parte da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, apresentada no item 3.3.1. Após diversas discussões entre a Associação dos Moradores, Defensoria Pública e SEHAB, foi firmado o acordo para o início do projeto Jardim Edite, no final de 2008.

Na ocasião da licitação de obras, o projeto previa a construção de quatro blocos de edifícios residenciais, com oito andares, totalizando 240 apartamentos, além de equipamentos tais como creche, unidade básica de saúde (UBS) integrada à assistência médica ambulatorial (AMA) e restaurante-escola. Porém, quando a construtora Kallas venceu o processo licitatório, no final de 2010, e as obras foram iniciadas, o projeto já havia se transformado bastante.

No período de 2008 a 2013, conforme entrevista com o arquiteto Eduardo Ferroni, do H+F Arquitetos<sup>28</sup>, foram desenvolvidas quatro propostas diferentes para o Jardim Edite. Segundo Olczyk (2015), que em sua tese também estudou a área, foram inúmeras as mudanças, desde o número de famílias a serem contempladas até o perímetro do terreno, que na primeira proposta era muito maior do que o disponibilizado para a proposta final, já que abrangia toda a área delimitada como ZEIS pelo Plano Diretor Estratégico.

*Pra nós ele foi chegando como um número da demanda... Isso é uma coisa. Depois tem outra questão que é o lote, o perímetro disponível pra implantação do novo conjunto. Foi um perímetro muito... Foi se alterando muito durante o processo... Os terrenos... Porque, acho que, em paralelo com a elaboração desses primeiros estudos, foi sendo feita também uma verificação das possibilidades de composição dos lotes. Acho que tinham lotes do Departamento de Estrada e Rodagem... Tinham lotes que precisavam ser desapropriados. Tinha uma quadra em frente que foi incorporada parcialmente nos primeiros estudos e depois lá em frente teve que ser tirada... (FERRONI, 2018, em entrevista para a autora).*

---

<sup>28</sup> Para desenvolvimento do projeto básico e executivo foram contratados os escritórios MMBB e H+F Arquitetos que desenvolveram em parceria as propostas.

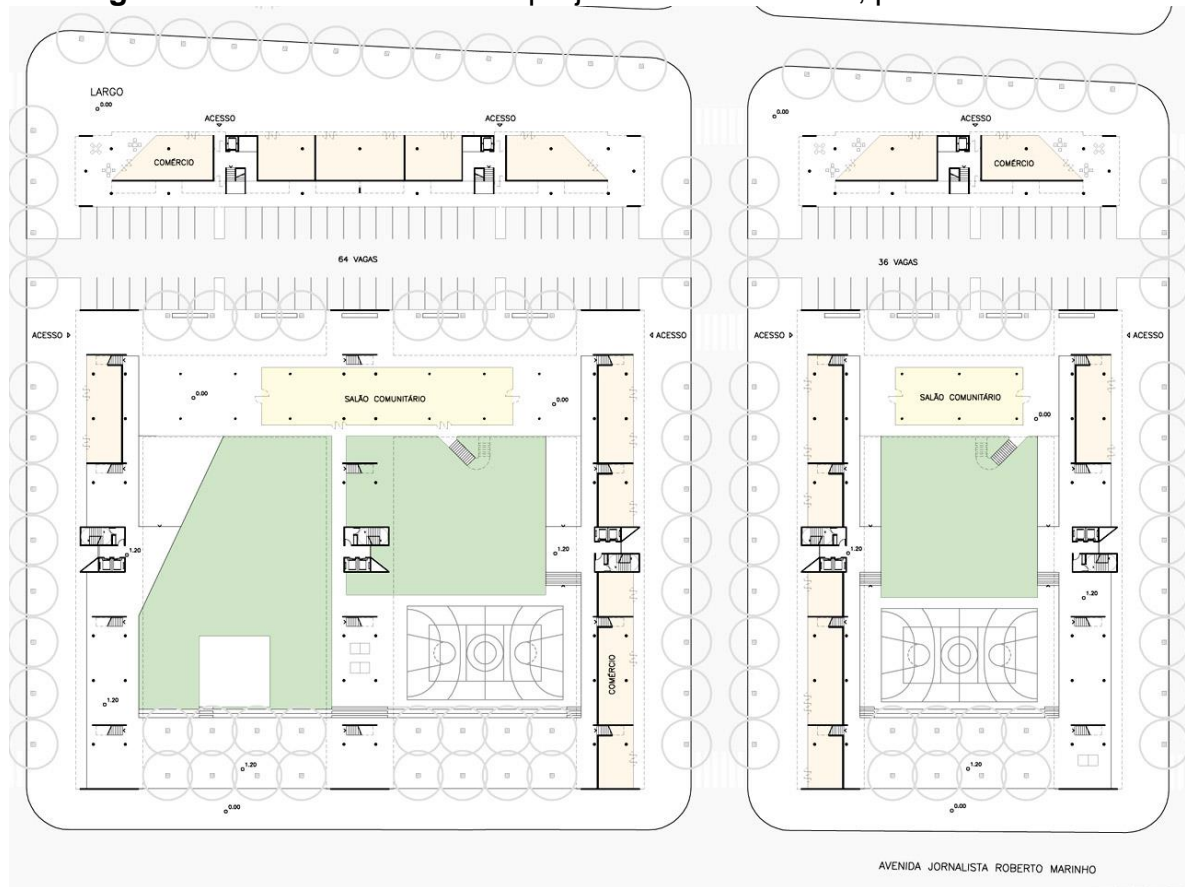
**Figura 27** - Primeira versão do projeto do Jardim Edite, apresentada em 2008



Fonte: H+F Arquitetos, MMBB Arquitetos, 2017.

Na primeira proposta, desenvolvida antes da licitação, o conjunto era composto por 528 unidades, com prédios residenciais na tipologia lâmina. Nessa versão também é importante destacar-se a presença de um espaço destinado ao uso comercial, que, conforme conversa com liderança da área, foi retirado após solicitação da população, já que o mesmo não atenderia todos os comércios que seriam removidos. Além disso, existia um espaço destinado ao estacionamento de veículos, já que o diagnóstico social realizado pela prefeitura apontava alto índice de usuários de carros entre os moradores da favela, que utilizavam o transporte, principalmente, como meio de trabalho.

**Figura 28 - Primeira versão do projeto do Jardim Edite, pavimento térreo**



Fonte: H+F Arquitetos, MMBB Arquitetos, 2017.

Na segunda versão do projeto, elaborada entre 2008 e 2009, o empreendimento já ocupava uma área menor, devido à dificuldade apresentada pela SEHAB quanto à desapropriação de alguns lotes particulares. Dessa forma, nessa outra proposta, a maior parte dos edifícios ocupava os lotes públicos da própria prefeitura, DER e Secretaria da Fazenda.

Uma questão bem relevante desse novo desenho foi a elaboração de um sistema de circulação interno por meio da criação de quatro vias perpendiculares à Avenida Roberto Marinho. Quanto aos usos institucionais, os mesmos permaneceram bem semelhantes à proposta anterior.

**Figura 29** - Segunda versão do projeto do Jardim Edite



Fonte: H+F Arquitetos, MMBB Arquitetos, 2017.

Durante a licitação de obras, um pouco antes da contratação da construtora responsável pela execução do contrato, foi desenvolvida a terceira versão do projeto para o Jardim Edite. Conforme Olczyk:

A proposta anterior para o conjunto Jardim Edite, previamente aceita pela Prefeitura e Associação de Moradores, foi elaborada na fase de projeto básico e houve muito interesse em realizá-la devido aos atrasos da construção de habitação de interesse social no âmbito da OUCAE. Todavia, o projeto não foi aprovado pela CET, que apontou alguns problemas técnicos das soluções viárias empregadas no projeto (OLCZYK, 2015, p. 152).

Uma das questões mais significativas apontadas pela CET era relacionada ao alargamento da Avenida Roberto Marinho, inviabilizando a implantação dos edifícios, já que isso implicaria na diminuição do lote para o conjunto. Assim, na terceira proposta, a organização das quadras foi modificada e, com a eliminação das vias entre os conjuntos, os edifícios ficaram mais próximos, além das tipologias terem sido diversificadas com blocos tipo torre e tipo lâmina. Essa diversidade também aconteceu no desenho das unidades habitacionais, já que nessa versão existiam seis tipologias distintas então.

**Figura 30** - Terceira versão do projeto do Jardim Edite, apresentada em 2010

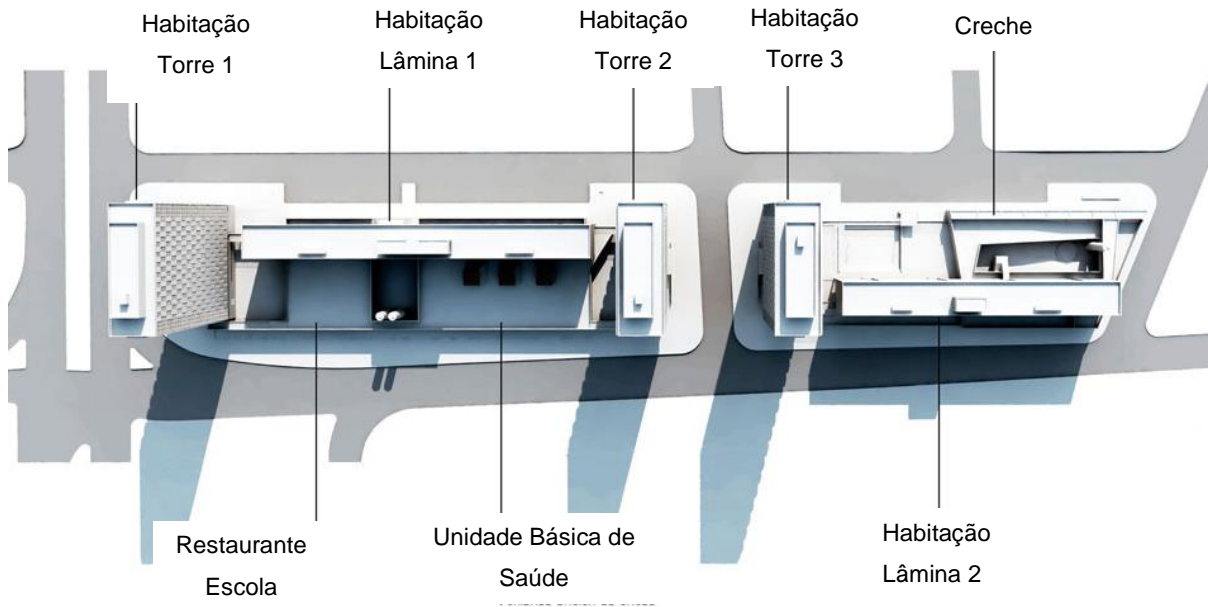


Fonte: H+F Arquitetos, MMBB Arquitetos, 2017.

Junto ao início das obras foi desenvolvida a versão final do projeto para o Jardim Edite, que, devido às dificuldades com a desapropriação de alguns lotes, teve que se concentrar apenas nas duas quadras junto à Avenida Roberto Marinho. Esse novo limite foi um grande desafio para os arquitetos que tiveram que concentrar todo o extenso programa nesse novo perímetro.

A versão final do projeto possui uma área total construída de 25.714m<sup>2</sup> e contempla 252 unidades e três equipamentos públicos: uma creche, uma UBS e um restaurante-escola, este último solicitado pelos próprios moradores, em virtude da oferta de empregos na região.

**Figura 31 - Projeto de urbanização Jardim Edite**



Fonte: Hereñú + Ferroni Arquitetos

Conforme implantação, o empreendimento foi distribuído em duas quadras, sendo a primeira com frente para a Av. Luis Carlos Berrini e, aproximadamente, 5.630m<sup>2</sup>, já a segunda com 3.700m<sup>2</sup>. Ambas com uso misto, dialogando com as vias existentes.

**Figura 32 - Jardim Edite durante a execução das obras**



Fonte: SEHAB, DTS Centro, 2012.



O projeto foi concluído apenas em 2013 e o início das obras ainda foi dificultado porque, até junho de 2012, ainda permanecia um último morador na favela, o pipoqueiro José Marcos Carneiro, localizado exatamente onde seria construído o edifício torre.

Como o desenvolvimento dos desenhos ocorreu junto com o início das obras, muitas questões já foram resolvidas diretamente com a Kallas Engenharia, a construtora responsável pela execução, a fim de evitar possíveis atrasos e tentar manter o cronograma previsto. O projeto foi executado praticamente conforme a última proposta dos projetistas, no entanto todas as modificações do projeto básico licitado para essa versão ocasionaram diversos aditivos de contrato e, conforme dados da SEHAB, um grande aumento no custo total da obra, que será apresentado mais adiante. A obra foi totalmente concluída e entregue aos moradores em maio de 2013.

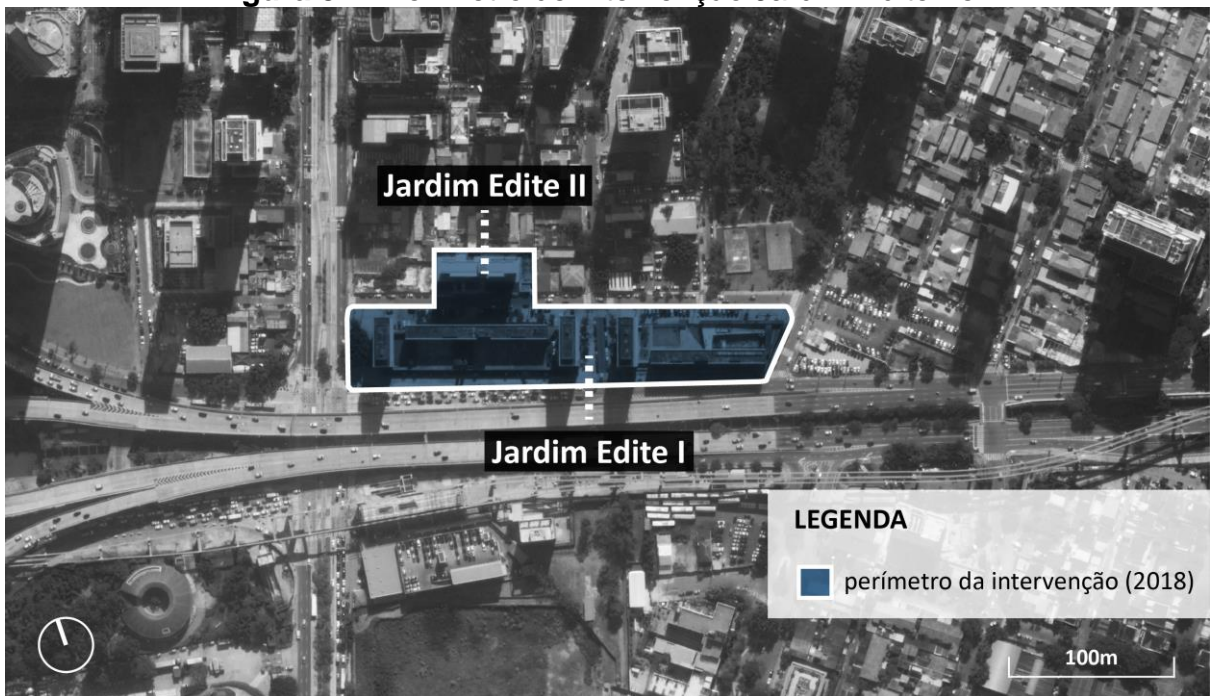
**Figura 33** - Foto Jardim Edite



Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

Posteriormente, em outubro de 2015, foram iniciadas as obras do Jardim Edite II, constituído por 68 apartamentos distribuídos no térreo e em mais treze pavimentos. A construção desse outro edifício fazia parte de um acordo para a extinção de uma ação civil movida pela Defensoria Pública para abrigar 68 famílias remanescentes da favela Jardim Edite I, que optaram por morar no local e não foram atendidas na primeira etapa do empreendimento.

**Figura 34 - Perímetro de Intervenção Jardim Edite I e II**



Fonte: Imagem Google adaptada pela autora.

**Figura 35 - Foto Jardim Edite II**



Fonte: SEHAB – CFT Proj., 2017.

#### 4 UMA METODOLOGIA PARA ANÁLISE DAS INTERVENÇÕES

A questão central desta pesquisa é entender os diferentes tipos de intervenção de urbanização de favelas realizados pelo poder público, tanto em seus aspectos físicos como sociais, a partir dos dois estudos de caso apresentados: Sapé e Jardim Edite. Com o desafio de pensar em uma forma eficiente para analisar-se as duas áreas, totalmente distintas em seu tipo de intervenção, foi realizada a revisão de bibliografia recente que aborda diferentes critérios e metodologias de análise<sup>29</sup>.

A partir das referências, e da experiência na área de urbanização de favelas, foi construída uma metodologia de análise de forma a se identificar se as diferentes ações realizadas pelo poder público propiciaram, em alguma medida, uma condição de moradia adequada para os habitantes, seja em uma intervenção de urbanização com remoção parcial ou remoção total para a construção de conjuntos habitacionais.

A questão do direito à moradia foi reconhecida em 1948 pelo artigo 25 da Declaração Universal de Direitos Humanos, que esclarece que uma moradia, para ser adequada, não tem que apenas prover um abrigo, mas sim condições para o pleno desenvolvimento dos seus moradores<sup>30</sup>.

Embora no Brasil o direito à moradia esteja garantido pela Constituição Federal<sup>31</sup> e regulamentado no Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 2001), o tema só ganhou tangibilidade a partir do Comentário Geral nº 4 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (1991)<sup>32</sup>, que define elementos para que esse direito seja realmente efetivado:

---

<sup>29</sup> As bibliografias que embasaram a construção da metodologia foram: Balbim et al. (2013); Denaldi et al. (2016) e Amore, Shimbo e Rufino (2015). As mesmas eram voltadas à análise dos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) Urbanização de favelas, porém apresentam formas interessantes de avaliar os processos de projeto e construção das unidades.

<sup>30</sup> A declaração dos Direitos Humanos foi adotada e proclamada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948. O artigo 25 diz: 1. Todos os seres humanos têm direito a um padrão de vida capaz de assegurar a saúde e bem-estar de si mesmo e da sua família, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora do seu controle.

<sup>31</sup> Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015).

<sup>32</sup> Essa questão aparece no capítulo 14, "Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo", da publicação "Minha Casa... E a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em 6 estados brasileiros".

- Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.
- Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.
- Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
- Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.
- Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta.
- Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.
- Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural (UNITED NATIONS, 1991 apud BRASIL, 2013, p.13).

Levando-se em consideração que é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação, ao realizar uma intervenção de urbanização de favelas ou construção de unidades, proporcionar aos moradores daquele local uma moradia que vai além do atendimento, simplesmente, com um abrigo, esses elementos foram de extrema relevância na construção da metodologia de análise dos estudos de caso.

Assim, a partir dos sete elementos relacionados (denominados de metas para uma moradia adequada), da revisão bibliográfica realizada e da experiência obtida na Secretaria Municipal de Habitação, foi criado um conjunto de descritores que pudesse avaliar o resultado de cada uma das metas no contexto das urbanizações.

Os descritores, de caráter quantitativo e, principalmente, qualitativo, foram pensados de maneira a estudar-se cada uma das intervenções de uma forma ampla, demonstrando os resultados obtidos após as intervenções tanto em seus aspectos sociais como físicos. Para isso, além de uma ampla pesquisa sobre cada obra e visitas de campo, foram também realizadas entrevistas com os projetistas e equipe técnica da SEHAB, de forma a entender todo o processo de urbanização e seus resultados.

- Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura – nessa meta a intenção é analisar como a intervenção, seja de remoção total ou parcial, melhorou a área quanto ao grau de infraestrutura existente como

esgotamento sanitário, abastecimento de água, iluminação pública, energia elétrica, coleta de lixo, macro e microdrenagem.

- Habitabilidade – tem como objetivo analisar características vinculadas à tipologia das novas unidades habitacionais implantadas e sua adequação à diversidade familiar, como também a requalificação das moradias existentes, no caso da intervenção de remoção parcial. Além disso, verifica a relação das novas construções com o núcleo original, bem como a relação das mesmas com os espaços públicos propostos.
- Acessibilidade – esse item analisa se o empreendimento é acessível aos grupos mais vulneráveis, sem discriminação, levando em consideração as necessidades particulares de cada um desses grupos. Também verifica o atendimento por transporte público e veículos utilitários, bem como se a intervenção diminui as situações de difícil acesso aos domicílios existentes e novas unidades.
- Localização adequada – essa meta procura analisar a localização da intervenção e o deslocamento dos moradores para outros bairros, locais de emprego, comércio, equipamentos e cultura, como também as condições de circulação dentro do condomínio.
- Segurança na posse – esse item trata da segurança em obter o imóvel, financiá-lo e sentir-se seguro em sua posse. Quanto aos domicílios que serão consolidados, analisa o andamento do processo de regularização fundiária e sua efetividade.
- Economicidade – verifica o valor da aquisição, aluguel, Termo de Permissão de Uso (TPU), gastos de condomínio e infraestrutura em relação ao comprometimento do orçamento das famílias. Além disso, também analisa o custo da intervenção e os impactos de determinadas soluções no valor da obra.
- Adequação cultural – essa meta analisa as metodologias de participação e constituição e organizações da sociedade civil desde a fase de projeto até a execução das obras. Também verifica se a intervenção expressa identidade quanto à diversidade cultural dos moradores.

Com o propósito de testar-se os critérios elaborados, foram realizadas entrevistas com alguns técnicos que participaram das intervenções no Jardim Edite

e também no Sapé, de forma a tentar responder-se os descritores relacionados e assim avaliar a eficácia da metodologia de análise desenvolvida para o trabalho, tanto em um caso de remoção total da favela (Jardim Edite) como em uma situação onde houve consolidação dos domicílios (Sapé).

As entrevistas que compuseram a síntese do Jardim Edite foram realizadas com os arquitetos e engenheiros que trabalharam na SEHAB, Jacqueline Helena Mazoni, Luiz Fernando Fachini e Pâmela de Oliveira Pacetta Cezar, com o engenheiro que acompanhou a obra pela construtora contratada, Anibal Raul Sanchez e Sanchez, como também com o arquiteto Eduardo Ferroni, do escritório H+F, contratado para o desenvolvimento do projeto, em parceria com o escritório MMBB. Quanto ao Sapé, foram realizadas entrevistas com as arquitetas Samara Prado Valentim e Claudineia Silva Souza, da SEHAB e da gerenciadora social Cobrape, respectivamente, e também com a arquiteta do escritório que foi contratado para o desenvolvimento do projeto, Marina Mange Grinover, do Base Urbana.

**Quadro 6 - metas e descritores**

| <b>Metas</b>   | <b>Descritores Qualitativos</b>   |
|--|---|
| 1.<br>Disponibilidade<br>e de serviços,<br>materiais,<br>instalações e<br>infraestrutura | Implantação de esgotamento sanitário  |
|  | Implantação de abastecimento de água  |
|  | Implantação de iluminação pública   |
|  | Implantação de rede de energia elétrica   |
|  | Atendimento quanto à coleta de lixo   |
|  | Implantação de redes de microdrenagem   |
|  | Recuperação dos cursos d'água / nascentes e existência de canalização   |
| 2.<br>Habitabilidade   | Solução provisória e definitiva de atendimento habitacional, pactuada com a comunidade                              |
|  | Reassentamento das famílias em local adequado e nas proximidades do núcleo original                                 |
|  | Relação das novas unidades habitacionais e/ou domicílios a serem consolidados com os espaços públicos               |
|  | Requalificação de moradias em setores altamente densos, precários e/ou com acesso inadequado à unidade habitacional |
|  | Existência de apoio para reforma e qualificação das moradias  |
|  | Obras para redução dos riscos geotécnicos   |
|  | Variedade de tipologias para atendimento da diversidade familiar  |
| Densidade  |   |
| 3.<br>Acessibilidade   | Redução das situações de difícil acesso aos domicílios e/ou condomínios   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | Articulação do sistema viário da urbanização com o do entorno                 |
|                       | Acesso de veículos utilitários como ambulâncias e bombeiros                   |
|                       | Acessibilidade de pedestres aos domicílios, áreas de lazer e equipamentos     |
|                       | Atendimento por transporte público  |
|                       | Presença de domicílios distantes há mais de 50m de uma via veicular           |
| 4. Localização        | Existência de equipamentos no perímetro de intervenção e entorno              |
|                       | Existência de áreas de lazer no perímetro de intervenção e entorno            |
|                       | Existência de comércios e serviços no perímetro de intervenção e entorno      |
|                       | Presença de policiamento  |
| 5. Segurança na posse | Andamento do processo de regularização fundiária na área e sua efetividade    |
| 6. Economicidade      | Comprometimento da renda com as despesas de condomínio, TPU e concessionárias |
|                       | Custo da obra   |
| 7. Adequação Cultural | Constituição de organizações da sociedade civil                               |
|                       | Participação dos moradores na elaboração do projeto e acompanhamento da obra  |
|                       | Trabalho de pré e pós ocupação  |

Fonte: Desenvolvido pela autora.

## 4.1 Análise dos estudos de caso

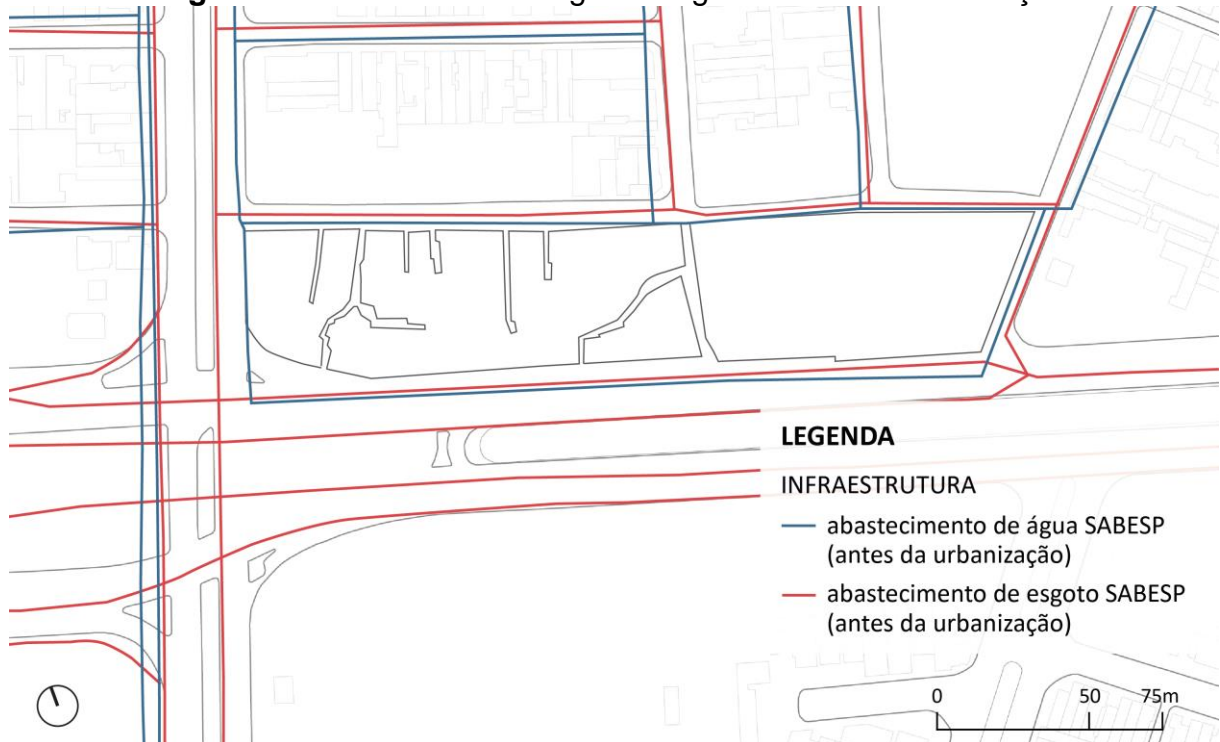
### 4.1.1 Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura

#### a) Implantação de rede de esgotamento sanitário

- Jardim Edite

Antes da intervenção, não havia rede de esgotamento sanitário nas vielas da favela Jardim Edite. O esgoto das moradias era conectado a uma rede de drenagem clandestina, lançada no córrego Água Espriada.



**Figura 36 - Abastecimento água e esgoto antes da urbanização**

Fonte: Sabesp, adaptado pela autora.

Após a intervenção de remoção total e construção de unidades habitacionais, devido aos condomínios terem sido conectados à rede formal de esgotamento sanitário, hoje o atendimento é de 100% das famílias.

- Sapé

Antes da intervenção, o Sapé era uma área bem precária no que diz respeito ao esgotamento sanitário. Conforme diagnóstico social elaborado pela SEHAB antes da intervenção, apenas 1,4% dos 2360 domicílios possuíam ligação à rede pública de esgotos, seja individual ou coletiva, enquanto que 84,8% declararam jogar diretamente no córrego e 8,4% a céu aberto.

**Quadro 7 - Diagnóstico social do Sapé, esgotamento sanitário**

| Esgotamento Sanitário                     | %    |
|---|------|
| A céu aberto                              | 8,4  |
| Jogado no córrego/ Drenagem               | 84,8 |
| Não possui                                | 0,2  |
| Não sabe                                  | 0,9  |
| Rede de esgoto construída pelos moradores | 2,1  |
| Rede pública / ligação coletiva           | 0,3  |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Rede pública / ligação individual | 1,1 |
| Sem informação                    | 2,1 |
| Total                             | 100 |

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

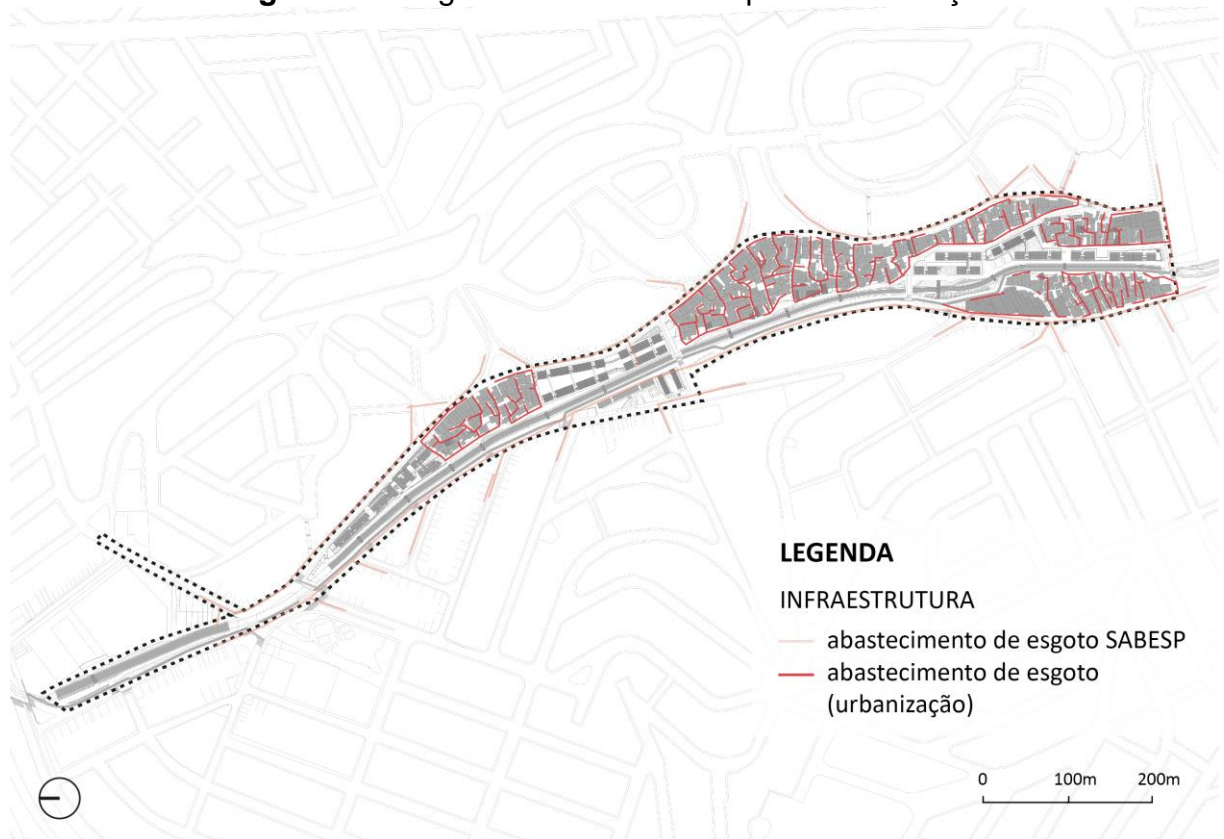
**Figura 37 - Esgotamento sanitário antes da urbanização**



Fonte: Sabesp, adaptado pela autora.

Após a intervenção de urbanização e construção de unidades, nos condomínios, 100% dos moradores estão ligados à rede oficial e, na área remanescente, há uma pendência entre os trechos do Sapé A e Sapé B, onde faltam, aproximadamente, 30 domicílios serem ligados à rede. Além disso, após as obras, houve invasão de alguns espaços livres, com domicílios lançando o esgoto de forma irregular. Assim, na urbanização como um todo, pode-se estimar que aproximadamente 85% dos domicílios estão ligados à rede oficial de esgotamento sanitário.

**Figura 38 - Esgotamento sanitário após a intervenção**



Fonte: SEHAB, adaptado pela autora

#### b) Implantação de Abastecimento de água

- Jardim Edite

Conforme a Figura 36, apesar das redes de abastecimento de água não abrangerem o miolo da favela existente, muitos domicílios já possuíam o relógio de leitura de água pela consolidação do local, mesmo que através de ligação coletiva. Após a intervenção de remoção total e construção de unidades habitacionais, 100% das famílias estão ligadas à rede oficial de abastecimento de água.

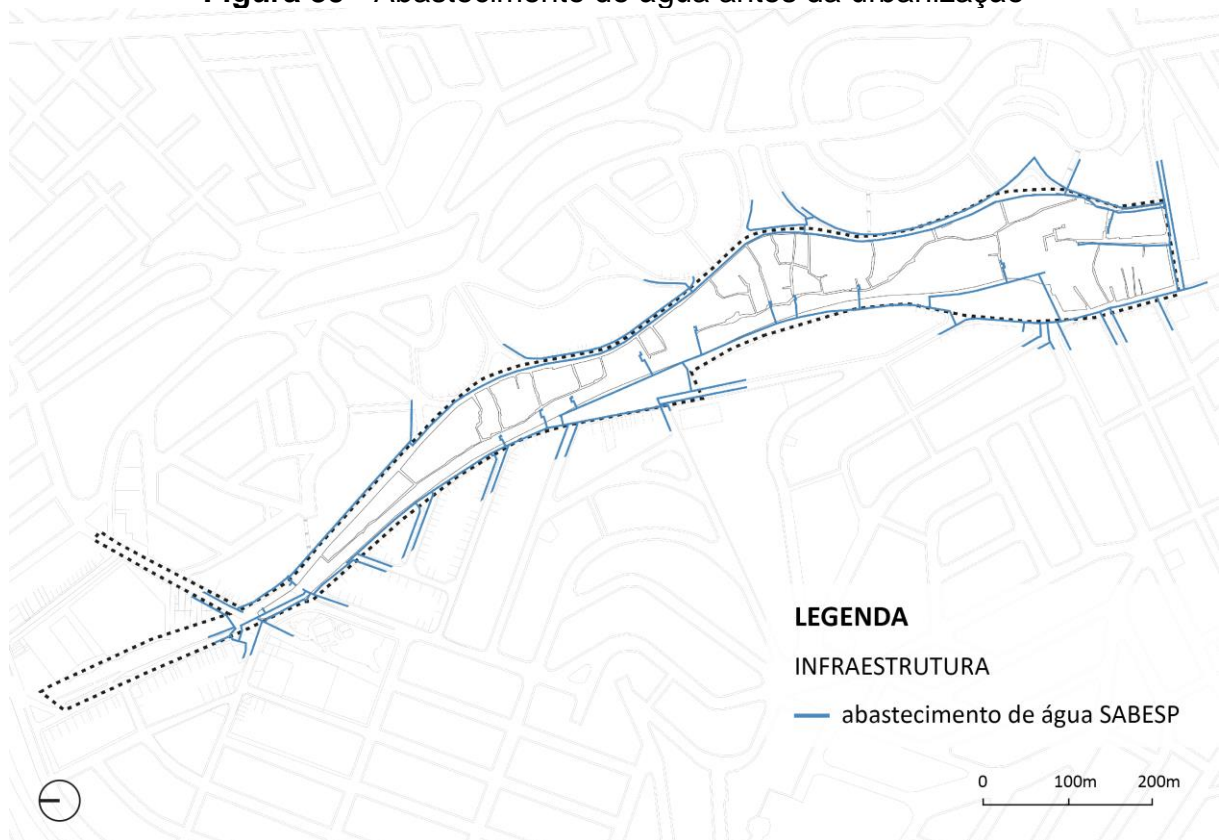
- Sapé

Antes da intervenção, poucos domicílios eram atendidos com água oficialmente, predominavam as ligações clandestinas, mas em grau inferior ao verificado com o esgotamento sanitário, já que, das moradias existentes na ocasião do diagnóstico, apenas 9,8% relataram possuir ligação individual e 18,6% ligação coletiva. Enquanto 61,7% tinham ligações clandestinas e 7,4% a emprestavam de vizinhos.

**Quadro 8 - Diagnóstico social do Sapé, ligações de água**

| Ligação de Água                            | %    |
|--|------|
| Emprestada dos vizinhos                    | 7,4  |
| Ligação clandestina direta na rede pública | 61,7 |
| Não possui                                 | 0,2  |
| Não sabe                                   | 0,3  |
| Rede pública / ligação coletiva            | 18,6 |
| Rede pública / ligação individual          | 9,8  |
| Sem informação                             | 2,1  |
| Total                                      | 100  |

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

**Figura 39 - Abastecimento de água antes da urbanização**

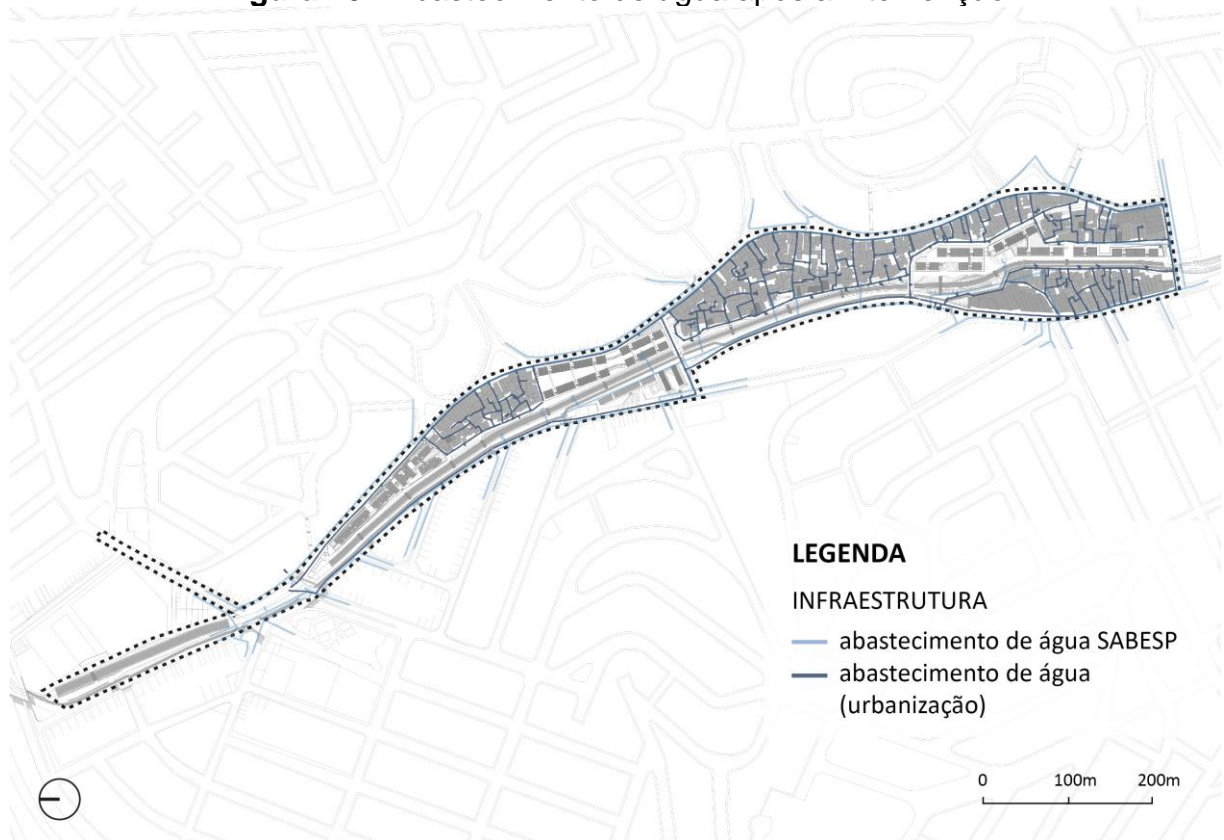
Fonte: Sabesp, adaptado pela autora

No mapa de abastecimento de água de antes da urbanização, realizado a partir de dados do cadastro da Sabesp, é possível verificar-se que já havia a presença de algumas redes no interior da favela.

Após as obras, 100% dos moradores dos condomínios estão ligados à rede oficial. O mesmo ocorre na área consolidada. No entanto, devido às invasões já mencionadas, existem alguns moradores recentes que não são atendidos pelas

redes de água oficiais. Dessa forma, na área de intervenção, temos aproximadamente 95% dos domicílios ligados à rede de abastecimento de água.

**Figura 40** - Abastecimento de água após a intervenção



Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

### c) Implantação de Iluminação pública

- Jardim Edite

Como a favela estava inserida em área da cidade já consolidada, e com toda a infraestrutura, havia iluminação pública junto às vias principais que circundam o Jardim Edite, porém a mesma era precária no miolo do assentamento, junto às vielas. Em conversa com alguns moradores da área, os mesmos relataram que a iluminação não era suficiente e que alguns locais ficavam bem escuros e até mesmo perigosos.

Após a intervenção de remoção total e construção dos condomínios, os moradores estão atendidos com 100% de iluminação pública, além de toda a iluminação integrante da infraestrutura condominial.

**Figura 41 - Jardim Edite durante a noite**



Fonte: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/05/1459715-mercado-ilegal-de-imovel-popular-tem-ate-imobiliaria.shtml>.

- Sapé

Antes da intervenção, a iluminação pública na favela do Sapé era precária, com vielas bem escuras, que se tornavam até perigosas, conforme relatos dos moradores.

Na ocasião das obras de urbanização, a SEHAB encaminhou o projeto de iluminação ao Departamento de Iluminação Pública de São Paulo (ILUME), que deveria ser o responsável pela implantação dos postes, no entanto não houve resposta até a conclusão da obra. Os postes da área urbanizada continuam os mesmos de antes da intervenção, mantendo assim a mesma iluminação ineficiente, inclusive nas novas áreas de lazer implantadas.

**Figura 42 - Parque linear e ausência de iluminação nas áreas urbanizadas**



Fonte: Acervo pessoal, 2017.

A exceção é no interior dos conjuntos, onde a iluminação foi executada junto com o projeto de paisagismo das áreas condominiais.

**Figura 43 - Condomínio Sapé, detalhe postes de iluminação**



Fonte: Acervo pessoal, 2017.

d) Implantação de energia elétrica

- Jardim Edite

No Jardim Edite o predomínio das ligações de energia elétrica dos domicílios eram as realizadas direto no poste, mais conhecidas como “gatos” ou “gambiarra”. Após a intervenção de remoção total e construção de unidades habitacionais, 100% dos moradores estão atendidos por energia elétrica nos apartamentos e áreas condominiais.

- Sapé

Antes da urbanização da favela do Sapé, conforme quadro do diagnóstico social, apenas 4,3% das famílias possuíam medidor individual de energia elétrica e 4,9% dispunham de medidor coletivo. O predomínio absoluto nesse assentamento era de ligações elétricas feitas diretamente no poste, representando 78,7% do total.

**Quadro 9** - Diagnóstico social do Sapé, ligações de energia elétrica

| Tipo de ligação                            | %    |
|--|------|
| Emprestada dos Vizinhos (empréstimo)       | 9    |
| Ligação direta do poste (Gato / gambiarra) | 78,7 |
| Não possui                                 | 0,2  |
| Não sabe                                   | 0,6  |
| Outro                                      | 0,2  |
| Relógio comunitário / medidor coletivo     | 4,9  |
| Relógio próprio / medidor individual       | 4,3  |
| Sem informação                             | 2,1  |
| Total                                      | 100  |

Fonte: SEHAB adaptado pela autora.

Após a urbanização, tanto nos condomínios como na área remanescente, os moradores foram atendidos com 100% de energia elétrica, com exceção das novas ocupações. Dessa forma, 95% das construções em toda a área de intervenção possuem energia elétrica oficial.

e) Atendimento quanto à coleta de lixo

- Jardim Edite



Antes da intervenção, havia um bom atendimento de coleta de lixo nas ruas do entorno, com a maior parte dos domicílios com coleta porta a porta.

Após a remoção total, foram implantadas lixeiras em todos os condomínios, com o acesso dos caminhões da empresa Loga pela Rua Charles Coulomb, que foi melhorada e completamente asfaltada. Para jogar o lixo, os moradores dos edifícios “torre” conseguem acessar os abrigos por uma passagem interna, já os moradores dos edifícios tipo “lâmina” precisam realizar o depósito pela rua.

- Sapé

Antes da urbanização, havia coleta de lixo nas ruas do entorno, tanto que, conforme diagnóstico social, 94,7% dos domicílios dispunham de algum tipo de coleta domiciliar, sendo 48,8% com coleta porta a porta e 45,9% dos domicílios atendidos com coleta em caçamba.

**Quadro 10 - Diagnóstico social do Sapé, destinação lixo**

| Destinação do lixo                            | %    |
|---|------|
| Coletado na porta pelo caminhão da prefeitura | 48,8 |
| Depositado em lixeiras coletivas / caçamba    | 45,9 |
| Joagado em terreno vazio ou na rua            | 1,2  |
| Jogado no córrego                             | 1,2  |
| Outro   | 0,8  |
| Sem informação                                | 2,1  |
| Total   | 100  |

Fonte: SEHAB adaptado pela autora.

Após a urbanização, com a implantação de novas vias, tais como a Travessa Terezinha do Carmo Cubateli, Travessa Maria Adelia de Souza e a via paralela ao córrego, a empresa Loga consegue realizar uma coleta mais efetiva, atendendo aos condomínios e realizando coleta porta a porta na área remanescente.

f) Implantação de redes de microdrenagem

- Jardim Edite

Na área da favela a microdrenagem era superficial. Com a construção dos condomínios foram executadas as redes apropriadas.

- Sapé

Na área da favela a microdrenagem era superficial. Na urbanização e construção dos condomínios foram executadas as redes apropriadas.

g) Recuperação dos cursos d'água/nascentes e existência de canalização.

- Jardim Edite

No local ocupado pela favela não havia córrego, apenas o Água Espriada, que já estava canalizado junto à Avenida Jornalista Roberto Marinho, cujo histórico foi contado no capítulo anterior.

- Sapé

A intervenção no Sapé consistiu, principalmente, na recuperação das águas e das margens do Córrego Sapé, ainda mais pelas intervenções dos programas “100 Parques” e “Córrego Limpo”, como esclarecido no capítulo anterior. Conforme relatos do escritório contratado, a macrodrenagem procurou seguir a topografia original do leito, alterando o mínimo o possível as cotas de fundo e larguras, utilizando para o canal muros de gabião e fundo de colchão reno.

Como também explicado no capítulo sobre a obra de urbanização do Sapé, conforme orientação da SIURB, foi adotada faixa *non aedificandi* de uma vez e meia a largura do canal, resultando, assim, em uma faixa de aproximadamente sete metros em cada uma das margens. Nesses espaços foram implantadas novas vias, canteiros com paisagismo e áreas de lazer. Além disso, também foi proposta uma ciclovia ao longo da margem esquerda do córrego, que se conecta à ciclovia projetada para a Av. Politécnica e ao C.E.U. Butantã.

Outro aspecto interessante, principalmente no que tange o trabalho social e de conscientização ambiental, foi o Mutirão de Limpeza do Córrego do Sapé, coordenado pela Micro Rede do Sapé, com o apoio da SEHAB e da ONG SOS Mata Atlântica. A atividade foi realizada com crianças de escolas da região, voluntários e servidores, que recolheram resíduos do leito e das margens, além de plantarem mudas e testarem a qualidade da água. Esse trabalho foi de grande importância para a preservação do córrego e melhoria da qualidade da água.

No entanto, a obra de macrodrenagem não está completa, faltando 100 metros à jusante, que dependerão de uma futura intervenção da Secretaria

Municipal de Infraestrutura Urbana, ou de uma inclusão na próxima licitação de obras do Sapé, para abranger a canalização nesse trecho e a readequação junto ao desemboque no Córrego Ribeirão Jaguaré. Além disso, conforme relatos dos moradores, há a ausência do poder público, especialmente quanto à manutenção e zeladoria da área, que deveria ser realizada pela Subprefeitura do Butantã.

**Figura 44** - Vista Canalização córrego do Sapé



Fonte: Acervo pessoal, 2017

#### 4.1.2. Habitabilidade

- a) Solução provisória e definitiva de atendimento habitacional, pactuada com a comunidade

- Jardim Edite

Após enfrentarem diversas remoções forçadas ao longo de diversas gestões municipais, como já relatado no capítulo anterior, as famílias que ainda permaneciam na área na ocasião da obra foram reassentadas no mesmo local, ou

em empreendimentos próximos, recebendo auxílio aluguel até a entrega do condomínio. As soluções foram discutidas com a comunidade, sendo o Sr. Gerôncio uma liderança importante em todo o processo.

*A gente teve na favela, teve com as lideranças... Na época, principalmente, o Seu Gerôncio, o Wanderley que é o atual (FERRONI, 2017, entrevista à autora).*

Embora tenha existido um espaço para a discussão, é importante ressaltar-se que a solução habitacional pactuada com a comunidade só ocorreu depois de muita luta dos moradores. Após o incêndio ocorrido no final de 2007 e a decisão de remover-se as 842 famílias que viviam na área, entre as alternativas de atendimento não estava a opção de uma unidade habitacional no mesmo local. Apenas após uma liminar judicial, promovida pelos moradores, que as remoções foram suspensas e foi estabelecido que fossem construídas unidades habitacionais pela OUCAE no Jardim Edite e no conjunto habitacional Estevão Baião, próximo à área.

- Sapé

Os critérios para a volta das famílias removidas às unidades habitacionais foram pactuados com a comunidade, definidos em diversas reuniões com o Conselho Gestor. No entanto, as remoções foram muito superiores ao que se imaginava no início da obra e toda a intervenção foi muito morosa, inclusive quanto à desapropriação dos terrenos para a provisão externa, tema que será tratado no próximo item. Assim, apesar do processo participativo, ainda existem 969 famílias em auxílio aluguel, aguardando por uma unidade em definitivo.

- b) Reassentamento das famílias em local adequado e nas proximidades com o núcleo original

- Jardim Edite

Como já esclarecido anteriormente, através da realização de uma enquete, 252 famílias escolheram receber uma UH no Jardim Edite, 244 famílias optaram pelo recebimento da verba habitacional (5 mil reais) e foram para outros locais, 130 decidiram entrar em financiamento para adquirir um imóvel popular, uma família escolheu a obtenção de carta de crédito, 118 mudaram-se para o empreendimento

Campo Limpo da CDHU e 54 preferiram morar de aluguel, pago pela prefeitura, até que terminasse a obra do conjunto residencial Estevão Baião. Além disso, 69 famílias mudaram-se recentemente para o empreendimento Jardim Edite II, entregue em 08 de agosto de 2017.

Dessa forma, nem todas as famílias mantiveram-se próximas ao local que habitavam anteriormente. Além disso, cabe ressaltar-se que o atendimento foi apenas para parte das famílias que se encontravam no Jardim Edite na ocasião da proposta de construção das unidades habitacionais, já que a favela, que inicialmente tinha mais de 3.000 famílias, sofreu inúmeras remoções forçadas.

- Sapé

O Sapé possuía 2429 domicílios cadastrados e, para a execução das obras, foram removidas 1444 famílias, sendo o restante consolidado na área com infraestrutura. Desse número de removidos, 75 retornaram ao Condomínio A, 68 para o Condomínio B, 145 para o C, 87 para o F e 87 para o G, totalizando 462 unidades entregues, além de 34 famílias que receberam outros tipos de atendimento.

Ainda existem, portanto, 948 famílias aguardando o atendimento definitivo, que se dará na área de provisão externa Domenico Martinelli, junto ao reassentamento no mesmo local, proveniente da remoção total da favela Água Podre, e com a construção dos futuros condomínios D e E. Apesar da possibilidade do atendimento próximo ao local do núcleo original, ainda existirá um déficit de aproximadamente 400 famílias que não possuem destinação certa.

**Quadro 11 - Famílias removidas Sapé**

| Setores PAC Sapé | Famílias já Removidas | Atendidas com UH's e outros atendimentos | Em Auxílio Aluguel |
|------------------|-----------------------|--|--------------------|
| Sapé A           | 647                   | 214                                      | 433                |
| Sapé B           | 478                   | 205                                      | 273                |
| Defesa Civil     | 319                   | 77                                       | 242                |
| TOTAL            | 1444                  | 496                                      | 948                |

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

**Quadro 12** - Unidades previstas para atendimento déficit Sapé

| Unidades Previstas  |     |
|---------------------|-----|
| Água Podre          | 100 |
| Domenico Martinelli | 267 |
| Condomínio D        | 86  |
| Condomínio E        | 86  |
| TOTAL               | 539 |

**Quadro 3.2.6:** Fonte: SEHAB adaptado pela autora.

c) Relação das novas unidades habitacionais e/ou domicílios a serem consolidados com os espaços públicos

- Jardim Edite

Os conjuntos se relacionam bem com o sistema viário e espaços públicos existentes pelo fato do escritório contratado, ao desenvolver o projeto, ter levado em consideração essas questões. Os usos institucionais propostos localizam-se no térreo, de forma a ativar as calçadas, assim como as três portarias de entrada dos condomínios.

*Tinha uma coisa que estava sempre na nossa preocupação que era fazer com que a presença dos equipamentos no térreo contribuísse pra ativar um pouco mais a calçada, mesmo à noite, no fim de tarde... A UBS tá funcionando até as 19 horas. Tem um horário onde ainda ela fica com a luz acesa e tem uma relação visual e mesmo sonora entre o equipamento e a calçada... Por isso três portarias... Porque cada portaria é capaz de ativar um pouco a rua onde ela tá. Então, porque nas portarias as pessoas ficam sentadinhas conversando... E ficam mesmo. Ficam fazendo umas rodinhas em cada portaria (FERRONI, 2017, em entrevista à autora).*

Junto à Avenida Eng. Luís Carlos Berrini, na entrada do conjunto, há uma praça de uso público, que é mantida e conservada pelos moradores. Além disso, devido à extensão e consolidação da Rua Charles Coulomb, houve uma melhora significativa na integração com a praça existente, Arlindo Rossi, onde existem quadras e brinquedos para crianças.

**Figura 45** - Praça junto à entrada do Conjunto Jardim Edite



Acervo SEHAB, 2013.

- Sapé

O entorno onde se localiza a favela do Sapé já era bem provido de espaços públicos e áreas de lazer, como a Praça Antônio Bianco e Campo do Botafogo, entre outras. Na intervenção foram propostas três praças, sendo duas já implantadas e em funcionamento, com quadra, brinquedos infantis e bancos, bem utilizadas pelos moradores.

Uma questão complicada em relação aos espaços públicos remanescentes das remoções é a reocupação, que se intensifica cada vez mais na área. Existem várias construções executadas sobre redes públicas de esgoto, viários públicos, próximas a postes de fornecimento de energia elétrica, bem como nos terrenos onde serão construídos os condomínios D e E. Foi solicitada, junto à subprefeitura do Butantã, a remoção imediata desses novos domicílios, mas nenhuma providência foi tomada.

**Figura 46 - Reocupações favela do Sapé**

Acervo SEHAB, 2018.

d) Requalificação de moradias em setores altamente densos, precários e/ou com acesso inadequado à unidade habitacional.

- Jardim Edite

Não se aplica, pois a remoção das construções foi total.

- Sapé

Na favela do Sapé, mesmo antes da intervenção, predominavam as construções de alvenaria, que representavam 78% dos domicílios. No entanto, havia um significativo número de casas extremamente precárias em madeira, que chegavam a quase 10% dos domicílios, conforme aponta o Diagnóstico Social do Sapé.

**Quadro 13 - Diagnóstico social do Sapé, material das construções**

| Material       | %   |
|----------------|-----|
| Alvenaria      | 87  |
| Madeira        | 9,8 |
| Misto          | 2,9 |
| Outros         | 0,2 |
| Sem informação | 0,2 |
| Total          | 100 |

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.



Após a urbanização, a requalificação não foi efetiva. Embora a equipe da SEHAB e o escritório contratado tenham realizado diversos estudos e análises da precariedade dos domicílios, ainda existem construções em madeira na área e, em alguns setores da favela, a densidade continua extremamente alta, como também há a presença de “vuelas túnel”, ou seja, cobertas por edificações.

Infelizmente, em grande parte das intervenções realizadas pelo poder público, essas situações não conseguem ser resolvidas por completo e muitas vezes todo o recurso acaba sendo consumido na construção das unidades, restando pouco para a urbanização e melhorias das áreas remanescentes.

*Eles acham que por mais que não tem mais esgoto no córrego, não tem aquele cheiro. Mas eles acreditam que eles não foram beneficiados em nada. Só receberam conta... Conta de água, conta de luz, né, então, e as casas continuam na mesma forma (Equipe Cobrape, 2017, em entrevista à autora).*

Sabendo das dificuldades em controlar a ocupação das áreas urbanizadas, tendo em vista que as mesmas não seguem os parâmetros da “cidade formal”, houve um esforço da equipe técnica da SEHAB em, desde 2008, tentar criar uma legislação específica, um código de posturas, no entanto a ideia não foi adiante.

**Figura 47 - Reocupações e área extremamente densa da favela do Sapé**



Fonte: Acervo SEHAB, 2018.

e) Existência de apoio para reforma e qualificação das moradias

- Jardim Edite

Não se aplica.

- Sapé

Na intervenção do Sapé não houve apoio para reforma e requalificação de moradias. Os domicílios foram consolidados com a implantação de infraestrutura, mas não tiveram melhoria nas suas fachadas e nem em seus espaços internos. Na área ainda existem muitas casas precárias, com iluminação e ventilação deficientes.

Além disso, é possível perceber na intervenção um maior cuidado construtivo nas unidades habitacionais executadas na área, porém o mesmo cuidado não é verificado na consolidação das casas remanescentes. Conforme a experiência da SEHAB, esse contraste acaba propiciando o surgimento de um sentimento de

segregação entre os moradores que se mudam para os condomínios e os que permanecem na área a ser consolidada.

f) Obras para redução dos riscos geotécnicos

- Jardim Edite

Com a remoção de todos os domicílios e implantação do conjunto, o risco também foi completamente eliminado.

- Sapé

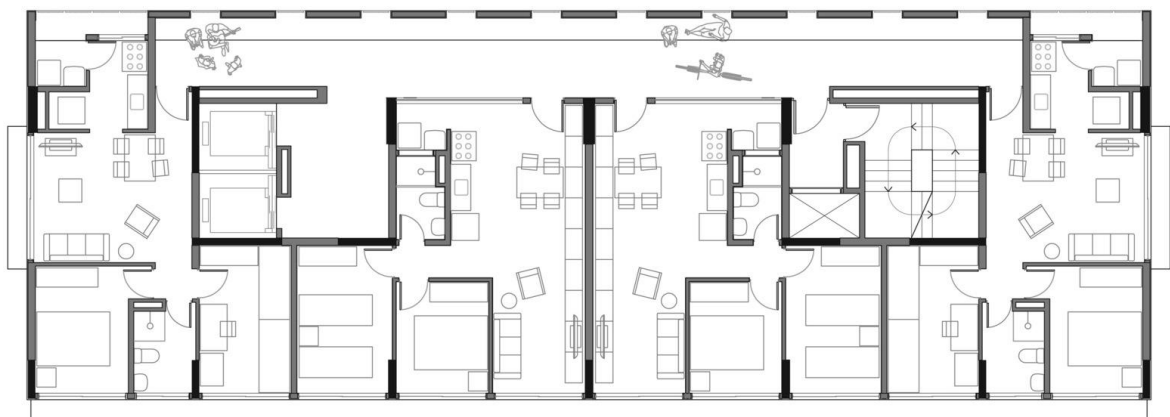
A área de risco junto ao córrego do Sapé foi removida, assim como os domicílios em risco construtivo.

g) Variedade de tipologias para atendimento da diversidade familiar

- Jardim Edite

Na intervenção foram projetadas diferentes tipologias, incluindo *duplex*, mas que possuem uma organização interna parecida, sempre com um banheiro, dois quartos, sala e cozinha.

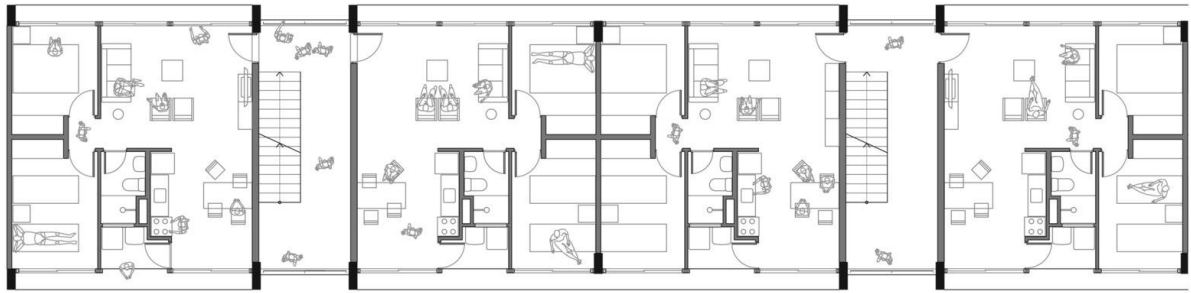
**Figura 48 - Tipologia Torre Jardim Edite**



0 1 2 5

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>.

**Figura 49 - Tipologia Lâmina Jardim Edite**



0 1 2 5

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>.

Além disso, todas possuem o mesmo detalhe do armário baixo que, projetado externamente na fachada, possibilita um espaço a mais para armazenamento.

**Figura 50 - Detalhe nicho para armários**



Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

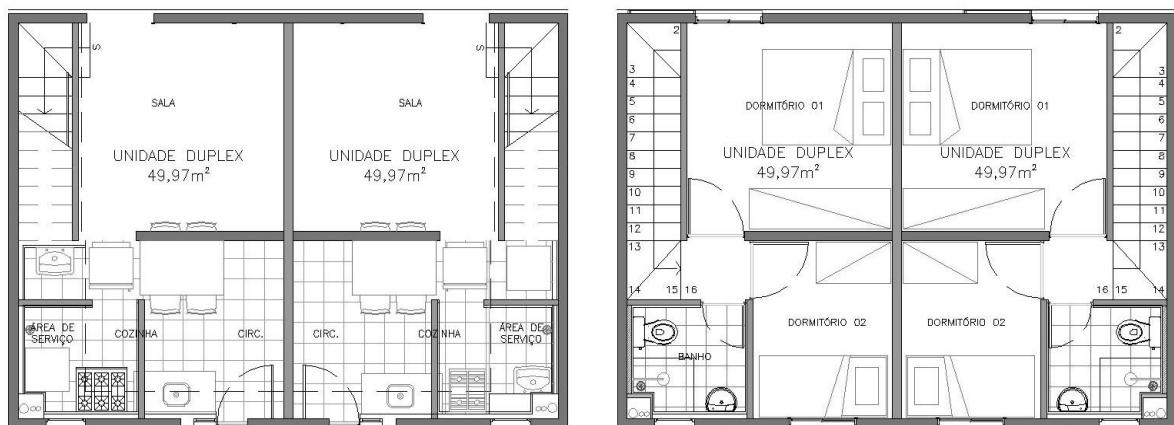
As unidades habitacionais foram distribuídas de acordo com a renda familiar, já que as torres que possuem acesso por meio de elevadores possuem um custo mais alto de condomínio do que as torres acessadas por escadas.

Embora exista essa variedade de tamanho e disposição das unidades, as mesmas acabam não atendendo de forma adequada às famílias mais numerosas, pois só existem tipologias de dois dormitórios. Além disso, como a remoção da favela foi total e não houve a opção por continuar em domicílio na área, os moradores tiveram que se adaptar à vida em condomínio e arcar com as novas despesas que essa forma de moradia exige, que serão tratadas mais adiante.

- Sapé

Na intervenção do Sapé foi projetada uma grande variedade de tipologias para atendimento da diversidade familiar. Os condomínios compreendem sete tipologias diferentes: duas tipologias acessíveis, três tipologias de dois dormitórios, uma tipologia de três dormitórios e uma tipologia *duplex*. Porém, na seleção da demanda para cada condomínio e unidade, houve um certo desentendimento entre os moradores quanto ao atendimento na unidade maior.

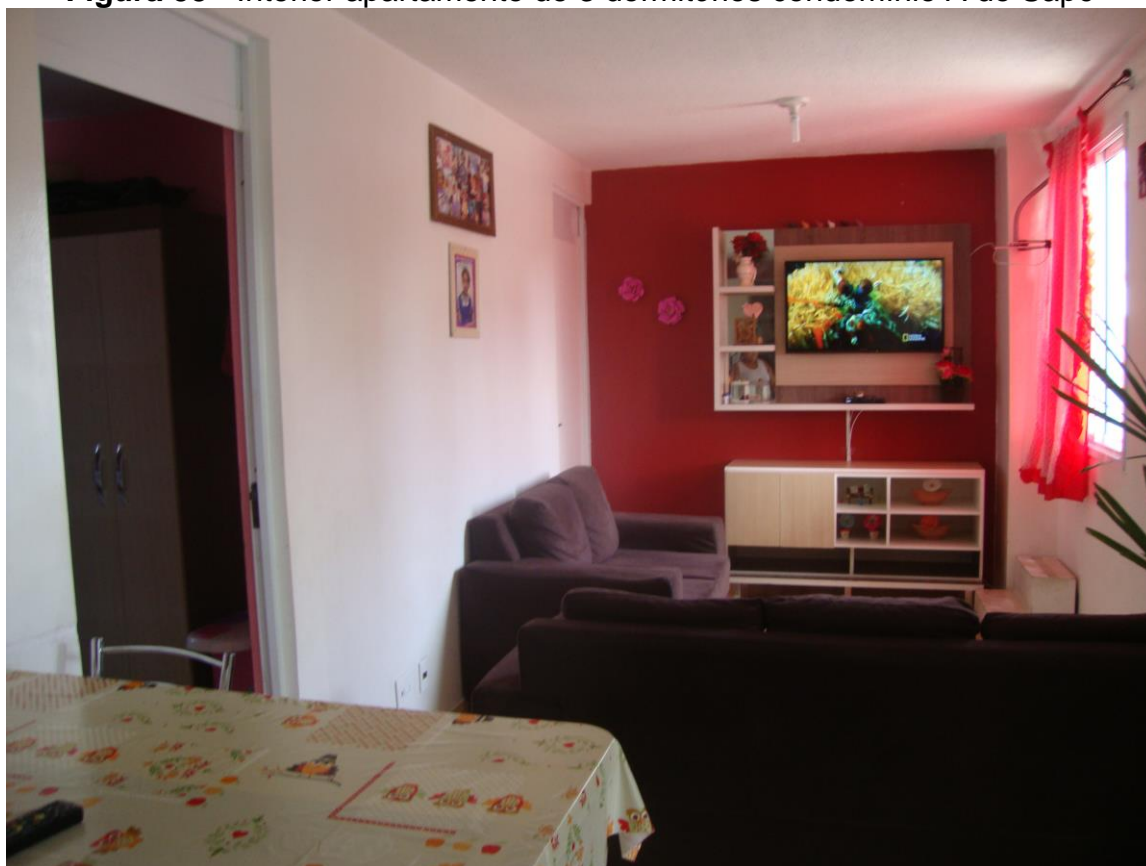
**Figura 51 - Tipologia duplex do Sapé**



Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

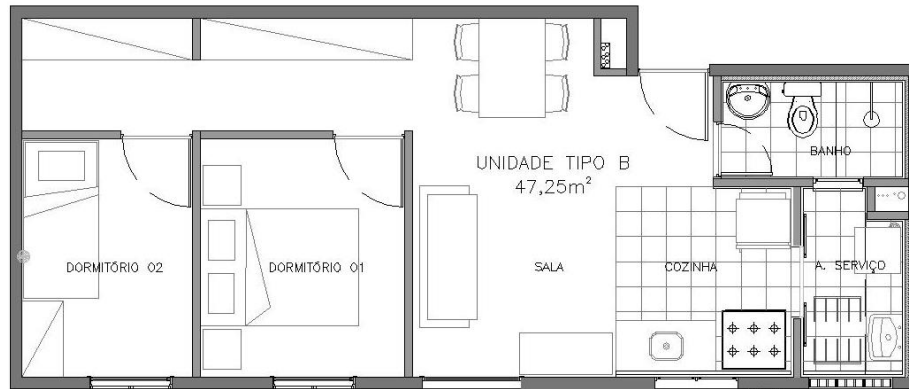
**Figura 52 - Tipologia 03 dormitórios do Sapé**

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

**Figura 53 - Interior apartamento de 3 dormitórios condomínio A do Sapé**

Fonte: Arquivo pessoal, 2017.

**Figura 54** - Uma das tipologias de 02 dormitórios do Sapé



Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

Face à escassez de recursos ao final da obra, as casas sobrepostas não foram construídas. No entanto, foram executadas readequações para as famílias onde foi constatada a inadequação à alternativa habitacional do condomínio. Além disso, como mais uma opção para atender a essa demanda, foram realizadas permutas<sup>33</sup>, tanto internas, na própria área de intervenção do Sapé, quanto externas.

**Figura 55** - Readequação executada no Sapé



Fonte: SEHAB, DTS Sul, 2013.

<sup>33</sup> A permuta é uma modalidade ofertada nos casos em que a unidade habitacional não atende às necessidades da família. Este procedimento permite a troca de modalidade de atendimento habitacional definitivo entre as famílias beneficiadas, podendo um morador que foi removido, e será atendido com uma unidade habitacional em condomínio, ocupar um domicílio na área a ser consolidada. O imóvel oferecido para a realização da permuta deverá ter condições de habitabilidade e salubridade.

#### h) Densidade

- Jardim Edite

Antes da remoção da favela para a construção das unidades habitacionais, em meados de 2008, a densidade demográfica no Jardim Edite era extremamente alta, de aproximadamente 1.536 hab/ha. Após a implantação dos condomínios, esse número diminuiu bastante, chegando a 460 hab/ha, pois parte da área ocupada foi utilizada para a melhoria do sistema viário e implantação dos equipamentos públicos.

- Sapé

Antes da intervenção a densidade demográfica no Sapé era bem alta, de aproximadamente 913 hab/ha. Após a intervenção e remoção de grande número de moradias, esse índice diminuiu bastante e caiu para 622 hab/há. Mas ainda existem trechos na área remanescente que são extremamente densos.

#### 4.1.3 Acessibilidade

##### a) Redução das situações de difícil acesso aos domicílios ou condomínios

- Jardim Edite

Os condomínios possuem fácil acesso pelas amplas avenidas Eng. Luís Carlos Berrini e Av. Jornalista Roberto Marinho, além do espaço para estacionamento de veículos na Rua Charles Coulomb. A entrada para as unidades habitacionais se dá através das cinco portarias que foram localizadas no nível da rua, ou com acesso através de rampas.

- Sapé

Os condomínios são todos acessíveis através dos novos viários que foram criados na urbanização. Quanto à área remanescente, as vielas foram pavimentadas e receberam melhorias, porém algumas continuam com degraus altos ou irregulares e geram situações de difícil acesso aos domicílios.



**Figura 56** - Detalhe melhoria escadaria no Sapé



Fonte: SEHAB, DTS Sul, 2017.

b) Articulação do sistema viário da urbanização com o do entorno

- Jardim Edite

Em trecho antes ocupado pela favela, foi executada a extensão da Rua George Ohm, fazendo a ligação da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Rua Charles Coulomb, esta última existente no loteamento original, mas que, antes, estava parcialmente implantada. Essas melhorias facilitaram ainda mais a articulação do sistema viário com a urbanização e seu entorno.

**Figura 57 - Mapa Sistema Viário Jardim Edite**



Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

- Sapé

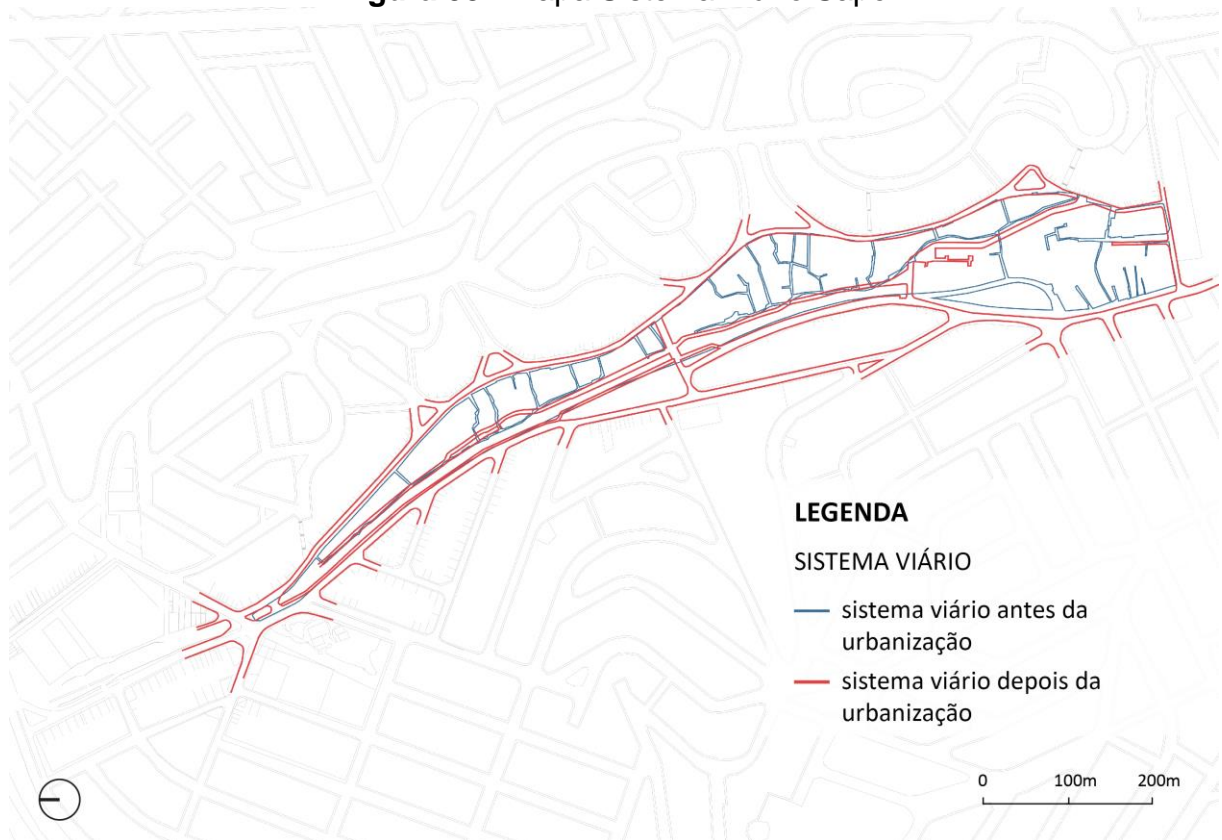
Na intervenção da favela do Sapé foram abertas três novas vias: a Travessa Terezinha do Carmo Cubateli, a Travessa Maria Adelia de Souza e a via paralela ao córrego (denominada na regularização de Viela 1,6 e 8). Essas vias articularam-se muito bem ao sistema viário do entorno e melhoraram muito o fluxo de veículos na região, em especial a Travessa Terezinha do Carmo Cubatelli, que está entre o Sapé A e Sapé B.

*A gente desenhou como se fosse um sistema viário, mas a gente adotou coletivamente com a Secretaria do Verde, com a SIURB, principalmente, que é a margem direita do Sapé 1 não passaria carro e que, na margem 2, a gente iria resolver as duas mãos de veículo. Até porque tinha um projeto antigo que era uma duplicação da Waldemar... Enfim, tinha um monte de desapropriação pra fazer e a Prefeitura nunca tem recurso pra fazer essas desapropriações. Então a gente conseguiu manter a Waldemar como uma rua local e não como uma artéria coletora. Porque se ela fosse artéria coletora, ela não poderia ter a largura que ela tem. E aí a gente conseguiu acomodar tudo... (GRINOVER, 2017, em entrevista à autora).*

Também, conforme esclarece a projetista, houve diversas discussões sobre a duplicação da Rua Waldemar Roberto e sua extensão, porém a mesma foi mantida

como via local, de forma a evitar mais remoções e desapropriações, inclusive em trechos de área particular.

**Figura 58 - Mapa Sistema Viário Sapé**



Fonte: SEHAB, adaptado pela autora

c) Acesso de veículos utilitários como ambulâncias e caminhões de bombeiros

- Jardim Edite

O acesso de veículos utilitários aos condomínios foi garantido.

- Sapé

Com as novas vias, o acesso de veículos utilitários foi garantido, porém não chegam à porta de cada domicílio. Grande parte das construções na área remanescente é acessada através de vielas estreitas.

d) Acessibilidade de pedestres aos domicílios, áreas de lazer e equipamentos

- Jardim Edite

A intenção do projeto era permitir essa permeabilidade de acesso entre as áreas condominiais e os equipamentos, já que foi idealizada uma área de lazer comum que poderia ser acessada pelos moradores de todos os blocos. Porém, o acesso foi fechado e cada edifício se constitui em um condomínio independente dos demais. Devido aos moradores dos edifícios “torre” pagarem um condomínio mais alto, pela manutenção do elevador, eles restringiram o uso da máquina pelos moradores dos edifícios em lâmina, segregando os blocos e dificultando a utilização da área de lazer por todos, em especial aos deficientes físicos.

Quanto aos equipamentos, como os mesmos estão inseridos junto ao corpo dos conjuntos, são de fácil acesso pelos moradores.

- Sapé

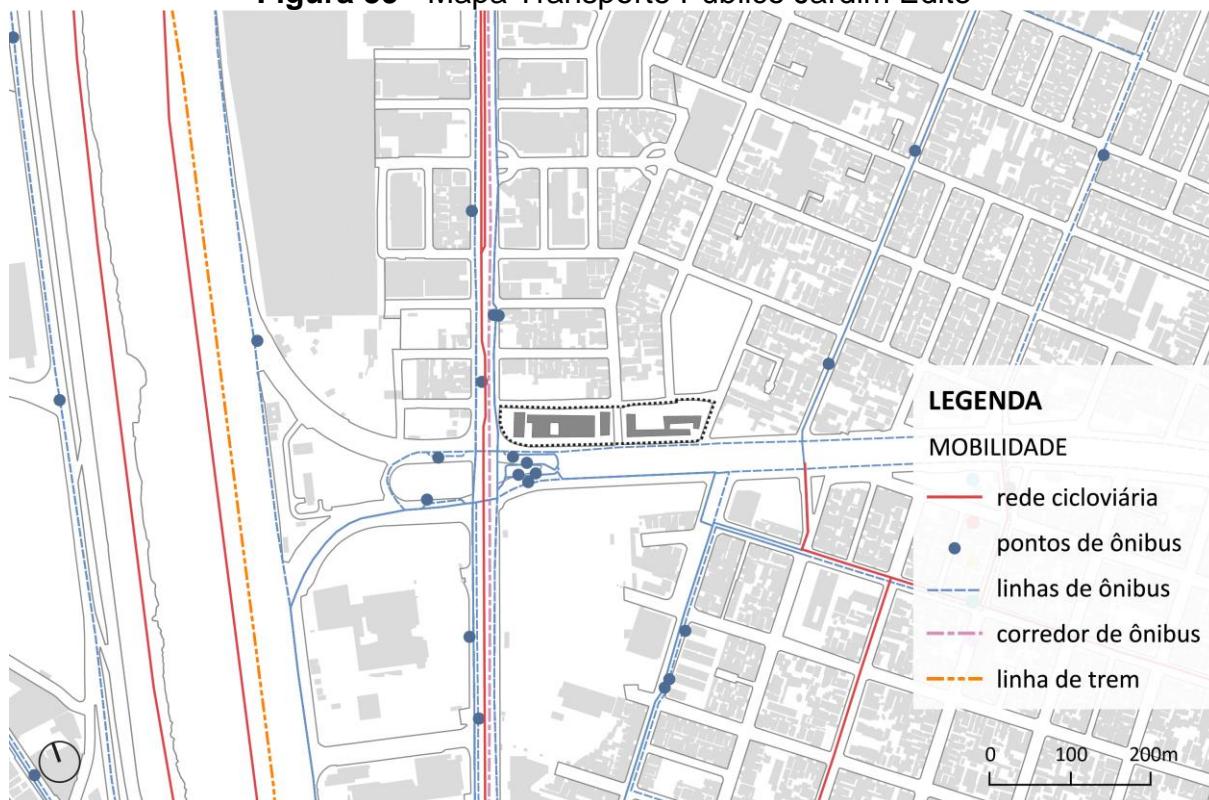
Devido à criação das novas vias e áreas de lazer dentro da intervenção, o acesso de pedestres melhorou bastante. No entanto, como já comentado nos itens anteriores, a acessibilidade aos domicílios ainda é complicada em algumas vielas, por sua largura e também devido à presença de degraus. Dessa forma, na área remanescente, o deslocamento de pessoas com deficiência física e de idosos continua difícil.

e) Atendimento por transporte público

- Jardim Edite

O empreendimento Jardim Edite está localizado em área bem-dotada de infraestrutura e com fácil acesso ao transporte público. Nas vias junto ao empreendimento existem diversas linhas de ônibus e, a poucos minutos de caminhada, existe a estação Berrini, pertencente à linha 9 da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM). Também terá acesso fácil à futura estação Chucri Zaidan, da linha ouro (monotrilho).

**Figura 59 - Mapa Transporte Público Jardim Edite**

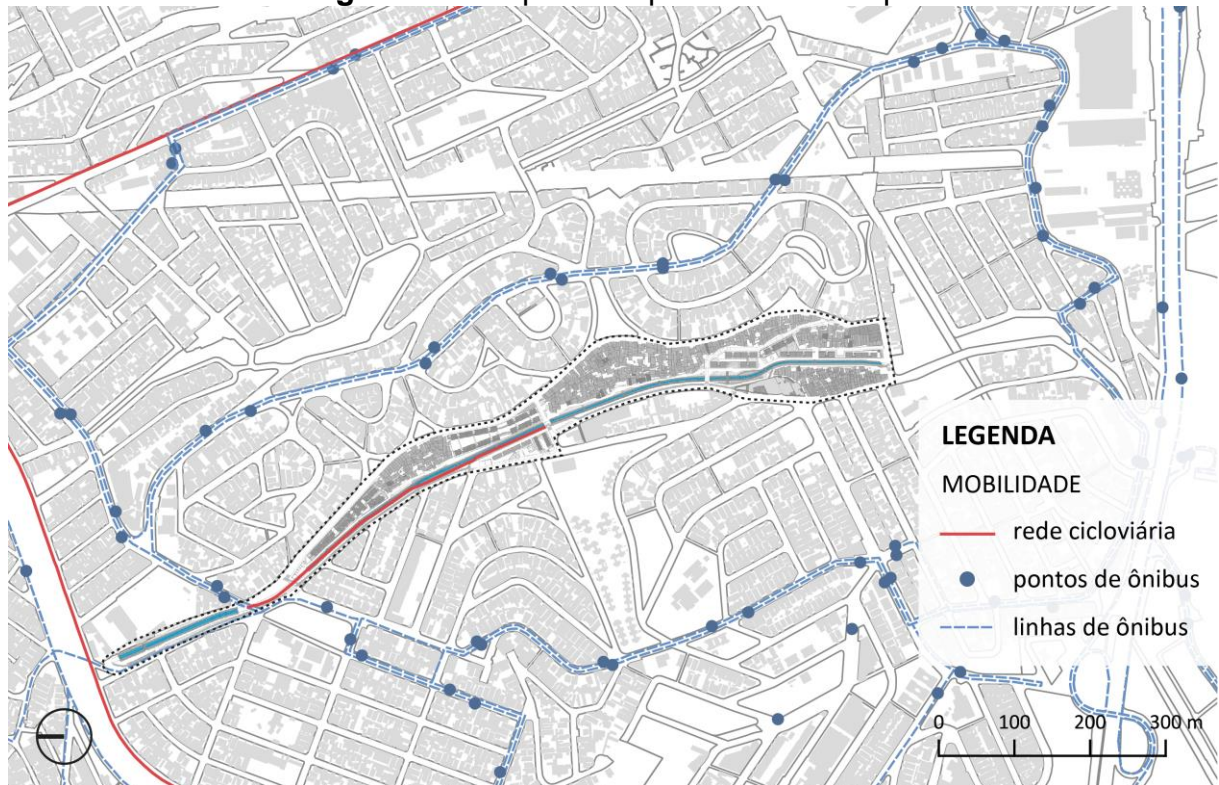


Fonte: Google, adaptado pela autora.

- Sapé

A área é bem atendida por transporte público, principalmente por ônibus, na Avenida do Rio Pequeno, com linhas que chegam até a estação Butantã, da linha amarela do Metrô. No entanto, embora o sistema viário junto à urbanização tenha melhorado bastante, ainda não há circulação de ônibus na área de intervenção.

**Figura 60 - Mapa Transporte Público Sapé**



Fonte: Google, adaptado pela autora.

f) Presença de domicílios distantes a mais de 50m de uma via veicular

- Jardim Edite

Não há.

- Sapé

Todos os condomínios, como também os domicílios remanescentes, estão em uma distância menor do que 50 metros das vias veiculares.

#### 4.1.4. Localização

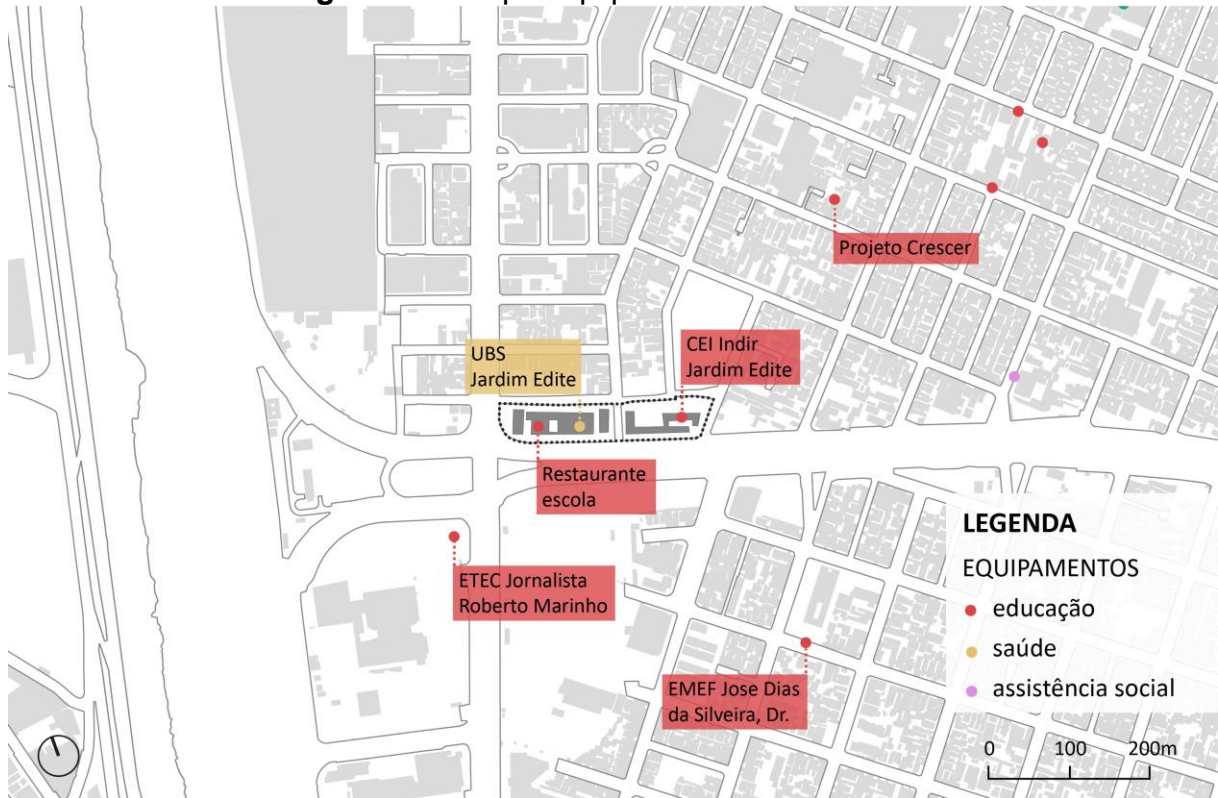
a) Existência de equipamentos no perímetro de intervenção e entorno

- Jardim Edite

Próximo ao local da favela não existiam muitos equipamentos e, dessa forma, na elaboração do projeto, foram pensados espaços para uso institucional, saúde (UBS), educação (Centro de Educação Infantil – CEI) e de geração de renda

(Restaurante-escola). Próximo ao empreendimento também foi construída uma Escola Técnica Estadual (ETEC).

**Figura 61 - Mapa Equipamentos Jardim Edite**



Fonte: Google, adaptado pela autora.

Nas intervenções realizadas pela SEHAB, não é comum encontramos empreendimentos de uso misto, devido às dificuldades na ocasião da regularização fundiária ou mesmo na gestão desses espaços junto a outras secretarias. No entanto, conforme relato de moradores e projetistas, a experiência de inserir os equipamentos, nesse caso, foi muito positiva.

*A própria creche tem questões interessantes porque a primeira reação da entidade que ocupou foi querer fazer uma rede, porque eles estavam com medo que fossem jogadas coisas em cima das crianças... Depois uma das diretoras dessa instituição esteve lá com as pessoas responsáveis pela administração da creche pra dizer que era crucial, pra eles, estabelecer uma relação de respeito e de controle entre moradores e creche... Então acho que tem resultados que vão além de só... De uma simples incorporação do equipamento no conjunto, que vão mais para um desenvolvimento de integração social ou da presença do equipamento diante da comunidade. Isso contribui para um avanço, eu acho. Ao mesmo tempo que, se não houver uma gestão interessada, e realmente comprometida, o fracasso é muito maior porque... Eu acho que essa integração física, de algum jeito, obriga a uma mobilização por parte dos gestores dos equipamentos públicos, que eu acho saudável. É isso que eu acho. E que se mostra lá*

*bem. Acho que deu bons resultados, porque a creche não tem a tal tela e a UBS tá lá, enfim, funcionando bem. Serve, inclusive, como uma espécie de centro comunitário, tal... (FERRONI, 2017, em entrevista à autora).*

**Figura 62** - Parte interna da UBS antes da inauguração



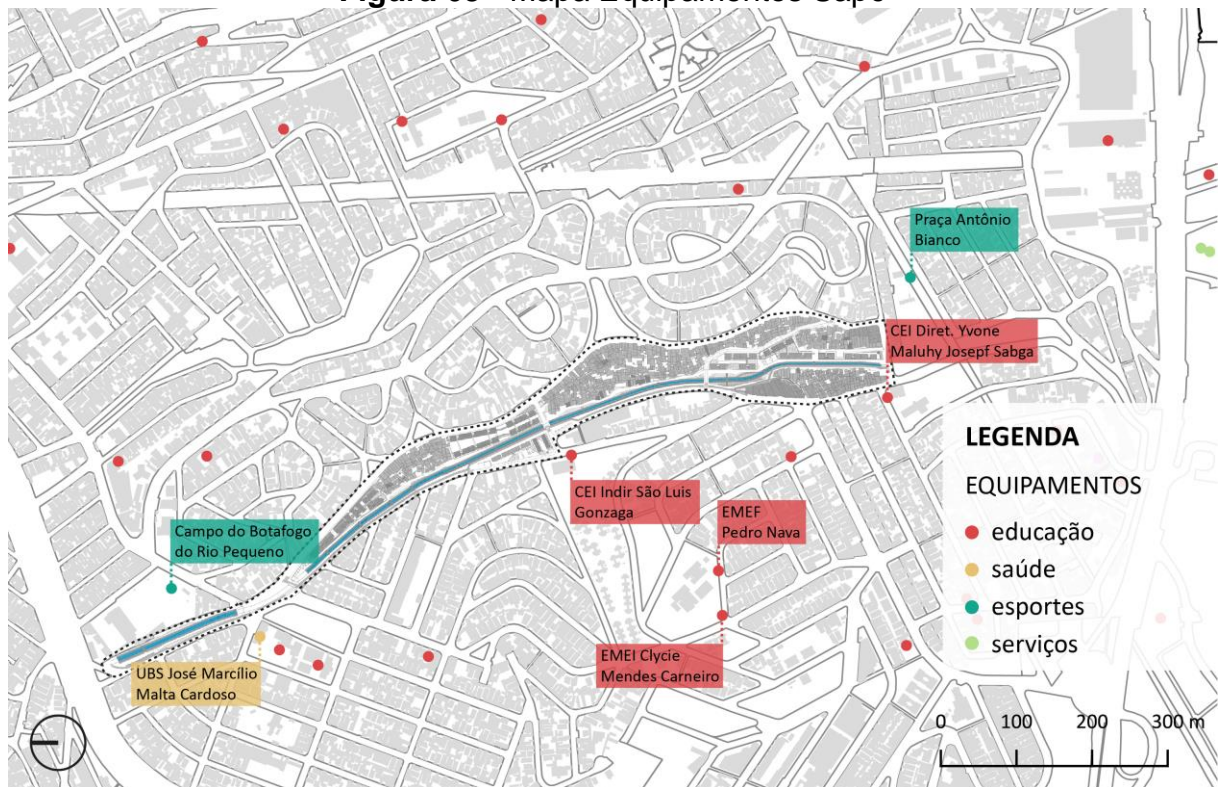
Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

- Sapé

Na intervenção de urbanização do Sapé não foram propostos equipamentos públicos. No entanto, o entorno já era bem servido de escolas, creches, UBS e áreas de lazer, além da proximidade com o CEU Butantã.



**Figura 63 - Mapa Equipamentos Sapé**



Fonte: Google, adaptado pela autora.

b) Existência de áreas de lazer no perímetro de intervenção e entorno

- Jardim Edite

No entorno há uma praça em bom estado de conservação, denominada Arlindo Rossi, com quadras e playground. Já no empreendimento, existe uma área de lazer condominial de acesso por todos os blocos (apesar da quadra estar localizada sobre um bloco, todos têm acesso), no entanto, como já foi mencionado, o acesso a essa área de lazer foi fechado pelos próprios moradores.

**Figura 64** - Minicampo de futebol do Jardim Edite antes da separação dos blocos em condomínios



Fonte: Arquivo pessoal, 2013.

- Sapé

No entorno do Sapé já existiam espaços públicos e de lazer, como a Praça Antônio Bianco e Campo do Botafogo, entre outras. Conforme citado anteriormente, na intervenção, ainda foram propostas três praças, sendo duas já implantadas e em funcionamento, com quadra, brinquedos infantis e bancos, bem utilizadas pelos moradores.

A dificuldade encontra-se na manutenção desses espaços, pois nota-se uma ausência do poder público, principalmente da subprefeitura do Butantã, que deveria ser responsável por essa zeladoria e fiscalização, de forma a evitar a reocupação dessas áreas.

**Figura 65 - Área de lazer infantil Sapé**



Acervo pessoal, 2017.

**Figura 66 - Praça com quadra Sapé**



Fonte: Acervo pessoal, 2017.

c) Existência de comércios e serviços no perímetro de intervenção e entorno

- Jardim Edite

No Jardim Edite existia um comércio local, porém, com a remoção total e construção dos condomínios, os mesmos não voltaram, o que trouxe dificuldades para a população. No entorno existe a presença de alguns comércios e serviços, mas, por tratar-se de uma área mais valorizada, são muito caros e não costumam ser utilizados pelos moradores, que acabam realizando grandes deslocamentos para encontrar estabelecimentos com preços mais acessíveis.

Conforme notícia publicada na Folha de São Paulo, em 02 de agosto de 2015, a dona de casa Quitéria da Silva (50 anos), precisa percorrer 4,5 quilômetros até a favela de Paraisópolis para poder realizar as compras do mês. Essa situação é recorrente para grande parte dos moradores do conjunto.

Em conversas com lideranças da área, foi relatado que houve discussões quanto à possibilidade de implantar-se alguns espaços comerciais no conjunto. No entanto, como não seria possível que todos os comerciantes removidos fossem contemplados com os espaços, os moradores optaram por eliminar esse uso do projeto. Além disso, devido à dificuldade de diálogo com as secretarias envolvidas e à gestão desses espaços, há uma resistência da SEHAB em implantar o comércio, em especial quando este encontra-se junto ao edifício residencial.

*Então, aqui tinha uma praça com um pequeno comércio, com uma passagem. O comércio a gente ainda foi tentando manter nessa versão, nessa segunda versão, mas o que acontece é que a SEHAB, em geral, tem uma certa resistência... Tem muita resistência, de qualquer maneira, a incorporar qualquer coisa que não seja habitação... O comércio foi perdendo força nas discussões. Um pouco porque eu entendo que eram muitas frentes pra abrir de convencimento, no sentido que você já tinha os equipamentos incorporados no mesmo lote. Já tinha até a resistência do setor jurídico porque esse lote tem que ser um lote de uso compartilhado... A quem pertence... (FERRONI, 2017, em entrevista à autora).*

- Sapé

Por causa da permanência de mais de um terço das famílias na área, ainda existem comércios e serviços locais que atendem tanto aos moradores da área remanescente quanto aos dos condomínios.

Com a área urbanizada, e uma garantia maior de permanência, muitos comerciantes investiram em suas atividades e ampliaram ou melhoraram os seus

comércios. Além disso, na Avenida do Rio Pequeno há uma grande concentração de estabelecimentos comerciais, lanchonetes e mercado, entre outros, que atendem à população do Sapé.

Assim como no Jardim Edite, conforme relato da equipe social da Cobrape, também houve discussões quanto à implantação dos comércios no Sapé, inclusive junto às casas sobrepostas. No entanto, pela escassez de recursos, essa proposta não foi executada.

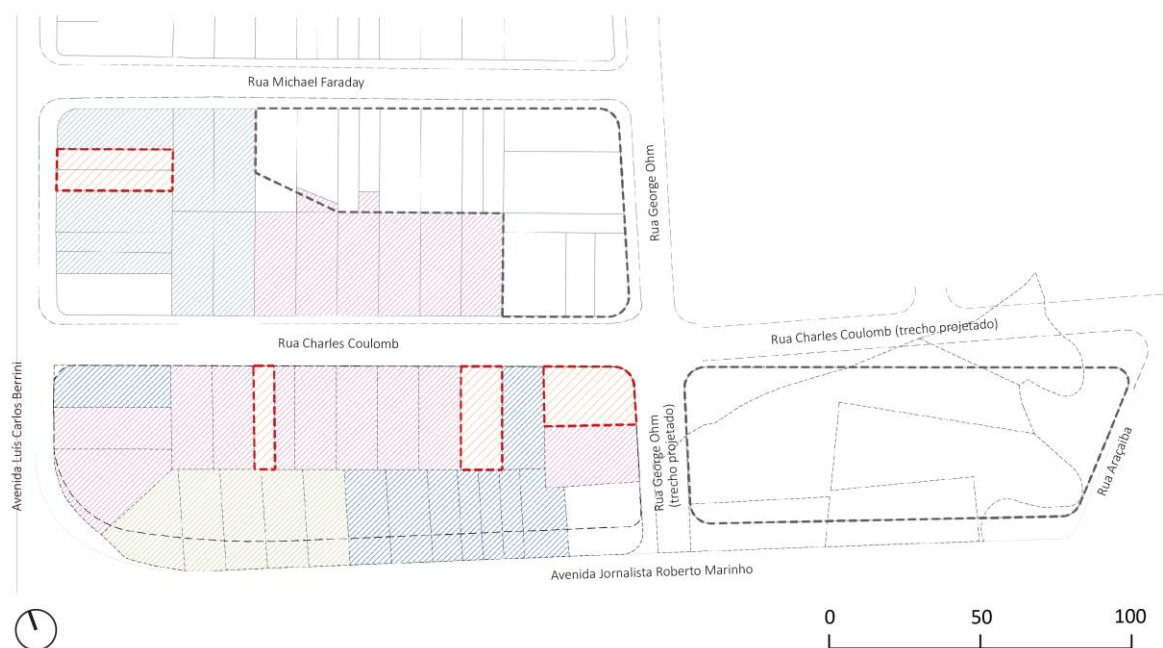
*Construídos dentro da apresentação inicial pra população estava até o H. E as casas sobrepostas e as áreas de comércio também, porque aqui dentro do Sapé foram removidos sessenta domicílios que eram comércio também. E na época também seria discutido que esses comércios seriam atendidos aqui no E. É que, embaixo, a parte do subsolo do E seriam todos comércios, mas isso também se perdeu, né, no condomínio E (Equipe Social Cobrape em entrevista à autora, 2017).*

#### 4.1.5 Segurança na posse

a) Andamento do processo de regularização fundiária da área.

- Jardim Edite

A questão fundiária na região é bem complexa, pois os terrenos onde estão inseridos o Jardim Edite I e II são, em sua grande maioria, de propriedade da Fazenda do Estado, parte do Departamento de Estradas e Rodagem (DER) e outros lotes particulares, mas já desapropriados pela PMSP.

**Figura 67 - Base Fundiária Jardim Edite****LEGENDA****BASE FUNDIÁRIA**

|  |  |  |                       |
|--|--|--|-----------------------|
|  | DER (Departamento de Estrada e Rodagens)   |  | Lotes PMSP            |
|  | Fazenda do Estado - Permissão de uso SEHAB |  | Perímetros DIS 50.144 |
|  | Fazenda do Estado - Permissão de uso SSP   |  | Perímetros DIS 52.606 |

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

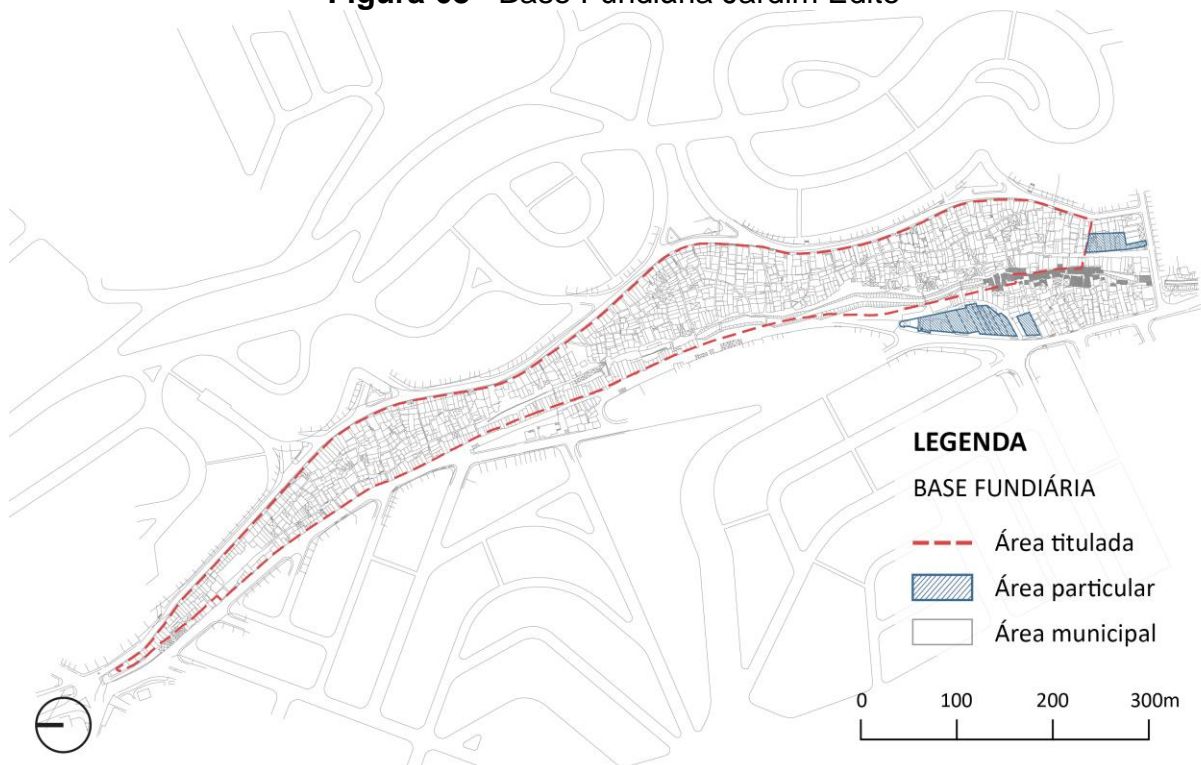
Conforme informações da Coordenadoria de Regularização Fundiária da SEHAB, o projeto de edificação foi aprovado na Secretaria de Licenciamento (SEL) e obteve o alvará de execução. No entanto, para solicitar o “Habite-se”, e assim poder comercializar as unidades aos moradores, a situação fundiária da área precisaria estar resolvida. Como os terrenos estaduais ainda não foram transferidos ao município, a regularização fundiária está paralisada até que se efetive a doação.

- Sapé

A favela do Sapé foi regularizada em 2004, quando os moradores, mesmo em situação de precariedade e risco, receberam os “títulos”, ou seja, os Termos de Concessão de Uso. Após a urbanização, a questão da regularização fundiária foi retomada nas áreas, mas atualmente encontra-se paralisada, devido à situação das reocupações, estas, inclusive, sobre a rede de esgotamento sanitário. Quanto à regularização das novas unidades habitacionais, o processo está em andamento.

Todos os condomínios possuem Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e os demais trâmites estão avançando.

**Figura 68 - Base Fundiária Jardim Edite**



Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

#### 4.1.6. Economicidade

a) Comprometimento da renda com as despesas de condomínio, TPU e concessionárias

- Jardim Edite

Nos condomínios do Jardim Edite, a parcela de comprometimento com essas despesas seria de 30% da renda familiar. Os gastos no condomínio são de aproximadamente 40 reais com o gás, 60 reais com a água, 200 reais com energia elétrica e no mínimo 150 reais (o valor varia conforme a renda da família) do Termo de Permissão de Uso (TPU). Quanto ao valor do condomínio, o mesmo varia de acordo com o bloco:

**Quadro 14 - Valores condomínio Jardim Edite**

| Bloco    | Valor condomínio |
|----------|------------------|
| 1, 3 e 4 | R\$ 130,00       |
| 2        | R\$ 100,00       |
| 5        | R\$ 115,00       |
| Edite II | R\$ 130,00       |

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.

Existe uma grande dificuldade para as famílias mais vulneráveis assumirem esses custos, que são bem superiores aos gastos de quando moravam na favela. Além disso, os apartamentos que possuem acesso por elevador pagam uma taxa de condomínio ainda mais elevada.

- Sapé

Nos conjuntos do Sapé, o comprometimento é bem semelhante ao do Jardim Edite, sendo que o valor de condomínio mensal foi estipulado em 70 reais. Grande parte dos moradores atendidos em unidades habitacionais continua morando em seus apartamentos, porém alegam dificuldade em arcar com as despesas e acabam deixando de pagar o TPU.

Como é possível verificar-se na tabela de rendimento familiar per capita, com informações obtidas na ocasião da selagem (cadastro) do Sapé, a área era composta por famílias bem vulneráveis, sendo mais da metade com renda inferior a 1 salário mínimo.

**Quadro 15 - Rendimento familiar per capita Sapé**

| Classe de Rendimento Familiar per capita | %     |
|--|-------|
| Mais de 0 até 1/2 s.m.                   | 33,9  |
| Mais de 1/2 a 1 s.m.                     | 35    |
| Mais de 1 a 1 e 1/2 s.m.                 | 17,5  |
| Mais de 1 e 1/2 a 2 s.m.                 | 5,8   |
| Mais de 2 a 3 s.m.                       | 2     |
| Mais de 3 a 4 s.m.                       | 0,2   |
| Mais de 4 a 5 s.m.                       | 0,3   |
| Não tem renda                            | 5,4   |
| Total                                    | 100,1 |

Fonte: SEHAB, adaptado pela autora.



Na área remanescente, embora os moradores tenham que pagar os serviços oficiais de água, luz e esgoto, as despesas mensais são inferiores, gerando um comprometimento menor, que se adequa mais facilmente à renda das famílias.

b) Custo da obra

- Jardim Edite

Os recursos para a obra vinham da CEF, por meio da OUCAE. Na ocasião da licitação do lote 09, que compreendia o Jardim Edite, o valor total destinado à intervenção da favela era de R\$ 42.409.962,97, porém, o valor final da obra foi de R\$ 57.000.000,00.

Conforme relato de um dos projetistas, as decisões de projeto foram no sentido de reduzir o custo da obra:

*Por exemplo, as fachadas, todas as decisões lá foram um pouco no sentido de uma certa racionalização, com o uso dos elementos vazados mais simples possível, com o fechamento das circulações com uma gradinha ou com alvenaria, que é a coisa mais barata que tem. Tipo isso aqui, né. São decisões no sentido de tentar reduzir o custo (FERRONI, 2017, em entrevista à autora).*

No entanto, isso não aconteceu totalmente e algumas opções impactaram bastante no custo da unidade, como, por exemplo, os amplos corredores de acesso às unidades. Embora eles tenham a função de ser um espaço de encontro entre os moradores, gasta-se muito em fôrmas, aço e concreto, ainda mais nos edifícios torre. O custo da unidade resultou em, aproximadamente, R\$150.000,00, sem considerar os valores referentes à desapropriação dos terrenos.

Além disso, ao realizar-se a substituição total da favela por conjuntos habitacionais, todas as famílias removidas aguardam em auxílio aluguel, o que acarreta um gasto de R\$ 400,00 reais por mês para cada uma delas. No caso do Jardim Edite, que as remoções acabaram no final de 2010, até o reassentamento definitivo das 252 famílias do Jardim Edite I, inaugurado no final de 2012, e das outras 68 famílias que foram para o Jardim Edite II, inaugurado no meio de 2017, esse gasto foi de, aproximadamente, R\$ 4.540.800,00, fora os valores dispendidos com os outros atendimentos.

- Sapé

Como esclarecido anteriormente, os valores das licitações do Sapé A e Sapé B foram, respectivamente, R\$ 43.352.050,16 e R\$ 34.816.099,36, porém, ao final da obra, os valores gastos também foram superiores, de R\$ 58.060.785,80 e R\$ 52.503.884,75, nessa ordem. Conforme informações da SEHAB, o custo das unidades também ficou bem elevado: a do Sapé A foi de R\$ 149.000,00 e do Sapé B R\$ 132.000,00, com valores atualizados para nov. de 2018.

Como ocorreu no Jardim Edite, por mais que houvesse um esforço do escritório contratado em desenvolver um projeto de baixo custo, algumas decisões de projeto acabaram encarecendo bastante a obra, como o corredor de acesso às unidades, que também é bem amplo em parte dos condomínios do Sapé. Além disso, como na maioria das vezes, os projetos são licitados “às pressas” e sofrem muitas modificações ao longo do projeto executivo e da obra, e os impactos no custo acabam tornando-se bem significativos.

Conforme relatos da equipe da SEHAB e gerenciadora social, outra questão significativa é que as obras dos condomínios habitacionais foram feitas em um ritmo mais acelerado, já que são mais simples de executar e mais rentáveis financeiramente às construtoras. Dessa forma, a parte da urbanização da área remanescente acabou ficando em segundo plano e, devido à escassez de recursos mais ao final da obra, diversos serviços que estavam previstos não foram concluídos.

*Não tinha mais dinheiro. Acabou. E as sobrepostas também, que as sobrepostas a gente conseguiu brigar até o ano passado a ser construídas... Pelo menos 24. De repente não dá mais 24, né, Marina. Eram sessenta e poucos. De sessenta e pouco passou pra vinte e quatro. E de vinte e quatro, nada. Isso já tava previsto, mas de repente não tem mais dinheiro... (Equipe Cobrape, 2017, em entrevista à autora)*

#### 4.1.7 Adequação cultural

##### a) Constituição de organizações da sociedade civil

- Jardim Edite

Durante o trabalho de pré-ocupação, houve a formação do conselho gestor do Jardim Edite. Além disso, por se tratar de uma intervenção no âmbito de uma

Operação Urbana Consorciada, havia também o conselho gestor da OUCAE, do qual fazia parte o Sr. Gerôncio, uma liderança que participou ativamente de todo o processo, principalmente no que tange a realocação das famílias na mesma área.

- Sapé

Durante o processo de elaboração do projeto, foi formado o Conselho Gestor da ZEIS na área, além de outras esferas de participação tais como Micro rede do Sapé e a Rede Butantã.

- b) Participação dos moradores na elaboração do projeto e acompanhamento da obra.

- Jardim Edite

A participação foi ampla. Houve muitas discussões de projeto com os moradores, como também a definição de quais equipamentos públicos deveriam integrar o local em conjunto com as unidades a serem projetadas (atendimento para as 252 famílias). As principais reivindicações dos moradores foram: AMA, UBS, creche e um equipamento de geração de renda (restaurante-escola). Todas foram atendidas, com exceção da primeira.

- Sapé

A atuação do conselho foi bem ampla, assim como as discussões no âmbito das redes. Houve uma boa relação entre moradores e projetistas na busca das soluções mais adequadas para a área.

*Então, assim, foi um trabalho de muitas idas e vindas, mas eu acho que a gente sempre manteve uma relação muito forte com a comunidade. Então toda vez que a gente tinha que tomar uma decisão, a gente procurava lembrar das conversas, da maneira como as pessoas já viviam lá, pra poder incluir isso nos novos espaços. Então, várias coisas que a gente pensou e que agora eu tô vendo que tão sendo colocadas assim tem a ver com isso. Tem a ver com incluir a opinião de quem já mora lá e vai continuar morando (GRINOVER, 2018, em entrevista à autora).*

Entretanto, ao longo do processo, percebeu-se uma falta de união dos conselheiros e de envolvimento nas reuniões. Além disso, a participação dos

moradores nas discussões de projeto e andamento das obras poderia ter sido mais efetiva.

c) Trabalho de pré e pós-ocupação

- Jardim Edite

Antes do início da mudança das famílias, foi realizada a seleção e votação para a formação do conselho gestor do Jardim Edite ZEIS1/C 011, no qual um dos primeiros trabalhos era discutir o funcionamento dos equipamentos urbanos em relação ao condomínio e, também, as normas do condomínio, em conjunto com os moradores. Houve um intenso trabalho de pré e pós-ocupação dos edifícios, realizado pela gerenciadora social Diagonal Urbana a fim de preparar os moradores para a mudança e a vida em condomínio.

No entanto, a questão da gestão condominial foi um grande problema. Os moradores, para uma administração mais fácil de cada edifício, já que existem prédios com elevador e outros sem, e diferentes valores de condomínio, optaram por separar os blocos. Nessa situação, as áreas de lazer, que eram comuns, passaram a ser segregadas, além de dificultar os acessos de um ponto ao outro da quadra.

*O que se propôs ali era que, como você tinha dois salões condominiais equivalentes, um seria tratado como salão de festa, outro como sala de estudo. Você teria uma área livre com uma varanda coberta que é um piloti embaixo da lâmina, sendo que os três constituem área condominial comum. Os três juntos... Não cada prédio com sua área condominial. Mas eu não sei por que... Porque, nesse trabalho de acompanhamento lá de formação dos síndicos e tudo, a prefeitura criou cinco condomínios... Qual que é o problema? Porque inclusive a gestão da manutenção dos prédios é completamente independente. Tem prédio que tem uma caixa financeira maior. Tem prédio que não tem... Então tem prédio que, daqui a 5 anos, pode estar numa condição de manutenção muito ruim, quanto outro vai estar muito bom, eles fazendo parte de um mesmo conjunto. Isso é um problema gravíssimo (FERRONI, 2017, em entrevista à autora).*

- Sapé

No Sapé também houve um intenso trabalho de pré e pós-ocupação para a mudança nos condomínios, feito pela gerenciadora social Cobrape, onde os mesmos foram entregues com associação de moradores formada com CNPJ. Os primeiros condomínios entregues já possuem autonomia e se organizam muito bem.

No entanto, há alguns problemas com o tráfico de drogas na área de lazer de alguns condomínios.

#### **4.2 Comentários sobre a análise**

Quanto aos diferentes tipos de intervenção analisadas, a de urbanização com remoção parcial e a de remoção total para a construção de conjuntos habitacionais, é possível verificar-se que as mesmas apresentam resultados muito distintos em cada uma das metas analisadas, principalmente quando se contrapõem os aspectos relacionados à habitabilidade e infraestrutura aos sociais.

Ao observar-se o resultado dos descritores referentes à disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura, é possível perceber-se que a substituição total da favela por conjuntos habitacionais tem um grande impacto quanto à melhoria de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta de lixo. Já na área urbanizada, embora a diretriz da SEHAB seja o atendimento de 100% dos domicílios por esses serviços, devido à grande densidade das favelas e à complexidade em realizar-se remoções pontuais, ainda permanecem redes condominiais, em especial de esgotamento sanitário.

Em relação à habitabilidade, são notáveis as melhorias de conforto térmico e acústico de uma unidade habitacional em condomínio. No entanto, embora nos dois estudos de caso exista certa variedade de tipologias habitacionais, as mesmas não atendem à diversidade de composição familiar, em especial no Jardim Edite, em que todas as unidades possuem dois dormitórios. Já os domicílios remanescentes, bem como as readequações realizadas na área urbanizada, acabam contemplando essa variedade e podem sofrer modificações se necessário. Entretanto, percebe-se a falta de políticas públicas que contemplem e incentivem a questão da melhoria habitacional, além de uma legislação específica que estabeleça parâmetros para essas alterações.

Após a intervenção de urbanização parcial, embora os domicílios sejam contemplados com toda a infraestrutura e regularização fundiária, ainda predominam as características de uma ocupação de favela. Conforme mostra a análise do Sapé, ainda existem trechos do assentamento com grande densidade e construções precárias, inclusive em madeira, fazendo com que esses moradores não se sintam contemplados pela intervenção assim como os reassentados nas unidades

habitacionais dos condomínios. Diversas modificações realizadas após a obra ocorreram de forma desordenada, prejudicando domicílios vizinhos, além das novas ocupações nas áreas públicas.

Quanto à acessibilidade, as intervenções de urbanização melhoram muito a articulação do sistema viário do assentamento com o do entorno, propiciam o acesso de veículos utilitários, como ambulância e carro de bombeiros, e facilitam o deslocamento de pessoas com alguma deficiência motora. Porém, no caso da urbanização com remoção parcial, por mais que tenham sido mantidas as relações de vizinhança, devido à configuração da área remanescente e o intuito de minimizar-se as remoções, continuam existindo vielas estreitas e de difícil acessibilidade. Além disso, devido à reocupação já apontada, e mesmo à construção de garagens junto às vias compartilhadas, a melhoria da acessibilidade criada pela urbanização não foi efetiva.

Em relação à análise dos descritores referentes à localização, as duas áreas estudadas, tanto pelo seu entorno como pelos usos institucionais e áreas públicas implantadas na intervenção, são bem servidas de equipamentos e espaços de lazer. No entanto, nota-se que no Jardim Edite, por estar inserido em uma área mais valorizada da cidade, a remoção de todos os comércios afetou significativamente os moradores, que realizam grandes deslocamentos para as compras do dia a dia, além de eliminar empregos de uma parcela da população que estava diretamente envolvida com essa atividade. Assim, cabe ressaltar-se a importância do diálogo entre as secretarias, de forma que a intervenção de urbanização vá além do atendimento habitacional e compreenda outras necessidades, garantido assim a manutenção da população naquele local.

No que diz respeito à segurança na posse, percebe-se, ao longo das gestões e programas de urbanização de favelas, um maior cuidado com a situação fundiária da área e os trâmites para a regularização. No entanto, mesmo com esse esforço, ainda se nota um descompasso entre o ritmo das obras e a efetividade desse processo, que costuma ser muito moroso. Ter a escritura da unidade habitacional ou mesmo o termo de concessão de uso do domicílio é de grande importância para os moradores sentirem-se seguros na posse e investirem em melhorias.

Sobre os descritores relativos à economicidade, verifica-se uma grande diferença entre as intervenções de urbanização com remoção parcial e remoção total para a construção de conjuntos habitacionais. No que tange o

comprometimento da renda, a vida em condomínio é mais onerosa do que uma moradia na área remanescente, dificultando a permanência dos moradores na unidade habitacional e, em alguns casos, gerando até a substituição da demanda atendida.

Quanto aos custos da intervenção, conforme análise, a substituição total da favela por condomínios habitacionais tem um valor muito superior ao da urbanização, já que envolve mais despesas com o auxílio aluguel da população que será reassentada, custos com desapropriação de terrenos e a própria obra da construção dos edifícios tem um preço maior do que da implantação de infraestrutura por unidade. Tendo em vista a dificuldade em obter-se recursos para o pleno desenvolvimento das políticas habitacionais, torna-se inviável realizar esse modelo de intervenção em todas as favelas que necessitam de obras.

Outro aspecto relevante são as alterações de projeto realizadas ao longo da obra. Como o projeto básico a ser licitado é, muitas vezes, executado às pressas e, devido ao local ainda estar ocupado, não há um levantamento preciso do terreno e nem dos seus moradores, existem muitas modificações na etapa de executivo. Todas essas mudanças acabam onerando os contratos de obra, faltando, assim, recursos para os serviços que estavam previstos inicialmente. No Sapé, a não execução dos condomínios D e E resultou na reocupação completa desses terrenos, dificultando a futura licitação de obras.

Sobre o resultado da análise da meta adequação cultural, é de extrema relevância destacar-se a importância da participação da população nas decisões relativas aos projetos e obras. Quando os moradores se envolvem em todo o processo, além da intervenção atender às suas necessidades, gera-se um sentimento de pertencimento e apropriação dos espaços, evitando-se que os mesmos sejam depredados ou reocupados. Quanto a essa questão, a atuação dos conselhos gestores das ZEIS, formados por representantes do poder público e da sociedade civil, é fundamental, no sentido de ser o canal de comunicação entre a PMSP e a população.

É possível notar que quando essa comunicação não é efetiva, os resultados na pós-ocupação costumam ser negativos. Um exemplo disso foi a divisão dos blocos do Jardim Edite em condomínios, que gerou a segregação dos espaços de lazer e do uso dos elevadores.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No segundo capítulo foram retomadas as políticas habitacionais em São Paulo, principalmente à luz dos programas relativos às intervenções em assentamentos precários, mostrando seus avanços e retrocessos. No terceiro capítulo foram apresentados os tipos de intervenção que costumam ser realizados pela Secretaria Municipal de Habitação em São Paulo: urbanização com remoção parcial e remoção total para a construção de conjuntos habitacionais, bem como os dois estudos de caso, Sapé e Jardim Edite. Por fim, a partir de todo esse histórico e da experiência empírica, no quarto capítulo foi desenvolvida uma metodologia de análise das urbanizações e aplicação nas duas áreas de estudo.

Quanto aos programas realizados ao longo das gestões, nota-se a relevância do programa Bairro Legal, no sentido de ter incorporado referências de práticas realizadas em gestões anteriores, como a participação popular e o respeito às especificidades das favelas, do governo de Luiza Erundina, e a questão da elaboração de projetos por empresas terceirizadas e fiscalização por gerenciadoras para atender a um maior volume de intervenções, como acontecia na gestão Maluf.

Nas gestões Serra e Kassab, as obras iniciadas no âmbito do Bairro Legal, bem como novas intervenções, foram incorporadas ao Programa de Urbanização de Favelas, porém com algumas modificações, principalmente quanto às obras na área remanescente, que ficaram mais tímidas, à diminuição da participação popular e ao investimento em projetos de mais qualidade arquitetônica, mas que acabaram por encarecer os valores das obras. Nesse cenário, foi criado ainda o Plano Municipal de Habitação e foram estabelecidas as diretrizes de projeto, determinantes nas soluções adotadas nas duas intervenções estudadas.

A favela do Sapé, localizada no distrito do Rio Pequeno, zona oeste da cidade, como já relatou o Capítulo 3, teve suas obras iniciadas no final de 2010, devido à ocupação intensa ao longo do córrego, enchentes constantes e falta de infraestrutura. As obras de urbanização e construção das unidades habitacionais melhoraram bastante as condições de habitabilidade da área e sua integração com o entorno. No entanto, os trechos que foram consolidados continuaram com as mesmas características da ocupação original. A alta densidade foi mantida, foram feitas poucas intervenções no miolo das quadras e não houve apoio para a



requalificação das moradias, restando domicílios sem condições de iluminação e ventilação adequada, alguns extremamente precários.

Além disso, após mudanças de projetos e inclusão de serviços que não haviam sido ponderados inicialmente, os recursos não foram suficientes para a execução de toda a urbanização, ocasionando algumas pendências de infraestrutura e a não execução de dois condomínios. Após as obras, os terrenos que seriam destinados aos condomínios D e E foram totalmente reocupados por construções irregulares, que ainda permanecem no local até o momento. Ainda existem 948 famílias removidas do Sapé em auxílio aluguel, aguardando uma unidade definitiva nesses condomínios e nas áreas de provisão externas.

A favela Jardim Edite, localizada na zona sul, no bairro do Brooklin, que dispunha de recursos provenientes da OUCAE, teve seu projeto iniciado em meados de 2008 e obras em 2013. Após muita luta dos moradores para permanecerem na área frente às diversas remoções que sofreram, relatadas ao longo do trabalho, houve a substituição do restante da favela pelos condomínios.

Assim como aconteceu no Sapé, as propostas para o local também foram alteradas ao longo da intervenção. Conforme a diretriz da época, os arquitetos tiveram grande liberdade na criação do projeto, no entanto, apesar da preocupação com os custos, nem sempre as soluções arquitetônicas escolhidas foram as mais econômicas. As modificações do projeto básico licitado para a versão executada impactaram bastante no custo total da obra.

Ademais, na apropriação do conjunto pela população, houve um descompasso entre a integração dos blocos, proporcionada pela proposta, e a organização dos condomínios, promovida pelos moradores, resultando em edifícios e áreas de lazer segregadas. A inserção dos usos institucionais no projeto foi um grande avanço, já que a parceria entre as secretarias para a implantação desses espaços sempre foi um desafio. Porém, só esses equipamentos não foram satisfatórios no atendimento às necessidades da população. A falta de comércios e serviços que existiam anteriormente na favela dificulta a vida dos moradores, que se encontram em um entorno extremamente valorizado.

Assim, é possível perceber que embora as duas intervenções tenham sido iniciadas em um momento mais favorável ao Governo Federal quanto às políticas habitacionais, inclusive quanto aos recursos disponíveis para urbanização de favelas, nota-se que as intervenções do Programa Urbanização de Favelas

continuaram acontecendo de forma pontual, desarticulada e com decisões tomadas de forma isolada, como relata Zuquim:

Mesmo cabendo à Sehab o papel de coordenar os agentes envolvidos e articular as ações com as concessionárias de serviços públicos, secretarias municipais, empreiteira, gerenciadora social e de obras de fiscalização dos serviços executados, conforme diretrizes constantes no PMH, a decisão é tomada isoladamente e na forma de melhor atender os interesses de cada setor (ZUQUIM, 2012, p.17).

Apesar dos avanços quanto à qualidade dos projetos das unidades habitacionais e do maior investimento em urbanização de favelas, percebe-se ainda a falta de integração entre os diversos setores da SEHAB e outras secretarias, e, principalmente, a discrepância no tratamento dado às novas edificações em relação aos domicílios consolidados, onde a intervenção foi pouco efetiva.

Além disso, a quantidade de remoções realizadas para as intervenções costuma ser sempre superior à previsão inicial. Embora no contexto do Programa de Urbanização de favelas a diretriz seja de minimizar os reassentamentos, essa diminuição acabou não acontecendo na prática, aumentando o número de moradores em situação de atendimento provisório no auxílio aluguel.

Levando-se em consideração essas questões, bem como o resultado da aplicação da metodologia de análise, ao se pensar nas diferentes intervenções realizadas pelo poder público, ficam algumas questões, inclusive já apontadas no artigo Reflexões sobre urbanização de favelas do município de São Paulo a partir de 2003: do diagnóstico ao pós-obra: qual é o modelo ideal de intervenção para uma favela, removê-la totalmente ou parcialmente? No caso da urbanização com remoção parcial, quais critérios deveriam ser adotados para a remoção dos domicílios? As favelas urbanizadas são, de fato, integrantes da cidade formal?

Mesmo que o resultado da análise tenha fornecido elementos e parâmetros que orientem essas escolhas, a tarefa de intervir-se em assentamentos precários, sobretudo em favelas, mostra-se árdua, já que são áreas extremamente heterogêneas, com características muito específicas.

As favelas apresentam grande heterogeneidade de situações urbanas, construtivas, ambientais e sociais e, por esta razão, a política habitacional deve ter um conjunto de elementos que podem oferecer diversas combinações para se adequar às necessidades de cada localidade (SAMORA, 2009, p. 337).

A qualidade da moradia é essencial no que tange o princípio da dignidade humana. Contribui na melhoria das condições de saúde e até na fase do aprendizado de crianças e adolescentes, devido à iluminação e ventilação mais eficientes, como também por propiciar espaços mais adequados aos estudos. Como é possível verificar-se na análise de cada uma das metas, a substituição total da favela por conjuntos habitacionais acarreta uma mudança extremamente positiva quanto à melhoria de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta de lixo, bem como a qualidade da unidade habitacional em relação ao seu conforto térmico e acústico.

No entanto, quando essa moradia está inserida em um condomínio, existem novos hábitos, sejam nas regras para a utilização dos espaços de uso coletivo como as novas despesas desse tipo de moradia, que podem impactar bastante no orçamento de famílias mais vulneráveis. Além disso, embora exista um esforço em tentar diversificar as tipologias habitacionais, as mesmas não atendem à diversidade de composição familiar, como as construções existentes na área urbanizada, que podem ser ampliadas ou modificadas conforme a necessidade da família.

Quanto à remoção dos domicílios para a intervenção, nota-se que os critérios estabelecidos pelo poder público não são claros, principalmente pela velocidade em que são elaborados os projetos básicos para as licitações de obra, não conseguindo, assim, o devido aprofundamento da realidade daquela área. Ademais, de forma geral, os fatores socioeconômicos não são considerados, dificultando ainda mais a adaptação das famílias removidas em uma unidade habitacional em condomínio.

Outro aspecto fundamental nas intervenções de urbanização de favelas é que, além de equacionar as questões relativas à infraestrutura, também melhora de forma efetiva a questão da inserção urbana das favelas, tendo em vista que essa inserção tem se mostrado bem complexa, em especial nos casos de consolidação de moradias. Mesmo depois da urbanização, é notável a ausência do poder público, sobretudo na zeladoria e fiscalização dessas áreas, o que acaba por facilitar a reocupação dos espaços públicos.

Após a área ser urbanizada e regularizada, os moradores sentem uma segurança maior na posse de seu domicílio, investindo assim em melhorias, tais como: reforma da área externa, abertura de portas e janelas e requalificação da parte interna, entre outros. No entanto, pelas favelas urbanizadas não atenderem os parâmetros legais de uso e ocupação do solo, bem como a inexistência de alguma

legislação que abarque essa situação, essas modificações podem, muitas vezes, ocorrer de forma desordenada, prejudicando as construções vizinhas.

Assim, a partir de todas essas reflexões, espera-se que as intervenções em favelas possam ser sempre avaliadas de forma a obter-se um aprofundamento dos impactos físicos e sociais daquela obra, aprimorando as práticas que foram bem-sucedidas e alterando as ações que tiveram resultados negativos, levando-se em consideração as especificidades de cada território. Cabe salientar-se que a moradia adequada não é apenas a provisão de uma unidade habitacional, mas sim de condições para o total desenvolvimento dos seus moradores, em um local com infraestrutura adequada, boa localização, oferta de equipamentos e que atenda às necessidades dos seus habitantes.

## REFERÊNCIAS

AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Orgs.). **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em 6 estados brasileiros. Observatório das Metrôpolis. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BALBIM, Renato; KRAUSE, Cleandro; BECKER, Maria Fernanda; LIMA NETO, Vicente Correia; CASSIOLATO, Maria Martha; ANDRADE, Carla Coelho.

**Metodologia de avaliação de resultados:** o caso das intervenções do PAC Urbanização de favelas. Brasília: IPEA, 2013.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BRANDÃO, Ana Julia Domingues das Neves; LEITÃO, Karina Oliveira. O Programa de Urbanização de Favelas em São Paulo: as transformações físico-urbanísticas da Favela do Sapé. *In:* ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 4., 2016, Porto Alegre. **Anais** [...]. Porto Alegre: PROPAR/UFRGS, 2016.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Direito à moradia adequada.** – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

BUENO, Laura Machado de Mello. **Projeto e Favela:** Metodologia para projetos de urbanização. 2000. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações Urbanas em São Paulo:** Interesse público ou construção especulativa do lugar. 2006. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

COELHO, Eliene. **Sistema de Informações para a cidade de São Paulo:** apoio estratégico para a gestão social. 2012. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2012.

COSTA, Keila Prado; FRANÇA, Elisabete (Orgs.). **Plano Municipal de Habitação:** a experiência de São Paulo. 1. ed. São Paulo: HABI Superintendência de Habitação Popular, 2012.

DENALDI, Rosana; MORETTI, Ricardo; PAIVA, Claudia; NOGUEIRA, Fernando; PETRAROLLI, Juliana. Urbanização de favelas na Região do ABC no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento-Urbanização de Assentamentos Precários. **Cadernos Metrôpolis**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 101-118, abr. 2016.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão**: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001.

HERLING, Tereza. Instrumentos de planejamento para a elaboração do plano municipal de habitação de São Paulo: priorizando o investimento em assentamentos precários. *In*: MORAIS, Maria da Piedade; KRAUSE, Cleandro; LIMA NETO, Vicente Correia (Eds.). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários**: estudos de caso brasileiros. Brasília: IPEA, 2016.

MAGALHÃES, Fernanda; DI VILLAROSA, Francesco. **Urbanização de favelas, lições aprendidas no Brasil**. [S.l.]: BID, 2012.

MAUTNER, Yvonne. A periferia como fronteira da expansão do capital. *In*: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EDUSP, 1999.

OLCZYK, Monika. **Problemática e metodologia projetual da habitação de interesse social**: análise do conjunto residencial Jardim Edith. 2015. Dissertação (Mestrado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: doi:10.11606/D.16.2016.tde-07032016-180954. Acesso em: 21 fev 2019.

PASTERNAK, Suzana. Um olhar sobre habitação em São Paulo. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, n. 9, p. 81-117, 1º sem. 2003.

PREFEITURA do Município de São Paulo. **Habitação de Interesse Social em São Paulo**: desafios e novos instrumentos de gestão. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo; Cities Alliance; Janeiro Projetos Urbanos, 2008.

ROSSETTO, Rossella. Fundo Municipal de Habitação. **Observatório dos Direitos do Cidadão**: acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo, São Paulo, Instituto Pólis; PUC-SP, n. 14, 2003.

SAMORA, Patricia. **Projeto de Habitação em Favelas**: especificidades e parâmetros de qualidade. 2009. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009.

SILVA, Ana Amélia da (Org.); CATELLI, Rosana; PEREIRA, Verônica Sales. **Urbanização de favelas**: duas experiências em construção. São Paulo: Instituto Polis, 1994. 107 p.

SILVA, Maria da Graça Plenamente. **Percursos da ação pública nas áreas informais do município de São Paulo**: urbanização de favelas, mutirão e autoconstrução - 1979 - 1994. 2009. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SILVA, Jailson de Souza e; BARBOSA, Jorge Luiz; BITETI, Mariane de Oliveira; FERNANDES, Fernando Lannes (orgs.). **O que é favela, afinal?** Rio de Janeiro: Observatório de Favelas do Rio de Janeiro, 2009.

SILVA, Ana Amélia da (Org.); CATELLI, Rosana; PEREIRA, Verônica Sales. **Urbanização de favelas**: duas experiências em construção. São Paulo: Instituto Polis, 1994. 107 p.

VENTURA, Isabella; MARIUTTI, Maria Silva; IWAI, Danielle Naomi; SUGAI, Geni Takeuchi; FORMICK, Guilherme Rocha; VALENTIM, Samara Prado; YOSHINAGA, Suelen Camila Gonçalves. Reflexões sobre urbanização de favelas do município de São Paulo a partir de 2003: do diagnóstico ao pós-obra. *In*: SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS, 2., 2016, Rio de Janeiro. **Anais [...]**. Rio de Janeiro: UERJ, 2016.

ZUQUIM, Maria de Lourdes. Urbanização de assentamentos precários no município de São Paulo: quem ganha e quem perde? *In*: Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2., 2012, Natal. **Anais [...]**. Natal: Hotel Praiamar, 2012.

ZUQUIM, Maria de Lourdes; MAZO, Liliana Sanchez. **Bairros Populares Medellín**: Favelas São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 2017.

## APÊNDICES

### Apêndice A – Entrevista 01

ENTREVISTADORA: ISABELLA (I)

ENTREVISTADO: ARQ. EDUARDO FERRONI DO ESCRITÓRIO H + F ARQUITETOS, UM DOS AUTORES DO PROJETO DO JARDIM EDITE (E)

**[00:00]**

(I): Eu queria que você me contasse um pouco do projeto desde o início... Não sei como foi a entrada do escritório de vocês na elaboração do projeto... Porque eu ainda vou conversar com o pessoal da SEHAB... Enfim, que acompanhou a intervenção desde o começo... Mas normalmente na SEHAB tem um projeto básico que é licitado. Depois que uma construtora vence a licitação, é contratado o executivo. E aí como é que foi... Em que momento vocês participaram do projeto? Desde o básico? Ou não...

(E): A gente fez alguns estudos pra SEHAB que começaram em 2008, se eu não me engano. É... E aí esse processo foi interessante. A gente teve na favela, teve com as lideranças... Na época, principalmente, o Seu Gerônimo, o Wanderley que é o atual...

(I): Eu cheguei a conversar com ele já...

(E): Ele teve aqui, inclusive, pra gente [incompreensível]. Ele foi junto com a gente.

(I): Que legal...

(E): Esse dia é o dia da abertura da exposição. O Wanderley é um cara bom pra você conversar sobre a pós-ocupação.

(I): Eu vou querer conversar ainda... Na verdade, quando eu conversei com ele foi super rápido porque... Na verdade, eu fui levar um grupo do [incompreensível] fazer uma visita lá... Enfim, apesar de eu não ser da Centro, como eu tava na SEHAB... E na verdade, essa professora chamou o Luiz Fernando da SEHAB... Não sei se você se lembra...

(E): Claro... O Luiz Fernando ajudou muito...

(I): Luiz Fernando Fachini... E aí, como eu tenho amizade com ele, e ele não tá mais na SEHAB, aí ele pediu que eu acompanhasse o grupo. Aí eu conversei com o Wanderley nessa ocasião. Mas aí eu já até tinha falado pra ele nesse dia que depois



eu ia procurar por ele pra realmente conversar com mais calma e entender, principalmente, da questão da pós-ocupação mesmo.

(E): É... Aí a gente teve, enfim... Em primeiro lugar, a gente teve na favela. É o momento que se inaugurava a Ponte Estaiada. E aí eu vi o movimento dos moradores pra, acho que, pra pressionar inclusive... Pra que fosse feita a obra do Edite. E a partir dali a gente começou a interlocução com eles, com a liderança que era muito mediada pela SEHAB. E inclusive era uma situação que era um pouco difícil também, porque eles tavam, se eu não me engano, a SEHAB foi processada e obrigada a fazer a [incompreensível]. Então, a conversa com a SEHAB, imagino que, devesse ser difícil com todas as lideranças... Conflituosa. Embora com a gente acho que foi bastante aberta realmente... Aberta a relação com... Que a gente conseguia conversar com, principalmente, o Seu Gerôncio, na época...

(I): Nessa época tinha Conselho Gestor... Alguma coisa? Ou eram lideranças específicas?

(E): Não sei te dizer em que momento que exatamente começou o Conselho Gestor. Mas acho que... Eu tenho impressão que começou num movimento paralelo assim... Também quem era o interlocutor da SEHAB com as lideranças na época era o Alonso.

(I): O Alonso que era diretor da...

(E): Ele poderia te dizer melhor em que momento que instituiu o Conselho. Mas o... Naquele primeiro momento em 2008... As datas depois você dá uma confirmada. Mas a gente fez alguns estudos... E... Onde variava o número de unidades... Eu até me lembro que a gente fez uma primeira versão que havia 800 unidades.

(I): Nossa... Bastante...

(E): Eu posso estar errado, mas depois eu acho que era assim... 800, depois 500... Mas isso, esse número foi sendo mediado, trabalhado junto, pelo que eu me lembre, junto com a própria liderança, porque acho que... Inclusive a gente ouvia relatos de que essa triagem... Em parte acho que é dada a opção pros moradores, em parte, acho que é a própria liderança que apura um pouco a participação ou quem de fato é que tá morando lá... Acho que tem sempre uma confusão... Então se chegou a esse número.

(I): Esse número que a ideia era...

(E): 250.

(I):...Atender justamente quem tava saindo do Edite pra não mesclar com outras demandas. Não era por isso que ficou um número maior?

(E): Não sei te dizer qual a razão. A gente não conseguiu... Cada hora vinha uma justificativa. Eu entendo que também era complicado. Acho que tem... Quero dizer que esse número não foi imposto simplesmente pela prefeitura, pelo que eu entendi. Ele foi sendo...

(I): Foi dialogado com a...

(E): Pelo que eu entendi, sim... Pra nós ele foi chegando como um número da demanda... Isso é uma coisa. Depois tem outra questão que é o lote, o perímetro disponível pra implantação do novo conjunto. Foi um perímetro muito... Foi se alterando muito durante o processo... Os terrenos... Porque, acho que, em paralelo com a elaboração desses primeiros estudos, foi sendo feita também uma verificação das possibilidades de composição dos lotes. Acho que tinham lotes do Departamento de Estrada e Rodagem... Tinham lotes que precisavam ser desapropriados. Tinha uma quadra em frente que foi incorporada parcialmente nos primeiros estudos e depois lá em frente teve que ser tirada. E aí hoje tem um projeto novo da SEHAB lá no [incompreensível].

(I): Ah, o Jardim Edite II.

(E): Esse setor aí foi incorporado nas primeiras versões do projeto. E ao mesmo tempo, as versões que a gente foi apresentando foram sendo também verificadas um pouco, tanto pela SEHAB quanto pelos moradores... Na verdade, mais pelo Gerôncio... Mas então pelos moradores. E a gente tem uma primeira versão que é quase um estudo de viabilidade, esse que tem uma área maior. Depois tem uma segunda versão... Agora eu tô tentando lembrar quando começou...

(I): É que faz tempo, né... É difícil lembrar com precisão as datas...

(E): As datas era melhor você dar uma checada depois... A gente pode ver o material. Mas tem uma segunda versão que a gente tinha três quadras bem caracterizadas, assim, como quadras habitacionais com comércio no térreo... Quadras pequenas... Porque aí, naquele momento, a gente começou cada vez mais a entender que os espaços... Aí começou um pouco essa discussão sobre como o projeto poderia mediar com clareza... Marcar com clareza a diferença entre os espaços públicos e os espaços de acesso privado condominial ou lojas que se voltavam para o público, mas eram lojas condominiais. Então a gente entendeu que deveria... Que o espaço público, assim, de lazer, era muito importante que fosse a

própria rua... As calçadas ampliadas fossem tratadas como espaço público por excelência, pro qual o conjunto deveria sempre se voltar com muita força pra valorizar a rua. A gente fez essa versão... Quadras pequenas, quarteirões com um perímetro claramente demarcado, com um pequeno desnível marcando a quadra, a área privativa da quadra... Condominial... E lojas se abrindo pra rua em situações que a gente entendeu que iam promover uma certa urbanidade, uma vitalidade...

(I): Acho que eu me lembro de alguma versão diferente do projeto. Que na época do meu TFG... Que eu fui no MMBB, não era esse projeto. Eu vi uma versão diferente que não é essa de hoje. Eu lembro que tinha comércio porque no meu projeto também tinha. Aí eu lembro que eu falei 'Nossa, até que é parecida a proposta.'

(E): Mas a gente separa lá...

(I): Se você encontrar e puder me mandar. É legal ver esse caminho.

(E):... [inaudível] pesquisada e tal...

**[00:10]**

[Pausa]

(E): Tinha uma coisa assim de... Roberto Marinho... A rua interna que vai dar na praça... Teve algumas versões de como resolver o encabeçamento da praça e teve versões em que a gente considerou uma outra frente urbana com equipamento que pudesse voltar para a Berrini... Aqui a Berrini, a Roberto Marinho, e aqui umas quadrinhas... Acho que eram três quadrinhas... Coisa assim... Já não lembro mais... As quadrinhas... É [hesitação]... Elas tavam associadas com os tamanhos de, vamos dizer, o tamanho do edifício, a relação entre eles, o pátio interno que... Isso aqui era visualmente aberto... Pra fazer uma certa transparência transversal. E lojas em situações...

(I): É, acho que foi esse que eu conhecia. Foi essa versão.

(E): Então foi feita essa versão. Tinha um elevador que parava no quinto andar, se eu não me engano, porque tinha uma ideia de aproveitar o elevador com poucas paradas... Duas paradas, térreo e quinto andar. E a partir daí, subir e descer. Principalmente, porque, com isso, a gente tinha uma área menor de circulação coletiva pra chegada de unidades. A gente tava entendendo que a redução do número de paradas teria uma redução de custo significativo, embora, na verdade...

(I): Um impacto menor na manutenção.

(E): Depois a gente conversando, desenvolvendo um pouco melhor, verificou que isso não teria uma diferença tão grande.

(I): Era meio irrelevante...

(E): Economiza porta, número de comandos... Mas o cabo do elevador é o mesmo, a máquina é a mesma. Não parecia ter tanta vantagem, na verdade. Então, entre essa versão e a versão final, tem mais uma versão intermediária. Essa versão ficou parada durante um bom tempo... É... A gente parou de trabalhar. Fez esse estudo e parou. E, no segundo momento, a SEHAB contatou a gente pra pedir umas revisões, uma delas era porque eles, nesse meio tempo, tinham verificado com a CET, que ela precisava ampliar a área do viário da Roberto Marinho... O encontro da Roberto Marinho com a Berrini precisava de uma via de desaceleração que não tinha sido pelo menos apresentada ou comunicada antes. Isso veio como uma demanda pra mudar. Só com isso não tinha como manter aquela versão. Mas, além disso, as transversais que a gente... Tinha uma transversal ou duas a mais que a gente propunha entre a Roberto Marinho e essa rua local que acho que é a Charles Coulomb. Segundo a CET, criaria um conflito de tráfego porque ali as vias iam chegar na Roberto Marinho, uma situação indesejável do ponto de visto do tráfego. Então, com isso, a gente entendeu que deveria rever totalmente o projeto. Além disso, acho que teve a reflexão dessa questão do elevador. A gente entendeu que seria mais adequado poder fazer um partido de circulações verticais que pudessem atender a pelo menos dois níveis de renda. A gente entendeu que os moradores que iam pra lá tinham uma variação no nível de renda até que considerável.

(I): Aí por isso o condomínio com e sem elevador.

(E): É... Que aí então seria possível ou talvez mais desejável, uma vez que a gente entendia que não seria o caso, porque fazer tudo sem elevador parecia que, pra nós, dava uma ocupação indesejável. [hesitação] Tudo é possível, não vou dizer que não dá.

(I): Você queria realocar todo mundo.

(E): Talvez desse mas a gente entendeu... A gente fez os estudos e entendeu que seria mais adequado ter prédios com elevador e sem com a maior altura possível nos prédios sem. A gente também propôs uma distribuição dos apartamentos onde os apartamentos do último andar seriam duplex pra gente ganhar um andar a mais. Isso, inclusive, acho que foi muito acertado porque o prédio é um pouco mais alto e você tem uma densidade maior na associação entre os apartamentos. E pra nós

sempre foi um ponto de partida importante poder prover aos apartamentos uma superfície de aberturas muito grandes. Então apartamentos com no mínimo duas fachadas, sempre com os banheiros ventilados sem nenhum duto. E isso também determinou bastante a disposição dos edifícios. O desenho dos edifícios que é mais laminado. É...

(I): E do comércio, o que aconteceu que, nessa revisão de projeto, ele deixou de ser incorporado?

(E): Então, houve, nesse meio tempo, uma demanda mais clara... Ficou mais clara a demanda da própria comunidade por alguns equipamentos públicos, que foi muito bem-vindo porque a gente entendeu que os equipamentos seria uma melhor forma de tentar essa mediação. Ou propor um adensamento de usos maior, diversidade de usos pra gente era sempre muito bem vindo, embora nas primeiras versões a gente tivesse destinado lotes específicos pra equipamentos públicos.

(I): Mas aí nesse momento não se sabia quais equipamentos seriam esses?

(E): Não, já sabia. Tanto que teve uma... Nessa primeira versão já tem uma UBS, uma creche. Não tinha o restaurante-escola. Mas aí depois veio o restaurante-escola também. Acho que tinha o restaurante-escola já...

(I): Praticamente desde o início já sabia qual era essa demanda de uso institucional pra inserir no projeto...

(E): É, eu acho que a demanda veio pela comunidade e... E a gente incorporou de uma forma mais usual de ter os lotes destinados pra cada equipamento, embora a creche a gente tenha nessa primeira versão implantado... Assim, a UBS ficava aqui. Acho que a UBS aqui e a creche aqui, na praça. O restaurante-escola acho que teve versões dele usando.... Tinha um prédio habitacional aqui também... Tinha algumas versões do restaurante-escola que agora eu não lembro se o restaurante-escola tava na primeira versão ou não. Mas acho que a demanda por equipamentos já veio no começo, mas a gente... Foi isso... Na verdade a primeira versão foi uma espécie de estudo preliminar bem simplificado... Acho que não eram 800 unidades, eram 500.

(I): De onde tinha cada coisa...

(E): Desculpa, falei errado. É, acho que eram 500 unidades. E aí lá eu não lembro de ter os equipamentos. Acho que a gente incorporou os equipamentos nessa versão. E os equipamentos... Teve uma pressão dos moradores pra ter os equipamentos. No começo a gente achou que era uma oportunidade muito boa,

embora não tivesse incorporado eles daquela forma. Tinha proposto comércio. Mas na segunda versão... Na segunda, ou sei lá... Depois da revisão dessa versão aqui, a gente... Que essa é uma versão mais consolidada, né... Com essa versão até foi feito um básico, se eu não me engano. É... O anteprojeto, mais detalhado. Acho que era o básico.

(I): O básico que foi pra licitação... Tava próximo dessa versão ou não?

**[00:20]**

(E): Então... É bom você rastrear com o Luiz. Com o Luiz e com o Alonso. Eu acho que sim. Eu acho que essa versão era básico. Tá com nível de básico. Agora exatamente como foi processada a licitação eu não sei te dizer até porque a gente não acompanhou isso muito diretamente. A gente foi entregando as versões que era solicitadas. Se eu não me engano, a gente fez o básico dessa versão. Mas enfim, quando a gente foi fazer a primeira, uma revisão por conta dessa solicitação aqui, a gente incorporou... Houve uma... A gente entendeu que ocupar o trecho da praça com a creche não seria a melhor opção porque esses equipamentos na praça acabam meio que delimitando uma área fechada na praça, embora seja uma creche. A gente entendeu que seria melhor se a creche tivesse incorporada ao conjunto e a UBS também. A gente mesmo fez essa autocrítica. Entendeu que a relação entre equipamentos e unidades habitacionais deveria ser mais integrada. É... Pelo menos fisicamente, do ponto de vista da ocupação do lote. A gente fez essa revisão. A gente aproveitou o fato de que a gente não faria mais a creche na praça e que a própria configuração das quadras não poderia ser feita como a gente tinha previsto inicialmente. E a gente resolveu que seria mais adequado, por conta disso, incorporar esses equipamentos dentro das quadras. Então, por conta da crítica da CET, a gente fez duas quadras mantendo as duas existentes só...

(I): É, não teve nenhuma abertura de via...

(E): De nova via [,não]. Teve só a reconfiguração... A reincorporação de uma via que existia legalmente, mas que não tinha sido ocupada pela favela. E, a partir dessa configuração viária, a gente desenhou as quadras de forma a tentar extrair relações urbanas possíveis dessa associação entre equipamentos e unidades habitacionais na mesma quadra. Então a gente procurava ter bastante área de fachada de equipamentos voltados pra logradouros públicos. Aí foi feita uma versão em que... Depois você vai ver lá. A gente separa pra você pegar que é parecida com a que tá lá, mas tinha uma creche, assim, e uma praça na frente da praça. Então aqui tinha

uma praça com um pequeno comércio, com uma passagem. O comércio a gente ainda foi tentando manter nessa versão, nessa segunda versão, mas o que acontece é que a SEHAB, em geral, tem uma certa resistência...

(I): Tem bastante...

(E): Tem muita resistência, de qualquer maneira, a incorporar qualquer coisa que não seja habitação. Continua tendo, embora naquela época a presença da Bete França, de fato, fez muita diferença, porque ela bancou algumas coisas.

(I): Isso é verdade.

(E): Então ela bancou a incorporação desses equipamentos. O comércio foi perdendo força nas discussões. Um pouco porque, eu entendo que, eram muitas frentes pra abrir de convencimento, no sentido que você já tinha os equipamentos já incorporados no mesmo lote. Já tinha até a resistência do setor jurídico porque esse lote tem que ser um lote de uso compartilhado... A quem pertence...

(I): É, depois eu vou falar com o pessoal da regularização, mas parece que essa parte da regularização foi complicada... De regularizar os condomínios por conta do uso institucional...

(E): Depois eu até quero fazer uma crítica dos condomínios também. Eu vou chegar lá... Mas essa versão, ela ainda tinha um certo comércio porque ela alimentava essa pracinha. Então a creche dando pra ela. Era até bem interessante essa ideia de que você podia ter um largo. E esse outro edifício tinha outra configuração que não é tão diferente da configuração atual... Embora tivesse aqui uma UBS disposta longitudinalmente ao longo da quadra criando um pátio entre UBS e o edifício de apartamento mais baixo. Mas a disposição das torres, a composição entre torres e laminas já tinha sido proposta nessa versão. E aqui tinha uma pracinha que a gente propunha usando justamente a frente dessa quadra, que naquela época não tinha demanda de batalhão militar... De polícia. E então era uma quadra relativamente com uma área grande. Então a gente propunha aqui o restaurante-escola alimentando essa praça, dando um caráter urbano e ao mesmo tempo se voltando pra rua. Então era equipamento... O restaurante-escola, acho que, surgiu mais aqui mesmo nessa versão. Depois você compara.

(I): Nossa, vocês fizeram muitas versões mesmo desse projeto.

(E): Tem várias versões. Depois é bom você pegar, analisar.

(I): É legal ver...

(E): Acho bom sempre ver sob esse ponto de vista que, na minha opinião, a questão meio que funda[mental]... Uma questão que pra nós era a preocupação fundamental que era a relação entre os edifícios e as ruas. Como é que os edifícios podiam...

(I): Por mais que tenham várias versões do projeto, essa questão não mudou. Pelo contrário, na verdade ela tá presentes em todos os estudos.

(E): É, ela tá presente. Eu acho que ela foi se aperfeiçoando. Acho melhor a versão que foi implantada com relação às anteriores sob esse ponto de vista. É... Então ainda tinha um certo comércio, mas o comércio foi perdendo lugar. Aqui, né, não tinha tanto espaço pro comércio...

(I): É porque acho que é a mistura... Essa resistência da SEHAB que até hoje é assim. Enfim, a gente tem essa dificuldade de implantar o comércio, ainda mais se ele tá junto ao edifício ou no corpo do edifício. Que aí é aquela questão: quem vai gerir, quem vai fiscalizar. É meio complexo, apesar de ser super importante ter. E o Wanderley, eu lembro que ele me disse que, não sei se isso fez parte da discussão, ele comentou que tinham muitos comércios no Jardim Edite que não teria espaço pra todos voltarem. E que aí eles, aí enfim, eles... As lideranças decidiram que não seria interessante ter comércio pra alguns se não pudesse ter pra todos.

(E): Pode ser...

(I): Ele até comentou que foi uma coisa que ele se arrepende um pouco de ter tomado essa decisão. Mas não sei se foi uma decisão só dele. Acho que tem uma questão da resistência da SEHAB também.

(E): É uma conjuntura. E, ao mesmo tempo, não tinha tanto espaço no projeto pra isso, mas obviamente não tinha porque, obviamente, a gente foi vendo que a coisa... Eu entendo também, eu pelo menos... Essa era a minha... O meu ponto de vista na época... Que já... Se você for pegar o histórico de coisas de projetos e efetivamente implantados na prefeitura, a gente não tinha perspectiva de que isso realmente... Qual seria a real chance de isso ser efetivamente implantado? A gente entendeu que, diante das resistências, era bom poder recuar um pouco também na nossa insistência em ter comércio pra tentar contribuir pra viabilizar a construção efetiva do conjunto, entendeu?

(I): É, melhor ter o conjunto, mas abrindo mão de algumas coisas do que não ter.

(E): Então isso é um pouco... Já tinha aqui muitas propostas que geravam uma certa polêmica. Então tinha a questão das vagas na rua. Tinha que as vagas... A gente propôs vagas públicas. Tinha a composição entre prédios com elevador e prédios



sem elevador no mesmo conjunto. Os prédios com elevador tinha também uma resistência, embora já tivesse experiências assim... Existia uma resistência. E aí, a principal questão era, que demandava energia da SEHAB tentar resolver, era a integração dos equipamentos dentro do mesmo lote. É... Pra gente também essa integração era uma forma de... Era um pouco um pouco da experiência do Pedregulho. Eu lembro que tem depoimentos da Carmen Portinho e do Reidy comentando o fato de que eles fizeram esforço pra que os equipamentos sociais fossem construídos antes da habitação porque a chance era muito grande da habitação ser entregue sem os equipamentos e que eles não seriam nunca construídos. Então um pouco por essa... Com essa preocupação, a gente quis incorporar porque com isso era muito difícil de construir o conjunto sem fazer os equipamentos. Essa foi uma razão também. Aí... Claro que você vai conversar com várias pessoas. Cada um vai ter um ponto de vista. Acho que essas tomadas de posição não são assim tão simples e tão óbvias pra todo mundo. Acho que cada um dos arquitetos, mesmo se você entrevistar a Marta, o Pablo, pode ser que cada um dê uma versão sobre isso. **[00:30]** E aí então na versão que foi construída, a gente teve que, naquele momento, abrir mão dessa quadra. Acho que teve questões entre moradores. Acho que teve processos e ações entre os moradores da própria quadra fizeram contra a prefeitura evitando ou tentando evitar a construção ali. Acho que deve ter tido... Imagino que deve ter tido uma certa disputa pelos terrenos também e coisas que a gente não fica sabendo. Mas depois a gente viu que tinha demanda pelo Batalhão da Polícia, enfim, tem... Num terreno como esse eu acho que era objeto de conflito, de demanda, então ele ficou ali meio que parado durante um tempo. A gente até depois quis participar, propôs várias versões, quis propor projetos pra essa área. Mas a SEHAB acabou fazendo sozinha. É...

(I): Vocês tiveram muitos conflitos? Assim, não sei se vocês como escritório tiveram... Talvez a equipe da SEHAB tenha vivido mais a questão desses conflitos de interesse, desse pessoal do entorno. Teve uma pressão assim? Vocês sentiram isso pra desenvolver o projeto?

(E): Não... A gente só... A gente... Na verdade, a gente tava prestando um serviço pra SEHAB que era de entregar as versões. Então meio que a gente procurava assim se informar, mas a gente não tava no final, no centro das decisões. A gente era meio prestador de serviço pra... la atendendo as demandas porque a gente procurava era, principalmente com o Seu Gerôncio, manter um contato, óbvio que

com os... Com a SEHAB... Dentro dos canais que a SEHAB abria pra interlocução. É claro que a gente ficava o tempo todo tentando se informar pra poder atender melhor e poder contribuir e tal. Mas a gente fez um esforço pra manter contato com o Seu Gerôncio, a liderança. Mesmo quando a SEHAB não providenciava muito isso, a gente...

(I): Vocês iam por conta própria...

(E): Procurou ter... É, um pouco, deixou um canal aberto, sem querer fazer nada por cima da SEHAB. Mas deixou um canal bem aberto ali que foi bom pra gente também porque, no final, eu acho que a liderança mantém uma certa... Uma permanência. E a SEHAB tá muito sujeita...

(I): A mudanças de técnicos...

(E): A questões políticas... No final, os moradores mantiveram uma certa linearidade... É, então na versão que foi feita, depois já foi feita pra... Acho que, nesse momento, entrou também a construtora pra aí... Já ganhou a licitação que eu não sei exatamente... Provavelmente foi feita com aquele básico daquela versão...

(I): Depois a gente vai ver melhor. Mas provavelmente foi nessa versão.

(E): Depois a gente pode pesquisar, mas exatamente porque [incompreensível] lotes [incompreensível] vão além daquilo lá...

(I): Eu sei que a contratação da construtora foi no dia 01 de dezembro de 2010.

(E): Então com isso você consegue cotejar com as versões que a gente tem.

(I): É, dá pra ir contextualizando...

(E): Acho que deve ter sido isso aquela versão que foi feito o básico, que a versão com as quadrinhas separadas. Depois... Um bom momento depois disso, a gente começou os estudos, já aquela revisão que eu te mostrei agora. E depois houve um tempo ainda entre aquela versão e a versão que foi feita, que eu não lembro exatamente qual foi, mas que manteve a disposição dos edifícios. Teve um lote a menos, uma quadra a menos pra implantar. É... E naquela versão a gente já incorporou o restaurante-escola dentro... Não tendo aquela quadra, o restaurante foi implantado no térreo da quadra 1. E então isso levou a uma reconfiguração do desenho da UBS também, da disposição de um pátio entre os dois. É... Que aí já é a versão que foi construída.

(I): E aí, durante a elaboração desse projeto, ainda mais nessa reta mais final, era fácil também o diálogo entre as Secretarias? Aí pra construir a UBS, enfim, toda a demanda da saúde...

(E): É um caso bem exemplar desse problema, dessa questão que existe da falta de integração entre secretarias mesmo. Embora tivesse lá dentro das Secretarias gente disposta a resolver o problema, e eu acho que o Jardim Edite é um bom estudo de caso... Mas acho que tem como esse também o Santo Amaro. Mas acho que o do Jardim Edite, principalmente pelo fato de ter incorporado os equipamentos, é um bom caso pra se considerar como existe um(a) estrutura legal, jurídica e também de práticas usuais que... Que cria uma condição em que é quase impossível você fazer certas coisas que são... Já no meio profissional e mesmo... Enfim, já são entendidas como necessárias, mesmo, sei lá, decisões ou dispositivos do Plano Diretor atual, da revisão do Plano Diretor, a ideia de que a ocupação dos lotes tem que contribuir pra promover uma certa vitalidade urbana. Isso já tá no... Já foi incorporada na sociedade como uma questão. Enfim, acho que já tem um certo senso comum de que certas coisas são...

(I): São importantes.

(E): São necessárias e são... Dão bons resultados e que dariam bons resultados, principalmente pro caso de conjuntos habitacionais que são muito isolados e tal. Enfim, acho que já tem um certo senso comum mas a prática usual, por um lado, acho que cria fantasmas, cria, ou seja, aquilo que as pessoas estavam acostumadas a fazer, por um lado. Tem um enquadramento jurídico, pelo outro. Por exemplo, as concessionárias, até a própria concessionária de energia que obriga os empreendimentos a terem a entrada de energia, às vezes quando tem que caber no transformador ou mesmo pode [incompreensível] de energia, a leitura. Junto à divisa do lote, cria um problema pra quando você quer, por exemplo, incorporar o recuo frontal no espaço público, ampliar as calçadas... Ampliação das calçadas também é um problema... Recuos frontais... Enfim, tem uma série de questões de legislação que, além disso, tem também essa falta de integração total entre Secretarias. Então, isso é curioso porque acho que é muito do papel do arquiteto tentar promover essa integração. Mas deveria ser o papel do arquiteto dentro da prefeitura. A gente, na verdade, como arquiteto contratado pela prefeitura é quem ficava costurando...

(I): Correndo atrás, né... Quando as informações deveriam chegar até vocês, mas na verdade vocês tinham que tentar correr atrás disso.

(E): É, eu acho que teve a presença da Bete França que foi importante porque ela bancou. Esse que é o principal. Ela que tava lá bancando. Agora, entre ela bancar e todas as Secretarias e os técnicos contribuírem pra essa possibilidade, havia um

certo trabalho a ser feito, né, de convencimento, de tentar amarrar as informações. Então por exemplo, existia demanda para terrenos pra fazer nova creche aqui dentro desse setor. Existia uma creche que pagava aluguel, inadequado, etc. Então existia demanda por terreno...

(I): E vocês oferecendo espaço, né.

(E): Tinha uma demanda pra UBS. A gente oferece o terreno. Enfim, foi feito um trabalho junto às Secretarias pra que fossem aceitas essas ideias. No final... É interessante também porque você deveria entrevistar a gestora da UBS. Ela tem um depoimento muito interessante que ela fez... E quem tem isso também é o Wanderley. Eles escreveram um texto... Tanto o pessoal da creche, quanto o pessoal da UBS escreveu [escreveram] um texto pra discutir quais são as vantagens, ou quais são as virtudes, os problemas de ter feito essa incorporação do equipamento dentro do conjunto.

(I): O Wanderley tem esse texto?

(E): Ele tem também. Eu devo ter também. Depois a gente tenta achar aqui. Eu vou tentar organizar aqui. É muito interessante o depoimento da Andreia, que é a gestora da UBS. Você devia entrevistar ela.

**[00:40]**

(I): Eu vou tentar falar com ela sim.

(E): Porque ela critica muito também as questões da arquitetura.

(I): Qual o nome dela?

(E): Andreia. Ela tem críticas à arquitetura que são interessantes de ouvir. Tem crítica até a essa integração, mas ela, por outro lado, fala também como a presença deles lá contribuiu pra uma certa integração, de fato, entre os moradores e a UBS. Como isso contribuiu pra conscientizar a apropriação do espaço. A própria creche tem questões interessantes porque a primeira reação da entidade que ocupou foi querer fazer uma rede porque eles tavam com medo que fossem jogadas coisas em cima das crianças. Depois a própria... Uma das diretoras dessa instituição teve lá com as pessoas responsáveis pela administração da creche pra dizer que era crucial pra eles estabelecer uma relação de respeito e de controle entre moradores e creche, sem a qual ela entendia que não dava nem pra tentar começar a tentar gerenciar uma creche porque a creche precisava passar por essa mediação. Se não dá pra estabelecer uma relação de respeito e de educação com os próprios moradores, pode desistir de ter uma creche porque com os pais também você tem

que ter uma relação. A educação das crianças ecoa nos pais que tem que ecoar nos moradores. E essa foi uma tomada de posição que eu acho que é muito produtiva até pro ponto de vista da creche, da educação. Do ponto de vista da educação, isso é bom. É atividade própria da creche. Isso contribui. Então acho que tem resultados que vão além de só... De uma simples incorporação do equipamento no conjunto, que vão mais pra um desenvolvimento de integração social ou da presença do equipamento diante da comunidade. Isso contribui para um avanço, eu acho. Ao mesmo tempo que, se não houver uma gestão interessada, e realmente comprometida, o fracasso é muito maior porque... Eu acho que essa integração física, de algum jeito, obriga a uma mobilização por parte dos gestores dos equipamentos públicos, que eu acho saudável. É isso que eu acho. E que se mostra lá bem. Acho que deu bons resultados porque a creche não tem a tal tela e a UBS tá lá, enfim, funcionando bem. Serve, inclusive, como uma espécie de centro comunitário, tal. A UBS acabou tendo uma boa, funcionando como um lugar de referência pra comunidade. Acho que, talvez pra não ficar num chute meu, seria bom falar melhor com o Wanderley sobre isso. Mas acho que eles têm uma integração muito forte entre a liderança comunitária, UBS e creche. Não tem como não ser bom isso... [pausa] E com a questão das Secretarias, acho que isso, no final, também obrigou [a] uma certa relação mais horizontal que eu também acho que é saudável. O que eu acho que é...

(I): É super importante, só é difícil propiciar isso. Esse contato entre as secretarias é sempre complicado...

(E): O fato de ser difícil é sinal de que é urgente que se trabalhe com isso. Eu to falando isso porque eu realmente acho que essas coisas se fazem com essas pontas de lança. Que o Jardim Edite tenha sido uma ponta de lança já é um retrocesso absurdo porque nada aqui é uma inovação. Nada aqui é diferente do óbvio. E você encontra exemplos fora do Brasil muito já batidos e muito bem avaliados de integração entre equipamento público e conjunto habitacional. Isso já é um pouco óbvio fora do Brasil. Muito bem sucedido. Já se comprovou. Comprovadamente bem sucedido. Tem exemplos que é mais fácil encontrar na Europa. Eu acho que deve ser... Se você pesquisar um pouco, você vai encontrar também aqui na América do Sul casos interessantes. A relação com o comércio, com certeza. A relação com equipamentos públicos como creches também acho que vai encontrar. Agora na Holanda, por exemplo, conjuntos habitacionais... Não tô

falando de obras ricas, obras cujo custo é maior que essa aqui... Tem problemas sociais também. Não é porque é Holanda que não tem. Mas tem lá exemplos muito bem sucedidos de conjuntos dessa escala que tem integração muito forte com o comércio, equipamento público e habitação. E onde já se concluiu há muito tempo que habitação deve promover atividade... Deve promover relações muito intensas entre endereço do conjunto e a rua... A rua, a calçada valorizada como um espaço público primordial, evitar construir espaços privativos fechados condominiais, voltar sempre pras ruas esses espaços condominiais, fazer com que tenha uma visibilidade forte ou uma apropriação da população dos espaços públicos. Isso já são constatações antigas, mas que aqui demoraram pra ser incorporadas ao senso comum. Acho que aos poucos elas vão sendo já. Mas, acho que, isso revela o atraso, que é também um atraso por parte também dos técnicos, é um problema de convencimento dos técnicos que trabalham com isso. Acho que, em algum momento, isso vai ter que virar. O Jardim Edite não tem nada de novo, nada de revolucionário, nada de inovador. É carne de vaca, é coisa velha. Mas aqui era visto nesse momento, e ainda seria, se quiser fazer um projeto desse de novo, vai encontrar as piores resistências. Então isso, em algum momento, tem que mudar mesmo. Por isso que é importante o trabalho como o seu. Você trabalha na SEHAB. As pessoas, eu acho que vão, demonstrando que, não fica também como uma questão de opinião, você demonstra, pega exemplos. Você vai mostrando como...

(I): Por mais que essas coisas sejam super manjadas... Todo mundo sabe do quanto é importante, eu sinto essa resistência mesmo lá. Acho que é aquela resistência de é sempre uma dificuldade: 'Não, porque....' Tudo é uma dificuldade que acaba fazendo sempre tudo o que já sabe que vai dar certo.

(E): E que não dá certo. Depois prova que não dá.

(I): Que depois não funciona.

(E): Essa que é a questão também que precisa elaborar melhor: é provar por que não dá certo. Por que não dá certo fazer como se faz? Por que não dá certo fazer um conjunto monofuncional? Por que não dá certo tratar o recuo frontal como espaço de quintal ou privativo? Por que não dá certo lotear os espaços internos do condomínio como estacionamento? Precisa ir provando que não dá certo. Por que não dá certo não fortalecer a rua como um espaço público primordial. Porque as pessoas não percebem que não dá certo. Ou elas veem que não dá certo, mas não sabem bem por quê. Então acho que, de fato, é um trabalho que precisa ser

cientificamente comprovado, quer dizer, por meio das pesquisas e demonstrando porque é uma questão de mentalidade mesmo...

(I): Ainda mais agora que vai passando o tempo do Jardim Edite, e se vê que é possível essa convivência entre os diferentes usos. Tem dado certo. Já tem um tempo que o conjunto tá ali implantado...

(E): E se não tivesse dado, você teria que ter procurado exemplos onde deu para entender...

**[00:50]**

(I): Pra tentar entender... E de alguma forma, resolver.

(E): Exatamente, até porque é o primeiro, né, onde isso é feito.

(I): Se não tenta também, a gente... No Real Parque, não sei se você conhece bem o projeto, tem comércio embaixo das unidades habitacionais, mas, de fato, é uma grande conquista. Conseguiu todo um trabalho, né, na época, com o ABAST para conseguir implantar todos os comércios. Mas a relação hoje é um pouco conflituosa entre o pessoal do comércio e os moradores dos condomínios. Alguns boxes deram super certo, outros enfim, foram tomados pelo tráfico, com uso inadequado. Aí gera um certo atrito, né...Mas acho que tem que ir avançando com isso. Não adianta simplesmente não fazer...

(E): É... Porque tem depois disso tudo tem a questão da gestão. Aí teria que comentar dos condomínios porque quando a gente foi ver o projeto, a gente justamente... A gente propôs cinco prédios, sendo que três dele com elevador nas torres. Então, a gente entendeu que, deveria existir um condomínio por quadra, de forma que o condomínio pudesse gerir os espaços comuns, coletivamente, mantendo ainda assim a diferença de custo condominial de torres pra lâmina. Porque a torre tem o elevador... Tem a gestão do elevador.

(I): Tem um custo maior do condomínio.

(E): Então, se a gente pegar como exemplo o edifício Copan... O edifício Copan tem uma distribuição de elevadores que é desigual. Por quê? Porque ele é organizado em seis prumadas verticais cada uma com um número de elevadores por apartamento. Então, por conta disso, além disso, tem uma diferença de área de apartamento e tal. Por conta disso, o valor dos condomínios varia muito de unidade pra outra. É, então, isso... Sobre esse modelo, a gente poderia entender que o Jardim Edite, a quadra 1, ela tem duas torres e uma lâmina. A torre é tipo 130 reais por mês o condomínio... A lâmina é tipo 60, 70. Varia. Cada uma tem um preço

porque eles criaram cinco condomínios, que é uma crítica que eu queria fazer que eu acho que é importante tentar entender... Se o condomínio é a quadra, você tem uma tranquilidade maior na distribuição dos espaços de uso... Dos espaços comuns... O que se propôs ali era que, como você tinha dois salões condominiais equivalentes, um seria tratado como salão de festa, outro como sala de estudo. Você teria uma área livre com uma varanda coberta que é um piloti embaixo da lâmina, sendo que os três constituem área condominial comum. Os três juntos... Não cada prédio com sua área condominial. Mas eu não sei por que... Pro seu estudo seria bom entender... Porque, nesse trabalho de acompanhamento lá de formação dos síndicos e tudo, a prefeitura criou cinco condomínios. Cinco condomínios determinou que, inclusive, a... Qual que é o problema? Porque inclusive a gestão da manutenção dos prédios é completamente independente. Tem prédio que tem uma caixa financeira maior. Tem prédio que não tem... Então tem prédio que, daqui a 5 anos, pode estar numa condição de manutenção muito ruim, quanto outro vai estar muito bom, eles fazendo parte de um mesmo conjunto. Isso é um problema gravíssimo. Acho que é um erro grave da prefeitura. A gente precisa tentar entender porque... Tentar... To falando que é grave... Mas também não conheço os fatos por outro lado...

(I): Talvez tenha um motivo. Até na quarta feira eu vou conversar um pouco com a equipe social, com as assistentes sociais da Diagonal que fizeram esse trabalho de pré e pós-ocupação até que você levantou essa questão pra perguntar. É que, olhando assim, é estranho mesmo. Eu não consigo ver um motivo, mas talvez tenha. Que seria melhor ter um condomínio só e sei lá, subcondomínios, alguma coisa assim...

(E): É... Um condomínio por quadra, pelo menos. E dentro do condomínio você poder ter distribuição de valores em função de cada edifício... Mas, em função do custo de manutenção e de consumo de cada edifício... É uma central de custo, certo?

(I): Certo...

(E): E manutenção dos espaços comuns e gerenciamento de usos dos espaços comuns por quadra. Não acho que seja um modelo tão complicado, mas... Quero dizer, ele é complexo.

(I): Mas ele é possível de ser feito.



(E): Eu também acho, mas pode ser... Posso estar errado nessa [tese]. Também não vi, mas tem uma tendência a sempre fazer o que é mais fácil... Essa é a tendência sempre. Então é difícil colocar equipamento embaixo do prédio.

(I): Então não vamos colocar.

(E): Então não vamos colocar. É difícil fazer essa gestão condominial, então vamos fazer cada um um condomínio. Por quê? Porque isso é mais fácil. Eu acho que isso é preguiça. Mas posso estar sendo muito errado nessa minha opinião. Tô provocando um pouco...

(I): Pode ser um pouco uma imposição... Fiquei curiosa mesmo... Pode ter sido um pouco imposição dos próprios moradores em querer. Existe uma questão das pessoas quererem... 'Ah, porque meu condomínio tem um elevador, eu quero ter meu condomínio independente'. Não sei... Tem uma... Acontece isso também, mas...

(E): Pode ser...É, na verdade acho que tem mil razões. Tô só falando porque eu acho que num caso com esse precisa tentar trabalhar um pouco...

(I): Investigar isso...

(E): É... Tudo aqui demanda uma certa reflexão e um certo tempo e um certo trabalho pra viabilizar. Não adianta colocar o gabarito padrão... Tomar a decisão padrão. Não adianta. Não funciona. Então isso não tá funcionando. Isso tá criando conflito. Tá sendo difícil de administrar e acho que isso vai gerar problemas no futuro essa divisão condominial.

(I): E aí esses espaços, que nem... Eu já visitei lá, mas faz tempo... Preciso voltar e fazer nova visita... Que nem você falou do salão e tudo... Então como que divide? Cada prédio tem o seu espaço?

(E): Cada prédio fica com o seu salão. Mas, por exemplo, esse prédio... Esses torres ficam até irregulares sob o ponto de vista da legislação de HIS, né, porque esse condomínio não tem área condominial externa.

(I): E aí eles não usam...

Não sei como eles fizeram. Eles não usam. Então eles dividiram esses prédios. Enquanto essa lâmina tem uma área condominial muito grande pra manter.

(I): Sim... E os outros não usam essa área...

(E): Não.

(I): É complicado mesmo.

(E): Eu acho realmente um absurdo assim. Acho que é uma irresponsabilidade de quem... De quem foi conduzindo essa decisão. Acho que é uma irresponsabilidade. Acho que... Realmente acho que isso é porque há uma indisposição em tentar achar a solução.

(I): A solução que talvez seria mais trabalhosa. Não... Porque realmente tem uma super área de lazer e se só os moradores da lâmina... Fica difícil porque eles tão em menor número e os outros ficam sem essa área.

(E): Exatamente. Aí tem uma outra questão que é a dos acessos. Que é uma questão que tá sendo... Gerando uma dificuldade de... Pra se administrar essa questão porque, como existe a presença do tráfico lá, o trafico requer um acesso livre pelas três portarias... Porque o conjunto tem três portarias... Porque cada portaria é de um prédio. Tem porteiro eletrônico mas a pessoa pode entrar por um prédio e sair pelo outro porque o espaço condominial...

(I): Cada prédio tem uma entrada e você pode...

(E): Se você entrar por um... Da forma como o conjunto foi construído, se você entrar por uma portaria, você pode sair pela outra. Ou seja, quando você entrou por um portão eletrônico, você tá dentro, você tá acessando as áreas de circulação dessa quadra.

(I): Da quadra inteira.

(E): Ou seja, a gestão da segurança, o controle de acesso é pela quadra também. Não é pelo edifício. Então qual que seria a proposta? Você tem três portarias, mas você tem um controle compartilhado dos espaços condominiais... Compartilhados entre três edifícios que fazem... Que deviam fazer parte de um condomínio só. Então o condomínio controla as áreas comuns... **[01:00]** Ahn, isso seria possível. Agora, como são três condomínios isolados, aí naturalmente a ligação física entre eles passa a ser um empecilho. Por quê? Porque você contamina o espaço de circulação de um condomínio pelo outro. Então isso vai totalmente... Isso é uma inadequação total. Pegar uma quadra que foi criada pra funcionar como um condomínio e dividir em três condomínios gera no tempo uma série de problemas difíceis de resolver.

(I): É, isso tem que ser pensado antes. Se fosse o caso de ter...

(E): Talvez ainda desse. Acho que talvez daria pra eles fazerem uma. Que agora... O que acontece com a crítica que até o Wanderley comenta? Foram criadas três pessoas jurídicas. Então você precisaria criar uma espécie de uma figura

integradora das três. Tudo começa a ficar mais complicado. É um problema grave isso aí.

(I): Além dessa questão, [há] algum problema que você acha importante pontuar de pós-ocupação? Algum problema ou alguma coisa interessante... Você colocou que seria mais positiva essa questão dessa integração dos equipamentos com...

(E): Tinha uma coisa que tava sempre na nossa preocupação que era fazer com que a presença dos equipamentos no térreo contribuísse pra ativar um pouco mais a calçada, né, mesmo a noite, no fim de tarde, quando os equipamentos... A UBS tá funcionando até às 19 horas. Tem um horário onde ainda ela fica com a luz acesa e tem uma relação visual e... Mesmo sonora entre o equipamento e a calçada. Ou seja, os espaços de circulação... A UBS foi desenhada de forma que ela tivesse umas varandas técnicas aqui pra funcionar meio como uma transição entre rua e consultórios e isso é fechado com esse elemento vazado. Mas esse elemento vazado ele é visualmente bem aberto. Então a varanda técnica tá na calçada quase. Eu acho... A gente não teve nenhuma reclamação da UBS com relação a isso porque também os consultórios são fechados com caixilhos que não deixam ver. Quando ele abre, parece uma venezianinha. Então visualmente ele é muito protegido da rua. Mas eu acho que isso contribui pra uma segurança maior na calçada. Pra uma certa... Um certo pertencimento da calçada em relação ao equipamento. Então eu acho que isso não causou transtornos pro equipamento. E inclusive melhorou a rua. Então, a rua, se você vai tipo, seis, sete horas... Oito da noite aqui... Acho que uma... Os moradores usam muito a calçada. Eles ficam lá. Acho que as portarias também foram muito uma... Acabaram tendo uma relação, acho que, positiva.

(I): É, como tem várias entradas, você tem gente circulando por todos os lugares... Então não é só uma e...

(E): Exatamente, por isso três portarias... Porque cada portaria é capaz de ativar um pouco a rua onde ela tá. Então, porque nas portarias as pessoas ficam sentadinhas conversando... E ficam mesmo. Ficam fazendo umas rodinhas em cada portaria. Então se fosse um conjunto como a SEHAB costuma fazer... Vai lá, coloca uma grade no perímetro externo e depois no espaço interno condominial, você tem uma portaria do edifício dando pro espaço condominial. Qual que é o problema? Entre essa portaria e a portaria principal não existe nenhuma ativação. Então a calçada, onde o conjunto tá inserido, é uma calçada completamente morta. Além disso, você

tem duas razões, uma que a portaria onde o pessoal fica é a mesma portaria do prédio. Outra é que a portaria do conjunto é uma só. Então acho que isso é uma coisa que, sabe, tem certas coisas que deveriam ir sendo consideradas quase como uma cartilha. Não que todo mundo deveria fazer isso igual. Tem certas coisas que deveriam ser entendidas como parte do programa. Então, tem livro escrito desde os anos 70 por caras que... Tem um cara chamado Oscar Newman, que... Que seguiu a... Não é Oscar Newman... O sobrenome é Newman. Em 72, ele escreveu um livro sobre... Segue um pouco esse discurso da Jane Jacobs sobre a presença das janelas e tals... Sobre a observação urbana. E o cara começou a escrever, a trabalhar com o poder público no sentido de ter algumas diretrizes pra que o conjunto possa... A implantação de um conjunto possa contribuir pra ativação da rua. Então tem trabalhos feitos. Nem sei... Até esse trabalho é questionável... São dos anos 70... Acho que teria questões pra olhar. Nem tudo que ele propõe é bom, mas tem essa preocupação. Tá escrito. Fica uma coisa mais sistematizada.

(I): Foi feito, nessa época da Bete, uma portaria de diretrizes de projeto. Enfim... Mas acho que não chegou nessa questão.

(E): Quem que ajudou a escrever isso, mesmo?

(I): Eu lembro que a Maria Teresa Diniz e outras pessoas.

(E): Mas teve até um convidado...

(I): Teve. Isso... Acho que conta uma historinha no livro do Plano Municipal de Habitação daquela época mas tem a portaria... Se você quiser, eu posso te mandar...

(E): Ah eu quero ver. Você pode me mandar?

(I): Claro...Acho que a Camila me passou.

(E): Olha... Não sei. Essa coisa da cartilha. Eu só queria dizer que...

(I): Mas ela não chega muito nessa questão. Acho que deveria.

(E): Acho que essa é uma questão pra pensar porque a presença das portarias aqui... Se você vai lá, você percebe que as portarias são um foco... Foi um condensadorzinho de pessoas e então isso cria uma vigilância.

(I): Isso faz toda diferença, ainda mais nessa área porque os condomínios residenciais que tem mais pro fundo, mesmo os comerciais na Berrini... Muitos não tem isso... Muro, muro, muro e você anda a noite e super deserto, né.

(E): Isso aqui virou um lugar. As pessoas ficam aqui. Isso aqui é outro. Aqui é outro. Aqui um de frente pro outro, esse lugar é bem ativo, mesmo não tendo nenhum comércio. Alias, fica um carinha parado aqui com... Vendendo cerveja.

(I): É o uso que eles já tinham até antes...

(E): Então... Seria ótimo se tivesse um comércio. O cara fica aqui. Para a Kombi dele e fica vendendo refrigerante, cerveja... E aqui também fica um nucleozinho. Então isso aqui, eu acho que é um ganho. Isso é bem comum. Acho que os conjuntos do Vigliecca tem muito essa preocupação. Mas isso eu acho que é uma questão fundamental que, nesse caso, acho que teve um certo sucesso. Agora, aqui não, porque aqui quando a gente fez o projeto a gente tava muito preocupado com qual seria a relação do conjunto com a Roberto Marinho, a presença do viaduto. Então a gente até dispôs essa lâmina mais afastada, aquela outra lâmina mais afastada com relação à praça pra que... Contribui pra construir um certo recinto, mas aqui essa rua é fechada. Então, a gente poderia também fazer essa crítica. Como teria sido possível ativar mais essa calçada? Eu não saberia dizer bem porque tem uma vantagem concentrar na Charles Coulomb os acessos ou transformar essa rua como um endereço importante, um lugar de estar, digamos assim, e virou mesmo, mas foi intencional que fosse. Tipo, concentramos esforços nessa rua. A outra, não sei, se tivesse uma portaria aqui se ela teria sido capaz de dar um caráter de uso porque essa rua é desagradável.

(I): É isso que eu ia falar, né. É difícil pensar nesse lado por causa da Ponte Estaiada e o fluxo de veículos. É um lugar meio desagradável pra andar também. Também não sei o que poderia possibilitar que as pessoas passassem mais por essa calçada.

(E): Ou que relação o prédio podia ter com a fachada pra melhorar...

(I): Também pra não incomodar quem mora ali também no prédio.

(E): Então essa também é uma questão, mas tá aí. E... Acho que é isso que você tava comentando... A questão das vagas pra atender essa demanda. As vagas tão lá. Acho que até houve uma tentativa de privatizar as vagas por parte dos moradores, mas não rolou.

**[01:10]**

(I): Ainda bem, porque em outras intervenções sempre acontece, de o pessoal cercar as vagas.

(E): Aqui não foi possível. Eles não conseguiram.

(I): Acho que é pelo lugar...

(E): Até porque as vagas elas tão metade na calçada.

(I): Acho que é por isso que eles não conseguiram fechar.

(E): Pois é, isso foi bom.

(I): Isso foi uma coisa boa, o lugar em que elas foram inseridas. É difícil colocar vaga sem as pessoas se apropriarem delas, porque nunca tem lugar pra todo mundo, né. Então tem sempre alguém que quer ser o dono da vaga.

[Pausa longa]

(E): Acho que eu tenho o nome desse cara aqui.

(I): Vou anotar.

[Pausa]

(I): Uma curiosidade: na hora de projetar e tudo, tinha uma limitação de custo? Ou era uma coisa mais aberta?

(E): Tinha uns parâmetros...

I): Que essa obra tinha recurso da Operação Urbana Água Espreada, né. Fica um pouco mais fácil do que uma urbanização só com recursos da Prefeitura.

(E): O metro quadrado é maior do que depois de outras obras que a gente fez pra SEHAB. Eu acho que, existia uma consciência nossa de que a obra tinha que ter um custo baixo. Acho que isso foi falado, em alguns momentos, o valor-parâmetro por metro quadrado. Foram feitos vários orçamentos intermediários. Cada versão teve orçamentos e tal. E, em alguns momentos, foram feitas licitações pra baixar custo pra gerenciadora. Mas as decisões fundamentais foram sendo aprovadas porque as decisões que incidiram em um custo aí... Acho que o desenho do térreo, a incorporação dos equipamentos... Obrigou [a] uma certa... Não obrigou... Não diria que obrigou. Mas nos levou a certas decisões sob o ponto de vista da... Do partido estrutural, por exemplo. Vãos da ordem de 7 metros, 7,5 metros. Que não é o vão... Um conjunto como esse poderia ter sido feito com vãos estruturais menores, por exemplo, um vão que corresponde a um cômodo. Mas, no nosso caso, parecia mais adequado até pra poder acomodar a transição. Não ter que fazer estrutura de transição.

Acho que também foi uma decisão técnica. Faz sentido sob o ponto de vista estrutural porque fazer uma transição também não sei se seria tão... Então o que acontece? Isso também é uma questão, porque, quando você incorpora os equipamentos nos térreos dos edifícios, isso leva a certas decisões do ponto de

vista das instalações, da estrutura. E mesmo que isso incida em um custo maior por metro quadrado, no final, você deixa de ter necessidade da compra de terreno pro equipamento. Então acho que o adensamento construído pode levar a uma construção mais verticalizada com a transição de programas. E não uma transição estrutural. Tem que ter um desenho de transição das instalações. Tem que sair do lugar comum. Então pode ser que, o custo comparativo, se você pegar um prédio de quatro andares feito com alvenaria estrutural, o custo comparativo com essa estrutura de um prédio de quinze andares, ou um prédio de cinco andares sobre uma UBS tem um custo em média mais alto, né. Mas, sabendo disso, a gente foi procurando tomar as decisões. Por exemplo, as fachadas, todas as decisões lá foram um pouco no sentido de uma certa racionalização, com o uso dos elementos vazados mais simples possível, com o fechamento das circulações com uma gradinha ou com alvenaria, que é a coisa mais barata que tem. Tipo isso aqui, né. São decisões no sentido de tentar reduzir o custo... [retomando o assunto anterior] É o Oscar Newman. Era só pra dar o exemplo. Ele fala sobre espaços defensivos. Aliás, acho que tem proposições dele que a gente acharia muito ruins. Mas o que eu acho interessante é a tentativa de sistematizar noções que já são lugar comum, de sociabilidade. Acho que deveriam ser sistematizadas. Deveriam estar mais presente entre os técnicos da Prefeitura... Trabalhar menos no preconceito, né. Que senão, fica assim... Parece que se faz uma caricatura. Tem de um lado arquitetos querendo liberalizar tudo, abrir tudo, fazer tudo aberto, não mediar espaço público, espaço privado, por um lado... Que também leva a uma coisa que... Também não produz resultado. E por outro lado, uma postura defensiva dos técnicos, meio que, piorando uma situação que já é difícil. Eu acho que a postura dos técnicos muitas vezes piora a cidade, transforma uma coisa que já é difícil em uma muito pior, porque já entende que é quase que... Pode parecer que é uma simples resignação. 'Ah não, o conjunto vai ficar fechado mesmo. A comunidade quer fechar.' Tem que fazer muro porque aí é mais barato que a grade. Aí você tem menos permeabilidade visual e... Tem uma série de decisões técnicas automáticas que vão se sobrepondo e vão construindo um desastre no final. Aí se você perguntar pros técnicos que tão tomando as decisões, eles tão tomando as decisões mais racionais sob o parâmetro de premissas que tão sendo colocadas. O problema é que o parâmetro de premissas é inadequado, é conceitualmente equivocado. Isso ainda não se percebeu. A impressão é que isso ainda não é lugar comum. Isso precisa virar lugar comum.

Você precisa entender que as premissas de racionalização, essas que você fala assim 'Não, não adianta você querer publicizar o espaço privado.' Não adianta você querer fazer uma pracinha onde não tem quem gerencia quem usa a pracinha. Quero dizer, são críticas que são pertinentes. Só que elas levam a tomadas de decisões completamente inadequadas porque essa mediação não é feita. Ou é ataque ou é resistência. Então ficam uns técnicos na defensiva, por um lado, e eventuais arquitetos num ataque, por outro, e a coisa não anda, porque não tá... A coisa não tá nessa oposição. Taria na construção de outras premissas. Mas da compreensão com base na experiência, não com base no preconceito ou... Porque o preconceito tem dos dois lados também. O preconceito do cara que acha que os técnicos não sabem nada. O preconceito do... Então acho que falta essa sistematização.

(I): Acho que falta tudo... De trazer as soluções, e achar... Porque às vezes viu fora e acha que vai dar certo. Nem sempre o que tá dando certo lá fora se aplica a nossa realidade. Mas também a gente lá dentro, de tentar entender e não ser sempre tão... Acho que, restringir tanto, porque acha que uma solução não deu certo. Acho que cada caso é um caso também. E se tem a participação, uma relação boa entre os técnicos e os projetistas e também a população tá envolvida tem chances boas de dar certo. Vocês também estão desenvolvendo projetos do Renova, né?

(E): O Renova a gente entregou.

(I): É curiosidade... É que eu [me] lembro disso...

(E): A gente ganhou um dos concursos lá.

(I): É, o perímetro da Norte.

**[01:20]**

(E): Cabo sul. A gente fez o projeto e agora tá... Meio que terminou. Não sei se vai retomar um pedaço ou outro. E a gente fez com o Acayaba o projeto da Ponte dos Remédios. Que esse também a gente teve muita dificuldade no processo. Passou por muitas variações de gestão de política. Então tá lá a obra, mas não terminou ainda. Teve propostas com equipamentos também. Tiveram que ser abandonadas na hora que mudou a gestão.

(I): É, essas mudanças de gestão também dificultam e atrapalham muito. Porque aí muda a diretriz, muda o que é o foco. Enfim, é muito complicado.

(E): Mas tem um comércio no térreo lá. Mas também não adianta ter fisicamente as lojas. Aí tem uma questão de tentar encontrar um caminho pra gestão que não dá



pra largar. Dá a impressão que o pessoal larga pra pior situação de gestão quase que pra provar que vai dar errado, entendeu? Dá a impressão que isso é muito presente.

(I): Porque é isso... O Plano Diretor fala tanto disso. Tem tudo pra dar certo. Mas precisa de um esforço também.

(E): É... Você precisa... É óbvio, né, não adianta você pegar um enquadramento usual... Você precisaria construir a possibilidade de gestão disso. Então tem tudo pra dar errado. Tem o prédio, tem as lojas, mas...

(I): Tem que ter esse esforço pra construir, até porque se enfim, se consegue ter esse esforço pra Ponte do Remédios, pros próximos empreendimentos os caminhos tão um pouco mais fáceis. Então tem que ir vencendo esses obstáculos senão a gente nunca consegue sair da mesma coisa... [Pausa] Mas obrigada. Acho que até já respondeu todas as perguntas e muitas outras!

(E): Tá bom... Não sei se falei demais...

(I): Não! Foi ótimo. Foi muito bom. Aí se você tiver um material que possa ajudar essa questão dos estudos...

(E): Então, me manda um email só pra eu não esquecer. Aí eu separo e te dou. Tenho o material, não tem problema nenhum, bastante coisa, mas dá um trabalhinho separar.

(I): Tudo bem, não precisa ter pressa. Eu te mando também da portaria. De qualquer forma, eu só agradeço. No que eu puder ajudar, enfim, pode contar também.

(E): Legal. Acho que é isso. Acho que é super importante você estar problematizando isso. Não tem que ter essa oposição. Na verdade, são as pessoas trabalhando com todas as dificuldades que tem na SEHAB. Não dá pra dizer que, quando eu falei da coisa do condomínio que acho que é preguiça, que é um jeito maldoso de falar, mas acho que é uma certa preguiça intelectual. Ou porque é muito difícil. Às vezes a pessoas enfrentam muita resistência. Não sei o que houve.

(I): Então, eu vou querer saber.

(E): Mas é ruim que tenha ficado assim. Mas às vezes as pessoas tentaram e não conseguiram. Acho que o que tem que ter é um... É sair do lugar... Da zona de conforto que é difícil.

(I): Tem muita dificuldade mesmo. Da própria Secretaria... Dos Departamentos. As relações lá dentro já são complicadas, então que dirá depois as relações com os projetistas, enfim. A gente como técnico às vezes não tem oportunidade de modificar

alguma coisa. Eu to na urbanização do Viela da Paz. Ainda deu pra conquistar algumas coisas. Fiz algumas mudanças no projeto básico. Mas vira e mexe você é barrado porque 'Ah não, isso vai ser mais caro'. Mas não vê que, às vezes, vale a pena gastar mais em determinada coisa, porque isso vai trazer muito mais benefício. Talvez vá economizar em outra. Então as relações são bem complicadas. Não é fácil.

(E): Legal... É bom que você esteja fazendo esse estudo.

(I): Obrigada mesmo por tudo.

(E): Depois você apresenta pros seus colegas lá e vai convencendo as pessoas.

(I): Ah sim... Depois... Falta bastante tempo, mas depois eu mostro o resultado pra vocês também. Às vezes as pessoas vinham me procurar por conta de algum trabalho, sei lá, pra mestrado, ou mesmo trabalho de graduação. E depois você quer saber o que aconteceu, mas às vezes as pessoas não dão retorno e é legal depois ver...

[Pausa]

[Agradecimentos]

## Apêndice B – Entrevista 02

ENTREVISTADORA: ISABELLA (I)

ENTREVISTADO: (N) CLAUDINEIA – NEIA, (M) MARINA, (S) SAMARA, EQUIPE DE CAMPO DA FAVELA SAPÉ.

**[00:00]**

(I): A Sá pode contar também [inaudível]... As primeiras remoções por risco, ainda não tinha projeto...

(N): Ainda não tinha o projeto, né. Mas segundo a Secretaria, o que era risco era pra ser removido. Aí depois a construtora abriu as frentes de obra. A primeira frente de obra foi a questão da canalização do córrego, né, que o córrego aqui ele foi todo retificado porque ele não... Ele ia perder muito espaço, então eles jogaram o córrego pra fora pra ter mais espaço pras provisões, senão não ia conseguir atender na época. A segunda frente de obra foi as áreas de provisões que a gente tem e a terceira frente de obra...

(M): Foi do quê?

(N): Foi a canalização... Não, não... O risco... Canalização e provisão... Isso. Foram as três frentes de obras.

(I): E uma coisa, aproveitando que a gente tá falando das remoções, vocês devem lembrar... A Sá também. É... O projeto... Tinha um projeto que foi licitado e aí vocês falaram que ele mudou bastante...

(N): Sim

(I): É isso?

(N): É...

(I): Ele mudou por quê? Como é que foi isso?

(N): A questão da...

(S): Ele mudou porque... Foi feito eu acho que, eu não tenho certeza... Tenha sido feita pela gerenciadora e aí licitou e aí depois que contratou a Base 3. E aí o projeto da Base 3 foi outro completamente diferente. Porque a Base 3 não foi contratada antes...

(I): Uhum...

(N): Não, foi junto da frente de obras. O projeto é que foi... Porque é difícil isso acontecer na área. O projeto aconteceu junto com a remoção. Tanto que ficou modificou muito...

(I): É complicado isso...

(N): A gente achou que ia ser melhor porque você ia ter uma realidade e o projeto ia conseguir atender essa realidade, só que infelizmente continuou da mesma forma sendo feito no escritório. Até que, na época, era a Claudinha... Fazia todo o levantamento e quando a gente viu aqui no projeto...

(I): Eu lembro dos levantamentos dela...

(N): Isso, que iria ser removido o setor 10. Que iria derrubar casas maiores, e tudo, a nossa proposta era pra remover aquele espaço ali que é mais adensado. Então a Claudia, na época, fez todo esse levantamento mostrando que era melhor remover aquela outra parte que era mais precária e que aqui os lotes eram maiores, então né, as casas eram maiores, e ali não. Você tinha um aglomeramento maior. E aí... Mas a gente fez esse levantamento, mas ninguém deu atenção,

(I): E no fim nem...

(N): No fim, foi feito do jeito que era mesmo. Na verdade, eles fizeram o projeto novo, só que seguiram o projeto antigo. Então não foi feito o levantamento, um estudo preliminar novamente. Então a nossa esperança quando veio o projeto era essa, que o projeto iria ser feito com a realidade da obra. Só que não. Quando a gente foi ver o projeto antigo, o desenho estava muito parecido. O que mudou foram as tipologias, mas o espaço onde iria ser removido ou não permaneceu conforme o projeto antigo, né. Então a equipe na época: "Gente, vai ser maravilhoso acontecer um projeto junto com a remoção. Isso é tudo de bom." Porque a gente vai conseguir remover realmente o que é necessário, as casas insalubres, os domicílios de madeira, os domicílios mais precários e aí quando a gente viu, nada disso, eles seguiram a área de provisão do antigo. Só mudou a questão da tipologia.

(I): Nossa... E foi discutido com o Conselho Gestor?

(N): Sim, na época foi discutido tudo. Mas é discutido... Mas, mesmo, é apresentado ao Conselho Gestor, né. Tem essa coisa: é discutido com o Conselho Gestor? Não, acho que é apresentada a versão final. Então o Conselho Gestor não tem todo esse poder.

(I): Quase nunca consegue ter uma participação.

(N): Infelizmente... Não consegue... Participação nenhuma. Infelizmente...

(I): Nossa... É... E que mais é importante perguntar... E aí como é que foram as remoções, foi muito complicado aqui na área? Como que as pessoas receberam o projeto?

(N): O projeto eles até entenderam. Só que a gente deu uma previsão, na época, de dois anos de obras. Então assim, foi removido em 2010... O mais tardar, em 2012, a gente teria atendido toda essa demanda e hoje já tá praticamente em 2018 e nós temos 965 famílias que ainda não foram atendidas. Então é isso que eles brigam muito, porque quando você remove, você apresenta o projeto, você apresenta o plano total de trabalho. Mas na hora, né, foram se perdendo, porque na verdade no inicial eram pra ser atendidas 970 unidades dentro do Sapé, né, Marina?

(M): É...

(N): É mais ou menos isso. Então fechava mais ou menos um número de remoção...

(I): Não ia ter um déficit tão grande.

(N): Não ia ter. Aí em julho...

(M): Você quer saber essa historia...

(N): Entendeu? Aí o que aconteceu? Chegou a informação que, na verdade, dentro da licitação não estava previsto a rede de esgoto pra área particular. Como você vai canalizar o córrego, deixar a área pública canalizada e não vai atender a área particular? O esgoto tá sendo jogado no córrego novamente. Então isso não estava previsto. A questão do coletor tronco, a interligação lá na Politécnica que não foi feito até hoje não estava dentro do projeto. Tanto que o Sapé 4, aquele pedacinho que é onde vai ter o coletor tronco, não estava dentro do projeto. E então foi mais dinheiro. O valor que estava licitado não ia atender, né. A questão da tipologia que mudou, o projeto mudou. Então, muitos gastos que não estavam no projeto, na licitação que entraram depois. Justificaram assim. A gente não tem tanto acesso não.

(I): Esse controle...

(N): Tanto que eu lembro na época da Claudia, bem na época que ela foi mandada embora. Quando ela descobriu, ela ficou muito chateada porque ela queria entender por que...

(I): Como é que não dá pra fazer tudo?

(N): Como é que não dá pra fazer mais? De repente chegou a informação, e aí ela falou pra gente bem assim "Gente, eu não vou fazer mais." Mas ninguém explicava pra ela por que não vai fazer mais. E ela indo atrás buscar informações.

(I): Porque quando o condomínio que seria... Que seriam aqueles dois condomínios...

(N): Isso... O D e E tava fora já. Não iam ser feitos mais. O H não ia ser construído mais.

(I): Mas o D, o E e o H eram pra ser construídos?

(N): Construídos dentro da apresentação inicial pra população estava até o H. E as casas sobrepostas e as áreas de comércio também porque aqui dentro do Sapé foram removidos sessenta domicílios que eram comércio também. E na época também seria discutido que esses comércios seriam atendidos aqui no E. É que embaixo, a parte do subsolo do E seriam todos comércios, mas isso também se perdeu, né, no condomínio E.

(I): O H era aquele da área particular, é isso?

(N): Da área particular...

(I): Que não podia por causa da área...

(N): Isso.

(I): E o D e o E porque não tinha mais dinheiro mesmo...

(N): Não tinha mais dinheiro. Acabou. E as sobrepostas também, que as sobrepostas a gente conseguiu brigar até o ano passado a ser construídas... Pelo menos 24. De repente não dá mais 24, né, Marina. Eram sessenta e poucos. De sessenta e pouco passou pra vinte e quatro. E de vinte e quatro, nada. Isso já tava previsto, mas de repente não tem mais dinheiro. E ninguém explica pra gente. Acho que tem essa mesma dificuldade no Viela, de entender o contrato.

(I): Ah, sim. A gente sabe as informações, mas de repente não dá.

(N): Não dá mais por quê?

(I): E vai do critério da pessoa. Porque lá no Viela a gente as vezes a gente vê... Gasta dinheiro com tanta coisa que a gente não entende. E aí a gente pede uma coisa e não, não pode porque não tem dinheiro... Porque pega a tubulação seca... Os moradores tiveram que gastar... acho que foi mais de quinze mil com telefone...

(N): E isso dentro do projeto é o quê?

(I): Imagina o gasto pra essas famílias, que vão pagar TPU, conta... E fazer esse rateio pra pagar isso...

(N): A antena coletiva... Gente, pelo amor de Deus. O projeto... É uma tubulação. Que que é isso?

(I): Que que é isso na obra, então... Na obra inteira, quinze mil, vinte mil que é o preço disso não é nada, mas pro morador é muito...

(N): Muito!

(M): E você não prevê antena coletiva num projeto, é muito estranho, né...

(I): Isso aconteceu no Viela também. A gente ficou bem chateado. A gente pede e agora não, não pode gastar porque é diretriz. Não pode, não pode mas, gente, é o básico, né...

(N): [incompreensível] aqui dentro de um projeto. E a gente tá vivendo com a tecnologia. Não dá, gente. Antigamente a pessoa ficava sem telefone, sem uma internet. Hoje não...

(I): E é lazer da pessoa, porque a pessoa tem tanta dificuldade pra sair.

(N): É lazer.

(I): Pra ter acesso a outras coisas e não pode nem, né, ter uma TV em casa.

(N): E nem internet. Tem gente que não tem internet até hoje no A, no B...

(M): Desde 2014...

(I): No Viela da Paz a gente entregou no ano passado também. Agora que a Vivo vai... [inaudível]...

(N): E ninguém explica pra gente. Fala que tá lá pronto. Aí a Vivo fala que não tá pronto. Aí a construtora fala que a gente deixou até onde que dá pra fazer e ninguém explica pra gente direito de quem é o erro, aonde está o erro. Se foi executado pela construtora, por que que a Vivo não consegue, por que a outra não consegue fazer. Tá lá o Dg... Mas ninguém explica... E o cabo não chega até não sei aonde. A construtora colocou o cabo até... Ninguém explica. Vamo sentar com a construtora, né, e com a concessionária e verificar onde que tá o erro. Mas a gente não consegue...

**[10:00]**

(I): Nossa...

(N): A gente já entregou há quase quatro anos e não consegue...

(I): Realmente é muito complicado... E quais foram as maiores dificuldades assim do trabalho aqui?

(N): Eu acho que as maiores dificuldades do trabalho foram os descumprimentos da Secretaria, entendeu? Com a questão de prazo, de tudo, entendeu? Porque a gente não consegue... O argumento da equipe ele fica muito fraco com o tempo. Porque você começa o projeto e você fala que vai entregar ele com dois anos. E aí já

passaram sete anos. Como eu te expliquei, a gente tem hoje 12 domicílios em monitoramento, isso desde 2008. A gente trabalhando esse monitoramento, fazendo vistoria, passando pra gerenciadora, pra construtora que tem esse domicílio tal, que ta com esse problema devido à obra. É problema pós-obra e simplesmente o morador procura a gente “Assim que terminar a obra, a gente vai... A construtora vai executar o reparo.” Simplesmente a construtora virou pra gente agora e fala que não vai fazer. Aí não tem uma cobrança. Como eu vou fazer? Se ele não fez uma vistoria anterior pra fazer um levantamento do perímetro de obra. Se o morador chegar pra gente e dizer que foi um problema de obra, a gente não tem nem como argumentar com a construtora. Ele não fez o levantamento fotográfico. Ele não fez o levantamento na época que tinha que fazer. “Ah, mas a casa não tem estrutura.” A gente sabe que toda casa que tá no perímetro não tem estrutura...

(I): Sim...

(N): Mas por que que a construtora não faz esse levantamento fotográfico de todos os domicílios?

(I): É, tem que fazer antes da obra. Antes da obra tem. Isso é de praxe. Você faz porque... Não precisa ser na área inteira, mas pelo menos naquelas que tão próximas de onde vai ter a obra, das vielas, sei lá, se vai passar uma rede, ou de onde vai passar uma rua. Você tem que fazer... vistoriar, tirar foto porque...

(M): É, e não só isso... coisas que não são seguidas do projeto e aí eles simplesmente falam “Não vamos fazer.” E fica do jeito que tá.

(I): E ninguém cobra.

(M): E ninguém cobra. Por exemplo, o [incompreensível] garante 2,20. A gente reclamou.

(N): Ele disse que fez 1,51. Aí ele mandou fazer com 2,5. E aí tem que fazer de acordo com o projeto quando convém à construtora. E aí você mostra que tá dentro do projeto e eles falam que não vão fazer mais. E ninguém cobra, Isa, isso deles, meu. É mudança de papéis parece. Parece que a Secretaria não é mais o cliente, que o cliente é a construtora, entendeu? Então a mudança de papéis dentro do projeto, eu acho que complica...

(I): É complicado.

(N): Nos projetos que você trabalha acontece isso também. Você não vê uma fiscalização. Você vê que eles trabalham em conjunto. E aí? Quem cobra o quê?



(I): É, a construtora quer construir, quer ter o dinheiro, né, ganhar que é a medição dele...

(N): E a Prefeitura não cobra dele porque não foi feito nada simplesmente. O que não foi feito, paga. Agora eu não sei o que acontece que...

(I): Vai deixando ali. Dependendo a quem convém, vai deixando...

(N): Vai deixando.

(M): A construtora tinha que fazer as praças. Mas eles já estavam entregando toda a documentação pra receber já a carta lá da Prefeitura da questão da obra. E você fala “Como se nem terminou ainda?” Já querendo receber...

(I): Eles nem tão aqui, né.

(M): Tão querendo receber a finalização da obra? Como vão receber o da finalização da obra se tem coisas pra receber. E agora estamos aí devendo unidades pra Caixa porque a construtora não fez. Ela falou que não tem dinheiro. Pra onde então foi esse dinheiro, né?

(I): É complicado mesmo...

(N): Eu acho que a maior dificuldade é isso, é a fiscalização da empresa.

(M): Em uma semana decidem em reunião de obras isso e a gente fala para os moradores no mês 2 muda, e aí tudo que a gente estava construindo com os moradores é desconstruído.

(N): E quem tá aqui na frente...

(M): É o que a gente fala “Vocês vieram aqui na reunião falar com a gente.” Não foi a construtora, né. A gente leva o que nos foi passado de lá, mas a gente...

(I): [incompreensível]

(M): O que tá na ata, vale. O que tá na ata, tá valendo. Mas agora...

(N): Na última reunião...

(M): Muda.

(N): Na última reunião que a Samara participou ela levou as atas pra realmente mostrar os domicílios que estavam sendo monitorados. Ele falou “A partir de hoje eu não assino mais atas”

[conversa paralela]

(N): “A partir de hoje eu não assino mais atas” Foi isso que ele falou...

[conversa paralela]

(N): E aí fica por isso mesmo, entendeu?

(I): Fica assim.

(N): Nossa, na ultima reunião ela chorava lá na sacada.

(I): Sério? A gente passa pela mesma coisa. Também já chorei, já briguei. Teve uma vez que eu saí chorando.

(N): Eu já chorei varias vezes... Hoje eu já não choro mais.

(I): Eu também.

(N): Mas nossa...

(I): Não tem problema.

(N): Ô criança delicada.

(I): Mas a gente também. Eu já saí demais... De ouvir diversas coisas. E a população é organizada pra cobrar?

(N): Não... Cobrar da gente...

(I): A gente é saco de pancada, né, porque a gente tá ali mais direto

(N): Cobrar da gente. Mas cobrar de quem é... Se organizar e correr atrás dos seus direitos infelizmente não. É isso que eles tão tentando com as famílias que tão no aluguel.

(I): É, fazer...

(N): Fazer essas reuniões que a gente não tem o que fazer mais. Não tem empenho. Você tá lá dentro, ninguém responde nada. Tudo que a gente pergunta, ninguém sabe de nada. Faz o quê? A Samara às vezes tem vezes que eu ligo pra ela e "Eu não sei o que fazer." "E aí, o que você acha?" A gente fica discutindo o que a gente acha. É difícil porque não tem diretriz nenhuma. Você não consegue trabalhar. Quando você vai falar com o departamento de obra você parece louca porque só você que tá vendo de um lado e eles tem outra visão totalmente contrária ao que a gente tá fazendo. Então a gente se sente a louca, você é retardado porque ninguém tá vendo da mesma maneira que você está vendo o problema. Então fica bem complicado.

(I): É verdade.

(N): A parceria interna também da Secretaria também faz muita falta, né...

(I): De trabalhar junto né

(S): [incompreensível] de fazer uma integração.

(I): É, o comprometimento com os moradores, né, não com a obra, não com a construtora.

(N): Dá um número de alguém de DPO pro morador. Nossa... Você pode, eu não posso não, senão eu tô na rua...

(I): Todas...

(N): Foi a Samara que mandou.

(S): Teve um dia que a gente deu o telefone lá do fiscal, o José Eduardo. Ele veio irritadíssimo na reunião de obras que “Quem é que tinha passado o telefone” dele, que essas coisas tinham que ser resolvidas com o nível gerenciador. Tipo, ele tava com a razão de que era um absurdo a gente ter feito. Você sabe... A Isa vive isso também. Então é esse tipo de diálogo que a gente tem.

(N): E mesmo estando em ata, ninguém cumpre nada, nada. Em ata, projeta... Várias vezes Samara fez isso... Fez vários projetos, ela se desdobra pra fazer da melhor maneira e eles executam da forma que eles querem. Não respeitam.

(I): Eu lembro que você tava fazendo... Nem sei se foi uma dessas... Aquela praça. Tinha uma praça que tinha uns níveis...

(S): É, tava vazio...

(I): Tava meio...

(N): Ele colocou do jeito que ele quis.

(I): Não vai ser a do projeto.

(S): É porque eles ainda não começaram, mas, por exemplo, os brinquedos... Eles colocaram os bancos desalinhados, a escada colocavam da cabeça deles...

(N): Não segue...

(S): E eles não seguem. Aí você não tem a fiscalização. A fiscalização não tá preocupada com isso. Eles não tão nem aí...

(N): Acham q a gente tá incomodando demais.

(S): Eles tratam como se finalizado. Foi finalizado com acordo entre cavalheiros. Que tipo de acordo é esse?

(I): E problema assim de obra, alguma coisa muito mal feita, algum problema que as pessoas reclamam?

(S): Sim, tem, por exemplo, o condomínio F que é o que a gente finalizou por último. O muro ficou muito pequeno. Tem trechos em que tem menos de 1,40m e a gente pediu pra refazer, não sei o que, só que a construtora vai sair sem fazer.

(N): Tenho quase certeza.

(S): E esse acordo de cavalheiros, o que é que foi isso? Assim no final da obra você sabe que eles têm que receber aquele... é tipo um documento...

(I): De que entregou a obra.

(S): De que entregou a obra e junto desse documento tem um dinheiro que é dado, né. Se, nesse acordo de cavalheiros, eles já receberam tudo isso...

(I): Que comprom[etimento]... Como que volta né?

(S): Eles não vão fazer nada. Aí agora eu to radical, né, Neia. A gente tá passando o telefone de todo o morador que vem aqui reclamar. O muro, a antena, a casa em monitoramento que a construtora não vai fazer, certeza que ela não vai fazer... A gente tá passando o número de DPO. Fala com o Ciro ou com o José Eduardo. E tudo que a gente poderia fazer, Isa, a gente já fez...

(I): É...

(S): Tudo que a gente já brigou em reunião.

(I): Sim.

(S): De a gente ser tachada como as loucas, a gente já fez. Eles decidiram. Não fomos nós. Então assim, se eles decidiram, então o morador vai falar com quem decidiu...

(N): E nas reuniões eles deixaram bem claro pra gente assim “Não, a gente não vai entregar esse documento pra construtora. Ela vai ter que fazer isso. Vocês podem ficar tranquilas.” Aí você vai lá numa reunião e escuta que é acordo de cavalheiros.

(M): Desconstruiu tudo.

(N): Gente, não dá. “Você pode ficar tranquila. A construtora não vai sair daqui” Não foi isso que falaram pra gente?

(S): É que isso a gente tá vendo extraoficial... Isso aí é da Scheila. Tanto é que antes ela falou assim: “Samara, não se intromete.” Começou a falar umas coisas assim. Isso aí é outro assunto. Isso aí... Tipo assim “Não se mete nisso porque você não vai mudar. Isso já tá decidido.”

**[20:00]**

(M): Só fica queimada a Samara, tadinha...

(S): Mas aí eu... O próprio Luiz falou...

(N): Eu sou igual a Samara, eu não aceito essas coisas não. É muita sacanagem...

(S): E aí assim, qualquer morador que vier aqui, eu vou passar. Graças a Deus, pra você é mais difícil esse tipo de enfrentamento... Mas graças a Deus eu sou concursada. Se ele vier reclamar, eu consigo bater de frente sem me sentir ameaçada. Só que você sabe que isso acontece.

(I): Eu bato de frente, mas às vezes me dá um medo. Na verdade eu bato de frente e depois eu fico “Pra que que eu fiz isso?”

(N): Não, mas assim Isa, eu falo pra você, não bata de frente. Porque a Claudinha saiu daqui devido a isso. Tiraram ela do projeto devido a isso...

(I): É, eu sei. Eu também acho que foi isso...

(N): Eu não acho, eu tenho certeza, entendeu? E na época, era uma baita profissional. Não vale a pena, você precisa trabalhar. Porque não adianta, você não vai mudar.

(I): Ah sim, tem que... Mas eu fico assim “Bate e assopra.” Você vai indo assim.

(N): Eu tive que recuar várias vezes aqui.

(M): Essa questão mesmo do telefone, ele reclamou na reunião de obras que alguém tinha passa o telefone pro morador falar com ele. A Samara falou pra ele “Nós somos funcionários que trabalha com o munícipe. A gente tem que atender o munícipe. Eu também como funcionária pública tenho que... Então você...”

(N): Mas ela pode.

(S): A gente já não se gosta. Tá declarado isso. Isso aí ninguém precisa...

(M): Mas ele não faz nada...

(I): Mas não tem jeito.

(S): Eu estou respaldada, você não tem o que reclamar. Vai fazer o que? Vai falar pro Secretario que eu passei um telefone?

(M): Ele vai falar que passou um telefone porque o munícipe queria falar com ele? Ele vai falar a mesma coisa “Você tá aqui pra quê?”

(I): Ainda mais que [incompreensível]...

(M): “Você tem que ajudar mesmo. Vai lá pra [incompreensível]...”

(N): Mas você deixe que não é concursada, tem que ficar tranquilo porque senão você tá na rua.

(I): Mas é difícil, porque a gente aguenta tanta coisa, né. Não dá pra ficar, enfim...

(S): É, mas o Eduardo, quando a... Ele tinha um sentimento de poder com o projeto.

(N): “O projeto é meu” Ele batia na mesa na reunião...

(S): “Sou eu que assino”

(I): No Viela também tem um pouco isso porque “eu assino...por que eu deixo você participar da reunião, eu deixo você fazer tal coisa”.

(N): Não, mas ele falou claro pra gente, né, Marina na reunião? “Eu fico aqui com quem eu quero. Se não tiver, não vai ficar e acabou. Você tá vendo pelo em ovo”

(I): É esse poder que devia... O poder pelo... O poder por uma pessoa só...

(S): Eu acho que isso mudar com essa reestruturação. Porque eu acho que vai sair...

(I): De quem fica fiscalizando...

(S): De quem fica fiscalizando e vai pra um departamento específico. Aí, talvez a pessoa do departamento específico que cria essa...

(M): Resistência.

(S): Não, essa [incompreensível]...

(I): Mas aí eu acho que o outro... Não vai ter como, por exemplo, eu acho que vai dividir um pouco esse poder e vai já amenizar...

(M): Ele tudo bem, assim. Mas ele não vai lá na realidade, entendeu?

(I): É, os dois vão querer estar...

(M): Isso...

(I): E a gente vai querer estar no mesmo departamento...

(M): E não vai estar junto com a construtora.

(S): Eu acho que vai ser melhor

(I): É, vamo torcer pra melhorar...

(M): Apesar de que a gente tá com uma esperança.. Se bem que a gente tá com uma esperança [incompreensível].

(I): É difícil ter esperança. E aqui, da pré-ocupação, pensando nos moradores que foram pro condomínio, quais são as dificuldades? Porque agora eles têm uma despesa a mais, uma despesa muito alta. Como que funciona isso?

(M): Muito alta... O TPU que é caro.

(I): Quanto que é mais ou menos o TPU aqui?

(M): Os que pagam menos tá 160 reais, mas os que pagam mais tá beirando, chegando à 400 reais. Então... E também aqui alias é gás encanado. Então o gás é caro, em torno de 50 a 90 reais, os que gastam pouco. Então além de... Aí tem a luz, a água que é individualizada...

(I): Quanto que dá mais ou menos a água?

(M): No condomínio F e G tá em torno de 15 reais que eles pagam a taxa mínima...

(I): A tarifa social...

(M): Isso. Aqui tem gente que paga 30, 40 reais...

(I): E luz, quanto que eles pagam?

(M): Ah, paga caro, 120... Porque tão sem tarifa social.

(I): A Eletropaulo é mais complicado de fazer. Quanto que é? 120, você falou?

(M): Então de despesas aí você tem 600, 700 reais, por aí, mês pra esse tipo de população.

(N): É um valor muito alto...

(I): E pensando na renda da família...

(M): Porque a questão do TPU é muito cara. Muito caro...

(I): E as famílias têm renda...

(M): Não, não é muito alta não. É que pro TPU ser uma renda, pra você atingir, pra você pagar mais, você tem... Você recebe 1300 reais renda familiar. E aí junta filho, pai, mãe. Cada um ganha, vai, um salário mínimo, pronto... Se duas pessoas ganham dois salários mínimos...

(S): Já dá mais de 1300...

(I): Mas é pouco, nossa...

(N): Mas já é no máximo 1300?

(M): Isso.

(N): Nossa, mas 1300 pagar 400, qual a porcentagem dentro do salário?

(I): Tem muita gente que ganha um salário mínimo.

(M): 700... são 70 reais de condomínio...

(N): 130 é 10%... mais que 20... 30%... Quase 390. É muito alto, gente, esse valor, porque tem um cálculo, vai contra a questão da lei mesmo...

(S): No orçamento, você não pode pagar mais que...

(N): Você não pode ultrapassar não sei quanto a mais da sua renda.

(I): E muita gente abandonou assim, chegou a sair ou vender ou alugar por conta disso?

(M): A gente tem poucos, mas tem muita gente que não paga, né, que não consegue pagar. [pausa] Mas aí no último levantamento, também não tinham muitos, muitos. Ainda eles fazem de tudo pra pagar.

(N): Mas é um valor alto, gente...

(M): Aí tanto que vai começar a revisão esse mês agora, que teve muitas discussões lá em SEHAB pra fazer a revisão do TPU porque por mais que tem o pai e mãe e um filho, tem hora que muitas... A renda do filho é só do filho que paga a faculdade e não contribui com a casa.

Isso lá no Viela tá dando problema, porque teve gente que colocou que como o filho contribui, mas na verdade, assim, ele ganha um salário mas... Não é que ele contribui, ele gasta com as despesas dele, na verdade, né.

(M): Isso...

(I): E deu o maior enrosco nisso também.

(M): Aí soma na renda familiar. Esse é o grande problema.

(I): É que às vezes o filho ganha, é isso, paga a sua própria faculdade, sua alimentação e seu transporte... Basicamente o dinheiro serve pra isso. Não colabora em casa. E esse trabalho de pré durou quanto tempo?

(M): Depende do condomínio. O A e do B foi bem prolongado porque assim, a gente... Fecharam a demanda e aí a gente foi fazendo as reuniões de pré e a obra não andava. Não andava. Não andava. Em compensação o C, que era 145 famílias, em quatro ou cinco meses a gente preparou a demanda. E o F e G demoraram um ano aí pra gente preparar...

(I): Variou bastante...

(M): Por conta da obra. Porque aí, assim, não tava liberada. Chegou de repente no dia da reunião de obras "Não, nós vamos entregar tal dia, então corre que [incompreensível]."

(I): E aí?

(M): E aí vai correndo. E aí todos a gente entregou com Associação e com CNPJ. Todos. Todos os condomínios aqui do Sapé. E aí assim com o C era reunião toda semana à noite de preparação das famílias, desde apresentação, visita. A gente visitou os apartamentos, depois fez as escolhas. Depois organizou eles pra comissão. Depois a preparação pro CNPJ, depois a documentação do TPU. Recolhemos a documentação do TPU. Fomos lá, acompanhamos essa assinatura. Aí teve as reuniões dos manuais que as meninas fizeram. Aí a reunião de pré mudança. E graças a Deus, as mudanças. Depois da mudança, o pós-ocupação, aí a gente focava mais nas comissões. A cada quinze dias fazia reunião com as Comissões do condomínio e aí um por cada dois meses, a gente fazia uma Assembleia Geral. Tudo isso à noite...

(N): Inclusive, a questão das CNPJ ela é obrigatória sabe por que, né? A questão da luz que antigamente era de gato...

(I): Chegava na prefeitura...

(N): Chegava na prefeitura e agora dá... Dava o maior rolo...

(I): E dava maior, aí tinha que ter o CNPJ pra poder por...

(M): [incompreensível] com a Eletropaulo, por conta que tem muitos condomínios com [incompreensível]...



(I): Tem... Até do Viela, mesmo com CNPJ, não sei por que as contas da... As contas do Sapé também tinha uma... A do Viela também, as da área comum tavam chegando pra gente. Agora que resolveu.

(M): E dentro do CNPJ...

(I): Mas é uma coisa. O nosso também tava certinho, mas deu assim essa confusão mas já resolveu depois. E demora quanto tempo essa pós-ocupação desse trabalho e tal?

(M): Seis de pós-ocupação...

(I): Seis meses. Ainda tá na pós-ocupação do...

(M): Do F e G. Mas a gente vira também referência. Por mais que a gente não esteja fazendo o pós-ocupação nem do A, nem do B, nem do C, nós somos a referência. Então qualquer problema eles vêm aqui, né...

(N): Que aí a gente grita com [incompreensível]...

(I): E o pessoal assim, comenta das melhorias? Como o pessoal sentiu, as pessoas que moram aqui, sentiram a obra como um todo, assim, foi...

(M): A remanescente ou o condomínio...

(I): Os dois... Deve ser bem diferente, imagino.

(M): Sim, a área remanescente sofreu muito com a questão... Que eles não são beneficiados.

(N): E ela acha que ela não é pertencente ao processo...

**[30:00]**

(M): Eles acham que por mais que não tem mais esgoto no córrego, não tem aquele cheiro. Mas eles acreditam que eles não foram beneficiados em nada. Só receberam conta... Conta de água, conta de luz, né, então, e as casas continuam na mesma forma.

(N): Na mesma situação...

(M): A gente não tem muitas reclamações, assim, do pessoal. Eles gostaram assim, né, você pode perceber, a gente tá aqui bem perto, bem próximo do condomínio e você não escuta funk, música alta...

(I): É tranquilo...

(M): É bem tranquilo... E a gente teve muito mais problema com o condomínio B.

(N): Mas com 145 unidades, o C é mais organizado.

(M): É mais organizado. A gente teve muito problema com o condomínio B que ele [incompreensível] do zero, ele era super resistente. Ele teve vários... A gente fez

reuniões com o Tamino lá na Secretaria porque era bem resistente, bem complicado mesmo...

(N): “Ah, esse dinheiro é meu”

(M): É, o dinheiro é meu...

(N): “Mas isso é roubo” E eu digo “Não, não, eu to trabalhando. Eu não to trabalhando de graça pra ninguém.”

(I): Eles eram um pouco cara de pau.

(M): Era bem complicado conversar com ele. Algumas vezes eu perdi a linha.

(I): “Eu não to roubando. É igual salário”... “Eu to trabalhando.”

(M): É difícil de ele entender. E ele falava “ó, hoje a gente vai fazer uma reunião” Ele vinha com o capacete mão, de moto. “Ai, mas nós estamos com pressa” Ninguém conseguia falar muito com ele. Aí graças a Deus ele saiu. O pessoal fez outra Comissão e ai eles tão andando muito bem. A gente fez até uma reunião de retomada de regulamento, por mais que a gente não tivesse mais com pós-ocupação dele, a gente pediu pro Wenderson e pra Alexia ver com a Rejani se ela autorizava a gente a fazer a reunião com eles. Ela autorizou só pra dar umaajeitada e agora até eles melhoraram até que bastante. O grande problema é que a gente entregou os apartamentos [incompreensível] é... A questão dentro do condomínio. Nunca mais ela saiu de lá.

(I): Nossa!

(M): É bem complicado.

(I): Tem um problema grande com o tráfico ou mais ou menos?

(M): Então, com a gente não. Eu acho...

(N): Com a equipe não, mas com a área sim...

(M): É bem claro... É bem forte. E tem também essa questão do Sapé A e do Sapé B, né. Sapé A, Sapé B e Sapé C...

(N): E as invasões também...

(M): as invasões foram mais complicadas pra equipe aqui porque a gente escuta de todo mundo porque a gente escuta dos moradores...

(N): Foi em janeiro que começou? Fevereiro, né? Quando foi que a gente fez a última vistoria? Foi né, Sá?

(S): Foi no começo do ano.

(M): Então a gente tem os moradores dos condomínios reclamam, os moradores das áreas remanescentes, os moradores do aluguel vêm aqui...

(N): Porque na verdade eles vêm perguntar “Eu to no aluguel... A [incompreensível] doar esse meu lote pra eu construir e eu sair do aluguel?” Aí a gente fala “Não, não pode construir.” E aí a pessoa invade e a gente também não tira. E aí, como que fica? “Então eu não posso, e por que você [incompreensível]. Eu vim aqui. Eu pedi a autorização, vim conversar com você. Eu não quero que você construa pra mim.”

(M): Muitos falam que elas que doaram.

(N): “Foi a Neia e a Samara.”

(I): Mas isso acontece também lá no Viela uma vez ou outra, que o cara da construtora brinncou comigo. Ele foi perguntar. “Eu falei com a moça da Prefeitura” e eu “Eu não falei nada pra ninguém não.”

(N): E eles usam o nosso nome “Foi a Neia e a Samara.”

(I): Ou mesmo o cara da construtora que ele contou que eu achei um barato. Ele chamou o Roni, o cara da construtora. Ele foi falar “Ah, é porque o Roni autorizou” E tipo, ele era o Roni. O Roni autorizou. Então ele pagou que ele autorizou.

(M): Ele nem sabe com quem tá falando...

(I): É então. Ele nem sabe, mas como ele ouviu de alguém, enfim...

## Apêndice C - Entrevista 03

ENTREVISTADORA: ISABELLA (I)

ENTREVISTADO: ARQ. MARINA DO ESCRITÓRIO BASE URBANA, AUTOR DO PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO SAPÉ (M)

**[00:00]**

(I): Eu usei hoje, inclusive. Eu já tinha feito outras entrevistas também. Foi até na semana passada. Eu fui... Já tinha ido algumas vezes, então eu fui no Sapé de novo, aproveitei, aí conversei um pouco lá com o pessoal, né... Enfim... Com a Samara que trabalha comigo que é arquiteta e com as meninas da Cobrape... com a Neia, com a Marina...

(M): Nossa, elas estão lá ainda né

(I): Tão...

(M): Elas são muito guerreiras...

(I): São... Nossa, a Neia desde o começo. Ela ficou em todas as etapas...

(M): Sem ela eu acho que a gente não teria feito este trabalho

(I): É, né. Juntou várias dificuldades. E assim, lógico, a ideia depois é eu conseguir responder essas perguntas que são, na verdade, os critérios de análise dos meus estudos de caso... Que são o Sapé, o Jardim Edite e se der tempo, o Vila Nova Jaguaré. Mas aí a gente pode conversar de forma geral e aí eu acho que... Vendo se falta alguma coisa pra responder...

(M): Você gostaria que eu falasse sobre cada uma dessas coisas, né...

(I): É, um pouco sobre esse e assim, sobre o projeto de forma geral, né... Como foi a entrada do escritório.

(M): Tá...

(I): Do que eu lembro eu acho que foi feito pela gerenciadora um projeto que foi licitado. E aí, com a construtora... Ganhou a licitação, aí vocês... Como é que foi isso?

(M): Foi assim: em 2004...

(I): Vou gravar e anotar umas coisas pra...

(M): Em 2004, o Sapé foi regularizado como área pública. E essa regularização permitiu a destinação de uma verba pública para resolver problemas de

infraestrutura na favela. Só que esse processo durou muito tempo: a construção da demanda e tal. Então, em 2008...

(I): É uma verba não pra urbanização, mas pra algumas melhorias... Como que era essa verba?

(M): Na verdade, assim, foi... Em 2004, eles conseguiram fazer a delimitação, digamos assim, legal do Sapé...

(I): Do que era área municipal também...

(M): Isso. Que na verdade são quatro lotes grandes. São quatro Sapés, digamos assim, do ponto de vista do loteamento. Então eles tavam terminando esse processo de demarcação das terras mesmo pra definir lotes, pra poder pensar na destinação de verba e ao mesmo tempo, eles começaram a pensar quais seriam os recursos necessários pra intervenção na favela. Então eles começaram um trabalho de detectar com a SABESP a possibilidade de uma verba pra canalização do córrego. Eles começaram um projeto pra pensar, a partir das remoções estudadas de forma preliminar recursos da Caixa Econômica Federal, recursos no Fundurb. Enfim, começaram a mapear dentro da Secretaria como que poderia ser a intervenção no Sapé. Só que esse processo durou 6 anos.

(I): Nossa...

(M): Ou seja, entre começar a regularização fundiária e, de fato, sair o recurso, tô pulando aí tudo que aconteceu nesses 6 anos, a favela triplicou de tamanho... Não, aumentou um terço do que ela tinha em 2004. E mudou a gestão duas vezes no meio do caminho. Então, quando de fato saiu o recurso, a Bete França que era a Superintendente de Habi e a equipe dela olhou (olharam) o projeto que foi originário lá em 2004 e eles perceberam dois problemas graves. O primeiro problema é que o projeto de novas unidades se localizava numa coisa chamada Sapé 2 que, digamos, é a margem esquerda do rio. E...

(I): Tão me ligando... Não conheço, não vou nem atender. Deixa eu ver se tá gravando...

[incompreensível]

(M): Deixa eu desenhar pra ver se dá pra entender. Você tem uma folha branca?

[pausa]

(I): Ah, você quer papel?

(M): É, uma folha pra eu te desenhar e você entender.

[pausa]

(M): Então, o Sapé é assim. Daí ele tem uma área muito grande aqui que é a [incompreendido]... Aí aqui tá a Rio Pequeno. E aqui tá a avenida Jaguaré. E daí ele tem uma parte aqui grande. Depois ele tinha um pouquinho de ocupação aqui. E depois ele tem uma outro pedaço aqui. E aqui tinha um outro pedacinho também. Bem no final, já lá perto do posto de gasolina junto da Avenida Jaguaré. Então esse é o Sapé 1, esse é o 2, esse é o 3 e esse é o 4. Tudo parecia que eles iam conseguir a regularização primeiro dessa área. Então os projetos foram desenvolvidos pra essa área. Só que, quando saiu o recurso, a regularização fundiária saiu primeiro dessa área, tá, do Sapé 1. Tanto que toda urbanização ela tá mais no Sapé 1 que no resto porque era pra onde a Prefeitura conseguia alocar verba.

(I): Entendi...

(M): Daí o que a Bete fez? Ela falou, “meu, eu vou licitar...”

(I): Eu lembro de uma época que tinha que, pra Sabesp passar os recursos, tinha que ter uma área já titulada, é isso?

(M): Pra Caixa Econômica também...

(I): Ah tá, porque é PAC...

(M): Então ela falou “Bom, vamo fazer o seguinte. Vamo licitar desse jeito com o projeto aqui. Mas já vamo começar uma discussão aqui dentro de como a gente poderia ocupar aqui”.

(I): Sim...

(M): Então, isso foi em agosto de 2010 mais ou menos. Daí a gente... O nosso escritório tinha ganho [ganhado] um prêmio chamado Urban Age.

(I): Aliás, só uma coisa: dois problemas graves, um era esse negócio do projeto antigo de estar mais voltado pro Sapé 2 e o outro problema grave...

(M): O outro é o aumento da densidade da favela.

(I): Uhum...

(M): Eles começaram o projeto, a favela tinha mais ou menos duas mil famílias. Quando a gente entrou no trabalho...

(I): Já era uma realidade diferente.

(M): Já tinha quase quatro mil, três mil e setecentas famílias. No meio disso... No meio desse processo entre 2004 e 2010, trezentas famílias tiveram que ser já remanejadas porque elas... Teve uma enchente enorme em 2006 e daí deu um baita problema. Então a Defesa Civil tirou 300 famílias. Então, a gente tinha uma

demanda gigante. E, eu não me lembro [d]os números, mas esse projeto no Sapé 2 não dava conta nem da metade da demanda...

(I): Nossa...

(M): Então a gente ganhou esse prêmio e a gente começou uma relação mais próxima com a equipe da Superintendência, porque a gente tava fazendo um trabalho na Vila Leopoldina que é a Favela da Linha e a favela do Japiiaçu que a gente trabalha desde 2005 e tal. Quando a gente ganhou esse prêmio, a Bete passou a nos receber porque a gente tinha tentado muitas vezes com outro Secretários. E a Bete falou “Vamo ver o que tá acontecendo nas Favelas ali perto do CEAGESP.” No meio disso, o Sapé apareceu e ela falou “Olha, eu não consigo resolver o problema de lá, mas eu queria ver se vocês não se dispõem a sentar com as construtoras que tão pra ganhar a licitação e começar a pensar “O problema é grave, assim, assim, assim, assim... Vocês topam?” A gente topou. Então a gente foi contratado pelas construtoras mas por uma, já conhecendo o problema... Na verdade, foi por isso que nos contrataram. A gente ajudou a Secretaria no meio desse outro trabalho a pensar o problema... Como resolver, como abrir lotes, por exemplo. Então a gente fez vários estudos de declividades, de alagamentos, pra poder começar a pensar em uma estratégia que seria não mais ocupar essa área, porque essa área não tava titulada...

(I): E sim o 1...

(M): E sim o 1. Com a mesma verba, com o dobro de unidades...

(I): Esse que é o problema, licitar de um jeito e depois mudar porque fica inviável. Porque aí o recurso fica escasso

(M): Eu acho... É um problema. Mas eu acho que esse problema não é um problema daquela gestão ou de como a gente foi contratado. É um problema do sistema porque o sistema faz uma coisa muito perversa, que é assim: eles licitam um banco de moradias. Então a empresa aqui ainda teve outro problema que os caras dividiram o Sapé em dois. Foi ridículo isso...

(I): Eu não sei como alguém teve essa ideia, mas enfim...

(M): Eu não sei quem teve essa ideia. Deve ter sido alguém do economês da coisa, alguém de administrativo, sabe, que não tem nenhuma visão urbanística...

**[10:00]**

(I): Nenhuma visão de projeto.

(M): Que eu acho que é perversidade? As empresas que ganharam o Sapé, ganharam pra construir três mil unidades em média para a Prefeitura. Aqui cada um deles ia construir setecentas. Quer dizer, é um pedaço do problema deles. O vínculo deles com esse lugar é de negócio, não é um vínculo como a gente tá fazendo agora com a CDHU. Não tem um vínculo que aqui é um projeto que eu to fazendo. O cara tava fazendo esse, um outro em Santos, outro não sei onde...

(I): Ele quer construir, ter lucro, rápido...

(M): O mais rápido possível.

(I): É, exatamente...

(M): Daí, eu acho que disso decorrem muitos problemas, porque, por exemplo, no meio do caminho a gente descobriu que o projeto básico de canalização tinha sido feito errado. Então esse foi um outro problema enorme porque a SIURB tinha feito errado a conta.

(I): Isso é um absurdo...

(M): O canal que eles tinham desenhado não daria conta da água do Sapé porque a gente sugeriu a contratação de uma empresa especializada que tava trabalhando já com a gente no CEAGESP que se chama Geasanevita. Eles são especialistas em canalização, trabalharam no projeto de canalização do Rio Tietê, sabe. Tavam envolvidos com o Metrôpole Fluvial aqui da Fau. Quer dizer, caras da Poli. São pessoas que conhecem assim a hidrografia paulistana, muito. Um deles tinha um mestrado sobre o Jaguaré. Quer dizer, o Sapé é afluente do Jaguaré. Parecia tudo ótimo. Daí quando eles começaram a estudar, a fazer a revisão dos cálculos hidráulicos, eles perceberam que a conta tinha sido feita errada por um pequeno lapso, por um erro. Só que ninguém percebeu o erro. Aí isso deu um problema muito grave porque a SIURB não queria reconhecer o erro. E a SIURB queria que a gente desenvolvesse o projeto executivo em cima do básico deles errado. Só que aí a Geasanevita falou "Mas eu não vou assinar isso aqui. Você quer desenvolver o executivo, então você que faça". Só que a SIURB não podia fazer porque a SIURB não tinha verba alocada pra fazer o projeto executivo hidráulico. Olha, enfim, foi um 'salamalê' que isso atrasou tudo um ano, um ano e pouco. O que a gente foi fazendo? A gente foi estudando as remoções pela maior situação, pelo caso mais grave que era, se a bacia hidrográfica fosse realmente maior, a gente teria uma área de desapropriação maior. Daí também foi muito polêmica a discussão de como calcular a faixa não-edificante. Cada órgão público tinha uma regra. A Secretaria do



Verde tinha uma regra. A Secretaria do Verde segue a regra federal, mais a regra estadual, mais o regra municipal. A SIURB tinha uma outra regra. O DAEE tinha outra regra e a SEHAB tinha uma outra regra.

(I): E o que ficou no fim das contas? O que vocês adotaram?

(M): Olha, isso era um problema que tava acontecendo com vários córregos. Então teve uma ação da Secretaria da Habitação. Na verdade quem coordenou foi a Maria Teresa Diniz até. Ela fez vários seminários com todos os responsáveis técnicos dessas instâncias. E eles tomaram uma decisão. Enfim, jurídico e tal viram que quando o canal está ocupado, você não precisa seguir a regra federal das larguras.

(I): É o que a gente tem usado hoje é esse.

(M): Isso. Isso foi naquele momento...

(I): Naquela época...

(M): Naquela época eles decretaram, enfim, estabeleceram como premissa que isso seria a regra. Então a área não edificante tinha a largura total de 1,5X a largura do canal.

(I): Que é do Código de Obras.

(M): Que é do Código de Obras... E aí, a largura do canal ela é aquela projetada porque ele vai ser canalizado.

(I): É o que a gente tem usado até hoje mesmo.

(M): Só que isso dava um mega problema porque, é o seguinte, era obrigatório configurar um sistema viário junto e a gente tinha obrigação de fazer um parque linear. Então, se a gente respeitasse uma regra, a gente desrespeitava a outra...

(I): É... Impossível realmente...

(M): Entendeu? Era uma coisa assim... Era um problema legal que não cabiam as regras todas simultaneamente de serem feitas. Então...

(I): O parque era por quê? Tinha alguma proposta...

(M): Do Plano Diretor.

(I): Ah...

(M): Então, que a gente fez? A gente desenhou como se fosse um sistema viário mas a gente adotou coletivamente com a Secretaria do Verde, com a SIURB, principalmente, que é a margem direita do Sapé 1 não passaria carro e que, na margem 2, a gente ia resolver as duas mãos de veículo. Até porque tinha um projeto antigo que era uma duplicação da Valdemar que é a rua aqui de baixo. Mas aí eles foram lá, estudaram, e viram que não daria pra duplicar porque teria que

desapropriar... A Valdemar faz isso aqui assim, ó... Vai dar na Raposo. Só que aqui tinha uma desapropriação enorme pra fazer e depois tinha que desapropriar isso aqui. Enfim, tinha um monte de desapropriação pra fazer e a Prefeitura nunca tem recurso pra fazer essas desapropriações. Então a gente conseguiu manter a Valdemar como uma rua local e não como uma artéria coletora. Porque se ela fosse artéria coletora, ela não poderia ter a largura que ela tem. E aí a gente conseguiu acomodar tudo. Mas isso levou uns dois anos. Então só em 2012...

(I): Foi muito longo esse processo...

(M): Só em 2012 a gente conseguiu, digamos assim, ter uma certa confirmação das hipóteses. Por outro lado, a obra precisava começar...

(I): Nossa, que difícil esse processo...

(M): Então, que a gente foi fazendo. E aí acho que a [incompreensível] foi muito importante...

(I): Quem?

(M): A Marina e a... Como chama a do social? Me fugiu...

(I): A Neia.

(M): A Neia. Elas e o Conselho Gestor foram muito importantes nessa obra. Por quê? Porque, quando a gente percebeu a faixa non aedificandi, a gente conseguiu mapear as remoções de risco que já era um monte de gente. Mil famílias tiveram que ser removidas...

(I): Ah, é. A Neia falou que a primeira remoção foi essa das famílias em risco.

(M): Isso, das famílias em risco. Então que eram quase oitocentas famílias dessas mil que foram removidas. Depois tiveram mais famílias porque o Sapé B, que é a Etemp, eles fizeram uma obra errada. Daí eles removeram muito mais famílias. Ai, enfim... Esse outro pedaço, em 2013, quando tava quase ficando pronto aqui, a Etemp errou na parte da canalização e aí ela teve que alargar o canteiro de obras. E aí isso promoveu mais remoções do que aquilo que precisava ser removido.

(I): Que absurdo, né. Essa relação com as construtoras é muito difícil.

(M): É muito difícil, mas é uma relação de muita dependência porque é quem efetivamente vai fazer. Então é um jogo duro de lidar, porque você não pode espanar você não pode demitir. Tem um monte de regra pra demitir. não é uma coisa simples. Então tem pressões, assim, segura recurso, daí o cara segura a obra.

(I): É também uma questão da fiscalização ser mais efetiva também nesse sentido, de ver o que tá acontecendo, de pressionar a construtora através desses recursos.

(M): Um dia alguém tem que estudar melhor a relação entre o fiscal e as construtoras porque é muito promíscua essa relação. Pra você ter uma ideia, os gestores, nesses dez anos... Faz oito anos que a gente trabalha no Sapé... Em oito anos, cada construtora teve pelo menos uns três... A Etemp aí teve uns cinco ou seis interlocutores técnicos. E a Prefeitura, pelo menos uma meia dúzia, então, essa história toda que eu to te contando, quase que só eu e a Lena sabemos...

(I): Imagino, porque realmente o que mudou de gente.

(M): Não, a Neia... Porque a gente é que, no fundo... Mesmo a Samara... Samara, né?

(I): Uhum...

(M): Ela também entrou lá no meio, mais pro meio porque antes dela tinha uma outra moça que chamava Cláudia, incrível... Ajudou muito nas remoções.

(I): É, ela é minha amiga.

(M): Ela é sua amiga? Ela tá bem? Faz tempo que eu não vejo ela...

**[20:00]**

(I): Ela tá tipo com o escritório dela e tal. Eu entrei na SEHAB por conta dela na verdade... Porque ela estudou aqui na Fau com o meu marido e ela é amiga nossa. Ela me indicou pra Sehab. Aí eu entrei em 2011 justamente quando ela tava no Sapé. Então eu acompanhei o trabalho dela nessa época...

(M): Ela continua de moto por aí?

(I): Continua... Mas menos agora porque ela morando com o namorado dela no centro. Aí agora ela não precisa tanto. Mas antes eu achava loucura que ela vinha de Cotia pra SEHAB de moto.

(M): Eu também... Achava uma loucura.

(I): Ficava brava com ela porque... Mas ela tá bem.

(M): A Claudia foi tipo, meu... Muito importante.

(I): Eu lembro de todo o mapeamento que ela fez.

(M): Porque a Claudia fez uma coisa junto com a Neia que era... Ela conseguia desenhar o que a Neia combinava. Então isso foi muito importante... Porque...

(I): É, eu lembro que eu acompanhei de longe, porque eu tava em outra área mas eu via um pouco desse trabalho.

(M): Elas... É muito difícil... A gente tinha que tomar decisão rápido... A família tem que decidir, tem uma baita pressão e ela conseguia, digamos assim, por... Ela

conseguia mapear, documentar, fotografar e fora que é uma gentileza de pessoa. Então super querida por todo mundo...

(I): Eu sou suspeita porque eu gosto muito. A Claudia é minha amiga e também gosto da Neia. Elas são ótimas mesmo.

(M): Elas foram heroínas lá eu acho. Por que o que aconteceu? Quando eu comecei a perceber, comecei a fazer umas denúncias, eu mandava uns e-mails e aí um dia falaram “Marina, pode chegar. Chega. Você não vai mais na obra. A gente não quer que você vá mais. Você não participa mais. Chega de falar, chega de apontar problemas. Você tá atrapalhando.” Entendeu?

(I): Mas até a gente que é da Prefeitura escuta. Acho que você devia ver pela Claudia. Enfim, trabalhou na regional, no mesmo departamento. A gente não tem muita voz. Tem o gestor ali do contrato que é de obra e se a gente começa a ver muita coisa, a gente é boicotado totalmente.

(M): Por isso que eu acho que mudam as pessoas porque faz parte da lógica.

(I): A Claudia também era contratada, enfim, como eu. Eu acho que ela foi demitida... porque depois ela foi demitida da SEHAB por esse tipo de coisa, por relação com a construtora. Porque ela era do contrato da Englux...

(M): É, isso mesmo. Então eu acho que, assim, as pessoas que querem fazer um trabalho direito... Assim, é uma quantidade de barreira que ela precisa vencer um monte de barreiras sem tamanhos.

(I): Eu sinto... Já tive várias brigas... E aí você fica assim, “Até onde eu posso brigar?” No caso também eu sou contratada. E, às vezes, eu tenho a mesma coincidência de ser contratada pela obra que eu tô que é o Viela da Paz e aí você vê alguma coisa, vira e mexe eu sou boicotada totalmente.

(M): Ali vai ter desvio de recurso que eu já sei. Você pode ficar de olho... Já sei que vai ter... Já ouvi dizer... A gente saiu desse trabalho porque eu não topei.

(I): Nossa...

(M): Fica de olho porque vai ter desvio.

(I): É, porque você estavam com o Domênico que é do mesmo contrato do Viela.

(M): Quando começou esse papo, eu falei... É bem duro. Fica de olho porque... O que eu acho que é ficar de olho? Não é pra você fazer uma denúncia porque eu não sei se você consegue fazer uma denúncia.

(I): É, eu acho que eu nem consigo.

(M): Mas eu acho que é uma coisa pra você não se envolver.

(I): É, não...

(M): Se proteja disso porque meu, é tudo fora da lei, entendeu. É corrupção dessa aí que a Lava Jato tá pegando. E aí, é desvio pra campanha... Ano que vem tem campanha...

(I): São suspeitas, né. É difícil, né...

(M): É muito difícil.

(I): São muitas relações complicadas e eu tento não me meter por conta disso. Porque eu não vou poder denunciar e eu não quero compactuar com uma coisa dessas.

(M): Na prefeitura do Haddad, o Haddad tinha um centro de denúncia, assim, bastante [incompreensível]... Não na SEHAB, mas em outra Secretaria. A gente chegou a fazer uma denúncia e ela foi efetiva. As pessoas foram afastadas e nunca ninguém... nem sabem. E eu que não vou ficar falando.

(I): Sim...

(M): Eu acho que não existem instâncias pra gente que tá trabalhando nesses processos poder fazer uma denúncia e ficar bem e não correr risco de perder o emprego ou de ser...

(I): De não ser de repente... [pausa] Eu vou fazer uma pausa só pra...

ENTREVISTADORA: ISA (I)

ENTREVISTADO: MARINA (M)

**[00:00]**

(I): Voltando... Gravou outro áudio, acabei fazendo separado...

(M): Onde que a gente tava? Eu tava contando um pouco da história, né?

(I): Vamos tentar lembrar... Você falou da Claudia e da Neia que tavam mapeando tudo. Depois a gente entrou naquelas questões polêmicas da relação construtora e escritório... Aquelas coisas que a gente...

(M): Então, daí eu acho que depois que acordou melhor as questões da infraestrutura, principalmente de água e o próprio método de obra... Por onde começaria, foi mais tranquilo, deslançou e tal. Teve alguns outros problemas, assim, de interpretação do projeto que foram bem difíceis de lidar também, que geraram muitas revisões porque mudou muito quem tava avaliando. Então os combinados de um não passava, daí a gente avançava. Daí o outro trocava. Daí um dizia assim, o outro dizia...

(I): Já mudam as diretrizes da Secretaria. Daí muda a visão de cada técnico.

(M): Então... Foi um trabalho de muitas revisões, de muitas mudanças de direção, do próprio projeto arquitetônico, do próprio projeto do parque. Uma hora a gente ia fazer uma praça com equipamento, outra hora não ia. Daí ia de novo. Daí ia ter ponte que passava carro. Daí não ia. Enfim... Eu só sei que, até começarem a entregar os primeiros conjuntos, a gente ainda tava revisando, entregando, coisas que, tipo assim, eu me lembro agora assim, sei lá... A gente desenhou um paisagismo com árvores frutíferas. Aí todo mundo achando lindo, não sei o que lá, aí muda a técnica... Não, não pode mais árvore frutífera porque a Secretaria da Saúde recomenda que não se plante árvore frutífera porque as pessoas passam mal porque comem fruta verde.

(I): Sério? Nossa!

(M): A gente teve que mudar todo o paisagismo.

(I): Eu ficava fazendo o paisagismo do Viela da Paz, aí eu coloquei árvore, mas ninguém falou que eu não podia.

(M): Mas era uma coisa assim, muito, muito, muito difícil. Acho que foi um dos projetos onde... Também a Secretaria tava aprendendo a fazer esses projetos maiores, aí não tinha referência.

(I): É, justamente essa experiência desses erros e acertos que agora reflete no trabalho hoje.

(M): Então, assim, foi um trabalho de muitas idas e vindas, mas eu acho que a gente sempre manteve uma relação muito forte com a comunidade. Então toda vez que a gente tinha que tomar uma decisão, a gente procurava [se] lembrar das conversas, da maneira como as pessoas já viviam lá, pra poder incluir isso nos novos espaços. Então, várias coisas que a gente pensou e que agora eu to vendo que tão sendo colocadas assim tem a ver com isso. Tem a ver com incluir a opinião de quem já mora lá e vai continuar morando.

(I): Eles chegaram a participar de reuniões com o Conselho?

(M): Muitas. A gente fez várias reuniões com o conselho. A gente fez maquete. A gente fez eleição. A gente fez um monte de atividades assim. Eleição pra escolher qual era o acabamento das unidades. Teve muita, muita discussão.

(I): Que legal!

(M): E isso foi muito bom porque como era um projeto sem, digamos assim, sem uma política pública muito clara de qual é o modelo ou qual é o partido ou quais são

os critérios pra você poder pensar habitação que não fossem só tempo de obra, custo... Qualidade espacial mesmo. Não tinha isso. Eu acho que essas conversas foram muito importantes pra gente poder argumentar algumas escolhas e aí acho que são projetos que a gente faz muitas sugestões, algumas a gente topa dizer “Não, eu acho que isso é a melhor construção praquele lugar”. Tem outras que a gente fala “Bom, tudo bem. Não é exatamente acho que é o melhor, mas se vocês tão achando...” Enfim, acho que tem uma coisa que tem de aprender a negociar, sabe, quais brigas travar e quais não.

(I): Nem tudo é possível também.

(M): Acho que foi um projeto muito atropelado por muitos motivos, mas acho que a essência dele tá lá, sabe, assim...

(I): Acho que apesar das dificuldades, o resultado é positivo.

(M): É, tem muitas qualidades, exatamente. E essas qualidades elas tão muito mais associadas a uma certa tradução que a gente conseguiu fazer das escutas, das conversas, do papel importante que teve a Claudia e a Neia nessa ajuda nossa de tentar entender exatamente o que as pessoas tão falando, esperando... As crianças, o trabalho com a água, a área verde, com o da cultura que a água é esgoto. A água não é mais esgoto. A água é da paisagem, ela é uma, enfim, uma presença no vida do seu bairro, não o lugar do cheiro ruim. Enfim...

(I): A qualidade da água mudou muito lá. Inclusive foi bem noticiado até...

(M): Essas coisas eu acho que foram conquistas disso de uma equipe que soube, junto nós participando, ouvir... Ouvir e tentar ver como é que seria o jeito de traduzir isso. Outras coisas não... Outras coisas foram impostas. Foram definidas por pessoas que não tão preocupadas com isso. E a gente achou que essas brigas tudo bem, entendeu? Tem outros arquitetos que, inclusive que você vai ver, eu acho, que nas suas comparações, que não abriram mão de determinadas coisas.

(I): Sim, acho que a comparação que eu to fazendo tem muito dessa linha.

(M): Então assim, muitas vezes a nossa atitude é criticada por uma falta de rigor, por assim dizer, por uma falta de precisão. Já ouvi. E pode isso porque são visões de que o arquiteto tem que ter essa autoridade e eu não acho que é só isso.

(I): Acho que é difícil porque, assim, segue até uma lógica bem simples. Se você... Um arquiteto ali no seu escritório... Vem um cliente que “Quero que você faça a minha casa”. Você não vai poder fazer exatamente o que você quer, afinal é a minha casa. Eu vou te passar um programa, o que eu preciso, enfim, referências de que eu

goste. E acho que na urbanização é a mesma coisa. Tem um cliente que é a população que tá ali. Se você não envolve, se eles não participam, não sei... Não faz muito sentido porque...

(M): Concordo totalmente com você, mas isso não é um consenso. Tem arquiteto que acha que se uma pessoa que vem pedir um projeto de uma casa, quem define como é essa casa é o arquiteto.

(I): Se ela procurou o arquiteto, ela tem que acreditar.

(M): E... E eu acho que, de fato, tem algumas coisas que a participação ela tem instâncias. Não dá pra ser em tudo.

(I): Não dá pra ser o tempo todo.

(M): Mas é que um projeto dessa complexidade são muitos clientes, digamos assim. Tem a comunidade. Tem a construtora, o diretor público. Tem o tempo, você tem o técnico, você tem o advogado...

(I): São muitos conflitos e interesses pra administrar.

(M): Exatamente, pra administrar... Então o resultado foi um pouco do que foi possível consensar. O que todo mundo conseguiu...

(I): É, acho que não tem muito jeito... Mas pensando na participação... Pensando no pós, depois... Acho que isso reflete muito porque se não tem participação, as pessoas não se apropriam do espaço.

(M): As pessoas não se apropriam.

(I): Você inventa que a praça vai ser aqui. Às vezes pros moradores aquele local não é o melhor lugar pra uma praça e não adianta. Você pode o que quiser, que vai passar o tempo e não vai...

(M): Se as pessoas... Se os meninos preferem uma quadra de futebol, e você coloca uma praça com um monte de brinquedinho, eles vão detonar os brinquedinhos, entendeu. Então eu acho que tem essa discussão sim, mas eu acho que ela não é um consenso, mas eu acho que a responsabilidade do arquiteto que tá coordenando o processo de projeto que ele saiba fazer o desenho do consenso, que não é o dele. É o desenho de todas essas vozes conseguem colocar. Esse é o desafio. E acho que os projetos bem sucedidos são aqueles onde isso aconteceu melhor, de forma mais duradoura. Porque também as pessoas mudam de opinião.

(I): Ou as pessoas mudam também.

(M): Então tem esse outro desafio do tempo assim. Mas aí eu acho que é um projeto que a gente sofreu muito aprendendo, com o Sapé, que a gente veio de uma outra



expectativa mas eu acho que eu ter aprendido, isso que eu te contei... A hora que eu saquei que o desenho era aquilo que era possível todo mundo acordar como positivo, você relaxa e desenha, entendeu? Meu trabalho era fazer esse desenho, tentar entender todas essas vozes e falar “Bom, se eu fizer um desenho assim, o engenheiro vai gostar, a Bete vai gostar, o técnico vai gostar... A comunidade vai gostar, eu vou gostar, todo mundo vai gostar. Então, ufa, esse desenho ninguém vai criticar, vamo embora. Agora esse vai dar certo.” E é isso mesmo, você começa a perceber que tem um desenho que consegue agradar e consensear e você vira pro cara e fala “Olha, isso não vai custar três, mas vai custar dois e meio” E essas coisas vão se harmonizando assim, porque precisa ter uma harmonia porque senão a obra não anda, fica parado. Ele fica voltando com revisão, voltando com revisão, voltando com revisão... **[10:00]** Acho muito importante, do lado de lá, da Prefeitura, ela se colocar como tradutora de todas dessas vozes que também não é sempre que você acha sempre um parceiro lá. Porque existe uma autoridade muito maior da Prefeitura perante todos os outros. Então é muito importante que esse técnico dentro da Prefeitura tenha essa atitude de tentar ajudar a compreender todas as vozes. E compreender que aquele desenho, ele é mais importante como consenso do que a vontade dele. E é muito difícil.

(I): É muito difícil ela abrir mão do que ela acha melhor, da vontade dela. Esse é um desafio mesmo.

(M): É um desafio. Então eu acho que a gente teve sorte de a gente encontrar pessoas que tinham mais ou menos essa [incompreensível].

(I): Então, indo um pouco mais ou menos pras perguntas, acho que a conversa acaba respondendo várias. Mas em relação à infraestrutura, do que tinha antes pro que tem agora, essa urbanização... Claro, os condomínios já estão 100%, mas a parte que foi urbanizada conseguiu atender...?

(M): Tá faltando uns pedacinhos ainda que eu sei, mas a ideia... Tudo foi projetado. Nem tudo foi executado. Mas a ideia era prover de infraestrutura básica urbana... Acessibilidade água, esgoto, energia, iluminação pública.

(I): Pra tentar atender com 100% pra que a área remanescente...

(M): Recolhimento de lixo... Que são elementos que não resolvidos também geram muita precariedade. Mas acho que tem uma discussão super difícil de fazer que, como a gente tem pouco dinheiro do governo pra essas urbanizações, não se destina recursos pras casas. E as casas tem muita precariedade.

(I): Essa questão é bem importante da urbanização, de recursos pra melhorias nessas casas.

(M): Porque é uma oportunidade muito interessante de você poder ajudar algumas construções e algumas famílias a qualificarem o espaço interior com mais iluminação, com mais ventilação, com impermeabilização, seja de cobertura, seja de piso. Muitas casas que ainda são de terra dentro... Chão é de terra na casa. Então acho que tem algumas... E pelo que eu entendi, não existe um item que possa ser isso, a não que a casa esteja correndo algum risco por conta da própria...

(I): Mas existe alguns itens que dá pra...Tem um item... A maioria que tem é de readequação habitacional... Mas ele é um pouco genérico...

(M): Ele é genérico e ele é até onde eu entendi, esse recurso é minimizado.

(I): Ele é meio pontual...

(M): Só pra onde a obra de infraestrutura atingiu aquela casa. Então numa urbanização como essa que a gente removeu um terço, mas dois terços ficou. Essas pessoas, na minha opinião, deveriam ter um direito de receber um recurso pra qualificar a sua casa, tanto quanto aqueles que receberam a sua casa nova.

(I): É, porque elas se sentem meio fora da urbanização.

(M): Claro, eu também me sentiria, entendeu? Por questões muito difíceis de serem compreendidas pelo leigo, uns vão pra um apartamento com uma qualidade arquitetônica e urbanística muito boa.

(I): Muito superior...

(M): E outras ficam do jeito que tava e isso é chamado de urbanização.

(I): É muito complexo, porque você vê, a gente remove, claro, mas não com essa intenção. Mas acaba acontecendo de remover as casas boas, por exemplo, que tá num local que não tem muito como fugir... Casas ótimas, enfim... Essas famílias vão pros apartamentos e muitas vezes ficam casas que são péssimas.

(M): Isso...

(I): E não recebem nenhuma melhoria. Então a pessoa continua num padrão uma precariedade muito grande...

(M): E isso eu acho que tem um outro componente. Porque no Brasil, historicamente, as cidades foram construídas pela autoconstrução. O governo nunca teve recursos para empreender, fora Brasília e Belo Horizonte, enfim, fora essas cidades planejadas, o governo empreende na infraestrutura. Então, eu acho que isso desvaloriza o empenho dos cidadãos. Que bem ou mal, essas pessoas são

cidadãos que tão empreendendo com seus recursos mínimos, mas que são muito caros e muito preciosos, que não é pra todo mudo, a sua própria casa. E elas, porque não tem uma condição pra atingir uma certa qualidade, elas ficam num limbo, entendeu. Se a gente, por exemplo, olhar o Sapé, será que a urbanização do Sapé foi feita inteira? Eu acho que não. Eu acho que ela é uma urbanização parcial.

(I): Olhando lá, acho que passa essa impressão.

(M): Exatamente, porque tem áreas que ainda tão com muita precariedade, menos porque a Prefeitura não fez a água, o esgoto e a luz e mais porque a ambiência urbana ainda é muito precária, né? E aí tem coisas super complicadas do ponto de vista da legalidade, porque se você vai investir dinheiro público num barraco em favela, você tá assumindo que existe uma certa legalidade naquele barraco. E aí o que você faz com a família muito, muito rica que mora, sei lá, no Morumbi, na Vila Madalena e ela também faz um puxadinho e também adensa mais do que as regras urbanas, ou ela fecha espaços que não deveriam ser fechados. Você faz o quê? Você pune esse e não pune (aquele)... Tem uma relação muito, muito, muito complicada de resolver.

(I): É complicado mesmo...

(M): Porque, como a gente lida com o que é a ilegalidade, a legalidade, a precariedade. Porque pra mim é tão precário quanto... As mansões que ocupam 100% do lote de 1000m<sup>2</sup>, elas tão tão insalubres quanto os barracos na favela só que por dentro é de mármore, mas tão insalubre quanto desse ponto de vista da qualidade.

(I): É bem complexo... E como controlar isso também depois da obra.

(M): Depois...

(I): Já não tem as melhorias e aí depois os moradores também tão expandindo, né...

(M): Já tão, porque as pessoas se sentem à vontade de crescer. Ninguém regula. Então eu acho que tem uma coisa assim, por exemplo, outro dia eu tava perguntando pra um técnico do Sapé. Eles tavam reclamando que as pessoas... Que os carros invadiram as calçadas. Mas daí eu falei "Escuta, o CET, se você faz isso em Pinheiros, você leva uma multa."

(I): Por que aqui não, né?

(M): Por que aqui não? Entendeu? Por que que a CET não vem aqui multar esses carros todos?

(I): Sim...

(M): Os carros velhos têm que ser guinchados. Não pode, entendeu? Tem um monte de... Tem uma ausência.

(I): As outras Secretarias não têm funcionários. Ainda não encaram como bairro e não tão ali presente.

(M): Não tão. Exatamente. Então tem uma cultura de admitir que aquele lugar não pertence à cidade.

(I): O córrego, o mato tá enorme ali...

(M): Ali é Subprefeitura....

(I): É, a Prefeitura Regional do Butantã que deveria fazer uma manutenção. Se fosse em outro local, um local mais nobre, teria feito. Por que ali não?

(M): Exatamente. Então eu acho que essas coisas ajudam a deturpar o sentido do direito público, o sentido de ser cidadão, quais são os seus direitos, quais são as suas obrigações como cidadão. O cara fala “Bom, eu não vou pagar a conta de luz. Pra que eu vou pagar a conta de luz se não tem luz na minha viela? Por que eu vou pagar a conta de água se esse mato tá desse tamanho e o cara que mora do lado de lá continua jogando esgoto no riacho.” Então eu acho assim que tem essa incompletude ela é muito nociva pra esse esforço todo que... E pra todos os esforços de urbanização porque a gente precisa admitir que as favelas são cidade, são a cidade também e com muitas características iguais a muitos trechos de cidade. Por exemplo, desse ponto de vista da legalidade. E isso é uma coisa que precisaria mudar na cultura nossa, a cultura dos técnicos, dos engenheiros, dos empreendedores e deles também, porque, se eles se sentirem mais cidade, muda também o jeito de ir atrás dos seus direitos, dos seus deveres, das suas responsabilidades, né, enfim...

(I): Isso faz parte da experiência, mesmo, é verdade.

(M): Que mais?

(I): É que tem muitas coisas... solução pra usar definitiva a quadra tem tudo a ver porque a gente falou do Conselho...

(M): A gente falou...

(I): Reassentamento das famílias em local adequado nas proximidades também. O problema é o déficit que tem...

(M): É, tem. Tem um déficit de acho que 800 famílias...

(I): O pessoal falou lá. Eu acho que até anotei o número...

(M): Não eram oitocentas?

(I): Eu acho que tá bem pra trás porque foi na semana passada... Cadê?... Eu acho que eu até anotei... [20:00] Eu tava com meu outro caderno. Eu anotei no outro caderno. Mas eu é um déficit grande assim, quase mil famílias mesmo contando com o Domênico.

(M): É, então, porque tinha trezentas ainda. Tinha trezentas fora, daí foram mais mil e não sei quantas. Então... E a gente... Eles não fizeram tudo, né, ainda teve esse problema...

(I): É, não... Porque dentro do Sapé, tem o condomínio. Falta o E, o H...

(M): O H eu acho que não vai sair nunca porque o H é um problema desses.

(I): É que o H é o que ta na área particular, né?

(M): Então, aqui teve um erro de cadastramento...

(I): É, a Neia falou...

(M): E aí a gente projetou e daí quando eles foram efetivamente ver, faltou um pedaço aqui, eu não sei direito, um pedaço do meio que é privado.

(I): Aí o E é onde tá o canteiro que aí vai depender de uma licitação pro ano que vem.

(M): Exatamente...

(I): E tem mais um que eu também... Que não foi feito.

(M): É, eu tenho a impressão de que, assim, do que a gente perguntou do Sapé faltam mais ou menos umas trezentas dentro.

(I): Ainda faltam unidades. E aí tem o Domênico...

(M): O Domênico são mais uns trezentos ou seiscentos, enfim... Talvez aqueles trezentos que nunca foram, nunca serão...

(I): É, nunca serão, mas mesmo com tudo, eu não lembro o número. Mesmo com todas essas unidades que tão mais ou menos previstas ainda tem um déficit que sabe lá pra onde vai. É bem complicado...

(M): É, e eu acho que tem outras coisas super difíceis de lidar, assim, que o Poder Público tinha que pensar a respeito, que é o tempo que isso leva, do tempo de vida das pessoas. A expectativa de vida das favelas acho que é 50 anos...

(I): Isso é cruel mesmo. Porque as famílias... Quantos anos que as primeiras removidas do Sapé ficaram em aluguel...

(M): 2004...

(I): É muito tempo.

(M): Então, são doze, treze anos. Em treze anos, um menino desses que veio, de hoje, que a gente conversou, vira um adulto, pai de família, sei lá, ele nem quer mais vir morar no Sapé. Tá morando em outro lugar já.

(I): As famílias mudaram totalmente...

(M): Claro, exatamente

(I): Porque é dinâmico. Sei lá, o emprego, as relações. Esse tempo é muito cruel mesmo...

(M): É muito cruel. Então isso é uma coisa que eu acho que é das mais perversas do sistema que produz as habitações e a infraestrutura, que é esse sistema corrupto de desvio de recursos, de fazer da diferença entre o que um governo compra e o que as pessoas vendem. Um recurso que é usado para desviar, pra pagar propina, porque a gente sabe que é assim que faz, né, e que sucateia tudo, cara. É muito impressionante...

(I): É muito impressionante e é cruel mesmo e isso acontece acho que quase todas as obras...Do país, de tudo... A gente falou um pouco, mas em relação às novas unidades e os domicílios que foram consolidados com os espaços públicos...

(M): Olha, a gente... Eu ainda não sei se o que a gente projetou tá acontecendo ou não. Eu vejo problemas e vejo virtudes. A gente teve uma hora, uma atitude que foi comprada por eles e pela Prefeitura que foi assim, tudo que for equipamento a gente vai por na área pública...

(I): E não tem nada nos condomínios...

(M): As áreas condominiais vão ser o mínimo exigido pela lei, mas visualmente vão ser visualmente o mais integrado à área pública. Pra que as pessoas usem a área pública como lugar de lazer de troca, da experiência de estar na cidade de um jeito menos inóspito e tal. Eu acho que, em muitos trechos, isso aconteceu, em outros, como em muitos lugares da cidade já houve uma apropriação individual de espaços públicos. Então, sei lá, o cara que fez lá o lava-jato se apropriou de um pedaço do parque. É... As famílias que se organizaram em torno do boteco ali perto do condomínio B, que fizeram a horta, fizeram num espaço comunitário. Então eu acho que assim como em todos os lugares da cidade tem...

(I): [Inaudível]

(M): Isso, e aí eu acho que tem... Não adianta a gente querer regrar demais. Acho que faz parte da vida urbana as pessoas poderem ter uma certa autonomia. O que

eu acho é que tem que respeitar... Aquilo que é público tem que ser negociado com mais gente.

(I): Não pode ser uma montagem individual. Tem que ser a vontade da maioria. Pode não ser o que a gente acha o ideal, mas que eles acham...

(M): E aí então a gente desenhou esse chão mais coletivo, enfim... E aí teve apropriações boas e ruins.

(I): É o que acontece em toda obra. E aí é o que a gente tava falando antes que é a requalificação de moradias em setores altamente densos, precários ou com acesso inadequado que não aconteceu.

(M): Que não aconteceu

(I): Existência de apoio para reformas e requalificação que também não aconteceu... Que nunca acontece. Obras pra redução dos riscos geotécnicos...

(M): Tudo isso aconteceu

(I): Tudo isso aconteceu porque foi removido. Variedade de tipologias, que isso eu sei que tem...

(M): É, tem sete tipos, contando os de acessibilidade que são diferentes também. Mas a gente tem três tamanhos básicos.

(I): É, eu lembro do condomínio. Acho que é o A e o B que tem de três e dois dormitórios.

(M): Isso... O C e o F têm o duplex. Então são quatro. Depois tem o F e o G que são uns cinco. E depois tem os tipos acessíveis, que dão sete. Os dois tipos de acessíveis porque a gente tem... como a gente tem arquiteturas diferentes em planta, dão acessibilidades diferentes.

(I): Dão tipologias diferentes...

(M): Tem acessibilidade com dois quartos e acessibilidade com um quarto.

(I): E aí densidade...

(M): A densidade...

(I): Porque era bem denso lá antes...

(M): Muito. Era muito denso...

(I): Eu não sei o número aqui, mas eu tinha feito até esse cálculo. Eu fiz isso até pra SEHAB. Eu fiz uma comparação de densidade. Depois eu passo se você tiver curiosidade...

(M): Eu tenho.

(I): Eu fiz o cálculo só pra comparar a densidade do Sapé, do Viela da Paz e do Jardim Olinda.

(M): Super legal...

(I): O Sapé é denso. Mas o Viela da Paz era o mais denso de todos. Lá era bem denso mesmo.

(M): Agora o Viela da Paz. Você tá falando quando a Viela ainda era favela...

(I): Não depois da obra. Seria legal fazer depois da obra pra comparar. Do Sapé eu vou fazer por conta do mestrado...

(M): Eu acho que... Sabe por que eu te pergunto isso? Porque mudou a lei, né. O Sapé a gente tinha 2,5 como coeficiente máximo e eu tenho a impressão que o Viela da Paz já pertence ao coeficiente 4...

(I): Ah, não, a gente tá usando...

(M): O 2,5 também?

(I): É...

(M): Tá...

(I): Nas ZEIS até poderia...

(M): É, então...

(I): (Poderia) revisar. Tem projeto que ainda tá em andamento. Poderia revisar

(M): Poderia.

(I): Mas é que como também não tem elevador e a ideia é que não tenha mesmo...

(M): Não vai.

(I): Não tem como aumentar. Tem vários problemas. Aí vêm as questões políticas, né. Eu briguei muito pra tentar aumentar um condomínio, porque como o terreno é bem íngreme, né, aí ia ter 9 pavimentos sem elevador, quatro pra baixo e quatro pra cima.

(M): Sim...

(I): Mas ele dá numa rua que dá num residencial Morumbi de alto padrão, onde moram juízes, procuradores e etc. E tanta briga com...

(M): Jura que é nesse nível?

(I): Juro que é nesse nível.

(M): É então... eu acho que...

(I): Só pra você ter uma ideia. Olha que absurdo, Marina. Quem brigava, meio que era contra o projeto, era esse pessoal do condomínio e, na verdade, era uma tal de Vera que era da Associação dos Moradores da Superquadra Morumbi e o dono do



colégio Anglo que fica na frente. É... O dono daquela unidade... Não do anglo inteiro. E aí ele falava, olha que absurdo, que não queria que tivesse aquele prédio na frente, porque o prédio vai tá bem na frente do colégio, porque ele falou que os moradores iam ficar espiando as alunas na escola.

(M): Não, olha... A gente...

(I): É chocante.

(M): É muito chocante e acho que uma das coisas mais... A gente tem duas situações muito dramáticas de educação eu acho no nosso país, uma grande maioria muito pobre com baixíssimo índice de alfabetização e etc mas a gente também tem uma elite muito ignorante... Muito... Muito ignorante...

(I): É chocante mesmo...

(M): Porque uma pessoa com essa possibilidade de estudo, tinha que ter uma formação mais humanista, de um entendimento da tolerância, do direito, do direito humano... Dos Direitos Humanos das pessoas, entendeu... É muito triste pensar que a nossa elite tem essa cabeça.

(I): É triste... A gente escuta... E quando você escuta... Na verdade, a gente ouviu história, mas quando você ouviu... Escuta na sua frente, você fica chocada como existe. Você pensa que...

(M): E aí isso é motivo pra uma ação de força política muito grande porque as pessoas tem acesso a recursos pra poder pagar um advogado, pra poder entrar com recurso, pra poder... Entendeu?

(I): E aí convence qualquer Secretário, e isso em praticamente todas as gestões esse assunto foi conversado, mas mais na época do Ricardo Pedra Leite, depois na época do Floriano, que aí foi o Biazi que foi um... Enfim, essa época foi a pior. E não adianta, ninguém quer comprar briga e fica uma coisa nem lá nem cá...

(M): Claro, e deixa rolar... Fala "Então..."... E fica ali um limbo que...

(I): Pelo menos não atenderam totalmente os moradores do entorno. Eles não queriam nem que tivesse acesso pela rua deles. Pelo menos o acesso ai ter, só não verticalizou tanto. Foi triste, porque... Assim, a gente ganhou mais ou menos a briga. Mas foi difícil, assim...

**[30:00]**

(M): É, eu acho que tem questões assim que inclusive que transcendem o problema arquitetônico, urbanístico, que são essas disputas que eu acho que até. Eu acho que é até difícil de a gente falar. Eu acho que esse livro da Raquel Rolnik, Guerra...

(I): É Guerra dos Lugares...

dos Lugares... Guerra dos Lugares. Eu acho que esse livro você precisa ler.

(I): É, eu já to anotando pra não esquecer.

(M): Porque eu acho que ele é um livro que ela teve oportunidade de examinar muitas disputas em cidades muito afora.

(I): Uhum...

(M): E eu acho que essa visão mais macro faz a gente entender essas disputas das desigualdades, como o poder político tá associado a um poder econômico, como países do terceiro mundo isso tá associado a uma ignorância muito profunda com... Sabe, os políticos são ignorantes, a elite é ignorante, a população que sofre as ações de transformação tem uma ignorância profunda dos seus direitos, dos seus deveres. E elas são muito atropeladas na possibilidade de se educar pra pensar o que é ser cidadão, sabe... Seria muito importante...

(I): Com certeza, é verdade...

(M): E eu acho que o texto dela é muito preciso.

(I): É, eu já queria ler há um tempo, mas a gente vai se perdendo. Tem sempre outras coisas...

(M): É, talvez você até pudesse... Você pode ler tudo, mas você pode ler só os capítulos de São Paulo, se você quiser. Já te esclarece bem...

(I): É uma boa pra não perder tanto tempo. Mas é legal a ideia. Aí questão de acessibilidade, reduzir as situações de difícil acesso aos domicílios e condomínios. Eu acho que os condomínios...

(M): Eu acho que foi resolvido.

(I): Foi resolvido, né. A articulação do sistema viário com o entorno acho que também.

(M): Sim.

(I): Também acho que por conta desse viário você tem acesso de veículos utilitários, ambulâncias.

(M): Sim. Isso tudo foi resolvido.

(I): Atendimento por transporte público dentro de um raio de 300 metros acho que é...

(M): Olha, uma das coisas mais legal é que tá num bairro superequipado com um monte de escola. Tem hospital...

(I): É, isso foi o que a [incompreensível] falou...

(M): Tem posto de saúde, tem ciclovia, tem linhas de ônibus que te levam pra tudo quanto é canto, tem estrada, tem CEU super perto...

(I): É, áreas de lazer e...

(M): Nossa, tem tudo.

(I): Equipamentos...

(M): Também, é assim, é óbvio que as pessoas moram num lugar que é bom de morar. As pessoas não moram ali só porque caiu elas ficarem ali. Elas moram ali porque ali tem o trabalho, a escola, os recursos da cidade, né. E isso é muito bom.

(I): Aí eu acho que o próximo eu não sei se você sabe, mas aí dá pra...

(M): Qual?

(I): Que é a questão da regularização fundiária, que já tava titulada, mas que agora...

(M): Todo mundo tem sua posse. Já tá feito.

(I): Já tá feito e dos condomínios?

(M): Também. Tá todo mundo titulado, todo mundo com os seus, enfim, as pessoas tão pagando, né. Eu soube...

(I): Dos condomínios tão pagando o TPU...

(M): Tão pagando o TPU. E até onde eu sei, assim, eu até perguntei... Você chegou a entrevistar a dona Lena que é...

(I): Ainda não, ainda não cheguei. Eu conversei com a Lurdinha, por enquanto eu tô mais entre os escritórios e os técnicos e não cheguei nos moradores. Mas a ideia é depois avançar...

(M): Ela fala uma coisa muito legal. Ela atribui ao Conselho Gestor e algumas... E aí essa ajuda que a Claudia e a Neia deram é... O fato de eles serem muito unidos como comunidade, nos condomínios. Então tem pouca revenda clandestina...

(I): Ai que interessante...

(M): As pessoas gostam de morar ali. E apesar de haver uma certa especulação, teve caso de gente que não é mais a família que é e tal, como todos os lugares têm, mas ela achou que foi bem menos do que eles estavam imaginando que seria. Tem lugares que é 50%. O Real Parque parece que é uma coisa absurda.

(I): É, Real Parque é essa pressão, uma área ali super valorizada, né.

(M): O Jardim Edite eu não tenho muita ideia.

(I): É, então... É engraçado porque as informações são meio contraditórias. Algumas pessoas falam que sim. Entrevistando uma liderança, ela disse que não, que a

mudança foi tipo “Ah, não é mais da mãe, é do filho” Não sei se ela não quis abrir o jogo. Não ficou muito claro...

(M): É, mas eu acho que o registro que eu tive é que teve menos e a Dona Lena atribui isso ao processo participativo e inclusivo, tal.

(I): É, é interessante essa... Ouvir isso na versão do morador...

(M): Não, ela é uma moradora muito consciente. Eu até perguntei pra ela assim “Mas o PCC tá aqui?” Daí ela disse “A gente fez um acordo. O PCC não entra nos condomínios, porque as crianças, os idosos, porque blablabla” Não me pergunte como eles fizeram esse acordo, mas fizeram.

(I): Se bem que nos condomínios, eu não lembro qual, que aí a Neia chegou a comentar que tem um certo tráfico...

(M): É no G. No F e no G. A conta de lá... Foi mais complicado esse processo. A Etemp ajudou pouco a comunidade a se organizar. A Engelux foi mais colaborativa...

(I): É, isso de construtora também é, né... Tem essa diferença entre Sapé A e Sapé B.

(M): Tem, tanto que o Viela da Paz, a Kallas é um luxo até, se for pensar, entendeu?

(I): Eu tenho que dizer que... O Kallas também tem problemas. Vira e mexe tem umas briguinhas lá e tudo, mas assim, comparando com essa relação com outras construtoras, é um a relação muito boa, assim, de ser ouvido, de eles, não sei...

(M): De serem muito mais respeitosos.

(I): De serem muito mais respeitosos e vontade de fazer uma coisa assim, tudo bem, eles querem lucrar, lógico como todos. Mas assim, de tentar minimamente fazer uma coisa boa ali pros moradores...

(M): Eu senti isso também.

(I): Você participou também das reuniões com o Domênico. Tem uma boa vontade.

(M): Muito...

[pausa]

(I): É, eu acho que das perguntas é isso assim. Foi bem além. Você sabe tudo do Sapé, porque realmente, são tantos anos...

(M): São tantos anos e anos.

(I): Vivendo essa realidade...

(M): Você sabe que é bom falar, que eu tinha esquecido um monte de coisa. Então foi bom falar...

(I): Nossa, mas foi muito, muito bom. Agradeço demais, Marina. Te dei um trabalho..