

MANIFESTOS

Para uma reforma urbana e habitacional

Texto elaborado por Manoel Del Rio para discussão na Coordenação do MSTC - Movimento Sem Teto do Centro. São Paulo, 10 de dezembro de 2000.

I - As condições gerais

Atualmente, as cidades brasileiras não são um lugar para se morar e para se viver para a grande maioria da população brasileira. Na verdade, elas são mega-concentrações urbanas que servem apenas para separar as atividades agrícolas e industriais e enriquecer os grandes proprietários que especulam com a terra e com os aluguéis dos imóveis - impedindo o acesso dos trabalhadores à moradia e provocando a grande crise do setor habitacional. Em resumo, as cidades brasileiras são a expressão mais concreta de um processo capitalista que começa com a expulsão da população pelo latifúndio improdutivo, passa pelo arrocho salarial mais pesado da América Latina e termina na fila de multidões incalculáveis que não têm onde trabalhar, não têm o que comer e, finalmente, não têm onde morar.

Nessas condições catastróficas - criadas e aprofundadas pelo tipo de acumulação do capital reservado pelo sistema imperialista para burguesias dependentes como a brasileira - uma Reforma Habitacional no Brasil só poderá ser realizada se forem simultaneamente transformadas as atuais relações de propriedade, de produção e de repartição da riqueza nacional.

Isso quer dizer que a Reforma Urbana capaz de destruir as desumanas condições de sobrevivência nas cidades - e substituí-las por novas condições que atendam plenamente as necessidades da imensa maioria da população - será apenas uma parte de um processo maior de transformação da propriedade agrária, dos mecanismos burgueses que perpetuam o desemprego e os baixos salários e, finalmente, das leis também burguesas que garantem a violência dos grandes proprietários.

II - As Medidas Necessárias

1- A reforma urbana e habitacional no Brasil tem que ser simultânea a uma Reforma Agrária ampla e profunda, que consista basicamente na expropriação das grandes propriedades improdutivas, começando por aquelas mais próximas das grandes concentrações urbanas e industriais.

2- Implantação de Projetos Coletivos Agro-industriais nas grandes propriedades expropriadas pela reforma agrária, de acordo com os mais recentes desenvolvimentos científicos e tecnológicos.

3- Combinação das Atividades Agrícolas e Industriais, que possibilite um gradativo desaparecimento das diferenças entre atividades agrícolas e industriais e ao mesmo tempo, uma repartição mais harmoniosa da população no espaço territorial.

4- Organização de Frentes de Trabalho e assentamento da população desempregada do campo e da cidade nos projetos coletivos agro-industriais. Esses projetos devem incluir necessariamente um desenvolvido sistema habitacional, educacional, de saúde, de desenvolvimento físico, mental e artístico, o que está imediatamente relacionado com a reforma urbana propriamente dita.

5- Os Trabalhadores urbanos e rurais devem construir uma forte União para que nenhum trabalhador receba um salário abaixo do mínimo necessário definido pela Constituição Federal. A cada trabalhador segundo sua necessidade.

6- Novas Medidas Fiscais e Econômicas para o estoque de Propriedades Urbanas Existentes.

- Impostos fortemente progressivos sobre grandes proprietários que acumulam terras e imóveis nas cidades, de acordo com a quantidade e a metragem total das suas propriedades imobiliárias. Até 100m² de área construída ou de terreno não será cobrado nenhum imposto. A partir dessa medida será iniciada a cobrança e progressividade dos impostos. Também dos aluguéis.

- Expropriação de Terrenos e Prédios ociosos ou fechados há mais de 5 anos (expropriar prioritariamente os imóveis dos corruptos e corruptores). Poderá ser concedido um prazo de 12 meses

para que esses imóveis sejam vendidos ou reutilizados, antes da expropriação (caso específico dos imóveis fechados).

- Taxas e Tarifas diferenciadas para água, luz, esgoto, lixo, melhorias etc, de acordo com a quantidade e a metragem total dos imóveis de um mesmo proprietário.

7- Novas Medidas Administrativas e Econômicas

- Reserva de amplas áreas para utilização pública, recadastramento e regularização fundiária, parcelamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos e habitacionais.

- Imediata ocupação dos prédios expropriados ou abandonados, para moradia dos trabalhadores e suas famílias, sob o controle das Associações de Moradores.

- Reservar os prédios e espaços mais apropriados para a instalação de escolas, hospitais, creches etc.

- As construções de novos prédios ou reforma e adaptação dos antigos devem ser realizadas na forma de Auto-Gestão. Os grupos de famílias a serem atendidos constituem uma associação de moradores e, por meio dessa Associação, administram a aplicação dos recursos, fiscalizam a construção com o auxílio de uma assessoria de engenheiro, arquitetos, mestres-de-obras etc, desde o tipo de moradia, tamanho do prédio e do terreno, processo de construção, definição das custas envolvidas, equipamentos coletivos etc.

- Todos os trabalhos de construção, reformas ou readaptações dos imóveis devem ser executados por cooperativas de trabalhadores da construção civil, fiscalizadas pelas associações de moradores e conselhos populares e operários. Essas Cooperativas de Trabalho devem ser remuneradas, porém sem fins lucrativos, evitando e punindo todo tipo de intermediário especulativo. Adotando o princípio de a cada um segundo seu trabalho.

8- Medidas Políticas

Planejamento urbano, participação popular e comunitária. Eleição e duração dos mandatos, não prorrogáveis, dos Conselhos Operários e Populares.

Ocupação de prédios e reforma urbana

Gutemberg Sousa -

Integrante da equipe da Associação dos Trabalhadores da Moóca (São Paulo).

Publicado em: 28/09/2000

http://www.polis.org.br/artigo_interno.asp?codigo=84

Quando falo da pobreza, sou unanimidade.

Quando me refiro às causas, sou comunista. (Dom Hélder Câmara)

Quando, no final dos anos 80, o MST-Movimento Sem-Terra se destacou como referência social e na mídia, através das ocupações de terras no campo, organizando trabalhadores rurais sem terra para lutar pela reforma agrária, os setores mais atentos à mobilização da sociedade brasileira: partidos de esquerda e centro esquerda, sindicatos combativos, instituições religiosas libertárias, ONGs e demais entidades da sociedade civil engajadas na defesa da cidadania, já identificavam naquele movimento, desde sua origem, o embrião de contestação e pressão social que mais tarde viria a ser reconhecido, não apenas dentro, mas também fora do Brasil.

Precisamente nos últimos meses, a sociedade brasileira assiste a abundantes reportagens de jornais, revistas e editoriais nos meios de comunicação de massa, à cerca de uma “onda” de ocupações, desta vez, de prédios vazios do governo e particulares, que vem acontecendo em algumas capitais brasileiras como São Paulo, Recife, Manaus, Belém, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Goiânia e Londrina, realizadas pelos chamados “Sem-Teto”.

Reconhecendo o avanço das conquistas nas lutas dos trabalhadores sem terra no campo, que adotaram as ocupações como prática de pressão junto aos governos, os movimentos urbanos que organizam famílias para lutar por moradia digna no centro da cidade, encontraram, na prática das ocupações de prédios vazios, públicos ou privados, um meio de chamar a atenção dos governos e da

sociedade para necessidade de políticas urbanas que favoreçam os trabalhadores de baixa renda e não apenas os especuladores imobiliários.

Porém, estas ocupações nas cidades, não são simples cópias da forma de luta empreendida pelos trabalhadores do campo. As condições reais para que elas aconteçam também nos grandes centros urbanos estão dadas: desemprego em massa, ausência de políticas habitacionais de longo prazo, salários congelados, inflação escondida, preço absurdo dos aluguéis, etc. Do mesmo modo, longe de parecer uma prática recente, a ocupação de imóveis abandonados tem sido uma prática comum de quem não consegue pagar aluguel num cortiço, pensão ou sequer comprar um barraco na favela. O que antes acontecia individualmente, agora passou a ser realizada de forma coletiva.

Nestas condições, entre morar na rua, embaixo de viadutos e marquises de prédio, nas redes de esgoto ou em catacumbas de cemitério, enquanto há, só na cidade de São Paulo, segundo pesquisa do IBGE, aproximadamente 350 mil imóveis vazios, a opção pela ocupação passou a ser uma necessidade em defesa da vida e até mesmo reconhecida na interpretação da lei.

De acordo com o juiz federal Antonio Francisco Pereira, da 8a. Vara de Minas Gerais, em matéria publicada do jornal Tribuna do Direito, de novembro/96, “contra esse exército de excluídos, o Estado não pode exigir a rigorosa aplicação da lei (no caso, a reintegração de posse contra 300 famílias que ocupavam uma área do DNER), enquanto ele próprio - o Estado - não se desincumbir, pelo menos razoavelmente, da tarefa que lhe reservou a Lei Maior”. Para embasar a sentença, a partir desse ponto, o julgador cita vários artigos da Constituição Federal e conclui: “Enquanto não fizer isso, elevando os marginalizados à condição de cidadãos comuns, pessoas normais, aptas a exercerem sua cidadania, o Estado não tem autoridade para deles exigir - direta ou pelo braço da justiça - o reto cumprimento da lei” Mas, magistrados como o juiz Antonio são exceção.

Para os observadores atentos à mobilização dos “de baixo”, como diria o saudoso sociólogo brasileiro Florestan Fernandes, as recentes ocupações massivas de imóveis urbanos por famílias que não podem pagar aluguel, despejadas de cortiços, pensões, prédios do governo e favelas, não são surpresas. São parte, de um lado, da capacidade de organização e mobilização das famílias pobres, movimento este iniciado com ocupações de terras na periferia das grandes cidades no final da década de 80 e que tem aumentado e ampliado suas estratégias de luta a partir do agravamento da crise econômica, principalmente com o desemprego, e de outro, representam um completo fracasso dos governos no traçado de políticas públicas de habitação para a população de baixa renda.

Se antes eram os empobrecidos que se organizavam, hoje, são os despossuídos, expoliados e expropriados pelo capital. Antes precisavam de um local para morar, hoje, além disso, precisam do que vestir, do que comer, sendo a eles negado o lazer, a educação, a saúde. Nesse sentido, a luta por moradia popular é também uma luta pela desconcentração da renda e melhoria da qualidade de vida.

Para se ter uma idéia dessa situação, de uma população majoritariamente rural na década de 50, em função da migração interna, o Brasil passou a ter 80% de sua população vivendo nas cidades no final do século XX, ao passo em que a distância entre ricos e pobres foi aumentando. De uma população de 12 mil habitantes, São Paulo abriga hoje 900 mil pessoas morando precariamente em 24 mil cortiços. Em 1.500 favelas moram 1 milhão e 300 mil pessoas e mais 10 mil moram nas ruas. Mais da metade das áreas urbanas da cidade estão em situação irregular. Há que se considerar ainda que essa parcela da população não é atendida pelo mercado imobiliário e qualquer política pública séria requer uma alta taxa de subsídio.

A cidade de São Paulo se expande do centro para a periferia há aproximadamente 100 anos. No entanto, esse processo de periferização apresenta impasses para a maior parcela da população, pois é dentro do centro urbano que concentra-se a infra-estrutura: serviços, comércio, lazer, sendo que esta população fica privada dessa infra-estrutura, pois a ela foram impostos como moradia os bairros distantes, tendo que percorrer até três horas de deslocamento casa-trabalho-casa.

É necessário considerar também que a concentração de renda na cidade é a maior do país. Apenas no período de implantação do Plano Real, a renda da elite paulistana, que era 41,2 vezes maior em

1994, passou a ser 45,5 vezes superior a dos pobres em 1998. Na pirâmide social paulista os 5% dos mais pobres ficam com 0,6% da riqueza produzida na cidade, ao mesmo tempo, a fatia dos 5% mais ricos passou de 23,4% para 24,9%. Em verdade, esta é uma realidade nacional, pois entre todos os países o Brasil é o que ocupa o último lugar em distribuição de renda.

Políticas públicas para a área de habitação existem, mas carecem de continuidade. No início dos anos 90, durante o governo do Partido dos Trabalhadores na cidade de São Paulo, foi desenvolvido um exitoso programa de construção de habitação popular através do sistema de mutirão com autogestão, sendo implantado em várias cidades do país e apontado como experiência bem sucedida na Conferência sobre Assentamentos Humanos, o HABITAT II, realizada em 1987, na Turquia. Com a mudança de governo, as gestões seguintes paralisaram este programa, ficando sem continuidade. No entanto, a experiência dos mutirões autogestionários, tornou-se referência de habitação popular.

Em 1994, o Governo do Estado lançou o PAC – Programa de Atuação em Cortiços, que se propunha construir 10 mil unidades habitacionais em 5 anos, em cidades do estado onde houvesse maior concentração de cortiços em áreas centrais. Até agora este programa não saiu do papel.

A prefeitura do município, em julho de 1997, copiando a atitude do Estado, cria o PRAD – Programa de Recuperação de Áreas Degradadas no Centro da Cidade, enquanto o governo federal lançava, em abril de 1999, o PAR – Programa de Arrendamento Residencial. Só que estes bonitos nomes até agora não se consolidaram em práticas, contribuindo com o agravamento do problema de moradia das famílias sem teto.

São estas atitudes dos governos, em completo desrespeito para com o direito legítimo de moradia das famílias de baixa renda, que servem de argumento para as ocupações. A cada imóvel ocupado, as famílias não encontram uma autoridade sequer que se digne mediar seriamente o conflito. As poucas soluções apresentadas até agora, alojando famílias em locais sem as mínimas condições de habitabilidade, fato que além de não resolver o problema, agravam ainda mais a situação.

Na maior parte dos casos, ao invés de negociar com os movimentos que representam estas famílias, o governo endurece acionando o poder judiciário através de ações de reintegração de posse e a resposta devida dos movimentos aos despejos são novas ocupações. Das 27 ocupações realizadas até dezembro/99 pelos movimentos que organizam moradores de cortiços, 15 ainda resistem, envolvendo cerca de 5 mil pessoas (*).

Mas, assim como as ocupações no campo trouxeram à tona a luta pela reforma agrária, as ocupações de prédios nos grandes centros urbanos no Brasil, tem colocado em pauta a situação gritante enfrentada pela população pobre marginalizada de nossa sociedade. Não se trata apenas de resolver o problema da moradia dos pobres, mas democratizar o acesso à terra nos centros urbanos, desconcentrando renda e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da sociedade como um todo. Assim, nos edifícios ocupados a palavra de ordem tornou-se: REFORMA URBANA-JÁ!

Carta dos moradores da ocupação Prestes Maia

Olá, amigos!

Somos 1.630 seres humanos, 315 crianças, 380 adolescentes, 561 mulheres, 466 homens. Entre eles, grávidas e dezenas de idosos. São 468 famílias moradoras do prédio situado na AV: Prestes Maia n:911 São Paulo Brasil. Fomos surpreendido pelo ofício de nº046/03/06 do 7ºBatalhão de Choque da Polícia militar. Informa o comandante do batalhão, que obedecerá ordem judicial da 25ª vara cível de São Paulo, de nos colocar no olho da rua.

Estamos morando nesse imóvel há mais de 3 anos. O prédio estava abandonado há mais de 20 anos cheio de lixos, esgoto, ratos, baratas, mosca e de podridão que contaminava todo o entorno. Servia também como ponto de tráfico de drogas. Os proprietários do edifício, Jorge Hamuche e Eduardo Amorim, que não possuem a escritura do imóvel, o abandonaram há duas décadas e devem quase cinco milhões de reais em IPTU aos cofres públicos.

Retiramos de lá mais de 200 caminhões de lixo e cerca de 1.500 metros cúbicos de esgoto de seu subsolo. Conferimos ao imóvel a função social que a constituição federal determina para todas as propriedades. O proprietário que o abandonou deve mais de 5.000.000,00 (cinco milhões de reais de imposto). É um sonegador.

Reza o artigo 1276 do código civil, parágrafo 2º: "PRESUMIR-SE-Á DE MODO ABSOLUTA A INTENÇÃO A QUE SE REFERE ESTE ARTIGO (abandonar) QUANDO, CESSADOS OS ATOS DE POSSE, DEIXAR O PROPRIETÁRIO DE SATISFAZER (pagar) OS ÔNUS FISCAIS"

Por isso não podemos concordar com a decisão do judiciário. Ninguém pode aceitar que o judiciário proteja um sonegador de impostos. Também não aceitamos a omissão da prefeitura frente à irresponsabilidade de um sonegador de imposto que procura a destruição de famílias, homens, mulheres, crianças e adolescente, apenas por serem pobres e sem-teto. Erra o judiciário quando pede à polícia que tire suas moradias à força, cidadãos trabalhadores indefesos. Ao judiciário não cabe incitar a violência policial. Estimula assim um ambiente desnecessário de confronto social. Nossa situação não é caso de polícia, mas uma questão social. Cabe sim ao judiciário exigir que o Estado cumpra o que determina a Constituição Federal, ou seja: "Erradicar a pobreza e a marginalização".

Lá não existem bandidos ou criminosos, mas pessoas que agem em busca de seus direitos consagrados em nosso ordenamento jurídico, o direito à moradia, artigo 6º da Constituição federal de 1988. Podemos resolver esta situação com diálogo, como gente civilizada.

Queremos o apoio de sociedade para uma solução justa e pacífica. Somos famílias pobres, não temos onde morar. Fora daqui, sem projeto dos poderes públicos, vamos morar na rua.

-Que esse imóvel seja transformado em moradia popular

-Que seja viabilizado o projeto de construção de 249 moradias popular

-Que o prefeito desapropriar ou decreta esse imóvel de interesse social

-Que as famílias sejam atendidas pelo programa Bolsa Aluguel da prefeitura enquanto o projeto estiver em andamento

-Que seja suspensa a liminar de reintegração de posse até que seja encontrada a solução definitiva

Assim, estaremos oferecendo a PAZ que necessitamos.

ONU declara direito dos moradores do Prestes Maia

A ONU, por meio do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais declarou em relatório que:

"o governo do município de São Paulo, através da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano e da COHAB, deve promover a reforma do prédio da Av. Prestes Maia para fins de habitação de interesse social, para atender o objeto da desapropriação do prédio feita pelo município."

O relatório da Missão Conjunta da Relatoria Nacional e da ONU, publicado em 2004, aponta as seguintes violações no caso Prestes Maia:

"Violação do Direito à Moradia Adequada (art.6, da Constituição Federal): não atendimento da população de sem teto, que se encontra em situação de emergência, ocupando imóveis insalubres e muitas vezes em situação de moradia nas ocupações é improvisada e precária; os moradores vivem sob o temor do despejo.

Violação do Direito à Cidade (art.2, inc. I, da Lei Federal no 10.257/01):pelo governo do Estado de São Paulo, que não dialoga com os movimentos populares e inviabiliza a participação deste setor na gestão democrática da política habitacional e de projetos habitacionais de interesse social.

Desrespeito ao padrão cultural, na produção de moradias populares; e à função social da cidade, pela implantação popular em áreas periféricas, longe dos serviços, de infra-estrutura, lazer, cultura, trabalho e transporte.

Violação do Direito à Igualdade (art. 5, da Constituição Federal): discriminação de grupos especiais (mulheres, portadores de necessidade especiais, crianças e idosos) que não só não têm prioridade no atendimento pelo poder público como, muitas vezes, não são aceitos nos programas habitacionais e não são beneficiários de políticas públicas especiais".

TEXTOS

Reforma urbana e Estatuto da Cidade

José Roberto Bassul

[texto maior]

http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-1612002008400008&lng=en&nrm=iso

A cidade não é apenas uma linguagem, mas uma prática. (Henri Lefebvre)

Introdução

A dificuldade do acesso à terra tem sido fator determinante de carências e desigualdades sociais. Nas cidades, os altos preços do solo urbanizado determinam a segregação populacional por estratos de renda e impõem ônus sociais inversamente proporcionais à capacidade de pagamento de quem os suporta. Obrigados a buscar alojamento em áreas distantes e precariamente providas de serviços públicos, são exatamente os mais pobres os que arcam com os custos mais elevados de transporte e de acesso a bens e serviços urbanos.

Ainda no século XVIII, Jean-Jacques Rousseau definia a importância da terra como fator de injustiça social: "O primeiro que, cercando um terreno, lembrou-se de dizer: "Isto me pertence", foi o verdadeiro fundador da sociedade civil; de que guerras, crimes e tragédias teria poupado ao gênero humano aquele que, arrancando as cercas e atulhando os fossos, tivesse gritado aos seus semelhantes: "Guardai-vos de escutar este impostor. Estais perdidos se vos esqueceis de que os frutos a todos pertencem e a terra não é de ninguém" (Rousseau, 1989).

Embora o transcurso de mais de dois séculos tenha modificado muitos aspectos das relações sociais, estas ainda são em grande parte determinadas pelas causas de iniquidade identificadas por Rousseau. Se a propriedade fundiária dividiu os homens, hoje divide as cidades e exclui aqueles que as fizeram e nelas buscam abrigo. Mesmo após a Revolução Industrial, quando o papel de protagonista da riqueza migrou da terra para as máquinas e fábricas e, mais recentemente, no curso da revolução informacional, para o conhecimento e a tecnologia, a questão fundiária urbana remanesce como tema central das preocupações dos que sofrem e enfrentam a injustiça social.

No Brasil, a luta pela chamada "reforma urbana" nasceu do abismo que divide os espaços (às vezes contíguos!) reservados aos ricos e aos pobres em nossas cidades. Segundo Ermínia Maricato, o Movimento pela Reforma Urbana surgiu "de iniciativas de setores da igreja católica, como a CPT - Comissão Pastoral da Terra", que se dedicava à assessoria da luta dos trabalhadores no campo e passou, a partir de uma primeira reunião realizada no Rio de Janeiro, no final dos anos 1970, a promover encontros destinados a "auxiliar a construção de uma entidade que assessorasse os movimentos urbanos" (Maricato, 1997). As entidades e associações que se articularam desde então obtiveram, em meados de 2001, a aprovação de uma lei federal, o Estatuto da Cidade, capaz de municipalizar a reforma urbana em muitos de seus propósitos.

Aprovado após doze anos de tramitação, o Estatuto da Cidade (Lei Nº .257, de 10 de julho de 2001) oferece aos governos municipais e aos movimentos sociais um conjunto expressivo de instrumentos que, na prática, buscam materializar o "direito à cidade" (Lefebvre, 1969), definido na própria lei como "o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações"2.

Ainda que mecanismos legais "isoladamente" não sejam capazes de transformar estruturas sociais, o Estatuto da Cidade pode ser especialmente útil para a imensa e interminável tarefa de reduzir o "apartheid social" expresso nas cidades brasileiras. Neste texto, pretende-se historiar o processo de elaboração da nova lei, relacionando seu conteúdo com as reivindicações vinculadas ao projeto político da reforma urbana.

Urbanização e Reforma Urbana

Determinado, em seu período de maior intensidade, pela "hegemonia do setor industrial, um desdobramento do chamado modelo de substituição de importações" (Schmitd e Farret, 1987), nosso processo de urbanização elevou drasticamente a demanda por empregos, moradia e serviços públicos nas áreas urbanas, que já abrigam quatro em cada cinco brasileiros. A partir da crise mundial de 1929, que alcançou o ciclo do café paulista e empurrou grandes contingentes de desempregados em direção às cidades, passando pelos efeitos da 2ª Guerra Mundial no estímulo à produção fabril, até o final da década de 70 do século XX, caracterizada por grandes investimentos públicos em infra-estrutura de transportes e comunicações, o Brasil foi marcado por um processo de concentração progressiva e acentuada da população em núcleos urbanos (Chaffun, 1996).

Embora, nos últimos vinte anos, as taxas de crescimento demográfico tenham arrefecido e o vetor do incremento populacional tenha se deslocado das áreas centrais para as periferias das regiões metropolitanas, bem como para as cidades médias, a precariedade das condições de vida de grandes contingentes da população ainda constitui característica comum, e crescente, em todas as grandes concentrações urbanas no Brasil.

Cada vez mais agudas, as carências urbanas ensejaram a formação de grupos de pressão organizados, conhecidos por "movimentos sociais urbanos", que passaram a exigir providências do poder público e marcaram o cenário metropolitano nos anos 1970 e 80. Operada em dois planos –o dos embates sociais e políticos no território concreto da cidade e o da construção de direitos formalmente reconhecidos–, a reforma urbana tem desde então enfrentado reações tanto no âmbito de interesses patrimoniais contrariados quanto no contexto de posições ideológicas conservadoras. No entanto, como reconheceu Ana Clara Ribeiro ao enfatizar a importância das lutas sociais para a "permanência do ideário da reforma urbana", a compreensão desse processo histórico "pode se tornar mais completa quando são considerados o nível jurídico e as transformações, em curso, na administração urbana" (Ribeiro, 1993).

Reforma Urbana e Constituição

Em meio a muitos fracassos, há conquistas a comemorar. No tocante à materialização jurídica do princípio da "função social da propriedade", por exemplo, a proposta da reforma urbana culminou na Assembléia Nacional Constituinte, instalada em 1986. Embora presente em todas as constituições brasileiras desde a de 1934, o princípio da "função social", especialmente no tocante à propriedade urbana, somente encontrou uma definição consistente na Constituição de 1988, que, no art. 182, § 2º, estabeleceu: "A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor".

Nos termos do que expressou Edésio Fernandes: "O direito de propriedade imobiliária urbana é assegurado desde que cumprida sua função social, que por sua vez é aquela determinada pela legislação urbanística, sobretudo no contexto municipal. Cabe especialmente ao governo municipal promover o controle do processo de desenvolvimento urbano, através da formulação de políticas de ordenamento territorial nas quais os interesses individuais dos proprietários de terras e construções urbanas necessariamente coexistam com outros interesses sociais, culturais e ambientais de outros grupos e da cidade como um todo" (Fernandes, 2002).

Durante o processo de elaboração da nova Constituição, que admitiu regimentalmente a apresentação de propostas de iniciativa popular, entidades sociais e profissionais, integradas no Movimento Nacional pela Reforma Urbana, levaram ao Congresso Nacional uma emenda popular que conseguiu

angariar 160 mil assinaturas (Maricato, 1997). (Segundo o Jornal da Constituinte3, "foi apresentada emenda popular sobre a reforma urbana, com 131 mil assinaturas, patrocinada pelas Federações Nacional dos Engenheiros e Nacional dos Arquitetos e pelo Instituto de Arquitetos do Brasil").

A organização política do Movimento surtiu efeito. Ainda que em termos nem sempre coincidentes com o que propunha a emenda popular da Reforma Urbana, a Constituição de 1988, como se disse, marcou a introdução dessa temática na história constitucional brasileira. A chamada Lei Maior passou a tratar de "direito urbanístico" (art. 24, I) e dedicou um capítulo específico à "política urbana" (arts. 182 e 183). Esses últimos dispositivos destinam-se, fundamentalmente, a exigir da propriedade urbana, e da própria cidade, o cumprimento de sua "função social". Para tanto, o texto constitucional elegeu o plano diretor municipal como paradigma dessa obrigação (o que não estava proposto na emenda popular), mas represou sua eficácia ao remeter a aplicação das penalidades instituídas à regulamentação em lei federal "exigência agora suprida pelo Estatuto da Cidade".

Segundo registro de Grazia de Grazia, os "princípios fundamentais" que orientaram a emenda popular bem como as ações do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU), criado a partir da promulgação da nova Constituição, foram:

- Direito à Cidade e à Cidadania, entendido como uma nova lógica que universalize o acesso aos equipamentos e serviços urbanos, a condições de vida urbana digna e ao usufruto de um espaço culturalmente rico e diversificado e, sobretudo, em uma dimensão política de participação ampla dos habitantes das cidades na condução de seus destinos.
- Gestão Democrática da Cidade, entendida como forma de planejar, produzir, operar, e governar as cidades submetidas ao controle e participação social, destacando-se como prioritária a participação popular.
- Função Social da Cidade e da Propriedade, entendida como a prevalência do interesse comum sobre o direito individual de propriedade, o que implica o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do espaço urbano (Aa. Vv. 1990).
Já na síntese de Ermínia Maricato, eram os seguintes os "objetivos" da emenda popular da Reforma Urbana:
 - Em relação à propriedade imobiliária urbana-instrumentos de regularização de áreas ocupadas. Captação de valorização imobiliária. Aplicação da função social da propriedade. Proteção urbanística, ambiental e cultural.
 - Em relação à política habitacional-programas públicos habitacionais com finalidade social. Aluguel ou prestação da casa própria proporcionais à renda familiar. Agência nacional e descentralização na gestão da política.
 - Em relação aos transportes e serviços públicos-natureza pública dos serviços sem lucros, com subsídios. Reajustes das tarifas proporcionais aos reajustes salariais. Participação dos trabalhadores na gestão do serviço.
 - Em relação à gestão democrática da cidade-conselhos democráticos, audiências públicas, plebiscitos, referendo popular, iniciativa legislativa e veto às propostas do legislativo (Maricato, 1997). Como se irá perceber mais adiante, se confrontarmos as diretrizes e os instrumentos efetivamente incluídos na nova lei, vamos verificar que, talvez à exceção de algumas propostas mais estritamente relacionadas à política habitacional e aos transportes urbanos, as teses da emenda popular, quando não encontraram abrigo na própria Constituição, foram agora encampadas pelo Estatuto da Cidade.

Antecedentes

Na verdade, a idéia de instrumentalizar a gestão urbana por meio de uma legislação específica precede a "constitucionalização" do tema, ocorrida em 1988, e o movimento político-social estruturado a partir do final da década de 1970. Ainda em 1963, no contexto efervescente das "reformas de base" propostas durante o governo João Goulart, realizou-se o Seminário de Habitação e Reforma Urbana, coordenado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB). O relatório final desse encontro, conhecido

como "Seminário do Quitandinha", hotel em Petrópolis (RJ) que o sediou, incluiu a seguinte proposta: "Que o Poder Executivo envie projeto de lei ao Congresso Nacional incorporando os princípios de Política Habitacional e de Reforma Urbana aprovados neste seminário" (Serran, 1976). O documento chegava a descrever, detalhadamente, o conteúdo da lei reclamada.

A reivindicação do Quitandinha levou vinte anos para ser atendida e, mesmo assim, o resultado foi pouco animador. Em 1983, o Poder Executivo enviou ao Congresso Nacional o projeto de Lei Nº 775, espécie de "pai" do Estatuto da Cidade. Nascida no antigo Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, e caracterizada por "um certo excesso de centralismo" (de Grazia, 2002) que fragilizava o papel dos municípios, a proposta buscava dar materialidade jurídica ao princípio da função social da propriedade e estabelecia diretrizes e instrumentos para a política urbana.

Eram tempos de regime militar. A Constituição da época, de 1967/69, além de caracterizar-se pelo perfil autoritário, ignorava a natureza já predominantemente urbana do Brasil. A única vez em que mesmo a palavra "urbana" aparecia no texto constitucional era para referir-se, no capítulo do sistema tributário, ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, o IPTU5. Foi, portanto, uma indiscutível ousadia a elaboração daquele projeto. A reação dos setores conservadores da sociedade, e da própria base parlamentar governista, foi imediata e sustou a tramitação da proposta, que nunca chegou a ser votada.

Há, contudo, uma importante parcela de êxito no pioneirismo daquele texto. A partir dele, vários institutos de direito urbanístico presentes, há muitas décadas, no ordenamento de países como Itália, Espanha, Portugal, França e Alemanha, por exemplo (Pinto, 2001) passaram a freqüentar o debate jurídico no Brasil.

Estatuto da Cidade: aspectos da tramitação legislativa

Após a promulgação da nova Constituição, que marcou a introdução da temática urbana na história constitucional brasileira, vários projetos de lei foram apresentados com o objetivo de assegurar efeito aos dispositivos referentes à questão urbana. Todos de iniciativa parlamentar. É curiosa a contradição: se, no regime autoritário, o governo enviou ao Congresso uma proposta progressista, que mereceu a ira de sua própria base conservadora de sustentação, na democracia restaurada o Poder Executivo optou pela omissão.

Não aconteceu o mesmo entre os congressistas. Oriundos de vários partidos, dezesseis projetos foram formulados. Com maior ou menor abrangência (apenas cinco abordaram a questão como lei de caráter geral), as propostas tinham razoável campo de convergência e denotavam a importância social que a temática urbana passou a ensejar. No processo legislativo, ganhou evidência o projeto de lei do Senado Nº 181, de 1989, autodenominado "Estatuto da Cidade", de autoria do senador Pompeu de Sousa, falecido em 1991. Após doze anos de tramitação "que de um lado frustaram muitas expectativas (já que os municípios careciam de instrumentos de gestão), mas de outro aprimoraram o projeto", a lei proposta foi aprovada por unanimidade.

Preliminarmente, convém perceber e examinar a aparente contradição entre a dificuldade que a nova lei enfrentou em sua longa tramitação e a unanimidade que, ao final, e sem perda de conteúdo, o texto granjeou. De início, tanto quanto ocorrera com o projeto Nº 775, de 1983, o Estatuto da Cidade sofreu resistências do empresariado conservador. Aos olhos de grande parte desse setor, era um texto "de esquerda" "estatizante e burocrático". Essa percepção determinava as marchas e contra-marchas que confluíam para o alongamento dos prazos.

No curso do tempo, contudo, o segmento político que reagia ao projeto passou a vê-lo não mais como uma proposta "socializante", mas como uma lei útil ao capitalismo desenvolvido. Afinal, o combate à retenção ociosa de terrenos urbanos, por exemplo, serve ao interesse público, mas igualmente atende a um dos princípios da iniciativa privada: maior oferta de "matéria-prima", na expressão usada por Rodrigo Lefèvre ao analisar o papel dos terrenos na formação dos preços imobiliários (Lefèvre, 1979). Do mesmo modo, a adoção de instrumentos jurídicos inovadores com vistas à regularização fundiária,

que propiciam compensações adequadas aos proprietários de terrenos objeto de ocupações ilegais, pode ser útil a comunidades faveladas, mas igualmente concilia interesses conflitantes.

Sobretudo em uma época em que as atividades capitalistas têm se pautado pelas exigências da competição global, o que envolve a própria cidade como "produto" a ser oferecido no mercado mundial da atração de investimentos, a expressão urbana das políticas de exclusão promovidas pela avidez do próprio capital torna-se para o grande empresariado urbano, se não uma ofensa ética à condição humana, como perceberiam as consciências mais sensíveis, ao menos um fator de "desvantagem competitiva". Assim, ainda que distante dos aspectos que movem a atitude política pautada pelo ideário da justiça social, os representantes do grande capital, urbano e privado, passaram a interessar-se por cidades menos fragmentadas socialmente, ambientalmente sustentáveis e mais eficazes na universalização dos serviços públicos essenciais.

Trata-se, convém perceber, de uma conduta ambígua e contraditória, não apenas porque se volta contra as conseqüências advindas da própria maneira predatória com que se pautou a acumulação capitalista nas cidades brasileiras, mas, especialmente, porque o atual estágio de desenvolvimento do capitalismo, baseado na agregação de tecnologia, ceifa empregos e multiplica a miséria. Nas palavras de Tarso Genro, a economia global "se organiza com altos padrões de produtividade, com um crescente agregado de composição orgânica do capital (capital 'morto'), que torna caríssima a criação de novos postos de trabalho (...) tendo, como pano de fundo, a diminuição dos gastos de natureza social do Estado, o que impulsiona ainda mais as condições de miséria em que vegeta a maior parte da humanidade" (Genro, 1994).

Assim, estuário da sinceridade ideológica de uns e do pragmatismo empreendedor de outros, o Estatuto de Cidade logrou a unanimidade em sua última votação, ocorrida no dia 18 de junho de 2001 no Plenário do Senado Federal. E, de fato, pode ser proveitoso para diversos agentes "sociais ou econômicos, públicos ou privados" "intercorrentes no processo de urbanização.

Não foi simples, contudo, como relata Grazia de Grazia, a tramitação do projeto (de Grazia, 2002), especialmente na Comissão de Economia, Indústria e Comércio da Câmara dos Deputados, onde prevaleceu, por sete longos anos, a reação contrária liderada pelo deputado Luiz Roberto Ponte, ligado à Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Somente com o afastamento desse parlamentar que, sendo suplente, teve que ceder o mandato ao seu titular, o projeto começou efetivamente a tramitar. Pressionado então por parlamentares da oposição, com destaque para o Deputado Nilmário Miranda, e pelo Fórum Nacional de Reforma Urbana, o novo relator, Deputado Pauderney Avelino propôs a aprovação do projeto em outubro de 1997. O Estatuto seguiu então para a Comissão dos Direitos do Consumidor e Meio Ambiente, onde o texto foi mais tranquilamente aprovado após o acréscimo do instituto do "Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança", proposto pela Comissão.

O passo seguinte foi a Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, onde o papel do deputado Inácio Arruda foi de especial importância para a obtenção de um quase consenso para o seu relatório, que aprimorou o texto em muitos pontos relevantes como, por exemplo, na vinculação das leis orçamentárias municipais ao plano diretor. Apenas um parlamentar, o deputado Adolfo Marinho, deixou de aprovar a proposta sem, contudo, rejeitá-la: absteve-se apresentando um "voto em separado".

Na última comissão a deliberar na Câmara dos Deputados, a de Constituição e Justiça, o projeto, relatado favoravelmente pelo deputado Inaldo Leitão, foi aprovado com algumas polêmicas, especialmente as conduzidas por representantes de igrejas evangélicas que viam exatamente no Estudo de Impacto de Vizinhança uma ameaça à instalação de templos. Após a negociação da redação desse dispositivo, o texto foi aprovado. Esperava-se então que a proposição voltasse ao Senado para a deliberação final. No entanto, valendo-se de um dispositivo regimental, alguns deputados ligados ao setor imobiliário apresentaram requerimento para que o Plenário da Câmara fosse chamado a deliberar. O requerimento, contudo, foi derrotado e o projeto seguiu, como se esperava, para a manifestação final do Senado, onde, doze anos antes, fora apresentado. Aí, sob a

relatoria do senador Mauro Miranda, obteve a unanimidade dos votos, muitos deles objeto de declarações e discursos de aclamação.

Urbanização: aspectos da acumulação capitalista

Há, no processo de urbanização, uma especificidade que talvez devesse receber maior atenção das pesquisas acadêmicas e dos movimentos políticos e sociais. As cidades têm sido apresentadas, comumente, como lugar de concentração de riquezas e tragédias; como obra do esforço coletivo que resulta em proveito de poucos; como ambiente da segregação que desenha o mapa da desigualdade social. Têm sido vistas, também, como lugar do "encontro" (Lefebvre, 1969), como espaço de formação e, agora, no curso da globalização tecnológica, de "renascimento do sentido de Nação" "como percebeu o geógrafo Milton Santos, cuja vida dignificou o Brasil e os brasileiros".

São abordagens necessárias. Mas há também, na economia urbana, na lógica econômica da formação das cidades, um mecanismo tão injusto eticamente que deveria merecer repúdio generalizado, mesmo daqueles que professam ideologias antagônicas. Ou não será verdade que tanto socialistas quanto capitalistas deveriam rejeitar um processo de formação de riquezas que pode prescindir tanto de trabalho quanto de capital?

Pois, na cidade, se parte da acumulação acontece da forma tradicional (pela agregação de valores decorrentes dos clássicos fatores de produção), fartas riquezas se formam e se robustecem sem que haja o investimento de um centavo de capital nem a dedicação de um minuto de trabalho.

Não nos referimos aqui à acumulação particular, privada, de riquezas produzidas pelo trabalho coletivo. Já se conhecem bem os mecanismos de formação da renda fundiária urbana. Na cidade, "quase todo o valor da terra resulta mais do trabalho coletivo que do esforço individual" (Brown e Smolka, 1997) dos proprietários. Mas, nesse caso, não obstante a evidente iniquidade, há trabalho gerando riqueza, ainda que injustamente distribuída.

Não se trata, igualmente, dos lucros da incorporação imobiliária, que realiza rendas sem que haja correspondência direta com os custos de produção. Como se sabe, diferentemente do que ocorre nos demais setores produtivos, que formam preços pela agregação dos custos acrescidos da expectativa de remuneração do capital, a incorporação imobiliária determina seus preços pelo caminho inverso. Primeiro estabelece o valor máximo que o mercado se dispõe a pagar pelo imóvel a ser produzido para, só então, verificar em que custos pode incorrer. Qualquer economia na cadeia produtiva, ao invés de resultar em menor preço, propicia maior lucro. Mas, nesse caso, apesar das vantagens injustificadas, há capital investido, ainda que excessivamente remunerado.

Pior que todas essas distorções é a formação de fortunas sem que o beneficiário tenha sequer que recorrer à chamada especulação imobiliária (no sentido da apropriação privada do esforço coletivo) ou aos fartos lucros da incorporação. Pois basta haver um acréscimo de área edificável, ou uma alteração do uso originalmente permitido, para que patrimônios particulares se elevem bruscamente. Nem o alargamento do direito de construir nem o novo uso autorizado precisam ser efetivamente utilizados para que se opere o milagre da multiplicação patrimonial, verdadeiro enriquecimento sem causa.

Afinal, se não é capital nem trabalho, qual é o "fator de produção" que realiza essa mágica? Chama-se outorga de direito. E quem outorga direito? O art. 1º da Constituição responde: "Todo poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição." Ora, a população municipal, titular do direito, deveria ser também beneficiária dele. Mas não é o que tem ocorrido nas cidades brasileiras, onde ainda predomina, com poucas exceções, a arcaica concepção individualista da propriedade.

Nesse sentido, merece relevo um dos instrumentos que, embora já existisse em algumas leis municipais, ganha maior aplicabilidade, vez que sua incorporação em lei federal, como "norma geral", reduz as possibilidades de contestação judicial, como de resto passa a ocorrer com os demais instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade. Trata-se da "outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso", cujo conteúdo, sintetizado adiante, constitui "regramento estabelecido para o

direito de construir" (Pinho e Bruno Filho, 2002). A esse respeito convém lembrar que integram o patrimônio dos entes públicos tanto os bens quanto os "direitos" a eles pertencentes. Desse ponto de vista, o direito de construir "exercido acima do coeficiente básico adotado"⁶, que só pode ser autorizado pelo município e, portanto, a ele pertence, não pode ser oferecido gratuitamente ao particular tanto quanto não poderia sê-lo um bem municipal.

Espera-se que a partir de agora o patrimônio público constituído pelos "direitos", e não só pelos bens, que pertencem ao poder público deixe de ser, como tem sido, apenas fruído economicamente pelos proprietários imobiliários e possa resultar em proveito coletivo.

Estatuto da Cidade: conteúdo e possibilidades

No Estatuto da Cidade, o objetivo da política urbana (ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade) pode ser traduzido em quatro grupos de propósitos: promover a gestão democrática das cidades; oferecer mecanismos para a regularização fundiária; combater a especulação imobiliária; e assegurar a sustentabilidade ambiental, social e econômica dos núcleos urbanos.

Nesse sentido, para implementar as diretrizes gerais da política urbana (garantia do direito a cidades sustentáveis; participação popular; cooperação entre agentes públicos e privados; planejamento do desenvolvimento das cidades; proteção do meio ambiente natural e do patrimônio cultural; produção de bens e serviços nos limites da sustentabilidade ambiental; recuperação pelo poder público de investimentos que tenham resultado na valorização imobiliária, entre outras), o projeto utiliza os seguintes instrumentos principais:

1) gestão democrática: deverá ocorrer por meio da ação de conselhos de política urbana, da iniciativa popular de leis e da realização de debates, audiências e consultas públicas para a aprovação e a implementação dos planos diretores e das leis orçamentárias;

2) plano diretor: obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e referência para o cumprimento da função social da propriedade (art. 182, §§ 1º e 2º, da CF), o plano diretor passa a ser exigido também para cidades integrantes de áreas de especial interesse turístico, para aquelas influenciadas por empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental e para as que pretendam utilizar os instrumentos do Estatuto;

3) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: a ociosidade de vastas extensões de terrenos urbanos já dotados de infra-estrutura é responsável por deseconomias como a elevação dos custos de prestação dos serviços públicos e a sobrevalorização fundiária. Previsto no art. 182, § 4º, da Constituição, como primeira penalidade pela retenção ociosa de terrenos, esse dispositivo carecia de regulamentação em lei federal para tornar-se aplicável;

4) IPTU progressivo no tempo: segunda sanção prevista na seqüência do § 4º do art. 182, para combater a ociosidade de terrenos urbanos, o IPTU progressivo no tempo será aplicado aos proprietários que descumprirem a primeira penalidade, pelo prazo de cinco anos, com progressão da alíquota, limitada ao dobro de um exercício para outro, até o máximo de 15%;

5) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública: trata-se da última das penalidades constitucionais previstas no capítulo da política urbana. Torna a desapropriação de imóveis urbanos ociosos semelhante à que ocorre para fins de reforma agrária;

6) usucapião especial: a usucapião especial de imóvel urbano de propriedade particular constitui dispositivo auto-aplicável da Constituição. O Estatuto da Cidade, contudo, amplia a possibilidade de iniciativa para a usucapião coletiva, o que pode facilitar a regularização fundiária de áreas urbanas de difícil individualização, como as favelas;

7) concessão de uso especial para fins de moradia: instrumento inovador, permite que imóveis públicos ocupados há mais de cinco anos sem oposição tenham a posse regularizada de maneira assemelhada aos casos de usucapião de imóveis particulares, mas sem transferência da propriedade. O dispositivo foi vetado pelo presidente da República, mas reposto pela Medida Provisória nº 2.220, de

4 de setembro de 2001, que limita a fruição do benefício aos que satisfaziam as condições da lei na data de 30 de junho de 2001;

8) direito de superfície: permite a transferência, gratuita ou onerosa, por escritura pública, do direito de construir sem que este alcance o direito de propriedade do terreno. Torna mais flexível a utilização de terrenos urbanos;

9) direito de preempção: assegura preferência ao poder público na aquisição de imóveis urbanos desde que, devidamente notificado pelo proprietário, manifeste o interesse pela compra, no prazo de trinta dias, findo o qual o direito deixa de prevalecer. Objetiva permitir a formação de estoque de terras públicas sem a necessidade de procedimentos de desapropriação;

10) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso: consiste na possibilidade de o município estabelecer determinado coeficiente de aproveitamento dos terrenos a partir do qual o direito de construir excedente deve ser adquirido do poder público. O mesmo deverá ocorrer quando o uso for alterado e resultar na valorização do imóvel;

11) operações urbanas consorciadas: permitem um conjunto de intervenções e medidas, consorciadas entre poder público e iniciativa privada, com vistas a alcançar transformações urbanísticas de maior monta. No âmbito das operações, o direito de construir pode ser expresso em certificados de potencial adicional de construção, vendidos em leilão ou utilizados para o pagamento de obras;

12) transferência do direito de construir: faculta o exercício desse direito em imóvel distinto do que originalmente o detinha. Mecanismo útil para a implantação de equipamentos urbanos (reduz os custos de desapropriação), para a preservação do patrimônio histórico e cultural e para a regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

13) estudo de impacto de vizinhança: documento técnico a ser exigido, com base em lei municipal, para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

14) consórcio imobiliário: poderá ser constituído nos imóveis alcançados pela obrigação de parcelar, construir ou utilizar. O proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público e recebe como pagamento, após a realização das obras, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

Plano Diretor

Se o Estatuto da Cidade é uma "caixa de ferramentas" à disposição dos municípios, a "chave" para abri-la, na metáfora de Raquel Rolnik, é o plano diretor. Esse instrumento de planejamento, desmoralizado pela "crença nos milagres do planejamento" (Rolnik, 1997), que, especialmente nos anos 1970, pautou a idéia de que a formulação de uma política urbana deveria ocorrer no âmbito de uma esfera técnica da administração pública, sequer constava da emenda popular da Reforma Urbana. No entanto, em decorrência dos embates do processo constituinte, não apenas ressurgiu, como passou a constituir referência para o cumprimento da função social da propriedade urbana e agora, nos termos do art. 40, § 1º, do Estatuto da Cidade, para a elaboração das leis orçamentárias municipais; o que dá a medida de sua importância para a gestão das cidades.

Arena democrática para a qual certamente convergirão opiniões conflitantes, o processo de elaboração (ou de revisão, para os muitos casos em que a lei já existe) do plano diretor deverá, em primeiro lugar, respeitar as peculiaridades locais. Não há, nem deve haver, modelos técnicos capazes de açambarcar a heterogeneidade de nossas localidades urbanas. A cada qual caberá, assim, examinar criticamente as diversas abordagens possíveis e valer-se daquelas, ou inventar outras, que melhor servirem às suas realidades específicas.

Em segundo lugar, sempre de acordo com os contextos locais "mais ou menos uniformes, mais ou menos complexos", devem ser buscados mecanismos de reflexão e expressão que permitam conhecer tanto as demandas de caráter mais específico e comunitário quanto aquelas de natureza

mais abrangente. Se os representantes de um bairro, por exemplo, tiverem contato também com as demandas de outros, tenderá a prevalecer uma percepção coletiva sobre a visão fragmentada da cidade. O processo participativo obterá maior legitimidade. O plano diretor, em resumo, irá permitir não “que seja retirado do Estatuto da Cidade o proveito social que a nova lei oferece”.

Conclusão

Resta a pergunta essencial: com o Estatuto da Cidade a qualidade da vida urbana no Brasil vai melhorar? Não necessariamente. Se é verdade que faltavam instrumentos para que as cidades pudessem cumprir sua função social, também é verdade que instrumentos legais não bastam. Ao lado da lei, serão importantes, de um lado, a organização popular e, de outro, a conduta política da gestão municipal.

Queiramos ou não, as transformações da economia globalizada passaram a exigir um novo padrão de comportamento para os gestores urbanos. A velha política de clientela, ainda predominante no Brasil, passa a ser perniciosa não apenas em relação à formação da cidadania, mas também no que se refere ao próprio êxito da administração pública. Num ambiente econômico ferozmente competitivo e socialmente perverso “em que a tecnologia e o conhecimento substituem os capitais tradicionais, inclusive o fundiário, e promovem a massificação do desemprego”, a circunstância do clientelismo adia, e até impede, a substância do desenvolvimento.

Entretanto, a diferença positiva na mudança dos padrões de gestão não estará em negar a revolução tecnológica que se encontra em marcha, mas em saber promovê-la sob preceitos éticos e dirigi-la para a democratização dos seus benefícios. E é exatamente nas cidades que isso pode acontecer.

Se abrigam mais de 80% dos brasileiros, pode-se inferir que as cidades abrigam também a maior parte da pobreza do Brasil. E a concentração física, própria das ocupações urbanas, expõe mais claramente a tragédia da concentração da renda nacional. Porém, de outra parte, o território urbano real, mais que o território virtual da política econômica, pode fornecer a chave do enigma: como reduzir-se a desigualdade social numa economia que, antes de estreitar o abismo da distribuição da renda nacional, passou a agravá-lo pela incorporação de tecnologias inovadoras e pela adoção dos preceitos da globalização competitiva?

Investir na democratização do acesso a condições condignas de vida urbana, mais que uma bandeira da luta política, constitui atalho indispensável para um projeto nacional de combate à pobreza minimamente sincero. Facilitar o acesso à moradia, dotar as cidades de sistemas decentes de transporte público, assegurar a prestação universal dos serviços de abastecimento d'água e esgotamento sanitário, tirar crianças da rua e levá-las à escola, qualificar os espaços comunitários com equipamentos e atividades orientadas de lazer e recreação são propostas factíveis e relativamente baratas. Resultam, afinal, numa forma eficaz de melhorar a partilha da renda nacional.

Na verdade, a despeito dos graves problemas que lhes servem ao mesmo tempo de causa e efeito, as cidades, quando geridas democraticamente, reúnem, como nenhum outro tipo de agrupamento humano, condições culturais e materiais “meios e modos” capazes de propiciar a elevação dos princípios éticos e dos padrões de dignidade que devem alcançar as sociedades organizadas. Carências, aliás, que têm manchado, com permanente atualidade, a sofrida história do Brasil.

Referências bibliográficas

Aa Vv. (1990). "Carta de Princípios para a elaboração do Plano Diretor". Grazia, Grazia de (org.) Plano Diretor: Instrumento de Reforma Urbana. Rio de Janeiro: FASE.

Brown, H. James e Martim Smolka (1997). "Capturing public value from public investment". Brown, H. James ed. Land Use and Taxation: Applying the Insights of Henry George. Cambridge MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Chaffun, N. (1996). "Dinâmica Global e Desafio Urbano". Bonduki, Nabil (org.). Habitat. As práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel: 18-37

de Grazia, G. (2002). "Estatuto da Cidade: Uma Longa História com Vitórias e Derrotas". Osório, L. M. (org.), Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras. Porto Alegre, Sergio Antonio Fabris Editor: 15-37.

Fernandes, E. (2002). "Apresentação. Um Novo Estatuto para as Cidades Brasileiras". Osório, L. M. (org.) Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor: 7-13.

Genro, T. (1994). Utopia Possível. Porto Alegre: Artes e Ofícios Editora.

Jornal da Constituinte (1987). 30/08 Brasília: 13:5.

Lefebvre, H. (1969). O direito à cidade. São Paulo: Editora Documentos.

Lefèvre, R. B. (1979). "Notas sobre o Papel dos Preços de Terrenos em Negócios Imobiliários de Apartamentos e Escritórios na Cidade de São Paulo". Maricato, Ermínia (org.) A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial, São Paulo: Editora Alfa-Ômega: 95-116.

Lei Nº 10.257, de 10/7/2001 (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União, Seção I (Atos do Poder Legislativo). Edição Nº 133, de 11/7/2001.

Maricato, E. (1997). "Reforma Urbana: Limites e Possibilidades. Uma Trajetória Incompleta". Ribeiro, Luiz César de Queiroz e Orlando Alves dos Santos Jr. (orgs.). Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: 309-325.

Pinho, E. e F. G. Filho Bruno.(2002). "Da Outorga Onerosa do Direito de Construir". Mattos, L. P.(org.). Estatuto da Cidade Comentado. Belo Horizonte: Livraria Mandamentos Editora: 205-217.

Pinto, V. C. (2001). "Plano Diretor e Direito de Propriedade". Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

Ribeiro, Ana Clara Torres (1993). "Reforma urbana nos limites da modernização". Texto apresentado no III Simpósio Nacional de Geografia Urbana, Rio de Janeiro.

Rolnik, R. (1997). "Planejamento Urbano nos Anos 90: Novas Perspectivas para Velhos Temas". Ribeiro, Luiz César de Queiroz e Orlando Alves dos Santos Jr. (orgs.). Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: 351-360.

Rousseau, J. J. (1989). Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens. Brasília: Ed. Universidade de Brasília [1755].

Schmidt, B. e R. Farret (1986). A questão urbana. Rio de Janeiro, Jorge Zahar Editor.

Senado Federal (1987). Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967 (com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969). Senado Federal. Constituição do Brasil e Constituições Estrangeiras, Vol. I, Brasília: Senado Federal.

_____ (2001). Constituição da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988. Brasília: Senado Federal.

Serran, J. R. (1976). O IAB e a Política Habitacional. São Paulo: Schema Editora.

1Arquitecto e urbanista por la Universidad de Brasilia. Especialista en planificación habitacional y Maestro (en curso) de planificación urbana por la Universidad de Brasília. Consultor Legislativo del Senado Federal de Brasil, Brasil. bassul@senado.gov.br

2Lei Nº 10.257, de 10/7/2001 (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União, Seção I (Atos do Poder Legislativo). Edição Nº 133, de 11/7/2001.

3Jornal da Constituinte, edição Nº 13, p. 5, 30/8/1987, Brasília.

4Senado Federal (2001). Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, Brasília: Senado Federal.

5Senado Federal (1987). Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967 (com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969). Senado Federal, Constituição do Brasil e Constituições Estrangeiras, Vol. I, Brasília:

6Estatuto da Cidade, art. 28, caput.

O Estatuto da Cidade

José Roberto Bassul

[texto menor]

Minha Cidade 024 - julho 2001

<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc024/mc024.asp>

O Brasil acaba de ganhar uma lei imprescindível. No último dia 11 de julho, o Diário Oficial da União publicou a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que regulamenta o capítulo da política urbana da Constituição Federal. Proposta em 1989 pelo saudoso Senador Pompeu de Sousa, a nova lei, apesar da aprovação tardia e dos vetos apostos pelo Presidente da República, será de imensa valia para os gestores urbanos.

Quatro em cada cinco brasileiros moram hoje em cidades e enfrentam problemas relativos à precariedade das posses de terra, à ineficiência dos sistemas de transportes e dos serviços de saneamento e energia elétrica, ao crescimento dos índices de violência, à escassez de moradias, ao desemprego, à especulação imobiliária e a muitos outros fatores de desqualificação da vida urbana.

Em 1988, pela primeira vez na história do País, uma Constituição dedicou um capítulo específico à política urbana. Na essência, o texto constitucional elegeu o plano diretor como paradigma do cumprimento da função social da propriedade, mas repousou sua eficácia ao remeter a fixação das diretrizes da política e a aplicação de penalidades à regulamentação em lei federal. É o que faz agora o Estatuto da Cidade. Espécie de "caixa de ferramentas", o Estatuto dotará o poder público de base legal para as ações dos governos locais.

Para a efetivação das diretrizes gerais da política urbana (a garantia do direito a cidades sustentáveis, o planejamento do desenvolvimento das cidades, a proteção do meio ambiente natural e do patrimônio cultural, a produção de bens e serviços nos limites da sustentabilidade ambiental e a recuperação pelo poder público de investimentos que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos, entre outras), o projeto utiliza os seguintes instrumentos principais:

1) Gestão democrática, que deverá ocorrer por meio da ação de conselhos de política urbana, da iniciativa popular de leis e da realização de debates, audiências e consultas públicas para a aprovação e a implementação dos planos diretores e das leis orçamentárias;

2) Plano diretor: obrigatório para cidades com mais vinte mil habitantes e referência para o cumprimento da função social da propriedade (art. 182, 1º e 2º, da CF), o plano diretor passa a ser exigido também para cidades integrantes de áreas de especial interesse turístico e para aquelas influenciadas por empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental;

3) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: a ociosidade de vastas extensões de terrenos urbanos já dotados de infra-estrutura, é responsável por deseconomias como a elevação dos custos de prestação dos serviços públicos e a sobrevalorização fundiária. Previsto no art. 182, 4º, da Constituição, como primeira penalidade pela retenção ociosa de terrenos, esse dispositivo carece de regulamentação em lei federal para tornar-se aplicável;

4) IPTU progressivo no tempo: segunda sanção prevista na seqüência do § 4º do art. 182 para combater a ociosidade de terrenos urbanos, o IPTU progressivo será aplicado aos proprietários que descumprirem a primeira penalidade, pelo prazo de cinco anos, com progressão da alíquota limitada ao dobro de um exercício para outro, até o máximo de 15%;

5) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública: trata-se da última das penalidades constitucionais previstas no capítulo da política urbana. Torna a desapropriação de imóveis urbanos ociosos semelhante à que ocorre para fins de reforma agrária;

6) Usucapião especial: a usucapião especial de imóvel urbano de propriedade particular constitui dispositivo auto-aplicável da Constituição. O Estatuto da Cidade, contudo, amplia a possibilidade de iniciativa para a usucapião coletiva, o que pode facilitar a regularização fundiária de áreas urbanas de difícil individualização, como as favelas;

7) Concessão de uso especial para fins de moradia: instrumento inovador, permitiria que imóveis públicos ocupados há mais de cinco sem oposição tivessem a posse regularizada, de maneira assemelhada aos casos de usucapião de imóveis particulares. O dispositivo, contudo, foi vetado pelo Presidente da República que, nas "razões do veto", anunciou que enviará ao Congresso proposta legislativa para restituir o instrumento vetado com redação mais específica, limitando a fruição do benefício aos que satisfaziam as condições da lei na data de 30 de junho de 2001;

8) Direito de superfície: permite a transferência, gratuita ou onerosa, por escritura pública, do direito de construir sem que este alcance o direito de propriedade do terreno. Torna mais flexível a utilização de terrenos urbanos;

9) Direito de preempção: assegura preferência ao poder público na aquisição de imóveis urbanos desde que, devidamente notificado pelo proprietário, manifeste o interesse pela compra, no prazo de trinta dias, findo o qual o direito deixa de prevalecer. Objetiva permitir a formação de estoque de terras públicas sem a necessidade de procedimentos de desapropriação;

10) Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso: consiste na possibilidade de o município estabelecer determinado coeficiente de aproveitamento dos terrenos a partir do qual o direito de construir excedente deve ser adquirido do poder público. O mesmo deverá ocorrer quando o uso for alterado e resultar na valorização do imóvel;

11) Operações urbanas consorciadas: permitem um conjunto de intervenções e medidas, consorciadas entre poder público e iniciativa privada, com vistas a alcançar transformações urbanísticas de maior monta;

12) Transferência do direito de construir: faculta o exercício desse direito em imóvel distinto do que originalmente o detinha. Mecanismo útil para a implantação de equipamentos urbanos (reduz os custos de desapropriação), para a preservação do patrimônio histórico e cultural e para a regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

13) Estudo de impacto de vizinhança: documento técnico a ser exigido, com base em lei municipal, para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

Resta a pergunta essencial: com o Estatuto da Cidade a qualidade da vida urbana no Brasil vai melhorar? Não necessariamente. Se é verdade que hoje faltam instrumentos para que a política urbana possa cumprir sua função social, também é verdade que instrumentos legais não bastam. No entanto, é fundamental que tenhamos uma lei, mesmo que façamos restrições a ela. Nesse caso, pior que uma legislação imperfeita é a situação de hoje, de legislação nenhuma.

Mas, ao lado da lei, serão importantes a conduta política e a qualificação dos gestores municipais. Não para negar a revolução do conhecimento que se encontra em marcha, mas, ao contrário, para saber dirigi-la no sentido da socialização dos seus benefícios. E é exatamente nas cidades que isso pode acontecer.

Se abrigam 80% dos brasileiros, pode-se inferir que as cidades abrigam também 80% da pobreza do Brasil. E a concentração física, própria das ocupações urbanas, expõe mais claramente a tragédia da concentração da renda nacional. De outra parte, o território urbano real, mais que o território virtual da política econômica, pode fornecer a chave do enigma: como reduzir a desigualdade social numa economia que, antes de reduzir a iniquidade da distribuição da renda nacional, passou a agravá-la pela incorporação de tecnologias inovadoras e pela adoção dos preceitos da competitividade global?

Investir na democratização do acesso a condições condignas de vida urbana, mais que uma bandeira da luta política, constitui atalho indispensável para um projeto nacional de combate à pobreza minimamente sincero. Facilitar o acesso à moradia, dotar as cidades de sistemas decentes de transporte público, assegurar a prestação universal dos serviços de abastecimento d'água e esgotamento sanitário, tirar crianças da rua e levá-las à escola, qualificar os espaços comunitários com equipamentos e atividades orientadas de lazer e recreação são propostas factíveis e relativamente baratas. Resultam, afinal, numa forma eficaz de melhorar a partilha da renda nacional.

Na verdade, a despeito dos graves problemas que lhe servem ao mesmo tempo de causa e efeito, as cidades reúnem, como nenhum outro tipo de agrupamento humano, condições culturais e materiais — meios e modos — capazes de propiciar a elevação dos padrões de dignidade, dos princípios éticos e dos níveis de qualificação que devem alcançar as sociedades organizadas. Carências, aliás, que têm manchado, com permanente atualidade, a sofrida história do Brasil.

José Roberto Bassul é arquiteto, ex-Presidente do IAB/DF, consultor legislativo do Senado Federal e membro da Comissão Nacional de Política Urbana do IAB

Estatuto da Cidade - instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza

Raquel Rolnik

<http://www.estatutodacidade.org.br/estatuto/artigo1.html>

Depois de 11 anos de negociações e adiamentos, o Congresso Federal aprovou o Estatuto da Cidade, lei que regulamenta o capítulo de política urbana (artigos 182 e 183) da Constituição Federal de 1988. Encarregada pela constituição de definir o que significa cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana, a nova lei delega esta tarefa para os municípios, oferecendo para as cidades um conjunto inovador de instrumentos de intervenção sobre seus territórios, além de uma nova concepção de planejamento e gestão urbanos.

As inovações contidas no Estatuto situam-se em três campos: um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir – mais do que normatizar – as formas de uso ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a idéia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal.

No primeiro conjunto – dos novos instrumentos urbanísticos – a evidente interação entre regulação urbana e a lógica de formação de preços no mercado imobiliário é enfrentada através de dispositivos que procuram coibir a retenção especulativa de terrenos e de instrumentos que consagram a separação entre o direito de propriedade e potencial construtivo dos terrenos atribuído pela legislação urbana. A partir de agora, áreas vazias ou subutilizadas situadas em áreas dotadas de infraestrutura

estão sujeitas ao pagamento de IPTU progressivo no tempo e à edificação e parcelamento compulsórios, de acordo com a destinação prevista para a região pelo Plano Diretor. A adoção deste instrumento pode representar uma luz no fim do túnel para as cidades que tentam – em vão – enfrentar a expansão horizontal ilimitada, avançando vorazmente sobre áreas frágeis ou de preservação ambiental, que caracterizam nosso urbanismo selvagem e de alto risco. Que cidade média ou grande de nosso país não tem uma ocupação precocemente estendida, levando os governos a uma necessidade absurda de investimentos em ampliação de redes de infraestrutura – pavimentação, saneamento, iluminação, transporte – e, principalmente, condenando partes consideráveis da população a viver em situação de permanente precariedade? Que cidade média ou grande de nosso país não é obrigada a transportar cotidianamente a maior parte da população para os locais aonde se concentram os empregos e as oportunidades de consumo e de desenvolvimento humano, desperdiçando inutilmente energia e tempo?

Ainda no campo dos instrumentos urbanísticos, o Estatuto consagra a idéia do Solo Criado, através da institucionalização do Direito de Superfície e da Outorga Onerosa do Direito de Construir. A idéia é muito simples: se as potencialidades dos diferentes terrenos urbanos devem ser distintas em função da política urbana (áreas que em função da infraestrutura instalada devem ser adensadas, áreas que não podem ser intensamente ocupadas por apresentarem alto potencial de risco – de desabamento ou alagamento, por exemplo), não é justo que os proprietários sejam penalizados – ou beneficiados – individualmente por esta condição, que independeu totalmente de sua ação sobre o terreno. Desta forma separa-se um direito básico, que todos lotes urbanos devem possuir, dos potenciais definidos pela política urbana.

Durante o longo processo de tramitação, vozes críticas em relação a estes novos dispositivos tentaram caracterizar estes instrumentos como "mais um imposto" ou "confisco de um direito privado". Este discurso procura inverter o que realmente ocorre em nossas cidades – a apropriação privada (e na mão de poucos) da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos e coletivos, pagos pelos impostos de todos. Além de configurar um confisco, este mecanismo perverso é de tal forma alimentado pela desigualdade de condições urbanas que caracteriza as nossas cidades, que acaba sendo responsável também por instaurar um urbanismo condenado a um modelo excludente: as poucas áreas que concentram as qualidades de uma cidade bem desenhada e equipada são destinadas para os segmentos de maior renda. Para os mais pobres – em nosso país as maiorias – resta a ocupação das franjas, das áreas longínquas ou pouco aptas para urbanizar como as encostas de morros, as beiras de córrego, os mangues. Desta forma, uma poderosa máquina de exclusão territorial é posta em operação, monstro que transforma urbanismo em produto imobiliário, negando à maior parte dos cidadãos o direito a um grau básico de urbanidade.

Mas não reside apenas na regulamentação deste conjunto de instrumentos a importância do Estatuto da Cidade. Na verdade, pela primeira vez em nossa história, temos uma regulação federal para a política urbana que se pratica no país, definindo uma concepção de intervenção no território que se afasta da ficção tecnocrática dos velhos Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado, que tudo prometiam (e nenhum instrumento possuíam para induzir a implementação do modelo idealizado proposto!). De acordo com as diretrizes expressas no Estatuto, os Planos Diretores devem contar necessariamente com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos econômicos e sociais, não apenas durante o processo de elaboração e votação, mas, sobretudo, na implementação e gestão das decisões do Plano. Assim, mais do que um documento técnico, normalmente hermético ou genérico, distante dos conflitos reais que caracterizam a cidade, o Plano passa a ser um espaço de debate dos cidadãos e de definição de opções, conscientes e negociadas, por uma estratégia de intervenção no território. Não se trata aqui da tradicional fase de "consultas" que os planos diretores costumam fazer – a seus interlocutores preferenciais, "clientes" dos planos e leis de zoneamento que dominam sua linguagem e simbolização. O desafio lançado pelo Estatuto incorpora o que existe de mais vivo e vibrante no desenvolvimento de nossa democracia – a participação direta (e universal) dos cidadãos nos processos decisórios. Audiências públicas, plebiscitos, referendos, além da obrigatoriedade de implementação de orçamentos participativos são assim mencionados como instrumentos que os municípios devem utilizar para ouvir, diretamente, os cidadãos em momentos de tomada de decisão sobre sua intervenção sobre o território.

Ainda no campo da ampliação do espaço da cidadania no processo de tomada de decisões sobre o destino urbanístico da cidade, o Estatuto da Cidade prevê o Estudo do Impacto de Vizinhança para empreendimentos que a lei municipal considerar como promotores de mudanças significativas no perfil da região onde se instalar e inclui a obrigatoriedade de controle direto, por representação da sociedade civil, das Operações Urbanas.

Operações Urbanas, de acordo com o Estatuto, são definições específicas para uma certa área da cidade que se quer transformar, que prevêem um uso e uma ocupação distintos das regras gerais que incidem sobre a cidade e que podem ser implantadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados. O Estatuto da Cidade admite a possibilidade de que estas operações ocorram; entretanto, exige que – em cada lei municipal que aprovar uma Operação como esta – devam ser incluídos obrigatoriamente: o programa e projeto básicos para a área, o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação e o estudo de impacto de vizinhança. Com estas medidas se procura evitar que as operações sejam somente "liberações" de índices construtivos para atender interesses particulares, ou simples operações de valorização imobiliária que impliquem expulsão de atividades e moradores de menor renda.

O terceiro conjunto de instrumentos trata da regularização fundiária de áreas ocupadas – e não tituladas – da cidade. Os números não são precisos, porém podemos afirmar que mais da metade de nossas cidades é constituída por assentamentos irregulares, ilegais ou clandestinos, que contrariam de alguma forma as formas legais de urbanização. Uma parte significativa destes assentamentos é composta por posses de propriedades públicas ou privadas abandonadas ou não utilizadas. Desde os anos 70, os municípios vêm investindo nas chamadas favelas, reconhecendo sua existência como parte da cidade. Entretanto, embora a urbanização das favelas venha sendo defendida e praticada há décadas, a titularidade definitiva destas áreas para seus verdadeiros moradores vem esbarrando em processos judiciais intermináveis e enormes dificuldades de registro junto aos cartórios. Para enfrentar esta questão, o Estatuto aprovado no Congresso previa a regulamentação do usucapião (inclusive coletivo) para regularizar posses em terrenos privados, e a concessão do direito real de uso para imóveis públicos ocupados por posseiros. Tanto o usucapião como a concessão só se aplicariam para imóveis até 250 metros quadrados, que sejam a única moradia do ocupante, que se encontra na terra há mais de 5 anos, sem contestação por parte do proprietário legal. Infelizmente, o Presidente, ao sancionar a lei, vetou todos os artigos referentes à concessão, permanecendo apenas o usucapião. Isto que dizer que as ocupações de imóveis públicos – que são na verdade a maior parte das terras onde se encontram as favelas em nossas cidades – ainda não estão sendo tratadas por lei federal. É lamentável que estes artigos tenham sido vetados, já que sabemos que – embora nada impeça que as prefeituras façam a concessão de terrenos de sua propriedade – as cidades urbanizam, mas não conseguem regularizar a propriedade de bairros inteiros que estão assentados sobre terras pertencentes a entes estaduais ou federais. Neste ponto, as críticas, temores (ou justificativas) que fundamentaram as posições contrárias à permanência da Concessão no Estatuto apoiaram-se em um discurso ambientalista para defender uma possível tomada massiva de áreas frágeis ou de preservação ambiental de propriedade de entes públicos. Ora, se os imóveis, públicos ou privados, têm outra destinação (inclusive permanecer vazios para fins de preservação ambiental), seus proprietários podem solicitar a reintegração e as áreas passam a não ser mais passíveis de usucapião ou concessão...

Muitas cidades no Brasil não esperaram o Estatuto para aplicar – com êxito – estas inovações. Um Movimento Nacional pela Reforma Urbana, que desde a Constituinte vem lutando pela aprovação do Estatuto, tem também atuado a nível local para romper o cinismo dominante na política urbana que se pratica no país, que de um lado reitera nos planos e leis uma regulação urbanística excludente e de outro negocia, na administração do dia a dia com os interesses pontuais e corporativos através de práticas clientelistas e de compra de votos. O Estatuto abre uma nova possibilidade de prática, apresentando uma nova concepção de planejamento urbano, mas depende fundamentalmente do uso que dele fizerem as cidades. Boa parte dos instrumentos – sobretudo os urbanísticos – depende dos Planos Diretores; outros de legislação municipal específica que aplique o dispositivo na cidade. Os cidadãos têm, entretanto, o direito e o dever de exigir que seus governantes encarem o desafio de intervir, concretamente, sobre o território, na perspectiva de construir cidades mais justas e belas.

Raquel Rolnik, urbanista, é professora do Mestrado em Urbanismo da FAU-PUC Campinas e técnica do Instituto Polis. Foi Diretora de Planejamento da cidade de São Paulo (1989-92) e é autora dos livros "A Cidade e a Lei" (Studio Nobel/FAPESP), "O que é cidade" (Brasiliense) e "Folha Explica São Paulo" (Publifolha). email - rrolnik@polis.com.br

Prós e contras da revitalização de centros urbanos

<http://www.comciencia.br/reportagens/cidades/cid02.htm>

Os projetos de recuperação e preservação de centros históricos, associados a processos de reestruturação urbana, têm sido uma constante no Brasil, principalmente a partir do final da década de 80 e início de 90. Pelourinho em Salvador, Bairro do Recife na capital pernambucana e o corredor cultural no Rio de Janeiro são alguns exemplos nacionais de locais que vêm sofrendo este tipo de intervenção. Barcelona, Nova Iorque, Boston, Manchester, Paris e Buenos Aires estão entre os exemplos internacionais que marcam o fenômeno mundial de revitalização ou remodelação urbana.

Apesar de ocorridos em diferentes localidades e de possuírem peculiaridades, os projetos são semelhantes no fato de terem obtido investimentos vultosos em locais com grande potencial turístico, que abrigam interesses históricos e que, em períodos anteriores, tiveram um apogeu relacionado a uma atividade econômica específica.

Certamente existem as mais variadas combinações entre o que deve ou não ser realizado na remodelação urbana, mas o fenômeno, no Brasil, é marcado por duas posições que mais se destacam no debate sobre o tema. Em linhas gerais, de um lado, defende-se a necessidade de reestruturação de centros urbanos dada a caracterização desses locais nos últimos anos pela violência, marginalidade, decadência das construções etc. Esse grupo afirma que investimentos do setor público e privado podem reverter esse quadro, tornando os locais mais atrativos, inclusive para novos investimentos, o que impediria que se iniciasse um novo empobrecimento após a recuperação. A principal aposta é na preservação do patrimônio histórico e nos investimentos culturais.

De outro lado, acusa-se as iniciativas de revitalização dos centros urbanos de reproduzir um processo de "gentrificação", isto é, o enobrecimento de locais anteriormente populares. O resultado desse processo seria a produção de uma cidade desigual, com a expulsão da população de baixa renda das regiões revitalizadas em prol de interesses econômicos das elites, que se beneficiariam. Nessa visão, a cultura torna-se apenas um captador de investimentos, uma mercadoria em torno da qual formula-se (importa-se) um consenso sobre o que deve ser a cidade, financiado pelo capital privado e internacional.

O professor Silvio Mendes Zanchetti, do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) e a professora Norma Lacerda, diretora geral de urbanismo da prefeitura de Recife, avaliam a revitalização de áreas históricas como uma estratégia de desenvolvimento local. Segundo eles, em função do declínio da economia e da crise fiscal e financeira que caracterizou a economia no início da década de 80, o governo central desobrigou-se das políticas públicas, transferindo responsabilidades para outras instâncias, como os municípios. Nesse contexto, deixou-se de manter o modelo de investimentos em infraestrutura urbana e as prefeituras foram obrigadas a gerar recursos e elaborar novas estratégias de desenvolvimento.

Para Zanchetti e Lacerda da UFPE, num mundo globalizado o que decide o jogo da competição por investimentos produtivos são as especificidades das localidades, sustentadas pelos atributos ambientais, culturais e históricos das cidades. "As antigas áreas urbanas assumem um papel importante na construção de políticas locais de desenvolvimento. São políticas de desenvolvimento voltadas, em geral, para a revitalização de áreas urbanas deprimidas, subutilizadas ou abandonadas, que perderam vitalidade econômica", dizem.

Mas as questões sobre a revitalização urbana não encontram apenas esse tipo de avaliação. A professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da USP, Ermínia Maricato (veja artigo

nesta edição), abordou outro ponto de vista durante a abertura da conferência "Cidades, populações urbanas" no segundo Fórum Social Mundial. A professora da FAU - USP apontou a disseminação de modelos internacionais de urbanismo, que atropelam condições ambientais e culturais específicas de cada sociedade, especialmente nos países periféricos"

A crise econômica e financeira da década de 80 e a conseqüente transferência de responsabilidades do governo central para outras instâncias, apontadas por Zanchetti e Lacerda, são pensados a partir do desmonte do Estado provedor relacionado ao processo de globalização. As conseqüências disso são a perda de direitos sociais econômicos, a privatização de serviços públicos e o fortalecimento da ditadura do mercado, entre outras. Em "Cidade do Pensamento Único", os professores Ermínia Maricato, Carlos Vainer e Otília Arantes chamam atenção para esse processo. Arantes destaca ainda a mercantilização e a centralidade da cultura, num processo comandado pelo capital, que caracteriza os modelos europeu e americano de cidade-empresa-cultural importados pelo Brasil. Ainda segundo Ermínia Maricato, as cidades de países periféricos e semi-periféricos acabam, constituindo ilhas em determinados locais que mimetizam o Primeiro Mundo, onde residem os detentores do capital, cercados de "cidades ocultas" ignoradas pelo Estado.

Para Carlos Vainer, professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), os debates sobre revitalização de áreas urbanas, centros urbanos ou áreas históricas das cidades incorrem num grande equívoco. "A discussão está fundada na idéia de que estas áreas não possuem vitalidade. Na verdade, essas áreas têm uma extraordinária vitalidade, mas foram, em muitos casos, ocupadas por grupos sociais de baixa renda. O que está sendo feito é renegar um tipo de vitalidade e recuperar essas áreas para determinados grupos sociais", afirma ele.

Vainer defende que o problema dessas áreas não é a de falta de vitalidade mas a falta de investimento público, justamente porque são locais ocupados pelas camadas menos favorecidas. Ele contradiz a afirmação de que as classes de baixa renda não valorizam áreas históricas ou as áreas urbanas em que vivem. "A sobrevivência da riqueza patrimonial dessas regiões se deu graças aos grupos de baixa renda e não a outros. É como expulsar os índios da floresta para preservá-las, sendo que, graças a eles, ela ainda está preservada. Mesmo assim, tiram os índios e fazem reservas indígenas", diz ele.

Outra acusação de Vainer é em relação às parcerias entre os setores público e privada, nas quais ocorre transferência de investimentos do primeiro para o segundo. "Se não fosse o investimento público, o investimento privado seria praticamente inviável. O público entra com o dinheiro e o privado com os benefícios decorrentes da valorização imobiliária e de projetos de natureza econômica", diz. Ele classifica como escandaloso o projeto Estação das Docas para revitalização da zona portuária da cidade de Belém, promovido pelo governo do estado. Segundo ele, o projeto construiu um shopping e restaurantes luxuosos, financiados com vinte milhões de reais do dinheiro público. "Um projeto que só se sustenta com dinheiro público e que é destinado à parcela mais rica da cidade de Belém", conclui.

A revitalização do Bairro do Recife

A revitalização do Bairro de Recife, apesar de suas peculiaridades, pode ser um exemplo do fenômeno de reestruturação urbana no Brasil e do embate que o cerca.

O Bairro do Recife (ou Recife Antigo), situado no centro da capital pernambucana, margeado pelo mar e pelo rio Capibaribe, segundo avaliação dos professores Norma Lacerda e Sílvio Zanchetti, era considerado pela opinião pública, em 1986, uma das principais áreas-problema da cidade. As ruas e espaços públicos eram ocupados pelos ambulantes e, somada à degradação física das edificações e dos espaços públicos, deu à região o estigma de local perigoso e marginal.

No entanto, essa mesma localidade foi o centro econômico da cidade do Recife do século XVII ao início do XX. Segundo Zanchetti e Lacerda, a partir de 1930, a região sofreu um processo de esvaziamento, devido ao deslocamento do centro econômico para o bairro de Santo Antônio, passando a abrigar cabarés, boates e prostíbulos. A expansão comercial e residencial para outras áreas, somadas a políticas públicas mal sucedidas e à crise da década de 80 culminaram, segundo

eles, no deslocamento da população de baixa renda para o centro e a consequente proliferação de vendedores ambulantes e marginais. "Criou-se um círculo vicioso entre desvalorização imobiliária e a expansão das atividades de armazenagem. O Bairro tornou-se uma periferia central", dizem os pesquisadores.

Várias foram as propostas de revitalização da área, mas o Plano de Revitalização do Bairro Recife (PRBR), na avaliação de Lacerda e Zanchetti, elevou a atratividade do bairro para o investimento privado e constituiu um exemplo de requalificação do patrimônio construído, demonstrando que as áreas históricas da cidade têm grande potencial de desenvolvimento, que deve ser ativado pelo poder público em parceria com atores econômicos locais.

A implantação do plano começou, em 1993, com o governo municipal em parceria com vários agentes privados - como a Fundação Roberto Marinho e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Em 1996, segundo os pesquisadores, o quadro de degradação da área estava completamente revertido.

No entanto, essa não é a opinião de Rogério Proença Leite, pesquisador-associado do Centro de Estudos de Migrações Internacionais (Cemi) da Unicamp. "Parece-me válida qualquer intervenção que melhore as possibilidades de usos dos espaços públicos da cidade. Mas o que ocorreu no Bairro do Recife, caracterizou um processo de "gentrificação", acarretando forte exclusão social, na medida que espacializou as atividades de lazer do bairro, numa espécie de zoneamento da diferença", diz o pesquisador.

Rogério Proença Leite aborda essa questão em sua tese de doutorado Espaço público e Política dos lugares, afirmando que é preciso questionar a quem se destinam as intervenções urbanas. "As cidades históricas têm em sua maioria forte apelo comunitário pelo que representam para a identidade cultural das pessoas. As intervenções deveriam contabilizar a necessidade de manter a dimensão pública dos espaços urbanos e promover ações que possam tornar mais democráticos os usos da cidade", afirma ele.

A reforma certamente transformou a paisagem urbana de Recife, mas o pesquisador associa a mudança ao que ocorreu segundo ele, em Nova Iorque. "Na revitalização de Recife, antigas prostitutas foram removidas de suas casas e no local foram estabelecidos sofisticados bares e restaurantes - numa operação que relembra a experiência de limpeza social do Times Square. Hoje, o bairro transformou-se em um agitado ponto de encontro, com ampla visibilidade pública da cidade", aponta Rogério.

As muitas vozes do centro

Esse tipo de reforma urbana, que acaba excluindo a população pobre moradora de áreas a serem revitalizadas, vêm encontrando a resistência organizada da sociedade civil

O Fórum Centro Vivo, fundado em dezembro de 2000, congrega movimentos populares urbanos, pastorais, universidades e entidades de defesa dos direitos humanos, educação e cultura em São Paulo. Surgiu em maio de 2000, durante o encontro "Movimentos populares e Universidade", organizado por estudantes da USP, pela Central dos Movimentos Populares (CMP) e pela União dos Movimentos de Moradia (UMM).

Segundo Mariana Fix, arquiteta, pesquisadora da FAU-USP e participante do Fórum, o objetivo é articular as pessoas e grupos que lutam pelo direito de permanecer no centro da cidade de São Paulo, contrapondo-se ao processo de renovação urbana e exclusão que vem ocorrendo. Entre outras ações, destaca-se o envio de propostas de reformulação e debate do Plano Reconstruir o Centro, da prefeitura de São Paulo.

De acordo com sua carta princípios, o Fórum busca fortalecer as lutas sociais em prol do uso democrático do espaço público, garantindo a ampla acessibilidade ao centro, combatendo as formas de segregação social e defendendo a função social da propriedade, contra a especulação imobiliária.

A idéia de defesa da preservação da história e da memória também está presente entre os princípios do Fórum, mas como patrimônio vivo, e portanto, contra a sua monumentalização e museificação.

Essa visão choca-se com algumas posições adotadas pela Associação Viva Centro, fundada em São Paulo, em 1991, por entidades e empresas vinculadas à região. A associação defende a reformulação do centro de São Paulo visando inseri-lo de forma competitiva no conjunto das "cidades mundiais". Para a Viva Centro, o centro de São Paulo é o local privilegiado de cultura, história e desenvolvimento urbano da metrópole e é entendido como potencial alternativa para a reorganização funcional e espacial da metrópole que, com padrões de eficiência e qualidade, pode passar a abrigar as principais corporações e organizações nacionais e supranacionais.

Júlia Andrade, geógrafa e participante do Fórum Centro Vivo, analisou as intervenções urbanas em São Paulo em "Da Cultura da Intervenção à Intervenção da cultura", afirmando que a idéia de São Paulo como uma cidade mundial advém da reinvenção de seu centro sustentada por uma coalizão inédita de parcerias público-privadas. Segundo ela, nesse processo, a cultura torna-se uma peça central no processo de valorização e ocupação da terra urbana. Júlia Andrade explica que, sob o signo de investimentos ou intervenções culturais, cria-se um consenso em torno da necessidade de se fazer essas intervenções e mobilizam-se uma série de interesses da iniciativa privada e dos governos locais para reativar o turismo de negócio ou outros negócios ligados a cultura. "O discurso do governo e do BID associa diretamente cultura e economia. Como consequência das intervenções a população local que vivia naquelas regiões antes degradadas, vai sendo direta ou indiretamente expulsa, muitas vezes sem indenização", afirma Júlia Andrade

Para Carlos Vainer, a esfera da cultura também é encarada nesse processo como uma esfera econômica. "Temos como exemplo a abertura de um Museu Guggenheim no Rio de Janeiro. O Guggenheim exporta franquias para vários lugares como uma cadeia de fast foods. Um vende comida, o outro vende exposições", afirma Vainer.

A cidade, para ele, passa a ser um espaço relevante, pois é o locus onde determinado conjunto de eventos e atividades do mercado cultural atualizam-se e alteram-se como espetáculo. "Quase sempre isso acaba operando como um mecanismo de homogeneização artística e cultural que asfixia manifestações culturais tradicionais. Instalado um mercado cultural, vige nele, como nos outros mercados, as regras da competência, do capital acumulado, em que apenas os maiores têm capacidade de competição", afirma Vainer.

Produção do perto e do longe

(Do livro: "O que todo cidadão precisa saber sobre habitação", Flávio Villaça, Editora Global, 1986, São Paulo, pág.86 a 89)

<http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosespeculacao.html>

A inserção da casa na cidade toma-se uma questão cada vez mais vital. Não só a inserção da casa, como mais comumente se costuma pensar. Também a do supermercado, da Prefeitura, do escritório, da delegacia de polícia, da escola maternal, das enchentes, do pronto-socorro, do restaurante, da poluição, do salão de beleza, da praia etc.

Note-se que não estamos falando do processo de urbanização nem do crescimento das cidades, mas do processo da distribuição interna de seus componentes, seus centros de emprego, seus bairros, seus sistemas de transporte. Falamos da cidade como um enorme ninho que envolve os diversos locais onde se dão, de um lado o trabalho e de outro, os inúmeros locais onde a vida se reproduz. A produção desse ninho, pois ele é um enorme produto de trabalho coletivo, se dá sob a égide de uma acirrada disputa: a disputa pelo controle dos tempos e custos despendidos em transporte. A disputa em torno do "perto" e do "longe". Essa disputa não significa que o "perto" é sempre procurado. Como explicar que a burguesia brasileira esteja hoje residindo em subúrbios longínquos? Significa que o "perto" é determinante (no sentido althusseriano) na produção do ambiente construído. Ele explica porque, somente hoje, a procura do ar puro e do verde dos subúrbios passou a dominar dentre os critérios de escolha do local de morar por parte de certas parcelas da nossa burguesia. Somente a partir da década de 70, a difusão do automóvel e das auto-estradas encurtaram as distâncias e

permitiram que essas parcelas se espalhassem espacialmente. Não só se espalharam seus bairros residenciais, mas também seus escritórios, seus shopping centers e seus locais de lazer.

Pelas razões acima expostas é que os sistemas de transportes são vitais na modelagem das cidades, a ponto delas serem classificadas e periodizadas em função desse sistema: Cidade da caminhada a pé (até a Idade Média), cidade das carruagens (cidade barroca, quando aparece a avenida), cidade do trem, do metrô, do bonde, do ônibus e do automóvel.

Dadas as diferentes condições de transporte das distintas classes sociais em nossas cidades, cada ponto de seu território oferece diferenciadas possibilidades de deslocamento para os demais pontos da cidade. A ampla possibilidade de deslocamentos é vital para o homem urbano, sendo inclusive um índice revelador de riqueza e desenvolvimento. David Harvey disse, com muita propriedade, que os ricos comandam a produção do espaço urbano, mas este, para os pobres, é uma arapuca que os aprisiona. Os especialistas em transporte medem as viagens feitas pelos habitantes das cidades e sabem que o número de viagens (por habitante por dia) é muito maior entre as classes de mais alta renda do que entre as de renda mais baixa.

Ressalte-se entretanto - é isso que desejamos destacar aqui - que a produção do perto e do longe já acontece na própria produção do espaço urbano. Ela envolve os meios de transporte, porém vai além deles.

Há uma forte disputa entre as classes sociais em torno da produção do ambiente construído. Entretanto, o que as classes sociais realmente disputam quando da produção desse ambiente, é mais que o comando do espaço urbano em si: é o controle do tempo despendido em deslocamentos intra-urbanos, já que o tempo não pode ser controlado diretamente. O homem controla o tempo indiretamente, atuando sobre o espaço. É assim que se diz, por exemplo, que com a invenção do avião (rapidez, tempo) o mundo (espaço) encolheu.

Portanto, na medida em que os homens produzem as cidades enquanto espaço físico, estão produzindo simultaneamente as condições de deslocamento espacial, as condições de gasto de tempo e energia nos deslocamentos, as condições do seu consumo. Simultaneamente com a produção do espaço urbano é produzido o "perto", o "longe" e o "fora de mão". Perto para alguns, longe para outros.

A disputa que se trava em torno da produção do "longe" e "perto" é mais vital do que aquela que se trava em torno do acesso à rede de água, de esgoto ou de iluminação pública. Esses melhoramentos podem ser (e tendem a ser, embora muito a longo prazo) implantados por toda a cidade. Nos países ricos, por exemplo, eles existem em todos os locais das cidades e mesmo do campo. Ao contrário, o tempo despendido em transporte, nunca poderá ser equitativamente repartido por entre todos os habitantes de uma cidade. A classe dominante então, luta para produzir o "perto" para si e o "longe" para os outros.

Evidentemente o "perto" e "Longe" não podem ser reduzidos a simples distâncias físicas. São produzidos através dos sistemas de transportes, através da diferente disponibilidade de veículos por entre as diferentes classes sociais, (automóvel x transporte público) através da, distribuição espacial das classes sociais, dos locais de emprego, das zonas comerciais e de serviços etc. Nessas considerações está, por exemplo, a chave da compreensão das razões pelas quais as camadas de mais alta renda crescem mais em certas direções das cidades do que em outras; ou das razões pelas quais os centros das cidades crescem mais em certas direções do que em outras.

A cidade, por outro lado, ajusta-se ao veículo que predomina na classe dominante. O automóvel "pede" um tipo de cidade e a classe dominante produz (pelo menos na região onde ela trabalha e mora) esse tipo de cidade na qual é extremamente difícil viver sem automóvel. As auto-estradas fazem nascer os subúrbios residenciais "longínquos" (tornando-os assim "perto"), os shopping centers, os afastados "centros empresariais" ou edifícios de escritórios, que por sua vez, mais exigem auto-estradas e automóveis, viadutos e minhocões. Ao, ser proposto um termo como o da inserção da habitação na cidade, é possível que as idéias que mais freqüentemente vêm à mente das pessoas

possam ser expressas através de perguntas tais como: em que bairro está sua casa? É longe do centro? Tem condução fácil? Tem comércio e serviços próximos? A rua é pavimentada? Essas perguntas exprimem a questão vital das relações entre a cidade e a casa. Mostram bem que a questão da moradia não se limita à casa, sua forma, seu tamanho, sua solidez. Interessa também, e muito, sua localização, sua vizinhança, os serviços e comércio próximos, as distâncias aos locais de emprego. Interessa enfim, o próximo e o distante, o bom "ponto" e o "fora de mão".

Produção social e apropriação individual

(Do livro: "Moradia nas cidades grandes" – Arlete Moysés Rodrigues – Ed. Contexto – 1988 – pág. 20)
<http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosespeculacao.html>

Dentre os vários agentes que produzem o espaço urbano, destaca-se o Estado, que tem presença marcante na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivos necessários à vida nas cidades. Entre os consumos coletivos mais importantes no atual contexto histórico, destacam-se: abastecimento de água, luz, telefone, e a instalação de redes correspondentes; sistema viário e transporte coletivo; espaços coletivos de lazer e esporte, equipamentos e serviços de saúde, educação e habitação para as chamadas classes populares (trataremos deste último aspecto no capítulo referente à atuação do Estado).

Quando o Estado assume a provisão de um destes valores de uso, está canalizando, através de impostos e taxas - diretos e indiretos - parte do trabalho global da sociedade. O Estado reúne estes recursos escassos - porque cada capital aspira obter as vantagens da urbanização, mas quer que seus custos sejam pagos por outros - e, atua de forma não homogênea no espaço urbano. Esta atuação dependerá de uma multiplicidade de determinantes, que se estendem desde a lógica de cada um destes valores de uso-rentabilidade, necessidade, existência de recursos, etc., até os interesses políticos e econômicos. A heterogeneidade de atuação no espaço urbano acentua uma "valorização" diferencial de uma área para outra.

As diferenças de preço relativas à localização, em áreas beneficiadas ou não, com os equipamentos de consumo coletivos, referem-se à produção social da cidade, ao investimento realizado na área onde se localiza a terra e não necessariamente na própria terra. A apropriação dessas condições gerais de existência na cidade é feita individualmente pelos proprietários de terras. Obtém-se para as áreas bem localizadas um lucro extra na venda da casa/terreno, além de usufruir de uma cidade bem equipada. Cidade produzida socialmente e renda apropriada individualmente.

Todos os cidadãos contribuem para esta produção, seja pelo pagamento direto ou indireto de taxas e impostos, seja pela produção de sua casa na cidade. Um dos casos mais comuns de contribuição direta na produção, ocorre quando se compra um terreno numa área pouco ocupada e se constrói (autoconstrução, empreitada). Logo após as primeiras construções, os lotes vagos são vendidos, a preço mais elevado que o dos primeiros, sem que os terrenos vagos tenham sofrido qualquer transformação.

Muitos loteamentos são realizados e colocados à venda, com pouca ou nenhuma infra-estrutura, o que significa que de várias formas os compradores se organizam e lutam para obter os equipamentos e serviços coletivos – asfalto, transporte coletivo, luz, água, escolas, creches, postos de saúde, etc. Beneficiam, sem dúvida, aqueles que estão produzindo seu espaço, mas beneficiam principalmente aqueles que deixaram as terras vazias aguardando "valorização".

Formas de especulação

(do livro: "Moradia nas cidades brasileiras", Arlete Moysés Rodrigues. Ed. Contexto, 1988, p. 21-23)
<http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosespeculacao.html>

Os mecanismos da chamada especulação imobiliária relacionada com a ocupação da cidade, podem ser praticados de várias formas. A mais comum, por estar relacionada a um único grupo incorporador, refere-se ao interior da área loteada e diz respeito à retenção deliberada de lotes. Em geral, vende-se inicialmente os lotes pior localizados – em relação aos equipamentos e serviços - para, em seguida, gradativamente e à medida que o loteamento vai sendo ocupado, colocar-se os demais à venda. A

simples ocupação de alguns já faz aumentar o preço dos demais lotes, "valorizando" o loteamento. Esta é uma forma de ocupação programada, onde é também comum deixar-se lotes estrategicamente localizados para a instalação de serviços e comércio de abastecimento diário - padarias, açougues, farmácias, etc. - ou então os conjuntos comerciais.

Estes lotes obviamente terão seu preço elevado em relação aos residenciais, porque visam à conquista de um mercado que se amplia e consolida.

Uma outra forma de atuação da "especulação" imobiliária refere-se ao loteamento de glebas, que, via de regra, consiste em não fazer um loteamento vizinho ao já existente, mas deixar-se uma área vazia entre dois loteamentos. Esta segunda maneira é mais difícil de ser concretizada se as glebas não fizerem parte de um monopólio de terras. Mesmo porque não se deve considerar que haja uma solidariedade entre dois proprietários para se extrair conjuntamente uma renda. Ou seja, as glebas vazias existentes entre dois loteamentos, beneficiarão os proprietários dessas glebas, (não se conhece nenhum caso em que a renda extra obtida por esse processo tenha sido apropriada coletivamente por proprietários de terras). Ou seja, há também uma concorrência entre os proprietários de terras, buscando cada um obter a maior renda possível. Assim, os proprietários se beneficiam não só da produção social da cidade, mas também da produção que ocorre nos terrenos vizinhos.

Estranha contribuição para a produção social da cidade: os proprietários que deixam a terra vazia, ociosa, sem nenhum uso, apropriam-se de uma renda produzida socialmente.

Por outro lado, os que mais precisam usufruir de uma "cidade com serviços e equipamentos públicos" – aqueles que têm baixos salários – compraram lotes/casas em áreas distantes, onde o preço é mais baixo. Gastam um tempo elevado – de duas a três horas – em deslocamentos casa/trabalho/casa. Além do custo do transporte, constroem suas casas, em geral, nos fins-de-semana, organizam-se para obter serviços públicos necessários à sobrevivência e assim, através do seu trabalho, conseguem obter "melhorais" para estes bairros, aumentando ao mesmo tempo o preço da terra, que beneficiará os proprietários de terras vazias. Não puderam pagar por estes serviços, lutaram para consegui-los, inclusive até perdendo vários dias de trabalho remunerado, e elevam o preço da terra, que será apropriada por outros.

Muitas vezes, quando a "valorização" do lugar faz aumentar em demasia o preço da terra e os impostos, parte daqueles que lutaram por esta transformação são, pela impossibilidade de pagar estas taxas, "empurrados" para mais longe, para recomeçar a produção social da cidade em outro lugar e de novo propiciar a apropriação de renda por apenas uma parcela, na qual não está incluído.

Também conseguem, é claro, aumentar o preço de suas casas/lotes, mas sempre como produto de um sobre-trabalho, enquanto as glebas e os lotes vazios beneficiam alguns proprietários por esta lógica da "valorização" de um bem sem valor.

É evidente que esta "valorização" também ocorre nas áreas dos denominados loteamentos de alto padrão, condomínios fechados, bairros-jardins, onde se vende, além da terra, segurança, homogeneidade de classe social, equipamentos e serviços coletivos, ar limpo puro, verde, local para lazer, etc., comércio em supermercados e shopping-centers. E aqui como nos loteamentos da "periferia pobre" (porque estes também estão espacialmente localizados na periferia, mas na "periferia rica"), o processo é basicamente o mesmo. Vende-se alguns lotes que "viabilizam" o investimento, e quando começa a ocupação, os demais serão colocados à venda, como expansão do loteamento, face ao sucesso alcançado, por um preço mais elevado que os anteriores. Ou então vende-se os lotes mais bem localizados prevendo-se uma valorização futura.

Os investimentos de incorporação ao espaço urbano e que demandam trabalho são adicionados à renda da terra e, também, provocam uma valorização diferencial no espaço urbano, por suas características diferentes - cada um deles dirigido a uma determinada fração de classe social.

Esta mercadoria "sui generis", a terra, tem um preço que é de definido pela propriedade, pela capacidade de pagar dos seus compradores e não pela sua produção. Desta mercadoria se obtém renda. Para determinar-se o preço da habitação acrescenta-se a renda da terra-absoluta e diferencial os lucros dos investimentos de incorporação, da construção da casa, e os juros do capital financeiro – o que atingirá um número extremamente elevado e inacessível para a maioria dos trabalhadores.

Espaço urbano e Estado

(Do livro: "O que todo cidadão precisa saber sobre habitação", Flávio Villaça, Editora Global, 1986, São Paulo, pág. 98 a 101)

<http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosespeculacao.html>

E o Estado? Como se comporta diante dessas transformações territoriais comandadas pela classe dominante e pelo seu sistema de mercado imobiliário?

O Estado, em primeiro lugar, faz nas regiões onde se concentram as camadas de mais alta renda, enormes investimentos em infra-estrutura urbana, especialmente no sistema viário, ao mesmo tempo que abre frentes pioneiras para o capital imobiliário, como o Centro Administrativo de Salvador, a Avenida Rio Branco ou a esplanada do Castelo, no Rio ou a Avenida Faria Lima, em São Paulo. Assim, o sistema viário naquelas regiões é muito melhor que no restante da cidade, não só para atender o maior número de automóveis, mas também para abrir frentes de expansão para o capital imobiliário.

São inúmeras as obras públicas feitas para melhorar a região central da cidade onde se instala a burguesia, inclusive na face do centro da cidade para ela voltada. A abertura das Avenidas Central e Beira Mar no Rio de Janeiro, foi uma obra custosíssima proporcionalmente aos recursos e ao tamanho da cidade na época. Obras igualmente enormes e custosas foram os desmontes dos morros. É significativo que os morros arrasados tenham sido exatamente aqueles que se encontravam na extremidade sul do centro. Para abrir espaço para a renovação e modernização do centro do Rio foram removidos os morros do Castelo, do Senado e de Santo Antônio, enquanto que os morros da extremidade norte - o morro de São Bento e o da Conceição - permanecem lá até hoje. A seqüência de obras gigantescas no eixo sul do Rio de Janeiro é impressionante. As Avenidas Mem de Sá, Henrique Valadares e outras, ocuparam a área do morro do Senado. Vastas áreas, todas na extremidade sul do centro, foram oferecidas ao capital imobiliário para as maiores obras de remodelação urbana já realizadas no país: as valorizadíssimas terras centrais obtidas com o desmonte dos morros do Castelo e depois o de Santo Antônio. A essas obras deve ser acrescentada uma grande quantidade de aterros da orla marítima, do aeroporto Santos Dumont a Botafogo, os gigantescos aterros do Flamengo e de Copacabana, e ainda o elevado do Joá e inúmeros túneis.

Note-se que tais obras atendem exclusivamente à Zona Sul, ou seja, são obras que nem parcialmente atendem aos interesses de outras regiões da cidade. O contrário se deu na Zona Norte. As obras de vulto da região, como a Avenida Presidente Vargas, a Avenida Brasil, ou os elevados associados à Ponte Rio-Niterói, destinam-se também a atender o escoamento do tráfego rodoviário extra-urbano e portanto não são obras destinadas a atender exclusivamente aos interesses da Zona Norte. O mesmo se deu com as ferrovias e depois com as rodovias. Essas obras foram construídas para atender a interesses regionais extra-urbanos e a população da Zona Norte apenas tirou partido delas. Mesmo assim as ferrovias sofreram um violento processo de deterioração dado o abandono a que foram relegados os seus serviços suburbanos de passageiros. O que fez o governo baiano ao construir o Centro Administrativo de Salvador numa região quase virgem, porém, estrategicamente localizada na direção da cidade para onde a média e alta burguesia vêm se deslocando há décadas? Não só colocou o aparelho do Estado bem mais acessível a essas classes (e mais longe das classes subalternas) e melhorou o acesso a elas através de novas e rápidas avenidas expressas, mas também desbravou inúmeras novas fronteiras e oportunidades fabulosas para a especulação imobiliária. Além disso - em que pese alegar o contrário - colocou o aparelho do Estado muito afastado (em termos de distância, mas especialmente em termos de tempo e oportunidades de viagem) das classes subalternas.

Em São Paulo não foi menor a ação do Estado para preparar a expansão das chamadas "zonas nobres" da cidade e ainda abrir novas fronteiras para a especulação imobiliária. Através de um de seus mais conhecidos prefeitos, Prestes Maia, renovou toda a região do centro da cidade voltada para o quadrante sudoeste e sobre a qual incidia o interesse da burguesia. A maioria das grandes avenidas que abriu localizam-se nessa região.

Não só a mais famosa e importante delas, a Avenida Ipiranga, mas também a Avenida Vieira de Carvalho e o novo Largo do Arouche, a Avenida Duque de Caxias, a Avenida Rio Branco, Rua São Luís e a nova Rua da Consolação. Porém, bem antes disso, o Estado já vinha preparando a cidade para os interesses da burguesia. A construção do Viaduto do Chá, obra arrojada e da mais avançada tecnologia da época (estrutura de ferro), custosíssima para uma pequenina cidade de algumas dezenas de milhares de habitantes, não representava outra coisa senão a oferta de acesso mais direto entre o centro e a região que as elites queriam ocupar, ou seja, as encostas de Santa Cecília, Vila Buarque, Avenida Paulista e depois seu próprio espigão. Antes, a ligação entre o centro e essa região era pelo Acú, atual ponto de onde a Avenida São João cruza o Vale do Anhangabaú e representava um percurso longo. O Viaduto do Chá veio a representar uma significativa melhoria daquela ligação. O alargamento da Rua Libero Badaró e da Rua São João, a urbanização do Vale do Anhangabaú (todas no quadrante sudoeste) são outros exemplos de melhoramentos, que beneficiaram a faceta sudoeste do centro.

Em segundo lugar o Estado transfere suas próprias instalações para a mesma direção de crescimento da classe dominante, mostrando claramente através do espaço urbano, seu grau de captura por essa classe. O já citado exemplo de Salvador não é o único. O Palácio do Governo do Estado de São Paulo era inicialmente no Pátio do Colégio, no coração da cidade. Transferiu-se daí para o Palácio dos Campos Elíseos e depois para o Morumbi. A Assembléia Legislativa saiu do Parque D. Pedro 11 e foi para o Ibirapuera. O Gabinete do Prefeito saiu do Anhangabaú e foi para o Ibirapuera e a absoluta maioria das repartições e empresas públicas transferiu-se para a região da Paulista-Faria Lima. No Rio, tanto o Senado como a Câmara Municipal eram no Campo de Santana, e transferiram-se para a nova "zona nobre" do centro que passou a ser sua extremidade sul, a Praça Floriano Peixoto. Também o Executivo, assim que foi proclamada a República, instalou-se na direção norte, no Palácio do Itamarati, e depois transferiu-se para o Catete. Processos idênticos ocorreram em maior ou menor escala em muitas cidades brasileiras até mesmo entre as pequenas.

Territórios da Infância no Brasil

BARROS, D. D*.; LOPES R.E**.; GALLUZZI, A. M.*; GALVANI, D.*; MALFITANO, A.P.S.**
http://www.imaginario.com.br/questoe/casarao/territorios_infancia/index.shtml

O Projeto Casarão faz parte de um programa de intervenção de terapia ocupacional em suas interconexões com a esfera social, que vem sendo desenvolvido por docentes, profissionais e estudantes da área de terapia ocupacional da Universidade de São Paulo (USP) e da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), na cidade de São Paulo. Esta intervenção dá-se em espaços comunitários, envolvendo populações em processo de ruptura de redes sociais de suporte, como ocorre nas grandes cidades brasileiras. O referido programa integra o Projeto Metuia - Grupo interinstitucional de estudos, formação e ações pela cidadania de crianças, adolescentes e adultos em processos de ruptura das redes sociais de suporte - do qual participam pesquisadores do grupo "Políticas, Ações Sociais, Cultura e Reabilitação- CNPq".

Busca-se fornecer as bases para a elaboração de programas na área social, constituídos a partir de uma apreensão aprofundada daquela população alvo, sobre a qual os conhecimentos produzidos são ainda insuficientes.

A Associação de Construção por Mutirão do Casarão (Movimento de Luta por Moradia Urbana - Unidade do Brás, cidade de São Paulo), reconhecendo as dificuldades referentes à qualidade de vida, bem como preocupada com o futuro de seus filhos e netos, solicitou ao Núcleo USP/UFSCar do Projeto Metuia uma parceria em termos de produção de propostas de soluções para problemáticas que vêm percebendo em seu meio social.

Assim, utilizando uma metodologia do campo da Pesquisa Participante e da Pesquisa-Ação, os dados, resultados e questões que aqui trazemos são parte de um trabalho comum com os moradores do conjunto habitacional construído pelo Mutirão do Casarão Celso Garcia, e dizem respeito à produção de formas de consolidação e/ou criação e ampliação das redes sociais de suporte para suas crianças, adolescentes e jovens.

A infância e a juventude de parcela significativa da população brasileira encontram-se na indigência, vivendo em situação de vulnerabilidade extremas. São diversos os fatores que confluem para a dissociação social: extrema desigualdade, a migração para os grandes centros urbanos, precariedade de moradia, características históricas da formação da família nuclear brasileira apoiada numa precarização do trabalho, levam, muitas vezes, a uma situação de rupturas de participações e da coesão social, pauperização da sociabilidade sócio-familiar e dos vínculos que se tornam fugidios. Num esforço oposto ao da desterritorialização e da desfiliação (Castel, 1994), inscrevem-se as experiências desenvolvidas por alguns movimentos sociais, como o Movimento de Luta por Moradia Urbana, na cidade de São Paulo que representam uma das faces da luta e da resistência silenciosa e cotidiana que tem marcado a história da sociedade civil no Brasil.

Do cortiço aos Movimentos de Luta por Moradia Urbana

O cortiço é a forma de habitação proletária mais antiga na cidade de São Paulo. Seu surgimento relaciona-se com os primórdios da industrialização ocorrida nas últimas décadas do século XIX e mantém-se até os dias atuais.

Os cortiços e favelas são espaços, materiais e imaginários, onde se construiu, sobretudo através dos discurso médico e jurídico, o nexos imediato entre vadiagem, ócio e periculosidade social de seus moradores. Moradia não é direito social reconhecido no Brasil. Assim, têm sido pouco e descontínuos os investimentos públicos no setor da moradia popular.

Ser morador do cortiço implica em um forte estigma. Nele reconhecia-se, no início deste século, o operário visto como anarquista. Os cortiços foram também um alvo de exploração imobiliária devido ao seu grande número de moradores, o que levava os proprietários de casarões, vilas e terrenos a alugar espaços ínfimos para as famílias (Kowarick, 1994).

População de São Paulo: 10 milhões

Moradores de Favelas: 2 milhões

Moradores de Cortiços: 600 mil

Moradores de Rua: 8.700

Imóveis Invasivos na Região Central de São Paulo: 15

Famílias que vivem nesses imóveis: 1500

*Fonte: IBGE, FIPE, Sec. de Estado da Habitação e Movimentos de Moradia, 2000

A cidade de São Paulo teve um crescimento desmesurado de favelas e cortiços, além da periferização dos operários. A moradia na periferia caracterizava-se pela auto-construção em locais desprovidos de saneamento básico e energia elétrica. Isto deu origem, também na década de setenta, a movimentos populares organizados para obter água, esgoto e regularização de terrenos clandestinos, além da luta pelo fim do regime militar que era uma proposta consensual entre os movimentos populares (Kowarick, 1994). No início da década de oitenta estes movimentos aglutinaram-se e formaram os movimentos de associações comunitárias (mutirões).

Os Movimentos por Moradia, que desde 1997, vêm sendo chamados pela mídia brasileira, especialmente na cidade de São Paulo, como Movimento dos Sem-teto, num paralelismo urbano ao Movimento dos Sem-Terra - são compostos por vários grupos que se aglutinam em torno da União dos Movimentos de Moradia. Os três maiores são: a Unificação das Lutas de Cortiços, o Fórum dos Cortiços e o Movimento de Moradia do Centro.

Do Mutirão do Casarão à Associação de moradores do condomínio ao Centro de Cultura e Convivência do Casarão

A Associação de Construção por Mutirão do Casarão - onde desenvolvemos o Projeto Metuia: Centro de Cultura e Convivência do Casarão - foi formada a partir da organização dos moradores de cortiços da cidade de São Paulo, através dos movimentos por moradia e dos trabalhadores, via sindicatos, com apoio de entidades sem fins lucrativos e não-governamentais, na busca de políticas e projetos específicos.

Trata-se de uma entidade civil sem fins lucrativos, formada por moradores de cortiços de quatro bairros da cidade de São Paulo, que se organizaram coletivamente. Após uma série de lutas e reivindicações, aprovou-se um convênio com a Prefeitura (gestão 89/92), através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, para a construção de habitações pelo sistema de mutirão com autogestão

Grande parte dos atuais moradores da Unidade Habitacional, construída pelo sistema de mutirão com autogestão, residiram no Casarão - cuja construção data do final do século XIX, e onde se iniciou o cortiço do Brás e um dos berços do Movimento de Luta por Moradia Urbana.

A Associação de Construção por Mutirão do Casarão é formada por 182 famílias e o projeto habitacional previa a construção de 182 unidades de apartamentos (32m²), na região central da cidade de São Paulo, no bairro do Brás. Além dos espaços de uso privado o projeto contemplava os seguintes equipamentos de uso coletivo: praça central com cabines telefônicas; creche; lavanderia comunitária e área para a secagem de roupas; salões sociais e lojas comerciais.

Em 1993, a gestão 93/96 da Prefeitura de São Paulo paralisou o convênio com a Associação do Casarão, alegando irregularidades. Após longa análise do TCM - Tribunal de Contas do Município de São Paulo, a Associação teve suas contas totalmente aprovadas e, em maio de 1996, o convênio com a Prefeitura foi retomado.

A obra se desenvolveu nos finais de semana, com trabalho dos mutirantes e durante a semana, por meio de mão-de-obra especializada contratada. Embora não tendo sido concluída a construção dos apartamentos e das áreas comuns, dado que o orçamento previsto pelo convênio - paralisado por três anos - não sofreu correção monetária, as 182 famílias se mudaram para a Unidade do Brás, em 1997.

A Associação vem buscando, através de inúmeras iniciativas junto ao poder público municipal, o apoio para o término das obras e, junto ao poder público municipal, estadual, bem como junto a universidades e organizações não-governamentais, parcerias para vários sub-projetos do seu "Projeto de Cidadania Integral".

Alguns grupos dos Movimentos de Luta por Moradia Urbana reconhecem apenas a necessidade de casas, moradia possui significados mais amplos e complexos. Assim, sua lutam compõe projetos que em sua práxis buscam soluções para a vulnerabilidade a que permanecem expostas suas crianças e adolescentes. Foi esta preocupação que levou o Mutirão do Casarão a buscar apoio político junto a vereadores do município e técnico junto ao Centro de Docência e Pesquisa em Terapia Ocupacional da Universidade de São Paulo Universidade e posteriormente com o Departamento de Terapia Ocupacional da UFCAR.

Desde 1997 o condomínio tem buscado formas de se organizar e garantir qualidade de vida, acesso a serviços e participação social plena. Ali convivem como moradores cerca de 600 pessoas, sendo que quase 300 na faixa etária entre 0 a 21 anos. Destes, 66 são crianças que possuem entre 0 a 6 anos, 102 crianças e adolescentes entre 7 a 14 anos e 110 adolescentes e jovens acima de 14 anos.

No intuito de contribuir nesse processo, promoveu-se uma parceria entre a Associação de Moradores da Unidade Celso Garcia e as Universidades citadas. A atividade inicial foi um levantamento realizado com a participação de um grupo de moradores promovendo, ao mesmo tempo, um levantamento das características e expectativas da população sobretudo daquela infantil e juvenil, de recursos territoriais. Com base neste material e também no mútuo conhecimento que a pesquisa produziu,

elaboramos um projeto de atenção para as crianças, os adolescentes e os jovens da Unidade do Brás que foi discutido e aprovado em assembléia da Associação.

A nosso ver as ações sociais implicam uma leitura da realidade e da problemática expressa que só se alcança através de recorte metodológico que possibilite um encontro com o Outro e permita a polissemia das interpretações, deve ser capaz de revelar e interagir com aquilo que se oculta nas manifestações e nas inter-relações em perdem sua dimensão política e afetiva.

A problemática da infância e da adolescência não se separa das condições de vida de seus genitores ou pais sociais e, portanto, da política econômica e da história do Brasil. Assim, todo projeto pessoal de emancipação não pode prescindir de uma compreensão aprofundada das implicações desta realidade social na vida cotidiana de crianças e adolescentes. A socialização, a educação, a auto-educação e a afetividade são instrumentos preciosos na busca da produção de possibilidades para sua emancipação pessoal e social e os técnicos são operadores sociais que devem trabalhar com base na constituição de vínculos sólidos em tempos e espaços, que só podem ser definidos na relação e no mútuo conhecimento.

As problemáticas presentes com as quais a criança e o adolescente marcados pelas rupturas de redes sociais e afetivas de suporte, requerem um novo conceito de cidadania a ser construído no cotidiano pois o reconhecimento de serem sujeitos de direito na legislação (referímo-nos ao Estatuto da Criança e do Adolescente aprovado em 1990) não é um ponto de partida pois implica numa profunda transformação cultural que implica na desconstrução da separação histórica entre criança pobre (o menor, perigoso, vadio) e criança rica (os filhos de família)

"além de superar os estreitos limites de seu nascedouro no espaço político liberal, enseja a criação de novos espaços de democracia sob novos padrões éticos que eliminem os mecanismos recorrentes de exclusão social onde a subjetividade individual e a subjetividade coletiva encontrem seu lócus de expressão e convivência."(Guará, 1997, p. 50)

Neste sentido, a construção do condomínio representou uma etapa importante desta luta mas a precariedade do trabalho, a sobrecarga dos adultos diante da realidade das famílias monoparentais e a concepção da criança submetida às vontades e necessidades do mundo adulto colocam em primeiro plano a construção da convência com a diversidade. Nesta construção é fundamental buscar formas de organização para garantir qualidade de vida, acesso a serviços e participação social plena em cada fase da vida: da infância à velhice.

A experiência levada pelo Movimento de Luta por Moradia Urbana em São Paulo, constitui-se, ao nosso ver, em espaço privilegiado para estudo de formas de solidariedade e de sociabilidade, ao mesmo tempo em que revela sua fragilidade.

Além de viabilizar soluções coletivas para problemas comuns, a criação do Centro de Cultura e Convivência da Celso Garcia desenvolvendo iniciativas culturais, de formação e de convivência, permitirá a implementação de alternativas saudáveis de vida infantil e adolescente no contexto de um bairro da região central da metrópole onde a violência, as drogas, a prostituição e os furtos constituem problemáticas com as quais crianças e jovens confrontam-se cotidianamente. Para tanto torna-se necessário promover ações que visem a aproximação, a escuta e a criação de vínculos e o estabelecimento de relações de confiança. A presença constante, a brincadeira e as atividades criativas são instrumentos importantes que permitem a transformação de relações e de espaços indiferenciados em possibilidades de acolhimento e de vida. Uma relação fundamental, baseada em um contrato transparente, deve ser desenvolvida entre a criança / o adolescente e o adulto (operador social), que deve conduzir a uma reflexão e a uma elaboração compartilhada de possibilidades de vida (afetiva, sociais e educacionais).

Referências Bibliográficas

ASSOCIAÇÃO de Construção por Mutirão do Casarão. Projeto Cidadania Integral: proposta para implantação. São Paulo, 1996.

ASSOCIAÇÃO de Construção por Mutirão do Casarão. Programa de educação e formação para a criança e o adolescente. Projeto para implantação. São Paulo, 1997.

BARROS, D.D., Terapia Ocupacional Social: história e método, São Paulo, 2000, 11p. [mimeo].

BARROS, D.D., GHIRARDI, M. I. G., LOPES, R.E. Terapia ocupacional e sociedade. Revista de Terapia Ocupacional da USP, São Paulo, 1999. (no prelo)

BONDUKI, N. Do cortiço à habitação digna: uma questão de vontade política. URBS, São Paulo, Vol.2, n.11, 1999.

CASTEL, R. Da indignação à exclusão, a desfiliação. Precariedade do trabalho e vulnerabilidade relacional. In: LANCETTI, A. (Org.) SaúdeLoucura, n.4. São Paulo: Hucitec, 1994. p. 21-48

CASTEL, R. As transformações da questão social. In: BELFIORE-WANDERLEY, M., BÓGUS, L., YAZBEK, M. C. (Org.) Desigualdade e a questão social. São Paulo: EDUC, 1997. p. 161-190.

GUARÁ, I. M. F. R. Modernidade, adolescência e cidadania. In: DULCE, B. Cidadania e subjetividade: novos contornos e múltiplos sujeitos. São Paulo : Imaginário, 1997. p. 43-71.

GOHN, M. G. Movimentos sociais e lutas por moradia. São Paulo : Loyola, 1991.

GOHN, M. G. Teoria dos movimentos sociais. São Paulo : Loyola, 1997.

KOWARICK, L. (Org.). As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente. 2 ed. Rio de Janeiro : Paz e Terra, 1994.

LOPES, R. E. Cidadania, políticas públicas e terapia ocupacional. Campinas, 1999a. 539p. Tese (Doutorado em Educação) - Faculdade de Educação da UNICAMP.

LOPES, R. E. Solidariedade, sociabilidade e protagonismo - os movimentos sociais brasileiros, a crise de mobilização e o novo na ação social. São Carlos, 1999b. (mimeo)

MELUCCI, Alberto. 1989. Um objetivo para os movimentos sociais. Lua Nova, 17. São Paulo : CEDEC.

NOTÍCIAS

Projeto da UFPA atua na Reforma urbana

Cristina Trindade

<http://www.ufpa.br/beiradorio/arquivo/beira06/noticia6/noticia8.htm>

A desigualdade social nas condições de moradia das grandes cidades brasileiras propiciou, na segunda metade da década de 80, o surgimento dos movimentos sociais pela luta da moradia, com qualidade de vida. É nesse período que se intensificam, em todo o país, as discussões sobre reforma urbana. A própria Constituição Federal de 1988, em atendimento às reivindicações do Movimento Nacional da Reforma Urbana, incluiu um capítulo referente a política urbana, que prevê a obrigatoriedade da criação de um Plano Diretor Urbano para as cidades com mais de 20 mil habitantes. Em Belém, a exemplo de outras metrópoles, o crescimento urbano é acelerado, sobretudo nas periferias e áreas de baixada, e os movimentos locais também lutam pela democratização do espaço urbano. É nesse contexto que surge o Programa de Apoio a Reforma Urbana (Paru). "O Paru foi pensado nessa época como um projeto acadêmico do curso de Serviço Social da UFPA, que servisse de campo de estágio aos alunos, prestando assessoramento às organizações populares do bairro do Guamá", conta a professora Maria Elvira Sá, atual coordenadora do programa.

Com o crescimento das pressões dos movimentos populares para a implantação do projeto da Macrodrenagem da Bacia do Una, o Paru é oficialmente criado em 1994, como um programa de

extensão universitária, com caráter interdisciplinar, articulando ensino, pesquisa e extensão sobre a questão urbana. Vinculado ao Departamento de Políticas e Trabalhos Sociais do Centro Sócio-Econômico, o Paru conta atualmente com profissionais e estudantes do curso de Serviço Social e Engenharia da Computação. As atividades se dão a partir do estágio supervisionado, e da pesquisa. Os alunos são inseridos nos projetos desenvolvidos pelo programa de acordo com as demandas provocadas pelos parceiros. Hoje, a área de ação atinge os bairros do entorno do Igarapé do Tucunduba, como Canudos, Jabatiteua, Marco, Guamá e Terra Firme.

"Atuamos junto às organizações governamentais e não governamentais, movimentos populares e federações comunitárias. Agimos no sentido de fortalecer as entidades comunitárias, que atuam nas questões de reforma urbana em Belém", conta a professora Laureene Barbosa, uma das pesquisadoras do programa. "Essa linha de ação permite ao nosso aluno um contato direto com a problemática social relacionada a reforma do espaço urbano da cidade" informa a professora.

Nos três primeiros anos (94 a 97), com o atraso nas obras da macrodrenagem, as ações do Paru ficaram restritas a seminários, palestras e levantamentos sócio-econômicos. "Isto tudo permitia as famílias atingidas por remanejamentos, subsídios para as reivindicações de seus direitos," informa a professora.

A maior atuação do Paru se deu em 98, junto a área de assentamento conhecida como CDP, para onde foram remanejadas mais de 1.500 famílias retiradas das margens dos canais atingidos pela execução da macrodrenagem. Por intermédio de convênio firmado entre UFPA e Companhia Habitacional do Pará (Cohab), uma equipe interdisciplinar de profissionais de Arquitetura, Serviço Social e Engenharia passou a acompanhar o assentamento dessas famílias, prestando orientação na elaboração dos projetos arquitetônicos, na construção das unidades habitacionais e organização comunitária. O trabalho rendeu ao Paru, o reconhecimento da Associação Brasileira de Cohab's, no Concurso Selo de Mérito, tendo sido premiado entre as dez melhores iniciativas bem sucedidas de experiências habitacionais no país. O assentamento da CDP é hoje o bairro Paraíso dos Pássaros, localizado entre as áreas da Maracangalha e Val-de-Cans.

"Não se pode pensar na urbanização da cidade sem pensar nas pessoas que serão atingidas. Tem toda a questão fundiária, a segregação social. É todo um desmonte das relações, dos vínculos de vizinhança. Tem também a especulação imobiliária, já que, com as melhorias nas áreas, muitos moradores acabam vendendo seus lotes e passando a ocupar outros espaços", explica a professora Laureene. Os próprios órgãos financiadores de projetos urbanísticos, o Banco Mundial e o BNDES, exigem a participação da população no processo de remanejamento e assentamento. Nosso trabalho consiste, num primeiro momento, em pesquisar o nível de organização, as condições de infraestrutura, o que mais os moradores necessitam. Num segundo momento é que podemos sugerir políticas de intervenção, buscando sempre um remanejamento humanizado e com qualidade.

Desde agosto do ano passado, o Paru vem atuando na área Riacho Doce e Pantanal (bairro do Guamá), como parceiro da Prefeitura Municipal de Belém no Plano de Desenvolvimento Local (PDL) para essas áreas, que estão ocupadas por mais de 2 mil famílias. Para a execução do PDL, 609 dessas famílias deverão ser remanejadas para o terreno da Cooperativa Habitacional dos Servidores da UFPA. Na atual fase do PDL, o Paru está desenvolvendo o projeto de pesquisa "Metodologia de Avaliação de Intervenções Municipais: estudo de caso nas áreas Riacho Doce e Pantanal". O cronograma das atividades que vamos desenvolver nesta área é estabelecido mediante as ações demandadas pelo nosso parceiro. Segundo a professora Lauriene Barbosa, "no momento os trabalhos estão suspensos até a resolução do impasse entre PMB e Cooperativa Habitacional dos Servidores da UFPA.

Uma outra parceria do programa é com a Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional - Fase/PA e consiste na capacitação das lideranças locais visando a participação na elaboração do "Plano de Urbanização para a área das Malvinas", localizada no bairro da Sacramenta. A área será atingida pela macrodrenagem do canal São Joaquim.

Saneamento para 40 % da cidade de Belém

O projeto de Macrodrenagem da Bacia do Una está sendo desenvolvido desde 1992 pelo Governo do Estado. É considerado o maior projeto de saneamento da América Latina, representando um investimento total de US\$ 272 milhões, liberados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e pelo Governo do Estado. O projeto abrange diretamente 16 bairros de Belém, que correspondem a 40% da área continental da cidade. A macrodrenagem estabelece a retificação de canais, com abertura de novas vias em suas margens visando a recuperação de áreas inundáveis nos períodos chuvosos ou de maré alta. Essas áreas conhecidas como "região de baixadas" abrangem nove bairros da cidade e são habitadas em sua maioria por famílias carentes. O ambiente é considerado insalubre para moradia.

Em cinco anos, Estatuto da Cidade cumpre metas formais

Sexta-Feira, 10 de Agosto de 2007

http://www.cartamaior.com.br/templates/materiaMostrar.cfm?materia_id=13110&editoria_id=5

Aprovado pelo Congresso em 2001, o Estatuto visa racionalizar a estrutura urbana. Governo destaca elaboração de 1,6 mil planos diretores e participação popular. No entanto, a concentração fundiária e o déficit habitacional persistem.

Rafael Sampaio* – Carta Maior

SÃO PAULO – A espinha dorsal do Estatuto da Cidade, que é a elaboração massiva de Planos Diretores em todos os municípios do Brasil, foi cumprida quase em sua totalidade. Segundo o Ministério das Cidades, dos 1682 municípios brasileiros com mais de 20 mil habitantes comprometidos em criar Planos Diretores até este ano, apenas 60 (3,56%) não o fizeram. Outros 296 (17,6%) estão com seus Planos em andamento, mas longe de serem concluídos. Os 1326 municípios restantes (78,84% do total) já têm Planos Diretores ou esperam apenas a aprovação dos projetos nas Câmaras de Vereadores.

Aprovado pelo Congresso Nacional há cinco anos, o Estatuto da Cidade reúne instrumentos de política pública para racionalizar a estrutura fundiária e urbana dos municípios brasileiros. Mecanismos como a desapropriação de propriedades públicas e privadas, a regularização fundiária, a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo e o tombamento de imóveis foram reunidos para garantir a função social da cidade, tese que deveria nortear o Estatuto, nas palavras de uma das maiores especialistas em desenvolvimento urbano brasileiro, a professora Ermínia Maricato, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU-USP).

“O espírito do Estatuto da Cidade, uma lei avançada, é retirar as propriedades urbanas da dinâmica de valorização desenfreada”, explica Ermínia, que atuou como secretária-executiva do Ministério das Cidades do início do governo Lula, em 2003, até o ano passado. Ela refere-se à necessidade de incluir as populações das favelas, cortiços e outras submoradias nos imóveis urbanos hoje inutilizados em todo o País. Só no município de São Paulo, por exemplo, há quase 400 mil imóveis vazios e ociosos. É mais do que o suficiente para sanar o déficit habitacional da cidade, estimado em 380 mil imóveis, de acordo com um estudo da Secretaria Municipal de Habitação (Sehab). “As nossas cidades são uma expressão das forças do atraso, se olharmos a área de habitação especialmente”, reflete a professora.

A capacitação de ordem técnica, a organização gerencial e o esforço operacional para executar os Planos Diretores são os próximos grandes desafios, segundo a secretária nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades, Raquel Rolnik. Para ela, levará anos até que os instrumentos de racionalização e de reforma urbana dêem resultados. E para que isso ocorra, o controle social tem um papel crucial. “Romper com uma estrutura urbanística atrasada é um trabalho de gerações. Não se faz de um dia para o outro”, coloca. Nesse sentido, a decisão política de aumentar os investimentos públicos da União, estado, municípios se conforma como um ponto fundamental para fortalecer o processo, que ganhou o incentivo da aprovação do marco regulatório do saneamento. O tema dos consórcios municipais também deve ser tratado com mais afinco, antecipa a secretária.

Na mesma linha, a coordenadora do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU), Regina Pereira, pensa que os primeiros cinco anos do Estatuto da Cidade “fecharam um ciclo”, desde a criação da lei

até a implantação dos Planos Diretores. “Mas ainda é um Estatuto de papel, com pouco valor prático”. Para Regina, ainda há falta de vontade política nos municípios para adotar as ferramentas de desapropriação de terrenos ociosos, de concessão do direito de posse para famílias que ocupam prédios por mais de cinco anos, e de aplicação do IPTU progressivo em imóveis vazios há mais de dois anos. “Não há estudos feitos para saber se as diretrizes do Estatuto estão sendo cumpridas pelas cidades”, adiciona.

Raquel é mais otimista. Para ela, o tema da reforma urbana foi nacionalizado e atingiu lugares onde sequer se cogitavam mudanças fundiárias ou urbanas. “Há algo que foi colocado em movimento, uma mudança social que será feita nos próximos anos. Entretanto, é uma incerteza se vamos de fato alterar as estruturas urbanísticas do Brasil”. Ela avalia que, no que diz respeito à participação popular, o setor habitacional foi bem-sucedido nos últimos cinco anos. Trata-se de um dos eixos do Estatuto: o de fazer a sociedade civil participar da gestão dos gastos públicos habitacionais. Cerca de 17 mil pessoas de 1630 municípios participaram de capacitação para a elaboração de Planos Diretores e mais de R\$ 65 milhões foram destinados aos núcleos estaduais incumbidos da mesma tarefa. Os militantes por moradia também têm participado das Conferências das Cidades, nos conselhos estaduais, municipais, no Conselho Nacional das Cidades, de orçamentos participativos. “Em nenhum outro setor público se ouve tanto os movimentos sociais e as organizações não-governamentais”, diz Raquel.

A secretária do Ministério das Cidades lamenta por não ter sido possível, ainda, resolver os problemas fundiários do país. “Não rompemos com a estrutura arcaica que ainda domina o Brasil. O abismo que separa os bairros ricos e os pobres não foi superado”, afirma ela. Aproximadamente 12 milhões de famílias (25% da soma total dos núcleos familiares) no Brasil (sobre)vivem com problemas de água e esgoto. Segundo Raquel, que apresentou um balanço na abertura da VII Conferência das Cidades que está sendo realizada na Câmara dos Deputados e tem como tema central justamente os cinco anos do Estatuto da Cidade, o crescimento do “milagre brasileiro” dos anos 60 e 70 foi baseado na exploração em núcleos urbanos da mão-de-obra dos trabalhadores que foram obrigados a construir, de modo totalmente desordenado, os seus próprios tetos. Essas condições deram espaço para uma conjunção perversa: a construção de moradias precárias em áreas proibidas, muitas vezes de preservação ambiental. “Esse foi o santo do milagre brasileiro. Não distribuiu renda e não se preocupou com o futuro das cidades”.

A secretária explica que o governo federal, antes da gestão Lula, fez regularizações pontuais e nunca encarou como nacional o problema das propriedades rurais e urbanas ociosas. “Passada a primeira gestão petista, temos 1300 processos de regularização fundiária em andamento, em 800 municípios do país, e mais de 300 casos de regularização já foram resolvidos”. Este é um dos pontos críticos da aplicação do Estatuto da Cidade, na opinião de Ermínia Maricato. “Há imóveis vazios e terras ociosas em abundância pelo País”. Ela diz que houve recrudescimento da especulação imobiliária de cinco anos para cá e que o alcance popular no mercado residencial brasileiro é baixo. “O mercado trabalha com apenas 30% da população. O resto das pessoas está fora da habitação formal”. Para agilizar esse processo, o Ministério das Cidades trabalha para a aprovação da Lei de Responsabilidade Territorial, que tramita no Congresso.

O caso mais paradigmático, para Ermínia, é a cidade de Palmas (TO). Com 200 mil habitantes, o município tem uma área residencial externa a seu plano piloto, onde vivem 80 mil pessoas. “É uma espécie de senzala urbana”, relata a professora. “Há 50 mil lotes vazios servidos de infra-estrutura fora do Plano Piloto. É um crime com a economia e o interesse público, já que só nesta área caberia o dobro da população da cidade”. Ermínia admite que a atual gestão na prefeitura de Palmas tenta “modificar essa aberração”, com a aplicação do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade. “Dá para contar nos dedos os municípios que estão avançando de fato na aplicação da função social das propriedades”, diz. De acordo com a professora da USP, que também foi Secretária de Habitação de São Paulo entre 1989 e 1992, se for verificado o patrimônio edificado e a estrutura fundiária, em qualquer grande cidade brasileira, “notaremos que é possível acomodar todas as pessoas que estão morando em favelas e ainda vai sobrar espaço”, projeta. “Os instrumentos do Estatuto da Cidade nada mais são do que a regulação do direito de propriedade privada e pública no país. É claro que, em

tempos neoliberais, falar em regulação é complicado”, alfineta Ermínia Maricato. “Não é uma lei simples de fazer valer”.

*colaborou Maurício Hashizume, de Brasília.

Reforma urbana busca cidades menos desiguais e mais equilibradas

Pedro Biondi - Repórter da Agência Brasil

<http://www.radiobras.gov.br/abrnr/brasilagora/materia.phtml?materia=268476>

Brasília – Cidades mais equilibradas e que ofereçam uma qualidade de vida melhor para a maioria da população. De modo resumido, essa é a meta da reforma urbana, o mote da 2ª Conferência Nacional das Cidades que começou hoje (30) em Brasília. A reforma consistiria num conjunto de medidas para se chegar a isso – como a regularização fundiária, a urbanização de favelas e a criação de condições para que mais pessoas residam nos bairros centrais, reduzindo a carga do sistema de transporte, o desgaste dos trabalhadores e a pressão sobre as áreas verdes nos subúrbios.

Trata-se de uma bandeira que ganhou fôlego na década de 80, quando aumentou o grau de articulação dos movimentos de moradia em nível nacional. Em 1987 foi formado o Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNUR), no qual se aprofundou a aproximação desses movimentos com organizações não-governamentais (ONGs) e técnicos.

O fórum participou ativamente da proposição do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que, com mais de 1 milhão de assinaturas, foi o primeiro projeto de lei de iniciativa popular. Aprovado e sancionado em 2005, após tramitar por 13 anos no Congresso Nacional, o fundo coordena as fontes de recursos para a área e busca ampliá-las. Volta-se principalmente às famílias com renda de até cinco salários mínimos por mês.

Outro marco na luta por reforma urbana é a aprovação do Estatuto da Cidade, a Lei Federal 10.257, de 2001, que regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição Federal. Ele deu uma base jurídica mais sólida a uma série de instrumentos legais, como o IPTU progressivo no tempo (que sujeita imóveis considerados subutilizados a um aumento de imposto ao longo dos anos) e as ZEIS (zonas especiais de interesse social, áreas prioritárias para moradia popular).

O Estatuto da Cidade remete a aplicação dessas ferramentas a um plano diretor, uma das principais leis em âmbito municipal, que deve definir a vocação de cada região para evitar o crescimento desordenado e o desperdício de infra-estrutura já existente. Ele determina que municípios de até 20 mil habitantes façam seu plano diretor até outubro de 2006.

Um dos principais conceitos usados pelo movimento pró-reforma urbana é o "direito à cidade". O termo significa acesso a moradia digna, com luz, água encanada e saneamento ambiental, e também a transporte público de qualidade, educação, saúde, cultura e lazer. Ou seja: a pessoa ou família morar bem acomodada, conseguir chegar ao trabalho sem enfrentar horas de deslocamento e ter por perto equipamentos públicos como praças, hospitais e teatros. Outro ponto dessa plataforma é a participação da população nas decisões municipais.

Para a observação e promoção do direito à cidade, o movimento pela reforma urbana exige o cumprimento da função social da cidade e da propriedade – princípios constitucionais que sublinham a primazia do bem comum sobre o direito individual de propriedade. Isso consiste no uso socialmente justo do espaço urbano, evitando por exemplo que, esperando valorização imobiliária, um proprietário mantenha um terreno vazio num local que é servido por ônibus e que poderia comportar moradias populares ou um parque.

Serra dá até R\$ 5 mil para sem-teto deixar SP

Afra Balazina e Alencar Izidoro

Folha de S. Paulo

<http://clipping.planejamento.gov.br/Noticias.asp?NOTCod=247960>

A administração José Serra (PSDB) paga até R\$ 5.000 para famílias de sem-teto deixarem a cidade de São Paulo. Além do dinheiro, a prefeitura cede as passagens de ônibus para os municípios de origem dos desabrigados. Segundo o próprio secretário da Habitação, Orlando Almeida, sem-teto de duas invasões receberam a verba neste ano -as das ruas Plínio Ramos e Paula Souza, ambas no centro.

"[O valor] depende de cada caso. Tem gente que tem família grande, vários filhos, então a gente dá R\$ 5.000. Se é sozinho, não precisa de R\$ 5.000, pode ser R\$ 1.000, R\$ 1.500", disse o secretário à Folha, em entrevista gravada. Assistentes sociais ouvidos reservadamente pela reportagem confirmam a informação.

Aditem, no entanto, que muitos dos sem-teto beneficiados pela verba acabam usando o dinheiro para pagar dívidas ou comprar objetos pessoais. E continuam na cidade. No último sábado, ao menos três grupos de sem-teto saíram da cidade, após retirar a verba e a passagem. Despejados de invasões, estavam em alojamento municipal no centro. "Não vou ficar lá. Peguei o dinheiro e vou visitar minha família, que não vejo há sete anos", disse Vanessa Ajala, 22, que é de Birigüi, no interior de São Paulo.

Já Anderson de Lima, 45, que viajou com a mulher e três filhos, diz que fará um "teste" de dois ou três meses em Recife. Dependendo do resultado, pode retornar. "A vida lá é "embaçada". Aqui dá para ganhar até R\$ 35 por dia como carroceiro. Lá, consegue R\$ 40 para trabalhar a semana toda." Às 12h de sábado, uma perua e uma van "a serviço da prefeitura" buscaram um dos grupos e o levaram para a rodoviária. Saria Amaral, 32, voltou à noite com o marido e os dois filhos para Salvador e quer continuar por lá. "Acho que vai ser melhor para eles [filhos]. Meu sonho é conseguir uma casa", diz ela, que viveu 16 anos em São Paulo.

Segundo Roselene Cerqueira, uma das líderes dos sem-teto da invasão da rua Paula Souza, houve 51 "atendimentos" em fevereiro. Ela diz que os sem-teto retiram a verba na secretaria e deixam um recibo assinado. Já a passagem é distribuída no alojamento. A Folha teve acesso a seis passagens que não foram usadas no último sábado, apesar de as pessoas terem retirado a verba. Os destinos eram Rio, Recife e Salvador. Todos que recebem o recurso, segundo a assessoria da imprensa da Secretaria da Habitação e os líderes de sem-teto, são considerados atendidos pela administração e retirados dos cadastros de programas de moradia da cidade. O sem-teto que não quer deixar São Paulo tem a opção de ir para um albergue, entrar na fila de um programa habitacional ou receber uma bolsa emergencial (de R\$ 250) para alugar um imóvel.

O desempregado João Batista dos Santos, 54, no entanto, diz que ficou a "ver navios". "Eu queria continuar aqui, mas não recebi a bolsa-aluguel. Quando vi que os colegas conseguiram o dinheiro, fiz um pedido para a prefeitura e, se aceitarem, vou embora." Já a catadora de papel Hilda Ramos da Silva quer a verba, mas diz que compraria com ela um barraco na zona leste. "Sou sincera, não quero mentir para a prefeitura."

"Kit despejo"

Alguns líderes de movimentos de moradia dizem que a ação semelhante também ocorria em gestões anteriores -como de Marta Suplicy e Celso Pitta. Para um dos coordenadores da União Nacional por Moradia Popular, Benedito Barbosa, o que a prefeitura fez foi criar um "kit despejo" ou "kit volta para casa". Nelson da Cruz Souza, coordenador-geral do Movimento de Moradia da Região Centro, critica também as famílias que aceitam a oferta. "O movimento repudia essas pessoas. Não lutamos por dinheiro, mas por moradia."

Segundo ele, muitos compraram "celular, bota nova, sapato novo". Para o promotor da Habitação e Urbanismo José Carlos de Freitas, "isso jamais vai ser instrumento para resolver o problema da moradia". "É uma simples maquiagem do problema, dinheiro jogado no ralo que poderia ser usado para eliminar áreas de risco e regularizar ocupações em áreas públicas", diz. Freitas ressalta que a prefeitura não teria como impedir a volta dos sem-teto para a capital. "É o direito de ir e vir", afirma.

Sem-teto acampam em frente à prefeitura

terça-feira, 30 de maio de 2006 - Folha de S. Paulo

http://www.sptrans.com.br/clipping_anteriores/2006/maio2006/clipping300506/pagina1.htm#Cidade15

Noventa e sete famílias do Movimento Sem-teto do centro da capital paulista estão acampadas em frente à sede da Prefeitura de São Paulo nesta sexta-feira, dia 09.

Elas perderam o direito de receber o bolsa-aluguel, um programa do governo municipal que dava auxílio de R\$ 300,00 mensais para que as famílias pagassem a moradia.

A ambulante Maria Gildete da Conceição foi despejada no dia 2 de fevereiro. Ela é viúva, está com uma infecção nos pés e não tem para onde ir. "Eu não tenho renda fixa. Quando não estou com muita dor dá pra catar alguma coisa. É difícil. Muito difícil", conta.

A dona de casa Márcia Balbino dos Reis tem cinco filhos e está prestes a enfrentar a mesma situação. O marido trabalha como ajudante geral. Eles têm até o dia 20 de fevereiro para deixar a casa onde moram: "tem que ganhar de três a dez salários mínimos para entrar num programa de habitação. Ninguém aqui ganha isso. Sem saída, vamos ficar aqui até o prefeito resolver o que vai fazer", afirma.

As famílias estão em frente à prefeitura há cinco dias. A coordenadora do movimento, Ivanete de Araújo, disse que eles já foram recebidos por representantes da Secretaria Municipal de Habitação. Mas, de acordo com ela, nenhuma proposta foi apresentada. "Eles não apontaram quais seriam esses projetos de médio e longo prazo", diz.

Das 97 famílias, 32 já foram despejadas. As demais têm até o dia 7 de março para desocupar as casas.

As famílias se revezam dia e noite em três barracas. Crianças, idosos, homens e mulheres dividem um espaço de cerca de dez metros quadrados.

Especulação imobiliária - Fique atento a altas repentinas nos preços dos imóveis

Aline Midlej

<http://www.tudoimovel.com.br/noticias26.asp>

A especulação imobiliária é um processo que pode atingir diversas regiões de uma mesma cidade. Repentinamente acontece a valorização de um bairro ou região, em que os preços do aluguel e venda dos imóveis localizados nesse espaço sofrem altas temporárias. Uma das maiores consequências disso é o que vem tomando atualmente as paisagens dos grandes centros urbanos: ocupação desordenada de vários bairros e um aumento gradativo de loteamentos e condomínios fechados, muitas vezes, construídos de forma ilegal e não-planejada.

Os prejuízos resultantes da especulação são muitos e abrangem tanto aspectos sociais, como ambientais e econômicos. A terra acaba perdendo seu valor social, de assentamento, pois o valor mercantil e a busca pelo lucro se tornam os interesses principais por parte dos agentes imobiliários. Por trás do processo da especulação imobiliária existem diversos fatores que levam a esse encarecimento no preço da moradia em certas regiões, e os maiores prejudicados são os moradores, tanto os futuros locatários quanto a vizinhança local, pois toda a estrutura urbana pode ser afetada por essa mudança.

Como uma região se torna foco de especulação?

A infra-estrutura de uma região é a característica principal que a faz ser mais valorizada do que outra. A localização do bairro e o acesso que ele dá a serviços públicos e particulares, que vão desde saneamento básico a hospitais e shopping centers, são os principais critérios para a supervalorização. Ou seja, a facilidade de acesso aos demais pontos da cidade, particularmente a pontos importante como marginais e vias expressas é o que faz, em alguns casos, um bairro ser considerado nobre e outro periférico. É se aproveitando destes fatores que as empresas de imóveis negligentes especulam o preço da terra.

A especulação pode ser exercida de várias maneiras. Para se ter uma idéia, alguns corretores planejam a venda inicial de apenas alguns lotes para, após a ocupação desses primeiros moradores, colocar os demais à venda por preços mais elevados. Outra forma de tornar um espaço "mais caro para se viver" é dispor esses terrenos de forma estratégica para uma posterior instalação de serviços e comércio, características que valorizam uma região. Uma questão social, implícita nesse quadro, é a forma como um espaço recebe melhorias nos seus recursos, que geralmente acontece após a luta dos moradores locais. Mais uma vez, os agentes se beneficiam, pois será essa terra mais valorizada a isca para novos compradores .

Especulação imobiliária destruiu obras arquitetônicas da Paulista

Carolina Farias, Gabriela Manzini - da Folha Online

<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u128832.shtml>

Durante seus 115 anos de existência, a Paulista perdeu diversas obras arquitetônicas para a especulação imobiliária. Restam poucos casarões, e conservá-los por meio dos órgãos de proteção do patrimônio histórico é um desafio.

O auge da selvageria dos especuladores ocorreu nos anos 70. Preocupados com os planos de tombar imóveis, eles demoliam parte das mansões históricas durante a madrugada e, assim, liberavam os proprietários para demolir as construções por completo e vendê-las.

Segundo o Conpresp (órgão municipal de preservação do patrimônio histórico), atualmente, o único casarão erguido pela elite que continua de pé é a Vila Fortunata, no número 1.919. Porém, como foi tombado há apenas 14 anos, o prédio sofreu muitas intervenções, desde sua construção. Neste período, chegou até a ser alugado para festas.

"O tombamento não garante a preservação, ele cria restrições [para reformas]. Para tombar, tem que haver o interesse do proprietário. Ele deve entender que não é uma desapropriação", afirmou o presidente do Conpresp, José Eduardo de Assis Lefevrè, 64, professor de história da arquitetura da FAU (Faculdade de Arquitetura) da USP.

Pelo Condephaat, órgão que atua no âmbito estadual, estão tombados, além da Vila Fortunata, a Casa das Rosas, a escola Rodrigues Alves, o parque Trianon, o Conjunto Nacional e o Masp. Pelo Iphan, que é nacional, somente o Masp está tombado.

Tombamento polêmico

O tombamento de um imóvel pode livrá-lo da demolição, mas não da polêmica. Em 1986, a Secretaria de Estado da Cultura provocou os tradicionalistas ao aceitar um acordo proposto pela construtora Júlio Neves e autorizar a construção de um edifício espelhado --o Parque Cultural-- aos fundos da Casa das Rosas, em troca de sua restauração.

Atualmente, ainda sob a batuta da Secretaria de Cultura, a Casa das Rosas --uma mansão feita em 1930-- abriga uma biblioteca e promove atividades culturais.

Fontes: Iphan, Condephaat, "Jornal da USP", Condomínio Conjunto Nacional, Folha de S.Paulo e Secretaria de Estado da Cultura de São Paulo

Bibliografia – Direito Urbanístico

<http://www.estatutodacidade.org.br/estatuto/artigo2.html>

ATALIBA , Geraldo, "Normas Gerais de direito financeiro e tributário e Autonomia dos Estados e Municípios", RDP 10/51. São Paulo, outubro de 1969.

_____ "Leis Nacionais e Leis Federais no Regime Constitucional Brasileiro", in Estudos Jurídicos em homenagem a Vicente Ráo. Revista de Direito Público, 1974, São Paulo.

BALDEZ, Miguel Lanzellotti (1991), Conselhos Populares e Usucapião Especial Urbano. Petrópolis: Centro de Defesa dos Direitos Humanos, 1991.

JÚNIOR, Nelson Saule. Novas Perspectivas do Direito Urbanístico: Ordenamento Constitucional da Política Urbana Aplicação e Eficácia do Plano Diretor. São Paulo: Sergio Antonio Fabris Editor, 1997.

Porto Alegre

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de Construir, Ed. Revista dos Tribunais, São Paulo, 1985 (2a edição).

MEIRELLES, Hely Lopes, Direito Municipal Brasileiro, Ed. Revista dos Tribunais, 1993.

MOTA, Leda Pereira e SPTIZCOVSKY, Celso. Curso de Direito Constitucional. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 1999 (4a edição).

NETO, Diogo de Figueiredo Moreira (1988), Competência concorrente limitada: o problema da conceituação de normas gerais, tese apresentada ao XIV Congresso Nacional de Procuradores de Estado, Aracaju, 1988.

SILVA, José Afonso da (1995), Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo: Malheiros Editores, 1995 (2a edição).

SUNDFELD, Carlos Ari. "Desapropriação". Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1990.