UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

GUILHERME BRAZ DE SOUZA

TÍTULO:

TERRA, DESENHO E TRABALHO

A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO PELO PROMOTOR PÚBLICO DE
HABITAÇÃO POPULAR ESTADUAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO
2019

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

GUILHERME BRAZ DE SOUZA

TÍTULO:

TERRA, DESENHO E TRABALHO

A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO PELO PROMOTOR PÚBLICO DE
HABITAÇÃO POPULAR ESTADUAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO
2019

GUILHERME BRAZ DE SOUZA

TERRA, DESENHO E TRABALHO: A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO PELO PROMOTOR
PÚBLICO DE HABITAÇÃO POPULAR ESTADUAL NA CIDADE DE SÃO PAULO.

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO
ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DO (A) AUTOR(A) E
ANUÊNCIA DO(A) ORIENTADOR(A)

A VERSÃO ORIGINAL, EM FORMA DIGITAL, FICARÁ ARQUIVADA NA
BIBLIOTECA DA FACULDADE.

SÃO PAULO, 05 DE JULHO DE 2019

DISSERTAÇÃO APRESENTADA À FACULDADE DE ARQUITETURA E
URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO PARA OBTENÇÃO
DO TÍTULO DE MESTRE EM ARQUITETURA E URBANISMO.

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: HISTÓRIA E FUNDAMENTOS DA
ARQUITETURA E DO URBANISMO.

ORIENTADORA: PROFA. DRA. JOANA MELLO DE CARVALHO E
SILVA

SÃO PAULO
2019

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

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

Souza, Guilherme Braz de

Terra, Desenho e Trabalho: a produção social do espaço pelo promotor público de habitação popular estadual na cidade de São Paulo / Guilherme Braz de Souza; orientadora Prof.^adr.^a Joana Mello de Carvalho e Silva. - São Paulo, 2019.

273f.

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

1. Caixa Estadual de Casas Para o Povo (São Paulo). 2. Companhia Estadual de Casas Populares (São Paulo). 3. Companhia de Desenvolvimento de São Paulo. 4. Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo. I. Silva, Prof.^adr.^a Joana Mello de Carvalho e, orient. II. Título.

Nome: SOUZA, Guilherme Braz de

Título: Terra, Desenho e Trabalho: A produção social do espaço pelo promotor público de habitação popular estadual na cidade de São Paulo.

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

Aprovado em:

Banca Examinadora

Profa. Dra. _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

Profa. Dra. _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

Profa. Dra. _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

AGRADECIMENTOS

É aqui neste momento que me deparo na mais importante tarefa de agradecer àquelas e àqueles que foram essenciais, de forma direta ou indireta, para que este trabalho tomasse corpo, tanto na escala dos eventos singulares na qual esta pesquisa de mestrado se inscreveu, durante dois anos de aprendizado crítico sobre a produção da arquitetura e do urbanismo e sua importância como conhecimento histórico e científico da experiência humana no espaço, como também na média duração em que nos desdobramos no tempo das relações sociais e interpessoais, no qual novas redes de amizades se agregaram e colocaram em tensão a história de nossas próprias vidas.

Como não lembrar das conversas com a professora Joana Mello, orientadora desta pesquisa, e eu, um arquiteto atuante do setor público habitacional, sobre minha indagação e vontade em compreender a produção pública da habitação social na cidade de São Paulo, no período recente, e as respectivas escolhas arquitetônicas e suas representações na historiografia da arquitetura e da cidade.

A professora Joana Mello tem uma participação essencial no tempo dos eventos dessa pesquisa, mostrando-me, por meio de suas orientações, os novos caminhos teóricos e metodológicos da história da arquitetura e do urbanismo os quais me ajudariam na construção desta investigação, como também na minha formação crítica. A ela, descrevo aqui meus agradecimentos na tentativa de produzir uma fonte documental manuscrita que possa trazer a memória de uma admiração e amizade de um aluno de mestrado para com sua orientadora, relação esta que se consolidará no tempo da média/longa duração com certeza!

Importantes também foram os outros professores nas disciplinas cursadas durante o mestrado, no exame de qualificação, no seminário dos mestrandos da área de concentração de História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo da FAUUSP e na defesa dessa dissertação os quais contribuíram para a construção do pensamento crítico sobre a produção social do espaço urbano e arquitetônico, como os professores Paulo Bruna, Caio Santo Amore,

Ermínia Maricato, Paulo Cesar Xavier Pereira, Maria Beatriz Rufino, Ana Castro, Luciana Royer, Nilce Aravecchia Botas, Eulalia Portela, José Lira, Flávia Brito do Nascimento e Ana Paula Koury. A todas elas e eles meus sinceros agradecimentos por serem também partícipes, não somente no apoio teórico e bibliográfico deste trabalho, mas também por suas atuações na construção reflexiva, em suas respectivas óticas, sobre a realidade social que emerge entremeada nos edifícios e espaços urbanos das nossas cidades.

Tão importante também são outros atores sociais que ajudariam que essa pesquisa fosse levada a cabo, em seu singelo estudo. Agradeço deste já aos técnicos funcionários da CDHU, da Central de Documentação Técnica da COHAB-SP e do Acervo Técnico da SEHAB/HABI pelo apoio e interesse em conhecer sobre a pesquisa. Aqui me deparo na dificuldade de listar cada um deles, havendo a possibilidade de cometer o esquecimento de alguém. Espero que todos se sintam tocados pelos meus agradecimentos.

Ainda, no tempo dos eventos do mestrado, entre as leituras dos textos das disciplinas, cafés nos intervalos, nas conversas pós orientação, grupos de *whatsapp* e nas mesas de bar onde eram comentados os objetos das pesquisas em andamento entre outras elucubrações, uma nova trama de amizades foi construída e que estará conectada nas relações interpessoais também de média e longa duração. Impossível não citar vocês meus caros colegas e amigos Maria Pia Quagliato, Lyzandra Machado, João Pedro Volpato, Rafael Alves, Julia Murad, Rayssa Saidel, Guilherme Meyer, Ricardo Gusmão e Rérisson Máximo. Além desses, é impossível esquecer de vocês Duli, Tula, Fernando Minto, Geovane, Jean, Sandra, Terezinha e Érika. Muito obrigado a todos!

Por fim, e não menos importante, aos familiares que na média duração me ajudam e me compreendem nas minhas peripécias por aí. Muito obrigado em especial a minha mãe Cenilda, minha irmã Dani, minhas sobrinhas Giovana, Alice e Heleninha, além de minha companheira Jéssica pelos momentos de alívio na passagem por tantos tempos difíceis e de resistência.

RESUMO

SOUZA, Guilherme Braz. **Terra, Desenho e Trabalho: a produção social do espaço pelo promotor público de habitação popular estadual na cidade de São Paulo.** 2019. 273 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2019.

Esta pesquisa de mestrado trata da produção da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) na cidade de São Paulo pós-política do BNH, com o objetivo de avaliar os aspectos políticos, sociais, econômicos e técnicos que conformaram sua produção na cidade. Para tanto visou-se avaliar a sua estrutura administrativa, o processo de urbanização da cidade de São Paulo, o papel dos arquitetos, os projetos dos conjuntos e sua construção, considerando as diversas modalidades de contratação e os programas habitacionais entre 1988 e a primeira década dos anos 2000.

Palavras-chave: CECAP, CDHU, habitação popular, história da habitação social, produção social do espaço.

ABSTRACT

SOUZA, Guilherme Braz. **Land, Design and Work: the social production of space by the state public housing developer in the city of São Paulo.** 2019. 273 f. Dissertation (Master degree) - Faculty of Architecture and Urbanism, University of São Paulo, 2019.

This master's research deals with the production of the Housing and Urban Development Company of the State of São Paulo (CDHU) in the city of São Paulo post-politics of BNH, with the objective of evaluating the political, social, economic and technical aspects that conformed its production in the city. The purpose of this study was to evaluate the administrative structure, the urbanization process of the city of São Paulo, the role of the architects, the projects of the complexes and their construction, considering the different contracting modalities and the housing programs between 1988 and the first decade of the years 2000.

Key words: CECAP, CDHU, popular housing, history of social housing, social production of space.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1. Um conjunto de experiências da historiografia da arquitetura e da cidade e as suas representações para a história da habitação social e da urbanização: entre dissonâncias e consonâncias..	22
Figura 2. Corpus documental sobre a memória da CDHU (leis, decretos, relatórios técnicos, atas de reunião da assembléia, estatutos sociais, publicações)	40
Figura 3. Logotipos do promotor público de habitação popular do Estado de São Paulo - representação de sua atuação institucional	42
Figura 4. Projeto urbanístico do Complexo Habitacional Cidade Tiradentes da COHAB-SP com a indicação dos conjuntos habitacionais em edifícios de apartamentos, casas embrião e lotes urbanizados autoconstruídos ou por empreiteiras.....	54
Figura 5. Fotografias da construção do projeto urbanístico de Cidade Tiradentes empreendido pela COHAB-SP entre os anos de 1975 a 1998, autor e ano desconhecidos.....	55
Figura 6. Fotografias de 1984 com o registro da construção de blocos de apartamentos e casas embrião pela COHAB-SP em Cidade Tiradentes. Autor desconhecido.	56
Figura 7. Fotografia dos arquitetos Nabil Bonduki (Superintendente da HABI) e Erminia Maricato (Secretária de Habitação e Desenvolvimento Urbano) a frente da política habitacional da cidade de São Paulo entre 1989 a 1992. Ano e autor desconhecidos.....	63
Figura 8. Fotografia de 1993 dos arquitetos da HABI envolvidos com os movimentos sociais e as assessorias técnicas, demarcando um novo papel do arquiteto na produção habitacional na cidade de São Paulo. Autor desconhecido.....	63
Figura 9. Fotografia do mutirão Madre de Deus realizado pela HABI. Autor e ano desconhecido	63
Figura 10. Capa do Relatório de Gestão 1989 - 1992 da HABI	63
Figura 11. Capa e contracapa do livro catálogo da mostra "Arquitetura & Habitação Social em São Paulo - 1989/92"	63
Figura 12. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Jardim Apuanã da HABI, de autoria da assessoria técnica NORTE de 1991, com 808 unidades habitacionais em tipologias de prédios e sobrepostas, tendo a infraestrutura empreendida por empreiteira e as moradias realizadas pelas associações em regime de mutirão.....	64
Figura 13. Fotografia das unidades sobrepostas construídas no Conjunto Habitacional Jardim Apuanã da HABI. Autor e ano desconhecidos.....	64
Figura 14. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Rincão da HABI de 1990 com 306 unidades habitacionais construídas por empreiteira de autoria dos arquitetos Padovano e Vigliecca.....	65
Figura 15. Fotografia do Conjunto Habitacional Rincão da HABI. Autor e ano desconhecidos	65
Figura 16. Cartilha do programa habitacional Cingapura (PROVER) da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da cidade de São Paulo, empreendido a partir de 1993 principalmente nas gestões dos prefeitos Paulo Maluf e Celso Pitta.....	67
Figura 17. Capa de publicação realizada pela Superintendência HABI em 2008 sobre suas ações em urbanizações de favelas.....	72
Figura 18. Projeto da Urbanização de Heliópolis Gleba A de 2004, da equipe do arquiteto Hector Vigliecca, destacado em publicação da HABI em 2008	72
Figura 19. Projeto urbanístico de aprovação do Conjunto Habitacional Paulo de Faria A da CECAP de 1967 com a implantação de casas térreas	82
Figura 20. Projeto arquitetônico das casas térreas implantadas no Conjunto Habitacional Paulo de Faria A da CECAP em 1967	82

Figura 21. Fotografia de 2013 com o detalhe do acesso das casas geminadas construídas no Conjunto Habitacional Paulo Faria A. Autor desconhecido.....	83
Figura 22. Estudo preliminar do projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto A da CECAP com 104 casas unifamiliares geminadas de 1967. Autor desconhecido, provável funcionário da companhia	86
Figura 23. Projeto urbanístico de aprovação do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto A da CECAP com 104 casas geminadas de 1967 realizada pela construtora Balbo.....	86
Figura 24. Projeto arquitetônico de aprovação das três tipologias de casas geminadas da CECAP de 1967, implantadas no Conjunto Ribeirão Preto A de autoria da construtora Balbo.....	87
Figura 25. Fotografia da construção do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto A de 1967. Autor desconhecido	87
Figura 26. Projeto Urbanístico do Conjunto Habitacional Marília A da CECAP em 1967 com 120 casas geminadas em três tipologias específicas, de autoria da equipe do arquiteto Jorge Pinto	88
Figura 27. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Franca A da CECAP em 1967 com 104 casas geminadas em três tipologias de autoria da equipe do arquiteto Leo Bonfim Jr.	88
Figura 28. Vista geral da maquete do projeto original do Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado (CECAP Cumbica), do qual aproximadamente metade foi construída. data da imagem entre 1961 e 1970	90
Figura 29. Vista geral dos blocos residenciais do Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado (CECAP Cumbica). Data da imagem entre 1961 e 1970.....	90
Figura 30. Projeto urbanístico de aprovação do Conjunto Habitacional Araçatuba A com 102 casas geminadas da CECAP de 1968. Autor desconhecido, mas possível funcionário da companhia.....	92
Figura 31. Projeto urbanístico (folha 01) do Conjunto Habitacional Jaú A com 124 casas geminadas da CECAP de 1968, concebido pelos arquitetos Hirohiko Sawao e Ruy Gama.....	92
Figura 32. Perspectiva geral do projeto urbanístico do Conjunto Habitacional São José do Rio Preto A com 94 casas geminadas da CECAP de 1966. Autor desconhecido, provável funcionário da companhia.....	93
Figura 33. Projeto urbanístico do Conjunto habitacional São José do Rio Preto A de 1968. Autor desconhecido, provável funcionário da companhia	93
Figura 34. Perspectiva geral do Conjunto Habitacional São Carlos A da CECAP de 1966 com a implantação de 104 casas geminadas. Autor desconhecido, mas provável funcionário da companhia	94
Figura 35. Fotografia entre 1966 a 1968 do canteiro de obras do Conjunto Habitacional São Carlos A, mostrando técnicas construtivas tradicionais (tijolo de barro em fundações com sapatas corridas).....	94
Figura 36. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Marília D da CECAP entre 1976 e 1978, em edifícios de três pavimentos suspensos por pilotis com 144 unidades habitacionais, de autoria do escritório Vilanova Artigas	97
Figura 37. Cortes e elevações do Conjunto Habitacional Marília D entre 1976 e 1978 da CECAP, de autoria do escritório Vilanova Artigas.....	97
Figura 38. Projeto Urbanístico do Conjunto Habitacional Mogi Guaçu A da CECAP com 72 unidades habitacionais, entre 1976 e 1978, em edifícios verticais padronizados de três pavimentos suspensos por pilotis, de autoria do escritório Vilanova Artigas	98
Figura 39. Cortes e elevações do Conjunto Habitacional Mogi Guaçu A da CECAP entre 1976 e 1978, de autoria do escritório Vilanova Artigas.....	98
Figura 40. Maquete de implantação do projeto do Conjunto Habitacional Jundiá A com 432 entre 1971 e 1978, de autoria do escritório Vilanova Artigas	99
Figura 41. Maquete de implantação do projeto do Conjunto Habitacional Jundiá A com 432 entre 1971 e 1978, de autoria do escritório Vilanova Artigas (detalhe).....	99

Figura 42. Fotografia entre 1977 a 1978 do Conjunto Habitacional Jundiaí A1 mostrando a construção de 432 unidades habitacionais em blocos verticais concebidos pelo escritório do arquiteto Vilanova Artigas.	99
Figura 43. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Serra Negra A entre 1975 e 1978, com 248 unidades habitacionais em casas unifamiliares e blocos habitacionais construídas em 1978, de autoria do escritório do arquiteto Abraão Sanovicz.....	100
Figura 44. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Cajuru A da CECAP entre 1973 a 1977 com 77 casas unifamiliares, sendo 20 unidades construídas em 1977, de autoria dos arquitetos e engenheiros funcionários da companhia	100
Figura 45. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Piedade A entre 1976 e 1977 com 56 casas unifamiliares construídas em 1977, de autoria dos arquitetos e engenheiros funcionários da companhia	101
Figura 46. Projeto Urbanístico do Conjunto Habitacional São João da Boa Vista A – Fase 1 da CECAP entre 1976 e 1978 com 142 casas unifamiliares construídas em 1978, de autoria do arquiteto Julio Camargo Artigas possível funcionário da CECAP.....	101
Figura 47. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Batatais B – Fase 2- de 1982 da CODESPAULO com 232 casas unifamiliares em sistemas construtivos manufaturados, de autoria dos arquitetos funcionários da companhia.	105
Figura 48. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Indaiatuba a - Fase 3 - da CODESPAULO entre 1982 e 1983 com 380 casas unifamiliares em sistemas construtivos manufaturados, de autoria de Szpiegel/ Magalhães arquitetos associados e Maria Alzira Marzagão Monfré	105
Figura 49. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Jacaré A da CODESPAULO entre 1982 e 1983 com 866 casas unifamiliares em sistemas construtivos manufaturados, de autoria dos arquitetos funcionários da companhia	106
Figura 50. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Pirassununga A - Fase 1 da CODESPAULO entre 1979 e 1982 para 541 casas unifamiliares, de autoria do arquiteto Julio Camargo Artigas e outros técnicos da companhia.	106
Figura 51. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Mogi Guaçu b - Fase 2 - da CODESPAULO entre 1979 e 1984 com 100 casas unifamiliares, de autoria dos arquitetos funcionários da companhia.....	107
Figura 52. Projeto arquitetônico da casa unifamiliar padrão do Conjunto Habitacional Mogi Guaçu - Fase 2 - entre 1981 e 1984, em sistema construtivo manufaturado, de autoria dos arquitetos funcionários da companhia	107
Figura 53. Capa da cartilha do Programa Municipal de Habitação de 1985 da CDH, governo Franco Montoro, com fotografia dos beneficiários construindo as moradias em regime de mutirão	109
Figura 54. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Catiguá C da CDH, dentro do programa PMH, entre 1987 e 1988, com 80 casas unifamiliares de autoria dos técnicos da companhia	110
Figura 55. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Jundiaí B- Fase 1 da CDH, dentro do programa PMH, entre 1988 a 1998, de autoria dos técnicos da companhia.....	110
Figura 56. Planta de implantação do projeto arquitetônico da UBS Jardim Vazame de 1987 da CDH, de autoria dos arquitetos funcionários da companhia.....	114
Figura 57. Elevações do projeto arquitetônico da UBS Jardim Vazame de 1987 da CDH, de autoria dos arquitetos funcionários da companhia.....	114
Figura 58. Capa da cartilha do Programa de Atuação de Cortiços, implementado em 2012	118
Figura 59. Capa da cartilha de lançamento do Programa de Moradia Indígena implementado em 2012.	118
Figura 60. Movimentos de moradia em São Paulo, ocupação de terras em meados dos anos 1980. Autor desconhecido	131

Figura 61. Planta da cidade de São Paulo em 1850, organizada pelo Engenheiro Gastão Cesar Bierrembach de Lima, indicando o triângulo do centro antigo, as chácaras adjacentes e os primeiros arruamentos e parques que dariam corpo ao panorama das obras de embelezamento e saneamento da área central em meados do século XIX.	142
Figura 62. Planta da cidade de São Paulo com identificação dos primeiros edifícios públicos editada por Ugo Bonvicini em 1893, na qual se percebe a expansão da cidade com os seus loteamentos exclusivos como Campos Elísios e Santa Cecília e os bairros operários de imigrantes como Mooca, Pari e Brás.....	145
Figura 63. Projeto de loteamento do Jardim Europa da Companhia City em 1922 de autoria do engenheiro arquiteto Hippolyto Gustavo Pujol. Exemplo da formação dos bairros das elites.....	146
Figura 64. Município de São Paulo. Localização do crescimento vertical 1940-1957.....	149
Figura 65. Município de São Paulo. Áreas com ofertas de terrenos com preços mais altos, 1942-1959..	149
Figura 66. Mapa da cidade de São Paulo com a espacialização dos decretos e leis de zoneamento editados entre 1931 a 1946. Definição de ruas estritamente residenciais e o início do agrupamento de áreas também de exclusividade residencial, ambos localizados nos bairros das elites visando sua proteção e manutenção.....	150
Figura 67. Mapa da cidade de São Paulo com a espacialização dos decretos e leis de zoneamento editados entre 1947 a 1957. agrupamento de áreas localizadas nos loteamentos das elites (Companhia City).....	150
Figura 68. Mapa da Lei de Zoneamento nº 7.805 de 1972 com a indicação das categorias de zonas. Alta densidade no centro e manutenção de áreas residenciais no setor sudoeste para proteção da valorização imobiliária e zonas de baixa densidade e de usos especiais com planos específicos nas periferias.....	152
Figura 69. Croqui com o detalhe da unidade habitacional do Conjunto Marília D da CECAP entre 1976 a 1978 do arquiteto Vilanova Artigas.....	167
Figura 70. Fotografia dos jovens arquitetos e estudantes no Laboratório de habitação da Faculdade de Belas Artes entre 1982 a 1986. Atuação profissional com os movimentos sociais. Autor e ano desconhecido	175
Figura 71. Fotografia de Rodrigo Lefèvre trabalhando no escritório da empresa Hidroservice. Atuação do arquiteto assalariado. Autor e ano desconhecido	175
Figura 72. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional São Miguel Paulista A1 de 1988 de autoria dos arquitetos e engenheiros da companhia. Casas embrião unifamiliares.....	180
Figura 73. Ortofoto do Conjunto Habitacional São Miguel Paulista A1 DE 2010/2011. Inserção no tecido urbano da cidade	182
Figura 74. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Tucuruvi B com as primeiras unidades entregues em 1989. Casas unifamiliares e edifícios verticalizados	185
Figura 75. Fotografia de autoria de Lia Affonso Ferreira das casas construídas no Conjunto Habitacional Tucuruvi B em 1987.....	186
Figura 76. Fotografia da tipologia H construída com estrutura metálica no Conjunto Habitacional Tucuruvi B. Autor e ano desconhecidos.	186
Figura 77. Projeto Urbanístico do Conjunto Habitacional Butantã D de 1991 de autoria do escritório Tecton Projetos e Construções, com a primeira fase entregue em 1993 com 544 unidades habitacionais verticalizadas. exemplo de urbanismo praticado pela CDHU em São Paulo com tipologias H em áreas condominiais sem clara concepção das áreas semiprivadas entre os blocos.	188
Figura 78. Imagem da primeira fase do Conjunto Habitacional Butantã D em 1993. Autor e ano desconhecidos.....	188
Figura 79. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Itaquera B de 2012, com a indicação das fases construídas.....	191
Figura 80. Ortofoto do Conjunto Habitacional Itaquera B em 2010/2011	191

Figura 81. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Itaquera B - Fase 4, com 160 moradias, de autoria do mutirão União da Juta com assessoria técnica da Usina em 1992	193
Figura 82. Projeto arquitetônico dos edifícios habitacionais de 4 pavimentos concebidos pelo mutirão União da Juta com assessoria da Usina	193
Figura 83. Planta do apartamento tipo 1 da fase 4 e 5 do Conjunto Habitacional Itaquera B, de autoria do mutirão União da Juta com assessoria técnica da Usina	194
Figura 84. Planta do apartamento tipo 2 da fase 4 e 5 do Conjunto Habitacional Itaquera B, de autoria do mutirão União da Juta com assessoria técnica da Usina	194
Figura 85. Planta do apartamento tipo 3 da fase 4 e 5 do Conjunto Habitacional Itaquera B, de autoria do mutirão União da Juta com assessoria técnica da Usina	195
Figura 86. Foto da construção dos edifícios habitacionais do Mutirão União da Juta (Fase 5) do Conjunto Habitacional Itaquera B. Autor e ano desconhecidos.....	195
Figura 87. Foto do Mutirão União da Juta com destaque da escada metálica e construção em alvenaria em blocos cerâmicos. Autor e ano desconhecidos.....	196
Figura 88. foto de reunião dos arquitetos da assessoria técnica Usina com os mutirantes da União da Juta. Autor e ano desconhecidos	196
Figura 89. Imagem do Conjunto Habitacional Itaquera B com o destaque dos mutirões com assessoria técnica da Usina. Autor e ano desconhecidos.....	199
Figura 90. Imagem do Conjunto Habitacional Itaquera B, com o destaque dos habitações H padronizadas da CDHU. Autor e ano desconhecidos.....	199
Figura 91. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Pirituba A com 252 moradias em edifícios verticais, em 1998, de autoria da C-ARQ Projeto e Consultoria e com as obras executadas pela Master Empreendimentos LTDA	201
Figura 92. Imagem do Conjunto Habitacional Pirituba A, autor e ano desconhecidos	201
Figura 93. Foto da situação anterior com o edifício encortiçado que daria lugar ao Conjunto Santa Cecília A. Autor e ano desconhecidos.....	203
Figura 94. Foto do Conjunto Habitacional Santa Cecília A. autor e ano desconhecidos.....	203
Figura 95. Projeto arquitetônico do pavimento tipo do Conjunto Habitacional Santa Cecília A.....	203
Figura 96. Projeto arquitetônico da moradia indígena Jaraguá K (Aldeia Jaraguá) de 2002. autor desconhecido	205
Figura 97. Foto da moradia indígena construída na Aldeia Jaraguá. Autor e ano desconhecidos	205
Figura 98. Foto da moradia indígena construída na Aldeia Morro da Saudade. Autor e ano desconhecidos	205
Figura 99. Projeto arquitetônico da moradia indígena da Aldeia Morro da Saudade de 2008. Autor desconhecido	205
Figura 100. Fotografia do canteiro de obras do Conjunto Habitacional Jundiá A1, de autoria do arquiteto Vilanova Artigas, com a utilização de painéis pré-moldados de concreto. Autor e ano desconhecidos.....	208
Figura 101. Detalhe construtivo da estrutura pré-moldada proposta para o Conjunto CECAP Cumbica, da década de 1960, da equipe do arquiteto Vilanova Artigas.....	223
Figura 102. Projeto urbanístico do Conjunto Habitacional Brasilândia A - Fase 9 e 10, de autoria dos técnicos da companhia. Ano desconhecido	224
Figura 103. Imagem da construção do Conjunto Habitacional Brasilândia B - Fase 9 e 10, entregue em 2002 com 112 unidades habitacionais, em edifícios de sete pavimentos com entradas intermediárias construídos em estruturas pré-moldadas. Autor e ano da imagem desconhecidos	224

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização dos conjuntos habitacionais empreendidos pela promotora habitacional pública estadual - CDHU - na cidade de São Paulo no período entre 1988 a 2018	120
Mapa 2. Localização dos conjuntos habitacionais empreendidos pela promotora habitacional pública estadual - CDHU - na cidade de São Paulo no período entre 1988 a 2018, separados por programas habitacionais	122
Mapa 3. Localização dos conjuntos habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo entregues no período entre 1988 a 2002 - produção nas bordas periféricas da cidade em antigas zonas Z2 e Z8 da Lei de zoneamento de 1972	157
Mapa 4. Localização dos conjuntos habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo entregues entre 2002 a 2016, georreferenciado no mapa de ZEIS do Plano Diretor da cidade (Lei 13.430/ 2002). Construção de moradias em ZEIS.....	159
Mapa 5. Localização dos conjuntos habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo entregues entre 1988 a 2018, separados pelas formas de apropriação das terras entre 1988 a 2017.....	161
Mapa 6. Localização dos conjuntos habitacionais da CDHU, entregues entre 1988 a 2018 na cidade de São Paulo, separados de acordo com as modalidades de construção	227

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Programas habitacionais da CDHU desenvolvidos na cidade de São Paulo, entre os anos de 1988 e Junho de 2018, e suas especificidades.....	123
Tabela 2. Número de unidades habitacionais da CDHU entregues na cidade de São Paulo por programa, período e média por ano	125
Tabela 3. Produção habitacional da CDHU na região central da cidade de São Paulo	127
Tabela 4. Produção habitacional da CDHU na região norte da cidade de São Paulo	127
Tabela 5. Produção habitacional da CDHU na região sul da cidade de São Paulo.....	128
Tabela 6. Produção habitacional da CDHU na região leste da cidade de São Paulo.....	129
Tabela 7. Produção Habitacional da CDHU na região oeste da cidade de São Paulo.....	129
Tabela 8. Formas de apropriação de terrenos obtidos pela CDHU na cidade de São Paulo os quais foram construídos por conjuntos habitacionais entregues entre 1988 a 2018.....	162
Tabela 9. Terrenos apropriados pela CDHU na cidade de São Paulo com conjuntos habitacionais construídos entre 1988 a 2018, separados por período e média por ano	163
Tabela 10. Terrenos apropriados pela CDHU na cidade de São Paulo com conjuntos construídos - Região central	163
Tabela 11. Terrenos apropriados pela CDHU na cidade de São Paulo com conjuntos construídos – Região norte.....	164
Tabela 12. Terrenos apropriados pela CDHU na cidade de São Paulo com conjuntos construídos – Região sul.....	164
Tabela 13. Terrenos apropriados pela CDHU na cidade de São Paulo com conjuntos construídos – Região leste.....	165
Tabela 14. Terrenos apropriados pela CDHU na cidade de São Paulo com conjuntos construídos – Região oeste.....	165
Tabela 15. Modalidades de construção da CDHU na cidade de São Paulo entre 1988 a 2018 e suas características principais.....	228
Tabela 16. Modalidades de construção da CDHU na cidade de São Paulo, separadas por período de entrega, número de unidades habitacionais, percentuais e média de habitações por ano.....	229
Tabela 17. Modalidades de construção da CDHU no Centro da cidade de São Paulo, separadas por período de entrega, número de unidades habitacionais, percentuais e média de habitações por ano	229
Tabela 18. Modalidades de construção da CDHU na Região Norte da cidade de São Paulo, separadas por período de entrega, número de unidades habitacionais, percentuais e média de habitações por ano	230
Tabela 19. Modalidades de construção da CDHU na Região Sul da cidade de São Paulo, separadas por período de entrega, número de unidades habitacionais, percentuais e média de habitações por ano	230
Tabela 20. Modalidades de construção da CDHU na Região Leste da cidade de São Paulo, separadas por período de entrega, número de unidades habitacionais, percentuais e média de habitações por ano	231
Tabela 21. Modalidades de construção da CDHU na Região Oeste da cidade de São Paulo, separadas por período de entrega, número de unidades habitacionais, percentuais e média de habitações por ano	231

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AAC	Atuação em Áreas Centrais (Programa habitacional da CDHU)
AD	Administração Direta (Modalidade de construção da CDHU)
AG	Autogestão (Modalidade de construção da CDHU)
ANPUR	Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
CCI	Cédulas de Crédito Imobiliário
CDH	Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CE	Chamamento Empresarial (Programa habitacional da CDHU)
CEBRAP	Centro Brasileiro de Análise e Planejamento
CECAP	Caixa Estadual de Casas para o Povo Companhia Estadual de Casas Populares
CEESP	Caixa Econômica do Estado de São Paulo
CEF	Caixa Econômica Federal
CEPAL	Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CMTC	Companhia Municipal de Transportes Coletivos
CODESPAULO	Companhia de Desenvolvimento de São Paulo
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CONESP	Companhia de Construções Escolares do Estado de São Paulo
COR	Atuação em Cortiços (Programa habitacional da CDHU)
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CRIs	Certificados de Recebíveis Imobiliários
DHP	Departamento de Habitação Popular do Distrito Federal do Rio de Janeiro

DOP	Departamento de Edifícios e Obras Públicas
EG	Empreitada Global (Modalidade de construção da CDHU)
EI	Empreitada Integral (Modalidade de construção da CDHU)
ETK	Empreitada Integral – Turn Key (Modalidade de construção da CDHU)
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAU-USP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FCP	Fundação da Casa Popular
FGTS	Fundo de Garantia de Tempo e de Serviço
FII	Fundos de Investimento Imobiliário
FINEP	Financiadora de Inovação e Pesquisa
FINVESTHAB	Fundo Especial de Financiamento e Investimento em Programas Habitacionais
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUNAPS	Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal
FUNDHAB	Fundo Estadual de Financiamento de Habitação
FUNDHAP-SP	Fundo de Habitação Popular de São Paulo
GAP	Grupo de Arquitetura e Planejamento
GC	Gestão Compartilhada (Modalidade de construção da CDHU)
GUA	Programa Guarapiranga (Programa habitacional da CDHU)
HABI	Superintendência de Habitação Popular
IAB	Instituto dos Arquitetos do Brasil
IAPs	Institutos de Aposentadorias e Pensões
IAU-USP	Instituto de Arquitetura e Urbanismo da USP São Carlos
IAPI	Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários
ICMS	Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação

IDORT	Instituto de Organização Racional do Trabalho
INPS	Instituto Nacional de Previdência Social
IPESP	Instituto de Previdência do Estado de São Paulo
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LABHAB	Laboratório de habitação e assentamentos humanos
LCI	Letras de Crédito Imobiliário
MI	Moradia Indígena (Programa habitacional da CDHU)
MUT	Programa Mutirão (Programa habitacional da CDHU)
MT	Mutirão (Modalidade de construção da CDHU)
PAC	Plano de Aceleração do Crescimento
(PAC)	Parceria com Associações e Cooperativas (Programa habitacional da CDHU)
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PCB	Partido Comunista Brasileiro
PD	Produção de Moradias (Programa habitacional da CDHU)
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PHAI	Programa PHAI Servidor Público (Programa habitacional da CDHU)
PI	Convênio COHAB-PMSP (Programa habitacional da CDHU)
PLAFR	Atuação em Favelas e Áreas de Risco (Programa habitacional da CDHU)
PLANHAP	Plano Nacional de Habitação Popular
PLMUT	Mutirão Associativo (Programa habitacional da CDHU)
PLNHE	Núcleo Habitacional por Empreitada (Programa habitacional da CDHU)
PM	Parceria com Municípios (Programa habitacional da CDHU)
PMH	Programa Municipal de Habitação
PMI	Programa Moradia Indígena (Modalidade de construção da CDHU)
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbano
PNHR	Programa Nacional de Habitação Rural

PROFILURB	Programa de Construção, Ampliação e Melhoria de Habitações Populares e Complementação Urbana em Loteamentos da Periferia
PROMORAR	Programa de Erradicação de Sub-habitação
PT	Partido dos Trabalhadores
PUB	Plano Urbanístico Básico
RF	Reassentamento Habitacional de Risco e Favelas (Programa habitacional da CDHU)
RH	Reassentamento Habitacional (Programa habitacional da CDHU)
SAGMACS	Sociedade para a Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SH1	Secretaria da Habitação 1 (Programa habitacional da CDHU)
SH3	Secretaria da Habitação 3 (Programa habitacional da CDHU)
SH4	Secretaria da Habitação 4 (Programa habitacional da CDHU)
SM	Sonho Meu (Programa habitacional da CDHU)
TIETE	Saneamento Ambiental em Mananciais do Alto Tietê (Programa habitacional da CDHU)
UBS	Unidade Básica de Saúde
UFPAR	Urbanização Paraísoópolis (Programa habitacional da CDHU)
UHs	Unidades Habitacionais
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
CAPÍTULO 1. A POLÍTICA	
OS PROMOTORES PÚBLICOS E A POLÍTICA HABITACIONAL NA CIDADE DE SÃO PAULO	41
1.1. ESTADO, URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO: FUNDAMENTOS SOCIAIS DE UMA PRÁTICA DO HABITAR DE PROMOÇÃO PÚBLICA	43
1.2. FEDERALISMO DA NOVA REPÚBLICA E AS POLÍTICAS SOCIAIS PARA HABITAÇÃO NO PÓS-BNH EM SÃO PAULO	57
1.3. DA CONSTRUÇÃO DE CASAS PARA O POVO AO DESENVOLVIMENTO: O GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO CONSTRUINDO MORADIAS	74
CAPÍTULO 2. A TERRA	
O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NA PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO	130
2.1. A PROPRIEDADE DA TERRA NA PRODUÇÃO DA CIDADE NO BRASIL	132
2.2. A URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO NA PRODUÇÃO DE UMA FRONTEIRA SOCIAL	140
2.3. A APROPRIAÇÃO DE TERRAS PELA CDHU E A LOCALIZAÇÃO URBANA DE SEUS CONJUNTOS HABITACIONAIS	155
CAPÍTULO 3. O DESENHO	
O PROJETO DO CONJUNTO HABITACIONAL E A FORMA DA HABITAÇÃO SOCIAL	166
3.1. ENTRE ARTE E TÉCNICA: O CAMPO DE ATUAÇÃO DOS ARQUITETOS PÓS-BNH EM SÃO PAULO	168
3.2. CONJUNTOS DA CDHU NO PÓS-BNH E O PAPEL DO PROJETO NO DESENHO DA CIDADE	177
CAPÍTULO 4. O TRABALHO	
AS FORMAS DE CONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL PELA CDHU	207
4.1. O TRABALHO NA CONSTRUÇÃO: DA PRODUÇÃO ARTESANAL À MANUFATURA E A INDUSTRIALIZAÇÃO	209
4.2. A INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL E AS MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU	215
CONSIDERAÇÕES FINAIS	232
REFERÊNCIAS	238
ANEXOS	
LEVANTAMENTO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS CONSTRUÍDOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO	257

INTRODUÇÃO

A partir dos anos de 1980 a 1990, com a consolidação do espaço acadêmico dos cursos de pós-graduação e uma aproximação às ciências sociais, a pesquisa em História da Arquitetura e da Cidade no Brasil vem adotando novas abordagens, aportes teórico-metodológicos e fontes documentais que problematizam as narrativas sobre os edifícios e o espaço urbano, procurando ampliá-las para além do campo disciplinar mais restrito (CASTRO&SILVA, 2016).

De forma geral, entre o século XIX e os anos de 1930, preponderou uma historiografia historicista que servia para organizar a produção da arquitetura em conjuntos formais, classificados em estilos como em um catálogo, que norteariam a prática projetual. A partir dos anos de 1920, contudo, produziu-se uma outra vertente historiográfica, de matriz positivista, que defendia como princípio que cada lugar e tempo produziria um estilo próprio de arquitetura em função da evolução das técnicas e dos materiais. Esta vertente, alinhada com os preceitos da arquitetura moderna, dominou a narrativa historiográfica da arquitetura até os anos 1970, quando a disciplina sofreria uma revisão teórica que contribuiria, de um lado, para o esforço de entendimento dos objetos arquitetônicos a partir de seus parâmetros e contextos específicos, de outro, para a constituição de uma certa autonomia em relação à prática projetual, sobretudo no que se refere aos objetos e aos recursos metodológicos empregados (ROCHA-PEIXOTO, 2013).

Essa nova vertente historiográfica, denominada por Gustavo Rocha-Peixoto (2013) como modo histórico-culturalista, parte de uma concepção ampliada da arquitetura como produto não apenas do conhecimento disciplinar específico, mas de relações sociais, políticas e econômicas complexas. Em função disso, coube aos historiadores da arquitetura uma aproximação com outros campos de conhecimento como história, sociologia, antropologia, psicologia e economia e uma ampliação das fontes documentais de pesquisa (CASTRO&SILVA, 2016).

Com relação à cidade a pesquisa histórica se desenvolveu em várias vertentes – História da Cidade, História Urbana, História do Urbanismo, História da Urbanização – que se constituíram como caminhos analíticos de um campo multisetorial em diálogo com outras disciplinas que se debruçavam de formas diferentes sobre o fenômeno urbano: a sociologia enfocando o fundamento da sociedade urbana capitalista; a geografia priorizando a dimensão territorial; a literatura tomando a cidade como cenário de dramas sociais, etc. (CASTRO&SILVA, 2016).

Na França, no início dos anos de 1970, uma história urbana se desenvolveria a partir da Escola dos Annales, detendo-se especialmente sobre o processo de urbanização, a partir de escalas, temporalidades e agentes diversos. Neste esforço, estes historiadores por vezes se aproximaram das discussões teóricas da sociologia que buscava uma interpretação do urbano a partir das categorias marxistas.

Essa última produção intelectual influenciaria as pesquisas no Brasil, principalmente aquelas que refletiriam sobre as relações entre a sociedade e ambiente construído, com atenção destacada para a problemática habitacional. De fato, Nabil Bonduki (1999), aponta que uma série de estudos a partir dos anos de 1970 no âmbito da história urbana – fundamentados em perspectivas sociológicas, antropológicas, da economia política e das políticas públicas – tomariam a habitação como objeto empírico para conceituações teóricas, visando à compreensão dos processos sociais da urbanização na periferia do capitalismo.

Citando a pesquisa realizada por Lícia Valladares em *Repensando a habitação no Brasil* (1983), Bonduki afirma que as investigações acadêmicas referentes à habitação haviam crescido substancialmente, podendo esse movimento ser explicado, de um lado, pela importância e a escala de produção do Banco Nacional de Habitação (BNH) e, por outro lado, pelo surgimento de conceitos como a “teoria da marginalidade” e a “teoria da acumulação capitalista”. Teorias estas que, nos anos de 1960 e 1970, buscariam refletir sobre o processo de urbanização e suas formas de produção que resultariam em favelas, cortiços, autoconstrução e loteamentos periféricos.

Estes estudos surgiam no horizonte de crítica ao pensamento da Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL) que deu origem a uma nova interpretação sobre o caráter do subdesenvolvimento das sociedades latino-americanas, descrevendo que o aspecto do atraso, encontrado principalmente no ambiente construído da classe trabalhadora marginalizada, é parte do processo de modernização dada pela industrialização, num movimento dialético. Os principais formuladores dessa crítica foram os intelectuais paulistas reunidos no Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (CEBRAP), entre eles Paul Singer, Lúcio Kowarick, Gabriel Bolaffi e Francisco de Oliveira, que trabalham a partir de recursos metodológicos e teóricos da sociologia marxista francesa e suas reverberações na América Latina, sobretudo por meio dos estudos do sociólogo espanhol Manuel Castells que demarcavam o espaço urbano como locus de consumo das infraestruturas implantadas pelo Estado, como meio de reprodução de uma nova classe de trabalhadores migrantes e pauperizados que se dirigiam às cidades (ARANTES, 2009).

Essas questões se desenvolveriam em algumas bibliografias como *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*, coletânea de trabalhos publicados em 1975 e organizado por Cândido Procópio Ferreira de Camargo, entre outros autores; *Economia política da urbanização*, publicado em 1973 por Paul Singer; *Crítica à razão dualista*, de 1972 por Francisco de Oliveira e *A espoliação urbana*, de 1979 de Lúcio Kowarick, segundo os quais a acumulação de capital se processaria mediante a exploração extensiva de trabalhadores pouco qualificados, resultando em uma dependência crescente dos serviços urbanos dos quais seriam espoliados. Na compreensão destes autores, essa realidade social resultava em formas de extorsão num tipo de urbanização marcada pela reprodução social da força de trabalho, sem canais de participação política, formalizada na autoconstrução na periferia como meio de rebaixamento do seu custo sendo este, por fim, essencial para o crescimento do capital produtivo.

Os estudos de Francisco de Oliveira, Lúcio Kowarick e Paul Singer inspirariam um grupo de intelectuais e professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) que buscaram construir um

campo teórico especificamente urbano em relação à produção capitalista no Brasil, tendo a habitação como material de investigação privilegiado (ARANTES, 2009).

Uma primeira contribuição dessa geração marxista da FAU-USP seria a publicação de um conjunto de textos, produzidos entre os anos de 1975 a 1979, reunidos no livro *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*, organizado por Ermínia Maricato. Nele se apresentam conceitos como periferia, espoliação e autoconstrução – encontrados especificamente nos textos de Raquel Rolnik, Nabil Bonduki e Ermínia Maricato, formados pela faculdade. Tais conceitos estavam em consonância com o pensamento desenvolvido no âmbito do CEBRAP, mas ao mesmo tempo traziam novas perspectivas sobre o capital imobiliário, a partir da leitura do terceiro livro d’*O capital* de Marx e da questão da teoria da renda e a fórmula trinitária.

A novidade trazida por estes autores se apoiava na descoberta de outras referências como Henri Lefebvre, David Harvey, Michael Ball e Marino Folin. Autores da nova sociologia urbana francesa como Jean Lojkine, Christian Topalov, François Ascher e Alain Lipietz, também animavam as reflexões dos autores do referido livro, como por exemplo Paul Singer e Rodrigo Lefèvre que procuravam articular a renda fundiária com o capital da construção. Tal esforço abria o panorama das análises sobre a produção social do espaço urbano, desdobrando-se em pesquisas realizadas na sequência pelos professores Yvone Mautner, Jorge Oseki, Paulo César Xavier Pereira, entre outros, os quais desenvolveriam investigações marxistas sobre o ambiente construído, no interior da disciplina da arquitetura e do urbanismo a partir de então (ARANTES, 2009).¹

A despeito dos estudos realizados pelo CEBRAP e pela FAU-USP entre os anos 1960 e 1970, Bonduki (1999) afirma que até os anos de 1980 muito pouco havia se estudado sobre a promoção de habitação pública pré-BNH,

¹ O conjunto de professores e pesquisadores que desenvolveram estudos marxistas sobre o processo de produção capitalista do espaço, dentro da FAU-USP, daria criação, anos mais tarde, aos núcleos de pesquisa, como o Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LABHAB) e dentro da Pós-Graduação a área de concentração Habitat, destinados a estudar a questão da habitação interligada à problemática da terra, aos promotores imobiliários, às empreiteiras, ao trabalho nos canteiros de obras, às formas habitacionais precárias, às políticas públicas de moradias e ao capital financeiro-imobiliário.

com exceção do estudo realizado pelo Grupo de Arquitetura e Planejamento (GAP) com apoio da Financiadora de Inovação e Pesquisa (FINEP), dedicado a levantar a legislação e os empreendimentos desde o final do século XIX até 1964, e outras pesquisas pontuais sobre a Fundação da Casa Popular (FCP) e a habitação operária na República Velha, principalmente do ponto de vista das vilas operárias e as condições insalubres dos cortiços.

Foi, portanto, somente a partir dos anos 1980 que começaram a surgir pesquisas sobre habitação social, especialmente durante o período Vargas. Tais pesquisas eram, de certo modo, desdobramentos dos estudos sobre as condições habitacionais precárias na República Velha e os esforços por parte do Estado em superá-las, aliados ao interesse, a partir de um prisma teórico interligado à uma visão sociológica, de domesticação e homogeneização da nascente classe operária num modo de morar padronizado e higienizado (BONDUKI, 1999).

Nesse período, houve uma ampliação das análises das políticas públicas de habitação, fazendo aparecer os primeiros estudos sobre a intervenção estatal na questão da habitação no momento anterior ao BNH, dando-se destaque para as primeiras ações dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), a criação da FCP, os efeitos da Lei do Inquilinato e a expansão da periferia. Ainda, de acordo com Bonduki (1999), nas abordagens da década de 1980, verifica-se uma ausência de avaliações que priorizassem os aspectos arquitetônicos dos conjuntos habitacionais empreendidos pelas instituições, dando continuidade ao enfoque sociológico das pesquisas desenvolvidas sobre o tema no campo da história urbana e da urbanização brasileira.²

Os anos de 1990 abriram uma nova fase do estudo da história urbana no Brasil com a realização do I Seminário de História da Cidade e do Urbanismo e a criação da sessão de história urbana nos encontros da Associação

² Aqui não se pretende efetuar uma avaliação completa da produção bibliográfica sobre a historiografia da habitação no período, principalmente as especificidades da produção paulista, pois excederia os objetivos dessa pesquisa. Porém, de acordo com a leitura de Bonduki (1999), indica-se alguns trabalhos que no entendimento do autor e do nosso, são importantes marcos que delimitaram o pensamento sobre tal objeto. Vale-se, ainda, a emergência de pesquisas sobre tal questão.

Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR) (BONDUKI, 1999).

Nesse contexto de adensamento das pesquisas, alguns autores se dedicaram a avaliar os aspectos arquitetônicos da habitação social, procurando articulá-los aos processos políticos, sociais, tecnológicos e da urbanização. Tal esforço se insere no conjunto de investigações que visavam reavaliar essa produção habitacional além dos parâmetros disciplinares restritos ao campo profissional.

Em 1990, convidado para uma série de cursos na FAU-USP por quase três meses, o arquiteto russo Anatole Kopp,³ professor da Universidade Paris-VIII, chega a escola com o intuito de apresentar em suas aulas o extenso trabalho que realizara entre os anos de 1985 e 1986, no qual tinha avaliado as primeiras experimentações concretas no âmbito da habitação social na Europa do entre guerras, em localidades como Berlim, Frankfurt, França, União Soviética e Estados Unidos, efetuadas por um grupo de arquitetos pioneiros que defendiam que a arquitetura moderna seria uma causa e não um estilo.

Como resultado desse curso foi publicado, no mesmo ano, o seu livro *Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa*, cuja introdução alertava não ser o estudo uma pesquisa de uma história da arquitetura moderna, mas uma investigação que buscava ponderar as escolhas espaciais dessa arquitetura habitacional, a partir de suas forças sociais produtivas, compreendendo os arquitetos dessa geração como formuladores de um novo paradigma. Sua perspectiva se contrapunha à ótica do arquiteto historiador Manfredo Tafuri (1985) que, já naquele momento, por meio de conceituações da teoria marxista, apontava a dimensão ideológica do movimento moderno, informando que o projeto de mudança social por meio da técnica e do planejamento que era almejado por seus mestres, culminaria na reforma e

³ A relação do trabalho de Anatole Kopp com a pesquisa de Nabil Bonduki sobre as origens da habitação social no Brasil, fica claro na introdução do livro do arquiteto russo na medida em que destaca que o interesse na publicação dos seus estudos se originara do período que esteve na FAUUSP, lecionando um curso durante três meses, e também no memorial de livre docência de Bonduki, no qual o arquiteto brasileiro destaca a influência dos estudos de Kopp sobre sua investigação de doutorado a qual estava em andamento à época.

ascensão do capitalismo e, contudo, a crise de suas propostas modernas estavam justamente na ideologia de um propósito que não fora concretizado. O livro de Anatole Kopp, fruto de sua estadia na FAU, foi mais influente para as pesquisas que estavam em curso no país naquele momento do que as proposições de Tafuri.

Nabil Bonduki defende, em 1995, sua tese de doutorado *Origens da habitação social no Brasil*, buscando recuperar os primórdios da produção habitacional no país, desde 1889, com a República Velha, até os anos de 1940, com a política populista e desenvolvimentista de Getúlio Vargas dos IAPs e a FCP. Seu objetivo era o de interpretar as razões que levaram à formulação dessas iniciativas estatais, além de avaliar os desdobramentos da Lei do Inquilinato na expansão dos loteamentos clandestinos. Ademais, nesse estudo que seria publicado em 1998, aparece uma breve análise arquitetônica dos conjuntos habitacionais dos institutos referenciados à produção habitacional na Alemanha do entre guerras, realizados com a participação do arquiteto Ernst May e as discussões dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), articulando as pesquisas de Anatole Kopp às desenvolvidas na FAU-USP a partir da perspectiva sociológica marxista.

Poucos anos depois, o também arquiteto e professor da FAU-USP, Paulo Bruna, defende sua tese de livre-docência *Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950*, publicada em 2010. Nela, Bruna expõe os projetos que foram desenvolvidos pelos arquitetos alemães em Frankfurt e Berlim, nos anos de 1920 e 1930, e os primeiros arquitetos modernos no Brasil, dissertando sobre a produção dos conjuntos habitacionais dos institutos previdenciários, sobretudo o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos industriários (IAPI). Além disso, procura mostrar a relação de consonância entre a produção dos institutos com o círculo de ideias sobre habitação encontrados no I Congresso de Habitação de 1931, promovido pelo Instituto de Engenharia, e as Jornadas de Habitação Econômica, realizadas pelo Instituto de Organização

Racional do Trabalho (IDORT) a partir de 1941.⁴ Enquanto Bonduki contribuiria para uma ótica mais política e de estruturação do Estado na produção da habitação social, Bruna buscaria avaliar essas relações na cultura arquitetônica e nos projetos habitacionais concebidos pelos arquitetos e engenheiros.

Bonduki daria continuidade às suas pesquisas com a criação do grupo *“Pioneiros da habitação social no Brasil”*, coordenado por ele com o apoio da arquiteta e pesquisadora Ana Paula Koury, e um conjunto de pesquisadores de iniciação científica, mestrados e doutorados, do Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos da USP – atual Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos (IAU-USP) – e da FAUUSP. O grupo se dedicou a inventariar a produção habitacional dos anos de 1930 a 1964 promovida pelos institutos previdenciários, a FCP e alguns órgãos regionais como o Departamento de Habitação Popular do Distrito Federal do Rio de Janeiro (DHP), por exemplo. Como resultados da pesquisa foi publicado uma coletânea de três volumes, intitulada *Os pioneiros da habitação social*, em 2014. Nesses textos, nota-se uma atenção especial à leitura dos projetos e obras dos conjuntos habitacionais, auxiliado pelas pesquisas das colaboradoras que já pensavam a arquitetura a partir da renovação da historiografia da arquitetura, considerando que não interessava apenas a qualidade estética nas análises, mas a sua relação com o contexto sociocultural.

É dentro desse grupo de pesquisa que emergem as investigações de Nilce Cristina Aravecchia Botas sobre a atuação do IAPI e sua inserção na criação do Estado brasileiro, com o surgimento da previdência social no país, as práticas de administração pública e a burocracia estatal, além do papel dos funcionários públicos engenheiros nas formulações técnicas da política de

⁴ Paulo Bruna, em 1973, defendeu sua tese de doutorado *“Arquitetura, Industrialização e Desenvolvimento”*, editada em 2002, sobre o processo de industrialização na arquitetura, concluindo sobre as limitações da política habitacional do BNH a qual almejava produzir habitações em série, mas não proporcionava meios de racionalização de materiais e componentes da construção civil. Ademais, tem também importância para a consolidação das pesquisas sobre habitação social na área da história da arquitetura, a disciplina AUH5819 História Social da Arquitetura e do Urbanismo Modernos, da pós-graduação da FAU-USP, ministrada por Paulo Bruna, na qual apresentaria as principais experiências em habitação social na Europa e Brasil no século XX. Vale notar que nos anos subsequentes houve um movimento de pesquisas sobre a industrialização e a habitação como as pesquisas de Maria Lucia Caira Gitahy, Paulo Cesar Xavier Pereira e Ana Paula Koury.

habitação e sua ressonância na arquitetura dos conjuntos habitacionais. Nesse mesmo sentido, aparecem os estudos de Flávia Brito do Nascimento sobre a atuação do DHP, num cenário de intervenções em moradias precárias na cidade do Rio de Janeiro e a emergência de práticas de assistência social às populações pobres, como meio de difusão sobre hábitos e ideias de lar e família, destacando a imagem da engenheira Carmem Portinho como a principal técnica na concretização de tal política, além das agendas de preservação patrimonial dos conjuntos residenciais modernos construídos. Dessas pesquisas resultaram publicações como o livro *Estado, Arquitetura e Desenvolvimento: a ação habitacional do IAPI* de Nilce Aravecchia (2016); e os livros de Flávia Nascimento *Entre a estética e o hábito: o Departamento de Habitação Popular no Rio de Janeiro 1946 – 1960* (2008), e *Blocos da Memória: habitação social, arquitetura moderna e patrimônio cultural* (2016), além de projetos de pesquisa e recentes investigações realizadas pela arquiteta e professora do IAU-USP Eulalia Portela sobre a produção das companhias de habitação nas regiões metropolitanas do estado de São Paulo.

Contemporaneamente, algumas pesquisas foram dedicadas aos movimentos sociais de moradia, às políticas públicas de habitação, aos mutirões autogeridos e às intervenções em favelas e cortiços, como as desenvolvidas de modo constante por Maria Ruth do Amaral Sampaio, Caio Santo Amore na sua dissertação de mestrado *Lupa e telescópio: o mutirão em foco, São Paulo, anos 90 e atualidade*, em 2004, e na dissertação de mestrado de Eulalia Portela *Remodelação de bairros populares em São Paulo e Madrid 1976-1992: projeto e participação popular*, em 1998, como exemplo.

Outras pesquisas avançariam investigando a produção capitalista das cidades a partir da autonomia do capital financeiro na construção de moradias, dentro do fenômeno social da financeirização, como se notam nas pesquisas de Luciana Royer *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*, em 2009 e Mariana Fix *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*, em 2011.

Esta pesquisa de mestrado se apoia nestes trabalhos, procurando vincular o tema da habitação social às análises da disciplina de história da arquitetura, para além de uma perspectiva estético-operativa, ou seja, procurando relacionar as questões disciplinares com aquelas concernentes as esferas da sociedade, economia e política. Ademais, busca-se avançar nas pesquisas no campo, investigando-se uma produção ainda pouco estudada, a saber: a produção realizada no âmbito das ações do Governo do Estado de São Paulo a partir dos anos 1980 na cidade de São Paulo, em especial a realizada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). De fato, poucos autores se debruçaram sobre esta produção e quando o fizeram assumiram um tom de julgamento crítico que ficou circunscrito a sua conformação urbanística e técnica.

Carlos Eduardo Dias Comas, em seu texto "*Espaço da Arbitrariedade*" de 1986, destaca ao analisar o tipo arquitetônico dos grandes conjuntos habitacionais de alta densidade, sua localização periférica, os blocos repetitivos de apartamentos sem elevador, a falta de tratamento dos espaços abertos entre as edificações e a construção de alvenaria de baixo nível. Sua avaliação, no entanto, restringe-se à morfologia urbana comparando os conjuntos habitacionais do BNH como uma versão abastarda das superquadras de Brasília, num modelo urbano que se desdobrou a partir de então, em contraponto à cidade tradicional de origem europeia com seus alinhamentos e espaços públicos demarcados por fachadas. Esse discurso centralizou o debate da arquitetura da habitação social no pós-BNH como símbolo de um espaço de baixo valor urbanístico, sem a compreensão das relações sociais que determinaram essa forma espacial.

Nessa mesma esteira crítica, Hugo Segawa (1998), em seu livro *Arquitetura no Brasil 1900-1990* traz um subcapítulo denominado "*Habitação Popular*" no qual discorre sobre a produção do BNH e o início da produção estatal dos IAPs, a FCP e o DHP. Nele, o autor aponta a questão da construção em massa de grandes conjuntos como incentivo ao setor da construção civil, capaz de empregar a mão-de-obra não qualificada e manufaturada, além da

baixa qualidade dos conjuntos isolados dos contextos urbanos – periferização oficial compulsória – e o financiamento para as classes média e alta. Por outro lado, destaca a experiência consistente que foi o CECAP Zezinho Magalhães projetado pelos arquitetos Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fabio Penteado.

Já Nabil Bonduki (2000) em uma série de artigos escritos quando era superintendente da HABI, marca a ideia de direito à arquitetura como um dos princípios que orientaram as obras de urbanização de favelas e os mutirões autogestionados no governo Erundina na cidade de São Paulo. Ao falar sobre a política estadual de habitação, critica o alcance da produção da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) com 1% do ICMS, por não atender as reais precariedades habitacionais das favelas e por não ter apoiado as práticas dos mutirões que produziam unidades de maior qualidade.

Ainda dentro dos trabalhos que abordaram, mesmo que de modo pontual, a produção habitacional pós-BNH, o livro *Pós-Brasília: Rumos da Arquitetura Brasileira* (2003), de Maria Alice Junqueira Bastos aborda o universo de trinta obras produzidas a partir dos anos 1960 com a inauguração de Brasília, examinando os periódicos especializados e a produção teórica. Paulo Bruna, ao fazer uma apresentação sobre a publicação, alerta sobre a continuidade de uma produção habitacional pela CDHU e pela Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB) de baixa qualidade arquitetônica e urbanística, seguindo a leitura de Comas (1986).

Maria Alice Junqueira Bastos e Ruth Verde Zein no livro *Brasil: Arquiteturas após 1950* (2010), contudo, defendem a importância da inserção dessa produção no debate arquitetônico, por considerar a habitação social como algo que não é de menor relevância. Do ponto de vista das autoras, as decisões arquitetônicas estão atreladas às questões políticas, mas também há certo grau de independência dos arquitetos havendo, portanto, a necessidade de avançar na análise do objeto.

A revista *Monolito* (2012), em publicação especial sobre as experiências recentes de habitação social em São Paulo, empreendidas pela esfera municipal, faz uma apresentação indicando os novos caminhos de reflexão sobre o tema. Porém, ao avaliar os projetos publicados algumas qualificações indicadas anteriormente se mantêm como: localizações periféricas, extensos conjuntos de alta densidade sem previsão de equipamentos públicos e ainda sem um processo construtivo de alto desenvolvimento tecnológico, sobrepondo-se a uma leitura mais qualificada do projeto e de suas condições de desenvolvimento.

A partir desses trabalhos e buscando avançar na análise arquitetônica dos conjuntos habitacionais da CDHU, considerando as suas condições sociais de produção, pareceu fundamental uma aproximação à sociologia e a geografia marxista de modo a buscar referenciais teóricos que pudessem colaborar para a compreensão em um sentido mais amplo das práticas dos distintos promotores públicos de habitação social em São Paulo.

Para tanto, definiram-se para o estudo quatro entradas de análise e de pesquisa: **Política, Terra, Desenho e Trabalho, entendidos como elementos marcadores da produção e da forma arquitetônica e urbanística do conjunto de habitação social.** A política diz respeito a ação do Estado e a sua relação com a produção capitalista tal como ela se apoia e incide na estruturação e conformação da cidade, considerando também a atuação de outros agentes sociais. A terra delimita a base física apropriada num dado grau da urbanização em São Paulo na sua qualidade de determinante da localização em grande medida periférica da habitação. O desenho como potência da materialidade definidora das tipologias habitacionais públicas e da qualificação dos espaços entre os edifícios e da coletivização do modo de vida. O trabalho com a construção da materialidade por forças produtivas com determinadas técnicas por meio de um processo manufaturado que, por uma via de mão dupla, tem relação com o desenho.⁵

⁵ Sobre a importância da entrada analítica do trabalho, vale destacar a contribuição de José Tavares Correia Lira e João Marcos de Almeida Lopes (2013), ao apontarem no texto “Memória, Silêncio e Duração”, a ênfase problemática da história da arquitetura e a preservação do patrimônio nas questões estéticas e disciplinares em detrimento da

Com essas considerações acima desenvolvidas, apontam-se os autores do campo disciplinar das ciências sociais, da história e da história da arquitetura e da cidade que estão sendo adotados para a formatação dos aportes teóricos desta dissertação de mestrado. Dentre eles, o economista colombiano Samuel Jaramillo (1982), que analisou as formas de produção do espaço construído da cidade de Bogotá, sendo uma delas a promoção habitacional estatal – numa realidade urbana parecida com a brasileira – sistematizando-as através de seus agentes, formas de construção, controle técnico/ econômico e o motor de produção, ou seja, procurando caracterizar as ações sociais desse ramo da indústria da construção.

Outro autor importante é o historiador francês Bernard Lepetit (2016), representante da quarta geração de historiadores da Escola dos Annales, cujos textos se inserem na produção e modos de escrita da história urbana em diálogo com outras disciplinas como a geografia, a economia, a arquitetura e a antropologia, partindo de escalas de observação e atores sociais diversos. Ainda para Lepetit (2016), o modelo historiográfico é um processo que adquire forma a partir dos questionamentos do presente e os materiais documentais, para cada objeto particular, interligando-se às escalas de observação – diálogos entre macro e micro história – e encontrando os atores sociais envolvidos no objeto de análise enfocado.

De outra maneira, Norbert Elias e John Scotson (2000), em seu estudo intitulado *Os estabelecidos e os outsiders: sociologia das relações de poder a partir de uma pequena comunidade*, produzido nos anos 1950, traz uma análise sobre uma pequena comunidade, cujo objetivo era mostrar as imagens e representações que eram postuladas pelos indivíduos do núcleo mais antigo do bairro, que se auto percebiam como modelo moral e ocupavam posições de prestígio, e os chamados *outsiders* como aqueles de um setor mais novo e que eram anômicos, ou seja, que estavam fora dos padrões sociais postos pelos estabelecidos como princípios de boa sociedade. Os autores se indagaram sobre os motivos que levavam o núcleo mais antigo a promover uma imagem de

delinquência para com os mais novos sendo que os indicadores sociológicos como renda, educação ou tipo de ocupação nesta pequena comunidade eram relativamente homogêneos.

De certo modo, a ideia de *outsiders* pode ser apropriada para o estudo em questão, na medida em que, como se apreende de Jaramillo (1982), o espaço urbano dos estabelecidos se define em contraposição a dos outsiders, embora se bem entendidos como locais de reprodução do capital eles sejam interdependentes. Além disso, é na ideia de espaços marginalizados que estaria a transposição teórica de Elias e Scotson (2000) para a pesquisa da produção de conjuntos habitacionais, nos quais suas materialidades proporcionariam representações que são vistas como anomias pelos estabelecidos na sociedade como um todo em função da má localização ou periferização; da falta de qualificação dos espaços privados, semiprivados, semipúblicos e públicos e do processo de trabalho manufaturado e atraso tecnológico. Se tais características estão de fato presentes, elas não parecem dar conta da complexidade da produção habitacional produzida pelo Estado. Deste modo, não se pretende fazer uma defesa simples desta produção, mas de analisá-la para além da superfície e dos aspectos já mencionados, procurando investigar o objeto arquitetônico e urbanístico produzido a partir das relações entre a cultura disciplinar e a sociedade como um todo.

Neste sentido, vale apontar a importância de Manfredo Tafuri que no “Arquitetura e historiografia. Uma proposta de método” ([1975] /2011), defende a fragmentação, montagem e desmontagem dos objetos de estudo e a centralidade do referencial marxista, em especial aquele que define a distinção entre trabalho concreto e o trabalho abstrato. Do seu ponto de vista, se o primeiro qualifica a obra e, portanto, seu entendimento dentro do campo da arquitetura e suas soluções concretas, o último insere a obra nas relações de produção da sociedade.

É justamente nesta articulação entre conhecimento disciplinar e produção que se insere este trabalho. Para tanto, podemos apontar que as entradas de análise antes mencionadas servem também para construir uma

tentativa de fragmentação, desmontagem e montagem de uma história da urbanização, da arquitetura e da construção, inserindo os conjuntos habitacionais de promoção pública nas relações de reprodução da sociedade brasileira.

As entradas de análise Política, Terra, Desenho e Trabalho procuram justamente contribuir para avaliar a especificidade arquitetônica e urbanística da ação habitacional da CDHU. Elas permitem também recuperar os estratos de tempo, no sentido cunhado por Reinhart Kosseleck (2014), ou seja, as camadas temporais que se sobrepõe e se articulam na conformação das relações sociais dada a sua complexidade. Para o autor, estratos de tempo – em uma analogia às ciências naturais como a geologia e a geografia – seriam planos fundados, cada um em respectivas tramas de eventos singulares e estruturas de repetição nos quais as pessoas se movimentam e os acontecimentos se desenrolam em determinadas durações, remetendo-se uns aos outros, mas dependentes. A potência da teoria de estratos de tempo estaria na sua capacidade de medir as ações humanas e naturais em suas durações e escalas de mudanças, permanências e conexões. Desse modo, embora o marco inicial do recorte temporal da dissertação seja o ano de 1988, ao longo da análise de cada uma das escalas mencionadas, sempre que necessário, recuperam-se outros períodos históricos que ajudam a desvendar as camadas de tempo e a consolidação das ações envolvidas na produção da habitação social em São Paulo. A partir, portanto, da definição do objeto, do recorte temporal e dos aportes teóricos, esta dissertação de mestrado se estrutura em quatro capítulos, cada uma dedicada a uma entrada de análise.

O primeiro, volta-se para a Política, buscando avaliar a ação do Estado na promoção de habitações populares e como ela participa das práticas de urbanização capitalista. No período analisado, destaca-se o estabelecimento de um novo pacto federativo, instituído pela nova Constituição Federal e caracterizado por uma descentralização que possibilitou uma autonomia inédita para os governos subnacionais para a implementação de políticas públicas, em especial aquelas relacionadas à habitação social. É nesse contexto que se estabelece a prática institucional de promotores públicos de habitação como a

CDHU e seus programas habitacionais. A redação deste capítulo traz como resultado o estudo crítico de um corpus documental qualificado por fontes como decretos, leis, atas de assembléia e estatutos sociais arquivados pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, bem como relatórios e publicações dos funcionários da CDHU, no intuito de apreender as características institucionais da companhia nas suas dimensões políticas, administrativas e pessoais, seguindo as postulações do historiador francês Jacques Le Goff em seu texto *“Documento e Monumento”* (1990).⁶

Ainda sobre o capítulo um, ressalta-se o levantamento realizado na base de informações da CDHU, em destaque os primeiros projetos construídos pela companhia e um mapeamento georreferenciado, localizando os conjuntos habitacionais empreendidos pela companhia na cidade de São Paulo, com as informações sobre o programa habitacional vinculado, ano de entrega, número de unidades habitacionais, modalidade de construção, forma de aquisição do terreno e seu ano, recursos e governo/ gestão do período. Esses mapas são apresentados ao longo da dissertação.⁷

No capítulo dois, busca-se avaliar a estruturação da propriedade privada da terra e seu monopólio no Brasil e o desdobramento no seu processo de mercantilização desencadeado a partir de meados do século XIX. Nesta entrada de análise busca-se a compreensão da urbanização da cidade de São Paulo, seja por meio da ação de atores sociais e seus planos, como também da caracterização das políticas urbanas locais, ambas definidoras da forma de

⁶ Sobre essa parte da pesquisa, vale destacar o artigo *“Uma memória da produção social do espaço pelos promotores públicos de habitação popular: Corpus documental da Junta Comercial do Estado de São Paulo e sua crítica”*, produzido durante o mestrado para a disciplina AUH5867 História da arquitetura e da cidade: teoria e método, ministrada pelas docentes Prof.^a Dr.^a Ana Claudia Veiga Castro e Prof.^a Dr.^a Joana Mello de Carvalho e Silva. O respectivo trabalho foi submetido para o XV Seminário de História da cidade e do Urbanismo, em setembro de 2018, sendo publicado nos anais do evento e disponível em: <<https://www.even3.com.br/Anais/xvshcu/81924-UMA-MEMORIA-DA-PRODUCAO-SOCIAL-DO-ESPACO-PELOS-PROMOTORES-PUBLICOS-DE-HABITACAO-POPULAR—CORPUS-DOCUMENTAL-DA-JUNT>>.

⁷ Essas bases de informações consultadas para a pesquisa foram: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM. Todos esses dados foram levantados durante o mês de junho de 2018.

produção da cidade, em seu aspecto de fronteira dos espaços das elites e das populações pobres, e da localização dos conjuntos habitacionais empreendidos pelo Estado. Nessa parte, destaca-se o levantamento dos terrenos e suas formas de apropriação pela CDHU na cidade de São Paulo, que receberam obras de construção de habitações populares.

No capítulo três, disserta-se sobre o lugar do projeto de arquitetura e de urbanismo nos anos pós-BNH, na dialética estrutural entre arte e técnica, trabalho manual e trabalho intelectual, e como se delimitou um novo papel para os arquitetos inseridos na prática da produção habitacional em São Paulo e dos conjuntos da CDHU. Aqui, apresentam-se alguns estudos de caso da produção da companhia de modo a demonstrar a sua forma de participação na construção da cidade de São Paulo.

Já no capítulo quatro, discute-se a formação do processo de produção pela exploração do trabalho na sociedade capitalista, de acordo com as teorias marxistas, que fundamenta a especificidade da indústria da construção no Brasil e a forma de construção da CDHU. Nessa parte, indica-se uma análise com mapeamento das modalidades de construção da companhia na cidade.

Finalmente nas considerações finais problematiza-se sobre a forma de produção social da CDHU na cidade de São Paulo num período de passagem das vanguardas arquitetônicas instituídas pelo Estado, para um momento novo no qual as políticas de moradia popular se circunscrevem numa regulação da acumulação capitalista financeira, que determina uma ação estatal na urbanização e na produção habitacional de forma indireta.

Como última orientação, nesta longa introdução, as notas de rodapé desta dissertação estão aqui representadas como “blocos de notas”, lembretes de questões e constatações para próximas investigações.

FIGURA 2. CORPUS DOCUMENTAL SOBRE A MEMÓRIA DA CDHU (LEIS, DECRETOS, RELATÓRIOS TÉCNICOS, ATAS DE REUNIÃO DA ASSEMBLÉIA, ESTATUTOS SOCIAIS, PUBLICAÇÕES)

FONTE: (SOUZA, 2018).

CAPÍTULO 1. A POLÍTICA

OS PROMOTORES PÚBLICOS E A POLÍTICA HABITACIONAL
NA CIDADE DE SÃO PAULO

FIGURA 3. LOGOTIPOS DO PROMOTOR PÚBLICO DE HABITAÇÃO POPULAR DO ESTADO DE SÃO PAULO - REPRESENTAÇÃO DE SUA ATUAÇÃO INSTITUCIONAL

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2018).

1.1. ESTADO, URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO: FUNDAMENTOS SOCIAIS DE UMA PRÁTICA DO HABITAR DE PROMOÇÃO PÚBLICA

Os estudiosos marxistas que se dedicaram a compreender a ação do Estado na sociedade capitalista argumentam que o movimento de produção estatal de moradias e a sua prática arquitetônica são partes indissociáveis do desenvolvimento social do modo de reprodução do capitalismo. Para estes pesquisadores, este movimento que se materializa espacialmente consolida uma forma de poder e de controle que serve para apaziguar as crises sucessivas que o sistema produz. Essa compreensão está presente nos estudos de David Harvey que nos servirão de guia para pensarmos a maneira pela qual a teoria marxista analisa a relação entre Estado e urbanização, procurando mostrar a sua potência, mas também os seus limites, diante das últimas revisões historiográficas sobre o tema e do objeto de análise desta pesquisa.

Harvey (2005), ao fazer uma avaliação do planejamento estatal-econômico americano dos anos de 1970 e das possibilidades de estruturação de uma economia para o mercado, formula os principais conceitos sobre as relações do Estado com a produção capitalista. Segundo o autor, Marx afirmou que o Estado era uma forma de poder independente que apareceu da contradição entre os interesses individuais e da comunidade. Esta contradição seria derivada do processo de dominação e de divisão social do trabalho que define uma forma de distribuição da mais-valia desigual que conduz a conflitos sociais (HARVEY, 2005).

Em complementação a Marx recorre a Engels que aponta que o Estado seria o produto de uma determinada sociedade, num respectivo estágio de desenvolvimento, no qual se reproduzem contradições e antagonismos que,

para não destruírem as classes sociais e seus interesses econômicos, estabelece um poder aparentemente acima delas para moderar os conflitos e manter a ordem. Esta posição artificialmente criada vai progressivamente beneficiando uma classe econômica e política dirigente, servindo como meio de controle das classes oprimidas que, nos tempos modernos, seriam exploradas pelo capital através de seu emprego como mão-de-obra assalariada (HARVEY, 2005).

Contudo, para que o Estado se afirme como instrumento de dominação, esta classe dirigente constrói um discurso que afirma que as ações do Estado são para o bem de todos. Nesta perspectiva, seus interesses são transformados em ideologias que se apresentam como ideais racionais e universalmente válidos para o conjunto da sociedade e não para uma classe social específica. Para tanto, esses interesses devem ser apresentados como ideias abstratas, como se tivessem uma existência autônoma em relação às noções de justiça, direito e liberdade para que possuam uma conotação independente de qualquer classe específica (HARVEY, 2005).

Neste contexto, o Estado preencheria determinadas funções que são centrais para a reprodução do modo capitalista como o conceito de pessoas físicas e jurídicas e suas relações de troca; o sistema de direito de propriedade para que determinados indivíduos possuam o domínio de valores de uso para troca e um padrão de intercambiabilidade por meio da consolidação do dinheiro como medida de circulação das mercadorias. Para além dessas formas de regulamentação que estabelecem impasses claros entre os interesses privados e comuns, Harvey aponta ainda que o Estado assume como seu dever a defesa das noções de igualdade, liberdade, direito, indivíduo, propriedade e justiça, bastiões ideológicos das revoluções burguesas. Segundo o geógrafo, as ideias de liberdade e igualdade originam processos contraditórios de falta de liberdade e de desigualdade, centradas no caráter das classes sociais no qual, historicamente, a força de trabalho foi se desvinculando do controle dos meios de produção.

Como a produção capitalista é orientada por interesses privados, aqueles que a conduzem não levam em consideração o interesse comum. Neste jogo, o Estado deveria prover os bens públicos e as infraestruturas sociais e físicas

que, por iniciativa própria, nenhum capitalista poderia prover. Contudo, por ser dominado pelas elites o Estado funcionaria como um dos veículos que proporcionaria os processos de exploração do trabalho e acumulação capitalista (HARVEY, 2005).

Em complementação a sua argumentação, Harvey afirma que esta dominação não é total, dada a fragmentação do Estado em instituições burocráticas, na força policial, no governo central, no governo subcentral ou nas instâncias judiciais. Assim, os interesses das classes subordinadas também se fazem presente no Estado, a despeito dos interesses do grupo dirigente, estabelecendo-se um certo equilíbrio. Dessa maneira, o Estado sobrevive com o consentimento dos governados e, ao mesmo tempo que tem que expressar o interesse distintivo da classe dirigente, tem como função organizar e transferir benefícios e garantias aos trabalhadores, como padrões mínimos de vida e condições de trabalho, que podem ou não ser de interesse da classe capitalista, mas são essenciais na regulação social (HARVEY, 2005).

A partir das análises de Harvey, da relação entre Estado e capital, Jean Lojkine (1997) avalia que é na produção do espaço urbano que o Estado tem um papel fundamental na produção e acumulação capitalista. Para o autor, o modo de produção capitalista é incessantemente levado a um aprimoramento dos meios de produção para absorção do trabalho excedente, mas isso não se daria somente no interior de cada setor produtivo, e sim a partir de uma socialização das forças produtivas. Nesta forma de socialização, o Estado definiria as políticas urbanas de modo a regular os efeitos negativos da segregação social e dos equipamentos urbanos, resultante do processo de acumulação de capital. Essa socialização permitiria o aumento da produtividade do trabalho, como um esquema de cooperação, representando a forma mais desenvolvida da divisão social e técnica do trabalho. É neste arranjo que estaria a distribuição desigual dos meios de consumo coletivo, numa disposição espacial que separa os espaços de produção, do trabalho manual ao intelectual, dos espaços de troca e de circulação (LOJKINE, 1997).

Ainda sobre a relação entre o Estado e o Urbano, como relação regulatória da socialização das forças produtivas, Francisco de Oliveira (1982) informa que a ação do Estado nas cidades brasileiras foi o fator preponderante para a determinação do padrão de acumulação dependente em que a sede da produção era o campo, mas a sede do controle dessa produção era a cidade. Alguns pressupostos históricos legitimariam a formação do urbano na economia brasileira. Para Oliveira, na economia colonial que se estruturou dentro da divisão social e internacional do trabalho, o campo não controlou realmente o Estado, por conta de seu próprio caráter agroexportador. As cidades, por outro lado, que se constituíram, por meio de um padrão litorâneo, concentraram as instituições e os serviços necessários para a exportação de mercadorias, como também os aparelhos de Estado que estruturavam as relações mercantis. Portanto, as cidades eram ou são os locais-sede do capital comercial que controla a produção agroexportadora, daí o seu domínio do Estado (OLIVEIRA, 1982).

No século XIX, essa relação entre campo e cidade na produção e controle do Estado se alteraria frente ao movimento de nacionalização do capital por meio da cultura cafeeira que permitiu maior retenção de uma parte do excedente e, com isso, a formação de uma burguesia nacional agrária que, com o tempo, transferiu parte de seus recursos e esforços para a acumulação industrial (OLIVEIRA, 1977). Nesse processo de industrialização, que ganhou força nos anos de 1930, a cidade não se tornou somente a sede da burocracia estatal e dos aparelhos de interligação da produção e da circulação das mercadorias, mas, sobretudo, a sede do aparelho produtivo, no caso a indústria. A acumulação industrial disparou e dirigiu o aparato do Estado e fez emergir classes trabalhadoras urbanas com a migração campo – cidade. Esse movimento de urbanização deu origem ao inchaço das áreas urbanas, ocasionando um processo social extremamente polarizado e bastante desigual (OLIVEIRA, 1982).

O fenômeno urbano brasileiro nesse período e a ampliação da classe operária no país, teria apontado a necessidade de o Estado colocá-la sob sua tutela, atuando como um moderador entre as classes sociais. Isto explicaria o crescimento das funções estatais em direção aos serviços de transporte, educação

e saúde para as massas, além do fomento ao fornecimento de matérias-primas e certos bens intermediários para a burguesia industrial. É neste paradigma que tem início a produção estatal de moradias e a história desta produção, como apontamos na introdução deste trabalho, foi analisada por vários autores que começaram a reconhecer que o Estado não nasce de forma automática do crescimento das relações sociais capitalistas, uma vez que as instituições estatais são progressivamente construídas e, por uma via de mão dupla, consolidam também relações sociais em função das especificidades de cada sociedade e de cada tempo histórico.

Assim, embora a concepção de Estado como forma superestrutural seja válida para análises teóricas e que certas análises permaneçam válidas, há que se admitir que o Estado não é uma coisa, mas representa diversos atores que juntos conformam suas instituições, disputando as suas formas de organização e as definições de suas políticas.

Dito isso, se não cabe recuperar toda a história da promoção estatal de habitação no Brasil, vale indicar seus momentos marcantes a partir das primeiras narrativas sobre o tema e daquelas que, mais recentemente, procuraram avançar nas análises, apontando que além dos compromissos políticos do Estado com as classes dominantes, houve também por parte dele um conjunto de ações que foram decorrentes das ações de outros agentes e grupos sociais. Ações resultantes, portanto, justamente das disputas que mencionamos acima e que mostram que o Estado não é um todo perfeitamente coeso e homogêneo.

As primeiras iniciativas estatais para solucionar o problema da habitação dos trabalhadores urbanos surgiram durante o governo Vargas, com a criação dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) e suas carteiras prediais em 1937. A iniciativa surgia como parte de uma política intervencionista que procurava redefinir os rumos econômicos do país, estimulando, para isso, a indústria da construção civil e regulamentando o mercado de locação habitacional. Dessa forma, vinculados ao Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, estes institutos foram organizados por categorias profissionais que, no

intuito de capitalizar seus fundos previdenciários, advindos das contribuições dos trabalhadores assalariados, aplicavam seus recursos na produção de habitações para seus associados em diferentes modalidades de financiamento (BONDUKI, 1998, 2014).

Se é certo que esta primeira iniciativa estatal de habitação social estava vinculada a reestruturação econômica do país, promovida e apoiada pelo Estado varguista, também é verdade que ela foi resultado, como mostra Nilce Aravecchia (2016), da ação de outros agentes, inclusive populares, que também pressionavam este mesmo Estado por melhores condições de vida e trabalho. Sem falar, na ação de diversos profissionais, entre eles engenheiros, arquitetos e assistentes sociais que, inseridos dentro das instâncias governamentais, atuavam politicamente advogando pela importância de investimentos no setor, seja em prol da melhora da qualidade de vida da população, seja em razão da preocupação com o desenvolvimento e controle urbano.

Apesar da importância da produção habitacional dos IAPs, seja do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, seja do ponto de vista das formas de financiamento e gestão, faltava uma capacidade de atendimento ao espectro social que mais necessitava de acesso à moradia, justamente aquele formado por trabalhadores informais e/ou que não se vinculavam ou não tinham estruturadas ainda organizações sindicais por categoria profissional. Críticas a essas formas de gestão apontavam o corporativismo dos IAPs e diante do descontentamento com a falta de moradia, culminaram na tentativa de unificar o sistema previdenciário. Tal sistema, contudo, não foi concretizado até 1946 com a criação da Fundação da Casa Popular (FCP) (BONDUKI, 1998, 2014).

A FCP tinha como objetivo ser uma agência de provisão de habitação com a centralização das operações imobiliárias dos IAPs, de modo a estabelecer uma diretriz de política habitacional com fontes de recursos previdenciários e organizados em um único sistema. Suas metas eram financiar obras urbanísticas de infraestrutura, assistência social para melhoria das condições de vida e bem-estar dos trabalhadores em geral, custear construções de iniciativa privada ou públicas e promover residências populares para venda ou

locação, estudando os hábitos, condições e modos de vida.⁸ A concretização e a produção da FCP, contudo, não lograram sucesso, pois inúmeras foram as oposições à sua atuação. Os movimentos populares, ligados aos trabalhadores, não buscavam uma interlocução com o governo dizendo que a FCP se tratava unicamente de uma forma política, econômica e populista.⁹ (BONDUKI, 1998; BONDUKI, KOURY, 2014).

Foi nesse cenário que foram criados órgãos regionais – municipais e estaduais – para atendimento à demanda habitacional, dentre eles o Departamento de Habitação Popular da Prefeitura do Distrito Federal (DHP), no Rio de Janeiro, destacando-se pela construção do Conjunto do Pedregulho, em 1947, e da Gávea, em 1952, entre outros, graças às atuações da engenheira Carmen Portinho e os arquitetos Affonso Eduardo Reidy e Francisco Bolonha. A Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP)¹⁰ foi criada, no mesmo período, em São Paulo no ano de 1949 (BONDUKI, 1998, 2014). Tal movimento coincide com o fim do Estado Novo e certa pressão contra o que se considerava a excessiva centralização do poder na esfera federal.

Ademais, apesar destes esforços, as taxas de urbanização no Brasil ficaram muito acima do próprio crescimento da força de trabalho empregada nas atividades industriais, dando lugar ao que na sociologia se convencionou chamar de urbanização sem industrialização e ao inchaço e à marginalidade social nas cidades. Consequentemente, a indústria teve que instalar toda uma complexa divisão social do trabalho no interior das unidades industriais, exigindo altos graus de capitalização num processo de acumulação mais lento (OLIVEIRA, 1982). Nisso, o Estado vai direcionar os seus instrumentos e aparelhos para potencializar a acumulação industrial, fazendo uma regulação da relação capital-trabalho, principal intervenção do Estado na urbanização. O Estado passa

⁸ Na cidade de São Paulo, não existem casos de conjuntos promovidos pela FCP, aparecendo somente em alguns municípios do interior, ABC paulista e litoral como Santos, Santo André e Jundiaí.

⁹ Uma oposição à FCP talvez tenha sido efetivada por uma resistência dos atores sociais ligados aos IAPs que não desejavam ser incorporados em um único sistema previdenciário e de produção de moradias.

¹⁰ A CECAP foi a antecessora do que seria atualmente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), ligada à Secretaria Estadual de Habitação do governo do estado de São Paulo.

também a explorar mais-valia, convertendo a riqueza nacional em pressuposto de acumulação privada (OLIVEIRA, 1977).

No mesmo período, com as políticas intervencionistas dos países centrais, originou-se uma importação de bens de capital desses países como insumos de desenvolvimento tecnológico para a indústria no Brasil o que gerou um processo de desespecialização do operário e também, consequentemente, a inserção de empresas externas que determinariam novos postos de trabalho, fora do meio produtivo, num aspecto de terceirização ligada à circulação de mercadorias como a publicidade, o transporte e o sistema bancário. Esse processo originou um tipo de nova classe social, classe média ou pequena burguesa, e um alto exército industrial de reserva (OLIVEIRA, 1982).

Essas novas classes médias fomentaram novas demandas ao Estado dentro das cidades, disputando suas ações e políticas. Nesse entendimento, em referência às análises apreciadas de Harvey (2005) e Lojkin (1997), a urbanização seria a expressão da forma de organização da atividade econômica que criaria uma estrutura de classes com a falta de voz das classes populares e cujos gastos do Estado atenderia, sobretudo, aos reclamos da classe média por conta da afirmação de um capital monopolista fruto da inserção de empresas internacionais nas relações de produção brasileira e com o Estado controlando suas taxas de lucro (OLIVEIRA, 1982).

Mas haviam outros agentes em ação, pressionando também o Estado brasileiro em prol do equilíbrio de suas ações. Mais uma vez, dentro e fora do Estado, um conjunto de profissionais se mobilizaram por meio de seminários e propostas políticas (KOURY, 2005) que levaram a unificação do sistema previdenciário e imobiliário. Esta unificação, ideada no início dos anos 1960, dentro do contexto democrático, contudo, só se concretiza, em meados dos anos de 1964 no regime militar, com a criação do Instituto Nacional de Previdência Social (INPS) que viabilizou, depois de anos de resistência, a extinção dos IAPs, transformando a FCP no Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) dedicado à formulação da política e do planejamento urbano. Em agosto do mesmo ano, era criado o Banco Nacional da Habitação (BNH), idealizado desde o

segundo governo Vargas quando foi proposta a criação do Banco Hipotecário de Investimento e Financiamento da Habitação Popular, mas que só foi implementada naquele momento quando do estabelecimento de mecanismos de aporte de recursos através da criação do Fundo de Garantia de Tempo e de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) (BONDUKI, 2014).

As linhas de financiamento a partir da criação do FGTS, com o recolhimento compulsório de 8% do salário dos trabalhadores, e a criação do SBPE, com recolhimento voluntário e operado por agentes financeiros públicos e privados, definiram a operação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cuja gestão era centralizada pelo BNH, com ramificações em promotores e financeiros regionais, no caso de São Paulo com a CECAP, na esfera estadual, e com o surgimento, em 1965, da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) ligada ao governo municipal. Esse novo modelo significou grande aporte de recursos para os projetos de desenvolvimento nacional e dinamização econômica independentes de oscilações políticas, porém não atendeu às necessidades habitacionais nos centros urbanos da população de baixa renda para atenuar a exclusão social (BONDUKI, 2014).

A constituição da COHAB-SP, através da lei nº6.738 durante a Prefeitura de Faria Lima, como uma sociedade anônima, tinha a finalidade de solucionar o problema habitacional na área metropolitana de São Paulo, por intermédio de convênios com outros municípios que visavam tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção da casa própria no âmbito da política do BNH. Para tanto, em 1971, a companhia tornar-se-ia agente promotora e financeira do SFH, responsabilizando-se pelas operações de produção e financiamento aos mutuários, num momento em que o BNH passou de uma autarquia pública para um banco de segunda linha. Esse processo determinaria que a COHAB-SP obtivesse uma autonomia e alcançasse uma maior escala de produção, porém sem atender os trabalhadores de baixa renda, tanto os empregados no trabalho formal, quanto os empregados no trabalho informal sem comprovação de renda salarial (CASTILHO, 2015; SILVA, 2004).

Entre 1965 até o ano de 1999, a COHAB-SP construiu cinquenta e cinco conjuntos habitacionais, totalizando 130.574 unidades habitacionais para atender uma população estimada em mais de 650 mil pessoas na cidade de São Paulo e na região metropolitana. No município paulista, a maioria dos conjuntos habitacionais estão concentrados na região Leste da cidade, como o Complexo Habitacional Cidade Tiradentes, iniciado em 1975 e concluído em 1998. O conjunto seria um marco na paisagem e na urbanização da cidade de São Paulo com a implantação de 42.379 moradias (CASTILHO, 2015), contudo persistia a distância entre a demanda por habitação e os investimentos do Estado.

O não atendimento recorrente deste grupo social de menor renda, fruto das disputas em torno da ação habitacional por parte do Estado – de um lado em direção ao atendimento aos interesses econômicos, de outro, às necessidades sociais da população que ganhava entre um e três salários mínimos – ensejou, em 1980, a formulação de alternativas aos programas de construção de grandes conjuntos habitacionais pela indústria imobiliária, o Programa Municipal de Erradicação de Subhabitação (PROMORAR), o qual abrangeria a construção de novas moradias e/ou melhorias de condições habitacionais em favelas – com financiamento à unidade habitacional tipo casa embrião em substituição às moradias precárias – e o Programa Municipal de Construção, Ampliação e Melhoria de Habitações Populares e Complementação Urbana em Loteamentos da Periferia do Município de São Paulo (PROFILURB) no qual a companhia financiava a execução de redes de saneamento e doava materiais de construção para quem possuísse terreno próprio. Ambos programas seriam implementados por processos de autoconstrução, seja em mutirão ou ajuda mútua, embora fossem também construídos edifícios de apartamentos por empreiteiras (CASTILHO, 2015).

Também nesse momento histórico é possível pensar que o Estado priorizou o investimento em detrimento de sua ação social, minimizando os investimentos em habitação e transferindo para os moradores grande parte do ônus da construção de moradia. Contudo, os referidos programas são também resultado do reconhecimento das favelas como parte da cidade e dos mutirões

como alternativas as quais seriam reconhecidas e apoiadas pelos movimentos sociais, em função de análises políticas específicas, nos anos de redemocratização. Vale apontar ainda, que a partir desse momento certos grupos de profissionais, especialmente dentro da arquitetura e do urbanismo, reconheceriam e valorizariam outras formas de organização e desenho do espaço, procurando, inclusive, aproximar-se dos saberes e modos de vida popular, num esforço de crítica aos dogmas modernos.

A forma de construção de moradias periféricas que se desenvolveu durante esse período e a forma de atuação do Estado na urbanização – com fundos públicos para acumulação imobiliária capitalista – refletir-se-ia no modo de promoção da habitação pública nos anos de 1980 com a redemocratização e com a extinção do BNH e a crise do SFH. Porém, no intuito de compreender a produção habitacional e sua componente simbólica arquitetônica, parte-se da emergência de avaliar como a política habitacional no respectivo período pós-BNH foi implementada na articulação do novo pacto federativo, marcado pela Constituição Federal de 1988, a qual demarcou as competências fiscais e administrativas da União, Estados e Municípios, compreendendo a origem da atuação institucional dos promotores de habitação popular em São Paulo, em destaque a companhia habitacional ligada ao governo do Estado de São Paulo, e como se estruturou o poder estatal moderador no âmbito da habitação.

No próximo subcapítulo, será avaliado esse novo pacto federativo e suas consequências sobre a política habitacional pós-BNH no intuito de avaliar como se dá a relação entre Estado e urbanização, até aqui discutido, e seus desdobramentos nas práticas de promoção pública de habitação social através das instituições públicas, como a CDHU na cidade de São Paulo.

FIGURA 5. FOTOGRAFIAS DA CONSTRUÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO DE CIDADE TIRADENTES EMPREENDIDO PELA COHAB-SP ENTRE OS ANOS DE 1975 A 1998, AUTOR E ANO DESCONHECIDOS.

FONTE: CENTRAL DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA - DIVISÃO TÉCNICA DA COHAB-SP (2017)

FIGURA 6. FOTOGRAFIAS DE 1984 COM O REGISTRO DA CONSTRUÇÃO DE BLOCOS DE APARTAMENTOS E CASAS EMBRIÃO PELA COHAB-SP EM CIDADE TIRADENTES. AUTOR DESCONHECIDO.

CIDADE TIRADENTES - NOV/84

FONTE: CENTRAL DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA - DIVISÃO TÉCNICA DA COHAB-SP (2017)

1.2. FEDERALISMO DA NOVA REPÚBLICA E AS POLÍTICAS SOCIAIS PARA HABITAÇÃO NO PÓS-BNH EM SÃO PAULO

Desde sua origem na Constituição Federal de 1891, o modelo do Federalismo brasileiro adotou o regime de separação de fontes tributárias, principalmente entre União e estados. Sua evolução histórica caracterizou-se por mudanças lentas e graduais, sendo as maiores rupturas ocorridas na centralização da Reforma Tributária do regime militar em 1965 e 1968, e na descentralização fiscal da Constituição de 1988 (ARRETCHE, 2004).

Historicamente, a equalização regional é um dos principais problemas enfrentados pela federação brasileira por conta das discrepâncias socioeconômicas entre os entes federados. Essas distorções impediram a consolidação de uma unidade nacional e dificultaram a orientação das políticas públicas.

Por esse ângulo, João Paulo Bachur (2005), ao analisar as características da construção do pacto federativo brasileiro, em movimentos de centralização e descentralização, informa que entre os anos de 1891 e 1930, o federalismo no país era dual, marcado pelo domínio das oligarquias cafeeiras – detentoras de força econômica e social – dentro dos estados que teriam autonomia em relação ao poder central. Já entre 1930 a 1945, uma federação unitária foi estabelecida pelo Estado Novo. Durante aos anos de 1946 a 1964, a nação teve um caráter descentralizado que foi suprimido novamente, entre 1964 e 1988, com o regime militar. Contudo, na Constituição de 1988, há um modelo mais descentralizado, mas com uma autonomia relativa na qual os estados e municípios dependem de repasses da União para implementação de suas políticas sociais.

A descentralização fiscal definida na Constituição de 1988, estabelecia a transferência de algumas atribuições do governo central para os

governos estaduais e municipais, com destaque para esta última esfera. Desse modo, nas crises de governabilidade, o governo federal repassaria seus encargos e depois o percentual de receita correspondente as atribuições transferidas (AFFONSO, 2000).

Dessa forma, o Federalismo e a descentralização constituem uma resposta do Estado à necessidade de atender as multiplicidades territoriais, articulando a demanda social geral considerando as particularidades regionais. Descentralizar é redistribuir recursos, decisões, competências e atribuições a cada formação socioeconômica, ao passo que a Federação é a difusão dos poderes em centros, cuja autoridade resulta de uma delegação feita pelo governo central, havendo a coexistência de autonomias dos diferentes níveis de governo e preservando a unidade e diversidade da nação (AFFONSO, 2000).

Contudo, no Brasil, a principal característica da federação é a considerável disparidade regional que dificulta a rearticulação de novas formas de coordenação federativa, tornando-se um obstáculo ao desenvolvimento. Além disso, o pacto federativo, definido principalmente na Constituição de 1988, estruturou um mecanismo de trocas entre os níveis de governo, delimitando uma dependência financeira de estados e municípios com a União, por meio dos fundos constitucionais, e, por vezes, uma guerra entre os entes federados na diminuição das alíquotas tributárias, como forma de atração de investimentos para suas regiões (AFFONSO, 2000).

Esses desequilíbrios horizontais (entre estados ou entre municípios) e verticais (entre a União e os estados; ou estados e municípios; e estes com a União), estariam na estruturação constitucional das competências fiscais e administrativas. Por isso, de modo geral, haveria uma crise da Federação que pode ser percebida na disputa entre a União e os governos subnacionais sobre competências de gastos públicos e receitas; na disputa entre estados e municípios por arrecadação, na emancipação descontrolada de municipalidades, na redução do gasto público da União e na diminuição das transferências para regiões mais atrasadas (AFFONSO, 2000).

Os Estados e municípios contam com recursos federais garantidos destinados às políticas públicas. Contudo, a elevada dependência de transferências fiscais e a ausência de vínculos sobre a destinação dos recursos produzem um baixo compromisso por parte desses entes da federação com sua adequada destinação, embora esta tendência tenha sido limitada pela Lei de Responsabilidade Fiscal. Complementarmente, os constituintes de 1988 definiram competências concorrentes para a maior parte das políticas sociais, assim qualquer ente federado estaria autorizado a implementar programas nas áreas de saúde, educação, assistência social, habitação e saneamento. Portanto, a Constituição de 1988 descentralizou receitas, mas não encargos, originando sobreposições de ações e desigualdades territoriais na provisão de serviços (ARRETCHE, 2004).

No caso das políticas de habitação e saneamento, estas foram instituídas de forma central nos anos 1960, sem que sua estrutura básica se alterasse com as reformas constitucionais realizadas nos anos 1980 e 1990. Por meio do FGTS, o governo distribuiu empréstimos para a produção habitacional e de infraestrutura, conferindo uma capacidade de limitar as escolhas dos governos locais no que concerne à esta matéria e refletindo de alguma maneira no modo de financiamento das companhias de habitação dos governos subnacionais (ARRETCHE, 2004).

Com a extinção do BNH, perdeu-se uma estrutura de caráter nacional e uma política federal para tal. A Caixa Econômica Federal (CEF) tornou-se o agente financeiro do SFH e a regulamentação do crédito habitacional e do SFH como um todo foi transferido para o Conselho Monetário Nacional, tornando-se instrumento de política monetária o que levou a um controle mais rígido na concessão do crédito imobiliário (BONDUKI, 2014).

Por conta da falta de iniciativas federais com a paralização do SFH e do agravamento da crise habitacional pelo aumento das favelas e outras modalidades de assentamentos precários, intensificou-se a pressão por uma maior intervenção governamental com recursos orçamentários e para a criação de programas alternativos, a custos mais reduzidos e com maior participação da

sociedade organizada. Dessa forma, municípios e estados, além da União, lançaram programas alternativos ao SFH, adotando pressupostos diversos àqueles do regime militar e mostrando uma outra forma de enfrentar a questão (BONDUKI, 2014).

Logo, acentuou-se uma descentralização dos programas habitacionais, por conta da Constituição de 1988 que determinou o direito à habitação e sua atribuição às três esferas de governo que, por falta de uma estratégia nacional, propiciou a emergência de um conjunto de experiências relevantes e inovadoras promovidas pelas gestões municipais democráticas. Tais iniciativas apresentaram heterogeneidade e diversidade de escala reduzida em decorrência de ausência de uma política nacional e de recursos para viabilizar intervenções maiores (BONDUKI, 2014).

Além desse movimento, na redemocratização no final dos anos 1980 – originado por uma conjuntura de alta inflação, aumento do desemprego, inadimplência e falta de crédito com estratégia para atendimento habitacional – surgem movimentos sociais que solicitavam novas políticas públicas, principalmente as relativas à reforma urbana e ao direito à habitação. Estes movimentos reivindicavam o reconhecimento da função social da propriedade e do direito à moradia na Constituição Federal, o que culminaria na aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, que influenciou as ações promovidas pelas administrações locais.¹¹

O fortalecimento dos movimentos sociais de moradia que promoveram ações mobilizadoras de ocupações de terra e de imóveis ociosos foram o epicentro para que administrações subnacionais procurassem dar resposta ao problema através de programas habitacionais alternativos. Esses programas foram a oportunidade de colocar em prática os novos pressupostos que vinham sendo defendidos pelos movimentos de moradias e por segmentos de técnicos progressistas, baseados em processos participativos (BONDUKI, 2014).

¹¹ A aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 teve como propósito a regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal que estabelece as diretrizes gerais da política urbana. Dessa forma, no Estatuto da Cidade são indicados instrumentos urbanísticos para a destinação da função social da propriedade imobiliária e fundiária.

Nessa perspectiva, destaca-se a atuação da Prefeitura de São Paulo durante a gestão de Luiz Erundina (1989-1992), quando no âmbito da reestruturação da Superintendência de Habitação Popular (HABI) na Secretaria Municipal de Habitação promoveu-se a produção de moradias por autogestão e mutirão, a regularização fundiária de favelas e loteamentos clandestinos e a assistência jurídica gratuita em temas ligados à moradia para população de baixa renda (BONDUKI, 2000).

Apesar da modalidade da autoconstrução na produção de moradias populares ser algo que já havia sido exercitado na política do SFH/ BNH, esse movimento se mostrava de certa forma inédito, pois articulava novos atores sociais como gestores públicos, arquitetos e engenheiros reunidos em assessorias técnicas, advogados, militantes políticos e associações comunitárias, convocados para as decisões sobre a forma de promoção habitacional (NEGRELOS, 1998). De acordo com relatório sobre o balanço da atuação da HABI, emitido no final da gestão em 1992, a Prefeitura de São Paulo havia concluído 35.843 habitações e deixado em andamento 15.169 unidades habitacionais, além de obras de urbanização de favelas e terrenos para 55.000 novas moradias (SÃO PAULO, SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO, 1992).

Contando com a presença dos arquitetos e pesquisadores da FAU-USP, Ermínia Maricato, Secretária de Habitação e Desenvolvimento Urbano, e Nabil Bonduki, Superintendente da HABI, a política habitacional que ali se desenvolvia estava baseada no direito à moradia e à cidade, reconhecendo a cidade real, ou seja, as formas precárias de moradia como as favelas, os loteamentos irregulares, cortiços e coabitações, além do direito à arquitetura, termo este cunhado para significar a construção de conjuntos habitacionais pela iniciativa popular, através de programas e projetos com estímulo à autogestão, e não segundo modelo imposto do BNH, numa lógica de standardização sem canais participativos.

Dessa forma, as diretrizes de implementação da HABI compreenderam a provisão de moradias por empreiteiras e mutirões, com autogestão; nas intervenções em cortiços; a ação em favelas com urbanização,

remoção/ alojamento/ emergência, melhorias e regularização fundiária; além de convênios jurídicos e trabalho social para assistência e comercialização de contratos e financiamentos. Os recursos utilizados provinham das Operações Urbanas Interligadas e, sobretudo, do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAPS), que havia sido criado em 1979, na Prefeitura de Olavo Egydio Setúbal, cujas receitas orçamentárias eram adotadas para o atendimento habitacional de famílias com até oito salários mínimos (SÃO PAULO, SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO, 1992).

Esse agenciamento político e técnico específico na promoção habitacional formulado pela HABI teve sua repercussão na cultura arquitetônica e urbanística naqueles anos, pela Mostra *Arquitetura & Habitação Social em São Paulo – 1989/92* montada na II Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo (1993) na qual foram selecionados e expostos os projetos e obras de conjuntos habitacionais, urbanização de favelas e recuperação dos cortiços realizados pela superintendência. Ademais, importante também foi a elaboração do *Relatório de Gestão HABI 1989 – 1992*, em doze volumes, como meio difusor das novas experiências habitacionais que foram levadas a cabo naquele período, demonstrando a vontade dos técnicos em mostrar os resultados dessa prática.

A experiência dos conjuntos habitacionais e urbanizações de favelas da Superintendência HABI se desdobraria no chamado Projeto Cingapura, que marcaria a administração de Paulo Maluf e Celso Pitta, a partir de 1993 a 2000 no município de São Paulo, com os recursos da prefeitura e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e ainda do governo federal, na construção de unidades habitacionais verticalizadas na própria área das favelas, mas, nesse momento, sem a participação social, que marcara a gestão municipal anterior. Essa produção simbolizava um certo retrocesso do ponto de vista da diversidade de programas e projetos habitacionais que haviam sido propostos pela administração Erundina, apontando as disputas no âmbito do governo municipal pelas políticas públicas entre os interesses do setor da construção civil e os interesses das populações moradoras de favelas. Por outro lado, a urbanização

FIGURA 7. FOTOGRAFIA DOS ARQUITETOS NABIL BONDUKI (SUPERINTENDENTE DA HABI) E ERMÍNIA MARICATO (SECRETÁRIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO) A FRENTE DA POLÍTICA HABITACIONAL DA CIDADE DE SÃO PAULO ENTRE 1989 A 1992. ANO E AUTOR DESCONHECIDOS.

FONTE: (BONDUKI, 2011).

FIGURA 8. FOTOGRAFIA DE 1993 DOS ARQUITETOS DA HABI ENVOLVIDOS COM OS MOVIMENTOS SOCIAIS E AS ASSESSORIAS TÉCNICAS, DEMARCANDO UM NOVO PAPEL DO ARQUITETO NA PRODUÇÃO HABITACIONAL NA CIDADE DE SÃO PAULO. AUTOR DESCONHECIDO.

FONTE: BONDUKI (2011).

FIGURA 9. FOTOGRAFIA DO MUTIRÃO MADRE DE DEUS REALIZADO PELA HABI. AUTOR E ANO DESCONHECIDO

FONTE: BONDUKI (2011).

FIGURA 11. CAPA E CONTRACAPA DO LIVRO CATÁLOGO DA MOSTRA "ARQUITETURA & HABITAÇÃO SOCIAL EM SÃO PAULO - 1989/92"

FONTE: ACERVO TÉCNICO E BIBLIOTECA DA HABI (2018).

FIGURA 10. CAPA DO RELATÓRIO DE GESTÃO 1989 - 1992 DA HABI

FONTE: ACERVO TÉCNICO E BIBLIOTECA DA HABI (2018).

FIGURA 12. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM APUANÃ DA HABI, DE AUTORIA DA ASSESSORIA TÉCNICA NORTE DE 1991, COM 808 UNIDADES HABITACIONAIS EM TIPOLOGIAS DE PRÉDIOS E SOBREPOSTAS, TENDO A INFRAESTRUTURA EMPREENDIDA POR EMPREITEIRA E AS MORADIAS REALIZADAS PELAS ASSOCIAÇÕES EM REGIME DE MUTIRÃO

FONTE: ACERVO TÉCNICO E BIBLIOTECA DA HABI (2018).

FIGURA 13. FOTOGRAFIA DAS UNIDADES SOBREPOSTAS CONSTRUÍDAS NO CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM APUANÃ DA HABI. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: ACERVO
TÉCNICO E BIBLIOTECA
DA HABI (2018).

FIGURA 14. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL RINCÃO DA HABI DE 1990 COM 306 UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS POR EMPREITEIRA DE AUTORIA DOS ARQUITETOS PADOVANO E VIGLIECCA

Fonte: Acervo Técnico e Biblioteca da HABI (2018).

FIGURA 15. FOTOGRAFIA DO CONJUNTO HABITACIONAL RINCÃO DA HABI. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

Fonte: Acervo Técnico e Biblioteca da HABI (2018).

consolidou-se e afirmou-se como a melhor alternativa para enfrentar o problema dos assentamentos urbanos precários a partir de então, sendo apoiada pelo próprio governo federal que, em 1993, formulou o programa Habitar Brasil-BID e, posteriormente, o Pró-moradia, com os recursos do FGTS, que financiaram a intervenção de vários municípios e estados (AMARAL, 2002; BONDUKI, 2014).

Na esfera federal, com o governo de Fernando Henrique Cardoso, a política de habitação deixou de ser predominantemente produzida pelas companhias habitacionais, por meio dos fundos públicos do FGTS e do SBPE. Estes recursos começaram a operar linhas de crédito ao mutuário final, tornando a produção dependente do capital financeiro privado, principalmente a partir da implementação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que dispunha sobre a securitização de recebíveis imobiliários e a criação de fundos de investimento (ROYER, 2009).

Regulamentada em 1997, a lei que instituiu o SFI trazia como modelo um mercado de hipotecas como resposta ao declínio dos fundos públicos para a produção imobiliária, sobretudo habitacional. Por meio dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e os Fundos de Investimento Imobiliários (FII), além de outros reformulados como as debêntures, as letras hipotecárias e as cédulas de créditos bancários, foi possível a captação de recursos no mercado de capitais, através da securitização, criando um mercado secundário de títulos de créditos e recebíveis imobiliários, dando autonomia e ampliação ao capital financeiro na produção de habitações, num novo marco político-social de um Estado neoliberal (FIX, 2011; ROYER, 2009).

Não obstante a criação do SFI, foi criado um programa voltado para o poder público, focado no financiamento da urbanização de áreas precárias e a produção de moradias para a população de baixa renda (Pró-Moradia) e outro destinado ao setor privado para a produção de unidades novas (Apoio à Produção), com um desempenho tímido. De forma geral, a efetividade desses programas foi baixa devido ao controle fiscal e às restrições ao crédito imobiliário

FIGURA 16. CARTILHA DO PROGRAMA HABITACIONAL CINGAPURA (PROVER) DA SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DE SÃO PAULO, EMPREENDIDO A PARTIR DE 1993 PRINCIPALMENTE NAS GESTÕES DOS PREFEITOS PAULO MALUF E CELSO PITTA

FONTE: ACERVO TÉCNICO E BIBLIOTECA DA HABI (2018).

que acabou beneficiando os estratos de renda média, os quais ofereciam mais segurança para a instituição do crédito. A única alternativa acessível para a população de baixa renda era o financiamento para a aquisição de material para construção, reforma ou conclusão da moradia, o qual reproduzia o processo espoliador da autoconstrução periférica, uma vez que a política fundiária não estava associada com o acesso a terra urbanizada. Contudo, a criação do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em 1999, foi voltado para à produção de unidades novas para arrendamento e trazia a criação de um Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), formado por um mix de recursos que incluíam fonte retornável, o FGTS, e outros não retornáveis, destinados ao subsídio, tornando viável para atender uma parte da população que não tinha renda compatível com o custo de financiamento de uma unidade habitacional (BONDUKI, 2014).

Na conjuntura da cidade de São Paulo, a produção da COHAB-SP pós-BNH, em 1986, sofreria uma crise com a diminuição na quantidade de unidades habitacionais construídas, por conta do fim da política de aporte de recursos federais que, por outro lado, contribuía para viabilizar a atuação da HABI durante a gestão Erundina. Assim, em 1994, seria criado o Fundo Municipal de Habitação (FMH) com a finalidade de administrar e executar programas e projetos habitacionais, dando a COHAB-SP o papel de órgão operador do fundo, responsabilizando-se pela gestão dos empreendimentos e pelos recursos financeiros, visando custear a produção e comercialização de unidades habitacionais, de lotes urbanizados e de sua infraestrutura básica, bem como a melhoria das condições de vida nas favelas, cortiços e outras formas precárias de moradia (CASTILHO, 2015; SILVA, 2004).

Juntamente com a criação do FMH seria extinto o FUNAPS, fundo que havia sido reformulado desde 1989, para a provisão habitacional através dos mutirões autogestionários da HABI, tendo seus ativos e passivos repassados à competência do FMH, logo à COHAB-SP o que possibilitou uma retomada na sua produção (CASTILHO, 2015).

No entanto, o ponto de uma nova política nacional de habitação foi dado com o lançamento, em 2000, do Projeto Moradia – gestado por meio de diferentes segmentos da sociedade envolvidos na habitação como os movimentos sociais, entidades empresariais, setores técnicos e acadêmicos, organizações não governamentais, sindicatos e Poder Público, apresentando propostas em três dimensões: gestão e controle social, desenho financeiro e aspectos urbano-fundiários. Nele, foi proposta a criação do Sistema Nacional de Habitação, coordenado pelo Ministério das Cidades (BONDUKI, 2014).

O Ministério das Cidades foi criado, em 2003, com quatro secretarias nacionais – Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos –, e procurou articular as políticas setoriais e enfrentar a questão urbana, sob a coordenação do ministro Olívio Dutra e uma equipe comprometida com uma agenda de reforma urbana, com a luta pelo direito à moradia e com as propostas do Projeto Moradia. Além disso, uma das principais tarefas do Ministério das Cidades foi a implementação do Estatuto da Cidade, instrumento jurídico fundamental para garantir o acesso à terra e viabilizar a produção da habitação social, tal como se previa desde a Constituição de 1988. Para tal, foi estruturada a Campanha Nacional pelo Plano Diretor Participativo, desenvolvida pela Secretaria de Programas Urbanos, para qualificar técnicos e lideranças comunitárias para introduzir instrumentos urbanísticos capazes de combater a especulação imobiliária e garantir terra urbanizada para a produção habitacional (BONDUKI, 2014).

Em 2005, foi aprovado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), após forte pressão dos movimentos de moradia. De acordo com a proposta, os recursos não onerosos, necessários para viabilizar subsídio, deveriam ser encaminhados para esse instrumento que foi instituído como um fundo orçamentário. A Lei nº 11.124/05 que criou o FNHIS, também instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social que definiu uma articulação com os três entes da federação. Para terem acesso aos recursos do FNHIS, os estados e municípios precisariam criar uma estrutura institucional específica, incluindo fundo, conselho e planos municipais e estaduais de habitação (BONDUKI, 2014).

Considerando o cenário nacional positivo, o Governo Lula lançaria em 2007, um plano destinado a promover o crescimento econômico – o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) – com um ambicioso programa de investimentos em infraestrutura (ARAGÃO; CARDOSO, 2013; BONDUKI, 2014).

Índice das disputas pelas políticas públicas e gestão do Estado, por atores e classes sociais com interesses conflitantes na socialização das forças produtivas, foi a substituição do Ministro das Cidades em um movimento que tendeu progressivamente a colocar o órgão mais a serviço da política de clientela. Por outro lado, na cidade de São Paulo na década de 2000, a política habitacional continuaria com programas de urbanização de favelas, como o Cingapura, ao mesmo tempo ampliaria a sua atuação com a canalização de córregos e a recuperação do meio ambiente pelo Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga e do Alto Tietê, visando a urbanização dos assentamentos habitacionais nessas áreas de mananciais, e pelo Programa de Locação Social dentro de um projeto de intervenção na área central e no cenário de implementação do Plano Diretor Participativo e das Operações Urbanas, na gestão petista de Marta Suplicy (BONDUKI, 2014).

Posteriormente, na Superintendência HABI, especialmente entre os anos de 2008 a 2012, com a arquiteta Elisabete França como sua superintendente na gestão do prefeito Gilberto Kassab teriam destaque os projetos das urbanizações de favelas, como a Urbanização de Heliópolis Gleba A, de autoria do escritório de arquitetura Hector Vigliecca, e também a implementação do sistema de informações habitacionais Habisp, visando uma sistematização sobre as informações da carência habitacional do município. Destaca-se também o concurso de arquitetura e urbanismo – Renova SP – em 2011, no intuito de demandar aos arquitetos naquele momento, estudos de conjuntos habitacionais interligados às intervenções em bairros precarizados. A experiência dessa gestão da HABI também seria reconhecida em uma série de publicações, demonstrando a importância de mostrar uma nova prática da política habitacional da cidade que ali se alcançava (SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO, 2008).

De modo geral, a partir de 2005, o mercado imobiliário habitacional experimenta uma nova fase de crescimento constante, com ampliação da produção e crescimento dos preços, configurando um boom imobiliário. É em 2004, que as empresas do setor abrem seu capital na Bolsa de Valores, através de oferta de ações, captando recursos para ampliar suas atividades, assumindo o controle acionário de empresas regionais, investindo em terra ou financiando novos empreendimentos, atuando em diversos segmentos de mercado, diversificando produtos e atingindo diferentes faixas de renda, dentro do movimento neoliberal de automação do capital financeiro sobre o imobiliário que já havia iniciado com a criação do SFI no final dos anos de 1990 (ARAGÃO; CARDOSO, 2013; BONDUKI, 2014; FIX, 2011).

Em 2008, o mundo submergiu em uma profunda crise econômica com início nos Estados Unidos, como resultante da crise dos mercados secundários de títulos lastreados em hipotecas, os *subprimes*, e que afetaria todo o setor financeiro mundial. A reação do governo brasileiro foi rápida, adotando medidas de expansão do crédito pelos bancos públicos de forma a compensar a retração do setor privado, e também medidas de apoio aos setores em dificuldades. Como solução, o governo manteve os investimentos em infraestrutura previstos no âmbito do PAC e mobilizou a Petrobrás no sentido de que também se mantivesse os investimentos planejados (ARAGÃO; CARDOSO, 2013; BONDUKI, 2014).

Como resposta à crise financeira global, no âmbito da indústria imobiliária de habitação, em 2009, com o objetivo de criar condições de ampliação do mercado habitacional para atendimento das famílias com renda de até 10 salários mínimos, o governo anunciava o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Este programa, por um lado, alinhou-se as medidas anticíclicas empreendidas pelo governo para conter a crise e, por outro, liberou um volume de subsídios até então inédito. Ademais, o programa tinha como meta a construção de um milhão de moradias com recursos originados do Orçamento Geral da União e do FGTS, prevendo ainda investimentos para complementação da infraestrutura urbana através do Banco Nacional de Desenvolvimento

Econômico e Social (BNDES), no intuito de incentivar as empresas de construção que haviam se capitalizado no mercado de ações e que por meio disso possuíam um estoque de terras para construção (ARAGÃO; CARDOSO, 2013; BONDUKI, 2014).

Para famílias com renda de até 3 salários mínimos, a meta era construir 400mil unidades através do FAR, do PMCMV Entidades (provisão para os movimentos sociais com assessorias técnicas), do Programa Nacional de Habitação Rural e do PMCMV para municípios com população de até 50 mil habitantes. Para famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos, a meta também era construir 400mil unidades por meio do Programa Nacional de Habitação Urbano (PNHU) e do Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) Grupos 2 e 3. Para as famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos, o objetivo era construir 200 mil unidades com financiamento do FGTS e eram concedidos benefícios indiretos, representados pela redução dos custos de seguro e acesso ao Fundo Garantidor de Habitação (ARAGÃO; CARDOSO, 2013; BONDUKI, 2014).

Em 2011, foi lançado o PMCMV, modificando o padrão construtivo das unidades habitacionais, permitindo o uso misto (residencial e comercial), além de estimular a utilização de soluções energéticas sustentáveis como a energia solar. O programa tinha como críticas: a falta de uma articulação com a política urbana; a ausência de instrumentos para enfrentar a questão fundiária; os problemas de localização dos novos empreendimentos; o excessivo privilégio concedido ao setor privado; a grande escala de empreendimentos; a descontinuidade do programa em relação ao SNHIS e a perda do controle social sobre a sua implementação, além das desigualdades na distribuição dos recursos como fruto do modelo institucional que havia se consolidado no Brasil com o BNH (ARAGÃO; CARDOSO, 2013; BONDUKI, 2014).

Como se vê, o desenvolvimento da política habitacional, como meio socializador das forças produtivas capitalistas na urbanização, a partir dos anos de 1988, foi delimitado pelo grau do federalismo. Na tentativa de postular uma federação descentralizada, houve uma sobreposição entre os entes federados das suas competências fiscais e administrativas, consolidando-se em

práticas autônomas no município de São Paulo e em disputas de interesses de arquitetos e outros profissionais (assistentes sociais, sociólogos, etc.) envolvidos com os movimentos sociais e interesses de afirmação das empresas do ramo imobiliário. De outra forma, na esfera federal, o momento marcou as primeiras regulamentações do novo marco econômico e social em que as finanças globais começaram a conduzir a construção de moradias e do espaço urbano.

No próximo subcapítulo, serão avaliados os aspectos institucionais da companhia de habitação ligada ao governo do Estado de São Paulo, a CDHU, demarcando e inserindo sua produção nesse marco das políticas habitacionais do país e de São Paulo, sobretudo com relação aos seus programas de produção formulados a partir do novo pacto federativo brasileiro de 1988. Dessa maneira, compreender-se-á as relações entre Estado, Urbanização e Arquitetura, encontradas na habitação social na cidade de São Paulo e representadas nas atuações de arquitetos e engenheiros, entre outros atores sociais atuantes na companhia.

1.3. DA CONSTRUÇÃO DE CASAS PARA O POVO AO DESENVOLVIMENTO: O GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO CONSTRUINDO MORADIAS

Os anos de 1930 e 1940 foram marcados por uma relação mútua entre a crença na capacidade da técnica e do planejamento – como meio de preparo das bases sociais, territoriais e econômicas para o desenvolvimento capitalista – e a busca por identidade nacional, através do retorno de uma tradição cultural, tomando a arquitetura e as infraestruturas urbanas como instituições centralizadas na figura do Estado (GORELIK, 2005). Essa produção identificada com as vanguardas se consolidou, sobretudo no Brasil, como já indicado, na construção da habitação para uma classe trabalhadora, por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) e a Fundação da Casa Popular (FCP), a partir de uma interligação entre Estado, povo e burguesia nacional na

formação das estruturas essenciais para a industrialização do país (BONDUKI, 1998; BOTAS, 2016).

Desse modo, no final dos anos de 1940, esse pacto empreendido como meio garantidor das condições de reprodução social da força de trabalho – na transição de um sistema agroexportador para outro urbano-industrial, no qual as elites exigiam espaço político e emergiam novas demandas e atores sociais (BOTAS, 2016) – dá origem, na esfera do governo do Estado de São Paulo, à criação de uma instituição com a incumbência de construir habitações para uma população que não era assistida pela produção dos institutos previdenciários e tampouco pela recém-criada FCP.

Em 1947, uma série de iniciativas de políticos e associações de classe dos trabalhadores amparava a articulação realizada pelo deputado estadual Castro Tibiriçá na criação de uma entidade no Estado de São Paulo para o financiamento da construção da casa própria. Esse movimento culminou na constituição, dentro da Assembleia Legislativa, de uma Comissão Especial de Casas para o Povo, sob a presidência do referido deputado, da qual faziam parte os deputados estaduais Nelson Fernandes, Mário Beni, Sebastião Carneiro, Valentim Amaral, Miguel Petrilli, Souza Martins, Silvio Pereira e Loureiro Junior, com o objetivo de criar um projeto de lei que daria origem a Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP). Resultante deste processo, a Lei nº483 foi promulgada em 1949, durante o governo de Adhemar de Barros, e indicava os resquícios da política populista do período Vargas na tentativa de proporcionar meios de acesso às moradias para o povo, algo fundamental para a reprodução social dos trabalhadores para o capital industrial e, por consequência, para o desenvolvimento do Estado de São Paulo.

Como uma entidade autárquica de patrimônio próprio, a CECAP tinha a finalidade de construir ou financiar casas populares, em terrenos próprios ou doados por outros entes públicos, numa produção similar a dos IAPs, na qual as moradias produzidas seriam destinadas para venda ou aluguel, demonstrando a permanência do investimento rentista da construção habitacional mesmo após

a promulgação do Decreto-lei do Inquilinato de 1942, que congelava os preços dos aluguéis.¹²

O financiamento à produção de moradias promovido pela CECAP poderia ser realizado de várias formas: na aquisição de casas desabitadas ou habitadas; na compra de terreno com contrato de construção; na construção em terreno próprio e na reforma de moradias, sendo os juros fixados a 12% ao ano e o prazo máximo de pagamento de 20 anos. Além do mais, o programa tinha como premissa o financiamento para entidades ou empresas que desejassem construir residências para alugar a seus funcionários ou empregados, desde que comprovassem a posse e a propriedade de terrenos, financiando somente a construção. Em caso de aluguel, este não poderia exceder o valor superior de 8% do custo total da casa com o terreno.

Em termos arquitetônicos, a produção habitacional promovida pela CECAP se formalizaria em casas térreas com no máximo 60m² de área e com parâmetros técnicos mínimos tais como: pé-direito com 2,50m em todos os ambientes, área útil de 8m² nos dormitórios, 4m² na cozinha, e 2m² no banheiro. Além disso, definia-se que os dormitórios, cozinha e banheiro não poderiam se comunicar diretamente entre si e todos os ambientes deveriam possuir comunicação com o exterior. Eram fixadas também características construtivas como paredes com meio tijolo de espessura, fundações com profundidade mínima de 40 cm, revestimentos internos em “argamassas de barro” e a obrigação de interligação às redes de água e esgotamento (ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1949). As orientações indicam a falta de uma industrialização racionalizada na construção, com a continuidade da adoção de técnicas construtivas tradicionais pela política habitacional do Estado de São Paulo.

Seguindo esses parâmetros seriam previstos, em 1949, projetos padronizados, denominados “casas para o povo”. Tais projetos deveriam ser tomados de acordo com as inúmeras circunstâncias e suas tipologias seriam

¹² A persistência do aluguel coloca em questão a mudança absoluta do mercado rentista para o de compra e venda, indicando a necessidade de se investigar os porquês dessa permanência e o real alcance da Lei do Inquilinato para a contenção da especulação imobiliária de aluguel.

expostas nas sedes das Caixas Econômicas Estaduais e Centros de Saúde, mantendo a relação da habitação como questão de higiene pública, a partir de uma perspectiva que ainda imperava no imaginário do que seria a habitação para o povo.

É dentro dessa visão hegemônica que a CECAP também poderia promover a elaboração e execução de planos de vilas operárias ou financiamento a terceiros, nas quais seriam localizados equipamentos coletivos como escolas, parques infantis, armazéns de abastecimento e demais instalações que visassem o barateamento da vida e a instrução e saúde dos trabalhadores. Essa postura talvez tenha sido influenciada pela prática dos conjuntos habitacionais autônomos propostos pelo Departamento de Habitação Popular (DHP) do Distrito Federal do Rio de Janeiro, os quais buscavam, por meio de assistência social, soluções aos maus costumes e uma vida higiênica aos trabalhadores, principalmente nas décadas de 1940 e 1950 (NASCIMENTO, 2008).¹³

A idealização de casas saudáveis na formulação da política habitacional no Estado de São Paulo a partir da definição dos requisitos gerais para sua execução teve a participação da Ordem dos Advogados – Seção São Paulo, da Associação Paulista de Medicina e do Instituto de Engenharia do Estado de São Paulo que participavam historicamente do debate sobre habitação no Brasil e como representantes das principais classes profissionais da burguesia nacional, podiam nomear representantes para o conselho fiscal da instituição (ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO, 1949).

Tais profissionais participaram ativamente das primeiras propostas de política habitacional na década de 1940 tomando como parâmetros práticas higienistas que defendiam o controle dos fluidos das águas e a entrada do ar e a luz no interior das casas. Estes parâmetros de domesticidade social e popular eram considerados necessários ao desenvolvimento industrial e à modernização da cidade e promovidos por instituições como o Instituto de Engenharia. Criado

¹³ Como hipótese, a criação da CECAP em 1949 pode ter sofrido influência da produção dos conjuntos habitacionais autônomos do DHP, graças à repercussão das suas ações. Contudo, abre-se uma questão a ser pesquisada com mais profundidade, sobretudo com relação às circulações dessas práticas de promoção estatal de moradias, tanto do DHP como dos IAPS e da FCP, e sua reverberação, ou não, na formulação da CECAP e no tipo de habitação que o órgão empreenderia.

em 1917, o instituto se afirmou como um forte meio de comunicação sobre temas relacionados aos códigos de construção e à fabricação de materiais de construção, promovendo eventos sobre habitação econômica e do urbanismo moderno como I Congresso de Habitação em 1931, em São Paulo (BRUNA, 2010; CARPINTERÓ, 1990).

Esse Congresso foi promovido pela Divisão de Arquitetura do Instituto de Engenharia de São Paulo e patrocinado pela Secretaria de Viação e Obras da Prefeitura Municipal, participando do evento médicos, higienistas, sociólogos, políticos e engenheiros com o objetivo de buscar soluções para os problemas urbanos da cidade e a viabilização de moradias para a população de baixa renda. Nas teses ali defendidas aparecia a relação entre péssimas condições de vida e maus costumes e a necessidade de interferir nesses hábitos por meio da organização do espaço da casa. Para tanto, definia-se um conjunto de condições mínimas de habitação como pés-direitos para garantir a circulação de ar com baixo custo, espessuras de paredes, áreas mínimas e número de dormitórios, materiais construtivos, construções em série, a casa própria e os princípios da organização do trabalho da construção (CARPINTERÓ, 1990). Estes parâmetros orientaram a política habitacional ainda nos anos 1940, como se apontou acima, e revelam um olhar negativo sobre as formas de habitação popular ao considerá-las precárias e prejudiciais aos hábitos e bons costumes da população mais pobre (CORREIA, 2004).

São essenciais também para a elaboração da política habitacional do Estado em São Paulo, as discussões realizadas na Jornada de Habitação Econômica empreendida por empresários industriais e engenheiros do Instituto de Organização Racional do Trabalho (IDORT), em 1941, propondo soluções de moradias salubres de baixo custo com novas disposições e dimensões dos ambientes para a organização eficiente do trabalho doméstico e a educação do trabalhador (CORREIA, 2004; ALMEIDA; CORREIA, 2013).

A criação do IDORT de São Paulo, em meados dos anos de 1930, fazia parte de uma articulação entre empresários e técnicos na busca por soluções de racionalização e organização científica do trabalho, para o aumento

da produtividade industrial. Dessa forma, foi importante a difusão de suas ideias, por meio de seus periódicos, nos quais era defendida a eficiência na gestão administrativa na esfera pública e privada, a necessidade de intervenção estatal na produção de moradias, por meio de instituições públicas, e a racionalização da habitação econômica, tanto do ponto de vista de seus arranjos internos, a partir de uma perspectiva taylorista da organização do trabalho familiar, quanto nas técnicas construtivas, de modo a garantir a higiene e também os bons hábitos (ALMEIDA; CORREIA, 2013).

Como se vê a formulação e atuação da política habitacional pela CECAP se nutriria desses debates travados ao longo dos anos de 1930 e 1940, embora não assimilasse as questões de pré-fabricação e de padronização dos elementos construtivos para racionalização da construção, temas caros ao meio profissional dos arquitetos e engenheiros, mas que não eram postulados pela autarquia naquele momento. Isto aponta um aspecto contraditório por parte da política habitacional do Estado frente a demanda por soluções baratas e racionalizadas, advindas da indústria.¹⁴

Embora a articulação concretizada em torno da ideia de construção de casas para o povo tenha se estabelecido nos anos 1940, a regulamentação efetiva da CECAP somente se daria em 1964, por meio do Decreto nº 43.107, promulgado pelo governador Adhemar de Barros, que a subordinou à Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio. A demora na institucionalização do órgão teria se dado em função da continuidade da distribuição de créditos da carteira predial dos IAPs e de outros institutos previdenciários, o que tornava a criação de outra autarquia para a construção de casas aos trabalhadores algo injustificável, como exposto na apreciação do projeto de lei que criava a CECAP, pelo deputado estadual Milliet Filho, em julho de 1949:

E aqui voltamos ao nosso argumento: por que onerar o Estado, que é Povo, com despesas de duas organizações para o mesmo

¹⁴ Frente a essa contradição aparece a necessidade de busca das razões para continuidade de utilização de técnicas construtivas tradicionais para a produção habitacional que fora formulada, mesmo num momento em que se almejava a sua superação.

fim; por que não dar ao Instituto de Previdência, já organizado, já totalmente enquadrado nos objetivos da CECAP, por que não lhe dar meios de beneficiar a coletividade, sem mais despesas com outra autarquia? (ESTADO DE SÃO PAULO, 1949, p.13).

Mantendo os mesmos objetivos com os quais havia sido formulada nos anos 1940, ou seja, a construção de casas térreas unifamiliares com técnicas tradicionais em terrenos próprios ou doados, a CECAP formalizou sua estrutura institucional apenas em 1964, tendo como superintendente o engenheiro Dante Y. Perri. Nesse momento, criam-se dois setores: a Divisão de Estudos, Planejamento e Financiamento, responsável pelas formas de crédito e atendimento habitacional; e a Divisão de Engenharia que, organizada em três sessões – a Seção de Estudos e Projetos, a Seção de Obras e a Seção de Mão-de-obra Especializada – era encarregada da elaboração dos projetos, da fiscalização das obras, da organização e administração dos cursos de mão-de-obra especializada na construção civil, especialmente em localidades onde existiam obras a cargo da instituição. Essa estrutura/organização administrativa pode ter sido inspirada nas Divisões de Engenharia dos IAPs, revelando também aí a continuidade de certas práticas da política habitacional formuladas durante o período varguista.

No início de sua produção, a autarquia viabilizava com recursos do Governo do Estado de São Paulo projetos em terrenos disponibilizados pelas prefeituras, sobretudo em cidades do interior paulista. Sua atuação nesse momento não incidia sobre a região metropolitana de São Paulo, provavelmente em função da atuação da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP). Conforme já demonstrado, ligada à esfera municipal e criada durante a gestão do prefeito José Vicente de Faria Lima, em 1965, um ano após a regulamentação da CECAP, a COHAB-SP deveria produzir com recursos do Banco Nacional de Habitação (BNH) unidades habitacionais na emergente metrópole que apresentava o crescimento de loteamentos periféricos desde as décadas de 1940 e 1950. Também nesse caso, foi só em meados dos anos de

1960 que se consolida a forma de atuação das companhias regionais de habitação, também pela via profissional, superando de fato o modelo dos IAPs e da FCP.

Dessa forma, o primeiro conjunto habitacional da CECAP foi construído em 1967 para o Município de Paulo de Faria, localizado na região noroeste do Estado. Sua promoção foi justificada pelo surto da doença de Chagas, conforme apontado pela Secretaria de Saúde da Prefeitura à época, revelando a permanência da perspectiva da função da moradia popular como controladora de doenças e promotora de melhores condições de salubridade (COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2016).¹⁵

O conjunto foi construído em duas glebas e composto por vinte casas térreas geminadas com 49m² cada uma, centralizadas em lotes que variavam entre 154m² a 184m² e eram cercados de um quintal ajardinado. O espaço doméstico era destinado para uma família de até cinco membros, contendo dois dormitórios, cozinha, banheiro e uma sala de refeições e não de estar, como se vê pelo mobiliário definido para o ambiente, com uma entrada realizada por um terraço. Essa organização define uma casa bastante funcional, destinada aos cuidados com a saúde e a recuperação das forças ao final de cada dia de trabalho, sem espaço para o convívio e lazer.

Como Telma de Barros Correia (2004) analisa, entre os anos de 1870 a 1950 no Brasil, a partir de padrões da medicina sanitária, as moradias populares eram entendidas como uma ameaça à saúde, à moralidade, à família e à produção, ou seja, como locais propícios a disseminação de doenças, epidemias e à não reposição da força de trabalho. Em função dessa representação um ciclo de reformas dessas moradias populares foi empreendido baseado em aspectos higiênicos, de conforto, privacidade e de fortalecimento dos laços familiares.

¹⁵ Os comentários sobre a especificidade desse projeto foram feitos por depoimentos de funcionários que trabalharam na CECAP a época. Para tanto, ver em CDHU, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. **CDHU 50 anos: Promovendo a habitação social no Estado de São Paulo**. São Paulo: KPMO, 2016.

FIGURA 19. PROJETO URBANÍSTICO DE APROVAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL PAULO DE FARIA A DA CECAP DE 1967 COM A IMPLANTAÇÃO DE CASAS TÉRREAS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2018).

FIGURA 20. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS CASAS TÉRREAS IMPLANTADAS NO CONJUNTO HABITACIONAL PAULO DE FARIA A DA CECAP EM 1967

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2018).

FIGURA 21. FOTOGRAFIA DE 2013 COM O DETALHE DO ACESSO DAS CASAS GEMINADAS CONSTRUÍDAS NO CONJUNTO HABITACIONAL PAULO FARIA A. AUTOR DESCONHECIDO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2016).

Estes foram os aspectos essenciais que conformariam a ideia de um habitat moderno, promulgados por instituições técnicas como o IDORT e o Instituto de Engenharia, que propunham soluções racionais e eficientes para o que se nomearia como habitações econômicas.¹⁶

Esse estado de consciência e ação, primeiramente definiria uma nova forma de relação da casa com a cidade, articulando o espaço da habitação com as infraestruturas urbanas de saneamento e equipamentos urbanos. No interior doméstico, deu-se ênfase a família nuclear em casas afastadas das ruas e não em habitações coletivas, a priori, construídas em lotes ajardinados, e cujos ambientes seriam iluminados, arejados e separados de acordo com suas funções estritamente residenciais (CORREIA, 2004). Esses preceitos teóricos para a construção de moradias estariam presentes de forma consciente na atuação da CECAP no Conjunto Habitacional Paulo Faria A, como outros conjuntos, construídos em 1967, como Ribeirão Preto A, Marília A e Franca A, mostrando como o início da ação estatal no governo de São Paulo estava vinculada às ideias higienistas propostas sobretudo pelos profissionais engenheiros, ainda em meados dos anos 1960.

As características urbano-arquitetônicas respeitam o que havia sido promulgado como tipo de habitação a ser empreendida pela instituição, refletindo a visão da moradia popular de baixo custo, ou seja, unidades individuais e salubres destinadas a promover os bons costumes dos trabalhadores por meio do modelo unifamiliar e higiênico. Vale mencionar também, que a construção desses conjuntos habitacionais foi realizada com técnicas tradicionais, com fundações em sapatas corridas, pé-direito com 2,80m em alvenarias autoportantes e o telhado em duas águas, além de servir à propaganda populista do governo de Adhemar de Barros e de Abreu Sodré, explícita no carimbo das folhas dos projetos.

¹⁶ Concomitante à essas circulações de ideias sobre habitação, centralizadas em São Paulo pelo Instituto de Engenharia e pelo IDORT, também são importantes os debates dos Congressos Pan-Americanos de Arquitetos entre os anos de 1920 e 1940, conforme aponta Fernando Atique (2005), mostrando um possível campo de disputa que se formou sobre a temática da habitação entre engenheiros e arquitetos nesses anos e em anos posteriores como no Seminário de Habitação e Reforma Urbana de 1963. Cabe ainda avançar sobre as vinculações da formulação da CECAP com essas discussões que conceituavam a habitação para as cidades latino-americanas.

Embora no primeiro momento tenha ficado vetada à CECAP a ação na região metropolitana de São Paulo, com o encerramento das atividades dos IAPs e da FCP pelo regime militar, a companhia passou a atuar também nessa escala urbana. Nesse processo, como já dito, promoveu-se a unificação do sistema previdenciário, com a criação em 1964, do INPS, que fez com que a política habitacional no país passasse a ser operada pelo SFH, centralizado no BNH, com recursos advindos da contribuição compulsória de 8% dos trabalhadores assalariados, por intermédio do FGTS e a contribuição voluntária dos entes públicos e privados do SBPE. Nesse novo marco da política habitacional brasileira com fundos públicos para a construção de moradias, em 1968, o governador do estado de São Paulo Roberto Costa de Abreu Sodré autorizou a CECAP a obter financiamento no SFH, mediante garantias hipotecárias. A medida se desdobraria na formalização da CECAP também como agente promotora e financeira do banco em meados de 1977.

Para essa formalização, cuja ideação e implantação se dá entre os anos de 1967 a 1971, o governador nomeou o político que fora vereador e prefeito da cidade de Jaú, além de deputado estadual por São Paulo, José Magalhães de Almeida Prado, mais conhecido como Zezinho Magalhães, como o superintendente da CECAP. A medida da nomeação conformou a institucionalização da autarquia - com seus departamentos comercial, contábil, jurídico e técnico - e sua dependência financeira dos recursos do BNH, com repasses do SFH realizados pela Caixa Econômica do Estado de São Paulo (CEESP) (COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2016).

Essa nova forma de financiamento daria continuidade à produção de casas térreas geminadas em cidades do interior do Estado como Araçatuba, Araras, Assis, Barretos, Botucatu, Catanduva, Guaratinguetá, Itapetininga, Jaú, São Carlos, São Manuel, São José do Rio Preto, Tupã e Votuporanga, mas como mencionado anteriormente, abriu-se a possibilidade de construção na Região Metropolitana de São Paulo. O CECAP Cumbica ou Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães é fruto dessa reestruturação.

FIGURA 22. ESTUDO PRELIMINAR DO PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO A DA CECAP COM 104 CASAS UNIFAMILIARES GEMINADAS DE 1967. AUTOR DESCONHECIDO, PROVÁVEL FUNCIONÁRIO DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2016).

FIGURA 23. PROJETO URBANÍSTICO DE APROVAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO A DA CECAP COM 104 CASAS GEMINADAS DE 1967 REALIZADA PELA CONSTRUTORA BALBO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2016).

FIGURA 24. PROJETO ARQUITETÔNICO DE APROVAÇÃO DAS TRÊS TIPOLOGIAS DE CASAS GEMINADAS DA CECAP DE 1967, IMPLANTADAS NO CONJUNTO RIBEIRÃO PRETO A DE AUTORIA DA CONSTRUTORA BALBO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2016).

FIGURA 25. FOTOGRAFIA DA CONSTRUÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO A DE 1967. AUTOR DESCONHECIDO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2016).

FIGURA 26. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL MARÍLIA A DA CECAP EM 1967 COM 120 CASAS GEMINADAS EM TRÊS TIPOLOGIAS ESPECÍFICAS, DE AUTORIA DA EQUIPE DO ARQUITETO JORGE PINTO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 27. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL FRANCA A DA CECAP EM 1967 COM 104 CASAS GEMINADAS EM TRÊS TIPOLOGIAS DE AUTORA DA EQUIPE DO ARQUITETO LEO BONFIM JR.

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

Em um terreno desapropriado de 130 hectares no município de Guarulhos, seriam projetadas habitações, escolas, centros comunitários, unidades de saúde, comércio e áreas de lazer pelos arquitetos Fábio Penteado, Vilanova Artigas e Paulo Mendes da Rocha. Reunidos em um escritório de projetos articulado graças ao professor da FAUUSP e assessor do superintendente da CECAP, o arquiteto Ruy Gama, esses arquitetos desenvolveram conjuntamente o projeto, reunindo outros profissionais da área (DIAS, 2015).

O projeto do conjunto previa a construção de 10.560 unidades habitacionais, cuja configuração urbano-arquitetônica ia na contramão das casas unifamiliares do interior paulista propostas pelos arquitetos e engenheiros da autarquia até aquele momento. Os arquitetos conceberam edifícios habitacionais em lâmina sobre pilotis, com o térreo destinado aos espaços livres e comuns em um arranjo urbano moderno calcado no conceito de freguesia. Cada uma das freguesias era formada por 960 a 1.920 unidades habitacionais com equipamentos públicos, construídos por métodos industrializados (DIAS, 2015).¹⁷

Apesar dos esforços empreendidos, seriam construídas somente 4.680 unidades habitacionais com sistema construtivo manufaturado, sendo as primeiras entregues na década de 1970. Apesar dessa experiência em Guarulhos, a autarquia continuou privilegiando a construção de casas unifamiliares geminadas no interior paulista, até meados dos anos 1978, de acordo com os pressupostos de moradias higiênicas e de bons costumes que alicerçariam valores morais de lar e de família. Essa prática, concebida pelos arquitetos e engenheiros da companhia, salvo exceções de técnicos externos contratados, estava definida como produto da política habitacional do Estado de São Paulo, desde sua criação, em 1949, até sua regulamentação, em 1964, e

¹⁷ Antes de iniciarem as obras, no final de 1969, o superintendente Zezinho Magalhães faleceu vítima de um infarto sendo por esse acontecimento que o empreendimento recebeu o nome de Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães. Em 1970, João Lázaro de Almeida Prado, irmão de Zezinho Magalhães, assumiu o cargo permanecendo até 1971. Para tanto, ver em DIAS, Michele Aparecida Siqueira. "Propostas para "uma nova maneira de viver": Vilanova Artigas e a ação habitacional da CECAP (1967-1973)." **RISCO revista de pesquisa em arquitetura e urbanismo**, n.21, p. 82-95, 2015 e CDHU, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. **CDHU 50 anos: Promovendo a habitação social no Estado de São Paulo**. São Paulo: KPMO, 2016.

FIGURA 28. VISTA GERAL DA MAQUETE DO PROJETO ORIGINAL DO CONJUNTO HABITACIONAL ZEZINHO MAGALHÃES PRADO (CECAP CUMBICA), DO QUAL APROXIMADAMENTE METADE FOI CONSTRUÍDA. DATA DA IMAGEM ENTRE 1961 E 1970

FONTE: ACERVO DA BIBLIOTECA DA FAUUSP (2018).

FIGURA 29. VISTA GERAL DOS BLOCOS RESIDENCIAIS DO CONJUNTO HABITACIONAL ZEZINHO MAGALHÃES PRADO (CECAP CUMBICA). DATA DA IMAGEM ENTRE 1961 E 1970

FONTE: ACERVO DA BIBLIOTECA DA FAUUSP (2018).

indica o caráter de excepcionalidade que foi a construção do CECAP Cumbica pela equipe do arquiteto Vilanova Artigas naquela ocasião.¹⁸

Posteriormente, em dezembro de 1975, a companhia passou por uma nova mudança administrativa fruto da inserção do Estado de São Paulo, pelo governador Paulo Egydio Martins, no Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP). Criado em 1973, o plano previa a construção de 2 milhões de unidades habitacionais em todo o território nacional, com financiamento do BNH, destinadas às famílias de um a cinco salários mínimos de renda. A mudança envolveu além da alteração do nome da CECAP para Companhia Estadual de Casas Populares, a sua transformação em uma sociedade por ações com o objetivo de descentralizá-la e torná-la mais independente do poder executivo do governo e, assim, executar e operar os planos habitacionais de interesse do Estado de São Paulo e do PLANHAP. Nesse contexto, assumiu a diretoria da companhia o advogado Juvenal Juvêncio, a frente da autarquia como seu superintendente desde 1971 a 1975, e que também assumiu, na condição de suplente, o mandato de deputado estadual.

Naquele mesmo ano de 1975, o Fundo Estadual de Financiamento de Habitação (FUNDHAB), que fora criado em 1972 para o financiamento da construção de edifícios e conjuntos habitacionais com capitais provenientes do tesouro do estado e de contribuições de pessoas físicas e jurídicas operado pela CECAP, para complementação aos recursos do SFH, seria transformado no Fundo Especial de Financiamento e Investimento em Programas Habitacionais (FINVESTHAB). Ao mesmo tempo, é criado o Fundo de Habitação Popular de São Paulo (FUNDHAP-SP) visando suprir recursos para aquisição de áreas para programas habitacionais, de urbanização ou reurbanização, investimentos de infraestrutura e equipamentos comunitários, e refinar parcelas correspondentes à participação do Estado nos investimentos habitacionais

¹⁸ Apesar do caráter de exceção e originalidade que foi a promoção do CECAP Cumbica, naquele momento de produção de casas unifamiliares com viés higienista, uma questão que se coloca é como o espaço doméstico funcional, que estava sendo proposto pela equipe de Vilanova Artigas, se referenciava à essa perspectiva espacial higiênica, atendendo os bons costumes solicitados pela companhia e os engenheiros à época. Vale apontar que Artigas realizou um conjunto habitacional de residências unifamiliares na cidade de Jaú, em 1973, para a CECAP, o que aponta vínculos com o que se fazia pela companhia.

FIGURA 30. PROJETO URBANÍSTICO DE APROVAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL ARAÇATUBA A COM 102 CASAS GEMINADAS DA CECAP DE 1968. AUTOR DESCONHECIDO, MAS POSSÍVEL FUNCIONÁRIO DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 31. PROJETO URBANÍSTICO (FOLHA 01) DO CONJUNTO HABITACIONAL JAÚ A COM 124 CASAS GEMINADAS DA CECAP DE 1968, CONCEBIDO PELOS ARQUITETOS HIROHIKO SAWAO E RUY GAMA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 32. PERSPECTIVA GERAL DO PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL SÃO JOSÉ DO RIO PRETO A COM 94 CASAS GEMINADAS DA CECAP DE 1966. AUTOR DESCONHECIDO, PROVÁVEL FUNCIONÁRIO DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 33. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL SÃO JOSÉ DO RIO PRETO A DE 1968. AUTOR DESCONHECIDO, PROVÁVEL FUNCIONÁRIO DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 34. PERSPECTIVA GERAL DO CONJUNTO HABITACIONAL SÃO CARLOS A DA CECAP DE 1966 COM A IMPLANTAÇÃO DE 104 CASAS GEMINADAS. AUTOR DESCONHECIDO, MAS PROVÁVEL FUNCIONÁRIO DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 35. FOTOGRAFIA ENTRE 1966 A 1968 DO CANTEIRO DE OBRAS DO CONJUNTO HABITACIONAL SÃO CARLOS A, MOSTRANDO TÉCNICAS CONSTRUTIVAS TRADICIONAIS (TIJOLO DE BARRO EM FUNDAÇÕES COM SAPATAS CORRIDAS)

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

enquadrados no PLANHAP. Dessa forma, nota-se que, mesmo antes de se tornar agente operadora e financeira do BNH, em 1972, a autarquia já se consolidava como uma promotora imobiliária definindo capitais de financiamento para sua política habitacional.

Com o modelo do SFH, centralizado no BNH, a CECAP vinculou-se, em 1976, à Secretaria de Negócios do Interior, cujo campo de ação era a execução da política do governo na assistência aos municípios, por solicitação dos prefeitos e câmaras municipais, de modo a promover o desenvolvimento em todo o estado e a produção de habitação significava essa atuação na construção de casas unifamiliares no interior.

Por meio desses recursos, a CECAP definiu-se, em 1977, como agente promotora e financeira do BNH, estando autorizada a elaborar ou contratar projetos, adquirir glebas para a construção e comercialização de empreendimentos habitacionais ou mesmo promover a locação social de habitações e ampliação e/ou melhorias de habitações existentes; a implantar equipamentos comunitários nos empreendimentos construídos e recuperar assentamentos precários, com a provisão de infraestrutura. À frente de sua administração estaria ainda Juvenal Juvêncio como seu diretor presidente até o ano de 1976, quando seria substituído posteriormente por Ismael Menezes Armond entre 1976 e 1977 e Fernando Ribeiro Durval entre 1977 a 1979.

Como agente promotora e financeira do BNH, a produção da CECAP toma impulso quantitativo e qualitativo que marcaria uma nova fase na construção de conjuntos habitacionais. De 1976 a 1978, destacam-se a construção dos conjuntos habitacionais concebidos por Vilanova Artigas, com edifícios verticais que seguiam o modelo do CECAP Zezinho Magalhães, como Marília D, Mogi Guaçu A e Jundiá A1, além do Conjunto Habitacional Serra Negra A, no município de Serra Negra, do arquiteto Abrahão Sanovicz. Vale insistir que estas propostas eram a exceção em comparação aos conjuntos de casas unifamiliares que eram ainda construídos no interior Estado de São Paulo como nas cidades de Barretos, Batatais, Cajuru, Indaiatuba, Jaú, Mogi Mirim,

Paraguaçu Paulista, Piedade, Piracicaba, São João da Boa Vista, Salto, Sumaré, Taubaté e Valinhos.

Essas unidades habitacionais verticalizadas buscavam a constituição de um habitat moderno a partir de edificações dispostas em um térreo livre e coletivo, cujo espaço doméstico se desenharia dentro de preceitos gerais de racionalidade das atividades domésticas, dos ideais do mínimo de existência e de técnicas construtivas que estimulavam a industrialização e acumulação capitalista por meio da produção imobiliária. Tal solução contribuiria para o padrão periférico da urbanização, embora esta não fosse a intenção de seus idealizadores.

De outra forma, com intuito de atender às famílias de menor poder aquisitivo, o presidente do órgão, Ismael Menezes Armond, e a Diretoria de Planejamento de Projetos sob a responsabilidade do arquiteto Alfredo Serafino Paesani¹⁹ fariam que a CECAP promovesse as bases para que, entre 1975 e 1982, fossem criados os programas PROFILURB – Lotes Urbanizados, PROMORAR – Urbanizações de Assentamentos Habitacionais e o João de Barro para o financiamento de terrenos e cestas de materiais para construção por mutirão. Estes programas foram fomentados pela política do BNH, marcando a produção em lotes extensos e possibilitando que as casas fossem ampliadas, conforme atesta-se nos projetos empreendidos à época. Iniciava-se, assim, dentro do órgão a prática da autoajuda ou autoconstrução que seria empreendida pela população de baixa renda beneficiária, como alternativa de baixo custo na produção habitacional pública. Esta solução foi também assimilada pela COHAB-SP, a partir de década de 1980.²⁰

¹⁹ Alfredo Paesani participou da construção do Conjunto CECAP Cumbica e já havia colaborado com o arquiteto Ícaro de Castro Mello, além de ter uma atuação na regulamentação da profissão ocupando cargo na direção do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB).

²⁰ Importante notar que apesar de Alfredo Paesani e Vilanova Artigas se apresentarem como comunistas, eles estavam participando da política habitacional do regime militar. Esta participação pode significar uma contradição de seus ideais políticos sobre sua atuação profissional, mas talvez ambos estivessem seguindo os preceitos do Partido Comunista que defendia que as garantias da “revolução proletária” estariam em uma etapa anterior de uma “revolução burguesa” por meio da afirmação da industrialização como base para construção da riqueza social que financiaria o que seria o Estado do proletariado. A arquitetura e a construção habitacional, nesse contexto seriam instrumentos práticos e incentivadores para essa nova organização político-social, como

FIGURA 36. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL MARÍLIA D DA CECAP ENTRE 1976 E 1978, EM EDIFÍCIOS DE TRÊS PAVIMENTOS SUSPENSOS POR PILOTIS COM 144 UNIDADES HABITACIONAIS, DE AUTORIA DO ESCRITÓRIO VILANOVA ARTIGAS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 37. CORTES E ELEVÇÕES DO CONJUNTO HABITACIONAL MARÍLIA D ENTRE 1976 E 1978 DA CECAP, DE AUTORIA DO ESCRITÓRIO VILANOVA ARTIGAS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

indica Miguel Buzzar (2014) analisando a obra teórica e prática de Vilanova Artigas. Por outro lado, esta hipótese necessitaria ainda ser investigada sobre Alfredo Paesani.

FIGURA 38. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL MOGI GUAÇU A DA CECAP COM 72 UNIDADES HABITACIONAIS, ENTRE 1976 E 1978, EM EDIFÍCIOS VERTICAIS PADRONIZADOS DE TRÊS PAVIMENTOS SUSPENSOS POR PILOTIS, DE AUTORIA DO ESCRITÓRIO VILANOVA ARTIGAS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 39. CORTES E ELEVÇÕES DO CONJUNTO HABITACIONAL MOGI GUAÇU A DA CECAP ENTRE 1976 E 1978, DE AUTORIA DO ESCRITÓRIO VILANOVA ARTIGAS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 40. MAQUETE DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO DO CONJUNTO HABITACIONAL JUNDIAÍ A COM 432 ENTRE 1971 E 1978, DE AUTORIA DO ESCRITÓRIO VILANOVA ARTIGAS

FONTE: ACERVO DA BIBLIOTECA DA FAUUSP (2018).

FIGURA 41. MAQUETE DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO DO CONJUNTO HABITACIONAL JUNDIAÍ A COM 432 ENTRE 1971 E 1978, DE AUTORIA DO ESCRITÓRIO VILANOVA ARTIGAS (DETALHE)

FONTE: ACERVO DA BIBLIOTECA DA FAUUSP (2018).

FIGURA 42. FOTOGRAFIA ENTRE 1977 A 1978 DO CONJUNTO HABITACIONAL JUNDIAÍ A1 MOSTRANDO A CONSTRUÇÃO DE 432 UNIDADES HABITACIONAIS EM BLOCOS VERTICAIS CONCEBIDOS PELO ESCRITÓRIO DO ARQUITETO VILANOVA ARTIGAS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2018).

FIGURA 43. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL SERRA NEGRA A ENTRE 1975 E 1978, COM 248 UNIDADES HABITACIONAIS EM CASAS UNIFAMILIARES E BLOCOS HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS EM 1978, DE AUTORIA DO ESCRITÓRIO DO ARQUITETO ABRAHÃO SANOVICZ

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2018).

FIGURA 44. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL CAJURU A DA CECAP ENTRE 1973 A 1977 COM 77 CASAS UNIFAMILIARES, SENDO 20 UNIDADES CONSTRUÍDAS EM 1977, DE AUTORIA DOS ARQUITETOS E ENGENHEIROS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2018).

FIGURA 45. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL PIEDADE A ENTRE 1976 E 1977 COM 56 CASAS UNIFAMILIARES CONSTRUÍDAS EM 1977, DE AUTORIA DOS ARQUITETOS E ENGENHEIROS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2018).

FIGURA 46. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL SÃO JOÃO DA BOA VISTA A – FASE 1 DA CECAP ENTRE 1976 E 1978 COM 142 CASAS UNIFAMILIARES CONSTRUÍDAS EM 1978, DE AUTORIA DO ARQUITETO JULIO CAMARGO ARTIGAS POSSÍVEL FUNCIONÁRIO DA CECAP

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2018).

Em 1979, já no governo de Paulo Salim Maluf, foi criada a Secretaria de Estado da Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia, intensificando a atuação do Estado no sentido de estimular e amparar a iniciativa privada, com o fim de incrementar o desenvolvimento das atividades econômicas ligadas aos setores secundário e terciário e de desenvolvimento científico e tecnológico. Como subordinada à esta secretaria, a CECAP participou desta política de mobilização de recursos públicos e privados, nacionais e internacionais, no intuito de elaborar programas e projetos de financiamento a médio e longo prazo, estimulando as atividades produtivas nos setores básicos da economia. A implantação de infraestruturas urbanas e habitacionais deveria ser compatível com as definições relacionadas à localização e realocação de estabelecimentos industriais e de prestações de serviços, do setor público e privado.²¹

É neste paradigma de habitação como condição de desenvolvimento econômico em face da promoção de direito e política social que, em 1980, ocorreria a desativação da CECAP por conta dos prejuízos operacionais que obrigavam ao Estado a transferir recursos financeiros, haja vista a construção dos conjuntos habitacionais sem a implementação das obras e equipamentos referentes à infraestrutura urbana e social, a insuficiência de recursos por parte das municipalidades e seu desinteresse que ocasionava atrasos na comercialização das moradias. Ademais, outros motivos legitimavam o seu fim como a existência de outras entidades estaduais como o Instituto de Previdência do Estado de São Paulo (IPESP), a CEESP e as Cohabs que tinham um papel de promotoras habitacionais com uma prática de construção habitacional semelhante.

Contraditoriamente, sua desativação foi revogada e sua atuação ampliada para a execução da política de desconcentração do desenvolvimento

²¹ Um ponto importante a ser estudado nesta década de 1979 estaria no reflexo da promulgação da Lei federal n. 6.766/79 dos loteamentos e como ela influenciou os projetos urbanísticos dos conjuntos habitacionais da companhia a partir de então, principalmente no que concerne à destinação de áreas públicas e seu desenho urbano. Como se percebe nos projetos empreendidos pelo órgão no âmbito do BNH, aparece a destinação de áreas e equipamentos comunitários o que contraria a leitura corrente da política habitacional do período como produtora de conjuntos totalmente isolados dos serviços urbanos. Portanto, trata-se de uma questão a ser pesquisada dentro de um panorama de estudos sobre a forma urbana dos projetos habitacionais da companhia nesse recorte temporal.

industrial e urbano. Nesse momento, altera-se sua denominação para Companhia de Desenvolvimento de São Paulo (CODESPAULO), em 1981, com o objetivo de promover o desenvolvimento da iniciativa empresarial a níveis locais, estimulando a aplicação de capitais nacionais e não nacionais na implantação de infraestrutura urbana e programas habitacionais para sustentação da política de interiorização e crescimento industrial. A construção de casas populares novamente estaria no plano de desenvolvimento econômico no interior do estado, compreendida naquele momento em uma política de industrialização desenvolvimentista, marca do governo do regime militar.

Sua estrutura institucional foi composta por um Diretor Presidente, o engenheiro Elias Corrêa de Camargo, nomeado em 1980, e outros três diretores sem designação específica, o economista Martiniano Xavier de Oliveira, o advogado Mario Cristini e o também advogado Bertoldo Salum que substituíram as antigas Diretoria de Obras, Diretoria Administrativa, Diretoria Financeira, Diretoria Comercial e Diretoria de Patrimônio e Crédito Imobiliário. Esses profissionais, cujas disciplinas estavam vinculadas à promoção da política de habitação do Estado de São Paulo, desde sua fundação com vistas à industrialização que ali se almejava, mantém a prática de casas unifamiliares construídas em sistemas manufaturados no interior paulista.²²

A CODESPAULO se manteria até 1984 quando no governo de André Franco Montoro teria novamente seu nome alterado para Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (CDH), ainda uma sociedade por ações com a coordenação da Secretaria da Habitação, ao invés da Secretaria da Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia como estivera até aquele momento. Sua atuação visaria ao atendimento das necessidades da população quanto à habitação e ao estímulo dos programas municipais de habitação mediante aquisição, urbanização e parcelamento de áreas, produção e comercialização de lotes, implantação de equipamentos comunitários, construção e comercialização de habitações, melhoria de habitações existentes e

²² Além desses profissionais, em março de 1983, o arquiteto Julio Camargo Artigas seria nomeado como diretor da companhia, permanecendo até 1987, muito provavelmente por sua experiência em projetos de conjuntos habitacionais por ele concebidos na época da CECAP, possivelmente como técnico funcionário da companhia.

recuperação de subhabitações em assentamentos precários. A companhia poderia promover convênios com órgãos públicos no sentido de realizar obras para o desenvolvimento habitacional e urbano de acordo com sua experiência técnica, como exposto no seu estatuto social. Sua característica executiva se manteria, tendo como Diretor Presidente o economista Pedro Paulo Martoni e os diretores o advogado Luiz Lourenço Lencioni Pereira e o arquiteto Julio Camargo Artigas ²³.

Nos meados dos anos de 1986, a política de habitação modelada pelo SFH e BNH teria fim com a extinção do último e as carteiras creditícias sendo controladas pela CEF, num momento de crise e alta inflação. Esse momento simbolizou o fim de recursos federais na promoção de habitação e a necessidade do Governo do Estado de São Paulo de organizar recursos para a política de construção de moradias.

Nesse contexto, o governo de Franco Montoro (1983 – 1987) criou o Programa Municipal de Habitação (PMH) que tinha como premissa o atendimento habitacional à população de baixa renda – um a três salários mínimos – com a participação e organização da população beneficiária com uma articulação dos municípios. Esse programa vincularia técnicos locais, profissionais autônomos das regiões onde seriam construídos os conjuntos, instituições públicas, materiais de construção e equipamentos e mão-de-obra especializada, numa política de descentralização em um momento de protagonismo das municipalidades.

Para tanto, as prefeituras a partir daquele momento deviam determinar os assentamentos habitacionais e os terrenos para a produção de moradias para firmar convênios com a CDH, e esta se responsabilizava pelos projetos e as obras a serem construídos em regime de mutirão, com o apoio dos técnicos locais da prefeitura, com exceção das obras de terraplenagem e

²³ Em reunião de diretoria de abril de 1985, o advogado Luiz Lourenço Lencioni Pereira seria substituído pela arquiteta Suely Suchodolski para a diretoria da companhia. Além disso, a economista Zélia Maria Cardoso de Mello, também seria nomeada como diretora, quando foi acrescentado mais um cargo de diretoria ocupando-o até 1986, no momento em que a economista assumiu o cargo de Secretária de Controle Financeiro do Setor Público do Ministério da Fazenda do Governo Sarney, e posteriormente tornando-se Ministra da Fazenda do Governo Collor.

FIGURA 47. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL BATATAIS B – FASE 2- DE 1982 DA CODESPAULO COM 232 CASAS UNIFAMILIARES EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS MANUFATURADOS, DE AUTORIA DOS ARQUITETOS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA.

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 48. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL INDAIATUBA A - FASE 3 - DA CODESPAULO ENTRE 1982 E 1983 COM 380 CASAS UNIFAMILIARES EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS MANUFATURADOS, DE AUTORIA DE SZPIEGEL/ MAGALHÃES ARQUITETOS ASSOCIADOS E MARIA ALZIRA MARZAGÃO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 49. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL JACAREÍ A DA CODESPAULO ENTRE 1982 E 1983 COM 866 CASAS UNIFAMILIARES EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS MANUFATURADOS, DE AUTORIA DOS ARQUITETOS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 50. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL PIRASSUNUNGA A - FASE 1 DA CODESPAULO ENTRE 1979 E 1982 PARA 541 CASAS UNIFAMILIARES, DE AUTORIA DO ARQUITETO JULIO CAMARGO ARTIGAS E OUTROS TÉCNICOS DA COMPANHIA.

FONTE:
COMPANHIA DE
DESENVOLVIMENT
O HABITACIONAL
E URBANO DO
ESTADO DE SÃO
PAULO (2017).

infraestrutura que eram executadas pelas prefeituras com a fiscalização dos engenheiros da companhia. Nesse programa, a CDH disponibilizava recursos do Estado para a compra de materiais de construção e assistência técnica à Prefeitura. Assim, o financiamento das unidades habitacionais consideraria somente o custo de material de construção haja vista que as obras seriam efetuadas pela população beneficiária em mutirão, consolidando essa prática que já havia sido iniciada na política do BNH. Os terrenos doados pelos municípios teriam prazos de financiamento entre 15 a 20 anos e prestações mensais entre 15 e 20% de um salário mínimo. Os recursos pagos seriam destinados para um fundo municipal operado pela CDH, cujo objetivo era a reprodução do PMH.

Os projetos dos conjuntos habitacionais, com previsão de construção de equipamentos coletivos, deveriam ser os mais simplificados possíveis dadas as condições sociais e econômicas. Todos os lotes seriam propostos com 200m² e as unidades habitacionais, ainda em casas térreas, em torno de 36 a 41m². A diminuição da área das moradias era acompanhada da permissão de ampliação e mudanças de funções internas de acordo com as necessidades de cada família. Ademais, a ideia do mutirão representava, politicamente, um retorno a uma tradição de organização coletiva num processo que não legitimaria a expulsão espoliativa, dado que as moradias construídas pelos beneficiários seriam valores de uso e não meios de ganhos de capital e também uma forma única de produção de moradias num período de crise econômica e poucos recursos públicos. No entanto, os mutirões implementados pela CDH eram distintos daqueles que seriam empreendidos pela Prefeitura de São Paulo entre os anos de 1989 – 1992, que articulavam os movimentos de moradia e assessorias técnicas de arquitetos que participavam ativamente da proposição dos projetos das moradias e da construção das obras. No caso da CDH, os serviços de assessoria técnica eram efetuados diretamente pelos técnicos da companhia que concebiam os projetos de urbanismo dos conjuntos, de modo que o atendimento habitacional não era articulado com movimentos de moradia e sim a partir de terrenos e demandas definidas pelos municípios.

FIGURA 53. CAPA DA CARTILHA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE 1985 DA CDH, GOVERNO FRANCO MONTORO, COM FOTOGRAFIA DOS BENEFICIÁRIOS CONSTRUINDO AS MORADIAS EM REGIME DE MUTIRÃO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 54. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL CATIGUÁ C DA CDH, DENTRO DO PROGRAMA PMH, ENTRE 1987 E 1988, COM 80 CASAS UNIFAMILIARES DE AUTORIA DOS TÉCNICOS DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 55. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL JUNDIAÍ B- FASE 1 DA CDH, DENTRO DO PROGRAMA PMH, ENTRE 1988 A 1998, DE AUTORIA DOS TÉCNICOS DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

Outra política habitacional estabelecida, em 1985, foi o Programa de Assentamento na Região Metropolitana de São Paulo, criado a partir de movimentos sociais urbanos por moradia organizados a partir de loteamentos clandestinos não assistidos pela política habitacional do BNH. A primeira iniciativa deste programa foi a formação de um estoque de terras em localizações situadas na zona Norte, Leste e Sul da cidade de São Paulo para a implantação de assentamentos habitacionais com infraestrutura e também linhas de crédito para o financiamento de lotes e material de construção, numa estratégia similar ao PMH que acontecia no interior, e cujos programas de necessidades seriam definidos com os movimentos sociais e as obras com organização mutirante.

Embora as premissas do Programa de Assentamento na Região Metropolitana estivessem postuladas, não houve uma articulação com o município de São Paulo, o que faria com que a CDH arcasse com todos os custos da produção, por isso o programa não se concretizou. As terras estocadas até aquele período originariam os primeiros conjuntos habitacionais construídos pela companhia na zona Leste de São Paulo, ao mesmo tempo em que eram iniciados os projetos de urbanização de favelas.

Em 1987, constituía-se o Programa SH1 para a construção de conjuntos habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo para o atendimento de populações moradoras de favelas e grupos sociais organizados em terrenos desapropriados, comprados ou doados pelas prefeituras. Os projetos concebiam tipologias de casas térreas, sobrados e apartamentos de um a três dormitórios com a construção realizada por empreiteiras contratadas por meio de licitação pública. As famílias atendidas deveriam ter uma renda mensal de um a cinco salários mínimos e os recursos para produção compreendidos entre 75% do Tesouro do Estado e 25% da CEF.

Passados quatro anos do governo Franco Montoro, o governador Orestes Quécia estabeleceu uma outra estratégia de política habitacional, em 1988, transformando a Secretaria de Negócios Metropolitanos em Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano. Nela estaria a CDH, além de outras instituições públicas do governo do Estado responsáveis pelo transporte público e

o planejamento territorial metropolitano. Nas exposições de motivos apresentados ao governo pelo Secretário Especial de Coordenação de Programas Alberto Goldman, a concentração de atividades relativas à habitação, serviços urbanos e obras públicas, em uma única secretaria, deu-se devido à complementariedade entre suas atividades para o desenvolvimento urbano.

Simultaneamente, por solicitação de Orestes Quércia, os serviços técnicos especializados ao estudo, planejamento, pesquisa, projeto, construção e ampliação dos edifícios públicos estaduais, pontes, viadutos e obras de artes em geral seriam executados pela CDH dada desativação do Departamento de Edifícios e Obras Públicas (DOP) por contenção de gastos. Na verdade, a CDH tornou-se, na política do estado, uma promotora imobiliária e de infraestrutura, graças sua experiência no setor da construção civil e pesada, executando projetos em diferentes áreas como o Programa Metropolitano de Saúde, a partir de um convênio entre a Secretaria Estadual de Saúde e a CDH, por meio de uma parceria com o Banco Mundial, na construção de Unidades Básicas de Saúde e Hospitais.²⁴ Consequentemente, em 1989 a CDH também se responsabilizaria pelo projeto e construção de prédios escolares de propriedade do Governo do Estado, pelo fato da Companhia de Construções Escolares do Estado de São Paulo (CONESP) ter tido suas atividades finalizadas.

Por outro lado, no mesmo ano de 1988 foi lançado pela companhia o Programa SH2 com o escopo de atender os municípios do interior do Estado em cooperação com o Poder Público Municipal, numa modalidade parecida com o PMH. A produção dos conjuntos habitacionais seria efetuada em terrenos doados pelas prefeituras, empresas municipais ou sobre aqueles de patrimônio da companhia com tipologias de casas térreas e apartamentos de dois dormitórios com obras em empreitada global – com a contratação da construção das UHs e as prefeituras executando a infraestrutura; ou em Administração Direta com as prefeituras contratando empresas para a execução das obras das

²⁴ Ao todo foram 86 Unidades Básicas de Saúde distribuídas pela Grande São Paulo e dois Hospitais Gerais. Para tanto, ver em CDHU, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. **CDHU 50 anos: Promovendo a habitação social no Estado de São Paulo**. São Paulo: KPMO, 2016.

habitações e da infraestrutura; e, por fim, em autoconstrução com os municípios implantando a infraestrutura e as moradias em mutirão. A renda familiar atendida era de um a três salários mínimos, para as modalidades de Administração Direta e Autoconstrução, e de dois a cinco salários mínimos para Empreitada Global. Os recursos seriam advindos do Tesouro do Estado (97%) e da CEF (3%).

Neste ano ainda seriam entregues os primeiros conjuntos habitacionais da CDH na cidade de São Paulo, na zona Leste, como o Conjunto Habitacional Itaquera A (A E Carvalho), com 740 moradias, e o Conjunto Habitacional São Miguel Paulista A1 (Águia de Haia I) com 1.200 moradias. Ambos seriam realizados dentro do Programa SH1.

O ano de 1989, marcou a instituição e a mudança do nome para Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e a busca de uma nova fonte de recursos para o financiamento da produção habitacional por conta de ineficiência da Loteria de Habitação, criada no mesmo ano, a qual havia sido estabelecida para angariar recursos para o Fundo Estadual da Habitação administrada pelo CEESP.

A CDHU manteria os mesmos objetivos que até o momento determinavam a sua atuação, ou seja, a elaboração e execução de projetos e construções realizadas para o atendimento habitacional para a população de baixa renda mediante aquisição, urbanização de áreas para fins de conjuntos habitacionais e melhorias de assentamentos precários. Por outro lado, em um momento de crise econômica, foi adotada a medida de acréscimo na alíquota de 1% sobre o Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS), destinado como cota-parte para a execução de projetos habitacionais de interesse da população dos municípios de todo o Estado. Esse tributo marcou o aumento de aporte na produção habitacional, na esfera estadual, quando não havia recursos federais que pudessem conformar uma política pública consistente e significavam uma estratégia de propor o desenvolvimento econômico do Estado, ao atrelar esse imposto sobre

FIGURA 56. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO DA UBS JARDIM VAZAME DE 1987 DA CDH, DE AUTORIA DOS ARQUITETOS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 57. ELEVAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO DA UBS JARDIM VAZAME DE 1987 DA CDH, DE AUTORIA DOS ARQUITETOS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

mercadorias, principalmente aquelas relacionadas aos materiais de construção utilizados na construção dos conjuntos habitacionais.

Na presidência da CDHU estava o engenheiro Walter Pedro Bodini, e os engenheiros Armando Pierre Junior, Wagner José Schmidt, Marco Antonio Biase e Geraldo Borghetti como diretores que passaram pela instituição e que marcariam ainda a presença da principal classe de profissionais a operar a política habitacional pós-BNH.

Com isso, na década de 1990, os programas habitacionais seriam propostos para beneficiar as famílias com renda familiar de até dez salários mínimos mensais, no entanto 50% dos recursos deveriam ser aplicados em programas destinados ao atendimento de famílias com renda até cinco salários mínimos, sendo que as prestações não poderiam exceder 20% da renda mensal. Em 1991, a CDHU faria parte da Secretaria da Habitação e, em 1992, o governador Luiz Antonio Fleury Filho transferiu os projetos e as obras dos equipamentos públicos que estavam sendo implantados pela companhia, para a Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS) que passaria a ser a responsável pela construção de edifícios e obras do interesse estadual.

Na gestão do governador Mario Covas (1995-1999), foi lançado o Programa Paulista de Mutirão (PMM), com a destinação de recursos às associações comunitárias e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos. Para esse atendimento, as entidades deviam promover a autogestão e ajuda mútua na produção das moradias, tendo a CDHU como responsável pelos projetos, o que recuperava uma modalidade de produção habitacional já testada pela companhia, mas informada pelas práticas dos mutirões com autogestão que foram realizados pela HABI na cidade de São Paulo. Para o interior, seria previsto o Programa Habiteto, construindo unidades habitacionais em regime de autoconstrução com a companhia repassando recursos e as prefeituras administrando as obras, viabilizando os terrenos e implantado as redes de infraestrutura básica, numa prática similar ao PMH.

Entre 1989 e a primeira década de 2000, outros programas seriam desenvolvidos para o atendimento de habitação popular e para o

desenvolvimento econômico do Estado, a partir de outros paradigmas, entre eles: o Chamamento empresarial, por meio do qual o Estado adquire moradias construídas por promotores imobiliários privados; Lotes Próprios para o qual o Estado concede créditos para construção ou aquisição de habitação; o Programa Guarapiranga com a melhoria do saneamento e a recuperação dos mananciais; o Programa de Atuação de Cortiços com financiamento do BID na construção ou reforma de habitações encortiçadas das áreas centrais e o Programa Pró-lar. Este último programa envolvia um conjunto de ações: para demandas de áreas ocupadas e grupos sociais específicos, e para uma demanda geral ou grupo organizado por entidade, em modalidades de moradias para trabalhadores rurais, mutirões associativos em parceria com cooperativas e com autoconstrução, produção por empreitada com licitação pública, habitações para servidores públicos, parceria com municípios e a continuidade dos programas SH1 e SH2 denominados como SH3 e SH4.

Também da década de 2000, destacou-se os programas de Moradias Indígenas e de Moradias para Quilombolas, para garantir melhores condições habitacionais para as comunidades indígenas e áreas remanescentes de quilombos do Estado de São Paulo, e o programa Vila Dignidade que com parceira com municípios produziria conjuntos habitacionais adaptados para idosos. Ademais, esse momento destacou a criação do Programa de Qualidade de Construção Habitacional do Estado de São Paulo, buscando estimular os segmentos do meio produtivo da construção civil no sentido de definir materiais e componentes para viabilização de construção de habitações sociais.

Contudo, como uma promotora habitacional pública, no campo de socialização das forças produtivas na urbanização capitalista, sua especificidade institucional se conformou pela atuação e a articulação de políticos e técnicos, sobretudo engenheiros, na construção de casas unifamiliares em processos construtivos manufaturados, numa ação simbolizada por um populismo com um viés ao atendimento das populações trabalhadoras, com práticas higienistas e de noções morais de lar e família, as quais se desdobrariam para a habitação como estratégia de desenvolvimento das cidades do interior paulista. Nesse interregno,

aparece a prática da autoconstrução e das urbanizações de favelas ainda como alternativas de atendimento ao povo mais pobre e que representam a principal prática que se desenvolveu após o fim da política do BNH, além da face populista na criação de programas para moradias de grupos étnicos, como os quilombolas e os indígenas. Contrariamente ao atendimento às demandas por práticas específicas e populares foram propostos meios de desenvolvimento econômico por intermédio da produção imobiliária habitacional, seja pelos seus programas habitacionais ou pela atribuição de tributos públicos para tal.

Nesse percurso institucional, os principais programas habitacionais implementados pela companhia na cidade de São Paulo, a partir de meados do ano de 1988 até a produção mais recente, aparecem nos documentos da companhia sobre distintas descrições. Tais descrições podem ser identificadas nas tabelas e mapas a seguir, tendo muitos delas características similares que sofreram alteração de acordo com as gestões governamentais.

Analizando essa produção, constata-se que foram entregues na cidade de São Paulo cerca de 81.761 moradias, no período entre 1988 a 2018, em 187 conjuntos. Entre os 22 programas habitacionais empreendidos na cidade pela CDHU – estes compreendidos como a forma de ação estatal na promoção pública de habitação – o Programa Mutirão (MUT) foi o que teve a maior produção, circunscrevendo aproximadamente 16.488 unidades habitacionais (20,17% do total de habitações entregues, na ótica do PMM criado na gestão de Mário Covas), seguido pelo Programa Chamamento Empresarial (CE) com 12.328 moradias (15,08% do total entregue no período).²⁵

²⁵ Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional. Além desse banco de dados, destaca-se a consulta ao Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM. Todas essas informações sobre a produção habitacional se referem até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados são somente os destinados à produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção. Não consideramos aqui as atuações em urbanizações de favelas e nem aqueles que não tiveram as obras das unidades habitacionais finalizadas até a data da pesquisa.

FIGURA 58. CAPA DA CARTILHA DO PROGRAMA DE ATUAÇÃO DE CORTIÇOS, IMPLEMENTADO EM 2012

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 59. CAPA DA CARTILHA DE LANÇAMENTO DO PROGRAMA DE MORADIA INDÍGENA IMPLEMENTADO EM 2012.

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

Esses dados demonstram o caráter de moradias ao povo e para desenvolvimento econômico que a companhia construiu na cidade, ou seja, garantias habitacionais para as populações mais pobres por meio de incentivos estatais para que os beneficiários construíssem suas moradias, mas por outro lado dando garantias aos promotores imobiliários e às construtoras para a acumulação de seus capitais como meio de investimento econômico.

Ademais, destaca-se a atuação da instituição nos seus primeiros programas de provisão de habitação, a partir de 1988 na passagem de CDH para CDHU, como o Programa Secretaria da Habitação 1 (SH1), Secretaria da Habitação 3 (SH3) e Secretaria da Habitação 4 (SH4) em terrenos apropriados pela companhia com a possibilidade de contratação das obras, aquisição de unidades por promotores privados ou também por meio de mutirões. Na mesma prática se enquadrariam o Sonho Meu (SM) e Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE), já na década de 2000, como desdobramentos desses primeiros anos de atuação em São Paulo, na aquisição de terras para construção de tipologias habitacionais padronizadas. Esses programas juntos desenvolveram conjuntos habitacionais nas margens periféricas da cidade, contribuindo para sua representação como territórios apartados dos serviços urbanos.

Como modo alternativo, na década de 2000, surgiram os programas de Atuação em Cortiços (COR) e seu prolongamento como o Programa de Atuação em Áreas Centrais (ACC), na construção de conjuntos habitacionais para reassentamento de famílias que habitavam imóveis encortiçados na região central, contando com recursos do BID, e que marcam cerca de 1.910 habitações (2,34% do total do período). A difusão das ações em cortiços por meio de publicação, em 2012, contribuiria para sua afirmação como certa prática de moradias na área central para o povo.

MAPA 1. LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS EMPREENDIDOS PELA PROMOTORA HABITACIONAL PUBLICA ESTADUAL - CDHU - NA CIDADE DE SÃO PAULO NO PERÍODO ENTRE 1988 A 2018

Fonte: Relatório de atuação da CDHU no Estado de São Paulo - Gestão de Governo (posição em 25/05/2018) / Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização. (posição em 07/06/2018). - Sistema de Aprovação de Empreendimentos/ CDHU - Sistema de Planejamento SISPLAN (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Terras (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Empreendimentos/ Base Cartográfica Vetorial da Área Urbana do Município de São Paulo, elaborada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (Sistema de Referência Espacial: Projeção UTM, Fuso 23 Sul, Datum Horizontal SAD69). Sistematização efetuada no software QGIS.

Ainda dentro dessa perspectiva, os anos pós-BNH indicaram o protagonismo das intervenções visando as urbanizações de favelas e, assim, a companhia também teve uma importância na construção de moradias, como caminhos para o atendimento de famílias removidas de ações dessa natureza. Delas, destacam-se os Programas de Atuação em Favelas e Áreas de Risco (PLAFR), de Reassentamento Habitacional (RH) e Reassentamento Habitacional de Risco e Favelas (RF) na construção de habitações para famílias provenientes de obras em favelas, remoções de áreas de risco e proteção ambiental, e outras intervenções urbanas de interesse político-social. Além destes programas, são importantes as moradias construídas – no âmbito do Programa Guarapiranga (GUA) e Mananciais do Alto Tietê (TIETE) – dentro de ações de recuperação ambiental das áreas de mananciais incidentes na cidade.

Paralelamente, a CDHU em São Paulo se articulava na década de 2000 com a Prefeitura, através da COHAB-SP ou da SEHAB, com o Convênio COHAB-PMSP (PI), Parceria com Municípios (PM) e o Programa Urbanização Paraisópolis (UFPAR), visando a oferta de moradias dentro das atuações em urbanizações de favelas e de reassentamento habitacional em conjunto com o município, o que demonstra também o seu papel de articuladora com os promotores públicos municipais de habitação.

Contudo, a prática dos mutirões, formalizada na companhia pelo Programa Mutirão, entre 1996 a 2002, criado na gestão do governador Mário Covas e que, como já dito, marcou a construção de habitações de promoção pública na cidade, deu lugar a partir de 2003 a outros dois programas com propósitos semelhantes: o Programa Mutirão Associativo (PLMUT) e Parceria com Associações e Cooperativas (PAC), ambos buscando diálogos com associações comunitárias ou cooperativas com práticas de autoconstrução e autogestão. Para o PLMUT, haviam processos de seleções públicas com a companhia disponibilizando terrenos, aprovando ou concebendo os projetos, executando as infraestruturas e repassando recursos financeiros para as associações para contratação de assessorias técnicas e compras de material e equipamentos de construção. Já no PAC, instaurou-se um processo de gestão compartilhada.

MAPA 2. LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS EMPREENDIDOS PELA PROMOTORA HABITACIONAL PÚBLICA ESTADUAL - CDHU - NA CIDADE DE SÃO PAULO NO PERÍODO ENTRE 1988 A 2018, SEPARADOS POR PROGRAMAS HABITACIONAIS

Fonte: Relatório de atuação da CDHU no Estado de São Paulo - Gestão de Governo (posição em 25/05/2018) / Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização. (posição em 07/06/2018). - Sistema de Aprovação de Empreendimentos/ CDHU - Sistema de Planejamento SISPLAN (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Terras (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Empreendimentos/ Base Cartográfica Vetorial da Área Urbana do Município de São Paulo, elaborada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (Sistema de Referência Espacial: Projeção UTM, Fuso 23 Sul, Datum Horizontal SAD69). Sistematização efetuada no software QGIS.

TABELA 1. PROGRAMAS HABITACIONAIS DA CDHU DESENVOLVIDOS NA CIDADE DE SÃO PAULO, ENTRE OS ANOS DE 1988 E JUNHO DE 2018, E SUAS ESPECIFICIDADES

Programas habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo	Características principais do programa habitacional
. Programa Chamamento Empresarial (CE)	Construção de conjuntos habitacionais através de empreitada integral (licitação de conjunto habitacional envolvendo terreno, projeto, mão-de-obra e material para construção, passando a envolver posteriormente os serviços de aprovação)
. Programa de Atuação em Cortiços (COR)	Recuperação de imóveis encortiçados com recursos do BID. Construção de conjuntos habitacionais para reassentamento de famílias removidas de cortiços por meio de empreitada global em terrenos desapropriados pela CDHU, ou por meio de empreitada integral com comercialização das uhs.
. Programa Guarapiranga (GUA)	Construção de conjuntos habitacionais para reassentamento de famílias removidas de áreas de influência das obras de urbanização para recuperação e melhoria das condições ambientais da Bacia Guarapiranga
. Programa de Moradia Indígena (MI)	Construção de unidades habitacionais em terras de comunidades indígenas reconhecidas do estado de São Paulo, para substituição de antigas habitações precárias com tipologias ligadas às tradições e costumes de cada comunidade.
. Programa de Mutirão (MUT)	Construção de conjuntos habitacionais em terrenos da CDHU, das Prefeituras ou de associações comunitárias, construídos por meio de mutirão. Execução de terraplenagem e infraestrutura e repasse de recursos para as associações de moradores para a execução do projeto, quando fosse o caso, construção das uhs por meio de mutirão, prevendo percentual de recursos para serviços que exigem mão-de-obra especializada
. Programa de Parceria com Associações e Cooperativas (PAC)	Construção de conjuntos habitacionais para atender a demanda organizada em associações ou cooperativas habitacionais, aperfeiçoando os processos de produção e produtos habitacionais e promovendo a utilização de terrenos, prioritariamente, inseridos na malha urbana, na modalidade de mutirão, gestão compartilhada ou autogestão.
. Programa PHAI Servidor Público (PHAI)	Construção de conjuntos habitacionais destinados aos servidores públicos viabilizando o acesso ao financiamento
. Programa Convênio COHAB-PMSP (PI)	CONVÊNIO COHAB - Construção de conjunto habitacional em terreno, projeto e construção realizada COHAB-SP, com repasse de recursos da CDHU e comercialização das unidades habitacionais
. Programa de Atuação em Favelas e Áreas de Risco (PLAFR)	Construção de conjuntos habitacionais para reassentamento de famílias removidas de assentamentos precários e áreas de risco
. Programa Mutirão Associativo (PLMUT)	Construção de conjunto habitacional em parcerias firmadas pela companhia com associações comunitárias, escolhidas por procedimento público de seleção. A CDHU disponibiliza o terreno para o programa; executa a infraestrutura, fornece ou aprova o projeto e repassa os recursos. As associações/ cooperativas indicam as famílias e, com recursos fornecidos pela companhia, compram material de construção, contratam assessoria técnica e mão de obra especializada. Sob a supervisão da companhia, administram as obras, que são executadas pelos futuros moradores em regime de mutirão
. Programa Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE)	Construção de conjunto habitacional em empreitada global, em terreno doado pelo município ou adquirido pela CDHU, ou por meio de empreitada integral (licitação envolvendo terreno, projeto, mão-de-obra e material para construção, passando a envolver posteriormente os serviços de aprovação)
. Programa Parceria com Municípios (PM)	Construção de conjuntos habitacionais em parceria com pequenos e médios municípios do estado de São Paulo na modalidade Administração Direta, com repasse de recursos financeiros às prefeituras para execução das obras, ou ao atendimento de municípios de médio porte na modalidade Empreitada, com produção direta da CDHU, responsável pelas obras das edificações e da infraestrutura
. Programa de Produção de Moradias (PD)	Construção de conjuntos habitacionais através de empreitada integral (licitação de conjunto habitacional envolvendo terreno, projeto, mão-de-obra e material para construção, passando a envolver posteriormente os serviços de aprovação)

. Programa de Reassentamento Habitacional (RH)	Parceria com os municípios para o atendimento habitacional de interesse social para famílias provenientes de remoção de áreas de risco, áreas sob influência de intervenções de obras públicas, e favelas e assentamentos precários, incluindo assentamentos em áreas de proteção ambiental, não passíveis de urbanização. Os conjuntos habitacionais são realizados principalmente por meio da modalidade de Administração Direta (repasse de recursos financeiros às prefeituras para execução das obras), ou produção direta da CDHU na modalidade empreitada global (licitação pública para construção em terreno da CDHU) ou integral (licitação de terreno, projeto, mão de obra e material para construção)
. Programa de Atuação em Áreas Centrais (AAC)	Desenvolvido para atender famílias que residam em cortiços, em áreas pré-identificadas dos municípios, com ênfase na região central da capital, visando induzir o processo de reabilitação de imóveis e conservação de áreas urbanas centrais em parceria com o BID - agente promotor e financeiro, com as prefeituras e associações de moradores
. Programa Saneamento Ambiental em Mananciais de interesse Regional - Mananciais do Alto Tietê (TIETE)	Construção de conjuntos habitacionais para reassentamento de famílias removidas de áreas de influência das obras de urbanização para recuperação e melhoria das condições ambientais da Bacia do Alto Tietê
. Programa Secretaria da Habitação 1 (SH1)	Construção de conjuntos habitacionais por meio de empreitada global, em terrenos predominantemente adquiridos pela CDHU com licitação pública das obras
. Programa Secretaria da Habitação 3 (SH3)	Para a Região Metropolitana de São Paulo, a construção de conjuntos habitacionais por meio de empreitada global, em terrenos adquiridos pela CDHU, incorporando ao longo de seu desenvolvimento também o mutirão (repasse de recursos para associações para a construção das uhs em mutirão) e a empreitada integral (licitação de conjunto habitacional envolvendo terreno, projeto, mão de obra e material, passando a envolver posteriormente os serviços de aprovação).
. Programa Secretaria da Habitação 4 (SH4)	Envolvia todos os tipos de ação em curso e previa a construção de conjuntos em empreitada global, empreitada integral, mutirão e, no interior paulista, envolvendo também a autoconstrução
. Programa Sonho Meu (SM)	Envolvia todos os tipos de ação em curso e previa a construção de conjuntos em empreitada global, empreitada integral, mutirão e, no interior paulista, envolvendo também a autoconstrução
. Programa Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários - Reassentamento Habitacional de Risco e Favelas (RF);	Conjuntos habitacionais provenientes da atuação em favelas e assentamentos precários, visando a melhoria habitacional e a qualificação socioambiental como oferta para famílias objeto da urbanização, recuperação ambiental e obras públicas de estruturação urbana que constituem demanda de interesse social.
. Programa Urbanização – Paraísopolis (UFPAR)	Ação realizada em parceria com o Município de São Paulo, para produção de unidades habitacionais para reassentamento de famílias, de modo a viabilizar a intervenção de urbanização da Favela Paraísopolis, sob responsabilidade do Município. Parte da produção e oferta de novas unidades habitacionais dá-se em terrenos da CDHU e parte em áreas doadas pelo município. Essa ação estadual de reassentamento habitacional conta, também, com aporte de recursos federais por meio do PAC - Programa de Aceleração do Crescimento.

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Sobre a descrição dos programas DENIZO, Valentina. *Os produtos da política estadual de habitação na região metropolitana de São Paulo. Elementos para análise de uma política metropolitana de habitação*. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2007.

TABELA 2. NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU ENTREGUES NA CIDADE DE SÃO PAULO POR PROGRAMA, PERÍODO E MÉDIA POR ANO

Programas habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo	Período de entrega (anos)	Nº uhs entregues (unidades)	Percentual equivalente ao total de uhs entregues (%)	Média de uhs entregues por ano (unidades/ano)
. Programa Chamamento Empresarial (CE)	1998 a 2004	12.328	15,08%	2.055
. Programa de Atuação em Cortiços (COR)	2003 a 2009	1.275	1,56%	213
. Programa Guarapiranga (GUA)	2002 a 2002	198	0,24%	198
. Programa de Moradia Indígena (MI)	2002 a 2008	115	0,14%	19
. Programa de Mutirão (MUT)	1996 a 2002	16.488	20,17%	2.748
. Programa de Parceria com Associações e Cooperativas (PAC)	2001 a 2018	5.843	7,15%	344
. Programa PHAI Servidor Público (PHAI)	2008 a 2009	1.699	2,08%	1.699
. Programa Convênio COHAB-PMSP (PI)	2002 a 2002	200	0,24%	200
. Programa de Atuação em Favelas e Áreas de Risco (PLAFR)	2003 a 2006	5.340	6,53%	1.780
. Programa Mutirão Associativo (PLMUT)	2003 a 2006	6.740	8,24%	2.247
. Programa Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE)	2003 a 2006	2.300	2,81%	767
. Programa Parceria com Municípios (PM)	2008 a 2014	224	0,27%	37
. Programa de Produção de Moradias (PD)	2006 a 2011	660	0,81%	132
. Programa de Reassentamento Habitacional (RH)	2007 a 2017	6.701	8,20%	670
. Programa de Atuação em Áreas Centrais (AAC)	2011 a 2018	635	0,78%	91
. Programa Saneamento Ambiental em Mananciais do Alto Tietê (TIETE)	2018 a 2018	96	0,12%	96
. Programa Secretaria da Habitação 1(SH1)	1988 a 1998	6.375	7,80%	638
. Programa Secretaria da Habitação 3 (SH3)	1989 a 1997	10.384	12,70%	1.298
. Programa Secretaria da Habitação 4 (SH4)	1997 a 1998	2.552	3,12%	2.552
. Programa Sonho Meu (SM)	2002 a 2003	780	0,95%	780
. Programa Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários - Reassentamento Habitacional de Risco e Favelas (RF)	2011 a 2011	550	0,67%	550
. Programa Urbanização – Paraisópolis (UFPAR)	2008 a 2008	278	0,34%	278
Total de unidades habitacionais	1988 a 2018	81.761	100%	2.725

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

Juntos, o PLMUT e o PAC, representam 12.583 uhs (15,39% do total) e, somado aos mutirões iniciados em 1996, contabilizam 29.071 uhs (35,56% do total), localizados particularmente na região Leste. O programa reforça a leitura de que a marca principal da prática habitacional pública na construção da cidade pós-BNH foi a da construção por mutirão.

Por fim, na década de 2000, também aparecem os programas para demandas específicas como o Programa de Moradia Indígena, buscando soluções habitacionais para comunidades indígenas, no caso em São Paulo na Aldeia Morro da Saudade, na região Sul, e a Aldeia Jaraguá, na região Norte, e o Programa PHAI Servidor Público, construindo moradias para servidores. Dessas atuações, percebe-se o caráter de construção de moradias populares ou para o povo que historicamente foram sendo constituídas na companhia, ao mesmo tempo em que se buscavam soluções diretas para o desenvolvimento econômico. Tais soluções ainda permaneceriam no Programa de Produção de Moradias (PM), que conjuntamente ao Chamamento Empresarial, pretendia adquirir unidades prontas de promotores privados, como construtoras, e que ambos totalizam 12.552 moradias (15,35% do total).

A partir da compreensão da história institucional do promotor público de habitação de São Paulo (CDHU) e de sua especificidade na socialização das forças produtivas no modo de reprodução social capitalista, o próximo capítulo avaliará como a conformação da urbanização da cidade de São Paulo foi determinante para localização dos conjuntos habitacionais da companhia.

TABELA 3. PRODUÇÃO HABITACIONAL DA CDHU NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

Programas habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo - Região CENTRO	Período de entrega (anos)	Nº uhs entregues (unidades)	Percentual equivalente ao total de uhs entregues (%)	Média de uhs entregues por ano (unidades/ano)
. Programa de Atuação em Cortiços (COR)	2003 a 2006	98	17,79%	33
. Programa Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE)	2004 a 2004	66	11,98%	66
. Programa de Atuação em Áreas Centrais (AAC)	2011 a 2018	387	70,24%	55
Total de unidades habitacionais	2003 a 2018	551	100%	37

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 4. PRODUÇÃO HABITACIONAL DA CDHU NA REGIÃO NORTE DA CIDADE DE SÃO PAULO

Programas habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo - Região Norte	Período de entrega (anos)	Nº uhs entregues (unidades)	Percentual equivalente ao total de uhs entregues (%)	Média de uhs entregues por ano (unidades/ano)
. Programa Chamamento Empresarial (CE)	1998 a 2004	6.440	36,19%	403
. Programa de Moradia Indígena (MI)	2002 a 2002	5	0,03%	5
. Programa de Mutirão (MUT)	1996 a 2002	3.313	18,62%	552
. Programa de Parceria com Associações e Cooperativas (PAC)	2002 a 2018	2.284	12,84%	143
. Programa de Atuação em Favelas e Áreas de Risco (PLAFR)	2004 a 2004	310	1,74%	310
. Programa Mutirão Associativo (PLMUT)	2005 a 2005	112	0,63%	112
. Programa Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE)	2003 a 2003	566	3,18%	566
. Programa Parceria com Municípios (PM)	2008 a 2011	124	0,70%	41
. Programa de Produção de Moradias (PD)	2010 a 2010	140	0,79%	140
. Programa de Reassentamento Habitacional (RH)	2008 a 2016	576	3,24%	72
. Programa Secretaria da Habitação 3 (SH3)	1989 a 1996	3.460	19,44%	494
. Programa Secretaria da Habitação 4 (SH4)	1997 a 1998	464	2,61%	464
Total de unidades habitacionais	1989 a 2018	17.794	100%	614

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 5. PRODUÇÃO HABITACIONAL DA CDHU NA REGIÃO SUL DA CIDADE DE SÃO PAULO

Programas habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo - Região Sul	Período de entrega (anos)	Nº uhs entregues (unidades)	Percentual equivalente ao total de uhs entregues (%)	Média de uhs entregues por ano (unidades/ano)
. Programa Chamamento Empresarial (CE)	1998 a 1998	1.368	10,28%	1.368
. Programa Guarapiranga (GUA)	2002 a 2002	198	1,49%	198
. Programa de Moradia Indígena (MI)	2008 a 2008	110	0,83%	110
. Programa de Mutirão (MUT)	1996 a 2002	1.193	8,97%	199
. Programa de Parceria com Associações e Cooperativas (PAC)	2011 a 2011	128	0,96%	128
. Programa PHAI Servidor Público (PHAI)	2008 a 2009	1.537	11,55%	1.537
. Programa de Atuação em Favelas e Áreas de Risco (PLAFR)	2004 a 2006	946	7,11%	473
. Programa Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE)	2003 a 2004	406	3,05%	406
. Programa de Reassentamento Habitacional (RH)	2009 a 2017	2.187	16,44%	273
. Programa Saneamento Ambiental em Mananciais de interesse Regional - Mananciais do Alto Tietê (TIETE)	2018 a 2018	96	0,72%	96
. Programa Secretaria da Habitação 1 (SH1)	1989 a 1989	660	4,96%	660
. Programa Secretaria da Habitação 3 (SH3)	1994 a 1997	2.513	18,89%	838
. Programa Secretaria da Habitação 4 (SH4)	1997 a 1997	928	6,97%	928
. Programa Sonho Meu (SM)	2002 a 2002	208	1,56%	208
. Programa Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários - Reassentamento Habitacional de Risco e Favelas (RF)	2011 a 2011	550	4,13%	550
. Programa Urbanização – Paraisópolis (UFPAR)	2008 a 2008	278	2,09%	278
Total de unidades habitacionais	1989 a 2018	13.306	100%	459

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 6. PRODUÇÃO HABITACIONAL DA CDHU NA REGIÃO LESTE DA CIDADE DE SÃO PAULO

Programas habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo - Região Leste	Período de entrega (anos)	Nº uhs entregues (unidades)	Percentual equivalente ao total de uhs entregues (%)	Média de uhs entregues por ano (unidades/ano)
. Programa Chamamento Empresarial (CE)	1998 a 1999	4.520	9,33%	4.520
. Programa de Atuação em Cortiços (COR)	2004 a 2009	1.177	2,43%	235
. Programa de Mutirão (MUT)	1996 a 2002	11.982	24,73%	1.997
. Programa de Parceria com Associações e Cooperativas (PAC)	2001 a 2017	3.131	6,46%	196
. Programa PHAI Servidor Público (PHAI)	2009 a 2009	162	0,33%	162
. Programa Convênio COHAB-PMSP (PI)	2002 a 2002	200	0,41%	200
. Programa de Atuação em Favelas e Áreas de Risco (PLAFR)	2003 a 2006	4.084	8,43%	1.361
. Programa Mutirão Associativo (PLMUT)	2003 a 2006	6.628	13,68%	2.209
. Programa Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE)	2003 a 2006	1.262	2,61%	421
. Programa Parceria com Municípios (PM)	2014 a 2014	100	0,21%	100
. Programa de Produção de Moradias (PD)	2006 a 2006	280	0,58%	280
. Programa de Reassentamento Habitacional (RH)	2007 a 2017	3.698	7,63%	370
. Programa de Atuação em Áreas Centrais (AAC)	2011 a 2014	248	0,51%	83
. Programa Secretaria da Habitação 1 (SH1)	1988 a 1998	5.715	11,80%	572
. Programa Secretaria da Habitação 3 (SH3)	1994 a 1996	3.867	7,98%	1.934
. Programa Secretaria da Habitação 4 (SH4)	1998 a 1998	816	1,68%	816
. Programa Sonho Meu (SM)	2003 a 2003	572	1,18%	572
Total de unidades habitacionais	1988 a 2017	48.442	100%	1.670

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 7. PRODUÇÃO HABITACIONAL DA CDHU NA REGIÃO OESTE DA CIDADE DE SÃO PAULO

Programas habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo - Região Oeste	Período de entrega (anos)	Nº uhs entregues (unidades)	Percentual equivalente ao total de uhs entregues (%)	Média de uhs entregues por ano (unidades/ano)
. Programa de Parceria com Associações e Cooperativas (PAC)	2009 a 2009	300	17,99%	300
. Programa de Produção de Moradias (PD)	2011 a 2011	240	14,39%	240
. Programa de Reassentamento Habitacional (RH)	2008 a 2008	240	14,39%	240
. Programa Secretaria da Habitação 3 (SH3)	1993 a 1993	544	32,61%	544
. Programa Secretaria da Habitação 4 (SH4)	1998 a 1998	344	20,62%	344
Total de unidades habitacionais	1993 a 2011	1.668	100%	93

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

CAPÍTULO 2. A TERRA

O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NA PRODUÇÃO DA
HABITAÇÃO SOCIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

FIGURA 60. MOVIMENTOS DE MORADIA EM SÃO PAULO, OCUPAÇÃO DE TERRAS EM MEADOS DOS ANOS 1980. AUTOR DESCONHECIDO

FONTE: ACERVO TÉCNICO E BIBLIOTECA DA HABI (2018).

2.1. A PROPRIEDADE DA TERRA NA PRODUÇÃO DA CIDADE NO BRASIL

Não obstante a institucionalização como uma companhia de construção de moradias sociais para o desenvolvimento, a produção arquitetônica e urbanística da CDHU, em especial os conjuntos habitacionais que prosseguiram o modelo iniciado pelo BNH em 1988, tiveram sua prática e representação marcadas pelo grau precário de inserção nos centros urbanizados, tanto do ponto de vista físico, quanto de acesso aos serviços públicos. Tal inserção deve ser compreendida considerando-se também, para além dos aspectos institucionais e políticos avaliados no capítulo anterior, a especificidade da estrutura histórica do monopólio da propriedade privada da terra e a sua mercantilização no contexto brasileiro.

De modo geral, o espaço urbano é conformado por um movimento social de transformação de elementos e matérias-primas encontradas na natureza para o desenvolvimento de um conjunto de diferentes usos e ocupações que são alocados numa base física espacial. Na modernidade e dentro da estrutura capitalista, esta alocação se divide em espaços para as atividades comerciais, de serviço e gestão, industriais, de lazer e residenciais, cada um deles com distintas características formais e de uso. Apesar dessa característica fragmentada do ponto de vista dos usos, o espaço urbano e as atividades que ele abriga são articuladas a partir de meios de comunicação e de transportes que permitem a circulação de pessoas e mercadorias. Esse espaço urbano, assim genericamente configurado e ao qual chamamos cidade, é também um espaço social material e simbólico, um campo de ação de diversos atores sociais, cujos interesses e práticas são diversos e dinâmicos (CORRÊA, 1999).

A terra, entendida como a base física espacial primeira, é também o elemento central nas relações sociais de produção do espaço urbano, por

participar ativamente da economia. Deste modo, o valor atribuído à terra, definido principalmente por seus atributos de construtibilidade e acesso, direcionaria a localização dos respectivos usos urbanos. Tal direcionamento é reforçado pela regulação da terra por um regime jurídico de propriedade privada que formalizaria um monopólio, permitindo assim que além do privilégio da localização e acesso aos bens de serviço, o seu proprietário, por meio da cobrança de uma tributação caracterizada como renda fundiária, aproprie-se de parte de uma riqueza coletiva gerada sem participar de sua produção. Afinal, seguindo a análise de Karl Marx e de seus intérpretes, entre eles, David Harvey, a renda fundiária seria o pagamento realizado ao proprietário pelo direito jurídico de usar a terra e seus elementos naturais e de vendê-la, ação que insere a terra no processo de troca geral de mercadorias, ou seja, em um processo mercantil que é garantido em grande medida pela afirmação do direito à propriedade privada, a sua localização e uso (HARVEY, 2013). Nesse raciocínio, surgiriam distintos valores de uso, cujas atividades seriam de fato mais ou menos produtivas.

A terra como base para a extração, mobilização das forças da natureza e para a reprodução agrícola teria a função de elemento direto ou meio de produção incorporado no solo. Seu valor estaria nos dons gratuitos da natureza, como a fertilidade e a geração de minérios, os quais variam em quantidade e qualidade e que caracterizariam a produtividade da força de trabalho. De acordo com essas mesmas circunstâncias naturais que são monopolizáveis e não reproduzíveis, os lucros excedentes seriam apropriados pelos proprietários fundiários como renda (HARVEY, 2013).

Por outro lado, com o foco na urbanização, a terra serviria para fundar um lugar ou um espaço onde se operariam diversas ações humanas, sejam elas de produção de mercadorias e serviços ou de reprodução da força de trabalho. Mas, a posse da propriedade privada conferiria uma exclusividade de controle sobre o espaço que o transformaria em um negócio, no qual os ganhos poderiam ser advindos da simples propriedade da terra ou da construção, atividades que compõe a produção imobiliária. A renda imobiliária se legitimaria,

portanto, pelo valor que os usos urbanos produziram e, articulados a eles, pelo grau de acessibilidade da terra à toda aglomeração urbana e sua infraestrutura – proporcionada pelas vias de comunicação e dos transportes – além de seu potencial construtivo imobiliário.

Nesse sentido, na sociedade capitalista, a terra seria um elemento organizador estrutural dos processos de acumulação capitalista, possibilitando a sua mercantilização através de seu consumo pelos meios de produção e de prestação de serviços ou como mercadoria incorporada na indústria da construção imobiliária (CORRÊA, 1999). Esse processo tem como resultado a configuração de fenômenos urbanos de centralização e especialização sócio espacial a partir da aproximação, de um lado, da terra aos serviços e equipamentos urbanos, ponto central de discussão sobre o direito e a justiça social e, de outro, do estímulo ao consumo do produto imobiliário.

"A terra é um nó na sociedade brasileira... também nas cidades".

Com esta afirmação Ermínia Maricato (1999) resume o papel da terra na cidade e as disputas na produção do espaço, a partir de sua inquietação com a criminalização, durante aos anos de 1980, dos processos de ocupação de terrenos ociosos que eram deixados para a especulação imobiliária. Essa forma de apropriação individual e restritiva de terras que define em grande medida o processo de urbanização brasileira, está na base da origem das favelas. É resultado de uma correlação de forças entre agentes sociais que exclui e segrega aqueles para quem, destituídos do título de propriedade, a cidade é o meio de reprodução da força de trabalho.

Para Maricato (1999), além dos aspectos já mencionados as características da urbanização brasileira estariam também na maneira pela qual se estruturou a industrialização, baseada em baixos salários que não incluem o custo da mercadoria habitação fixado pelo mercado privado. O financiamento habitacional, com recursos públicos, deixou a maioria da população excluída, levando-a se reproduzir a partir de formas de provisão alternativas de habitação, como cortiços, favelas e loteamentos ilegais. Ao mesmo tempo, as administrações locais implantavam obras de infraestrutura urbana que

alimentavam a especulação fundiária ao valorizar as propriedades, especialmente com a implantação de sistemas de transportes. Esta ação pública contribuiu, assim, para a dinâmica do mercado imobiliário de alta renda e para a falta de uma democratização do acesso à terra.

A melhoria dos bairros de maior renda segue uma lógica de geração e captação de rendas fundiárias e imobiliárias que tem como resultado o aumento dos preços dos terrenos e imóveis. A escassez de moradias e a segregação territorial são produtos de um mercado em que obras de interesse público são produzidas por e para atender interesses privados, beneficiando empreiteiras e demais agentes do mercado imobiliário. Além disso, a legislação urbana é aplicada de forma arbitrária em alguns espaços da cidade, permitindo a ocupação ilegal de terras e não aplicando o poder de controle e fiscalização de Estado, mas, ao mesmo tempo, esta fiscalização exercida em localizações de modo a não permitir a sua desvalorização em função de interesses do mercado imobiliário. Simultaneamente, a falta da aplicação de impostos e taxas que poderiam contribuir para a controlar o preço da terra e a captação pelo poder público da valorização imobiliária, fez com esta forma de atuação tivesse consequências depredatórias, especialmente no meio ambiente.

Dessa forma, analisando a natureza social do espaço urbano, focando o interesse para a produção imobiliária, diferentemente da produção industrial, a terra é condição necessária do produto imobiliário e não mera base física para a produção de mercadorias como em outras atividades produtivas. Com a união entre os meios de produção da construção, que se valorizam com a exploração da força de trabalho nos canteiros, e a terra cujo seu monopólio decorre de uma base espacial – esta fixada por um título jurídico de propriedade e que condiciona seu consumo por um pagamento ao proprietário realizando a renda – é gerado um produto híbrido imóvel.

Nesse movimento de transformação, a localização urbana torna-se um atributo resultante desse processo e por consequência elemento recorrente para a explicitação da valorização da terra. Esse atributo se origina a partir de sua articulação com os transportes, ou seja, o grau de acessibilidade entre os

diferentes locais de produção e reprodução em tempos de deslocamento (VILLAÇA, 2001; 2012).

Essa conclusão é frequente nas análises sobre o espaço urbano, principalmente na avaliação da produção da política habitacional promovida pelo Estado. Vejamos, por exemplo, o artigo de Marly Namur (2004) sobre a questão da localização no processo de produção habitacional pública da CDHU. Nele, a autora discute a função do Estado na implementação de conjuntos habitacionais de interesse social e como essa forma de produção pode gerar ganhos aos proprietários de terra por intermédio da especulação imobiliária advinda da escolha da localização dos empreendimentos habitacionais. Do seu ponto de vista, o Estado participa da produção da cidade na construção de conjuntos habitacionais e na implementação de infraestruturas e serviços urbanos que são executadas por empresas privadas que, afinal, influenciam na valorização da terra contribuindo no processo de segregação.

Nas proposições de Namur (2004) a ação do capital imobiliário induz a produção verticalizada nas áreas centrais e na expansão horizontal para áreas mais distantes. Nesse processo, surgem vazios urbanos, cujos terrenos ociosos se aproveitam da extensão da infraestrutura para valorização e especulação imobiliária. A escolha da localização dos conjuntos habitacionais de interesse social da CDHU, nas postulações da autora, deveria ser embasada em uma análise do desenvolvimento urbano da cidade com a ocupação dos vazios urbanos, com o aproveitamento das infraestruturas, da acessibilidade em relação aos centros nos quais existe oferta de emprego, comércio e serviços e proximidade aos equipamentos sociais. Dada a centralidade que a terra assume, portanto, no processo de urbanização e de produção de habitação, parece fundamental compreender a formação histórica da propriedade fundiária no país.

Murillo Marx (1991) constatou que a formação dos primeiros núcleos urbanos no Brasil, no período colonial foi decorrente de normas jurídicas de concessão de terras e da estruturação da vida municipal, ambas centralizadas nas ordenações da Coroa, e constituídas na relação entre o Estado Português e a Igreja. Nesse contexto, normas eclesásticas certificavam a localização de terrenos

de destaque na paisagem, com áreas contíguas livres para a implantação dos seus edifícios religiosos, dando reconhecimento e formalidade civil aos primeiros povoados. Se a aglomeração ia galgando status hierárquicos, isso ocorria norteado pela Igreja e seu edifício que se conformava como um instrumento que definiria a rede urbana das cidades brasileiras e seu desenho.

O território lusitano das Américas foi consignado à Ordem de Cristo, uma ordem militar religiosa tendo o rei português como grão-mestre, cujos bens patrimoniais se confundiam com a Coroa. Consequentemente, as primeiras divisões territoriais estavam definidas pelas capitanias hereditárias, estipuladas de forma abstrata em respectivas latitudes por meio do fracionamento *“em quinhões variáveis de mata atlântica”* (MARX, 1991). Aos donatários das capitanias caberia conceder terras, partilhando as que lhe haviam sido confiadas. Essas concessões das capitanias eram baseadas em normas do reino como as cartas de doação e os forais aos capitães-mores que não eram proprietários, mas delegados lusitanos com amplos poderes hereditários: conceder terras e criar vilas (MARX, 1991).

Como resultante dessa forma de divisão territorial, surge o sistema de sesmarias no qual a propriedade era fracionada e cedida de forma gratuita sob a exigência de apenas um tributo, o dízimo, décima parte da produção devida a Ordem de Cristo, além da obrigatoriedade de explorá-la com usos produtivos como o cultivo agrícola. Suas dimensões eram baseadas em formações geográficas identificáveis com um tamanho máximo recomendado, o que gerava certas imprecisões na definição dos limites das glebas concedidas (MARX, 1991).

Concomitantemente, ainda segundo do autor, o patrimônio fundiário religioso se formou com porções de terra que eram doadas nominalmente a uma devoção ou santo padroeiro, ou mesmo doada por detentores de glebas vizinhas. Além da terra, outras doações poderiam ser realizadas para a construção da edificação eclesiástica que ainda, para garantir sua sobrevivência, podia ceder parcelas de suas glebas aos interessados em habitar junto ao templo, garantindo uma forma de arrecadação de tributos e

uma comunidade que justificaria sua construção e legalização perante a cúria. Eram parcelas de terra para o plantio e o habitar, com concessões por aforamento, como possibilidades de apropriação de terras fora do circuito do regime sesmarial.

Na medida em que essas pequenas comunidades ou freguesias se expandiam e se tornavam vilas recebiam as casas de câmara e cadeia responsáveis pela administração municipal e a concessão das terras pela Coroa denominar-se-ia de *rossio* para usufruto comum dos moradores e de responsabilidade das mesmas casas de câmara e cadeia, definindo a organização espacial do núcleo urbano. O parcelamento dos *rossios* destinava as *datas*, ou seja, concessões de terra para aqueles que quisessem se estabelecer numa vila ou cidade (MARX, 1991).

Nos dizeres de Murillo Marx, a urbanização das cidades brasileiras foi configurada por uma estrutura fundiária manifestada entre patrimônios religiosos dos templos, patrimônios públicos das vilas e patrimônios leigos das sesmarias e *datas* de terra. Entretanto, o regime de sesmarias seria suspenso em 1822, sendo que em 1850, com a Lei de Terras, a forma de apropriação fundiária se daria por meio de compra e venda, trazendo a emergência na precisão do parcelamento e dos limites das terras, culminando na separação entre o Estado e a Igreja.

Essa passagem da forma de concessão de terras para o regime de compra e venda modificou, de acordo com José de Souza Martins (2013), o que se poderia chamar de acumulação primitiva brasileira, num momento de transposição da produção agrícola cafeeira com trabalho escravo para o modelo do colonato com emprego do trabalho livre imigrante, base que fomentaria o início da industrialização, bem como a urbanização da cidade de São Paulo.

A produção do café com mão-de-obra escrava era sujeitada ao comércio de força de trabalho, tendo o fazendeiro a necessidade de extrair de seu lucro um capital para aquisição de escravos, cujo monopólio garantia o recebimento de um tributo na forma de renda ao traficante de negros. Nessa

lógica, a terra sem trabalho não tinha valor ao contrário do trabalho que tinha alto valor (MARTINS, 2013).

Com o fim do tráfico negreiro e a Lei de Terras em 1850, houve um aumento no preço dos escravos culminando numa crise da mão-de-obra no país, levando a abolição da escravatura e a imposição de alternativas para formação de trabalhadores. Dessa maneira, o governo subvencionou a imigração de trabalhadores estrangeiros como força de trabalho para as fazendas de café. A medida garantiu a liberdade de adiantamento de capital excedente na forma de renda ao traficante de escravos, além de levar à ampliação das áreas cafeeiras que, com a Lei de Terras consolidava os interesses dos grandes latifundiários, dificultando o acesso a terra aos trabalhadores e permitindo a captação de rendas fundiárias que possibilitaram a captação de empréstimos e investimentos em outros setores produtivos como indústrias, ferrovias, bancos e empresas comerciais (MARTINS, 2013).

A Lei de Terras de 1850, portanto, não vinha para assegurar uma democracia ao acesso à propriedade fundiária, e sim para manter um monopólio de uma classe para interditar o acesso do lavrador pobre à terra, impedindo-o de trabalhar para si e obrigando-o a trabalhar para terceiros. Sob outro ponto de vista, para as cidades, a lei teve como fim um processo no qual o município era o fornecedor de terras para lotes urbanos ou chácaras, surgindo o detentor particular, cujos quintais e terrenos maiores dariam início aos primeiros loteamentos, gerando o lote como módulo quadrangular do solo que veicula os interesses dos lucros dos vendedores e as necessidades dos compradores. Nesse momento, origina-se a fronteira entre o chão público e o privado (MARX, 1991).

Seria nesse movimento do chão comum para o lote urbano, num novo eixo de acumulação de riqueza e reprodução da sociedade brasileira, em meados de 1850, que a urbanização da cidade de São Paulo delimitaria – seja por aspirações políticas, sociais e técnicas concretizadas em formas espaciais, e intervenções e legislações urbanísticas – as fronteiras de localização da habitação popular empreendida pelo Estado, no caso em investigação a CDHU a partir dos anos 1980.

2.2. A URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO NA PRODUÇÃO DE UMA FRONTEIRA SOCIAL

Nesse marco social regulado pela promulgação da Lei de Terras em 1850, a propriedade fundiária tornou-se uma mercadoria, captando riqueza por meio de renda e consolidando o modo de reprodução da sociedade capitalista com consequências diretas no processo de urbanização, como apreendido no fenômeno urbano da cidade de São Paulo.

Até meados do século XIX, São Paulo não passava de uma vila e não tinha importância alguma para a economia brasileira que estava centrada no eixo Nordeste, em especial no Rio de Janeiro e em Minas Gerais. Essa posição econômica se transformaria por volta de 1850 com a expansão do cultivo do café na região do oeste paulista, primeiramente com a importação de mão de obra escrava de todo o país, e após, por conta da crise escravista, substituída por uma política de importação subsidiada e depois espontânea de imigrantes, sobretudo europeus, para trabalhar nas fazendas do interior da província (ROLNIK, 2017).

A cultura cafeeira transformou a cidade, definindo-a com um local de conexão entre as regiões produtoras e o Porto de Santos, dessa forma tendo os seus vales cortados por linhas ferroviárias. Seu centro histórico, anteriormente pouco segregado e delimitado pela colina triangular estruturada pelas igrejas e ordens coloniais do Carmo, São Francisco e São Bento – num núcleo urbano onde eram localizadas residências senhoriais ou casas populares, comércio, armazéns, mercados e oficinas – sofreria reformas urbanas com a implantação de parques e equipamentos públicos como o Vale do Anhangabaú e o Teatro Municipal, além de obras de alargamento de ruas e vielas, pavimentação e arborização que dariam expansão e um ar europeu modernizante à capital do café e cujas intervenções eram formuladas por engenheiros da Diretoria de Obras da cidade e por urbanistas estrangeiros. Além dessa pequena área central,

situava-se o cinturão de chácaras que era resultado da divisão das sesmarias rurais (ROLNIK, 2017).

Sobre essa relação do Estado e o espaço urbano, na ótica da organização das áreas urbanas através de planos e projetos, dentro de um campo ideológico de planejamento urbano para hegemonia das classes sociais dominantes, Flávio Villaça (2004) avalia que o primeiro ciclo de ações planejadoras sobre a urbanização de São Paulo estaria centralizado pelos planos de melhoramentos e embelezamentos, herdeiros de um urbanismo europeu monumental, como forma de dar uma qualidade estética à paisagem da cidade. Tais planos serviram também para expulsar as populações pobres do centro da cidade, por meio de zoneamentos e códigos de posturas que proibiam os cortiços – principal empreendimento imobiliário em tempos de imigração de massa – e garantiram as infraestruturas necessárias para a produção e acumulação capitalista de matriz cafeeira.

Desse processo, nas políticas urbanas da República Velha em São Paulo, com a separação entre a propriedade e a efetiva ocupação, devida à mercantilização da terra com o regime de compra e venda a partir de 1850, promoveu-se uma transformação na forma da cidade na medida em que apareceu a figura do loteamento ou arruamento, lembrando que já em 1831 a concessão de lotes era realizada somente a partir de um plano viário prévio (ROLNIK, 1997).

É neste contexto que surgem as primeiras posturas municipais, definindo alinhamentos de ruas e edificações, com a demarcação precisa do limite da servidão pública, e a definição da rua como meio de circulação proibindo sua ocupação com atividades populares como venda de produtos em barracas ou tabuleiros (ROLNIK, 1997).

Esse movimento trouxe como resultado um conjunto sistematizado de leis urbanísticas: o Código de Posturas de 1875, revisto e ampliado em 1886. Por seu intermédio, foi demarcado uma zona urbana correspondente à área central da cidade, onde eram empreendidas as obras de embelezamento e eram proibidas a construção dos cortiços, sendo que seu desenho seria sucessivamente atualizado com a concepção básica de se manter uma zona urbana cada vez mais regulada e zonas suburbanas e rurais que poderiam ser ocupadas com outros tipos de usos como matadouros, cemitérios, indústrias e cortiços. Ademais, a lei incentivava a construção de casas operárias com áreas mínimas, proibindo habitações coletivas, visando o controle de doenças e epidemias numa perspectiva de um urbanismo que, além de embelezar, conformava-se como higienista (ROLNIK, 1997).

Os investimentos em projetos de saneamento eram justificados para manter os esforços do governo para formar uma mão de obra que estava sendo subsidiada. Isto legitimou a implementação de comissões de saneamento e a promulgação do Código Sanitário Estadual, em 1894, que representou a atuação do Estado no território popular através de políticas sanitaristas. Com mesmo viés, seria criado a Diretoria de Higiene e a concessão da Companhia Cantareira de Águas e Esgotos no sentido de implementar os serviços de saneamento nos bairros centrais, sobretudo naqueles onde os cortiços estavam sendo proibidos por serem entendidos como foco de doenças e epidemias (BONDUKI, 1998; ROLNIK, 1997).

Em compasso com estas normas urbanísticas higienistas e embelezadoras, apareceriam os primeiros loteamentos residenciais exclusivos como Campos Elísios, Higienópolis e a Avenida Paulista, além dos loteamentos da Companhia City, entre os anos de 1910 e 1920, que configuraram o setor sudoeste como o mais valorizado da cidade. Um conjunto de normas definiriam uma particularidade no modo de construir desses bairros para as elites, em lotes extensos com recuos mínimos para as construções dos palacetes no meio dos terrenos. Por outro lado, as infraestruturas urbanas como transporte por bondes, iluminação pública e telefonia eram controlados por uma concessão, dada a uma

empresa de capital misto anglo-canadense – a Light & Power – que se articulava a empreendedores imobiliários na valorização e na abertura de frentes de especulação imobiliária e ditava quem seria beneficiado e quem seria excluído da provisão de serviços urbanos, em uma cidade cuja urbanização se acelerava (ROLNIK, 1997; 2017).

Com a economia do café, configurou-se a segregação espacial da cidade com territórios específicos e separados para cada atividade de cada grupo social. Além desses bairros para as elites cafeeiras, com as ondas imigratórias de italianos, espanhóis, sírios libaneses e japoneses, São Paulo viveria seu primeiro surto industrial que ocuparia suas várzeas por onde passavam as ferrovias e que constituiriam bairros operários como Lapa, Bom Retiro, Brás, Pari, Belém, Mooca e Ipiranga onde se formaram as primeiras colônias de imigrantes os quais seriam abrigados em casas coletivas, pensões, vilas e cortiços de aluguel (ROLNIK, 2017).

Contudo, a política urbana em São Paulo na República Velha afiguraria a gênese da cidade em uma ordem urbanística com fronteiras entre as classes sociais, ou seja, uma região central investida de urbanismo destinada às elites a qual seria contraposta a um espaço puramente funcional sem regras e bem fora desse centro onde se mescla o trabalho e as moradias dos pobres (ROLNIK, 1997).

Nesse caminho, na década de 1900, surgiriam as primeiras leis que isentavam de impostos municipais a construção de vilas operárias de acordo com o padrão municipal e fora do perímetro urbano. Com a revisão das posturas municipais esboçada em 1917 e aprovada em 1929, a cidade seria marcada por um primeiro zoneamento, contando com uma zona central, na qual as obras de embelezamento e saneamento ainda eram exercidas, uma zona urbana, uma zona suburbana e também uma zona rural. Em complemento, em 1923, incluíram-se a esse zoneamento regras de aberturas de loteamentos com uma lei que determinava que quem desejasse abrir ruas deveria apresentar um plano, realizado a partir de diretrizes viárias, e com doação de áreas ao poder público (20% para as vias e 5, 7 ou 10% para espaços livres), tendo o lote

FIGURA 62. PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO COM IDENTIFICAÇÃO DOS PRIMEIROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS EDITADA POR UGO BONVICINI EM 1893, NA QUAL SE PERCEBE A EXPANSÃO DA CIDADE COM OS SEUS LOTEAMENTOS EXCLUSIVOS COMO CAMPOS ELÍSIOS E SANTA CECÍLIA E OS BAIRROS OPERÁRIOS DE IMIGRANTES COMO MOOCA, PARI E BRÁS

FONTE: ARQUIVO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – MEMÓRIA PÚBLICA (2019).

mínimo com 330 metros quadrados e frente mínima de 10 metros (ROLNIK, 1997).

Os anos 1920 e 1930 marcariam a inserção da cidade no circuito cultural internacional, alinhando-se a um processo de modernização. São Paulo assistiria um grande surto de crescimento demográfico e industrial, iniciado por um movimento de substituição de importações, voltado para a produção nacional de bens de capital e consumo do mercado interno, que fez emergir o proletariado urbano e novas demandas por terrenos e habitação (ROLNIK, 2017).

A partir destas décadas, constituía-se um novo grupo social, ou seja, uma classe média urbana de pequenos comerciantes, construtores, funcionários públicos e senhores de cortiços e vilas. O governo municipal seria marcado por um forte teor nacionalista e seria dado início a era das grandes obras viárias em uma prática urbanística dada pela presença crescente do automóvel e do ônibus. Pioneiro dessas ações e nova visada urbana foi o Plano de Avenidas (1930) de Prestes Maia que propunha um modelo de intervenção rodoviarista dentro de um esquema de vias radiais e perimetrais em torno do centro histórico, com um sentido de ampliá-lo e de criar novas áreas de expansão imobiliária e de infraestrutura urbana.

Algumas vias propostas no plano seriam concretizadas no momento em que teve fim a concessão da Light nos serviços de transporte, em 1947, e a substituição pelo sistema de ônibus com a Companhia Municipal de Transportes Coletivos (CMTC) que ampliou o acesso aos bairros populares e que, juntamente ao processo de autoconstrução da moradia, daria potencialidade ao movimento de expansão periférica em loteamentos clandestinos e irregulares carentes de serviços urbanos (CAMPOS; SOMEKH, 2008; ROLNIK, 2017).

Esse padrão de urbanização, principalmente nos anos de 1940, deu ensejo a verticalização do centro e a consolidação da região centro-sudoeste com a concentração dos bairros residenciais de alta renda e a expansão dos loteamentos periféricos informais. Do ponto de vista do planejamento urbano, teve fim o ciclo embelezador que daria lugar aos planos de infraestruturas para uma cidade eficiente para a reprodução da força de trabalho e do capital

imobiliário. Foi a época dos diagnósticos físicos, sociais e econômicos sobre a cidade e a construção do Departamento Municipal de Urbanismo, contribuindo na consolidação dos decretos e leis de zoneamento, de inspiração norteamericana, que impulsionaria a formação na cidade de espaços destinados às classes mais abastadas e às classes populares, cujos loteamentos passariam a ser sistematicamente anistiados com a oficialização de suas ruas (FELDMAN, 2005; ROLNIK, 1997; VILLAÇA, 2004).

Diferentemente do que era realizado pelo Código de Posturas de 1886, o zoneamento começaria a ser entendido como instrumento de planejamento urbano, como um conjunto de diferentes regras para diferentes partes da cidade e como objeto primordial para proteger os valores imobiliários com o controle da utilização da terra urbana. Essa experiência legal é constatada nos zoneamentos formulados para serem aplicados nas áreas onde haviam sido abertos os loteamentos residenciais de alto padrão, como aqueles empreendidos pela Companhia City, confirmando o seu uso como instrumento discriminatório e de especulação da velha ordem segregatória da cidade (FELDMAN, 2005).

De uma estratégia de definição de ruas estritamente residências, passou-se a demarcação de zonas constituídas por agrupamentos de bairros para garantir padrões de ocupação e funcionalidade dessas áreas, conforme usos e classes sociais. Um zoneamento geral já estaria definido em 1957, mas uma lei que o formalizasse só foi promulgada em 1972 (FELDMAN, 2005).

É durante o crescimento urbano dos anos de 1960 e 1970 que ocorrerá o fenômeno da conurbação, ou seja, a junção dos limites urbanizados com municípios da atual região metropolitana, sobretudo Osasco e Taboão da Serra, dados também por um movimento de migrações internas de populações advindas de Minas Gerais, do Nordeste e do interior do estado de São Paulo, configurando uma nova cartografia étnica. Foi um período em que São Paulo se tornou sede de grandes empresas, com uma multidão de vendedores ambulantes e apartamentos luxuosos nos bairros das classes mais abastadas, num processo de deslocamento e abandono do centro histórico como local de consumo das

FIGURA 64. MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. LOCALIZAÇÃO DO CRESCIMENTO VERTICAL 1940-1957

FONTE: (SOMEKH, 1987 APUD FELDMAN, 2005 P.145)

FIGURA 65. MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. ÁREAS COM OFERTAS DE TERRENOS COM PREÇOS MAIS ALTOS, 1942-1959

FONTE: (COGEP, 1979 APUD FELDMAN, 2005 P.145)

FIGURA 66. MAPA DA CIDADE DE SÃO PAULO COM A ESPACIALIZAÇÃO DOS DECRETOS E LEIS DE ZONEAMENTO EDITADOS ENTRE 1931 A 1946. DEFINIÇÃO DE RUAS ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS E O INÍCIO DO AGRUPAMENTO DE ÁREAS TAMBÉM DE EXCLUSIVIDADE RESIDENCIAL, AMBOS LOCALIZADOS NOS BAIRROS DAS ELITES VISANDO SUA PROTEÇÃO E MANUTENÇÃO

FONTE: (FELDMAN, 2005)

FIGURA 67. MAPA DA CIDADE DE SÃO PAULO COM A ESPACIALIZAÇÃO DOS DECRETOS E LEIS DE ZONEAMENTO EDITADOS ENTRE 1947 A 1957. AGRUPAMENTO DE ÁREAS LOCALIZADAS NOS LOTEAMENTOS DAS ELITES (COMPANHIA CITY)

FONTE: (FELDMAN, 2005)

elites para a direção da Avenida Paulista, além das primeiras linhas de metrô e outras obras de infraestrutura viária (ROLNIK, 2017).

Na escala do planejamento urbano paulistano, marca-se o momento denominado por Villaça (2004) de super-planos, ou seja, planos com um viés econômico e geridos por um aparato político-institucional de caráter tecnocrático. Isso se praticaria na elaboração do Plano Urbanístico Básico (PUB) de 1968 que não sairia do papel, mas que contribuiria com seus pressupostos para a promulgação, em 1971, do primeiro plano geral para a cidade que se denominava Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI). Este plano definiu parâmetros de uso e ocupação do solo que seriam estabelecidos na Lei de Zoneamento de 1972 (CAMPOS; SOMEKH, 2008).

A Lei de Zoneamento de 1972 acentuou a segregação histórica da cidade ao propor a verticalização nos bairros onde este processo já acontecia (zonas 3, 4 e 5); acolher como norma de ocupação os loteamentos da Companhia City como zona 1 e dar legitimidade às zonas exclusiva ou predominantemente industriais que já possuíam essa atividade (zonas 6 e 7), permitindo assim a expansão da atividade comercial nos eixos já ocupados. Para o restante da cidade, predominantemente residencial de média e baixa densidade, o zoneamento determinou uma zona mista (zona 2) de baixa densidade, principalmente em suas fronteiras periféricas, onde também foram definidas áreas objeto de planos específicos (Z8) pelo município (CAMPOS; SOMEKH, 2008; ROLNIK, 2017).

Nas zonas 1 e 2, os coeficientes de aproveitamento seriam de apenas uma vez a área do terreno; na zona 3, duas vezes e meia, sendo que esses três zoneamentos teriam taxa de ocupação de 50%. Na zona 4, o coeficiente seria de três vezes a área do terreno com uma taxa de ocupação de 70%. Na zona 5, seria de três vezes e meia com taxa de 80%. Contudo, o coeficiente quatro só poderia ser atingido nas zonas 3, 4 e 5, reduzindo-se a taxa de ocupação do lote por meio de um mecanismo que se denominou “Fórmula de Adiron” que determinou que a elevação dos coeficientes de aproveitamento seria possível com a redução das taxas de ocupação como meio de

FIGURA 68. MAPA DA LEI DE ZONEAMENTO Nº 7.805 DE 1972 COM A INDICAÇÃO DAS CATEGORIAS DE ZONAS. ALTA DENSIDADE NO CENTRO E MANUTENÇÃO DE ÁREAS RESIDENCIAIS NO SETOR SUDOESTE PARA PROTEÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ZONAS DE BAIXA DENSIDADE E DE USOS ESPECIAIS COM PLANOS ESPECÍFICOS NAS PERIFERIAS

FONTE: (FELDMAN, 2005)

proporcionar iluminação, insolação e ventilação nas edificações que fossem construídas, mantendo-se, portanto, princípios higienistas na produção do espaço. Ademais, a fórmula também podia ser adotada na zona 2, mas aplicada somente para conjuntos habitacionais que pudessem atingir este coeficiente com a construção de edifícios mais altos e esguios (CAMPOS; SOMEKH, 2008).

Transformações na legislação ocorreriam até os anos de 1980, indicando o caráter de adequação à dinâmica de crescimento de São Paulo, num momento de maior participação popular com a ascensão dos movimentos sociais nas decisões sobre a política urbana do município, graças à redemocratização do país. É nos anos de 1980 que seriam propostos novos planos diretores para a cidade, respectivamente em 1985, 1988 e 1991, com a proposição de ocupar vazios urbanos, revisar pontualmente o zoneamento e criar as Operações Urbanas e Interligadas. Este instrumento de parceria público – privada tinha o sentido de demarcar áreas no território da cidade para a implementação de projetos e infraestruturas urbanas de remodelação, com a captação da valorização imobiliária de empreendedores imobiliários que obtivessem da Prefeitura o direito de construir com metragens acima das permitidas pelo zoneamento – o solo criado. Em contrapartida, estes empreendedores tinham que construir moradias populares ou aportar recursos financeiros para um fundo municipal para futuras obras urbanas. Além disso, outros instrumentos seriam propostos como o direito de preempção, o direito de superfície, o uso compulsório do solo e a tributação progressiva que seriam estipulados posteriormente no Estatuto da Cidade da década de 2000 (CAMPOS; SOMEKH, 2008).

Nos séculos XX e XXI, São Paulo se afirma como um centro de negócios financeiros, shoppings centers, do setor de serviços e dos condomínios fechados e, por outro lado, é a cidade do reconhecimento das favelas e assentamentos informais. Os planos diretores que foram propostos nas décadas de 1980 e início dos anos 1990, apesar de não terem sido aprovados, situavam-se em um novo marco de planejamento com a participação dos atores

intervenientes na cidade, sobretudo no Plano Diretor proposto em 1991, na gestão de Luiza Erundina (CAMPOS; SOMEKH, 2008).

Partindo-se do reconhecimento da cidade real e de suas formas habitacionais, foram formulados durante essa administração a justa distribuição tanto dos ônus, quanto dos benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura – com as Operações Interligadas – além da racionalização da infraestrutura instalada, a regularização fundiária e a urbanização específica das áreas de população de baixa renda, o que teria reflexo nos anos subsequentes para os instrumentos urbanísticos como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que demarcavam áreas objeto de ações e parâmetros de ocupação distintos, como também do coeficiente de aproveitamento um para toda a cidade. Contudo, embora houvesse novas práticas e reflexões sobre a produção da cidade, os pressupostos de zoneamento definidos em 1972 seriam mantidos até 2004 com a promulgação de uma nova lei de uso e ocupação do solo após a implementação do Plano Diretor Participativo de 2002 na gestão da prefeita Marta Suplicy, salvo algumas alterações ao longo desse período (CAMPOS; SOMEKH, 2008).

É nesse espaço social através da mercantilização da terra e uma urbanização que segrega reincidentemente classes sociais que se delimitaram as terras urbanas que seriam apropriadas pela CDHU no final da década de 1980. Por intermédio de uma matriz urbanizadora, foi se constituindo uma fronteira espacial das áreas mais valorizadas as quais o preço da terra era mais alto e outras áreas mais distantes dos serviços urbanos ocupadas pelos setores populares nos loteamentos informais e onde seriam inseridos também os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado. Dessa forma, a socialização das forças produtivas por meio de construções de moradias para o desenvolvimento seria locada num modelo urbano, cuja reprodução, por práticas políticas e econômicas, seria marcada por uma divisão sócio espacial.

2.3. A APROPRIAÇÃO DE TERRAS PELA CDHU E A LOCALIZAÇÃO URBANA DE SEUS CONJUNTOS HABITACIONAIS

As primeiras terras da CDHU na cidade de São Paulo, com conjuntos habitacionais construídos, estão localizadas na zona Leste da cidade e foram obtidas por meio de desapropriação no ano de 1988, num momento em que as diretrizes do zoneamento estipuladas pela Lei nº 7.805 de 1972 ainda eram praticadas, mesmo após suas alterações e a inclusão de novas zonas de uso. Entre 1988 a 2002, período no qual vigorou de modo geral os pressupostos desse primeiro zoneamento total para a cidade, a produção da CDHU estaria preponderantemente localizada em áreas que originalmente foram demarcadas como Z2 e como Z8, sendo esta última caracterizada como área objeto de usos específicos ou zona rural.²⁶

Dessa forma, através de ações políticas e de intervenção urbana para manutenção da valorização imobiliária em determinadas áreas, foi fundamental o zoneamento de 1972 e suas revisões até 2002 para que a localização dos conjuntos habitacionais estivessem nos limites do perímetro urbanizado em terrenos mais baratos, na proximidade do perímetro rural, muitas vezes locados fora do mapa oficial da lei, acentuando o grau de exclusão dessas terras e das moradias com relação a cidade. Tal procedimento se dá sobretudo a partir dos anos de 1970, com a produção habitacional impulsionada pelas

²⁶ Os terrenos foram desapropriados pela companhia, com registro nos títulos de propriedade, após a revisão da lei de zoneamento em meados dos anos de 1980, quando houve a inclusão de novas zonas de uso como Z9 e Z10 e a regulamentação de novos tipos de ocupação na Z8. Para uma análise mais concisa sobre o resultado dessas revisões do zoneamento na definição da viabilidade das terras obtidas para produção habitacional entre 1988 e 2002, período que vai até a aprovação do novo Plano Diretor Participativo de 2002, é necessário um levantamento com mapeamento de todos os perímetros dessas zonas a partir da legislação, o que pode ser realizado em uma etapa posterior de pesquisa. Porém, as constatações até aqui dissertadas, comparando o mapa de lei de 1972 com os conjuntos entregues entre 1988 a 2002, são suficientes para demonstrar o caráter de exclusão que as políticas urbanas determinaram com a manutenção das áreas mais valorizadas próximas das infraestruturas urbanas e as terras baratas e viáveis para a promoção habitacional, distantes dos serviços urbanos.

políticas empreendidas pelo BNH, com a promoção da COHAB-SP. No caso da CDHU, no período entre 1988 a 2002, os terrenos obtidos por desapropriação estariam localizados em distritos como Cangaíba, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianazes, Itaquera e São Miguel Paulista.²⁷

A lei de zoneamento de 1972, com suas alterações, seria o principal instrumento da política urbana da cidade até o ano de 2002, quando foi aprovado um novo Plano Diretor (Lei nº 13.430), participativo e promulgada uma nova lei de uso e ocupação do solo (Lei nº 13.885), em 2004. Tais medidas foram definidas dentro de um modelo de planejamento urbano descentralizado no qual cada subprefeitura implementaria um plano regional com a indicação das zonas de uso, bem como os parâmetros de ocupação, de acordo com os objetivos do novo plano diretor que estabelecia instrumentos urbanísticos definidos no Estatuto da Cidade, lei federal nº 10.257 aprovada em 2001.

O Estatuto da Cidade regulamentou os artigos da Constituição Federal no que concerne à função social da propriedade. Dessa forma, criou instrumentos urbanísticos como o IPTU progressivo no tempo, a outorga onerosa do direito de construir, o parcelamento e uso do solo compulsório, as operações urbanas e as zonas especiais de interesse social, no sentido de recuperar parte da valorização imobiliária de imóveis privados, por conta dos investimentos públicos no espaço, e também garantir terrenos para a implementação de políticas habitacionais com a construção de conjuntos e a urbanização de assentamentos precários. Além desses mecanismos que buscariam cumprir a função social da propriedade fundiária e imobiliária, o Estatuto da Cidade determinou que, em municípios com mais de 20 mil habitantes, seria obrigatória

²⁷ Os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos – seja por desapropriação, doação ou compra – e que até o momento da investigação (junho/2018) encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras. Contudo, os mapas que seguem na dissertação retratam a realidade da produção do espaço pela promotora habitacional, cujos terrenos legitimaram-se como viabilidade técnico-financeira. O levantamento e análise de todas as suas terras na cidade de São Paulo, com vistas à sua articulação com a história da política urbana da cidade, poderá ser objeto de outras investigações que poderão corroborar ou superar as constatações até aqui indicadas.

MAPA 3. LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO ENTREGUES NO PERÍODO ENTRE 1988 A 2002 - PRODUÇÃO NAS BORDAS PERIFÉRICAS DA CIDADE EM ANTIGAS ZONAS Z2 E Z8 DA LEI DE ZONEAMENTO DE 1972

Fonte: Relatório de atuação da CDHU no Estado de São Paulo - Gestão de Governo (posição em 25/05/2018) / Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização. (posição em 07/06/2018). - Sistema de Aprovação de Empreendimentos/ CDHU - Sistema de Planejamento SISPLAN (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Terras (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Empreendimentos/ Base Cartográfica Vetorial da Área Urbana do Município de São Paulo, elaborada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (Sistema de Referência Espacial: Projeção UTM, Fuso 23 Sul, Datum Horizontal SAD69). Sistematização efetuada no software QGIS. Obs.: Os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos - seja por desapropriação, doação ou compra - e que até o momento da investigação (junho/2018) encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

a aprovação de um plano diretor participativo com o intuito de adotar os instrumentos urbanísticos formuladas pela lei federal.

Foi nesse Plano Diretor Participativo de São Paulo de 2002, que se definiu um novo zoneamento para cidade com a criação de zonas industriais, zonas exclusivamente residenciais e zonas mistas para o uso habitacional e comercial, além de perímetros de ZEIS que foram definidas em áreas de conjuntos habitacionais, favelas, cortiços e em terrenos com potencial para a viabilização de políticas públicas de habitação.

Apesar das críticas que se faça sobre as disputas e a real efetividade em torno das ZEIS, comparando a produção da CDHU, entre 2002 a 2016, fase na qual o Plano Diretor de 2002 esteve vigente na cidade até sua atual revisão, a grande maioria dos conjuntos entregues pela companhia estariam localizados nessas zonas, principalmente nas terras obtidas na região central da cidade dentro do programa de atuação em cortiços. Ademais, houve um salto de terrenos apropriados e construídos durante o período o que demonstraria certa praticabilidade de tal instrumento, com moradias que foram construídas em ZEIS-01 de favelas e loteamentos precários, visando sua urbanização, ZEIS-02 em áreas vazias ou subutilizadas, ZEIS-03 em áreas dotadas de infraestrutura, sobretudo no centro, e ZEIS-04 em glebas ou terrenos não edificadas em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais.²⁸

Enfim, aproximadamente onze milhões de metros quadrados de terrenos foram apropriados e construídos com conjuntos habitacionais pela companhia na cidade de São Paulo no período entre 1988 a 2018, conforme indicados nas tabelas seguintes. Entre as formas de obtenção de terrenos está a desapropriação representando cerca de 70% dessas terras, seguida pela

²⁸ Este salto é relativo uma vez que as terras da CDHU, entre 2002 a 2016, podem ter sido obtidas antes da lei de uso e ocupação do solo de 2004 e, contudo, posteriormente terem sido demarcadas nessa legislação como ZEIS, dada sua propriedade ser de domínio da CDHU. Para efeito de legitimidade da lei, como o zoneamento é aplicado no instante do protocolo dos projetos arquitetônicos e urbanísticos para pedidos de alvarás de aprovação e de construção, esses terrenos apropriados antes de 2002 podem ter sido delimitados como ZEIS e terem seus parâmetros de ocupação regidos pela lei de uso e ocupação do solo de 2004. Sobre tal problematização, indica-se a necessidade de aprofundamento de estudos sobre a efetividade ou não das ZEIS para a produção habitacional da CDHU.

MAPA 4. LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO ENTREGUES ENTRE 2002 A 2016, GEORREFERENCIADO NO MAPA DE ZEIS DO PLANO DIRETOR DA CIDADE (LEI 13.430/ 2002). CONSTRUÇÃO DE MORADIAS EM ZEIS

Fonte: Relatório de atuação da CDHU no Estado de São Paulo - Gestão de Governo (posição em 25/05/2018) / Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização. (posição em 07/06/2018). - Sistema de Aprovação de Empreendimentos/ CDHU - Sistema de Planejamento SISPLAN (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Terras (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Empreendimentos/ Base Cartográfica Vetorial da Área Urbana do Município de São Paulo, elaborada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (Sistema de Referência Espacial: Projeção UTM, Fuso 23 Sul, Datum Horizontal SAD69)/ Mapa de ZEIS Lei nº 13.430/2002. Sistematização efetuada no software QGIS. Obs.: Os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos - seja por desapropriação, doação ou compra - e que até o momento da investigação (junho/2018) encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

transferência por compra e venda, aproximadamente 15%, na qual a CDHU adquiriu terrenos, sobretudo por meio de programas habitacionais nos quais eram licitados conjuntos de forma global, ou seja, com a indicação de terras, projeto e obras como no Chamamento Empresarial, demonstrando sua participação no fomento à indústria da construção.

Malgrado essas ações, a companhia também se apropriou de terrenos através da forma jurídica de doação, por meio de entidades associativas, pela COHAB-SP e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), com permuta de áreas entre a CDHU e a CPTM. Essa prática indica o papel da companhia estadual como articuladora com outros agentes da produção do espaço, como movimentos sociais, instituições estaduais de fomento às infraestruturas urbanas ou a Prefeitura de São Paulo, até mesmo atuando em terras que não eram de sua propriedade e que representam uma porcentagem pequena em comparação ao total, circunscrevendo uma atuação em conjuntos habitacionais distintos.

Sua atuação em programas habitacionais específicos, desdobraram-se em intervenções sem aquisição de terreno como na construção de moradias indígenas em duas aldeias na cidade de São Paulo, a Aldeia Jaraguá na zona Norte e a Aldeia Morro da Saudade na zona Sul, dentro do programa habitacional criado em 2002. De outra forma, a companhia também construiu moradias em glebas que estão até o momento em trâmites de doação por associações, pela Prefeitura de São Paulo, por conta de convênios, e em transferência por compra e venda dentro das modalidades de licitação total de conjuntos habitacionais.

Ao todo, essas formas de obtenção de terras, principalmente a desapropriação, foram contribuintes para a transmissão de recursos financeiros públicos para distribuição de rendas a proprietários fundiários e imobiliários, numa perspectiva espacial da cidade de São Paulo, cuja urbanização se formou pela fronteira entre áreas de valorização imobiliária e áreas de reprodução social do trabalho nas margens periféricas como matrizes para o desenho arquitetônico e urbanístico das moradias populares formalizado no conjunto habitacional.

MAPA 5. LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO ENTREGUES ENTRE 1988 A 2018, SEPARADOS PELAS FORMAS DE APROPRIAÇÃO DAS TERRAS ENTRE 1988 A 2017

Fonte: Relatório de atuação da CDHU no Estado de São Paulo - Gestão de Governo (posição em 25/05/2018) / Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização. (posição em 07/06/2018). - Sistema de Aprovação de Empreendimentos/ CDHU - Sistema de Planejamento SISPLAN (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Terras (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Empreendimentos/ Base Cartográfica Vetorial da Área Urbana do Município de São Paulo, elaborada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (Sistema de Referência Espacial: Projeção UTM, Fuso 23 Sul, Datum Horizontal SAD69). Sistematização efetuada no software QGIS. Obs.: Os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos - seja por desapropriação, doação ou compra - e que até o momento da investigação (junho/2018) encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

TABELA 8. FORMAS DE APROPRIAÇÃO DE TERRENOS OBTIDOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO OS QUAIS FORAM CONSTRUÍDOS POR CONJUNTOS HABITACIONAIS ENTREGUES ENTRE 1988 A 2018

Formas de apropriação de terras pela CDHU em São Paulo (terrenos que foram construídos com conjuntos habitacionais)	Características principais do programa habitacional
. Doação em permuta/ CPTM	Terrenos obtidos por doação e com permutas de áreas entre a CDHU e Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM).
. Doação/ Associação	Terrenos obtidos através de doação por entidades associativas.
. Doação/ COHAB	Terrenos obtidos através de doação pela COHAB-SP.
. Em doação/ Associação	Terrenos em processo de doação por entidades associativas, mas que já foram construídos e assim estão em regularização fundiária.
. Em doação/ COHAB	Terrenos em processo de doação pela COHAB-SP, mas que já foram construídos pela COHAB-SP ou pela CDHU, por meio de convênios entre as companhias.
. Em doação/ Prefeitura de SP	Terrenos em processo de doação pela Prefeitura de São Paulo, mas que já foram construídos pela CDHU por meio de convênios entre a companhia e o município.
. Em transferência de compra e venda	Terrenos em processo de aquisição por meio de compra e venda, mas que já foram construídos e assim estão em regularização fundiária.
. Intervenção sem aquisição de terreno	Terrenos que sofreram intervenções da CDHU com a construção de moradias sem aquisição. Neste caso, trata-se das moradias construídas nas aldeias indígenas na cidade de São Paulo dentro do programa habitacional implantado.
. Patrimônio/ Desapropriação	Terrenos que foram decretados de interesse social ou público e que foram desapropriados com pagamento da justa indenização do valor da propriedade.
. Patrimônio/ Desapropriação e Compra	Terrenos que foram parte decretados de interesse social ou público e desapropriados, com pagamento da justa indenização do valor da propriedade, e parte adquiridos por compra e venda.
. Patrimônio/ Transferência por Compra e Venda	Terrenos adquiridos por meio de compra e venda, para implementação, na sua maioria, de programas habitacionais de licitação global dos conjuntos habitacionais como Chamamento Empresarial, por exemplo.
. Propriedade COHAB	Terrenos de propriedade da COHAB-SP que sofreram intervenções da CDHU com a construção de moradias, por meio de convênio com repasse recursos financeiros da companhia estadual para a companhia municipal.
. Propriedade Prefeitura SP	Terrenos de propriedade da Prefeitura de São Paulo que sofreram intervenções da CDHU com a construção de moradias, por meio de convênio entre a companhia e o município.

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas. Ademais, os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos – seja por desapropriação, doação ou compra – e que até o momento da investigação encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

TABELA 9. TERRENOS APROPRIADOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO COM CONJUNTOS HABITACIONAIS CONSTRUÍDOS ENTRE 1988 A 2018, SEPARADOS POR PERÍODO E MÉDIA POR ANO

Formas de apropriação de terras pela CDHU em São Paulo (terrenos que foram construídos com conjuntos habitacionais)	Período de obtenção da terra - registro da propriedade (anos)	Área do terreno (m2)	Percentual equivalente ao total de área de terreno obtido (%)	Média de área de terreno obtido por ano (m2/ano)
. Doação em permuta/ CPTM	2009 a 2009	63.550	0,59%	63.550
. Doação/ Associação	2011 a 2011	53.000	0,50%	53.000
. Doação/ COHAB	2003 a 2016	140.909	1,32%	10.839
. Em doação/ Associação	-	9.728	0,09%	9.728
. Em doação/ COHAB	-	62.896	0,59%	62.896
. Em doação/ Prefeitura de SP	-	15.838	0,15%	15.838
. Em transferência de compra e venda	-	913.174	8,54%	913.174
. Intervenção sem aquisição de terreno	-	0	0,00%	0
. Patrimônio/ Desapropriação	1988 a 2017	7.589.975	70,95%	261.723
. Patrimônio/ Desapropriação e Compra	2002 a 2002	165.977	1,55%	165.977
. Patrimônio/ Transferência por Compra e Venda	1996 a 2013	1.588.870	14,85%	93.463
. Propriedade COHAB	-	88.921	0,83%	88.921
. Propriedade Prefeitura SP	-	5.221	0,05%	5.221
Total de área de terreno apropriado	1988 a 2017	10.698.059,84	100%	368.899

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas. Ademais, os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos – seja por desapropriação, doação ou compra – e que até o momento da investigação encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

TABELA 10. TERRENOS APROPRIADOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO COM CONJUNTOS CONSTRUÍDOS - REGIÃO CENTRAL

Formas de apropriação de terras pela CDHU em São Paulo - Região CENTRO (terrenos que foram construídos com conjuntos habitacionais)	Período de obtenção da terra - registro da propriedade (anos)	Área do terreno (m2)	Percentual equivalente ao total de área de terreno obtido (%)	Média de área de terreno obtido por ano (m2/ano)
. Patrimônio/ Desapropriação	1999 a 2012	7.308,00	78,97%	562
. Patrimônio/ Transferência por Compra e Venda	1999 a 2008	1.946,51	21,03%	216
Total de área de terreno apropriado	1999 a 2012	9.254,51	100%	712

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas. Ademais, os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos – seja por desapropriação, doação ou compra – e que até o momento da investigação encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

TABELA 11. TERRENOS APROPRIADOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO COM CONJUNTOS CONSTRUÍDOS – REGIÃO NORTE

Formas de apropriação de terras pela CDHU em São Paulo - Região Norte (terrenos que foram construídos com conjuntos habitacionais)	Período de obtenção da terra - registro da propriedade (anos)	Área do terreno (m2)	Percentual equivalente ao total de área de terreno obtido (%)	Média de área de terreno obtido por ano (m2/ano)
. Doação/ Associação	2011 a 2011	53.000,00	2,38%	53.000
. Doação/ COHAB	2014 a 2014	7.231,54	0,32%	7.232
. Em doação/ Associação	-	9.728,18	0,44%	9.728
. Em doação/ COHAB	-	5.365,95	0,24%	5.366
. Intervenção sem aquisição de terreno	-	0,00	0,00%	0
. Patrimônio/ Desapropriação	1988 a 2012	1.540.026,93	69,09%	64.168
. Patrimônio/ Transferência por Compra e Venda	1996 a 2013	613.708,76	27,53%	36.101
Total de área de terreno apropriado	1988 a 2014	2.229.061,36	100%	85.733

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas. Ademais, os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos – seja por desapropriação, doação ou compra – e que até o momento da investigação encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

TABELA 12. TERRENOS APROPRIADOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO COM CONJUNTOS CONSTRUÍDOS – REGIÃO SUL

Formas de apropriação de terras pela CDHU em São Paulo - Região Sul (terrenos que foram construídos com conjuntos habitacionais)	Período de obtenção da terra - registro da propriedade (anos)	Área do terreno (m2)	Percentual equivalente ao total de área de terreno obtido (%)	Média de área de terreno obtido por ano (m2/ano)
. Doação em permuta/ CPTM	2009 a 2009	63.550,00	4,85%	63.550
. Em doação/ COHAB	-	35.555,50	2,72%	35.556
. Em doação/ Prefeitura de SP	-	15.838,44	1,21%	15.838
. Intervenção sem aquisição de terreno	-	0,00	0,00%	0
. Patrimônio/ Desapropriação	1990 a 2014	892.089,23	68,15%	37.170
. Patrimônio/ Transferência por Compra e Venda	1996 a 2013	207.927,28	15,88%	12.231
. Propriedade COHAB	-	88.921,45	6,79%	88.921
. Propriedade Prefeitura SP	-	5.220,74	0,40%	5.221
Total de área de terreno apropriado	1990 a 2014	1.309.102,64	100%	54.546

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas. Ademais, os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos – seja por desapropriação, doação ou compra – e que até o momento da investigação encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

TABELA 13. TERRENOS APROPRIADOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO COM CONJUNTOS CONSTRUÍDOS – REGIÃO LESTE

Formas de apropriação de terras pela CDHU em São Paulo - Região Leste (terrenos que foram construídos com conjuntos habitacionais)	Período de obtenção da terra - registro da propriedade (anos)	Área do terreno (m2)	Percentual equivalente ao total de área de terreno obtido (%)	Média de área de terreno obtido por ano (m2/ano)
. Doação/ COHAB	2003 a 2016	124.448,61	1,80%	9.573
. Em doação/ COHAB	-	21.974,23	0,32%	21.974
. Em transferência de compra e venda	-	913.173,63	13,20%	913.174
. Patrimônio/ Desapropriação	1989 a 2017	4.939.464,65	71,42%	176.409
. Patrimônio/ Desapropriação e Compra	2002 a 2002	165.977,36	2,40%	165.977
. Patrimônio/ Transferência por Compra e Venda	1996 a 2008	751.047,86	10,86%	62.587
Total de área de terreno apropriado	1989 a 2017	6.916.086,34	100%	247.003

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas. Ademais, os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos – seja por desapropriação, doação ou compra – e que até o momento da investigação encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

TABELA 14. TERRENOS APROPRIADOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO COM CONJUNTOS CONSTRUÍDOS – REGIÃO OESTE

Formas de apropriação de terras pela CDHU em São Paulo - Região Oeste (terrenos que foram construídos com conjuntos habitacionais)	Período de obtenção da terra - registro da propriedade (anos)	Área do terreno (m2)	Percentual equivalente ao total de área de terreno obtido (%)	Média de área de terreno obtido por ano (m2/ano)
. Doação/ COHAB	2007 a 2007	9.229,23	3,93%	9.229
. Patrimônio/ Desapropriação	1990 a 1990	211.085,89	89,99%	211.086
. Patrimônio/ Transferência por Compra e Venda	2002 a 2002	14.239,87	6,07%	14.240
Total de área de terreno apropriado	1990 a 2007	234.554,99	100%	13.797

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas. Ademais, os terrenos da CDHU e suas formas de apropriação levantados nesta pesquisa tratam-se, essencialmente, daqueles que sofreram obras de construção de conjuntos habitacionais, logo, excluindo todos aqueles que foram obtidos – seja por desapropriação, doação ou compra – e que até o momento da investigação encontram-se desocupados, seja por estarem em etapa de obtenção, projeto ou licitação de obras.

CAPÍTULO 3. O DESENHO

O PROJETO DO CONJUNTO HABITACIONAL E A FORMA DA
HABITAÇÃO SOCIAL

FIGURA 69. CROQUI COM O DETALHE DA UNIDADE HABITACIONAL DO CONJUNTO MARÍLIA D DA CECAP ENTRE 1976 A 1978 DO ARQUITETO VILANOVA ARTIGAS

FONTE: ACERVO DA BIBLIOTECA DA FAUUSP (2018).

3.1. ENTRE ARTE E TÉCNICA: O CAMPO DE ATUAÇÃO DOS ARQUITETOS PÓS-BNH EM SÃO PAULO

A prática profissional dos engenheiros-arquitetos e arquitetos entre os anos 1930 e 1950 caracterizava-se de modo geral por uma relação de íntima proximidade com o canteiro de obras, portanto entre o desenho e a execução. A maioria dos profissionais do período não tinham as atividades de projeto separadas das de acompanhamento de obra, o que se manifestava no fato de que a maior parte das empresas se estruturava como pequenas construtoras e imobiliárias, sendo raros os escritórios de arquitetura exclusivos e independentes destas atividades (SILVA, 2011).

Tal proximidade, verificada no âmbito privado, como bem pontua Silva (2011), está presente também no âmbito público, quando, no esforço de formulação de uma política estatal de habitação, constituíram-se escritórios de arquitetura dentro da estrutura administrativa pública que eram encarregados tanto do projeto, quanto da execução e acompanhamento da obra (BOTAS, 2016; NASCIMENTO, 2008). De fato, é conhecida a trajetória e o papel de destaque de profissionais como Affonso Eduardo Reidy, Francisco Bolonha e Carmem Portinho no DHP, na década de 1940 e 1950, concebendo e produzindo conjuntos habitacionais no Rio de Janeiro (NASCIMENTO, 2008).

Também nessas décadas até meados de 1960, destacou-se a atuação de arquitetos e engenheiros vinculados aos IAPs com a responsabilidade de conceber e planejar obras de construção de conjuntos habitacionais para os trabalhadores assalariados como meios de garantia de atendimento habitacional, mas também como meio de investimento dos recursos previdenciários (BOTAS, 2016).

Carlos Frederico Ferreira foi um dos arquitetos mais atuantes na produção habitacional dos institutos de aposentadorias, neste caso o IAPI, sendo

chefe do setor de arquitetura e desenho da Divisão de Engenharia e responsabilizando-se por projetos e obras dos conjuntos habitacionais, principalmente o Conjunto Residencial do Realengo, no Rio de Janeiro, e o Conjunto Vila Guiomar, em Santo André, São Paulo. Além dele, o arquiteto Rubens Porto, que foi assessor do ministro do trabalho, criou a regulamentação da atuação dos programas dos conjuntos habitacionais dos IAPs e que orientaria a produção no sentido de privilegiar os núcleos multifamiliares em blocos habitacionais com equipamentos coletivos, a busca por métodos de produção em escala por intermédio da industrialização, a simplificação dos processos construtivos, a eliminação de ornamentos, a racionalização do traçado urbanístico e a uniformização das unidades habitacionais (BONDUKI, 1998, 2014).

Essa prática que ensejava uma relação dialética entre desenho e obra, possibilitando revisões e aprimoramentos contínuos, ao mesmo tempo em que implicava em um tipo de desenho mais direto, simples, com pouco detalhamento, uma vez que o autor do projeto estava no seio do canteiro de obras, começa a se transformar por volta dos anos 1950, no horizonte de autonomização do campo profissional do arquiteto (SILVA, 2011). Uma autonomização que se afirma, em grande medida, marcando-se a diferença entre arquitetura e engenharia, entre o pensar e o fazer, entre a concepção e a obra. Um processo que de fato resultou no distanciamento dos arquitetos do canteiro de obras e na afirmação de uma prática profissional mais restrita ao escritório de arquitetura, em geral um pequeno ateliê. Nele o arquiteto, mesmo que rodeado de auxiliares – outros arquitetos e desenhistas – dominava o processo de concepção, desde os primeiros esboços até o desenvolvimento do projeto executivo (SILVA, 2011).

Ao mesmo tempo em que esse perfil profissional novo se afirma na passagem dos anos 1950 e 1960, dominando a formação e o discurso dos arquitetos, escritórios de arquitetura empresa, de maior porte, também começam a se estruturar como o de Henrique Mindlin, por exemplo (NOBRE, 2008). Neste caso, dá-se início a um processo de divisão de trabalho dentro da esfera

intelectual, separando-se as atividades de concepção das de desenvolvimento do projeto executivo. Essa separação, ainda muito incipiente nos anos 1960 vai, paulatinamente, aprofundando-se com o passar das décadas, ao passo em que uma nova prática profissional se estabelece, a do arquiteto assalariado.

É neste contexto que se estabelece o debate entre Artigas e Sérgio Ferro, um debate que não pode ser compreendido em profundidade sem levar em conta que, para além da prática profissional, estava no horizonte o conjunto de tensões provenientes do golpe e implementação da ditadura civil-militar. É respondendo a elas que Artigas – aquela altura já perseguido pelos militares – profere a aula inaugural da FAUUSP, em 1967, que daria origem ao texto “O desenho”. Preocupado com o recrudescimento do regime, mas também com os caminhos tomados por colegas e ex-alunos rumo à luta armada, Artigas defende que a atuação política dos arquitetos deveria se dar no âmbito do projeto, do desenho, dentro dos limites da prática profissional e da ação cidadã (BUZZAR, 2014).

No argumento que desenvolveu no texto, Artigas buscava recuperar e circunscrever o papel do arquiteto naqueles anos iniciais ao regime militar, numa dialética entre arte e técnica, e que a partir de então simbolizaria ou abriria os limites da fronteira da profissão e do aspecto instrumental do projeto de arquitetura e urbanismo para o desenvolvimento das forças sociais produtivas e da sociedade brasileira.

Segundo ele, a técnica ampliaria não só a perspectiva estética da arquitetura, mas também seu meio de se realizar. Por outro lado, o desenho, como uma intermediação desse processo, garantiria um conteúdo semântico extraordinário, sendo reflexo do trabalho humano ao longo do percurso e fazer histórico marcado por dois movimentos: a dominação da natureza e seus segredos criando uma técnica capaz de dobrá-la e submetê-la às necessidades e desejos humanos, e de outra forma pelas próprias relações humanas de criação como modos de auto representação. Nesse dualismo que se encontraria as origens do conflito, que não separa, mas uniria uma técnica para apropriação da natureza e o uso desta técnica para a realização do que a mente humana criaria

dentro de si e que seria fruto de relações sociais centradas no desenho (ARTIGAS, 2004).

Essa postura a favor do desenho como experiência dialética entre arte e técnica explicaria as práticas profissionais de Vilanova Artigas em anos subsequentes ao regime militar de repressão e de crise das ideias da vanguarda moderna, concebendo projetos de conjuntos habitacionais para a CECAP entre os anos de 1960 e 1970. Esta postura e sua defesa do desenho como um instrumento emancipador irá sofrer um conjunto de críticas.

Já nos anos precedentes às suas reflexões na aula inaugural sobre o desenho, críticas começaram a emergir, principalmente no Fórum de 1968 sobre as diretrizes disciplinares da FAUUSP, a partir de arquitetos de dentro da escola como Flávio Império, Rodrigo Lefèvre e Sérgio Ferro que seriam conhecidos como seus discípulos de esquerda e que seriam apresentados pela historiografia da arquitetura como o Grupo Arquitetura Nova e demarcariam um novo papel aos arquitetos (ARANTES, 2002; KOURY, 2003).

Contrariando a crença na função transformadora do desenho como estava sendo estipulada por Artigas, esses três arquitetos identificavam o período pós-1964 como fim das vanguardas modernas e um momento de crise, apontando a incapacidade do desenho de propor mudanças sociais estruturais, daí a necessidade de uma ação política mais incisiva. Logo, as casas concebidas de dentro do escritório desses arquitetos, em curto período de sete anos de atuação, seriam marcadas por técnicas construtivas tradicionais, as quais remetiam às casas autoconstruídas nas periferias da cidade e representariam um realismo crítico para formulação da casa popular ou como postulado por eles como uma poética da economia (ARANTES, 2002; KOURY, 2003).

Após o fim do escritório, Sérgio e Rodrigo encontrariam na luta armada a forma de atuação política mais veemente, sendo que Flávio Império buscou nas artes plásticas e na cenografia sua forma de expressão desse realismo crítico sobre o momento político de extrema repressão pós 1968. Sérgio e Rodrigo seriam presos e soltos na década de 1970 e será o momento, entre a militância na luta armada e a prisão, marcado pelas suas reflexões teóricas,

principalmente os textos de uma crítica marxista sobre a produção da arquitetura de Sérgio Ferro e que seriam publicados em 1976 com o título *O canteiro e o desenho* (ARANTES, 2002; KOURY, 2003).

O principal ponto de Sérgio Ferro em seu texto era indicar que a arquitetura era também uma mercadoria com um valor de uso e um valor de troca, mas que era mistificada pela sua forma arquitetônica fundamentada no desenho do traço do arquiteto. Esse por sua vez, nas ponderações do autor, seria o meio organizador da produção dessa mercadoria no canteiro de obras, com a exploração da força de trabalho, centralizando os inúmeros trabalhadores separados a partir de uma divisão do trabalho formada pela cooperação e, por conseguinte, determinando o processo manufaturado da construção do objeto arquitetônico. O desenho do arquiteto para a produção segregaria e separaria os diversos trabalhos incididos na construção, contribuindo no processo social de alienação, ou seja, um descolamento da ação do trabalhador e sua consciência real e social sobre o objeto que está produzindo e, assim, consolidando uma divisão do trabalho manual e do trabalho intelectual, dando garantias à reprodução das desigualdades entre as classes sociais (FERRO, 2005).²⁹

Será na dimensão da inserção do trabalhador na produção da arquitetura, como meio de imputar uma consciência sobre o processo social de produção, que Sérgio Ferro e também Rodrigo Lefèvre iriam desenvolver suas proposições. Na ótica de Ferro havia a emergência de uma colaboração inteligente do operário como superação das divisões do corpo laboral dentro do canteiro, dessa forma pensando em um desenho da produção limitando-se a técnica empregada e dando liberdade aos produtores para realizar alterações e elaborações, de tal sorte a libertar o arquiteto com seu desenho de dominação. Já na dissertação de mestrado de Lefèvre ficava clara essa discussão na proposta de um canteiro escola com a produção de habitações populares pensadas como formas de conscientização dos construtores (ARANTES, 2002; KOURY, 2003).

É na apreciação dos trabalhos dos arquitetos do Grupo Arquitetura Nova, como também na leitura de textos da sociologia marxista francesa na

²⁹ Uma edição mais recente de *O canteiro e o desenho* foi realizada em 2005, a qual foi apreciada por este trabalho.

FAUUSP, com professores advindos das ciências sociais e das pesquisas do CEBRAP no final dos anos de 1970, que seria despertado um interesse dos arquitetos sobre a realidade autoconstruída das periferias e o fenômeno de produção capitalista do espaço urbano.

Porém, é nos idos de 1980 com a redemocratização, o protagonismo dos movimentos sociais e a eleição de administrações públicas democráticas que terá início uma nova ação de arquitetos e urbanistas na forma de produção de moradias populares. Com a extinção da política habitacional do BNH, há uma mudança na posição de atuação do arquiteto que além de ser ator financiado pelo Estado e/ou atuar dentro de suas instituições, passa a assumir também o papel de um técnico militante vinculado aos movimentos sociais de moradia.

Na Faculdade de Belas Artes de São Paulo, onde haviam lecionado Flávio Império e Rodrigo Lefèvre, formou-se em 1982 um Laboratório de Habitação, coordenado por jovens arquitetos advindos da FAUUSP, como Nabil Bonduki. Nesse laboratório, fechado em 1986, buscava-se desenvolver projetos e trabalhos extracurriculares na periferia da cidade o que definiria como a primeira entidade de assessoria técnica voltada aos aspectos da arquitetura e do urbanismo na construção de habitações populares com autogestão e militância nos movimentos sociais, em uma proposta de fornecer serviços profissionais baseados nas experiências das cooperativas uruguaias e que constituiria uma geração de arquitetos que iriam participar de diversas administrações públicas, como o PT em São Paulo na gestão Erundina entre 1989 a 1992. A experiência pioneira dessa ação de arquitetos e engenheiros em mutirões autogeridos teve como palco o mutirão Vila Nova Cachoeirinha no qual se procurou introduzir a experiência das cooperativas uruguaias com a iniciativa do engenheiro Guilherme Coelho. Em 1987, seria realizado o primeiro encontro dos arquitetos que trabalhavam com os movimentos de moradia e o Laboratório de Habitação como experiência teve repercussão entre outras instituições de ensino (ARANTES, 2002; BONDUKI, 2011).

O engajamento desses profissionais, pautado na crença de uma transformação social, era medida também nas políticas habitacionais a partir do reconhecimento dessas camadas populares representadas por movimentos sociais como agentes que deveriam ser incluídos nas esferas de construção de tal política. Dessa forma, os projetos arquitetônicos e urbanísticos dos arquitetos iam além do aspecto da construção, incorporando debates e práticas que recolocavam o profissional de arquitetura em um novo status, ou seja, não mais seria o arquiteto de gabinete operando e projetando as políticas estatais de construção de moradias, mas um arquiteto militante, cujo desenho não seria mais aquele que impõe a produção, ainda fruto da divisão social e técnica da sociedade capitalista que fundamenta a exploração do trabalho manual pela coordenação produtiva centrada no trabalho intelectual, como problematizado por Sérgio Ferro. Essa prática dos mutirões autogestionados com as assessorias técnicas que se estendeu de 1980 a 1990, fazia crer na autonomia não só da profissão do arquiteto, mas com relação à própria reprodução social por meio de processos autônomos e autogestionados e na abertura dessa consciência de autonomia em relação ao poder de Estado (LOPES, 2018).

Esta, contudo, seria somente uma face da forma de atuação dos arquitetos pós BNH. Além do arquiteto militante, se ampliaria, nesse período, o número de arquitetos assalariados. Rodrigo Lefèvre, por exemplo, ao sair da prisão, seria contratado, em 1972, por uma empresa de projetos de engenheiros, a Hidroservice, na qual trabalharia até seu falecimento (ARANTES, 2002).

De fato, os anos de 1970 marcaram a afirmação das grandes empresas de arquitetura e planejamento decorrentes das necessidades de grandes obras públicas do regime militar, ao passo que o escritório ateliê do arquiteto profissional liberal vê sua atividade e relevância minimizadas e, até mesmo, limitadas. Nessas grandes empresas de arquitetura uma nova racionalidade projetual se estabelecia, com centenas de profissionais e equipes multidisciplinares otimizando os processos de trabalho como resposta às demandas públicas e o compromisso com a redução dos custos de produção.

FIGURA 70. FOTOGRAFIA DOS JOVENS ARQUITETOS E ESTUDANTES NO LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO DA FACULDADE DE BELAS ARTES ENTRE 1982 A 1986. ATUAÇÃO PROFISSIONAL COM OS MOVIMENTOS SOCIAIS. AUTOR E ANO DESCONHECIDO

FORTE: BONDUKI (2011).

FIGURA 71. FOTOGRAFIA DE RODRIGO LEFÈVRE TRABALHANDO NO ESCRITÓRIO DA EMPRESA HIDROSERVICE. ATUAÇÃO DO ARQUITETO ASSALARIADO. AUTOR E ANO DESCONHECIDO

FORTE: ARANTES (2002).

Por estarem vinculadas à modernização conduzida pelo Estado, essas empresas teriam uma vida curta ou uma atuação limitada a partir da crise dos anos de 1980 e 1990, quando as demandas públicas seriam respondidas por formas mais flexíveis, divididas e terceirizadas em empresas menores de gerenciamento de projetos. De todo modo, o processo de assalariamento dos profissionais da arquitetura continuaria se ampliando.

É na articulação entre arquitetos militantes nos mutirões e na flexibilização imposta pelas empresas de gerenciamento ou de engenharia consultiva, que o desenho da arquitetura e do urbanismo formulado pela CDHU nos anos pós BNH irá se assentar.

Desde o final da década de 1980, empresas de engenharia consultiva atuam na CDHU em atividades de gestão, administração e controle das etapas de concepção, viabilização, implantação e operação dos seus programas e empreendimentos habitacionais. Assim, ao terceirizar essas atividades a CDHU passou a contratar arquitetos que estavam envolvidos nas práticas das assessorias técnicas ou até mesmo ex-funcionários da companhia. (PULHEZ, 2014).

O salto na produção da CDHU a partir do final dos anos de 1980 e começo dos anos de 1990, dá-se, sobretudo, com novos aportes de recursos como o ICMS, mas também com a ampliação da contratação de empresas de gerenciamento. O primeiro contrato de gerenciamento da empresa data de outubro de 1988 e, a rigor, firma-se com a justificativa de apoio ao núcleo regional da companhia na cidade de Araraquara. Dessa forma, as atividades de gerenciamento contratadas entre 1988 e 2013 foram sendo expandidas, passando de mero apoio funcional, com técnicos terceirizados trabalhando dentro das dependências da companhia, até aos serviços especializados com consultorias multidisciplinares como nas áreas jurídica, ambiental, social, análise de projetos e fiscalização das obras (PULHEZ, 2014).

Essa forma de atuação dos arquitetos resulta de um novo processo de acumulação capitalista na sociedade brasileira que seria baseada na afirmação da iniciativa privada dentro do campo administrativo do Estado, exercendo

funções antes realizadas pelo poder público, a partir de uma lógica de divisão do trabalho imposta pela flexibilização e terceirização. Assim, por detrás dos projetos dos conjuntos habitacionais realizados pela companhia na cidade, mesmo que os profissionais envolvidos no seu desenvolvimento não apareçam nos carimbos dos desenhos arquitetônicos e urbanísticos, sabe-se que eles estavam presentes em empresas de engenharia consultiva que determinariam muitas vezes as escolhas e as formas de implantação das unidades habitacionais e demarcariam um novo modo de atuação profissional num momento em que a política habitacional estaria descentralizada.

3.2. CONJUNTOS DA CDHU NO PÓS-BNH E O PAPEL DO PROJETO NO DESENHO DA CIDADE

A produção dos conjuntos habitacionais da CDHU na cidade de São Paulo se desenvolveria a partir do envolvimento de vários perfis profissionais, de um lado técnicos e militantes vinculados aos movimentos sociais de moradia, de outro por arquitetos funcionários assalariados de grandes empresas de engenharia, sobretudo empresas de gerenciamento, ou funcionários públicos vinculados à companhia. Essa prática, como já exposto se inscreve em um novo momento político e econômico neoliberal, no qual funções que eram exclusivamente destinadas ao Estado, representado por seus técnicos nas instituições, dá lugar às formas flexíveis de organização do trabalho e das atividades estatais que são repassadas à iniciativa privada.

Contudo, no início da sua atuação na cidade de São Paulo, ainda como CDH, a prática arquitetônica se manteria, ou seja, a partir da implantação de casas térreas com projetos concebidos, em sua maioria, pelos setores técnicos de arquitetura e engenharia internos da instituição. Nesse momento, ainda havia um protagonismo desses arquitetos e engenheiros funcionários da companhia,

na passagem de CDH para CDHU, concebendo os projetos dos conjuntos habitacionais e, juntamente com o departamento de fiscalização das obras, acompanhando a construção das moradias a partir das experiências acumuladas ao longo de vinte anos de atuação.

Dessa forma, no ano de 1988, o conjunto habitacional São Miguel Paulista A1 – Águia de Haia I seria construído na zona Leste da cidade de São Paulo, pela então CDH, em três terrenos desapropriados que juntos totalizariam cerca de 260 mil metros quadrados dentro das diretrizes do programa habitacional SH1, no governo de Orestes Quécia.

Localizado na divisa com o distrito de Itaquera, seu principal acesso é realizado pela Avenida Águia de Haia, via esta que tem a função principal de interligação do sistema viário estrutural da zona leste da cidade, e pela Rua Terra Brasileira que tangencia longitudinalmente as glebas do conjunto.

Como símbolo do processo de construção de habitações populares nas regiões periféricas pela companhia, sobretudo entre os anos de 1988 a 2002, o projeto do Conjunto São Miguel Paulista A1 ainda estaria inserido na prática de produção habitacional que a companhia estava desenvolvendo nas cidades do interior do estado, ou seja, a construção de casas unifamiliares.

Embora a cidade de São Paulo já tivesse sofrido um processo de especulação imobiliária e fundiária, consolidada pela política urbana com o zoneamento de 1972, ainda era viável naquele momento, do ponto de vista técnico e social, a construção de casas unifamiliares dado pelo baixo valor das glebas distantes do centro urbanizado.

Dessa forma, o projeto do loteamento das terras desapropriadas desse conjunto foi caracterizado pela abertura de vias locais de veículos, algumas delas em grelha e outras em cul-de-sac, visando o acesso à 1.200 casas geminadas implantadas em série em quadras retangulares as quais permitiam a construção de até 45 moradias. Ademais, o projeto também previu a destinação de áreas públicas nas quais foram construídas escolas, centros de educação infantil, um posto médico e áreas de lazer, além de manutenção de uma faixa de servidão de infraestrutura da Petrobrás que secciona a área. Essas condições

foram estabelecidas por conta da Lei n. 6.766 de 1979 que proibia a construção em faixas de servidão de infraestruturas, por questões de segurança, e a obrigatoriedade de destinação de um percentual mínimo de áreas públicas.

Se o início da produção da companhia foi caracterizado pela ideia de casas populares com princípios de moradias higiênicas e salubres para o convívio familiar, no Conjunto São Miguel Paulista A1, concebido pelos técnicos funcionários da companhia, a ideia que se afirma é a da habitação como motor de desenvolvimento. A partir dessa perspectiva, desenhou-se casas unifamiliares com 33m², construídas em lotes com até 200m², cujos ambientes foram dimensionados com uma sala/quarto, uma cozinha e um banheiro, configurando-se como uma moradia embrião, como era difundida na política do BNH, e certa flexibilidade doméstica para que os futuros usuários fizessem adaptações, de acordo com suas necessidades familiares. Essas casas em requê apresentavam um sistema construtivo simplificado, com materiais e técnicas construtivas tradicionais em alvenarias de blocos e telhado, escolhas formais e técnicas indicadas por razões de viabilidade financeira e que eram representativas da cultura construtiva da companhia como analisado no capítulo um.

O tipo de moradia mínima construída na cidade naquele momento ainda trazia uma perspectiva higiênica e de bons costumes, mas introduzindo uma flexibilidade para que os moradores participassem, através da autoconstrução, de sua realização. Com isso participavam da definição entre as áreas de domínio público e privado, sem a intermediação de espaços semipúblicos ou semiprivados como fora empreendido nos conjuntos habitacionais dos IAPs, como também no CECAP Cumbica e no CECAP Serra Negra A. Isso se afirma na forma urbana do lote como unidade mínima e como delimitador do tecido urbano, formalizando quadras com renques de casas e um sistema viário destinado exclusivamente aos veículos automotores.

Embora sendo um projeto produzido pelos arquitetos e engenheiros dentro da companhia, o desenho arquitetônico e urbanístico que

FIGURA 72. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL SÃO MIGUEL PAULISTA A1 DE 1988 DE AUTORIA DOS ARQUITETOS E ENGENHEIROS DA COMPANHIA. CASAS EMBRIÃO UNIFAMILIARES

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

fora por eles concebido sofria alterações de acordo com os desejos e necessidades dos moradores. Essa forma de realização do projeto, num momento em que a política estatal de moradias descentralizada, principalmente com promotores habitacionais nos governos subnacionais, colocava em tensão o papel dos arquitetos como profissionais representantes do Estado e a real autonomia e controle dos seus projetos, quando a ideia de autoconstrução nos mutirões se mostrava como principal programa de viabilidade técnica, econômica e social de construção de moradias populares.

Dada a construção de uma unidade habitacional mínima em lotes extensos, as casas em série construídas pela CDH no Conjunto São Miguel Paulista A1 sofreram processos de reformas e ampliações, demonstrando o seu processo de apropriação pelos moradores e sua inserção no tecido urbano, o que demarca uma forma urbana similar aos bairros autoconstruídos na periferia impossibilitando identificar, a priori, que se trata de conjunto habitacional de promoção pública, até mesmo por conta de parte de suas áreas públicas que sofreram processos de ocupação de assentamentos informais.

Esse modelo urbano de construção de casas unifamiliares em renque se desdobraria na cidade em distritos como Campo Limpo, São Miguel Paulista e Tucuruvi, até o começo da década de 1990, quando seriam construídas as primeiras unidades verticalizadas na cidade de São Paulo, em áreas remanescentes de outras fases dos empreendimentos habitacionais até aquele momento entregues, como no caso do Conjunto Habitacional Tucuruvi B.

As primeiras casas unifamiliares dispostas em renque do Conjunto Tucuruvi B seriam entregues no ano de 1989 dentro do programa SH3, seguindo o mesmo tipo de urbanismo que marcou o início da produção da companhia na cidade de São Paulo, tendo o seu projeto elaborado e as obras acompanhadas pelos arquitetos e engenheiros da CDHU. Essas unidades habitacionais seriam implantadas num platô natural de uma gleba cujas bordas topográficas são

FIGURA 73. ORTOFOTO DO CONJUNTO HABITACIONAL SÃO MIGUEL PAULISTA A1 DE 2010/2011. INSERÇÃO NO TECIDO URBANO DA CIDADE

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

marcadas por áreas de alta declividade, culminando num desenho urbano sinuoso de modo a se acomodar às condições do sítio natural, como princípios técnicos e financeiros formulados pela companhia. Logo, é nas sobras dessas bordas que seriam construídos os primeiros prédios de apartamentos em tipologias arquitetônicas de quatro pavimentos com uma escada central e duas unidades habitacionais de cada lado, sendo conhecidas como “tipologias H” e que se remeteriam as primeiras unidades verticalizadas realizadas, na época como CECAP, por Vilanova Artigas nos conjuntos Cumbica, Mogi Guaçu D e Marília D, mas que foram concebidas nesse momento pelos técnicos da CDHU no seu departamento de edificações.

A emergência da construção de moradias verticalizadas se deu pelo processo de especulação imobiliária e fundiária pela qual passava a cidade de São Paulo e que contribuiria para o aumento do déficit habitacional e o incremento do número de domicílios em assentamento precários, assim legitimando que a companhia desenvolve-se unidades habitacionais que pudessem aumentar a densidade construída em seus terrenos e, assim, legitimando a ideia de padronização de tipologias habitacionais, de modo a racionalizar e aumentar a sua produção. O processo de valorização imobiliária na cidade condicionava um impulso para a produção imobiliária privada, mas uma barreira para a promoção estatal, como problematizado no capítulo dois.³⁰

Esses edifícios de apartamento buscavam a mesma lógica de agenciamento espacial proposta por Artigas para a CECAP, mas diferentes de seus projetos, as unidades verticalizadas na cidade de São Paulo partiam de sistemas construtivos tradicionais, salvo algumas exceções em conjuntos construídos posteriormente que adotariam técnicas industrializadas como estruturas de concreto pré-fabricadas e estruturas metálicas. Esse momento também simbolizou uma complexidade nos projetos, do ponto de vista de implantação das unidades habitacionais verticalizadas em terrenos de alta

³⁰ Uma outra investigação a ser realizada estaria no estudo mais aprofundando do processo de valorização imobiliária e fundiária da cidade de São Paulo e o início da construção de edifícios de apartamentos pela CDHU na cidade de São Paulo de modo a corroborar com as problemáticas aqui formuladas e com os projetos então concebidas pela companhia.

declividade, o que culminaria na necessidade e apoio de escritórios de arquitetura e engenharia externos à CDHU na concepção e elaboração dos projetos executivos, dando um novo fôlego aos escritórios de arquitetura e planejamento, em geral, que tiveram uma atuação constante no período BNH e cujas atividades haviam sido minimizadas. Ademais, houve também o protagonismo de empresas de engenharia consultiva auxiliando os arquitetos e engenheiros funcionários da CDHU na análise e gestão dos projetos. A partir de então, um novo papel seria destinado aos arquitetos e engenheiros da companhia, como gestores e analistas, e não mais projetistas que tinham o controle preciso dos projetos e das obras de urbanismo e arquitetura dos conjuntos habitacionais.³¹

Por outro lado, essas moradias verticalizadas, foram implantadas na modalidade condominial o que significou a reserva de áreas de apropriação semiprivadas, porém se destinando a estacionamentos e pequenas áreas de lazer nos espaços residuais de taludes entre os edifícios, advindos das obras de terraplenagem. Voltando ao caso do Conjunto Habitacional Tucuruvi B, como exemplificação das questões até aqui apontadas, alguns prédios entregues na primeira década dos anos 2000, já no programa habitacional de parceria com associações comunitárias, seriam projetados edifícios em sistema construtivo misto (convencional para vedação, lajes pré-fabricadas e estrutura metálica para pilares), em sete pavimentos, tendo entradas intermediárias no intuito de se acomodarem aos platôs topográficos terraplenados. Esse sistema foi aplicado somente nesta fase e em outras em conjuntos habitacionais no distrito de Brasilândia por exemplo.

Ao todo, seriam construídas no Conjunto Habitacional Tucuruvi B 2.219 unidades habitacionais entre casas e edifícios numa gleba com área de 250 mil metros quadrados, reservando áreas para equipamentos públicos como creches, escolas, e um centro de integração da cidadania realizados em parceria com entidades e com a prefeitura. A domesticidade vertical determinada pela

³¹ Conforme dissertado no livro sobre os 50 anos da CDHU, esse momento representaria, posteriormente, uma diminuição no número de funcionários da companhia. Ademais, Pulhez (2014) informa que esse momento marca o protagonismo da terceirização através de arquitetos e engenheiros assalariados advindos das empresas de engenharia consultiva tendo o controle técnico da política habitacional em detrimento dos técnicos funcionários públicos remanescentes da CDHU.

FIGURA 74. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL TUCURUVI B COM AS PRIMEIRAS UNIDADES ENTREGUES EM 1989. CASAS UNIFAMILIARES E EDIFÍCIOS VERTICALIZADOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 75. FOTOGRAFIA DE AUTORIA DE LIA AFFONSO FERREIRA DAS CASAS CONSTRUÍDAS NO CONJUNTO HABITACIONAL TUCURUVI B EM 1987

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 76. FOTOGRAFIA DA TIPOLOGIA H CONSTRUÍDA COM ESTRUTURA METÁLICA NO CONJUNTO HABITACIONAL TUCURUVI B. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS.

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

CDHU a partir desse conjunto fundamentaria a constituição da tipologia habitacional H que a companhia construiria na cidade a partir de então, ou seja, para uma família de até cinco membros – um casal mais três filhos – com dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiros, estes adaptados para pessoas com mobilidade reduzida.

Entre os anos de 1993 a 1996, no programa habitacional SH3, a forma urbana do conjunto habitacional com a adoção da tipologia H, construída em sistemas tradicionais, seria reproduzida na cidade nos distritos de Butantã, Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Itaquera, Jaraguá, Santo Amaro e São Miguel Paulista em modalidades condominiais onde espaços semiprivados seriam destinados a estacionamentos e pequenas áreas de lazer. No levantamento dos projetos urbanísticos projetados pelos arquitetos e engenheiros da companhia, como também de técnicos externos contratados, não fica claro o tratamento dessas áreas entre as edificações em termos de formas de apropriação público x privado e semipúblico x semiprivado.³²

Ao mesmo tempo, a partir de 1996 se retomava um movimento já ensaiado no Programa Municipal de Habitações, durante o governo de Franco Montoro, nas cidades do interior, de aproximação entre arquitetos e engenheiros da companhia, técnicos da prefeitura e populações beneficiárias para a concepção de projetos que seriam construídos pelos futuros moradores.

Nessa retomada arquitetos e engenheiros da companhia, não mais conceberiam os projetos, e sim coordenando o seu desenvolvimento, atuando mais como analistas. Isso se deu com o início do programa de Mutirões exercido em algumas fases de empreendimentos habitacionais que estavam em andamento como o Conjunto Brasilândia B e C, Cangaíba A e Guaianazes A, C e D cujos projetos padronizados pela companhia eram desenvolvidos por arquitetos de fora de sua estrutura institucional.

³² Uma próxima etapa de pesquisa seria o estudo dos projetos relacionados à uma investigação de campo sobre as formas de apropriação dos espaços semiprivados entre as edificações dos conjuntos habitacionais, de modo a verificar a potencialidade do desenho arquitetônico concebido e sua reflexão na coletivização do espaço condominial.

FIGURA 77. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL BUTANTÃ D DE 1991 DE AUTORIA DO ESCRITÓRIO TECTON PROJETOS E CONSTRUÇÕES, COM A PRIMEIRA FASE ENTREGUE EM 1993 COM 544 UNIDADES HABITACIONAIS VERTICALIZADAS. EXEMPLO DE URBANISMO PRATICADO PELA CDHU EM SÃO PAULO COM TIPOLOGIAS H EM ÁREAS CONDOMINIAIS SEM CLARA CONCEPÇÃO DAS ÁREAS SEMIPRIVADAS ENTRE OS BLOCOS.

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 78. IMAGEM DA PRIMEIRA FASE DO CONJUNTO HABITACIONAL BUTANTÃ D EM 1993. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

A título de exemplificação, em 1998 seriam implantadas, em uma gleba denominada de Fazenda da Juta de 665 mil metros quadrados, no distrito de Sapopemba na divisa com a cidade de São André, as primeiras fases do Conjunto Habitacional Itaquera B, seguindo a maioria delas os preceitos do Programa de Mutirões que estabelecia convênios com a União dos Movimentos de Moradia.

Na fase 1 do projeto seriam construídas casas unifamiliares totalizando 561 moradias dentro do programa SH1 e das características urbanísticas de casas renqueadas em lotes privados, conforme fora realizado em outros conjuntos da companhia, como já demonstrado, pelos seus técnicos funcionários. Dessa forma, o projeto avançaria com a abertura do sistema viário de acordo com um plano urbano que definiria uma via perpendicular à gleba, interligando a Avenida Sapopemba ao tecido urbano existente da cidade de Santo André, assim definindo porções de área de provisão ou quadras para a construção de moradias, além de reservar áreas públicas para equipamentos institucionais e áreas verdes, objetivando a manutenção de Áreas de Preservação Permanente de córregos e nascentes.

Já nas fases 2 e 3, seriam implantadas as edificações tipo H construídas, como também no caso das unidades unifamiliares, por empreiteiras no mesmo desenho urbano que marcou o começo da sua produção verticalizada na cidade, ou seja, áreas condominiais semiprivadas sem uma clara definição de seu tratamento para apropriação coletiva dos moradores com seus projetos padronizados concebidos por escritórios de arquitetos externos da CDHU.

Por outro lado, nas fases 4 e 5 seria experimentado um novo processo de projeto e construção de habitações populares por meio de mutirão que promoveria de fato uma articulação de arquitetos com os movimentos de moradia, ambos inseridos em um mesmo plano de articulação dos atores sociais envolvidos na produção e consumo do espaço e determinando, além de uma nova metodologia de concepção espacial, a sua atribuição e função social como representante técnico dos movimentos frente ao Estado e propondo formas de construção de habitações alternativas a ele.

Como demonstrado nos capítulos anteriores, as décadas seguintes ao fim da política do BNH marcaram-se na cidade de São Paulo na atuação dos mutirões autogeridos a partir das assessorias técnicas de arquitetos e urbanistas que tiveram sua constituição através de ações militantes com professores e estudantes de arquitetura do Laboratório de Habitação da Faculdade de Belas Artes e também em ações individualizadas de engenheiros, arquitetos e urbanistas. Esse novo papel desses profissionais que concebiam projetos juntamente com os movimentos sociais de forma mútua, pautadas nas concepções teóricas de Sérgio Ferro e Rodrigo Lefèvre, também teriam reflexões na produção da CDHU nos mutirões que a instituição empreenderia na cidade como no caso das fases 4 e 5 do Conjunto Habitacional Itaquera B com a implementação dos mutirões União da Juta e Juta Nova Esperança.

Sobre a questão desses mutirões, os projetos de arquitetura e urbanismo foram viabilizados pela mobilização da Associação de Construção União da Juta, a qual era filiada ao Movimento Sem Terra Leste 1 da União dos Movimentos de Moradia, a partir de um longo processo de negociação entre o movimento social e o governo estadual, graças à uma sequência de ocupações entre 1988 e 1990 de terrenos ociosos do estado, cujas retiradas violentas eram feitas pela Polícia Militar.

A origem da Associação de Construção União da Juta confunde-se com a emergência dos novos movimentos sociais que afloraram na cidade de São Paulo em meados dos anos 1970, além da proximidade com o movimento operário do ABC paulista o qual seria decisivo para constituição do PT e também a aproximação de religiosos e leigos oriundos das comunidades eclesiais de base, inspirados na Teologia da Libertação, um principal ponto de apoio para os movimentos sociais de Sapopemba e São Mateus (USINA, 2015).

FIGURA 79. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL ITAQUERA B DE 2012, COM A INDICAÇÃO DAS FASES CONSTRUÍDAS.

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 80. ORTOFOTO DO CONJUNTO HABITACIONAL ITAQUERA B EM 2010/2011

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

O mutirão União da Juta resultou de negociações entre a União dos Movimentos de Moradia e o Governo do Estado, representado pela CDHU. A ocupação da gleba e o subsequente mutirão foram organizados e acompanhados pelos arquitetos da assessoria técnica Usina, que estabelecia as discussões sobre a concepção do projeto com o movimento, definindo a produção da casa com equipamentos sociais de apoio, e contribuindo na formulação do processo de autogestão na organização do canteiro.³³

Em um primeiro momento, na fase 4, seriam construídas 160 moradias em 20 edifícios de 4 pavimentos, construídos em alvenaria de blocos cerâmicos autoportantes com escadas independentes em estrutura metálica, que garantiriam uma construção de qualidade, dispensando o uso de pilares e vigas, e o revestimento de fachada. Por outro lado, a incorporação das escadas metálicas permitia o transporte seguro de materiais e pessoas, além de prumo e nível para as edificações (USINA, 2015).

Do ponto de vista da arquitetura das moradias concebidas pelo movimento com a assessoria da Usina, foi adotado três tipos de unidades com áreas entre 63 e 68 m² - com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço – procurando atender às diferentes necessidades das famílias. O desenho dessas moradias, com as escadas metálicas, possibilitou uma justaposição linear cadenciada por espaços de moradia e de circulação, de modo a aproveitar o máximo do terreno e criando espaços como pátios entre os edifícios para vias de pedestres e pequenas praças de apropriação coletiva. No interior das edificações, foram criados espaços de convivência associados às circulações verticais.

³³ Como parte desse processo, seriam construídos pelo mutirão uma creche e uma padaria comunitária. Esses equipamentos tiveram sua construção iniciada por uma decisão das famílias de entrarem no terreno mesmo antes da liberação dos recursos pela CDHU.

FIGURA 83. PLANTA DO APARTAMENTO TIPO 1 DA FASE 4 E 5 DO CONJUNTO HABITACIONAL ITAQUERA B, DE AUTORIA DO MUTIRÃO UNIÃO DA JUTA COM ASSESSORIA TÉCNICA DA USINA

FONTE: USINA CENTRO DE TRABALHOS PARA O AMBIENTE HABITADO (2018).

FIGURA 84. PLANTA DO APARTAMENTO TIPO 2 DA FASE 4 E 5 DO CONJUNTO HABITACIONAL ITAQUERA B, DE AUTORIA DO MUTIRÃO UNIÃO DA JUTA COM ASSESSORIA TÉCNICA DA USINA

FONTE: USINA CENTRO DE TRABALHOS PARA O AMBIENTE HABITADO (2018).

FIGURA 85. PLANTA DO APARTAMENTO TIPO 3 DA FASE 4 E 5 DO CONJUNTO HABITACIONAL ITAQUERA B, DE AUTORIA DO MUTIRÃO UNIÃO DA JUTA COM ASSESSORIA TÉCNICA DA USINA

FONTE: USINA CENTRO DE TRABALHOS PARA O AMBIENTE HABITADO (2018).

FIGURA 86. FOTO DA CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS DO MUTIRÃO UNIÃO DA JUTA (FASE 5) DO CONJUNTO HABITACIONAL ITAQUERA B. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: USINA CENTRO DE TRABALHOS PARA O AMBIENTE HABITADO (2018).

FIGURA 87. FOTO DO MUTIRÃO UNIÃO DA JUTA COM DESTAQUE DA ESCADA METÁLICA E CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA EM BLOCOS CERÂMICOS. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: USINA CENTRO DE TRABALHOS PARA O AMBIENTE HABITADO (2018).

FIGURA 88. FOTO DE REUNIÃO DOS ARQUITETOS DA ASSESSORIA TÉCNICA USINA COM OS MUTIRANTES DA UNIÃO DA JUTA. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: USINA CENTRO DE TRABALHOS PARA O AMBIENTE HABITADO (2018).

Esse diálogo entre os arquitetos da Usina e o movimento de moradia União da Juta, possibilitou a promoção de um espaço habitacional singular, do ponto de vista arquitetônico, urbanístico e construtivo, em comparação ao que a CDHU estava realizando na cidade com suas tipologias padronizadas. Estava na consciência desses arquitetos vinculados ao movimento social de moradia a emergência de uma superação dos preceitos arquitetônicos e urbanísticos dos grandes conjuntos habitacionais, os quais através de sua racionalidade e funcionalidade por meio de preceitos econômicos, não permitiam a criação de espaços de apropriação semipúblico e semiprivado dos moradores para socialização. De outra forma, se os projetos de arquitetura e urbanismo desse mutirão estavam sobre a responsabilidade desses profissionais militantes, por outro lado, à companhia cabia, por meio dos seus arquitetos e engenheiros, a aprovação do projeto para o repasse dos recursos o que simboliza o caráter administrativo e de gestão desses profissionais de dentro da instituição pública que foi se constituindo a partir de então.

Essa experiência do mutirão União da Juta se desdobraria para a fase 5, o mutirão Juta Nova Esperança, na qual foram construídas 512 moradias também com autogestão do movimento social e assessoria da Usina, e seguindo as mesmas concepções de projeto com edifícios em alvenaria de blocos cerâmicos com escadas metálicas e no mesmo modelo de urbanismo do União da Juta, possibilitando a criação de praças de convívio entre as edificações e a implantação de equipamentos sociais.

Nas fases subsequentes, entre os anos de 1998 a 2006, seriam empreendidos mutirões sem a participação da assessoria Usina e adotando as tipologias habitacionais da CDHU, com projetos de arquitetos contratados pela companhia, como as edificações H e edificações lineares que foram implantadas de forma justaposta e escalonada, no sentido de se acomodarem aos platôs terraplenados e tentando aproveitar o potencial construtivo máximo do terreno, liberando pouco espaço para áreas de convívio dos moradores. No ano de 2008, outras fases do Itaquera B seriam entregues no programa habitacional de reassentamento o qual era destinado às famílias advindas de obras de

urbanização de favelas a partir de parcerias com o município e que foram construídos por empreiteiras. No total seriam entregues no Itaquera B, entre 1998 a 2008, 4.337 habitações.

No cômputo geral, o Conjunto Itaquera B representou o momento da política habitacional com os mutirões autogestionados e assessorados por arquitetos que vinculados aos movimentos sociais possibilitaram novas alternativas de projeto de conjuntos habitacionais que, mesmo sendo uma singularidade na comparação da produção da CDHU na cidade de São Paulo, indicou-se como uma alternativa e possibilidade de maior qualidade arquitetônica e urbanística dentro das bases estruturais da política habitacional, simbolizando um Estado em constante disputa não só por interesses técnicos e econômicos na produção do espaço, mas também por interesses sociais das populações mais pobres, como pode ser apreendido também das experiências anteriores dos mutirões realizados pela HABI na prefeitura de São Paulo em anos anteriores.³⁴

No mesmo ano de início dos mutirões do Itaquera B seriam entregues os primeiros conjuntos habitacionais do programa habitacional Chamamento Empresarial, que visava a destinação da produção total da habitação, com indicação de terrenos e a execução das obras, pela iniciativa de promotores privados.

Como demonstrado no capítulo 1, esse programa habitacional representou um percentual substantivo na produção de unidades habitacionais por intermédio da CDHU na cidade de São Paulo, tendo os arquitetos e engenheiros da companhia, com o apoio dos profissionais das empresas de engenharia consultiva, a atribuição de gestão e análise das terras indicadas e dos projetos arquitetônicos e urbanísticos, cuja concepção era de responsabilidade dos escritórios de arquitetura vinculados aos promotores imobiliários e que

³⁴ Em outro momento de pesquisa poderá ser realizada uma análise comparativa de todas as ações, contínuas e descontínuas, dos mutirões empreendidos pela CDHU de modo a constatar os movimentos sociais, as assessorias técnicas envolvidas ou não, a especificidade dos projetos arquitetônicos e urbanísticos e as formas de organização do trabalho mutirante.

FIGURA 89. IMAGEM DO CONJUNTO HABITACIONAL ITAQUERA B COM O DESTAQUE DOS MUTIRÕES COM ASSESSORIA TÉCNICA DA USINA. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 90. IMAGEM DO CONJUNTO HABITACIONAL ITAQUERA B, COM O DESTAQUE DOS HABITAÇÕES H PADRONIZADAS DA CDHU. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

adotavam a implantação de edifícios padronizados da companhia, principalmente as tipologias habitacionais H, entre outras novas que foram formuladas pelo departamento de edificações da CDHU.

Em 1999 seria entregue o Conjunto Pirituba A com 252 habitações projetadas pelo escritório C-ARQ Projeto e Consultoria, contratados pela Master Empreendimentos LTDA. O conjunto está localizado entre a Avenida Mutinga e a Rua Ademir Martins de Freitas em um terreno de alta declividade o que condicionou a criação de extensos platôs terraplenados para a implantação de edifícios verticais de 10 pavimentos com elevador, cada um variando entre 40 a 43 moradias.

O urbanismo do Conjunto Pirituba A mostra uma setorização entre os platôs dos blocos habitacionais e um grande plano topográfico de estacionamentos acessados por vias de automóveis que, apesar de seu desenho parecer um sistema viário público, na verdade tratam-se de vias condominiais de uso semiprivado. Dessa maneira, por conta da necessidade de manutenção de espaços de estacionamento, resultado da densidade habitacional que buscou o aproveitamento construtivo máximo, foram mantidos poucos espaços de convívio condominial, reservando-os para uma pequena área verde. Os acessos de pedestres seriam marcados por uma escadaria que interligaria todos os edifícios. Com relação à arquitetura seriam concebidos apartamentos nos moldes que a companhia desenvolvia, prevendo uma família de cinco membros e no térreo sendo previstas áreas de apoio comunitário.

De tal maneira, a produção do programa Chamamento Empresarial estaria na lógica do espaço doméstico social para o desenvolvimento de formas capitalistas na produção imobiliária e na economia em geral, quando neste momento já havia o aporte do ICMS como incentivo para a política de habitação do estado de São Paulo. Logo, as escolhas espaciais, tanto arquitetônicas como urbanísticas, conformavam-se ao máximo aproveitamento técnico e econômico em referência aos grandes conjuntos habitacionais modernos, de modo a dar garantias de lucros aos promotores imobiliários privados e possibilitar o aumento quantitativo do número de unidades habitacionais destinadas ao atendimento do

FIGURA 91. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL PIRITUBA A COM 252 MORADIAS EM EDIFÍCIOS VERTICAIS, EM 1998, DE AUTORIA DA C-ARQ PROJETO E CONSULTORIA E COM AS OBRAS EXECUTADAS PELA MASTER EMPREENDIMENTOS LTDA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 92. IMAGEM DO CONJUNTO HABITACIONAL PIRITUBA A, AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

crescente déficit habitacional da cidade. Essa matriz de construção de moradias populares faria com que os projetos dos arquitetos contratados pelos promotores privados, como também a atuação da gestão dos profissionais da companhia e das empresas de gerenciamento tivessem um papel secundário e totalmente circunscrito numa lógica de produção racionalizada e padronizada do desenho de arquitetura e de urbanismo para a produção em massa.

Se nos últimos anos da década de 1990 foram marcantes a atuação da CDHU em programas habitacionais visando o desenvolvimento, sobretudo em grandes glebas na periferia da cidade, da década de 2000 se destacaria novamente o seu viés popular com os programas de atuação em cortiços e de moradias indígenas como demandas específicas e que contribuíram para demonstrar alternativas de construção de moradias dentro de um Estado em disputa.

O programa de cortiços na área central da cidade visou uma ação sobre formas habitacionais precárias, tradicionais no processo de urbanização de São Paulo, articulado à uma ideia de produção de habitação popular no centro. Consequentemente, em 2003 seria construído o Conjunto Santa Cecília A.

Com acesso pela Rua dos Pirineus em Santa Cecília, o lote de 332m², onde havia um edifício que se destinava a um cortiço, está localizado a uma quadra da Estação Marechal Deodoro do metrô. Com a demolição do prédio encortiçado, a nova arquitetura do edifício habitacional seria caracterizada por um único bloco em seis pavimentos com uma circulação vertical realizada por uma escada, sendo o projeto concebido pela Assessoria Técnica Ambiente Trabalhos para o Meio Ambiente, em 2001, apresentando 28 unidades habitacionais com um dormitório e área média de 45m² para uma família de um casal e um filho. A cobertura da laje é totalmente utilizada como área comum para lazer, eventos condominiais e secagem de roupas. Ademais, seu sistema construtivo se formaria por tijolos cerâmicos envernizados e estrutura de concreto aparente, com as obras realizadas por empreiteira.

A atuação em cortiços possibilitou a construção de edifícios habitacionais específicos em lotes na área central da cidade, com projetos

FIGURA 93. FOTO DA SITUAÇÃO ANTERIOR COM O EDIFÍCIO ENCORTIÇADO QUE DARIA LUGAR AO CONJUNTO SANTA CECÍLIA A. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 94. FOTO DO CONJUNTO HABITACIONAL SANTA CECÍLIA A. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 95. PROJETO ARQUITETÔNICO DO PAVIMENTO TIPO DO CONJUNTO HABITACIONAL SANTA CECÍLIA A

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

concebidos por arquitetos contratados pela CDHU que, por conta de um aporte de recursos específicos do BID, significou uma busca por qualidade arquitetônica e habitacional. A popularidade dessa ação estava no seu viés político quando as habitações construídas simbolizavam uma recuperação da área central com a provisão de moradias em regiões com infraestrutura e serviços urbanos consolidados. Similar a prática popular e como meios alternativos à produção em escala padronizada da companhia foi a construção de moradias indígenas também em um programa de provisão habitacional específico e que, em ambos programas, aos técnicos da companhia restava a gestão e acompanhamento dos projetos com auxílio das empresas de gerenciamento, prática essa que se fundamentou na companhia num momento político, social e econômico de acumulação flexível e de terceirização.

Sobre o programa de moradias indígenas, na cidade de São Paulo seriam construídas na Aldeia Jaraguá, situada no Parque Estadual do Jaraguá a apenas quinze metros da Rodovia dos Bandeirantes, somente cinco unidades habitacionais sendo que na Aldeia Morro da Saudade, em Parelheiros na região sul da cidade, seriam construídas 110 habitações. Como parte de um programa habitacional específico, as moradias concebidas partiam do pressuposto do reconhecimento da cultura dos povos indígenas e suas formas de domesticidade.

Na aldeia Jaraguá, a habitação de 45m² se caracteriza por uma casa com um único espaço para dormitório e sala, totalmente aberto para que fosse flexível de acordo com a cultura doméstica de dormir e conviver dos índios, mas apresentando cozinha, área de serviço e banheiro característicos de uma habitação urbana popular, demonstrando uma domesticidade indígena influenciada pela urbanização, o que desvalidaria o reconhecimento dessas casas como resgate da cultura indígena tradicional. Isso aparece também no seu método construtivo, realizado por uma cobertura em estrutura de madeira e telhas e alvenarias de barro produzidos de forma manufaturada.

Da mesma forma, na Aldeia Morro da Saudade a habitação construída com 57m² apresentaria três quartos, sala, cozinha, banheiro e varanda onde os dormitórios são totalmente separados das áreas sociais,

FIGURA 96. PROJETO ARQUITETÔNICO DA MORADIA INDÍGENA JARAGUÁ K (ALDEIA JARAGUÁ) DE 2002. AUTOR DESCONHECIDO

PLANTA

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 98. FOTO DA MORADIA INDÍGENA CONSTRUÍDA NA ALDEIA MORRO DA SAUDADE. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 97. FOTO DA MORADIA INDÍGENA CONSTRUÍDA NA ALDEIA JARAGUÁ. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 99. PROJETO ARQUITETÔNICO DA MORADIA INDÍGENA DA ALDEIA MORRO DA SAUDADE DE 2008. AUTOR DESCONHECIDO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

apresentando camas no seu mobiliário, e a sala, cozinha e o espaço para as refeições são integrados. De certa forma, a única referência nessas moradias sobre o modo de habitat dos índios se mostra na rede que aparece no layout da casa entre a sala e a cozinha, mas deixando dúvidas sobre sua real origem nas tradições da tribo indígena ou somente algum tipo representação sobre o espaço doméstico dos índios de modo geral.

Apesar dos programas de mutirão autogestionados, os cortiços e as moradias indígenas representarem ações muito pontuais na conjuntura da produção habitacional da CDHU na cidade de São Paulo, apreende-se, por meio da leitura dos projetos aqui elencados, que sua atuação na construção de conjuntos habitacionais na cidade se apresentou em mais formas diversas do que são comumente reconhecidas e cujas qualidades variam não em função da sua localização, existência ou não de equipamentos e infraestrutura, mas na prática de projeto e em um novo lugar de atuação dos arquitetos envolvidos na produção da habitação social, tendo profissionais da instituição numa posição administrativa se desvinculado do controle preciso do desenho, com o apoio de arquitetos assalariados contratados pelas empresas de engenharia consultiva também com a mesma atuação, e outros arquitetos vinculados aos movimentos de moradia nas assessorias técnicas.

Se a produção da CDHU na cidade de São Paulo se caracterizou, preponderantemente, por um período de construção na periferia da cidade, sobretudo na zona leste em grandes glebas, e mais recentemente com conjuntos habitacionais na região central da cidade, isso conformou um Estado na urbanização, na sua socialização das forças produtivas, como um campo social em disputa travadas pelos profissionais técnicos e também pelas populações que demandam moradias.

Esse campo em disputa é que marca a representação da companhia entre moradias para o desenvolvimento e populares. No próximo capítulo indicam-se as principais formas de construção que a CDHU empreenderia na cidade entendidas em estruturas gerais de organização do trabalho humano para a produção de habitações sociais.

CAPÍTULO 4. O TRABALHO

AS FORMAS DE CONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL PELA
CDHU

FIGURA 100. FOTOGRAFIA DO CANTEIRO DE OBRAS DO CONJUNTO HABITACIONAL JUNDIAÍ A1, DE AUTORIA DO ARQUITETO VILANOVA ARTIGAS, COM A UTILIZAÇÃO DE PAINÉIS PRÉ-MOLDADOS DE CONCRETO. AUTOR E ANO DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

4.1. O TRABALHO NA CONSTRUÇÃO: DA PRODUÇÃO ARTESANAL À MANUFATURA E A INDUSTRIALIZAÇÃO

Um dos principais escritos que trouxeram contribuições importantes para a análise da manufatura e do processo de produção capitalista foi o livro *I d'O Capital* de Karl Marx, no qual o autor faz uma crítica da economia política e pormenoriza dialeticamente o processo de formação da mais-valia e da valorização do capital.

Primeiramente, ao dimensionar a manufatura no foco da teoria marxista, ambiciona-se dialogar com seus fundamentos na produção de edifícios e da cidade, compreendidas também como mercadorias, mas essas distintas em comparação àquelas analisadas por Marx. Contudo, a recuperação desses preceitos auxiliaria na delimitação e compreensão da manufatura como um processo de trabalho que materializaria o valor simbólico e representativo da forma arquitetônica e suas respectivas apropriações, concebidas no desenho do arquiteto, além de problematizar a principal cultura construtiva nas cidades do capitalismo periférico.

Desse modo, para iniciar o entendimento desse processo produtivo é necessário recuperar o capítulo XI do livro *I d'O Capital* sobre a cooperação que integra a seção sobre o mais-valor relativo. Para Marx, a produção capitalista de mercadorias tem sua base no emprego da cooperação como uma atividade que reúne uma grande quantidade de trabalhadores no mesmo tempo e lugar, sob o comando de um capital individual, diferenciando-se dessa forma da atividade artesanal de corporação. Nesse sentido, a manufatura se assenta sobre essa base produtiva e se diferencia da produção artesanal pelo número maior de trabalhadores que são empregados num local definido e estão inter-relacionados.

O trabalho organizado no princípio da cooperação define a qualidade social média e o tempo de trabalho humano que a sociedade dispense para produzir determinadas mercadorias, movimento esse que origina a formação do valor e que caracteriza a produção de mercadorias no modo capitalista, como esclarece Marx assim define: “A forma de trabalho dentro da qual muitos indivíduos trabalham de modo planejado uns ao lado dos outros em conjunto, no mesmo processo de produção ou em processos de produção diferentes, porém conexos, chama-se cooperação” (MARX, 2013, p.400).

A cooperação não se trata do aumento da força produtiva individual, mas da junção de muitas forças. Assim, se o processo de produção é complexo, a massa dos que trabalham juntos permite distribuir as operações entre diferentes trabalhadores, encurtando o tempo necessário de produção. O número de trabalhadores que cooperam depende da grandeza de capital que o capitalista individual pode dispor para comprar força de trabalho e a concentração de grandes quantidades de meios de produção, nas mãos de capitalistas individuais, é a condição material para a cooperação dos trabalhadores assalariados. Não obstante, a escala de produção capitalista, a partir da cooperação, depende do grau de concentração de capital individual (MARX, 2013).

O motivo que impulsiona a produção capitalista é a sua valorização, ou seja, a busca por maior extração de mais-valia e, portanto, de exploração da força de trabalho. Consequentemente, a condição material para a transformação de muitos trabalhadores individuais e dispersos em um único corpo laboral, requer uma direção que estabeleça uma harmonia entre as atividades individuais e que cumpra as funções gerais, resultando num processo de trabalho social e combinado. Essa organização combinada aparece como uma autoridade do capitalista que submete a cooperação a sua vontade e condições. Ademais, a cooperação fundamenta uma divisão social do trabalho a partir da qualificação posta pela manufatura (MARX, 2013).

É a partir da análise do organismo laboral da cooperação que, no capítulo XII sobre a Divisão do trabalho e a manufatura, Marx aprofunda sua

análise sobre as origens do trabalho manufaturado. No modo de produção capitalista, uma quantidade maior de mercadorias deve ser produzida num determinado prazo o que significa estabelecer um trabalho cooperado dividido, ou seja, não é possível que um mesmo artesão execute todas as diferentes atividades de um mesmo produto, mas elas devem ser separadas umas das outras, isoladas e justapostas espacialmente, confiadas a cada diferente artesão e executadas ao mesmo tempo na modalidade cooperativa (MARX, 2013). De um produto individual do trabalho de um artesão independente que faz várias funções, a mercadoria converte-se na produção social da união de artesãos na qual cada um executa uma operação distinta e repetitiva, consolidando uma divisão sistemática do trabalho e o fornecimento de mais mercadorias no mesmo espaço de tempo.

O surgimento da manufatura partiu da combinação de artesãos diversos que foram privados de sua autonomia e cujos trabalhos se transformaram em meras operações parciais e complementares no processo de produção de uma única mercadoria. Sua configuração é o mecanismo de produção dependente da força, da destreza, da rapidez e da segurança do trabalhador individual no manuseio do seu instrumento. Com o passar do tempo, o trabalhador transforma seu corpo num órgão automático dessa operação unilateral, aperfeiçoando-o como um detalhista e precisando de menos tempo para a execução desta tarefa o que aumenta a força produtiva pelo crescente dispêndio de força de trabalho, num dado período de tempo (MARX, 2013).

Por outro lado, a produtividade do trabalho não depende somente das habilidades do trabalhador, como também da qualidade das suas ferramentas. Essas usadas para cortar, bater, perfurar, e etc., são utilizadas em diversos processos laborais e no mesmo processo serve para diferentes atividades. Na medida em que a autonomização dos processos e das operações de trabalho acontecem, cada ferramenta adquire, nas mãos do trabalhador parcial, a sua forma mais adequada possível e exclusiva, modificando as anteriores que serviam para os mais diversos fins. É na especialização dos trabalhadores parciais e das

suas ferramentas, que as mesmas adquirem a sua função plena e consolidam a forma de produção manufaturada (MARX, 2013).

No dizer de Marx, as formas fundamentais da manufatura seriam duas: os produtos seriam fruto de composição mecânica de outros produtos parciais independentes, ou seja, uma dada mercadoria manufaturada seria uma composição de outras mercadorias manufaturadas apropriadas como peças, por exemplo; ou sua configuração é dada por uma sucessão de manipulações que são encadeadas internamente. De todo modo, faz-se necessário uma divisão de trabalho em atividades parciais e independentes, e que agora não estaria somente interna em cada meio de produção, mas num certo sentido no território, na cidade em sua divisão social e técnica.

Mais especificamente sobre a segunda forma fundamental, são produzidos artigos que passam por fases interconexas de desenvolvimento ou processos graduais. Ao combinar ofícios dispersos, a manufatura reduz a separação espacial entre as fases particulares de produção, por outro lado a divisão do trabalho provoca um isolamento das diferentes fases da produção levando gastos de trabalho no transporte dos artigos de uma mão a outra. Na grande indústria, isso futuramente seria solucionado pela adoção de formas de organização do trabalho denominadas como Taylorismo, Fordismo e mais recentemente o Toyotismo como meios de organização das forças produtivas de modo a aumentar a produtividade de determinadas mercadorias e que foram formuladas de acordo com o contexto da formação social por agentes de administração da produção.

Assim, o Taylorismo surgiu com as ideias de Frederick Winslow Taylor, no final do século XIX, propondo uma divisão extrema das tarefas das diferentes atividades dentro de uma fábrica metalúrgica, cronometrando o tempo realmente necessário para realizar cada operação e determinando resultados para que se exigissem dos trabalhadores o cumprimento ideal de cada trabalho, ou seja, nem largo por prejudicar a saúde dos operários e nem curto para não se perder tempo de sobretrabalho não pago que era extraído de cada produto. Logo, o sistema de organização de Taylor estaria sintetizado numa total

especialização das funções e atividades, a partir do estudo do tempo, com a definição de normas a serem repassadas aos trabalhadores. Dessa forma, reduzia-se as exigências de aprendizagem e conhecimento técnico, o que possibilitaria o emprego de pessoas sem experiência que poderiam ser treinadas num curto espaço de tempo, numa operação que serviria de base para a implementação do sistema fordista (PINTO, 2013).

O Fordismo, a partir de Henry Ford na sua fábrica de veículos, partia da premissa de produção em massa através de uma padronização dos produtos de modo a diminuir os custos de produção e aumentar o consumo, proporcionando elevação dos lucros e melhores salários que poderiam ser pagos com o aumento das vendas. A novidade proposta por Ford estava na base do sistema taylorista com uma linha de produção em série, no qual o objeto de trabalho estaria colocado num mecanismo automatizado que fosse passando por todas as fases produtivas desde a primeira transformação da matéria-prima até o seu estágio final. Nesse percurso produtivo, trabalhadores fixos com atividades distintas e de extrema simplicidade iam agregando matérias-primas ou insumos no produto em transformação (PINTO, 2013).

Nos anos de 1970, com o aumento do volume de investimentos financeiros, resultantes de mudanças das tecnologias de informação e uma certa instabilidade econômica, ocasionou-se uma reestruturação das estratégias de padronização industrial seguindo requisitos de alta flexibilidade no modo de produzir diferentes mercadorias em larga escala ou não. A organização vertical e concentrada com produção em série e em grande escala, com essas mudanças no paradigma econômico, tornou-se um empecilho para o crescimento e desenvolvimento, fazendo aparecer novas formas de organização do trabalho como o sistema toyotista ou Toyotismo (PINTO, 2013).

O Toyotismo foi desenvolvido na Toyota Motor Company, no Japão, a partir dos anos de 1950 e tinha como principais fundamentos a desverticalização e a definição de uma fábrica enxuta com plantas flexíveis e sustentadas por uma rede de outras empresas subcontratadas que passavam a desenvolver e fornecer produtos e atividades, com força de trabalho polivalente

com diversas funções, de maneira que a entrega final do produto fosse a mais rápida. Esse tipo de organização desdobrou-se na produção de bens duráveis, principalmente no setor automobilístico e consolidou um novo processo de acumulação de capital (acumulação flexível) viabilizado por um aparato jurídico e institucional dos Estados nacionais em relação às empresas e a classe trabalhadora, com a regulamentação dos mercados, das leis trabalhistas e das barreiras comerciais. Essa reestruturação produtiva através da flexibilização dividiu os trabalhadores em dois grupos: os mais escolarizados concentrados em empresas líderes nos círculos operacionais dos principais países capitalistas, e num outro lado, aqueles trabalhadores contratados temporariamente, os subcontratados como terceirizados e os vinculados à economia informal (PINTO, 2013).

Contudo, a manufatura se assentaria sobre essas formas de organização do trabalho em que cada trabalhador ou grupo de trabalhador fornece sua matéria-prima ao outro. O tempo de trabalho necessário para cada processo parcial é fixado pela experiência, tornando-se o fornecimento de determinada matéria-prima em dado tempo de trabalho uma lei técnica desse modo produtivo. Assim, “[...] é preciso que, em operações diferentes, sejam empregados números proporcionalmente diferentes de trabalhadores [...]” (MARX, 2013). Essa proporcionalidade forma um grupo individual, um número de trabalhadores que executam o mesmo tipo de trabalho e que consistem em um elemento homogêneo do processo laboral total, solicitando de cada grupo ou trabalhador individual um nível de destreza, força e atenção adaptada às suas condições naturais mais simples. Essa simplificação marca uma desvalorização da força de trabalho, decorrente da eliminação ou redução da sua aprendizagem, porém isso não significa um total despreparo.

Como já exposto anteriormente, a manufatura tem origem também em diversas manufaturas. Aqui aparece a vinculação dos meios de produção como provedores de matérias-primas para outros, cujos produtos são resultantes do acoplamento de diversas mercadorias manufaturadas. As diferentes manufaturas combinadas determinam, no interior de um meio de

produção, a criação de departamentos mais independentes, cada um com sua divisão técnica do trabalho. Essa divisão compreende uma divisão social que para sua viabilidade, na forma de produção total, depende da estruturação de meios de comunicação entre diversas manufaturas. Apesar de não aprofundar sobre essa problemática, Marx aponta a produção da cidade como resultado de uma divisão social no território onde diversas manufaturas estariam integradas.

Formas de organização de trabalho manufaturado se desenvolveriam na especificidade da indústria da construção no Brasil, que impactaria as formas de construção que a CDHU consolidaria na cidade de São Paulo, como também nas práticas dos arquitetos envolvidos na produção de moradias, como visto no capítulo anterior.

4.2. A INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL E AS MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU

Os estudos marxistas da década de 1970 definiriam que o atraso tecnológico encontrado na indústria da construção no Brasil estaria fundado sobre dois aspectos: a base fundiária e o longo período de rotação do capital empregado (MARICATO, 1986).

Nesta teoria, a terra urbana não seria produto do trabalho e para usá-la seria necessário pagar um tributo por conta da propriedade privada que a regula, configurando um certo obstáculo à produção imobiliária, pois em cada processo produtivo exige-se um terreno. Este pagamento envolveria não apenas o valor da terra, mas tributos relativos à localização, possibilidade de ocupação e construtibilidade que aumentariam seu custo final e seria destinado ao proprietário e não aquele responsável pela edificação. Dessa forma, o primeiro obstáculo para o aperfeiçoamento da indústria da construção estaria na questão fundiária, pois a cada novo ciclo produtivo aparece o agente proprietário

fundiário que se apropriaria de parte dos lucros advindos da construção, inviabilizando o investimento em maquinarias e equipamentos e dando incerteza sobre a dispêndio de capital que seria realizado a cada nova produção (MARICATO, 1986).

O segundo obstáculo à acumulação de capital na edificação, de acordo com as teorias marxistas, estaria no largo período de rotação do capital na produção e na circulação da mercadoria imóvel. Com isso, haveria a necessidade de um capital de circulação na forma de financiamento que abreviasse o tempo de giro do capital da construção e que financiasse também o consumo por conta do alto valor da moradia. É nesse movimento que apareceria a figura do incorporador como coordenador de outros agentes separados como o proprietário da terra, o construtor e os financiadores (MARICATO, 1986).

Apesar disso, na ótica do atraso tecnológico e a produção arcaica da indústria da construção civil, existe uma racionalidade empresarial compromissada com o lucro, dando a especificidade da produção imobiliária relacionada com o processo de trabalho manufatureiro (VARGAS, 1983).

O trabalho na indústria da construção civil é diferente de um processo artesanal. No artesanato, pressupõe-se a união entre o trabalho intelectual e o manual tendo o artesão conduzido todas as fases de produção de um objeto, desde a concepção até a execução final, por isso, seu trabalho é altamente qualificado (VARGAS, 1983).

Já na construção, existe uma separação entre o trabalho intelectual e o trabalho manual, entre concepção e execução. O trabalho encontra-se bastante parcelado e existe uma transmissão de ordens entre aqueles que dominam a leitura dos projetos para a execução, para outros que não sabem dentro de uma sequência engenheiro-mestre-encarregado, segregando o conhecimento e fragmentando em partes menores a produção. Logo, não é possível afirmar que a base técnica do trabalho seja artesanal, pois a construção vem incorporando conhecimentos técnicos e científicos, independentemente do saber operário (FERRO, 2005; VARGAS, 1983).

A organização do trabalho no par engenheiro-mestre representa o científico e o empírico, o “moderno e o arcaico”, o capital e o trabalho. O primeiro formado no ensino acadêmico, o qual detém o conhecimento técnico-científico, fiscaliza a obra em nome da empresa construtora sendo que o mestre que se forma no canteiro, após ter provado assumir lideranças com os outros operários e ter passado anos de labuta em várias funções, é capaz de traduzir as ordens do engenheiro ou arquiteto para os trabalhadores, usando a capacidade de compreender o universo dos mesmos (VARGAS, 1983).

É a transmissão oral do conhecimento que são feitos o treinamento e a aprendizagem do trabalhador. A carreira começa com o posto de servente, passando depois de ajudante e oficial, sendo que para ascender na hierarquia das profissões tem de usar a perspicácia para aproveitar a oportunidade de iniciar-se no aprendizado, não bastando somente o conhecimento da profissão como também possuir as ferramentas essenciais ao trabalho. Evidentemente, as ferramentas de maior porte são fornecidas pela empresa, mediante rígido controle. É nesse modo produtivo que a construção tem um caráter de manufatura (VARGAS, 1983).

De outro lado, a divisão técnica do trabalho sob as relações de produção capitalistas não aparece somente na indústria, mas também na manufatura. As funções que eram antes centralizadas na produção artesanal, nesse momento são separadas de forma que possam ser distribuídas por várias pessoas segundo certas exigências. Os trabalhadores são separados, classificados e agrupados segundo suas qualidades dominantes, possibilitando que o setor absorva grande contingente de mão-de-obra sem ofício (VARGAS, 1983).

Outro ponto importante é a forma moderna deste tipo de manufatura que aparece em vários produtos industrializados, seja nos materiais de base, seja nos componentes ou no complemento instrumental. Dessa forma, o conjunto da produção e cada etapa são dominados pela estrutura da manufatura em geral, conforme discutido anteriormente. Mesmo que se faça presente na atividade de projeto e em produtos industrializados, o trabalho é de base estrutural manufaturada, ou seja, a máquina ainda não se incorporou como a

ferramenta oficial de modo que se desvencilhe das barreiras orgânicas que o trabalho manual impõe, além de que a maioria dos equipamentos utilizados (guindastes e gruas) substitui a força muscular do operário, mas não as suas habilidades. Contrariamente, uma parte do trabalho é industrializado como na elaboração do concreto em usinas sendo a construtora compradora desse produto (VARGAS, 1983).

Com a produção através de um processo de trabalho manufatureiro está presente uma dificuldade de controle do trabalho, dos custos e dos prazos de execução das atividades, ficando o encarregado a função de supervisão e controle dos operários. Para solução desse problema as empresas têm recorrido à subcontratação de serviços específicos ou à subempreitada da mão-de-obra. A subempreitada funciona como forma complementar, na qual a empresa não tem conhecimento especializado para realizar aquele tipo de serviço, sendo essa formada por firmas individuais que adotam o sistema de pagamento de seus operários pela produção realizada e seus dirigentes envolvidos diretamente na supervisão das tarefas (VARGAS, 1983). Dessa forma, é que a indústria da construção civil se vincularia às formas toyotistas de organização da produção.

A deficiência em fazer cumprir as ordens emanadas da direção da obra, junto com a divisão do trabalho em várias equipes, torna difícil o comando e a coordenação da produção. No canteiro, pressupõe-se que cada etapa deve ser executada de uma só vez tendo a anterior acabada. Essa simultaneidade raramente é permitida e é uma das características da indústria da construção civil, na qual todas as etapas de fabricação vão sendo executadas ao mesmo tempo, garantindo um aproveitamento maior do trabalho útil, refletindo em aumento da produtividade e da intensificação do trabalho (VARGAS, 1983).

Na construção, cada obra envolve um esquema de produção particular: se há alguma repetição, esta tem duração limitada, ou seja, as equipes de trabalho são montadas no transcorrer da execução do edifício e quando terminada, os trabalhadores são demitidos ou relocados para outra obra,

provocando uma mobilidade operária diferente da que ocorre na indústria geral (VARGAS, 1983).

Os princípios tayloristas e fordistas foram avaliados para sua aplicação na indústria da construção civil, mas acabaram sendo experiências isoladas como por exemplo Roberto Simonsen com a Companhia Construtora de Santos. A implantação do taylorismo implica um estudo de simplificação, padronização e projeto do trabalho, porém como os métodos da construção são variáveis e sem simultaneidade, ou repetição das operações, essa racionalização está perdida sendo fruto da característica manufatureira da produção habitacional. Por outro lado, a administração científica exige o fim da rotatividade exagerada da mão-de-obra, caso contrário são desperdiçados os esforços de treinamento. A indústria da construção civil depende da terra o que também dificulta os métodos fordistas (VARGAS, 1983).

Um capital que busca sua valorização sobre uma força de trabalho que tem impedimentos encontra outros meios de ganhos de mais-valia: controle dos salários, aumento da jornada de trabalho e abuso no uso da força de trabalho sob condições laborais precárias, utilizando o medo do trabalhador em perder o emprego e fazendo com que o produtor capitalista não canalize capital na contratação de outros trabalhadores. Além disso, também adota a legislação trabalhista como meio de exploração com a contratação por horas, demissão antes de um ano e acordos na demissão para amenização dos encargos sociais, definindo o trabalhador como executor de tarefas com pagamento por produção. Essas condições de trabalho têm permanecido porque um contingente de trabalhadores vindos do campo se submeteria a essas formas de exploração (VARGAS, 1983).

Apesar da afirmação da indústria da construção como qualidade intrínseca de manufatura graças às características da organização do trabalho humano e de sua base fundiária, isso não limitou que houvesse uma racionalidade e a inclusão de materiais e componentes padronizados e industrializados no processo construtivo das edificações.

Sobre essa questão, Ana Paula Koury (2005) informa que no Brasil em meados dos anos de 1960 houve alguns esforços sobre a industrialização da construção, frequentemente inseridos no debate sobre a pré-fabricação, conformado na formação de sistemas e subsistemas fechados baseados na montagem de elementos pré-fabricados como partes prontas do edifício, ou componentes abertos os quais permitiriam a articulação no canteiro de obras, a partir de uma ação normativa para compatibilizar os usos e os módulos destes componentes.

Se nos anos de 1930 o complexo industrial da construção começaria a se formar com o início da ação empresarial de pequenas firmas de projetos e de construção, graças ao aprimoramento técnico e os institutos dos profissionais da engenharia, já na década de 1960 após um longo período de formação do parque industrial brasileiro, seriam criadas empresas de construção pesada por conta da política habitacional e de saneamento a partir do BNH e do SERFHAU, dando margem ao aparecimento de algumas experiências de pré-fabricação de componentes construtivos (GITAHY&PEREIRA, 2002; KOURY, 2005).

As obras necessárias ao desenvolvimento planejado no Plano de Metas do presidente Juscelino Kubitschek na década de 1950, tendo a construção de Brasília como momento ápice, resultaram na modernização das empresas de engenharia e das tecnologias da construção voltadas à produção de elementos pré-moldados de concreto. No Estado de São Paulo, uma política de desenvolvimento industrial e de infraestrutura urbana do governo Carvalho Pinto, no fim da década de 1950 e começo da década de 1960, ampliaria as oportunidades de atuação dessas empresas que se manteriam mesmo após o golpe militar (KOURY, 2005).

Malgrado o caráter regressivo e de crise da vanguarda arquitetônica moderna que a política do BNH simbolizava em comparação aos preceitos que foram discutidos no Seminário de Habitação e Reforma Urbana de 1963 que estabelecia a garantia ao acesso universal à habitação e à cidade e a restrição do direito à propriedade e o uso do solo, além de uma política

habitacional incentivada com a promoção de um desenvolvimento tecnológico, foram abertas possibilidades no regime militar que inspirariam algumas construtoras e profissionais no sentido de melhorar as formas de construção, com a utilização de elementos e componentes industrializados (KOURY, 2005).

Desse movimento, destacam-se entre elas a Engenharia de Fundações S.A. (Engefusa) introduzindo inovações na aplicação de sistemas pré-fabricados pesados para a construção de mais de novecentas unidades habitacionais em conjuntos projetados pelo arquiteto Ary Garcia Roza, no Rio de Janeiro, além da Construção industrializada Nacional S.A. (CINASA) com a instalação de uma fábrica para a produção de componentes para unidades habitacionais, a iniciativa do Mestrado em Industrialização das Construções do Departamento de Arquitetura e Planejamento da Escola de Engenharia de São Carlos, desenvolvendo dentro do Laboratório de Estruturas, tecnologias de adoção de argamassa armada, e a experiência do arquiteto João Figueiras Lima nos projetos dos Centros integrados de Apoio à Criança (KOURY, 2005).

Em São Paulo, esse processo produtivo industrial na arquitetura apareceria na organização do Centro de Desenvolvimento de Equipamentos Urbanos, através da arquiteta Mayumi Watanabe Souza Lima, diretora da Empresa Municipal de Urbanização, durante a gestão de Luiza Erundina em 1989 a 1992, como uma fábrica onde se produzia sistemas construtivos completos, mas impedindo de se consolidar por conta de descontinuidades administrativas (KOURY, 2005).

De tal forma, também na companhia estadual de promoção de habitações algumas experiências de pré-fabricação seriam ensaiadas. Da década de 1960 e 1970, como CECAP e agente promotora e financeira do BNH, a companhia empreenderia em alguns projetos a utilização de elementos pré-fabricados e pré-moldados.

No projeto do CECAP Cumbica seriam previstas unidades habitacionais em sistemas pré-fabricados nas vigas, pilares, paredes, escadas e nos armários abaixo das janelas, porém sendo inviabilizadas e construídas com técnicas tradicionais. Por outro lado, no Conjunto Jundiaí A1, primeiramente, o

projeto estrutural era de construção convencional, mas Vilanova Artigas convenceria a CECAP a utilizar peças pré-moldadas produzidas pela Servix Engenharia S.A., como nas paredes externas, as lajes e as rampas o que facilitou a instalação da obra (DIAS, 2015).

Isso demonstra que mesmo havendo uma dificuldade de instalar melhoramentos tecnológicos no processo construtivo na produção habitacional, isso não significou somente ações restritas as técnicas manufaturadas. Isso se afirma, na década de 2000, quando a CDHU no Conjunto Brasilândia B, fases 9 e 10, executaria as edificações tipo H, tão utilizadas no urbanismo que a companhia produziria na cidade, em sistemas pré-moldados e numa construção que também contava com a participação de mutirão. Como analisado no capítulo três, até mesmo em mutirões realizados pela companhia habitacional seriam praticadas formas de utilização de elementos industrializados como as estruturas metálicas nas escadas do mutirão Itaquera B, fases 4 e 5.

Sobre essa problemática do mutirão, a autoconstrução se formaria no Brasil na década de 1940 quando o complexo industrial da construção já havia se formado, originando o processo de verticalização na cidade de São Paulo e na produção de infraestruturas viárias, com o início da concessão de ônibus e um modelo urbano rodoviarista. Esse momento, após a Segunda Guerra Mundial deu surgimento à industrialização dos materiais básicos de construção, padronizados e modulares, os quais possibilitariam uma fácil apreensão das classes mais pobres que, com a crise do aluguel dada pela promulgação da Lei do Inquilinato e o transporte por ônibus, fariam constituir os loteamentos periféricos autoconstruídos por causa também de uma frágil política habitacional (MAUTNER, 2004).

A solução da autoconstrução foi uma forma de organização social e cooperativa que se demonstrou fundamental no período de redemocratização

FIGURA 101. DETALHE CONSTRUTIVO DA ESTRUTURA PRÉ-MOLDADA PROPOSTA PARA O CONJUNTO CECAP CUMBICA, DA DÉCADA DE 1960, DA EQUIPE DO ARQUITETO VILANOVA ARTIGAS

FONTE: ACERVO DA BIBLIOTECA DA FAUUSP (2018).

FIGURA 102. PROJETO URBANÍSTICO DO CONJUNTO HABITACIONAL BRASILÂNDIA A - FASE 9 E 10, DE AUTORIA DOS TÉCNICOS DA COMPANHIA. ANO DESCONHECIDO

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

FIGURA 103. IMAGEM DA CONSTRUÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL BRASILÂNDIA B - FASE 9 E 10, ENTREGUE EM 2002 COM 112 UNIDADES HABITACIONAIS, EM EDIFÍCIOS DE SETE PAVIMENTOS COM ENTRADAS INTERMEDIÁRIAS CONSTRUÍDOS EM ESTRUTURAS PRÉ-MOLDADAS. AUTOR E ANO DA IMAGEM DESCONHECIDOS

FONTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (2017).

em um momento, cujos principais investimentos das políticas habitacionais do país estavam direcionados para a propulsão do crédito e do financiamento imobiliário. Embora a CDHU possuísse recursos financeiros para que dentro do Estado de São Paulo se pudesse criar uma política que fosse independente da participação direta da população beneficiária, a modalidade construtiva do mutirão foi uma prática recorrente, haja visto representar 30% da modalidade construtiva dos conjuntos habitacionais, conforme tabelas seguintes.

A ideia do mutirão, como forma de autoconstrução visava, na perspectiva do Estado, a afirmação da casa própria como valor de uso para a reprodução da vida dos trabalhadores, mas por outro lado uma forma de produção mais barata descontando do custo final da moradia a mão de obra. Na produção da CDHU em São Paulo, foram desenvolvidas também modalidades de autogestão e gestão compartilhada na segunda década dos anos 2000 como certo aprimoramento dos mutirões em um novo formato do programa de parceria com o repasse de recursos às associações comunitárias para contratação de materiais, mão de obra e assistência técnica especializada, mas representando um percentual irrisório. A prática dos mutirões autogestionados com assessorias técnicas visavam uma organização cooperativa no canteiro com os mutirantes conscientes sobre o objeto em construção, como fora pensado por Sérgio Ferro e Rodrigo Lefèvre, e que estavam na consciência dos arquitetos que assessoravam os movimentos, como demonstrado no exemplo dos mutirões da assessoria Usina.

Como prática de produção de moradias populares para o desenvolvimento, a modalidade de construção por empreiteiras representa mais de 60% de toda a produção da cidade, separadas na formas de Empreitada Global (EG) em que a CDHU contratou empresas de construção para a execução da terraplenagem, as moradias e a infraestrutura, e na Empreitada Integral (EI) e Empreitada Integral – Turn Key (ETK) em que ambas se originam da licitação do conjunto habitacional envolvendo terreno, projeto, mão de obra e material e a

regularização legal da edificação, deixando os conjuntos em plenas condições de habitabilidade.³⁵

Contudo, a modalidade EG simbolizou quase metade do total da produção da companhia em projetos arquitetônicos e urbanísticos que não apresentavam, em sua maioria, inovações tecnológicas e que reproduziam as tipologias habitacionais em sistemas construtivos de alvenarias autoportantes, em sua maioria, concentrando-se os investimentos na racionalização do trabalho e não propriamente na inovação tecnológica e arquitetônica. De fato, foram nos conjuntos habitacionais com mutirões que se percebem algumas inovações nos processos construtivos, principalmente em alguns na zona leste e norte da cidade de São Paulo.³⁶

Por fim, aparecem formas como a Administração Direta (AD) como repasse de recursos da CDHU para o município, almejando a contratação de construtoras para a execução das obras gerenciadas pela Prefeitura, reforçando o papel da companhia como articuladora para o desenvolvimento por meio da produção habitacional.

³⁵ Como constatação da pesquisa, o programa habitacional Chamamento Empresarial, que tinha a premissa de contratação de moradias prontas realizadas por promotores privados, consta nos arquivos de produção da companhia como a modalidade construtiva Empreitada Global e não Empreitada Integral ou Turn Key. Por essa razão, verifica-se um percentual alto com relação à EG, conforme apreende-se das tabelas.

³⁶ Nesta etapa de pesquisa, houve a tentativa de levantar documentos manuscritos e iconográficos, como diários de obras e fotografias dos canteiros de obras, no intuito de se elaborar uma problemática sobre o processo de trabalho na construção habitacional da companhia. Porém, a partir das questões aqui levantadas, indica-se um campo ainda a ser investigado e que poderia trazer contribuições sobre o processo de racionalidade construtiva e laboral no interior dos canteiros de obras da companhia em São Paulo.

MAPA 6. LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DA CDHU, ENTREGUES ENTRE 1988 A 2018 NA CIDADE DE SÃO PAULO, SEPARADOS DE ACORDO COM AS MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO

Fonte: Relatório de atuação da CDHU no Estado de São Paulo - Gestão de Governo (posição em 25/05/2018) / Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização. (posição em 07/06/2018). - Sistema de Aprovação de Empreendimentos/ CDHU - Sistema de Planejamento SISPLAN (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Terras (posição em 10/06/2018)/ CDHU - Sistema de Gestão de Empreendimentos/ Base Cartográfica Vetorial da Área Urbana do Município de São Paulo, elaborada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (Sistema de Referência Espacial: Projeção UTM, Fuso 23 Sul, Datum Horizontal SAD69). Sistematização efetuada no software QGIS.

TABELA 15. MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO ENTRE 1988 A 2018 E SUAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Modalidades de construção de conjuntos habitacionais da CDHU em São Paulo	Características principais das modalidades de construção
. Administração Direta (AD)	Repasse de recursos da CDHU ao município para compra de material de construção e mão de obra, para construção das moradias
. Autogestão (AG)	Repasse de recursos pela CDHU às associações para os materiais de construção, percentual para administração da obra/ assistência técnica e mão de obra especializada para a construção de determinados serviços, sendo a gestão de responsabilidade das associações
. Empreitada Global (EG)	Contratação de empreiteira pela CDHU para a execução da terraplenagem, construção das moradias e infraestrutura, envolvendo material de construção e mão de obra
. Empreitada Integral (EI)	Licitação de conjunto habitacional pela CDHU, envolvendo terreno, projeto, mão de obra e material, passando a envolver após o ano 2000 os serviços de aprovação do empreendimento, nos órgãos pertinentes do Estado e dos Municípios.
. Empreitada Integral - Turn Key (ETK)	Como na Empreitada Integral, a empresa contratada deve executar e entregar o empreendimento pronto, acabado e em plenas condições de funcionamento
. Gestão Compartilhada (GC)	Repasse de recursos pela CDHU às associações para os materiais de construção, percentual para administração da obra/ assistência técnica e mão de obra especializada para a construção de determinados serviços, sendo a gestão compartilhada entre as associações e a CDHU
. Mutirão (MT)	Repasse de recursos pela CDHU às associações para os materiais de construção, percentual para administração da obra/ assistência técnica e mão de obra especializada para a construção de determinados serviços (por exemplo: elétrica, telhado, entre outros). A construção das moradias seria executada pelos beneficiários do sistema de mutirão
. Programa Moradia Indígena (PMI)	Construção de moradias pela CDHU como na empreitada global, substituindo moradias precárias

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Sobre a descrição dos programas DENIZO, Valentina. *Os produtos da política estadual de habitação na região metropolitana de São Paulo. Elementos para análise de uma política metropolitana de habitação*. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2007.

TABELA 16. MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO, SEPARADAS POR PERÍODO DE ENTREGA, NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS, PERCENTUAIS E MÉDIA DE HABITAÇÕES POR ANO

Modalidades de construção de conjuntos habitacionais da CDHU em São Paulo	Período de construção (anos)	número de habitações construídas (unidades)	Percentual equivalente ao total de unidades construídas (%)	Média de unidades construídas por ano (unidades/ano)
. Administração Direta (AD)	2009 a 2009	2.933	3,59%	2.933
. Autogestão (AG)	2016 a 2016	116	0,14%	116
. Empreitada Global (EG)	1988 a 2018	40.009	48,93%	1.334
. Empreitada Integral (EI)	2003 a 2011	9.625	11,77%	1.203
. Empreitada Integral - Turn Key (ETK)	2010 a 2011	862	1,05%	862
. Gestão Compartilhada (GC)	2017 a 2018	927	1,13%	927
. Mutirão (MT)	1996 a 2014	27.284	33,37%	1.516
. Programa Moradia Indígena (PMI)	2002 a 2002	5	0,01%	5
Total de unidade habitacionais construídas	1988 a 2018	81.761	100%	2.725

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 17. MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO, SEPARADAS POR PERÍODO DE ENTREGA, NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS, PERCENTUAIS E MÉDIA DE HABITAÇÕES POR ANO

Modalidades de construção de conjuntos habitacionais da CDHU em São Paulo - Região CENTRO	Período de construção (anos)	número de habitações construídas (unidades)	Percentual equivalente ao total de unidades construídas (%)	Média de unidades construídas por ano (unidades/ano)
. Empreitada Global (EG)	2003 a 2018	426	77,31%	85
. Empreitada Integral (EI)	2004 a 2004	66	11,98%	66
. Empreitada Integral - Turn Key (ETK)	2011 a 2011	59	10,71%	59
Total de unidade habitacionais construídas	2003 a 2018	551	100%	37

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 18. MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU NA REGIÃO NORTE DA CIDADE DE SÃO PAULO, SEPARADAS POR PERÍODO DE ENTREGA, NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS, PERCENTUAIS E MÉDIA DE HABITAÇÕES POR ANO

Modalidades de construção de conjuntos habitacionais da CDHU em São Paulo - Região NORTE	Período de construção (anos)	número de habitações construídas (unidades)	Percentual equivalente ao total de unidades construídas (%)	Média de unidades construídas por ano (unidades/ano)
. Administração Direta (AD)	2008 a 2008	200	1,12%	200
. Autogestão (AG)	2016 a 2016	116	0,65%	116
. Empreitada Global (EG)	1989 a 2016	11.016	61,91%	408
. Empreitada Integral (EI)	2003 a 2004	640	3,60%	640
. Empreitada Integral - Turn Key (ETK)	2010 a 2011	224	1,26%	224
. Gestão Compartilhada (GC)	2018 a 2018	804	4,52%	804
. Mutirão (MT)	1996 a 2014	4.789	26,91%	266
. Programa Moradia Indígena (PMI)	2002 a 2002	5	0,03%	5
Total de unidade habitacionais construídas	1989 a 2018	17.794	100%	614

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 19. MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU NA REGIÃO SUL DA CIDADE DE SÃO PAULO, SEPARADAS POR PERÍODO DE ENTREGA, NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS, PERCENTUAIS E MÉDIA DE HABITAÇÕES POR ANO

Modalidades de construção de conjuntos habitacionais da CDHU em São Paulo - Região SUL	Período de construção (anos)	número de habitações construídas (unidades)	Percentual equivalente ao total de unidades construídas (%)	Média de unidades construídas por ano (unidades/ano)
. Administração Direta (AD)	2008 a 2009	790	5,94%	790
. Empreitada Global (EG)	1989 a 2018	8.383	63,00%	289
. Empreitada Integral (EI)	2004 a 2009	2.233	16,78%	447
. Empreitada Integral - Turn Key (ETK)	2010 a 2011	579	4,35%	579
. Mutirão (MT)	1996 a 2011	1.321	9,93%	88
Total de unidade habitacionais construídas	1989 a 2018	13.306	100%	459

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 20. MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU NA REGIÃO LESTE DA CIDADE DE SÃO PAULO, SEPARADAS POR PERÍODO DE ENTREGA, NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS, PERCENTUAIS E MÉDIA DE HABITAÇÕES POR ANO

Modalidades de construção de conjuntos habitacionais da CDHU em São Paulo - Região LESTE	Período de construção (anos)	número de habitações construídas (unidades)	Percentual equivalente ao total de unidades construídas (%)	Média de unidades construídas por ano (unidades/ano)
. Administração Direta (AD)	2002 a 2014	1.703	3,52%	142
. Empreitada Global (EG)	1988 a 2017	19.296	39,83%	665
. Empreitada Integral (EI)	2003 a 2011	6.446	13,31%	806
. Gestão Compartilhada (GC)	2017 a 2017	123	0,25%	123
. Mutirão (MT)	1996 a 2012	20.874	43,09%	1.305
Total de unidade habitacionais construídas	1988 a 2017	48.442	100%	1.670

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

TABELA 21. MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO DA CDHU NA REGIÃO OESTE DA CIDADE DE SÃO PAULO, SEPARADAS POR PERÍODO DE ENTREGA, NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS, PERCENTUAIS E MÉDIA DE HABITAÇÕES POR ANO

Modalidades de construção de conjuntos habitacionais da CDHU em São Paulo- Região OESTE	Período de construção (anos)	número de habitações construídas (unidades)	Percentual equivalente ao total de unidades construídas (%)	Média de unidades construídas por ano (unidades/ano)
. Administração Direta (AD)	2008 a 2008	240	14,39%	240
. Empreitada Global (EG)	1993 a 1998	888	53,24%	888
. Empreitada Integral (EI)	2011 a 2011	240	14,39%	240
. Mutirão (MT)	2009 a 2009	300	17,99%	300
Total de unidade habitacionais construídas	1993 a 2011	1.668	100%	93

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta dissertação almejou se inserir no movimento de revisão historiográfica que se instituiu no Brasil a partir dos anos 1980 e 1990 e que no campo específico da habitação procurou investigar as políticas públicas no setor e a sua produção desde os anos 1930 até a atualidade. Seu esforço específico foi o de analisar a produção realizada em São Paulo em um período caracterizado pelo fim de uma política habitacional centralizada na esfera federal e de larga escala, empreendida pelo regime militar, para o início de práticas descentralizadas, pontuais e alternativas dos governos estaduais e municipais. Para tanto, buscou-se uma aproximação crítica dos estudos marxistas, sobretudo no campo da sociologia urbana, procurando articula-la com as revisões que vem se produzindo desde os anos 1970 da história da arquitetura. Buscou-se, portanto, uma articulação das ciências sociais com uma abordagem cultural da arquitetura e do urbanismo, de forma a analisar a política, a urbanização, a arquitetura e a técnica como categorias que se articulam na habitação social, considerando a complexidade das ações sociais que orbitam em torno desta produção, em especial na CDHU.

Como parte central deste esforço, compreendeu-se o Estado como um poder mediador dos conflitos sociais capitalistas entre os interesses privados dos indivíduos e os interesses comuns da comunidade, cujas ações são disputadas interna e externamente por um conjunto diverso de atores sociais. Tais ações assumem dimensões simbólicas e materiais concretas por meio de instituições públicas que na urbanização aparecem nas políticas urbanas de construção das infraestruturas e equipamentos sociais, no controle do uso e da ocupação do solo urbano pelo planejamento do território e na produção habitacional, como parte das garantias para a socialização das forças produtivas, dentro de uma divisão social e técnica da sociedade capitalista. Ao mesmo

tempo, o Estado atende às demandas por melhores condições de vida advindas dos movimentos sociais.

Nesse sentido, a construção habitacional da CDHU foi marcada pela sua afirmação como uma promotora de habitações para o povo, que desde sua criação na década de 1940, num momento político de regulação do pacto entre a burguesia nacional e o operariado para o começo da produção industrial, até sua regulamentação na década de 1960, conformou-se com a construção de casas unifamiliares com técnicas construtivas tradicionais para promulgação de princípios higienistas e de formação moral da família, dando continuidade a discussão sobre a habitação iniciada no campo profissional da engenharia. A ideia da moradia popular como meio de desenvolvimento, afinar-se-ia entre o fim da década de 1960 e 1970, em que a companhia, até então denominada de CECAP e CODESPAULO, tornou-se agente promotora e financeira do BNH, construindo moradias no interior do Estado de São Paulo dentro de uma estratégia de desenvolvimento industrial e numa política marcada pela transferência de fundos públicos, advindos dos trabalhadores, para a expansão da indústria da construção imobiliária e o atendimento às novas classes médias advindos do crescimento do setor de serviços.

Essa prática popular para o desenvolvimento se manteria mesmo após a redemocratização, quando um novo pacto federativo estabelecido pela Constituição Federal de 1988 determinou atribuições fiscais e administrativas descentralizadas, autônomas, mas sobrepostas e dependentes, culminando em ações habitacionais dos governos subnacionais e outra distinta da União.

Na esfera federal, destacou-se uma política social de habitação marcada por um novo marco regulatório econômico e social em que o Estado se insere nas lógicas das políticas neoliberais para sua inserção nas finanças globais e numa autonomização do capital financeiro. Isso se mostra na política de criação do Sistema Financeiro Imobiliário em que os créditos habitacionais são securitizados tornando-se títulos financeiros contribuindo para uma produção habitacional para as classes de alta renda e restando aos promotores públicos regionais de habitação a produção para as camadas de mais baixa renda. Na

cidade de São Paulo houve práticas autônomas de produção habitacional com disputas por interesses de direito à cidade e à arquitetura, por meio de arquitetos envolvidos com os movimentos sociais, além de manutenção dos interesses das empresas do setor imobiliário como a terceirização do serviço público com o aparecimento das empresas de engenharia consultiva.

Desse período, destaca-se o início da atuação da companhia habitacional, nesse momento CDHU, na cidade de São Paulo com seus primeiros conjuntos habitacionais construídos na zona Leste da cidade e que, na década de 1990, se somariam às práticas de mutirões, com participação de arquitetos nos movimentos sociais, como forma alternativa de produção para as populações mais pobres num mesmo momento em que a União legitimava a inserção do país no circuito neoliberal financeiro. Essa produção reproduziria a ideia de moradias populares que constituíram a gênese da companhia, mas por outro lado também o desenvolvimento quando parte do tributo estadual sobre a circulação de mercadorias seria destinado exclusivamente para CDHU, restando à companhia promover programas habitacionais que propusessem o crescimento econômico do Estado por meio da construção de conjuntos habitacionais, além da construção de equipamentos sociais. Isso aparece nas habitações construídas por empreiteiras e promotores privados que se responsabilizavam pela indicação da terra e do projeto.

Assim, vê-se que o Estado é disputado no processo de urbanização por classes e atores sociais diversos, respondendo à demanda das classes mais pobres por soluções de moradia, necessárias à garantia da reprodução da força de trabalho, e, por outro, por políticas habitacionais que mantêm as estruturas de acumulação capitalista privada, nesse momento financeirizada.

Por outro lado, o grau de localização periférica dos conjuntos habitacionais da CDHU, sobretudo entre 1988 a 2002, foi legitimada pelo processo social no Brasil marcado pela mercantilização da terra urbana pela sua oficialização como propriedade privada o que garantiria a apropriação da riqueza por meio de renda de proprietários fundiários. Esse fenômeno social representou na cidade de São Paulo o seu crescimento em meados dos anos de 1850 e no

processo de formação de uma fronteira social marcada pelos espaços das classes sociais de mais alta renda nas áreas valorizadas da cidade organizadas por políticas urbanas de embelezamento, higienismo, loteamentos exclusivos e de abertura de vias com a lei de zoneamento como controle, para outras zonas fora do perímetro exclusivo da lei em áreas nos limites da zona rural.

Esse processo representou na apropriação de grandes glebas nas margens periféricas da cidade para a construção de conjuntos habitacionais, sendo que a ideia de moradia mínima que se formava, iniciou-se na produção das casas unifamiliares como a CDHU havia construído no interior do estado definindo um urbanismo no qual o lote com a casa própria é o elemento primário das quadras com a separação entre espaços públicos e espaços privados. Posteriormente, seria dado início à construção de unidades verticalizadas em áreas de restrita ocupação adotando tipologias habitacionais em H, em referências às primeiras unidades verticalizadas da década de 1970 de Vilanova Artigas, no intuito de aumentar a densidade construtiva em um momento em que a cidade de São Paulo já apresentava um processo de especulação imobiliária. Essa prática passaria por arquitetos envolvidos no setor público da companhia, mas também por aqueles de assessorias técnicas de movimentos sociais e por empresas de engenharia consultiva, demarcando o início da flexibilização do trabalho do período de afirmação neoliberal.

Finalmente, apesar do caráter manufaturado da indústria da construção no Brasil, houve práticas de industrialização na CDHU mesmo que pontuais e articuladas mais aos mutirões do que na construção por empreiteiras. De fato, os mutirões foram a principal forma de atuação da política habitacional pós BNH e que partia de uma cooperação do trabalho por meio das populações que seriam beneficiárias, de modo a implantar a ideia de habitação como valor de uso para reprodução da vida e não como mercadoria. Contudo, ao ser assimilado como uma política de Estado institucionalizada, o mutirão ampliou a participação dos usuários no auto empreendimento de moradias, servindo a regulação das formas neoliberais de reprodução do capitalismo financeiro. Essa

política gerou conjuntos racionalizados, não altamente industrializados, e muitos com um desenho simplificado, como se nota nos estudos de caso realizados.

Por fim, parece importante enfatizar que o estudo lançou luz sobre a produção habitacional promovida pelo governo do Estado de São Paulo, revelando uma maior variedade de propostas do que a imagem hegemônica. Uma imagem que se aproxima da produção financiada pelo BNH entre os anos 1960 e 1980, de conjuntos periféricos, de baixa qualidade urbana e arquitetônica, mas que não parece dar conta de certos investimentos e iniciativas, construídas nas brechas de uma política geral envolvida com o desenvolvimento econômico e orientada por preceitos estritos de higiene, economia e eficiência. Tal variedade problematiza tanto associações diretas que se constroem normalmente entre periferia e baixa qualidade arquitetônica, como questiona a ausência completa de investimentos por parte do Estado em prol da melhoria da qualidade técnica, arquitetônica e urbanística, ao mesmo tempo em que coloca em xeque a noção do Estado como um todo perfeitamente coeso e homogêneo que atende apenas aos interesses privados. Embora, estes interesses atravessem com força a sua ação, o Estado não só sofre pressões de outros agentes, como é conformado por profissionais e forças políticas e sociais diversas que disputam as suas ações e intervenções no campo da habitação.

REFERÊNCIAS

FONTES DE PESQUISA

ARQUIVOS CONSULTADOS

Atas de Assembléia Geral e Estatutos Sociais sobre a CDHU nos arquivos da Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP.

Mapas da cidade de São Paulo e projeto de loteamento da City do Arquivo Público do Estado de São Paulo, acervo Memória Paulista.

Bases Cartográficas do CESAD – Centro de Coleta, Sistematização, Armazenamento e Fornecimento de Dados da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

Pesquisa bibliográfica na Biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

LEGISLAÇÃO – ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 483 de 1949**. Cria a Caixa Estadual de Casas para o Povo CECAP. São Paulo. 1949.

SÃO PAULO, (Estado). **Projeto de Lei nº 596 de 1949**. Dispõe sobre a criação da Caixa Estadual de Casas para o Povo. São Paulo. 1949.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 43.107 de 1964**. Regulamenta a Lei nº 483, de 10 de outubro de 1949, que criou a Caixa Estadual de Casas para o povo CECAP e dá outras providências. São Paulo. 1964.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 49.285 de 1968**. Altera disposições do Decreto nº 43.107, de 28 de fevereiro de 1964, que regulamentou a Lei nº 483, de 10 de outubro de 1949, e dá outras providências. São Paulo. 1968.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 51.187, de 26 de dezembro de 1968**. Dispõe sobre a transformação da Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio em Secretaria do Trabalho e Administração e dá outras providências. São Paulo. 1968.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 10.262, de 30 de outubro de 1968.** Autoriza a Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP) a obter financiamento, mediante garantias hipotecárias e outras previstas no Sistema Financeiro de Habitação, para o fim que especifica. São Paulo. 1968.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto legislativo nº47, de 29 de abril de 1971.** Aprovação da indicação do bacharel Juvenal Juvêncio, para o cargo de Superintendente da Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP). São Paulo. 1971.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 52.654, de 12 de fevereiro de 1971.** Aprova o Regulamento de adaptação da Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), às disposições do Decreto-lei Complementar n. 7, de 6 de novembro de 1969. São Paulo. 1971.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 52.797, de 1º de setembro de 1971.** Altera o Regulamento da Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), aprovado pelo Decreto nº 52.654, de 12 de fevereiro de 1971. São Paulo. 1971.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº55, de 20 de julho de 1972.** Dispõe sobre a regulamentação do Fundo Estadual de Financiamento de Habitação - FUNDHAB. São Paulo. 1972.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 10.436, de 10 de julho de 1972.** Institui o Fundo Estadual de Financiamento de Habitação (FUNDHAB). São Paulo. 1972.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº5926, de 15 de março de 1975.** Transfere órgãos da administração direta, a vinculação de entidades descentralizadas e dá providências correlatas. São Paulo. 1975.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 905, de 18 de dezembro de 1975.** Autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando a participação do Estado no Plano Nacional de Habitação Popular - PLANHAP, a constituir a Companhia Estadual de Casas Populares, CECAP, a transformar o Fundo Estadual de Financiamento de Habitação. São Paulo. 1975.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº8.873, de 25 de outubro de 1976.** Reorganiza a Secretaria de Estado dos Negócios do Interior. São Paulo. 1976.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº9.427, de 20 de janeiro de 1977.** Regulamenta o Fundo Especial de Financiamento e Investimentos em Programas Habitacionais - FINVESTHAB. São Paulo. 1977.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº9.428, de 20 de janeiro de 1977.** Dispõe sobre a regulamentação do Fundo de Habitação Popular de São Paulo (FUNDHAP-SP). São Paulo. 1977.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº9.973, de 11 de julho de 1977.** Revoga os Decretos que especifica. São Paulo. 1977.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº12.018, de 3 de agosto de 1978.** Transfere a vinculação de entidade descentralizada que especifica e dá providências correlatas. São Paulo. 1978.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 13.878, de 3 de setembro de 1979.** Dá nova organização à Secretaria de Estado da Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia e dispõe sobre providências correlatas. São Paulo. 1979.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº13.427, de 16 de março de 1979.** Cria a Secretaria de Estado da Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia, e dá providências correlatas. São Paulo. 1979.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº13.465, de 16 de abril de 1979.** Dá nova organização à Secretaria de Estado da Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia e dispõe sobre providências correlatas. São Paulo. 1979.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 15.468, de 7 de agosto de 1980.** Dispõe sobre a desativação da Companhia Estadual de Casas Populares - CECAP. São Paulo. 1980.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 16.512, de 19 de janeiro de 1981.** Dispõe sobre a política de desconcentração do desenvolvimento industrial e urbano no Estado e dá outras providências. São Paulo. 1981.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 22.061, de 28 de março de 1984.** Dispõe sobre a vinculação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo - CDH. São Paulo. 1984.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 26.796, de 20 de fevereiro de 1987.** Cria e organiza a Secretaria da Habitação e dá providências correlata. São Paulo. 1987.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº27.606, de 13 de novembro de 1987.** Altera a redação do Decreto nº25.923, de 23 de setembro de 1986. São Paulo. 1987.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 29.355, de 14 de dezembro de 1988.** Altera a organização dos serviços da Administração Direta e indireta do Estado e dá providências correlatas. São Paulo. 1988.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 29.803, de 5 de abril de 1989.** Dispõe sobre as atividades de projeto e construção de prédios escolares, e dá outras providências. São Paulo. 1989.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 30.052, de 15 de junho de 1989.** Dispõe sobre a execução dos serviços técnicos especializados relativos à

construção e ampliação de edifícios públicos estaduais, seus complementos, viadutos e obras de arte em geral e dá outras providências correlatas. São Paulo. 1989.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº29.777, de 28 de março de 1989.** Altera a redação do artigo 1.º do Decreto nº 26.952, de 10 de abril de 1987. São Paulo. 1989.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 6.556, de 30 de novembro de 1989.** Dispõe sobre alíquotas do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - ICMS e dá outras providências. São Paulo. 1989.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 31.357, de 2 de abril de 1990.** Disciplina a aplicação dos recursos resultantes da elevação da alíquota do ICMS determinada pelo Artigo 3º da Lei nº 6.556, de 30 de novembro de 1989. São Paulo. 1990.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 7.003, de 27 de dezembro de 1990.** Altera a Lei nº 6.556, de 1989, que dispõe sobre a destinação de recursos do ICMS para a construção de casas populares e dá outras providências. São Paulo. 1990.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 33.119, de 14 de março de 1991.** Disciplina a destinação e aplicação de recursos do ICMS para a construção de casas populares. São Paulo. 1991.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 33.136, de 15 de março de 1991.** Altera a denominação da Secretaria da Habitação de Desenvolvimento Urbano. São Paulo. 1991.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 33.157, de 1 de abril de 1991.** Dispõe sobre a Classificação Institucional da Secretaria da Habitação e dá outras providências. São Paulo. 1991.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 34.399, de 18 de dezembro de 1991.** Reorganiza a Secretaria da Habitação e dá outras providências. São Paulo. 1991.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº33.783, de 12 de setembro de 1991.** Disciplina a destinação e aplicação de recursos previstos no 3º do artigo 165 da Constituição do Estado de São Paulo, na construção de casas populares. São Paulo. 1991.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 7.646, de 26 de dezembro de 1991.** Altera a Lei nº6556, de 30/11/89, que disciplina a destinação de recursos do ICMS para a construção de casas populares, acrescenta dispositivos à lei nº6374, de 01 de março de 1989, que dispõe sobre o ICMS e dá outras providências. São Paulo. 1991.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 34.608, de 31 de janeiro de 1992.** Transfere atribuições da responsabilidade da CDHU para a Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS e revoga o Decreto nº30.052, de 15 de junho de 1989. São Paulo. 1992.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 8.997, de 26 de dezembro de 1994.** Altera o artigo 3º da Lei nº 6.556, de 30 de novembro de 1989, que disciplina a destinação de recursos do ICMS para construção de casas populares e dá outras providências. São Paulo. 1994.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 9.142, de 09 de março de 1995.** Dispõe sobre o financiamento do desenvolvimento de programas habitacionais sociais, destinados à população de baixa renda. São Paulo. 1995.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 9.331, de 27 de dezembro de 1995.** Altera dispositivos da lei nº 6.556, de 30 de novembro de 1989, relativa ao Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - ICMS. São Paulo. 1995.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 41.337, de 25 de novembro de 1996.** Institui o Programa da Qualidade da Construção Habitacional do Estado de São Paulo - QUALIHAB e dá outras providências. São Paulo. 1996.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 43.132, de 1º de junho de 1998.** Institui o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) e dá outras providências. São Paulo. 1998.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 10.535, de 04 de abril de 2000.** Cria o Programa de Crédito para Compra de Terra, visando a construção de casas populares. São Paulo. 2000.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 10.617, de 19 de julho de 2000.** Autoriza o Poder Executivo a contrair financiamento junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID e dá outras providências. São Paulo. 2000.

SÃO PAULO, (Estado). **Lei nº 11.025, de 28 de dezembro de 2001.** Dispõe sobre o Programa da Moradia Indígena - PMI e dá outras providências. São Paulo. 2001.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 47.244 de 22 de outubro de 2002.** Institui o Programa Pró-lar/ Banco do Povo Paulista, e dá outras providências. São Paulo. 2002.

SÃO PAULO, (Estado). **Decreto nº 31.365, de 6 de abril de 1990.** Altera a redação do Decreto nº 25.923, de 23 de setembro de 1986. São Paulo.

LEGISLAÇÃO – CÂMARA MUNICIPAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 6.649, de 23 de fevereiro de 1965.** Cria a Superintendência Municipal de Habitação e dá outras providências. São Paulo. 1965.

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 6.738 de 16 de novembro de 1965.** Autoriza a constituição da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e dá outras providências. São Paulo. 1965.

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 7.805, de 01 de novembro de 1972.** Dispõe sobre a lei de zoneamento do município. São Paulo. 1972.

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 8.310, de 27 de outubro de 1975.** Altera a redação do artigo 3º da Lei nº 6.738, de 16 de novembro de 1965. São Paulo. 1975.

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 8.906, de 27 de abril de 1979.** Dispõe sobre a criação do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal - FUNAPS, e dá outras providências. São Paulo. 1979.

SÃO PAULO, (Município). **Decreto nº 21.882, de 23 de janeiro de 1986.** Subordina a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB ao Gabinete do Prefeito. São Paulo. 1986.

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 10.237, de 17 de dezembro de 1986.** Reestrutura a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, cria os cargos correspondentes, e dá outras providências. São Paulo. 1986.

SÃO PAULO, (Município). **Decreto nº 33.471, de 27 de julho de 1993.** Dispõe sobre execução de atribuições relativas ao atendimento à população sub-normal, e dá outras providências. São Paulo. 1993.

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994.** Dispõe sobre o estabelecimento de uma política integrada de habitação, voltada à população de baixa renda; autoriza a instituição, junto a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, do Fundo Municipal de Habitação, e dá outras providências. São Paulo. 1994.

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 13.430, 2002.** Dispõe sobre o Plano Diretor da cidade de São Paulo. São Paulo. 2002.

SÃO PAULO, (Município). **Lei nº 13.885, 2004.** Dispõe sobre a Lei de uso e ocupação do solo da cidade de São Paulo. São Paulo. 2004.

RELATÓRIOS E PUBLICAÇÕES DAS INSTITUIÇÕES

CDH, C. D. D. H. **Relatório CDH - Unidades Habitacionais**. CDH. São Paulo. 1985.

CDH, C. D. D. H. **Proposta para estruturação de intervenção na área habitacional do Estado de São Paulo**. CDH. São Paulo. 1986.

CDH, C. D. D. H. **Relatório CDH: Política pública de Habitação Popular no Estado de São Paulo (1983 - 1986)**. CDH. São Paulo. 1987.

CDH, C. D. D. H. D. E. D. S. **Política pública de habitação popular no estado de São Paulo**. São Paulo. 1987.

CDH, C. D. D. H. D. E. D. S.; HABITAÇÃO, S. E. D. **Habitação popular: um programa democrático**. São Paulo.

CDHU, C. D. D. H. E. U. **Relatório de gestão da Secretaria da Habitação 2003-2006 (Principais ações, Programas habitacionais, Destaques da Gestão)**. CDHU. São Paulo. 2006.

CDHU, C. D. D. H. E. U. **Panorama da Habitação de Interesse Social (2007/ 2008) do Governo do Estado de São Paulo, Secretaria da Habitação**. CDHU. São Paulo. 2008.

CDHU, C. D. D. H. E. U. **Relatório da Diretoria - Balanço Patrimonial 2010**. CDHU. São Paulo. 2010.

CDHU, C. D. D. H. E. U. D. S. **Diagnóstico das condições habitacionais no Estado de São Paulo**. São Paulo. 2001.

CDHU, C. D. D. H. E. U. D. S. **Programa de Atuação em Cortiços - PAC: Dados cadastrais e socioeconômicos município de São Paulo**. São Paulo. 2002b.

CDHU, C. D. D. H. E. U. D. S. **CDHU 50 anos: Promovendo a Habitação Social no Estado de São Paulo**. São Paulo: KPMO, 2016.

CODESPAULO, C. D. D. D. S. P. **A sub-habitação no estado de São Paulo: uma proposta de intervenção**. CODESPAULO. São Paulo. 1980.

CODESPAULO, C. D. D. D. S. P. **Programa PROMORAR: CODESPAULO 1981-1982**. CODESPAULO. São Paulo. 1981.

HABI, S. D. H. P. **Habitação de interesse social em São Paulo: desafios e novos instrumentos de gestão**. São Paulo: Prefeitura do município de São Paulo, SEHAB - Cities Alliance, 2008.

HABI, S. D. H. P. **Urbanização de Favelas - A Experiência de São Paulo**. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo SEHAB, 2008.

SÃO PAULO, S. **Subsídios para o estabelecimento de uma política habitacional em São Paulo**. São Paulo. 1970.

SÃO PAULO, S. D. F. E. B.-E. S. **Plano Habitacional do Município de São Paulo, 1983/1987**. São Paulo: SEMPLA, 1984.

SÃO PAULO, S. D. H. E. D. U. **Relatório de gestão: 1989 - 1992: administrações regionais**. São Paulo: SEHAB, 1992.

SÃO PAULO, S. D. H. E. D. U. **Relatório de gestão: 1989-1992: balanço da atuação de habi**. São Paulo : SEHAB, 1992.

SEHAB, S. M. D. H. **Política Municipal de Habitação: uma construção coletiva**. São Paulo. 2012.

BIBLIOGRAFIA

AFFONSO, R. D. B. A. Descentralização e reforma do Estado: a Federação brasileira na encruzilhada. **Economia e Sociedade**, junho 2000. 127-152.

ALMEIDA, C. C. O. D.; CORREIA, T. D. B. Habitação econômica no Brasil: o IDORT e sua revista (1932-1960). **Risco Revista de Arquitetura e Urbanismo do programa de pós-graduação do Instituto de arquitetura e urbanismo IAU-USP**, n. 17, 2013. 35-49.

ALMEIDA, C. C. O. D.; CORREIA, T. D. B. O IDORT e a Habitação Econômica: a difusão de experiências internacionais (1932-1960). **Revista da Pós FAU**, 01 junho 2014. 154-171.

AMARAL, A. D. A. C. **Habitação na cidade de São Paulo**. São Paulo: Insituto Pólis/PUC-SP, 2002.

ARAGÃO, T. A.; CARDOSO, A. L. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. (.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17-66.

ARANTES, P. **Arquitetura nova. Sérgio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefèvre, de Artigas aos multirões**. São Paulo: Editora 34, 2002.

ARANTES, P. O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades. **Revista Pós**, n. 20, 2006.

ARANTES, P. F. Em busca do urbano: Marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970. **Novos Estudos CEBRAP**, Março 2009. 103-127.

ARIS, C. M. Las formas de la residencia en la ciudad moderna. In: ARIS, C. M. **Vivienda y Ciudad en la Europa de entreguerras**. Barcelona: Servicio de Publicaciones de la UPC, 1991. p. 13-48.

ARRETCHE, M. Relações federativas nas políticas sociais. **Educ. Soc.**, setembro 2002. 25-48.

ARRETCHE, M. Federalismo e políticas sociais no Brasil: problemas de coordenação e autonomia. **São Paulo em Perspectiva**, n. 18, 2004. 17-26.

ARTIGAS, B. V. **Caminhos da arquitetura**. São Paulo: Cosac Naify, 2004.

AZEVEDO, S. D.; ANDRADE, L. A. G. D. **Habitação e Poder: Da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

BACELLAR, C. Fontes Documentais: O uso e mau uso dos arquivos. In: PINSKY, C. B. O. **Fontes Históricas**. 2ª Edição. ed. São Paulo: Contexto, 2008. p. 23-80.

BACHUR, J. P. Federalismo fiscal, atribuições fiscais constitucionais e equalização regional: EUA, Alemanha e Brasil em perspectiva comparada. **Revista do Serviço Público**, v. 56, n. n. 4, 2014. 377-401.

BASTOS, M. A. J. **Pós-Brasília: Rumos da Arquitetura Brasileira**. São Paulo: Perspectiva, 2003.

BASTOS, M. A. J.; ZEIN, R. V. **Brasil: Arquiteturas após 1950**. São Paulo: Perspectiva, 2010.

BENEVOLO, L. **As origens da Urbanística Moderna**. Lisboa: Editorial Presença, 1987.

BENEVOLO, L. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 2003.

BICCA, P. **Arquiteto, a máscara e a face**. São Paulo: Projeto, 1984.

BOLAFFI, G. Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. In: MARICATO (ORG.), E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª edição. ed. São Paulo: Editora Alfa-omega, 1982. p. 37-70.

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

BONDUKI, N. **Habitação no Brasil: uma história em construção**. Anais do VIII Encontro Nacional da ANPUR. Porto Alegre: ANPUR. 1999.

BONDUKI, N. **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana.** São Paulo: Estação Liberdade, 2000.

BONDUKI, N. **Entre a academia e a política: uma trajetória entrelaçada.** São Paulo. 2011.

BONDUKI, N. **Os pioneiros da habitação social no Brasil: Cem anos de construção de política pública no Brasil.** São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc, v. 1 , 2014.

BONDUKI, N.; KOURY, A. P. **Os pioneiros da habitação social: Inventário da produção pública no Brasil entre 1930 e 1964.** São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc São Paulo, v. 2, 2014.

BONDUKI, NABIL; KOURY, ANA PAULA. **Os pioneiros da habitação social: Onze propostas de morar para o Brasil moderno.** São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc, v. 3, 2014.

BOTAS, N. A. **Estado, arquitetura e desenvolvimento: a ação habitacional do lapi.** São Paulo: Unifesp, 2016.

BOTAS, N. A. Habitação pública e modernização capitalista: uma relação dialética entre fontes de pesquisa e procedimentos de análise. **Anais do Museu Paulista**, set-dez 2016. 177-198.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume, 2007.

BRUNA, P. **Arquitetura, industrialização e desenvolvimento.** São Paulo: Perspectiva, 2002.

BRUNA, P. **Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950.** São Paulo: EDUSP, 2010.

BUZZAR, M. **João Batista Vilanova Artigas: elementos para a compreensão de um caminho da arquitetura brasileira 1938-1967.** São Paulo: Unesp/ Senac, 2014.

CALABI, D. **História do Urbanismo Europeu.** São Paulo: Perspectiva, 2012.

CAMPOS, C. M. **Os rumos da cidade: urbanismo e modernização em São Paulo.** São Paulo: SENAC, 2002.

CAMPOS, C. M.; SOMEKH, N. O. **A cidade que não pode parar: Planos urbanísticos de São Paulo no século XX.** São Paulo: Editora Mackenzie/ Mackpesquisa, 2008.

CARDOSO JR., J. C.; CASTRO, J. A. D. Capítulo 7 Políticas Sociais no Brasil: Restrições macroeconômicas no financiamento social no âmbito federal entre 1995 e 2002. In: JACCOUD, L. O. **Questão social e**

políticas sociais no Brasil contemporâneo. Brasília: IPEA, 2005. p. 319 - 371.

CARPINTERÓ, M. V. T. **A construção de um sonho "habitação econômica" - projetos e discussões (São Paulo - 1917/1940)**. Campinas. 1990.

CASTILHO, E. P. A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP): o principal agente da política de habitação popular da ditadura militar brasileira (1964-1985). **XXVIII Simpósio Nacional de História. Lugar dos historiadores: velhos e novos desafios**, julho 2015.

CASTILHO, P. **A contribuição da Habitação Popular no processo de acumulação capitalista no Brasil: o caso do Complexo Habitacional Cidade Tiradentes na periferia paulistana (1975-1998)**. São Paulo. 2015.

CASTRO, A. C. V. D.; SILVA, J. M. D. C. E. História e Historiografia da Arquitetura e da Cidade. **Sessão temática: Teoria e método em História da Arquitetura e da Cidade**, Porto Alegre, 25 a 29 Julho 2016.

CASTRO, J. A. D.; CARDOSO JR., J. C. Políticas Sociais no Brasil: Gasto Social do Governo Federal de 1988 a 2002. In: JACCOUD, L. **Questão social e políticas sociais no Brasil contemporâneo**. São Paulo: IPEA, 2009. p. 261-318.

COMAS, C. E. D. Espaço da Arbitrariedade. **Projeto**, p. 21-28, 1986.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4ª edição. ed. São Paulo: Ática, 1999.

CORREIA, T. D. B. **A construção do habitat moderno no Brasil, 1870-1950**. São Carlos: Editora Rima, 2004.

DENIZO, V. **Os produtos da política estadual de habitação na região metropolitana de São Paulo. Elementos para análise de uma política metropolitana de habitação**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. 2007.

DIAS, M. A. S. Propostas para "uma nova maneira de viver": Vilanova Artigas e a ação habitacional da CECAP (1967-1973). **RISCO revista de pesquisa em arquitetura e urbanismo**, 1 semestre 2015. 82-95.

ELIAS, N.; SCOTSON, J. L. **Os estabelecidos e os outsiders: sociologia das relações de poder a partir de uma pequena comunidade**. Tradução de Vera RIBEIRO e Pedro SÜSSEKIND. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2000.

FEHL, G. The Niddatal Project: The Unfinished Satellite Town on the Outskirts of Frankfurt. **Built Environment**, 1983. 185-197.

FELDMAN, S. **Planejamento e Zoneamento**. São Paulo: 1947 - 1972. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo/Fapesp, 2005.

FERRO, S. **O canteiro e o desenho**. 3ª edição. ed. São Paulo: Editor Vicente Wissenbach, 2005.

FERRO, S. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosac Naify, 2006.

FIX, M. D. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado, Instituto de Economia da UNICAMP. 2011.

GAMA, R. **Tecnologia e o trabalho na história**. São Paulo: Nobel:EDUSP, 1987.

GIEDION, S. Los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna. In: AYMONINO, C. **La vivienda racional**: Ponencias de los Congresos CIAM 1929 - 1930. Barcelona: Gustavo Gili, 1973. p. 103-107.

GITAHY, MARIA LUCIA CAIRA; PEREIRA, PAULO CESAR XAVIER. **O Complexo industrial da construção e a habitação econômica moderna, 1930-1964**. São Carlos: Rima, 2002.

GORELIK, A. **Das vanguardas a Brasília**: cultura urbana e arquitetura na América Latina. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2005.

GOTTDIENER, M. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2ª edição, 2ª impressão. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2016.

GRINBERG, D. **Housing in the Netherlands 1900-1940**. Delft: Delft Student Press, 1982. 33-86 p.

HARVEY, D. O Trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, n.6, 1982.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. Capítulo VI - Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Carlos SZLAK. São Paulo: Annablume, 2005. p. 163-190.

HARVEY, D. A Teoria da Renda. In: HARVEY, D. **Os limites do capital**. Tradução de Magda LOPES. São Paulo: Boitempo, 2013. p. 427-476.

JACCOUD, L.; CARDOSO JR., J. C. Políticas sociais no Brasil: Organização, abrangência e Tensões da Ação Estatal. In: JACCOUD, L. **Questão social e políticas sociais no Brasil contemporâneo**. São Paulo: IPEA, 2009. p. 181-260.

JARAMILLO, S. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, E. **Ensayos sobre el Problema de la Vivienda en México**. Cidade do México: Latina/ Universidad Nacional Autónoma de México, 1982. p. 149-212.

KLINK, J.; SOUZA, M. B. D. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrpole**, So Paulo, 19, n. 39, maio/ago 2017. 379-406.

KOPP, A. **Quando o moderno no era um estilo e sim uma causa**. So Paulo: Nobel: Editora da Universidade de So Paulo, 1990.

KOSELLECK, R. **Estratos de tempo: estudos sobre histria**. Rio de Janeiro: Contraponto: PUC-Rio, 2014.

KOURY, A. P. **Grupo Arquitetura Nova**: Flvio Imprio, Rodrigo Lefvre, Srgio Ferro. So Paulo: Editora da Universidade de So Paulo: FAPESP, 2003.

KOURY, A. P. **Arquitetura construtiva: proposies para a produo material da arquitetura contempornea no Brasil**. Tese de Doutorado. Universidade de So Paulo - FAUUSP. So Paulo. 2005.

KOWARICK, L. **A espoliao urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

LE GOFF, J. Documento/ Monumento. In: LE GOFF, J. **Histria e Memria**. Traduo de Bernardo LEITO. Campinas: UNICAMP, 1990. p. 462-476.

LEFEBVRE, H. **A revoluo urbana**. Traduo de Sergio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, H. O capital e a propriedade da terra. In: LEFEBVRE, H. **A cidade do Capital**. Traduo de Marilena JAMUR e Maria Helena Rauta RAMOS. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p. 131-172.

LEFEBVRE, H. **O direito cidade**. So Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, H. O Espao. In: LEFEBVRE, H. **Espao e Poltica**. Traduo de Margarida Maria de ANDRADE e Sergio MARTINS. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008. p. 36-57.

LEPETIT, B. Das capitais s praas centrais. Mobilidade e centralidade no pensamento econmico francs. In: SALGUEIRO, H. A. (.). **Cidades capitais do sculo XIX**: racionalidade, cosmopolitismo e transferncia de modelos. So Paulo: Edusp, 2001. p. 41-63.

LEPETIT, B. **Por uma nova histria urbana**. Traduo de Cely Arena. 2 edo revisada. ed. So Paulo: Editora da Universidade de So Paulo, 2016.

LIRA, J. T. C. D. Histria e o fazer da arquitetura. **Desgnio: revista de histria da arquitetura e do urbanismo**, p. 11-18, maro 2011.

LIRA, JOSE TAVARES CORREIA DE; LOPES, JOAO MARCOS DE ALMEIDA. Memria, Silncio, Durao. In: LIRA, J. T. C. D.; LOPES, J. M. D. A. **Memria, Trabalho e Arquitetura**. So Paulo: Editora da Universidade de So Paulo (Estudos CPC 3), 2013. p. 9-30.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOPES, M. D. A. Nós, os arquitetos dos sem-teto. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, São Paulo, 1 Maio-Ago 2018. 237-253.

MARICATO, E. Indústria da Construção - Reflexão sobre o "atraso" tecnológico. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 64, 2º Sem. 1986. 115-125.

MARICATO, E. **Política Habitacional no Regime Militar**: Do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis: Vozes, 1987.

MARICATO, E. **Habitação e urbanismo**: a política que a prefeitura de São Paulo está praticando. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, 1991.

MARICATO, E. **Metrópole na Periferia do Capitalismo**: Ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

MARICATO, E. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

MARICATO, E. A terra é um nó na sociedade brasileira. também nas cidades. **Cultura Vozes nº 6 Ano 93 Volume 93**, p. 7-22, 1999.

MARICATO, E. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. São Paulo: Petrópolis: Vozes, 2001.

MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Revista Cadernos MetrÓpole**, março 2009. 33-52. Acesso em: março 2017.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. São Paulo: Petrópolis: Vozes, 2011.

MARICATO, ERMINIA. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª edição. ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

MARTINS, J. D. S. **O cativo da terra**. São Paulo: Contexto, v. 9ª edição, 2013.

MARX, K. **O capital**: crítica da economia política: livro I: o processo de produção do capital. Tradução de Rubens ENDERLE. São Paulo: Boitempo, 2013. 146-158 p.

MARX, K. Capítulo 46 - Renda de terrenos para construção. Renda de mineração. Preço da terra. In: MARX, K. **O capital**: crítica da economia política: livro III: o processo global da produção capitalista. Tradução de Rubens ENDERLE. São Paulo: Boitempo, 2017. p. 833-842.

MARX, K. Capítulo 48 - A fórmula trinitária. In: MARX, K. **O capital**: crítica da economia política: livro III: o processo global da produção capitalista. Tradução de Rubens ENDERLE. São Paulo: Boitempo, 2017. p. 877-894.

MARX, M. **Cidade no Brasil**: terra de quem? São Paulo: Nobel, 1991.

MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEAK, C.; SCHIFFER, S. R. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo : Editora da Universidade de São Paulo, 2004. p. 245-260.

MAY, E. La vivienda para el mínimo nível de vida. In: AYMUNINO, C. **La vivienda racional**: Ponencias de los Congresos CIAM 1929-1930. Barcelona: Gustavo Gili, 1973. p. 108-113.

MONOLITO, R. **Habitação Social em São Paulo**. São Paulo: editora monolito, 2012.

NAMUR, M. A questão da localização no processo de produção pública habitacional da CDHU no espaço urbano. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, 4, Jan./mar. 2004. 55-66.

NASCIMENTO, B. D. **Blocos da Memória**: Habitação Social, Arquitetura Moderna e Patrimônio Cultural. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo FAPESP, 2016.

NASCIMENTO, F. B. D. **Entre a estética e o hábito**: o Departamento de Habitação Popular (Rio de Janeiro, 1946-1960). Rio de Janeiro: Coleção Biblioteca Carioca, v. Volume 53, 2008.

NASCIMENTO, F. B. D. Historiografia e habitação social: temas e lugares por meio dos manuais de arquitetura brasileira. **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, 01 julho 2012. 6-16.

NEGRELOS, E. P. **Remodelação de bairros populares em São Paulo e Madrid 1976-1992: projeto e participação popular**. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo - FAUUSP. 1998.

NOBRE, A. L. S. **Fios Cortantes**: Projeto e produto, arquitetura e design no Rio de Janeiro (1950-70). Tese de Doutorado. PUCRIO. Rio de Janeiro. 2008.

OLIVEIRA, F. Acumulação monopolista, Estado e urbanização: a nova qualidade do conflito de classes. In: CEDEC **Contradições Urbanas e Movimentos Sociais**. São Paulo: Paz e Terra, 1977. p. 65-76.

OLIVEIRA, F. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaços e Debates**, jun/set 1982. 36 - 54.

OLIVEIRA, F. D. **Crítica à razão dualista**: o ornitorrinco. São Paulo: Boitempo, 2013.

OSEKI, J. H. et al. Bibliografia sobre a Indústria da Construção: Reflexão Crítica. **Sinopses**, São Paulo, n. 16, dezembro 1991. 36-45.

PANERAI, P.; CASTEX, J.; DEPAULE, J.-C. **Formas Urbanas**: A dissolução da quadra. Tradução de Alexandre Salvaterra. Porto Alegre: Bookman, 2013. 226 p.

PEREIRA, P. C. **Espaço, técnica e construção**. Universidade de São Paulo. São Paulo. 1984.

PINTO, G. A. **A organização do trabalho no século XX: taylorismo, fordismo e toyotismo**. 3ª edição. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2013. 88p. p.

PIREZ, P. Las heterogeneidades en la producción de la urbanización y los servicios urbanos en América Latina. **Territorios**, abril 2016. 87-112.

PRADILLA, E. **Capital, Estado y Vivienda en America Latina**. Cidade do México: Fontana 27, 1987.

PULHEZ, M. M. **O arranjo gerencial: Estado, empresas de engenharia e arquitetos nos cotidianos de gestão política habitacional em São Paulo**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. São Carlos. 2014.

REVEL, J. **Jogos de escala: a experiência da microanálise**. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1998.

RIBEIRO, L. C. D. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 2ª edição. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ROCHA-PEIXOTO, G. **A Estratégia da aranha ou: da possibilidade de um ensino metahistórico em arquitetura**. Rio de Janeiro: Rio Books, Coleção PROARQ, 2013.

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei - legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel/ Fapesp, 1997.

ROLNIK, R. **Territórios em conflito: São Paulo: espaço, história e política**. São Paulo: Três Estrelas, 2017.

ROSSI, M. T. B. **Habitação social e gestão associativa: avaliação dos programas promovidos pelo governo do Estado de São Paulo no período 1990 a 2008**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. 2012.

ROYER, L. D. O. **Política habitacional do Estado de São Paulo: Estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, CDHU**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. 2002.

ROYER, L. D. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. 2009.

RUBANO, L. M. **Cultura de Projeto: Um estudo das idéias e propostas para habitação coletiva**. Universidade de São Paulo. São Paulo. 2001.

SANTO AMORE, C. **Lupa e telescópio : o mutirão em foco, São Paulo, anos 90 e atualidade**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. 2004.

SANTOAMORE, CAIO; SHIMBO, LUCIA ZANIN ; RUFINO, MARIA BEATRIZ CRUZ. **Minha casa. e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SCHWARZ, R. As idéias fora do lugar. In: SCHWARZ, R. **Ao vencedor as batatas**. São Paulo: Editora 34, 2001. p. 9-32.

SEGAWA, H. **Arquiteturas no Brasil 1900-1990**. São Paulo: EDUSP, 1998.

SEGAWA, H. **Prelúdio da Metrópole: Arquitetura e Urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX**. São Paulo: Ateliê editorial, 2004.

SILVA, J. M. C. **O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon, 1930-1960**. São Paulo: Editora Annablume FAPESP, 2011.

SILVA, M. D. G. P. **A "irregularidade" na produção de conjuntos habitacionais de interesse social: O caso da COHAB-SP**. Universidade de São Paulo. São Paulo. 2004.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Mackenzie e Romano Guerra, 2014.

STOKES, D. E. **O quadrante de Pasteur: a ciência básica e a inovação tecnológica**. Tradução de Jose Emilio MAIORINO. Campinas: Editora da UNICAMP, 2005.

TAFURI, M. **Projecto e Utopia**. Lisboa : Colecção Dimensões, 1985.

TAFURI, M. **Arquitetura e historiografia. Uma proposta de método. Desígnio**, p. 19-28, março 2011.

USINA, C. D. T. P. O. A. H. **Usina: entre o projeto e o canteiro**. São Paulo: Edições Aurora, 2015.

VARGAS, N. Racionalidade e não racionalidade: o caso da construção habitacional. **Vargas,N. e Fleury, Afonso Carlos Correia (orgs) Organização do trabalho**, São Paulo, 1983.

VILLAÇA, F. **O Espaço Intra - Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEAK, C.; SCHIFFER, S. R. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004. p. 169-244.

VILLAÇA, F. A Terra como Capital (ou A Terra-Localização). In: VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012. p. 25-40.

WAISMAN, M. **La estructura histórica del entorno**. Buenos Aires: Ediciones Neuva Visión, 1972.

WAISMAN, M. **O interior da história**: historiografia arquitetônica para uso de latino americanos. São Paulo: Perspectiva, 2013.

WILLIAMS, R. **Cultura e materialismo**. Tradução de Andre GLASER. São Paulo: Unesp, 2011.

ANEXOS

LEVANTAMENTO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
CONSTRUÍDOS PELA CDHU NA CIDADE DE SÃO PAULO

CDHU - CIDADE DE SÃO PAULO (PRODUÇÃO DE CONJUNTOS HAB.- CONSTRUÍDOS)													
Empreendimentos	Conjuntos Habitacionais por fases de entrega	Localização	Programa habitacional	Modalidade de construção	Uhs/fam.	Ano de entrega	Ano de aquisição da terra (registro da propriedade)	Forma de aquisição da terra	Área do terreno - Topografia(m²)	Instituição	Governo (entrega)	Secretaria Estadual (entrega)	Presidência (entrega)
ARTUR ALVIM A	ARTUR ALVIM A (ITAQUERA I-B)	LESTE	RH	AD	105	2008	2007	DOAÇÃO/COHAB	7805,67	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
BOM RETIRO C	BOM RETIRO C	CENTRO	RU/RAC/AAC	EG	73	2013	2004	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	1501,62	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
BOM RETIRO D	BOM RETIRO D (DIALMA DUTRA)	CENTRO	RU/RAC/AAC	EG	63	2012	2011	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	1368,67	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
BELA VISTA A	BELA VISTA A (SÃO VICENTE II) - ATUAÇÃO EM ÁREAS CENTRAIS	CENTRO	RU/RAC/AAC	EG	57	2011	2008	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	1065,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
BELA VISTA D	BELA VISTA D (Ed. CONDE DE SÃO JOAQUIM)	CENTRO	RU/RAC/AAC	ETK	59	2011	2008	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	370,09	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
BELA VISTA E	BELA VISTA E	CENTRO	RU/RAC/AAC	EG	31	2018	2009	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	585,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	NEDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO
BELA VISTA G	BELA VISTA G	CENTRO	RU/RAC/AAC	EG	104	2017	2012	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	2117,71	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	CARLOS ALBERTO FACHINI
BÉLEM A	BÉLEM A (CENTRO 2-09)	LESTE	PLNHE	EI	120	2006	2005	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	2333,38	CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
BÉLEM H	BÉLEM H (CARLOS GUIMARÃES E7)	LESTE	RU/RAC/AAC	EG	44	2014	2015	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	822,79	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	JOSÉ MILTON DALARI SOARES
BÉLEM I	BÉLEM I (CELSO GARCIA E1) - ATUAÇÃO EM ÁREAS CENTRAIS	LESTE	RU/RAC/AAC	EG	62	2013	2010	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	1030,50	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
BÉLEM K	BÉLEM K (PAC- CELSO GARCIA - E4)	LESTE	RU/RAC/AAC	EG	53	2012	2015	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	1373,14	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
BÉLEM L	BÉLEM L (CELSO GARCIA E3)	LESTE	RU/RAC/AAC	EG	38	2011	2009	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	677,15	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
BUTANTÃ D	BUTANTÃ D LIGA DAS SENHORAS CATÓLICAS	OESTE	SH3	EG	544	1993	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	211085,89	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	ANDRÉ REYNALDO MONTEIRO LOPES
	BUTANTÃ D02 LIGA DAS SENHORAS CATÓLICAS	OESTE	SH4	EG	344	1998	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1*	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BUTANTÃ D03/D04	OESTE	PAC	MT	300	2009	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
BRAS E	BRAS E (CENTRO 1-13)	LESTE	PLNHE	EI	186	2006	2004	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	3351,99	CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
BRAS F	BRAS F1 (CENTRO 2-03)	LESTE	PLNHE	EI	88	2004	2004	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	1595,79	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR
	BRAS F2 (CENTRO 2-03)	LESTE	PLNHE	EI	112	2004	2004	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	2087,11	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR
BRAS G	BRAS G1 (CENTRO 2-06)	LESTE	COR	EI	88	2004	2004	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	1584,61	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR

	BRAS G2 (CENTRO 2-06)							PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA					
		LESTE	COR	EI	112	2004	2004		2141,92	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR
BRAS L	BRAS L (CENTRO 1-19)							PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA					
		LESTE	PLNHE	EI	180	2006	2004		3317,72	CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
BRAS M	BRAS M (CENTRO 1-20)							PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA					
		LESTE	COR	EI	66	2006	2004		1221,89	CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
BRASILÂNDIA A A	BRASILÂNDIA A - SÍTIO DOS FRANÇOS	NORTE	SH3	EG	608	1994	1991	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	59697,26	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDICTO ARANHA JUNIOR
BRASILÂNDIA A B	BRASILÂNDIA B01 - VILA BRASILÂNDIA B1_quadra L_Lote 1	NORTE	SH3	EG	160	1994	2012	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	658750,86	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDICTO ARANHA JUNIOR
	BRASILÂNDIA B01 - VILA BRASILÂNDIA B1_quadra H_Lote 3 a 7	NORTE	SH3	EG	446	1994	2012	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDICTO ARANHA JUNIOR
	BRASILÂNDIA B02_quadra L_Lote 1 e 2	NORTE	MUT	MT	320	1996	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B02_quadra E_Lote 64	NORTE	MUT	MT	128	1996	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B03_quadra A	NORTE	MUT	MT	50	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B03_quadra B	NORTE	MUT	MT	50	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B03_quadra C	NORTE	MUT	MT	50	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B03_quadra D	NORTE	MUT	MT	50	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B03_quadra E	NORTE	MUT	MT	50	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B03_quadra F	NORTE	MUT	MT	50	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B04 ASSOC. CONSTR. P/ MUT. GARRAS E LUTAS	NORTE	MUT	MT	160	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B05	NORTE	MUT	MT	160	1998	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B06	NORTE	MUT	MT	128	1998	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B07	NORTE	MUT	MT	160	1998	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B08	NORTE	SH4	EG	160	1998	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B08*	NORTE	SH4	EG	64	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B09												
		NORTE	PAC	MT	112	2002	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	BRASILÂNDIA B10	NORTE	PLMUT	MT	112	2005	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	BRASILÂNDIA B11												
		NORTE	MUT	MT	112	2002	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	BRASILÂNDIA B12	NORTE	MUT	MT	160	1997	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B13	NORTE	MUT	MT	64	1998	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B14	NORTE	MUT	MT	64	1998	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	BRASILÂNDIA B15												
		NORTE	PAC	MT	120	2008	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	BRASILÂNDIA B16												
		NORTE	MUT	MT	56	2002	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	BRASILÂNDIA B17	NORTE	MUT	MT	40	2000	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	NELSON PEIXOTO FREIRE
	BRASILÂNDIA B18												
		NORTE	MUT	MT	96	2002	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	BRASILÂNDIA B19												
		NORTE	MUT	MT	40	2002	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO

	CAMPO LIMPO G02	SUL	UFAP/RF	ETK	56	2011	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
CAMPO LIMPO L	CAMPO LIMPO L	SUL	MUT	MT	380	2002	2001	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	143747,91	CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
CAMPO LIMPO I	CAMPO LIMPO I1/12/13 (TUPAROQUERA)	SUL	UFAP	EG	278	2008	2003	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	20928,64	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CAMPO LIMPO N	CAMPO LIMPO N (SUL 2-3)	SUL	UFAP/RF	ETK	438	2011	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	28138,05	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
CAMPO LIMPO M	CAMPO LIMPO M (SUL 2-2)	SUL	PLAFR	EI	418	2004	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	32507,21	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGREI
CAMPO LIMPO O	CAMPO LIMPO O (SUL 2-4)	SUL	RH	EI	404	2009	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	29619,93	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CANGAÍBA A	CANGAÍBA A01 - VILA SILVIA	LESTE	SH3	EG	352	1994	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	249259,00	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDICTO ARANHA JUNIOR
	CANGAÍBA A02	LESTE	MUT	MT	160	1996	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A03	LESTE	MUT	MT	404	2001	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	CANGAÍBA A04	LESTE	MUT	MT	27	1998	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A05	LESTE	MUT	MT	80	1997	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A06	LESTE	MUT	MT	180	1998	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A07	LESTE	MUT	MT	120	1998	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A08	LESTE	MUT	MT	40	1998	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A09	LESTE	MUT	MT	256	1999	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A10	LESTE	MUT	MT	140	1999	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A11	LESTE	MUT	MT	140	1999	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A12	LESTE	MUT	MT	180	1998	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A13	LESTE	MUT	MT	180	1998	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A14	LESTE	MUT	MT	180	1999	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A15	LESTE	MUT	MT	220	2002	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	CANGAÍBA A16	LESTE	MUT	MT	180	1999	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	CANGAÍBA A17 (VILA SILVIA)	LESTE	PLMUT	MT	140	2005	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	CANGAÍBA A18 (VILA SILVIA)	LESTE	PLMUT	MT	84	2005	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	CANGAÍBA A19 (VILA SILVIA)	LESTE	PLMUT	MT	84	2005	1996	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
CANGAÍBA B	CANGAÍBA B (LAGOA DE DENTRO)	LESTE	PV/PD/PAC	GC	39	2017	2017	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	2706,16	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	CARLOS ALBERTO FACHINI
CAPÃO REDONDO A	CAPÃO REDONDO A (SUL 1-3)	SUL	PLNHE	EI	256	2004	2004	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	6985,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR
CAPÃO REDONDO B	CAPÃO REDONDO B (SUL 1-4)	SUL	PHAI	EI	384	2008	2011	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	6000,00	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE ADEMAR C	CIDADE ADEMAR C - CONV.PMSP	SUL	SA/TIETE/RH	EG	96	2018	2011	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	6694,83	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	NEDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO
CIDADE LIDER C	CIDADE LIDER C (ITAQUERA I-A Q26-LOTE 02)	LESTE	RH	AD	58	2008	2007	DOAÇÃO/COHAB	2574,54	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL

CIDADE TIRADENTES A	CIDADE TIRADENTES A	LESTE	PLAFR	EI	100	2003	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	7135,82	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
CIDADE TIRADENTES B	CIDADE TIRADENTES B	LESTE	PLAFR	EI	100	2003	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	7513,52	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
CIDADE TIRADENTES D	CIDADE TIRADENTES D (I. MONTEIRO)	LESTE	RH	EG	33	2009	2016	DOAÇÃO/COHAB	2570,77	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES E	CIDADE TIRADENTES E (S. CONCEIÇÃO)	LESTE	RH	EG	60	2008	2016	DOAÇÃO/COHAB	5551,68	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES F	CIDADE TIRADENTES F (S. CONCEIÇÃO)	LESTE	RH	EG	60	2008	2016	DOAÇÃO/COHAB	2694,02	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES G	CIDADE TIRADENTES G (S. CONCEIÇÃO)	LESTE	RH	EG	84	2008	2016	DOAÇÃO/COHAB	4664,16	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES H	CIDADE TIRADENTES H (S. CONCEIÇÃO)	LESTE	RH	EG	98	2008	2005	DOAÇÃO/COHAB	5915,65	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES J	CIDADE TIRADENTES J (BARRO BRANCO)	LESTE	RH	EG	32	2008	2004	DOAÇÃO/COHAB	1302,00	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES K	CIDADE TIRADENTES K (SANTA ETELVINA II A)	LESTE	RH	EG	20	2008	2004	DOAÇÃO/COHAB	1482,83	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES L	CIDADE TIRADENTES L (SANTA ETELVINA II A)	LESTE	RH	EG	24	2009	2004	DOAÇÃO/COHAB	1513,12	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES M	CIDADE TIRADENTES M (SANTA ETELVINA II A)	LESTE	RH	EG	20	2008	2004	DOAÇÃO/COHAB	1071,13	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES N	CIDADE TIRADENTES N (SANTA ETELVINA II A)	LESTE	RH	EG	30	2007	2004	DOAÇÃO/COHAB	2109,20	CDHU	JOSÉ SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES P	CIDADE TIRADENTES P (SANTA ETELVINA II A)	LESTE	RH	EG	20	2008	2004	DOAÇÃO/COHAB	1155,71	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES R1	CIDADE TIRADENTES R1 (SANTA ETELVINA VII A)	LESTE	RH	EG	12	2009	2004	DOAÇÃO/COHAB	1206,50	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES R2	CIDADE TIRADENTES R2	LESTE	RH	EG	28	2007	2004	DOAÇÃO/COHAB	1478,71	CDHU	JOSÉ SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES R3	CIDADE TIRADENTES R3 (SANTA ETELVINA II)	LESTE	RH	EG	100	2009	2004	DOAÇÃO/COHAB	4597,04	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES R4	CIDADE TIRADENTES R4 (SANTA ETELVINA II)	LESTE	RH	EG	47	2007	2016	DOAÇÃO/COHAB	4564,92	CDHU	JOSÉ SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES R5	CIDADE TIRADENTES R5 (SANTA ETELVINA II)*	LESTE	RH	EG	45	2007	2016	DOAÇÃO/COHAB	4102,38	CDHU	JOSÉ SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES X	CIDADE TIRADENTES X - SANTA ETELVINA 1-VI-A	LESTE	RH	AD	200	2009		EM DOAÇÃO/COHAB	8285,78	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
CIDADE TIRADENTES Z	CIDADE TIRADENTES Z (BARRO BRANCO II-B)-COHAB	LESTE	RH	AD	260	2010		EM DOAÇÃO/COHAB	13688,45	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
ERMELINO MATARAZZO H	ERMELINO MATARAZZO H (LESTE 5-3)	LESTE	PLAFR	EI	170	2003	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	10168,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI

FREGUESIA DO O A	FREGUESIA DO O A (DERSA RODOANEL NORTE)	NORTE	UFAP/RF/RH	EG	118	2016	2014	DOAÇÃO/COHAB	7231,54	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	MARCOS RODRIGUES PENIDO
GUAIANAZES A	GUAIANAZES A01	LESTE	MUT	MT	320	1999	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	1024787,44	CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	GUAIANAZES A02	LESTE	MUT	MT	240	2002	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A3	LESTE	MUT	MT	359	1997	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	GUAIANAZES A04	LESTE	MUT	MT	27	1998	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	GUAIANAZES A05 (CONDOMÍNIO ESTRELA DO CARMO)	LESTE	MUT	MT	200	2001	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A06 (DEPUTADO SÉRGIO SANTOS)	LESTE	MUT	MT	160	1999	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	GUAIANAZES A07	LESTE	MUT	MT	200	1999	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	GUAIANAZES A08	LESTE	MUT	MT	200	2002	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A09	LESTE	PLMUT	MT	80	2003	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	GUAIANAZES A10	LESTE	PLMUT	MT	160	2003	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	GUAIANAZES A11 (FAZ. CARMO)	LESTE	PLMUT	MT	208	2006	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	EDWARD ZEPPA BORETTO
	GUAIANAZES A12 (SÉRGIO VIEIRA DOS SANTOS)	LESTE	MUT	MT	176	2002	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A14 (PEQUENA JAQUELINE)	LESTE	PAC	MT	40	2001	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A15	LESTE	MUT	MT	140	2001	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A16	LESTE	MUT	MT	160	2001	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A17	LESTE	MUT	MT	128	2001	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A18	LESTE	MUT	MT	160	2001	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A19	LESTE	MUT	MT	136	2001	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A20	LESTE	MUT	MT	120	2001	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	GUAIANAZES A21 (FAZ. CARMO)	LESTE	PAC	MT	140	2008	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	GUAIANAZES A22 (FAZ. CARMO)	LESTE	PLMUT	MT	140	2006	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
	GUAIANAZES A23	LESTE	PLMUT	MT	168	2006	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
	GUAIANAZES A24	LESTE	PLMUT	MT	140	2006	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
	GUAIANAZES A25	LESTE	PAC	MT	160	2010	1992	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL

	GUAIANAZES B25 (FAZ.CARMO)	LESTE	PAC	MT	56	2008	2004	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	GUAIANAZES B26 (FAZ.CARMO)	LESTE	PAC	MT	112	2009	2004	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
GUAIANAZE S C	GUAIANAZES C01-V.CONCEIÇÃO	LESTE	MUT	MT	466	1997	1991	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	203623,35	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	GUAIANAZES C02	LESTE	MUT	MT	400	1998	1991	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
GUAIANAZE S D	GUAIANAZES D (CHÁCARA DAS FLORES)	LESTE	CE	EG	540	1998	1997	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	27082,27	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
GUAIANAZE S E	GUAIANAZES E01 (XV DE NOVEMBRO)	LESTE	CE	EG	700	1999	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	101657,92	CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	GUAIANAZES E02 (XV DE NOVEMBRO)	LESTE	CE	EG	640	1999	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA		CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
GUAIANAZE S G	GUAIANAZES G01 (CÓRREGO DO RODEIO)	LESTE	CE	EG	600	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	90772,25	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	GUAIANAZES G02 (CÓRREGO DO RODEIO)	LESTE	CE	EG	600	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
GUAIANAZE S I	GUAIANAZES I (APOMI)	LESTE	PLMUT	MT	980	2004	2007	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	102049,90	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
IGUATEMI A	IGUATEMI A (LESTE 1-1)							PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	27710,44				
		LESTE	PLAFR	EI	480	2004	2001	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR
IGUATEMI B	IGUATEMI B (LESTE 1-2)							PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	32762,83				
		LESTE	PLAFR	EI	500	2004	2001	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
IGUATEMI D	IGUATEMI D1 (LESTE 1-3)							PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	77957,71				
		LESTE	PLAFR	EI	480	2005	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	EMANUEL FERNANDES
	IGUATEMI D2							PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA					
IGUATEMI E		LESTE	PAC	MT	160	2008	2002		13852,00	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	IGUATEMI E - PARQUE BOA ESPERANÇA - COHAB	LESTE	UFAP/RF/RH	AD	160	2013	2016	DOAÇÃO/COHAB		COHAB	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	JOSÉ MILTON DALARI SOARES
IPIRANGA A	IPIRANGA A							PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA					
		SUL	PHAI	EG	382	2009	2001		7170,41	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
ITAIM PAULISTA A	ITAIM PAULISTA A01 A A04 (ITAJUIBE)	LESTE	PLMUT	MT	408	2005	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	187610,98	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	ITAIM PAULISTA A05 (ITAJUIBE)							PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO					
		LESTE	PAC	MT	160	2009	1997			CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	ITAIM PAULISTA A06 (ITAJUIBE)	LESTE	PLMUT	MT	100	2005	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	ITAIM PAULISTA A07 (ITAJUIBE)	LESTE	PLMUT	MT	160	2005	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	ITAIM PAULISTA A08 (ITAJUIBE)							PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO					
		LESTE	PAC	MT	120	2008	1997			CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	ITAIM PAULISTA A09 (ITAJUIBE)	LESTE	PLMUT	MT	120	2006	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	ITAIM PAULISTA A10 (ITAJUIBE)							PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO					
		LESTE	PAC	MT	160	2007	1997			CDHU	JOSÉ SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	ITAIM PAULISTA A11 (ITAJUIBE)	LESTE	PLMUT	MT	160	2006	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	ITAIM PAULISTA A12 (ITAJUIBE)							PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO					
		LESTE	PAC	MT	112	2009	1997		187610,98	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL

	ITAIM PAULISTA A13 (ITAJUIBE)	LESTE	PAC	MT	140	2009	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	ITAIM PAULISTA A14 (ITAJUIBE)	LESTE	PAC	MT	112	2009	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	ITAIM PAULISTA A15 (ITAJUIBE)	LESTE	PLMUT	MT	100	2006	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	ITAIM PAULISTA A16 (ITAJUIBE)	LESTE	PLMUT	MT	100	2006	1997	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	EDWARD ZEPPBO BORETTO
ITAIM PAULISTA B	ITAIM PAULISTA B (LESTE 2-1)	LESTE	PLAFR	EI	464	2003	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMRAVENDA	29775,36	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
ITAIM PAULISTA C/D	ITAIM PAULISTA C/D (LESTE 2-04)	LESTE	UFAP/RF/RH	EI	466	2011	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMRAVENDA	29485,55	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
ITAQUERA A	ITAQUERA A - A E CARVALHO	LESTE	SH1	EG	740	1988	1989	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	153000,00	CDH	ORESTES QUÉRCIA 1°	NEGÓCIOS METROPOLITANOS	MANOEL CARLOS FERRARI
ITAQUERA B	ITAQUERA B01	LESTE	SH1	EG	561	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	665561,56	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B02	LESTE	MUT	EG	672	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B03	LESTE	MUT	EG	352	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B04	LESTE	MUT	MT	160	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B05	LESTE	PLMUT	MT	512	2005	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	EMANUEL FERNANDES
	ITAQUERA B06	LESTE	SH4	EG	448	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B07	LESTE	PLMUT	MT	96	2006	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	EDWARD ZEPPBO BORETTO
	ITAQUERA B08	LESTE	PLMUT	MT	160	2003	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	ITAQUERA B09	LESTE	PLMUT	MT	40	2003	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	ITAQUERA B10	LESTE	PLMUT	MT	120	2003	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	ITAQUERA B11	LESTE	PLMUT	MT	160	2005	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	ITAQUERA B12	LESTE	MUT	MT	160	1999	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B13	LESTE	MUT	MT	200	1999	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B14	LESTE	MUT	MT	200	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B15	LESTE	MUT	MT	120	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B16	LESTE	MUT	MT	120	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B17	LESTE	MUT	MT	120	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA B18 (FAZ. DA JUTA)	LESTE	RH	EG	56	2008	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	ITAQUERA B23	LESTE	RH	EG	24	2008	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	ITAQUERA B24	LESTE	RH	EG	28	2008	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	ITAQUERA B26	LESTE	RH	EG	28	2008	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
ITAQUERA C	ITAQUERA C01 - HOSPITAL ITAQUERA	LESTE	SH3	EG	574	1994	1991	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	101500,09	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDICTO ARANHA JUNIOR
	ITAQUERA C02	LESTE	MUT	MT	160	1998	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	ITAQUERA C03 (C3/C4/C6)	LESTE	MUT	MT	500	2000	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	ITAQUERA C05 (HOSP. ITAQUERA/METRO) - PORTAL DOM BOSCO	LESTE	PV/PD/PAC	MT	120	2011	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	MARCOS RODRIGUES PENIDO

	ITAQUERA C05 (HOSP. ITAQUERA/METRO) PORTAL DOM BOSCO*	LESTE	PV	MT	280	2006	1995	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
JABAQUARA E	JABAQUARA E	SUL	UFAP/RF/RH	EG	50	2017	2014	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	2977,51	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	CARLOS ALBERTO FACHINI
JARDIM SÃO LUIZ A	JARDIM SÃO LUIZ A1 (PAULINO)	SUL	SM	EG	160	2002	2009	DOAÇÃO COM PERMUTA/CPTM	63550,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	JARDIM SÃO LUIZ A2 (PAULINO)	SUL	PLAFR	EG	180	2004	2009	DOAÇÃO COM PERMUTA/CPTM		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	JARDIM SÃO LUIZ A3 (PAULINO)	SUL	PLAFR	EG	208	2006	2009	DOAÇÃO COM PERMUTA/CPTM		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
	JARDIM SÃO LUIZ A4 (PAULINO)	SUL	PLAFR	EG	140	2004	2009	DOAÇÃO COM PERMUTA/CPTM		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
JARDIM SÃO LUIZ E	JARDIM SÃO LUIZ E (PARQUE EUROPA I)	SUL	RH	AD	680	2009		EM DOAÇÃO/COHAB	35555,50	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JARAGUÁ A	JARAGUÁ A01 (VOITH/ ESTR. DE TAIPAS)	NORTE	SH3	EG	576	1996	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	257888,81	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ A02	NORTE	MUT	MT	256	1998	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ A03	NORTE	MUT	MT	96	1997	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ A04/CIC VOITH	NORTE	SH4	EG	240	1998	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ A05	NORTE	MUT	MT	96	1997	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ A06	NORTE	MUT	MT	40	1997	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ A07	NORTE	MUT	MT	80	1997	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ A08	NORTE	MUT	MT	100	1997	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ A09	NORTE	MUT	MT	84	2002	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	JARAGUÁ A10	NORTE	MUT	MT	112	2002	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	JARAGUÁ A11/1	NORTE	MUT	MT	112	2000	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	JARAGUÁ A11/2	NORTE	MUT	MT	112	2002	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	JARAGUÁ A12	NORTE	MUT	MT	56	2002	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	JARAGUÁ A13 GERALDO JOSE RODRIGUES ALCKMIN	NORTE	MUT	MT	80	2001	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	JARAGUÁ A14/A15 (VOITH)	NORTE	PAC	MT	96	2009	1998	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JARAGUÁ B	JARAGUÁ B01 VILA AURORA	NORTE	CE	EG	720	2000	1996	PATRIMÔNIO/TRA NSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	36912,99	CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	NESLSON PEIXOTO FREIRE
	JARAGUÁ B02 VILA AURORA	NORTE	CE	EG	640	1999	1996	PATRIMÔNIO/TRA NSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	50224,01	CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ B03 VILA AURORA	NORTE	CE	EG	640	2004	1996	PATRIMÔNIO/TRA NSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	48202,98	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
JARAGUÁ C	JARAGUÁ C JARDIM IPANEMA	NORTE	CE	EG	480	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRA NSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	74669,86	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
JARAGUÁ D	JARAGUÁ D JARDIM BANDEIRANTES	NORTE	CE	EG	430	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRA NSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	30816,81	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA

JARAGUÁ F	JARAGUÁ F	NORTE	CE	EG	700	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	58167,27	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	JARAGUÁ F2	NORTE	PV/PD/PAC	MT	84	2014	1996	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	6390,10	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	JOSÉ MILTON DALARI SOARES
	JARAGUÁ F3	NORTE	PM	EG	40	2008	1996	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	3640,38	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JARAGUÁ H	JARAGUÁ H (PQ DAS NAÇÕES)	NORTE	PLNHE	EG	236	2003		EM DOAÇÃO/ASSOCIAÇÃO	9728,18	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARIAS NEGRI
JARAGUÁ I	JARAGUÁ I	NORTE	PLAFR	EI	140	2004	2002	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	11424,41	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR
JARAGUÁ K	JARAGUÁ K - ALDEIA JARAGUÁ	NORTE	MI	PMI	5	2002		INTERVENÇÃO SEM AQUISIÇÃO DE TERRENO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
JARAGUÁ L	JARAGUÁ L	NORTE	PV/PD/PAC	GC	804	2018	2011	DOAÇÃO/ASSOCIAÇÃO	53000,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	NEDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO
JOSÉ BONIFÁCIO C	JOSÉ BONIFÁCIO C	LESTE	UFAP/RF/RH	EG	280	2017	2008	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	30668,05	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	MARCOS RODRIGUES PENIDO
JOSÉ BONIFÁCIO F	JOSÉ BONIFÁCIO F (LESTE 2-11)	LESTE	PLAFR	EI	340	2006	2003	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	22650,00	CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	EDWARD ZEPPO BORETTO
JOSÉ BONIFÁCIO G	JOSÉ BONIFÁCIO G (LESTE 2-12)	LESTE	RH	EI	420	2008	2003	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	29535,00	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO H1	JOSÉ BONIFÁCIO H1	LESTE	RH	EI	200	2010	2004	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	13763,85	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO H2	JOSÉ BONIFÁCIO H2	LESTE	RH	EI	120	2010	2004	PATRIMÔNIO/TRANSMERÊNCIA POR COMPRAVENDA	8801,45	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K1	JOSÉ BONIFÁCIO K1	LESTE	RH	AD	20	2008	2003	DOAÇÃO/COHAB	1214,99	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K2	JOSÉ BONIFÁCIO K2	LESTE	RH	AD	20	2008	2003	DOAÇÃO/COHAB	984,18	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K3	JOSÉ BONIFÁCIO K3	LESTE	RH	AD	20	2008	2003	DOAÇÃO/COHAB	1696,77	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K4	JOSÉ BONIFÁCIO K4	LESTE	RH	AD	20	2008	2004	DOAÇÃO/COHAB	1622,32	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K5	JOSÉ BONIFÁCIO K5	LESTE	RH	AD	20	2008	2004	DOAÇÃO/COHAB	1253,90	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K6	JOSÉ BONIFÁCIO K6	LESTE	RH	AD	20	2008	2004	DOAÇÃO/COHAB	1424,43	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K7	JOSÉ BONIFÁCIO K7	LESTE	RH	AD	20	2008	2005	DOAÇÃO/COHAB	3486,09	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K8	JOSÉ BONIFÁCIO K8	LESTE	RH	AD	20	2008	2005	DOAÇÃO/COHAB	1123,14	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K9	JOSÉ BONIFÁCIO K9	LESTE	RH	AD	20	2008	2005	DOAÇÃO/COHAB	1508,64	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL

JOSÉ BONIFÁCIO K10	JOSÉ BONIFÁCIO K10	LESTE	RH	AD	20	2008	2005	DOAÇÃO/COHAB	1360,81	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
JOSÉ BONIFÁCIO K11	JOSÉ BONIFÁCIO K11	LESTE	RH	AD	20	2008	2005	DOAÇÃO/COHAB	1700,70	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
LAJEADO A	LAJEADO A/ VILA CURUÇA A (LESTE 3-6)												
		LESTE	PLAFR	EI	280	2005	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	17843,14	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
LAJEADO B	LAJEADO B (LESTE 3-1)												
		LESTE	PLNHE	EI	320	2003	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	23310,59	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
LAJEADO C	LAJEADO C (LESTE 3-2)												
		LESTE	RH	EI	170	2008	2005	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	18371,87	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
LAJEADO D	LAJEADO D (LESTE 3-2)												
		LESTE	RH	EI	90	2008	2005	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	4859,25	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
LAJEADO E	LAJEADO E (LESTE 3-2)												
		LESTE	RH	EI	100	2008	2005	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	7137,24	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
LAJEADO F	LAJEADO F (ISABELA)												
		LESTE	PV/PD/PAC	MT	116	2012	2005	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	7030,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
LAJEADO H	LAJEADO H1 (JARDIM DAS ACÁCIAS) LAJEADO H2 (JARDIM DAS ACÁCIAS)	LESTE	PLAFR	AD	400	2003	2007	DOAÇÃO/COHAB	21.496,50	COHAB	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
		LESTE	PI	AD	200	2002	2007	DOAÇÃO/COHAB	11.318,04	COHAB	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
LAJEADO I	LAJEADO I - GC												
		LESTE	PV/PD/PAC	GC	84	2017	2013	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	8697,23	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	CARLOS ALBERTO FACHINI
LIMÃO B	LIMÃO B (MINAS GAS II BELA MORADA)	LESTE	PV/PD/PM	AD	100	2014	2014	DOAÇÃO/COHAB	4046,07	COHAB	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	JOSÉ MILTON DALARI SOARES
MOOCA A	MOOCA A (CINEMA DA MOOCA)												
		LESTE	COR	EG	238	2009	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	4293,72	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
MOOCA B	MOOCA B (CENTRO 1-01)												
		LESTE	COR	EI	140	2005	2003	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	2540,57	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
MOOCA C	MOOCA C (CENTRO 1-02)												
		LESTE	COR	EI	128	2005	2003	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	2306,23	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	SÉRGIO DE OLIVEIRA ALVES
MOOCA D	MOOCA D (CENTRO 1-11)												
		LESTE	PLNHE	EI	128	2006	2003	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	2308,05	CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
MOOCA E	MOOCA E (CENTRO 1-12)												
		LESTE	PLNHE	EI	128	2006	2003	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	2308,05	CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	MARCELO CARDINALE BRANCO
PARELHEIRO S A (ALDEIA MORRO DA SAUDE)	PARELHEIRO S A (ALDEIA MORRO DA SAUDE) - 1ª ET.)												
		SUL	MI	AD	110	2008		INTERVENÇÃO SEM AQUISIÇÃO DE TERRENO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
PARELHEIRO S D	PARELHEIRO S D - ALTO TIEITE												
		SUL	UFAP/RF/RH	EG	184	2016	2010	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	41016,02	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	MARCOS RODRIGUES PENDO
PARI A	PARI A												
		LESTE	COR	EG	320	2009		EM TRANSFERÊNCIA DE COMPRA E VENDA	5270,00	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
PARI D	PARI D (CANINDE I)												
		LESTE	COR	EG	42	2008	2013	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	937,45	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
PARI E	PARI E (R. MADEIRA)												
		LESTE	RU/RAC/AAC	EG	51	2012	2013	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	1112,75	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO

PARI F	PARI F (HANEMANN)												
		LESTE	COR	EG	17	2008	2008	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	390,00	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
PARI G	PARI G (CANINDE II)	LESTE	COR	EG	26	2008	2013	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	584,89	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
PERUS A	PERUS A JARDIM TROPICAL												
		NORTE	CE	EG	700	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	39695,33	CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
PERUS B	PERUS B (OESTE F)												
		NORTE	CE	EG	616	2000	1997	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	52500,00	CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
PERUS D	PERUS D (DERSA RODOANEL NORTE)												
		NORTE	UFAP/RF/RH	EG	258	2016	2013	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	19700,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	MARCOS RODRIGUES PENIDO
PIRITUBA A	PIRITUBA A MUTINGA												
		NORTE	CE	EG	252	1999	1999	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	7767,00	CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
PIRITUBA B	PIRITUBA B												
		NORTE	PLAFR	EI	170	2004	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	16061,20	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR
RAPOSO TAVARES C	RAPOSO TAVARES C (OESTE 1-5)												
		OESTE	PV/PD	EI	120	2011	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	7849,08	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
RAPOSO TAVARES D	RAPOSO TAVARES D (OESTE 1-5)												
		OESTE	PV/PD	EI	120	2011	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	6390,79	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
RAPOSO TAVARES E	RAPOSO TAVARES E												
		OESTE	RH	AD	240	2008	2007	DOAÇÃO/COHAB	9229,23	COHAB	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
SACOMÃ A	SACOMÃ A (SUL 4-1)												
		SUL	PHAI	EI	387	2008	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	17614,71	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
SACOMÃ C	SACOMÃ C (SUL 4-4)												
		SUL	PHAI	EI	384	2008	2004	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	9453,00	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
SACOMÃ D	SACOMÃ D (SANDI)												
		SUL	PV/PD/PAC	MT	128	2011	2005	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	6486,14	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
SACOMÃ H	SACOMÃ H - HELIOPÓLIS												
		SUL	UFAP/RF/RH	EG	200	2013		PROPRIEDADE COHAB	11466,45	COHAB	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	JOSÉ MILTON DALARI SOARES
SACOMÃ I	SACOMÃ I - HELIOPÓLIS - (SABESP 2) - CONV.RMSP												
		SUL	UFAP/RF/RH	EG	240	2017		PROPRIEDADE COHAB	77455,00	COHAB	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	CARLOS ALBERTO FACHINI
SANTA CECÍLIA A	SANTA CECÍLIA A (PIRINEUS)												
		CENTRO	COR	EG	28	2003	1999	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	332,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
SANTA CECÍLIA C	SANTA CECÍLIA C (ANA CINTRA/S. JOÃO)												
		CENTRO	COR	EG	70	2006	1999	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	670,00	CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	EDWARD ZEPPO BORETTO
SAÚDE A	SAÚDE A - SÍTIO CARAGUATA												
		SUL	SH3	EG	150	1994	1991	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	26782,26	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDICTO ARANHA JUNIOR
SANTO AMARO A	SANTO AMARO A (FETIÇO DA VILA)												
		SUL	SH3	EG	91	1995	1993	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO	GORO HAMA
	SANTO AMARO A (FETIÇO DA VILA)*	SUL	MUT	MT	581	1996	1993	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	90927,69	CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
SANTO AMARO B	SANTO AMARO B - JARDIM MARTINEZ												
		SUL	SH3	EG	640	1994	1990	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	65547,52	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDICTO ARANHA JUNIOR
SANTO AMARO C	SANTO AMARO C												
		SUL	CE	EG	584	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRAVENDA	34409,27	CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA

SANTO AMARO D	SANTO AMARO D (SUL G)	SUL	CE	EG	546	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	21455,96	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
SANTO AMARO F	SANTO AMARO F	SUL	SM	EG	48	2002	2013	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	3009,44	CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
SANTO AMARO G	SANTO AMARO G (ILHA DE MAIORCA)	SUL	CE	EG	238	1998	1997	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	11564,30	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
SÃO MIGUEL PAULISTA A	SÃO MIGUEL PAULISTA A1 - ÁGUA DE HAIA I	LESTE	SH1	EG	1200	1988	1989	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	259747,30	CDH	ORESTES QUÉRCIA 1°	NEGÓCIOS METROPOLITANOS	MANOEL CARLOS FERRARI
SÃO MIGUEL PAULISTA D	SÃO MIGUEL PAULISTA D01 - FAZENDA ITAIM	LESTE	SH1	EG	700	1989	2002	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO E COMPRA	165977,36	CDHU	ORESTES QUÉRCIA 2°	HABITAÇÃO	WALTER PEDRO BODINI
	SÃO MIGUEL PAULISTA D02 (FAZENDA ITAIM)	LESTE	SH3	EG	522	1996	2002	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO E COMPRA		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
SÃO MIGUEL PAULISTA E	SÃO MIGUEL PAULISTA E01 - ENCOSTA NORTE I	LESTE	SH1	EG	517	1989	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	532241,70	CDHU	ORESTES QUÉRCIA 2°	HABITAÇÃO	WALTER PEDRO BODINI
	SÃO MIGUEL PAULISTA E02 - ENCOSTA NORTE II	LESTE	SH1	EG	554	1989	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDH	ORESTES QUÉRCIA 1°	HABITAÇÃO	WALTER PEDRO BODINI
	SÃO MIGUEL PAULISTA E03.I - ENCOSTA NORTE E3.J	LESTE	SH3	EG	664	1994	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDITO ARANHA JUNIOR
	SÃO MIGUEL PAULISTA E03.II - ENCOSTA NORTE E3.II	LESTE	SH3	EG	512	1996	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	SÃO MIGUEL PAULISTA E05	LESTE	MUT	MT	200	1998	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	SÃO MIGUEL PAULISTA E06	LESTE	SH4	EG	368	1998	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	SÃO MIGUEL PAULISTA E07	LESTE	MUT	MT	128	1996	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	SÃO MIGUEL PAULISTA E08	LESTE	MUT	MT	128	1998	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	SÃO MIGUEL PAULISTA E09	LESTE	MUT	MT	64	1998	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	SÃO MIGUEL PAULISTA E10/E11	LESTE	MUT	MT	60	1997	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	SÃO MIGUEL PAULISTA E12	LESTE	PLMUT	MT	160	2003	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	SÃO MIGUEL PAULISTA E13 (ENCOSTA NORTE)	LESTE	PLMUT	MT	28	2006	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	CLAUDIO LEMBO	HABITAÇÃO	EDWARD ZEPPA BORETTO
	SÃO MIGUEL PAULISTA E14 (ENCOSTA NORTE)	LESTE	PAC	MT	80	2009	1997	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
SÃO MIGUEL PAULISTA F	SÃO MIGUEL PAULISTA F - JARDIM SÃO CARLOS	LESTE	SH1	EG	1443	1989	1989	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	247408,90	CDHU	ORESTES QUÉRCIA 2°	HABITAÇÃO	WALTER PEDRO BODINI
SÃO MIGUEL PAULISTA G	SÃO MIGUEL PAULISTA G1 (LIMOIRO)	LESTE	SH3	EG	319	1994	1990	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	38154,84	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDITO ARANHA JUNIOR
	SÃO MIGUEL PAULISTA G2	LESTE	PHAI	EG	162	2009	1990	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
SÃO MIGUEL PAULISTA H	SÃO MIGUEL PAULISTA H1	LESTE	MUT	MT	475	1997	1994	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	109434,34	CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	SÃO MIGUEL PAULISTA H2	LESTE	PLMUT	MT	80	2003	1994	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2°	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	SÃO MIGUEL PAULISTA H3	LESTE	MUT	MT	40	1997	1994	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1°	HABITAÇÃO	GORO HAMA
SÃO MIGUEL PAULISTA I	SÃO MIGUEL PAULISTA I - VILA PROGRESSO I	LESTE	SH3	EG	92	1994	1999	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	10139,96	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDITO ARANHA JUNIOR
SÃO MIGUEL PAULISTA L	SÃO MIGUEL PAULISTA L - VILA PROGRESSO L	LESTE	SH3	EG	80	1994	1999	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	8380,54	CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDITO ARANHA JUNIOR
SÃO MIGUEL PAULISTA P	SÃO MIGUEL PAULISTA P01 (ITAUIBÉ)	LESTE	MUT	MT	84	2002	2000	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	189872,81	CDHU	GERALDO ALCKMIN 1°	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	SÃO MIGUEL PAULISTA P02 (ITAUIBÉ)	LESTE	MUT	MT	280	1999	2000	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2°	HABITAÇÃO	GORO HAMA

	SÃO MIGUEL PAULISTA P03 (ITAJUÍBE)	LESTE	MUT	MT	180	2001	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	SÃO MIGUEL PAULISTA P04 (ITAJUÍBE)	LESTE	MUT	MT	84	2002	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	SÃO MIGUEL PAULISTA P05 (ITAJUÍBE)	LESTE	MUT	MT	148	2002	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	SÃO MIGUEL PAULISTA P06 (ITAJUÍBE)	LESTE	MUT	MT	220	2001	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	SÃO MIGUEL PAULISTA P07 (ITAJUÍBE) (MOACYR TOLEDO DAS DORES)	LESTE	MUT	MT	200	2002	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	SÃO MIGUEL PAULISTA P08 (ITAJUÍBE)	LESTE	MUT	MT	80	2000	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 2º	HABITAÇÃO	NESLSON PEIXOTO FREIRE
	SÃO MIGUEL PAULISTA P09 (ITAJUÍBE)	LESTE	MUT	MT	240	2001	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO
	SÃO MIGUEL PAULISTA P09B (ITAJUÍBE)	LESTE	PAC	MT	60	2010	2000	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
SÃO MIGUEL PAULISTA Q1	SÃO MIGUEL PAULISTA Q1 (TIBURCIO DE SOUZA)	LESTE	CE	EG	720	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	61147,78	CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
SÃO MIGUEL PAULISTA Q2	SÃO MIGUEL PAULISTA Q2 (TIBURCIO DE SOUZA)	LESTE	CE	EG	720	1998	1996	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	35759,04	CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
SÃO RAFAEL	SÃO RAFAEL B	LESTE	PLAFR	EI	170	2003	2002	PATRIMÔNIO/TRANSFERÊNCIA POR COMPRA/AVENDA	10415,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARIAS NEGRI
TUCURUVI B	TUCURUVI B01 - JOVA RURAL I	NORTE	SH3	EG	555	1989	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDH	ORESTES QUÉRCIA 1º	HABITAÇÃO	WALTER PEDRO BODINI
	TUCURUVI B02 - JOVA RURAL II	NORTE	SH3	EG	350	1989	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	ORESTES QUÉRCIA 2º	HABITAÇÃO	WALTER PEDRO BODINI
	TUCURUVI B03 - JOVA RURAL B3	NORTE	SH3	EG	725	1992	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	FERNANDO MARIA BRAGAGNOLO
	TUCURUVI B03 - JOVA RURAL	NORTE	SH3	EG	40	1994	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	LUIZ ANTONIO FLEURY FILHO	HABITAÇÃO	BENEDICTO ARANHA JUNIOR
	TUCURUVI B03/B04 (JOVA RURAL B3/B4)	NORTE	MUT	MT	33	1997	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO	GORO HAMA
	TUCURUVI B06C	NORTE	PV/PD/PAC	AG	32	2016	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	MARCOS RODRIGUES PENIDO
	TUCURUVI B08 (JOVA RURAL)	NORTE	PAC	MT	96	2010	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	TUCURUVI B09 (JOVA RURAL)	NORTE	PAC	MT	140	2010	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	TUCURUVI B11 (JOVA RURAL)	NORTE	PV/PD/PAC	AG	56	2016	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	MARCOS RODRIGUES PENIDO
	TUCURUVI B13 (JOVA RURAL)	NORTE	PV/PD/PAC	MT	56	2011	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
	TUCURUVI B16/B17 (JOVA RURAL)	NORTE	PAC	MT	140	2010	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
	TUCURUVI B18	NORTE	PV/PD/PAC	AG	28	2016	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO		CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	MARCOS RODRIGUES PENIDO
	TUCURUVI B19 (JOVA RURAL)	NORTE	PAC	MT	84	2010	1988	PATRIMÔNIO/DES APROPRIAÇÃO	563690,00	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL

VILA ANDRADE B	VILA ANDRADE B (PARAÍSOPOLES) - CONV.RMSP	SUL	UFAP/RF/RH	EG	172	2013	EM DOAÇÃO/PREFEITURA SP	8215,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
VILA ANDRADE C	VILA ANDRADE C (PARAÍSOPOLES) - CONV.RMSP	SUL	UFAP/RF/RH	EG	112	2017	EM DOAÇÃO/PREFEITURA SP	5089,00	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	CARLOS ALBERTO FACHINI
VILA ANDRADE D	VILA ANDRADE D (PARAÍSOPOLES) - CONV.RMSP	SUL	UFAP/RF	ETK	56	2011	EM DOAÇÃO/PREFEITURA SP	2534,44	CDHU	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
VILA ANDRADE G	VILA ANDRADE G (PARAÍSOPOLES)	SUL	UFAP/RF/RH	EG	116	2013	PROPRIEDADE PREFEITURA SP	5220,74	SEHAB/HABI	GERALDO ALCKMIN	HABITAÇÃO	ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FILHO
VILA CURUÇÁ G	VILA CURUÇÁ G (NARCEJA)	LESTE	PAC	MT	240	2009	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	15653,62	CDHU	JOSE SERRA	HABITAÇÃO	LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜL
VILA JACUÍ A	VILA JACUÍ A1	LESTE	SM	EG	572	2003	EM TRANSFERÊNCIA DE COMPRA E VENDA	907903,63	CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	BARJAS NEGRI
	VILA JACUÍ A2	LESTE	PLAFR	EG	600	2004	EM TRANSFERÊNCIA DE COMPRA E VENDA		CDHU	GERALDO ALCKMIN 2º	HABITAÇÃO	RAUL DO VALLE JUNIOR
	VILA PRUDENTE B (JARDIM COLORADO)	LESTE	SH3	EG	752	1995	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO		CDHU	MARIO COVAS 1º	HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO	GORO HAMA
VILA PRUDENTE B	VILA PRUDENTE B2	LESTE	MUT	MT	128	2001	PATRIMÔNIO/DESAPROPRIAÇÃO	96239,91	CDHU	GERALDO ALCKMIN 1º	HABITAÇÃO	LUIZ ANTONIO CARVALHO PACHECO

Fonte: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo/ data: 06/06/2018

Fonte: Produção Habitacional da CDHU disponível em: www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional; Relatório de Atuação no Estado de São Paulo – Gestão de Governo; Relação de Empreendimentos por Município (São Paulo) em situação de regularização, disponível no Sistema de Aprovação de Empreendimentos; Sistema de Planejamento – SISPLAN – Informações da Superintendência de Terras; Sistema de Gestão de Terras e Sistema de Gestão de Empreendimentos – GEM, acessados até 16 de junho de 2018. Os conjuntos aqui levantados tratam-se somente daqueles destinados a produção de unidades habitacionais, com apropriação de terras e construção, não considerando aqui as atuações em urbanizações de favelas.