UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

SARA MESSAGGI MACEDO

O destino das famílias removidas e indenizadas pelas obras do Monotrilho em São Paulo: o caso das indenizações no Programa de Reassentamento de famílias vulneráveis para as Obras de Expansão do Metrô: Linha 17 – Ouro

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À
VERSÃO ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DO
AUTOR E ANUNCIANTE DO ORIENTADOR.
O original se encontra disponível na sede do programa
São Paulo, 16 de maio de 2017

São Paulo

2017

SARA MESSAGGI MACEDO

O destino das famílias removidas e indenizadas pelas obras do Monotrilho em São Paulo: o caso das indenizações no Programa de Reassentamento de famílias vulneráveis para as Obras de Expansão do Metrô: Linha 17 – Ouro

Versão revisada

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

Área de Concentração: Planejamento
Urbano e Regional

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Paula Freire
Santoro

São Paulo

2017

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

E-mail da autora: sarammacedo@gmail.com

	Macedo, Sara Messaggi
M141d	<p>O destino das famílias removidas e indenizadas pelas obras do Monotrilho em São Paulo: o caso das indenizações no Programa de Reassentamento de famílias vulneráveis para as Obras de Expansão do Metrô: Linha 17 – Ouro / Sara Messaggi Macedo; orientadora Paula Freire Santoro. - São Paulo, 2017. 212 f.</p> <p>Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional</p> <p>1. Indenização. 2. Favelas. 3. Política Habitacional. 4. Urbanização. 5. Operações Urbanas. I. Santoro, Paula Freire, orient. II. Título.</p>

FOLHA DE APROVAÇÃO

Nome: MACEDO, Sara Messaggi

Título: O destino das famílias removidas e indenizadas pelas obras do Monotrilho em São Paulo: o caso das indenizações no Programa de Reassentamento de famílias vulneráveis para as Obras de Expansão do Metrô: Linha 17 – Ouro

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

Aprovada em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

*À família que estou construindo, meu amado companheiro para todas as aventuras -
Leandro Nico - e nossas filhas em gestação, flores em botão, Rosa e Flora.*

AGRADECIMENTOS

À Rosali Conde que abriu as portas para que tudo isso fosse possível, à Gabriela Lima cuja parceria transformou nossa imaginação em realidade, ao Rui Harayama que foi tão generoso, à Monica Pereira com quem compartilhei angústias e esperanças e à Valéria Sanches de quem recebi a confiança necessária para desenvolver este trabalho.

À minha querida família que me apoiou nos momentos mais difíceis e me incentivou a persistir com leveza.

Estendo estes agradecimentos a todos aqueles que contribuíram à sua maneira, principalmente, sendo bons interlocutores durante a minha jornada.

Por último, agradeço as famílias estudadas nesta dissertação por emprestarem sua história a mim, com o desejo de dias melhores para todos nós.

RESUMO

MACEDO, S. M. **O destino das famílias removidas e indenizadas pelas obras do Monotrilho em São Paulo: o caso das indenizações no Programa de Reassentamento de famílias vulneráveis para as Obras de Expansão do Metrô: Linha 17 – Ouro.** 2017. 212 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

Este trabalho de pesquisa de mestrado aporta temas relacionados as remoções de favelas em São Paulo diante de um cenário de avanço das políticas neoliberais, a partir da experiência da remoção de aproximadamente 500 famílias da região do Aeroporto de Congonhas para a implantação da Linha 17 – Ouro do Metrô, em formato de Monotrilho ou Veículo Leve sobre Trilhos (VLT). A remoção das famílias afetadas foi iniciada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) em 2012, seguindo diretrizes do convênio firmado com o Metrô no ano anterior. Até o momento, a obra de mobilidade não foi finalizada pelo Governo do Estado de São Paulo, tampouco as unidades habitacionais prometidas, como uma das formas de reassentamento, foram sequer iniciadas. O que diferencia esta remoção das demais é a oferta pelo poder público - sem restrições de valores para o acesso - de indenizações que mimetizam as indenizações oferecidas para proprietários que possuem título, ou seja, o pagamento de uma recompensa monetária pelo valor da terra (neste caso, tempo de permanência) somada à recompensa pela benfeitoria. Entre 2012 e 2014 a maioria das famílias foi removida compulsoriamente das áreas afetadas e mais de 70% optaram pela indenização em detrimento da unidade habitacional no mesmo local da remoção. Este alto percentual surpreendeu a todos os envolvidos, principalmente, pelo fato de que as famílias em questão moravam há muitos anos nesses assentamentos precários, datados em sua maioria da década de 1950, o que em tese deveria ampliar seu desejo de permanência no local. Por meio de pesquisa de campo realizada em 2015 com 47 famílias que fizeram a opção pela indenização, identificou-se na amostra uma grande preocupação em investir a indenização em habitação (mesmo que não houvesse uma preocupação na mesma

proporção com a regularidade formal das novas moradias), porém, de maneira independente do poder público, com quem a relação de descrédito esteve presente durante todo o processo de remoção e após ela. Ainda que o objetivo de reassentar tenha sido cumprido na maioria dos casos, os resultados apontam para uma dispersão no território que implicou em perda de vínculos afetivos, profissionais, institucionais, além do aumento do deslocamento das famílias - que via de regra foram ocupar locais mais distantes que o ponto de remoção -, desconectando estas famílias do território de origem.

Palavras-chave: Indenização. Favelas. Política habitacional. Urbanização. Operações urbanas.

ABSTRACT

MACEDO, S. M. **The destination of the families removed and compensated for the works of the Monorail in São Paulo: the case of the compensations in the Program of Resettlement of vulnerable families for the Works of Expansion of the Subway: Line 17 - Gold.** 2017. 212 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

This master's research study deals with issues related to the removal of favelas in São Paulo from a scenario of advancement of neoliberal policies, based on the experience of the removal of approximately 500 families from the region of Congonhas Airport for the implementation of Line 17 - Gold of the Subway, in Monorail or Light Rail Vehicle (VLT) format. The removal of the affected families was initiated by the Housing and Urban Development Company (CDHU) in 2012, following guidelines of the agreement signed with the Metro in the previous year. Up to now, the work of mobility has not been finished by the São Paulo State Government, nor have the promised housing units, one of the forms of resettlement, had their construction even started. What differentiates this removal from the others is the offer from the public power – without restrictions of values for access – of indemnities that mimic the ones offered to owners who hold title, that is, the payment of a monetary reward for the value of the land (in this Case, length of stay) added to the reward for the house improvement. Between 2012 and 2014 most families were compulsorily removed from the affected areas and more than 70% opted for compensation at the expense of the housing unit at the same place of removal. This high percentage was surprising for everyone involved, mainly by the fact that the families in question had lived in these precarious settlements for many years, most of them dating back to the 1950s, which in theory should have broaden their desire to stay in the area. Through a field survey conducted in 2015 with 47 families who made the option of compensation, the interviewees showed a great concern in investing the compensation in housing (even though there was not a concern in the same proportion about the formal regularity of the new housing), but independent from the public authority, with whom

the relationship of discredit was present throughout the removal process and after it. Although the goal of resettlement has been fulfilled in most cases, the results point to a dispersion in the territory that has entailed loss of affective, professional and institutional ties, as well as an increase in the displacement of families – which, as a rule, were to occupy areas that are mostly distant from the point of removal – by disconnecting these families from their home territory.

Keywords: Indemnity. Shanty towns. Housing policy. Urbanization. Urban operations.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACA	Área de Construção Adicional
AEL	Áreas de Estruturação Local
AIUs	Áreas de Intervenção Urbanística
AM	Auxílio-moradia
BNH	Banco Nacional de Habitação
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CEF	Caixa Econômica Federal
Cepacs	Certificados de Potencial Adicional de Construção
CPOS	Companhia Paulista de Obras e Serviços
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
DER	Departamento de Estradas de Rodagem
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental
HIS	Habitação de Interesse Social
IBAPE	Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
IBDU	Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGPM	Índice Geral de Preços do Mercado
LabCidade	Laboratório Espaço Público e Cidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP
MCMV	Minha Casa Minha Vida
Metrô	Companhia do Metropolitano de São Paulo

MPSP	Ministério Público do Estado de São Paulo
PDE	Plano Diretor Estratégico
PIUs	Projetos de Intervenções Urbanas
PMSP	Prefeitura do Município de São Paulo
PPP	Parceria Público-Privada
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OU	Operação Urbana
OUC	Operação Urbana Consorciada
OUCAE	Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SMH	Secretaria Municipal de Habitação do Rio de Janeiro
UH	Unidade Habitacional
UMM	União dos Movimentos de Moradia
VLT	Veículo Leve sobre Trilhos
VPH	Vilas de Habitação Provisória
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Programas para favelas na Região Metropolitana São Paulo.....	23
Quadro 2 – Quadro-Resumo de recursos financeiros da OUCAE.....	46
Quadro 3 – Habitação de Interesse Social em Operações Urbanas em São Paulo.....	53
Quadro 4 – Comparativo entre intervenções que utilizam a indenização como modalidade de atendimento habitacional.....	91

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Mensuração de favelas em São Paulo (1973-2010).....	25
Tabela 2 – Quantidade de famílias cadastradas por setor de intervenção.....	66
Tabela 3 – Distribuição da amostra.....	94
Tabela 4 – Distribuição das entrevistas realizadas.....	94
Tabela 5 – Deslocamento das famílias.....	100
Tabela 6 – Tempo de deslocamento trabalho-casa.....	100
Tabela 7 – Distritos de destino.....	101
Tabela 8 – Qualidade do transporte.....	104
Tabela 9 – Qualidade da moradia.....	105
Tabela 10 – Locais de lazer.....	106
Tabela 11 – Equipamentos públicos e serviços a 15 minutos a pé (LabCidade).....	106
Tabela 12 – Equipamentos públicos e serviços a 20 minutos a pé ou 30 minutos de transporte público (LabCidade).....	107
Tabela 13 – Equipamentos públicos e serviços a 1 hora de transporte público (LabCidade).....	108
Tabela 14 – Coabitação.....	109
Tabela 15 – Número de moradores por domicílio.....	110
Tabela 16 – Precariedade da moradia.....	113
Tabela 17 – Situação do imóvel x precariedade.....	114
Tabela 18 – Situação do imóvel x condição de ocupação.....	115
Tabela 19 – Inquilinos (e familiares) de Joca.....	119
Tabela 20 – Em que investiu a indenização.....	124

Tabela 21 – Por que optou pela indenização.....	124
Tabela 22 – O que a indenização te proporcionou.....	125
Tabela 23 – A indenização foi a melhor opção.....	126
Tabela 24 – O apartamento no mesmo local da remoção não era uma opção melhor, mais segura.....	127
Tabela 25 – Na sua percepção está melhor do que antes da remoção.....	128

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Periodização das políticas municipais de habitação em São Paulo (1983-2012).....	27
Figura 2 – Fotos das Intervenções Públicas concluídas no perímetro da OUCAE.....	48
Figura 3 – Intervenções Públicas em andamento no perímetro da OUCAE.....	50
Figura 4 – Favelas afetadas pelo Monotrilho em 1995 quando da abertura da Avenida Água Espraiada e canalização do córrego.....	63
Figura 5 – Edificações esparsas da Rua Cristóvão Pereira (à esquerda) em 1995 quando da abertura da Avenida Água Espraiada e canalização do córrego (à direita Favela do Piolho).....	64
Figura 6 – Imagens de satélite Buraco Quente, Comando e DER (2004, 2009 e 2015).....	65
Figura 7 – Deslocamento das famílias pós remoção para obras da Copa 2014 e Olimpíadas 2016.....	71
Figura 8 – Mapa de localização dos futuros empreendimentos.....	78
Figura 9 – Maquete eletrônica do empreendimento.....	79
Figura 10 - Planta do Apartamento tipo 58,65m ²	79
Figura 11 – Exemplo da composição do valor da indenização no Projeto da Linha 17 – Ouro.....	82
Figura 12 – Resumo da situação dos atendimentos das famílias.....	85

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Distribuição de empregos e escolas técnicas no município.....	30
Mapa 2 – Valores venais médios por m ² no município.....	31
Mapa 3 – Setores da OUCAE.....	37
Mapa 4 – Vinculação de Cepac por setor na OUCAE.....	40
Mapa 5 – Participações privadas – Área de Construção Adquirida (ACA) Total na OUCAE (Dezembro 2016).....	42
Mapa 6 – Participações privadas – Coeficiente de Aproveitamento (CA) Utilizado na OUCAE (Dezembro 2016).....	43
Mapa 7 – Intervenções Públicas concluídas no perímetro da OUCAE.....	47
Mapa 8 – Intervenções Públicas em andamento no perímetro da OUCAE.....	49
Mapa 9 – Remoções de famílias e status de entrega de Unidades Habitacionais de Interesse Social no perímetro da OUCAE.....	2
Mapa 10 – Mapa com favelas identificadas ao longo do Rio Água Espreitada em 1991.....	56
Mapa 11 – Mapa da Linha 17 – Ouro com integrações e trechos de obras.....	59
Mapa 12 – Localização das favelas inseridas na Área Indiretamente Afetada em 2010/ Área de influência delimitada a partir de Zonas OD.....	61
Mapa 13 – Mapa com indicação das áreas afetadas pelo Trecho 1.....	62
Mapa 14 – Dispersão de todas as famílias que optaram por indenização (as que informaram endereço de destino) e dispersão apenas das 47 famílias da amostra (à direita).....	102
Mapa 15 – Dispersão dos entrevistados sobre layer de favelas do município.....	103
Mapa 16 – Mapa dos distritos de maior destino dos pesquisados e layers dos equipamentos que tiveram pouca frequência nas respostas.....	108

Mapa 17 – Complexo imobiliário e familiar de Joca.....120

LISTA DE GRÁFICOS

Gráficos 1 a 3 – CEPACs leiloados, valor arrecadado e preço realizado por Cepac unitário.....	39
Gráfico 4 – Participações privadas na venda de CEPACs, por setor.....	41
Gráfico 5 – Área de Construção Adicional (ACA) Consumida por ano.....	44
Gráfico 6 – Categorização dos contatos.....	95
Gráfico 7 – Comparação entre as rendas dos 47 pesquisados pré-remoção e pós-reassentamento.....	112

Sumário

Introdução	21
Objetivo	21
Preâmbulo: motivação e envolvimento na pesquisa	21
Remover, relocar ou indenizar nas políticas para as favelas	22
1 O projeto do Monotrilho na Operação Urbana Consorciada Água Espreiada (OUCAE)	29
1.1. Operações urbanas em São Paulo e a OUC Água Espreiada	29
Valorização sobre uma área já valorizada: o Quadrante Sudoeste	29
As operações urbanas em São Paulo	32
Os Cepacs como instrumento de recuperação da valorização da terra	33
A Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	36
Intervenções públicas concluídas e em andamento na OUCAE	45
Soluções habitacionais nas operações urbanas em São Paulo	53
A habitação na OUCAE	55
O caso emblemático do Conjunto Jardim Edith	57
1.2. O Monotrilho - Linha 17 – Ouro do Metrô	59
Histórico e caracterização das áreas afetadas pelo Monotrilho	60
Características físicas e sociais da área	66
2 A opção pela indenização como atendimento habitacional preferencial	68
2.1. Algumas experiências mais recentes com indenização	68
A indenização nas comunidades afetadas pelos megaeventos esportivos no Rio de Janeiro	68
Linha 9 – Esmeralda da CPTM	71
2.2. A indenização nas remoções por obras do Monotrilho	73
Sobre a CDHU	73
Modalidades de atendimento habitacional da CDHU	75
Regulamento do Convênio Metrô e CDHU	76
Unidade habitacional	77
Indenização	81
Situação de atendimento das famílias	83
2.3. Comparação entre os casos apresentados	89
3 Processo de escuta: o porquê da opção pela indenização	92
3.1. Questões principais	92
3.2. Metodologia	92
Elaboração e aplicação dos questionários	92
Censo ou amostra?	93
Questionário	95
3.3. Análise e resultados	98
Condição do território	99

Subjetividade e escolhas	117
Burlas.....	117
O “complexo” imobiliário do Joca	119
Tráfico e polícia, uma relação trágica	122
Considerações finais	129
Sobre as políticas habitacionais para áreas valorizadas	129
Resultados da pesquisa empírica em diálogo com os debates urbanos.....	133
Referências bibliográficas	138
Apêndices	143
Apêndice A – Questionário de Pesquisa – Linha 17 – Ouro do Metrô.....	143
Apêndice B – Tabelas produzidas a partir da pesquisa de campo	148
Apêndice C – Fichamento das entrevistas.....	162

Introdução

Objetivo

Para a implantação do projeto da Linha 17 – Ouro do Metrô (Monotrilho) foram removidas cerca de 500 famílias de assentamentos precários no bairro do Campo Belo em São Paulo entre os anos de 2012 e 2014. No âmbito do convênio firmado entre Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô), dentre as soluções habitacionais ofertadas às famílias removidas prevaleceu a escolha da indenização como opção habitacional de aproximadamente 70% delas, apesar de haver a possibilidade de receberem como solução de moradia definitiva apartamentos construídos sobre o mesmo local de onde foram removidos, opção que manteria seu vínculo territorial.

Pretende-se com essa pesquisa compreender os fatores motivadores dessa escolha e analisá-los sob a luz do contexto das remoções compulsórias e do desenho da política habitacional do Programa de Remoção e Reassentamento do Metrô, dialogando com os autores que trabalham estes temas. O objetivo principal desta pesquisa é avaliar se o sistema de pagamento de indenizações promove de maneira exitosa o reassentamento das famílias vulneráveis afetadas, enfocando, prioritariamente, em dar insumos para a discussão deste complexo cenário. Com esse objetivo, em 2015 foi realizada a pesquisa de campo amostral com as famílias que optaram por indenização e os dados estão apresentados no capítulo 3 desta dissertação.

Preâmbulo: motivação e envolvimento na pesquisa

Este trabalho teve origem na percepção que tive, como técnica social, e que meus colegas, técnicos da CDHU, tiveram frente a opção da maior parte das famílias afetadas pelas remoções em função da implantação do Monotrilho pela indenização, escolha que não imaginávamos como a melhor, pois havia uma oferta de unidade de moradia no mesmo local. Mas, os moradores tinham outra opinião a respeito.

A minha curiosidade sobre as balizas que envolviam esta tomada de decisão foi crescendo e tornou-se projeto de pesquisa. Ainda neste momento, não havia uma linha condutora que delimitasse a abordagem sobre esta decisão, apenas sensações de quem esteve cotidianamente com os moradores durante dois anos e também foi referência para sua tomada de decisão – grande responsabilidade.

À medida que o projeto foi ganhando corpo, principalmente, com a elaboração do questionário de pesquisa, pude codificar algumas chaves de estruturação da pesquisa, transformadas em um questionário piloto, no qual abordaríamos as motivações que levaram à indenização (primeiro grande tema) e como estavam hoje após essa decisão (segundo grande tema).

Em razão desta intensa relação com as famílias durante a remoção da área, decidimos que não era o caso de eu ser a pesquisadora, o que poderia me associar diretamente à CDHU e produzir resultados enviesados.

Entretanto, a cada (re)escuta dos áudios ou quando lanço mão dos questionários, tenho minha interpretação do que o morador expressou e do que foi anotado pelo pesquisador, combinados à minha experiência de campo e do conhecimento que incorporei sobre cada uma dessas famílias, o que me faz sentir ter participado mesmo sem estar presente durante as entrevistas.

Portanto, apesar de ter perseguido a imparcialidade, o que é essencial num trabalho acadêmico, nesse meu descolamento dicotômico entre trabalhadora social e pesquisadora, há um espaço de intersecção destas duas facetas que estão presentes em tudo que compõe esta dissertação. O que, na minha opinião, apenas contribui para o enriquecimento deste trabalho acadêmico com um apelo empírico importante. Fui uma pesquisadora participante.

Remover, relocar ou indenizar nas políticas para as favelas

Com grandes variações no tempo, sobre como lidar com o crescente e diverso quadro de necessidades habitacionais em São Paulo, as políticas habitacionais geralmente estiveram

apoiadas em ações que envolvem remover, relocar ou indenizar as famílias que ocupam precariamente, de forma irregular.

Valladares (2005) e Pasternak (2016) relatam que dos anos 1940 até os anos 1970 as favelas em São Paulo foram tratadas primeiro como algo patológico a ser removido e depois como um estágio inicial necessário para as populações mais pobres, até atingirem o território formal. Pasternak & Bautrusic (2003) fazem uma história e periodização das remoções de assentamentos populares (ver quadro síntese que segue):

Quadro 1 – Programas para favelas na Região Metropolitana São Paulo

Períodos	Programas
1960-69	Higienistas baseados em remoção
1970-79	Vilas de Habitação Provisória (VHP) - Alojamentos provisórios até que as famílias se integrem à cidade, visão de que a favela era uma etapa
1980-85	Percepção de que a remoção não resolvia e que a favela era um problema social que necessitava de atenção multilateral - Profavela (infraestrutura)
1986-88	Operações interligadas, primeiras gestões municipais eleitas democraticamente
1989-92	Primeiras gestões de esquerda, efervescência de diferentes soluções, mutirões, autogestão, urbanização, regularização. Início da criação de instrumentos de garantia de permanência de população de baixa renda - AEIS
1993-2000	Mudanças de gestão, principalmente na capital, com abandono das iniciativas e acordos feitos com os movimentos sociais
A partir de 2001 até 2003	Continua havendo crescimento das favelas e o neoliberalismo avança sobre o mercado imobiliário, começa a haver financiamento privado expressivo neste tipo de política pública

Fonte: Pasternak e Bautrusic, 2003.

Com o intuito de traçar paralelos, remontar historicamente como se deram os processos de formação destas ocupações precárias e como e quais políticas foram desenhadas para lidar com “o problema favela”, considerou-se a trajetória destas no município de São Paulo, apoiando-se em alguns autores fundamentais para construir esta história, como Pasternak (1990, 2001, 2016) que fez os primeiros mapeamentos e recentemente sugeriu uma periodização da evolução das favelas (Pasternak, 2016); Valladares (2005) que expõe a conformação das favelas de maneira cronológica desde seu início no Rio de Janeiro na década de 1930, cuja periodização é utilizada em um diálogo com a proposta

por Pasternak (2016); Bueno (2000) cuja sistematização abordou a ação do poder público de 1940 a 1990; e Zuquim (2012) que fez um histórico das políticas de intervenção no período 1983 a 2012.

Segundo as autoras, embora já existissem cortiços e moradia precária desde o início do século XX, a década de 1940 é marcante em São Paulo como período de identificação de favelas, ainda que pouco estudado neste momento, o que irá ocorrer de forma mais sistemática a partir dos anos 1970 (Pasternak, 2016). A explosão da densidade demográfica urbana nesta década atraiu os olhares para questão da habitação, especialmente do poder público. Antes disso, encontrava-se num plano secundário das políticas públicas, sendo tratada como um efeito das ondas migratórias, o que se autorregularia naturalmente.

A evolução da população moradora de favelas elaborada por Pasternak (2016) (ver Tabela 1), mostra que é preciso considerar diferentes metodologias na estimativa de seus habitantes. Houve discrepância entre os dados produzidos ao longo dos anos, significativa dificuldade em caracterizar o que é favela nos períodos, bem como desenvolver técnicas de mensuração adequadas para um fenômeno em formação e desenvolvimento, além de uma relativa melhora na precisão estatística e cartográfica a partir dos anos 1980 e 1990. Ainda com estes desafios, em 2010, a Região Metropolitana de São Paulo apresentava “a maior concentração de domicílios favelados do Brasil”, só na cidade de São Paulo havia mais de 1,2 milhão de pessoas morando em favelas, o que correspondia a 11,38% da população total do município.

Tabela 1 – Mensuração de favelas em São Paulo (1973-2010)

Ano	1973	1975	1980	1987	1991a	1991b
Favelas	542	919	188	1.749	-	629
Domicílios	4.650	23.926	71.258	42.674	196.389	146.891
População	71.840	17.237	335.334	779.000	891.673	711.032
% favelados na população total	1,06	1,6	4,07	7,53	9,24	7,46
Ano	1993	1996	2000a	2000b	2007	2010
Favelas	-	574	-	612	-	1.020
Domicílios	378.683	176.905	286.954	225.133	370.956	355.756
População	1.901.892	749.318	1.160.590	932.628	1.483.824	1.280.400
% favelados na população total	19,8	7,6	11,12	9	13,48	11,38

Fonte: Pasternak In: Kowarick, Frúgoli Jr (Orgs.), p. 91, 2016. Fontes da autora: Cadastro de Favelas, PMSP (1973, 1975); Censo de Favelas, PMSP (1987); Estimativa do Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cebran) (1991a, 2000a, 2007); Estimativa da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) (1993); Contagem de População (1996).

Pasternak (2016) observa que este crescimento das favelas se deu de maneira periférica e segregada: os distritos mais ocupados são aqueles ambientalmente frágeis, como em áreas de mananciais ou de preservação, concentrados na Zona Sul. Dos dez distritos com maior população em favelas (com 20% ou mais da população moradora em favela), oito estão localizados ao Sul do município, e dentre estes destaca-se o de Vila Andrade, com 52% da população favelada. Esta pesquisa dialoga com este mapeamento uma vez que as famílias removidas para a obra do Monotrilho, foram principalmente para estes distritos.

No entanto, uma das principais políticas habitacionais estudadas na literatura (Bonduki, 1998; Denaldi, 2003; entre tantos outros) não foi a que se debruçou sobre o quadro de irregularidade, foi a resultante da criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional de Habitação (BNH) durante o Período Militar (1964-1985), cujo impacto para o território urbano é problematizado por Santoro (2014, p. 172):

O planejamento regional e urbano proposto pelo governo federal seguia a lógica do capital – de concentração de investimentos nos centros (regionais e urbanos), seletividade de recursos e benefícios sociais e estruturação da atividade econômica produtiva. Além desta última, foram concebidos investimentos na estruturação da atividade imobiliária como parte da instalação de uma nova fase da indústria, associada à política da casa própria. O momento vivido com o BNH foi representativo de uma

intervenção do Estado, garantindo linhas de financiamento, ampliando a produção imobiliária e dinamizando a produção via mercado. No entanto, ao se fazer uma política habitacional sem o apoio de uma política urbana fundiária, limitou-se ainda mais o acesso ao direito à moradia e à cidade. O tipo e a forma como os financiamentos aconteceram explicam os resultados: havia casa, mas não necessariamente infraestrutura urbana, espaços públicos e equipamentos sociais.

Para além do que foi colocado pela autora, pode-se afirmar que uma das maiores críticas das resultantes desta política é que, por um lado houve uma grande oferta de financiamento público ao promover habitação prioritariamente para classe média, que tinha condições de arcar com os financiamentos, e por outro, lidava com a favela como algo a ser erradicado (Denaldi, 2003).

No período da redemocratização, anos 1980, a abordagem do poder público em relação às favelas sofreu mudanças. De acordo com Arretche (1996), esse processo pode ser atribuído também à descentralização dos poderes com a Constituinte de 1988, cujas diretrizes promoveram uma maior autonomia dos municípios sobre a questão da habitação, dando espaço para ações locais menos padronizadas para as diversas situações encontradas.

Zuquim (2012) apresenta uma periodização dos programas habitacionais das gestões municipais paulistanas a partir da redemocratização, de 1983 a 2012.

Figura 1 – Periodização das políticas municipais de habitação em São Paulo (1983-2012)

Fonte: Zuquim, 2012, p. 10. Elaboração da autora: Quadro Síntese das Políticas para Urbanização de Favelas no município de São Paulo (1983/2012).

Segundo a autora, havia dois eixos principais na gestão habitacional: (i) as gestões que tinham como premissa a erradicação das favelas utilizando como ferramenta as remoções, promovendo segregação; e (ii) as gestões que procuravam minimizar os conflitos territoriais de não acesso à terra com políticas habitacionais participativas e de permanência, desde mutirões, passando por autoconstrução, programas de regularização fundiária e urbanização – mais afinadas com o atendimento aos direitos constitucionais.

Alguns autores se propõem a estudar a periodização dos Programas Habitacionais nas Gestões Paulistanas (Arretche (1996), Zuquim (2012), etc.).

Há também aqueles que apresentam esse cenário (Denaldi, 2003) sob a ótica da necessidade ou não da remoção. Nos casos de urbanização de favelas ou obras de infraestrutura, por exemplo, é necessário remover quando é área de risco. Mas, pode

não ser necessário diante da decisão ou não de abrir uma via ou quando se deve decidir pela remoção total ou parcial da área, ou seja, quando a decisão deixa de ser técnica e passa a ser política.

O caso analisado pretende aprofundar estas visões, propondo uma nova leitura, a de que coexistem as duas agendas de gestão da política habitacional, diferenciando-se significativamente no espaço: uma agenda de reurbanização de favelas, em área de proteção de mananciais, ou em área que não é de interesse do mercado – como no caso desta Operação Urbana Consorciada (OUC), a região do Jabaquara –; e uma agenda de remoção, com (ou em grande parte das vezes sem) relocação, nas áreas mais centrais e de expansão de mercado, mantendo a remoção como a tônica.

O caso estudado neste projeto de pesquisa inicia-se em 2012, face a uma obra de infraestrutura de mobilidade urbana, retomando o processo de remoções forçadas em área de frente de expansão do mercado imobiliário, que nunca cessou e se expande sem limites para a reprodução do capital (Rolnik, 2015).

Contudo, importante mencionar que não pretende questionar a necessidade ou não da política indenizatória, mas analisar seus resultados.

1 | O projeto do Monotrilho na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE)

Este trabalho insere-se nos estudos sobre a existência, as remoções de favelas e sua relocação, em São Paulo, com enfoque na motivação dada pela implementação de uma grande obra de infraestrutura de mobilidade em um contexto de Operação Urbana Consorciada em um tecido urbano que sofre processo de valorização imobiliária pelo capital.

1.1. Operações urbanas em São Paulo e a OUC Água Espraiada

Valorização sobre uma área já valorizada: o Quadrante Sudoeste

Ambas operações que utilizam Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) estão no que Villaça considera *Vetor Sudoeste* da cidade de São Paulo, região que concentra as classes sociais mais altas, e concentrou historicamente os investimentos públicos em infraestrutura (Villaça, 1998).

Villaça (2011) explica como a segregação pode ser melhor problematizada a partir da análise por regiões e destaca o *Quadrante Sudoeste* – termo que se refere à região do município de São Paulo que concentra melhores condições de infraestrutura, serviços, equipamentos e qualidade urbana, além de oferta de empregos – como o lócus de segregação em São Paulo. Isso se deu, principalmente a partir da década de 1990, com os grandes investimentos do mercado imobiliário atrelados aos interesses financeiros de certos agentes, como por exemplo os Fundos de Pensão que investiram em edifícios comerciais no Eixo Faria Lima – Berrini (Fix, 2001). Um exemplo desse processo é a margem Sul do Rio Pinheiros que recebeu investimentos (privados e públicos) alterando a vocação deste local da cidade, com isso expulsou famílias para locais distantes. O caso estudado justamente está localizado nesta região.

As figuras que seguem mostram a concentração de **emprego** por habitante, bem como os valores venais dos imóveis, em mapas utilizados em apresentações recentes da Prefeitura, exemplificando o resultado histórico desta concentração: valorização imobiliária.

Mapa 1 – Distribuição de empregos e escolas técnicas¹ no município

1 | Emprego por habitante e escolas técnicas

Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras

Fonte: Cadernos das Subprefeituras (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da PMSP), 2016, p. 8.

¹ O mapa se refere aos parâmetros de emprego e escolas técnicas, mas aqui pretende-se explorar apenas a distribuição de empregos.

Mapa 2 – Valores venais médios por m² no município

2 | Planta genérica de valores e uso do solo vertical e horizontal

Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras

Fonte: Cadernos das Subprefeituras (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da PMSP), 2016, p. 13.

A maior parte das operações urbanas em andamento está localizada no *Vetor Sudoeste*, ou sobre novas frentes de expansão imobiliárias.

As operações urbanas em São Paulo

O início da experiência da implantação das Operações Urbanas (OUs) em São Paulo aconteceu na década de 1990 com a criação das OUs Anhangabaú (1991), Faria Lima e Água Branca – ambas criadas em 1995 – e Centro (1997). Já no início dos anos 2000, foi criada a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) que por ter nascido no mesmo ano do Estatuto da Cidade (2001), mas após sua regulamentação, já incorporava a característica de ser consorciada.

Em 2002, o Plano Diretor Estratégico (PDE) demarcou mais nove Operações Urbanas – Vila Sônia, Vila Leopoldina, Norte-Carandiru/Vila Maria, Celso Garcia, Rio Verde/Jacu Pêssego, Diagonal Sul, Santo Amaro, Diagonal Norte e Tiquatira –, mas nenhuma delas foi aprovada como uma operação de transformação urbana (a Operação Urbana Rio Verde/Jacu Pêssego foi a única aprovada, em 2004, para viabilizar incentivos urbanísticos e tributários para novos empreendimentos, que posteriormente seriam utilizados para viabilizar a Arena Corinthians-Itaquera). Atualmente apenas as operações Faria Lima (de 1995, revisada em 2004 para se adequar ao Estatuto da Cidade), Água Branca (de 1995, revisada em 2013), Centro (1997) e Água Espraiada (2001, atualizada em 2011), esta última área objeto desta pesquisa, estão em funcionamento.

Mais recentemente, o Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei nº 16.050/2014) propôs que a transformação urbana de grandes áreas, antes demarcadas como operações urbanas, fossem desenhadas como Subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana no Plano Diretor, e fossem necessariamente precedidas de um Projeto de Intervenção Urbana – PIU que, se exigisse alterações na regulação de uso e ocupação do solo seria acompanhado de um dos instrumentos urbanísticos de gestão e financiamento da transformação urbana disponíveis, como é o caso da Operação Urbana, a Concessão Urbanística ou a Área de Intervenção Urbana. Somente nestes casos seriam operações urbanas. Na gestão Fernando Haddad (2013-2016), a OUC Água Branca foi revista e aprovada em 2013; uma nova operação foi debatida em 2016, mas ainda não aprovada, a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí; e outros Subsetores foram

apresentados como Áreas de Intervenção Urbana, como é o caso do PIU do Arco Tietê, e não mais operações urbanas.

Entretanto, várias operações urbanas em andamento, como é o caso da OUC Água Espraiada, foram atualizadas nos últimos anos, geralmente motivadas pela inclusão de obras de infraestrutura ou por inclusão ou alterações nos Cepacs.

Os Cepacs como instrumento de recuperação da valorização da terra

Vasta literatura urbana considera que os instrumentos urbanísticos estruturados a partir da ideia de parceria público-privada (PPP) muito frequentemente privilegiam a lógica de rentabilidade imposta pela transformação urbana de cunho neoliberal e negligenciam ou se distanciam da lógica de garantia dos direitos onde predomina o valor de uso e não de troca, e o acesso das camadas mais pobres à terra bem localizada (Ferreira & Fix, 2001; Fix, 2007; Menegon, 2008). Os principais críticos apontam que as operações urbanas precisam valorizar o território, para depois recuperar esta valorização que, ao retornar em investimentos para o mesmo território, estaria revalorizando a região e assim, ampliando os aspectos negativos da segregação socioterritorial, da concentração de famílias com rendas mais altas e usos mais rentáveis, quando observados a partir de uma escala municipal ou metropolitana.

Maleronka (2010), em uma abordagem menos voltada para a garantia de direitos e mais para o objetivo de transformar o território, destaca que desde as primeiras operações urbanas houve uma predominância da dinâmica parceria público-privada sobre o caráter de transformação do tecido urbano, uma vez que o sucesso ou insucesso delas era dimensionado fundamentalmente por meio da arrecadação obtida, ou seja, do potencial empreendedor da Operação, subestimando outros fatores de inserção urbana que seriam sua principal finalidade.

A lógica de inicialmente valorizar o território se estrutura na forma de gestão e financiamento da transformação urbana, cuja arrecadação se dá a partir da venda de

potencial construtivo de novas construções na área da operação. As primeiras Operações, que antecederam o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.259/01), utilizavam a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) como única forma de obter recursos através da recuperação da valorização da terra no processo de transformação urbana. A OODC consiste no pagamento pela possibilidade de construir além do coeficiente de aproveitamento do terreno definido como básico até o seu limite máximo. Esta cobrança tem como premissa o fato de que o desenvolvimento urbano valoriza a terra individualmente e que essa valorização deveria ser revertida também para o interesse comum. Sua cobrança esteve inicialmente associada ao valor venal do terreno, que é a base de cobrança para o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e historicamente foi baixa, uma vez que esta base não é frequentemente atualizada. As primeiras operações urbanas obtinham recursos com a venda de Outorga, que eram depositados em um fundo específico da Operação e gastos com as intervenções previstas.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) trouxe a possibilidade das OUs utilizarem os Certificados de Potencial Adicional:

Os CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, através da SP URBANISMO, utilizados como meio de pagamento de Contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m² para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto. (Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2015).

O instrumento, assim como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, seria um meio de recuperar a valorização da terra e assim obter recursos a fim de viabilizar a transformação urbanística prevista nas Operações Urbanas, em tese, para beneficiar o conjunto da sociedade com o resultado da sua aplicação. No entanto, a literatura urbanística mostra que comumente tem sua lógica de prioridades subvertida, transformando-o em agente de valorização imobiliária nos locais para os quais é aplicado, beneficiando apenas uma pequena parcela da sociedade em detrimento do conjunto.

O Plano Diretor Estratégico de 2002 já incorporava o instrumento dos Cepacs, trazido pelo Estatuto da Cidade em 2001, a primeira Operação a utilizar desde seu início a arrecadação de recursos via Cepac foi a Água Espraiada, concebida desde os anos 1990, mas apenas aprovada em lei em 2001.

A “mudança no rumo” deste instrumento, que deveria ser baseado em princípios que valorizassem o investimento de interesse público, ao menos em sua origem, gera distorções e contradições nas políticas de Estado (Harvey, 2005).

A discussão acerca dos Cepacs remonta os meados dos anos 1990, quando a sua criação como lei para aplicação na Operação Urbana Faria Lima foi cogitada, Fix comenta a questão (2001, p.104):

A polêmica em torno do Cepac devia-se principalmente à desvinculação que o título criava entre a compra do Potencial Construtivo (direito adicional de construir) e a posse do lote. Qualquer um poderia comprar o título, independentemente de ter ou não um lote na região, gerando um novo tipo de especulação imobiliária ‘financeirizada’.

A Operação Urbana Faria Lima foi a primeira a prever a utilização de Cepacs, em 2004, regulamentada logo após a aprovação do Estatuto da Cidade, passando a chamar-se “Consorticiada”. Isso se deu apesar do movimento de oposição nos anos que antecederam a aprovação da primeira lei da Operação, em 1995, argumentar que o título não poderia ser criado e gerenciado pela Prefeitura, apenas pelo Banco Central. Porém as justificativas em defesa eram de que o Banco Central não havia feito oposições e que os Cepacs teriam uma função social.

Em seguida, a Operação Urbana Consorticiada Água Espraiada, lançou mão dos Cepacs, apesar de ter sido a primeira a ser aprovada como Consorticiada, em lei, em 2001. É nesta operação que se localiza o objeto de estudo desta dissertação.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A OUCAE foi concebida com o objetivo de promover a reestruturação territorial da região que contempla parte da Av. Marginal Pinheiros, Avenida Chucri Zaidan, Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Av. Águas Espraiadas), e entorno do córrego Jabaquara.

Está dividida em setores (ver mapa que segue), com diferentes estoques de potencial construtivo, e também com diferentes dinâmicas imobiliárias. O pagamento de Cepacs é possível no caso de modificações como aumento de potencial construtivo até o limite máximo estabelecido em cada setor, modificação de uso e modificação de alguns parâmetros, como gabarito de altura. Nem sempre 1 Cepac é igual a 1 metro quadrado construído, há um quadro de equivalência entre Cepacs e metragem de área adicional de construção.

Mapa 3 – Setores da OUCAE

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Recente publicação da SP Urbanismo sintetiza a dinâmica imobiliária:

- a movimentação de Cepacs – especialmente alta em 2012, depois não fez mais leilões nesta gestão – embora tenha consumido coeficientes adquiridos nos anos anteriores, ou seja, a operação não está estagnada em termos de produção imobiliária;

- a vinculação de Cepacs por setor, mostrando que alguns já estão quase saturados, como o Setor Berrini, que tem Cepacs vinculados quase na sua totalidade;
- a utilização de Cepacs, através do deferimento de projetos protocolados, que vinha em um crescente até 2013, e mostra um arrefecimento do mercado em 2014, para irrisórias aprovações em 2016, período comparável apenas ao início da Operação;
- a localização dos projetos e áreas de coeficiente adicional adquiridos, mostrando que, com exceção da região do Jabaquara, os demais setores consumiram estoques. Ainda assim, comparativamente a outras Operações, esta é a operação que mais consumiu e vem consumindo área construtiva adicional.

Gráficos 1 a 3 – CEPACs leiloados, valor arrecadado e preço realizado por Cepac unitário

CEPAC

CEPAC LEILOADOS

Por ano (CEPAC)

VALOR ARRECADADO

Valores históricos (R\$)

PREÇO REALIZADO POR CEPAC UNITÁRIO

(R\$)

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Mapa 4 – Vinculação de Cepac por setor na OUCAE

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Gráfico 4 – Participações privadas na venda de CEPACs, por setor

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Mapa 6 – Participações privadas – Coeficiente de Aproveitamento (CA) Utilizado na OUCAE (Dezembro 2016)

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Gráfico 5 – Área de Construção Adicional (ACA) Consumida por ano

ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL (ACA) CONSUMIDA

Propostas de aquisição de ACA deferidas, por ano de solicitação (m²)

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Esta dinâmica mostra que esta é a região de grande concentração da dinâmica imobiliária, maior que em outras regiões e operações urbanas, e que vem consumindo estoques, ou seja, aprovando projetos, mesmo após a deflagrada crise do mercado imobiliário a partir de 2013.

Ainda, reforça a ideia de concentração da transformação urbana em algumas regiões, como o entorno da Av. Roberto Marinho, que coincidem com as áreas de remoção que serão estudadas neste mestrado. Também mostra que a região do Jabaquara, onde se dá a maior operação de intervenções para manutenção da população mais pobre, através de reurbanização de algumas ocupações precárias, com construção de novas unidades, não consome estoques. Em síntese, as áreas mais valorizadas (e historicamente valorizadas) seguem concentrando dinâmica imobiliária e as menos estão em

transformação para receber novas unidades habitacionais, bem como garantir a permanência desta população na região.

Intervenções públicas concluídas e em andamento na OUCAE

Os recursos obtidos com a venda de Cepacs seriam investidos nas intervenções previstas em lei, que envolvem: a abertura e melhoramentos no sistema viário – como a ligação da Av. Nações Unidas (às margens do Rio Pinheiros) à Rodovia dos Imigrantes; melhorias para o transporte coletivo, como se deu com a implantação do corredor de ônibus na Av. Eng. Luis Carlos Berrini; abertura de parques e reurbanização ao longo do Córrego Jabaquara; e diversas intervenções de habitação de interesse social (HIS).

A Linha 17 – Ouro do Metrô, conhecida como Monotrilho da Zona Sul (há uma linha de monotrilho prevista para a Zona Leste), não estava prevista como intervenção promovida com recursos da OUCAE. É raro uma operação urbana que venha a prever investimentos de caráter estadual, uma vez que se trata de ação sob uma área municipal, embora não haja impedimento para isso, o que permitiu, mais recentemente, um aporte de recursos da Operação para o Metrô - Linha 17 - Ouro, no valor de 500 milhões de reais, dos quais R\$ 390.109.364,00 já foram executados (ver Quadro 2 abaixo). A mesma publicação síntese de dezembro de 2016 apresenta as intervenções públicas concluídas (ver mapa e fotos que seguem), que envolvem a construção de Pontes, e várias políticas e projetos habitacionais de interesse social.

Quadro 2 – Quadro-Resumo de recursos financeiros da OUCAE

RECURSOS FINANCEIROS - QUADRO-RESUMO

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS			RECURSOS	
INTERVENÇÃO	TOTAL	EXECUTADO	RECEITAS	3.880.400.168
	554.178.190	554.178.190	(obras)	
Complexo Viário Real Parque - Ponte Estaiada (Otvário Frias Filho)	339.676.693	339.676.693	Leilão de CEPAC	2.891.275.029
			CEPAC colocações privadas	55.030.820
			Receita Financeira Líquida	934.094.320
Habitação de Interesse Social (obras)	130.953.750	130.953.750	DESPESAS	3.159.769.670
Jd. Edith I, Curruiras, Iguaçu, Gutemberg, Áreas 03 a 18 (LOTE 1)	35.333.988	35.333.988	Desvinculação de Receitas	24.466.695
			(Decreto 57380/2016 - 30% das receitas líquidas financeiras)	
Sistema Viário de Apoio Corredor Berrini	11.959.112	11.959.112	SALDO FINANCEIRO	720.630.499
Taxas de Administração/Remunerações (SPObras, SPUrbanismo, Outros agentes)	36.254.648	36.254.648		
INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO				
INTERVENÇÃO	TOTAL	EXECUTADO	A EXECUTAR (em andamento)	PENDENTE OU A CONTRATAR
	6.161.794.216	2.605.591.479	896.262.171	2.659.940.566
Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho (viário)	2.676.211.083	324.844.158	85.200.479	2.266.166.446
Estudos, Planos e Projetos da OU	33.133.104	32.163.445	969.659	-
Gerenciamento e fiscalização (Lotes 1 a 5)	111.890.703	47959.883	63.930.820	-
Via Parque	593.768.379	165.662.634	20.300.000	407.805.745
Túnel - Obras	1.779.296.125	78.238.775		1.701.057.350
Túnel - Desapropriações	158.122.771	819.421		157.303.350
HIS	653.425.267	204.173.833	353.742.634	95.508.800
Obras HIS	566.127.295	155.114.628	315.503.867	95.508.800
Lotes 1 a 4	474.208.031	89.997.426	288.701.805	95.508.800
Conjunto Jardim Edite 2	9.520.000	5.770.814	3.749.186	-
Conjunto Estevão Baião	82.399.264	59.346.388	23.052.876	-
Gerenciamento HIS	55.440.797	25.872.585	29.568.213	-
Gerenciamento técnico de obras HIS (Estevão e Jd. Edite)	19.444.858	11.876.646	7568.213	-
Gerenciamento Social	35.995.939	13.995.939	22.000.000	-
Aluguel Social	31.857.174	23.186.620	8.670.554	-
Parque do Chuvisco (obras)	17.785.508	9.756.230	8.029.279	-
Metrô - aporte de recursos para Linha 17 Ouro	500.000.000	390.109.364		109.890.636

INTERVENÇÃO	TOTAL	EXECUTADO	A EXECUTAR (em andamento)	PENDENTE OU A CONTRATAR
Prolongamento Av. Chucuri Zaidan e Ponte Laguna	549.343.111	355.118.741	194.224.370	-
Estudos, planos e projetos	22.431.843	16.535.268	5.896.575	-
Execução Av. Chucuri Zaidan e Complexo Burle Marx	494.862.662	338.583.473	156.279.189	-
Eletropaulo - remanejamento de redes	23.268.128	-	23.268.128	-
Manutenção da malha viária	8.780.479	-	8.780.479	-
Desapropriações	1.366.888.829	1.156.097.512	196.431.436	14.359.881
Desapropriações (viário)	994.195.438	846.835.235	147.360.203	-
Desapropriações (HIS)	372.408.984	309.262.277	48.786.826	14.359.881
Investigação ambiental	284.407	-	284.407	-
Taxas de Administração/Remunerações (SPObras, SPUrbanismo, Outros agentes)	398.140.418	165.491.641	58.633.974	174.014.803
INTERVENÇÕES NÃO CONTRATADAS				
INTERVENÇÃO	TOTAL	EXECUTADO	A EXECUTAR (em andamento)	PENDENTE OU A CONTRATAR
				1.455.098.401
HIS - Obras (projetos COHAB)				516.375.128
FASE 1 - Licitações 1 a 4 (1098 UH)				131.415.124
FASE 1 - Licitações 5 e 6 (506 UH)				60.720.001
FASE 2 (578 UH)				69.360.001
FASE 3 (2011 UH)				241.320.001
FASE 4 (113 UH)				13.560.001
Vias Locais do Brooklin				819.500.003
Estudos, planos e projetos				15.500.001
Desapropriações				513.000.001
Obras				291.000.001
Drenagem da Bacia do Cordeiro				24.029.916
Taxas de Administração/Remunerações (SPObras, SPUrbanismo, Outros agentes)				95.193.353
TOTAL DAS INTERVENÇÕES	6.715.972.406	3.159.796.670	896.262.171	4.115.038.967

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Mapa 7 – Intervenções Públicas concluídas no perímetro da OUCAE

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Figura 2 – Fotos das Intervenções Públicas concluídas no perímetro da OUCAE

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

As intervenções públicas habitacionais concluídas que envolvem a construção de conjuntos habitacionais, onde antes havia ocupações precárias, como é o caso do Conj. Habitacional Jardim Edith I e Corruínas. As intervenções públicas em andamento (ver mapa e fotos a seguir) também correspondem a alguns conjuntos habitacionais, o Jardim

Edith II, ao lado do primeiro, para abrigar um número maior de famílias, além do Conj. Estevão Baião, também sobre a área antes ocupada precariamente com favela de mesmo nome.

Mapa 8 – Intervenções Públicas em andamento no perímetro da OUCAE

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Figura 3 – Intervenções Públicas em andamento no perímetro da OUCAE

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Mas uma das intervenções que, atualmente, tem movimentado o tema habitacional é o projeto da Via-Parque, com produção de habitação de interesse social. A Via Parque² que

² Parque Linear de aproximadamente 271.600m² de área e circundado por vias de trânsito local, canalização dos Córregos Água Espreada e do Pinheirinho, construção de Habitações de Interesse Social, e a construção de 2 viadutos sobre a Av. Jornalista Roberto Marinho e/ou Parque Linear. Implantação do Parque do Chuvisco com área de aproximadamente 35.450m², contendo quadras poliesportivas, equipamentos para a melhor idade, quadra de bocha,

já foi a interligação via túneis da Av. Jornalista Roberto Marinho com a Rodovia dos Imigrantes, aprovada em 2007 na gestão do Prefeito Gilberto Kassab e posteriormente retirada do planejamento pela gestão municipal, Fernando Haddad, em 2013 com a justificativa que traria grandes impactos (alto custo e muitas remoções) e os benefícios não eram coletivos, pois privilegiavam a lógica do transporte individual.

A figura que segue, também fruto da mesma publicação síntese, apresenta um gráfico com o número de famílias removidas por ano, no total foram removidas 2.091 famílias – tendo atingido o apogeu no Governo Fernando Haddad, com a remoção de 704 famílias em 2015 –, ainda que no total tenham sido entregues 710 unidades no perímetro, este número representa menos da metade das famílias removidas no mesmo período.

ciclovias, área para compostagem / hortas / pomar, quiosques, playground aquático, playground seco, arborismo, pista de patinação, escalada, núcleo para vivência, galpão multiuso, núcleo de educação ambiental, e playground / área de apoio à Creche Municipal existente (CEI Vila Ernestina / Creche Jardim Aeroporto). <http://planejasampa.prefeitura.sp.gov.br/metastema/meta/75/>, acesso em 14/04/2016.

Mapa 9 – Remoções de famílias e status de entrega de Unidades Habitacionais de Interesse Social no perímetro da OUCAE

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016. Caderno síntese da Operação disponibilizado no site Gestão Urbana.

Soluções habitacionais nas operações urbanas em São Paulo

A lógica de reconhecimento, negociação e localização das comunidades atingidas pelas intervenções propriamente ditas, mas também pelo processo de valorização da terra, tem sido a mesma no tempo, e muito parecida com a que vem sendo desenvolvida no estudo de caso desta dissertação, como será abordado mais para frente.

Santoro & Macedo (2014) apontaram que, a situação das Operações Urbanas de São Paulo, até 2013, permitem aferir que:

(...) a maior parte dos recursos obtidos através deste instrumento não vai para políticas habitacionais; o mercado não têm produzido HIS em grande parte das ZEIS demarcadas dentro destes perímetros; as habitações de boa qualidade feitas nas ZEIS selecionadas são poucas e não atendem nem a totalidade das famílias removidas; e, ainda, a solução habitacional adotada, ora relocação, ora indenização, pode não ser adequada e não vir a garantir a permanência da população nestas zonas. (Santoro & Macedo, 2014, p.4).

As autoras trazem dados de uma apresentação da Prefeitura de São Paulo feita em 2013 que mostrou que os investimentos em habitação de interesse social não tinham alcançado 10% dos recursos das OUCs em vigor: Faria Lima alcançou 8%, Água Espraiada 7%, Água Branca 0%. E ainda, como veremos, embora estas Operações já tenham completado mais de 10 anos, estes investimentos aconteceram apenas bem recentemente (ver Quadro 3).

Quadro 3 – Habitação de Interesse Social em Operações Urbanas em São Paulo

Operações Urbanas Consorciadas	Número de moradias (construídas ou em construção)	Moradias planejadas	Recursos financeiros envolvidos			
			Aluguel social	Desapropriação	Executado	Planejado
Faria Lima	807	1167	R\$ 7.410.329	R\$ 7.810.807	R\$ 181.000.313	R\$ 163.000.000
Água Espraiada	534	4000		R\$ 155.454.195	R\$ 124.294.012	-
TOTAL	1341	5167	R\$ 7.410.329	R\$ 163.265.002	R\$ 305.294.325	R\$ 163.000.000
Total gasto			R\$ 475.969.657			

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2013.

Dados mais recentes da Prefeitura mostram que estes percentuais se alteraram na gestão Haddad (2013-2016), atingindo 10% e, principalmente, prevendo regulações urbanas para a promoção de habitação de interesse social e destinando um volume de recurso considerável para o tema da habitação.

Em termos de avanço na regulação das operações urbanas para produção de habitação de interesse social, o novo Plano Diretor Estratégico de 2014 aperfeiçoou este instrumento obrigando que no mínimo 25% do total arrecadado por ele seja revertido em aquisição de terrenos para fins de habitação de interesse social no perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada em questão (PDE, 2014, art. 142, § 1º).

O PDE prevê também que sejam elaborados Projetos de Intervenções Urbanas (PIUs) para cada área que se quer transformar com projetos urbanos. Estes poderiam ser instrumentos para a promoção de habitação de interesse social - HIS, que poderiam prever terra, além de recursos para habitação serão utilizados. Porém, Santoro (2015) nos chama a atenção para a permanência de fragilidades no novo PDE relacionadas à garantia de HIS:

Apenas nos casos de os PIUs estarem combinados com Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) ou Áreas de Intervenção Urbanística (AIUs) há exigência de que no mínimo 25% dos recursos arrecadados sejam destinados para HIS, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes. Isso quer dizer que, se estiver combinado com Concessão Urbanística, Áreas de Estruturação Local (AEL) ou Fundos de Investimento Imobiliário (exemplos de outros mecanismos disponíveis no Plano para implementar os PIUs), esta obrigatoriedade não se aplica. (Santoro, 2015, s/n).

Em relação ao estoque de terras, as operações continuaram se apoiando no instrumento das Zonas Especiais de Interesse Social para urbanizar, intervir ou produzir novas unidades.

Pode-se observar, então, que apesar do novo PDE trazer avanços significativos, ainda esbarra em questões centrais para o efetivo direcionamento de recursos e estoque de terras para fins de habitação de interesse social e uma legitimação da reforma urbana.

Embora pareça tímido este avanço regulatório em relação à destinação de recursos, a avaliação das operações urbanas de dezembro de 2016 mostrou que o volume de recursos aplicado em habitação cresceu consideravelmente nos últimos anos.

A habitação na OUCAE

Como resolver o quadro de necessidades habitacionais da região da OUCAE é uma questão que permeia este território antes mesmo da área ser uma operação urbana. Desde sua concepção identificou a existência de uma considerável população favelada.

Vários anos antes da aprovação desta Operação Urbana, em 1984, o Departamento Estadual de Rodagem – DER havia planejado construir um minianel rodoviário e para isso, começou a desapropriação de algumas propriedades ao longo do Rio Água Espraiada. Como o projeto não foi para a frente, a situação legal das propriedades ficou frágil e, até hoje, alguns processos estão em curso, interminados, criando instabilidade jurídica (Fix, 2001; Santoro & Macedo, 2014).

O primeiro estudo para a Operação previa a abertura de uma avenida ao longo do Rio. O Estudo de Impacto Ambiental referente à OU começou em 1987 e foi formalizado em 1991. Este identificou 6.481 famílias em favelas em 1987, em um perímetro da operação menor que o atual, considerando a existência de 6.500 famílias em assentamentos informais que deveriam ter uma solução habitacional (ver Mapa 10). Estimava que 23% do recurso obtido com a venda de potencial construtivo seria utilizado para produzir solução habitacional para estas famílias, incluindo recursos obtidos com o financiamento das moradias (Santoro & Macedo, 2014).

Mapa 10 – Mapa com favelas identificadas ao longo do Rio Água Espreiada em 1991

Fonte: Castro, 2006.

O então Prefeito Paulo Maluf (1993-1996) iniciou a abertura da Av. Águas Espreiadas (atual Av. Jornalista Roberto Marinho) em 1994, canalizando o Rio e removendo uma parte considerável das favelas que ocupavam suas bordas. Mariana Fix (2001) fez um resumo das soluções habitacionais adotadas: cerca de 15% das famílias removidas foram relocadas em um conjunto habitacional novo no Jaguaré, a 10 km do local; 5% foram para a Zona Leste, a 30 km do local; e a maioria recebeu um pagamento para voltarem para suas cidades de origem. Nenhuma destas soluções utilizou recursos do Fundo da Operação, ainda não aprovada como lei (Santoro & Macedo, 2014).

Somente em 2001, com a revisão do Projeto de Lei da Operação (Lei Municipal nº 13.260/01), após a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) que foram incluídos 24 perímetros de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS reconhecendo assentamentos informais e permitindo que os recursos obtidos com a venda de potencial construtivo pudessem financiar projetos habitacionais. A lei cria um setor ZEIS listadas em seu art. 2º. As áreas afetadas pelo Monotriho estudadas nesta dissertação não estavam demarcadas como ZEIS, como será comentado mais adiante neste trabalho.

Dez anos depois, em 2011, a lei foi revista parcialmente e foram incluídos na Operação os projetos de ampliação da Av. Roberto Marinho, Túnel e Parque Linear (Lei nº

15.416/11). O EIA/RIMA destes projetos, de 2009, apontou que, para estas obras da avenida, túnel e parque, seriam desapropriados 8.194 imóveis, destes 1.104 formais e 7.090 imóveis informais de 14 núcleos de favelas, a totalidade de favelas existentes na área diretamente afetada pelo empreendimento. Seriam as favelas: Alba (700 imóveis), Americanópolis (50), Babilônia (650), Beira Rio (540), Fonte São Bento (250), Guian Corruíras (600), Henrique Mindlin (750), Imigrantes I (236), Muzambinho (300), Rocinha Paulistana (814), Taquaritiba (1.000), Vietnã (1.200). A maior parte dos imóveis informais a serem desapropriados está localizada no projeto do parque linear, 6.040 imóveis. Algumas destas favelas estão demarcadas como ZEIS, e não receberão nova solução habitacional sob o argumento de que é possível prever em ZEIS a destinação para áreas verdes e equipamentos sociais (Lei nº 13.885/40, art. 139, § 1º, II) (Santoro & Macedo, 2014).

Embora tenha havido o reconhecimento destas áreas de favelas ao demarcá-las como ZEIS, a remoção foi um processo utilizado, visando posterior relocação ou indenização, como será observado nos casos estudados nesta dissertação.

O caso emblemático do Conjunto Jardim Edith

Além deste quadro habitacional introdutório, esta Operação Urbana foi objeto de muitos estudos, dentre eles, a pesquisa da arq. Mariana Fix (2001) que analisou a remoção de um assentamento precário e irregular dentro de seu perímetro, a Favela Jardim Edith, que se tornou notória pelos motivos elencados abaixo.

A antiga favela e atual Conjunto Habitacional Jardim Edith I (atualmente o Conj. Hab. Jardim Edith II está em construção no terreno ao lado) está localizado na esquina da Av. Jornalista Roberto Marinho e Av. Eng. Luís Carlos Berrini, uma região de escritórios das mais valorizadas de São Paulo. A expectativa de implantar usos mais rentáveis nesta esquina valorizada pressionou as ocupações dali por muitos anos, até a remoção das famílias.

A área fazia parte de uma sequência de núcleos identificados como favelas desde o estudo para o projeto do anel viário do DER, finalizado em 1991 e foi incluída como ZEIS em 2001, quando a lei da Operação foi revista.

O fato de ser ZEIS, e, portanto, ter seu direito à moradia reconhecido através deste instrumento, criava a expectativa de um tratamento diferenciado à desocupação das áreas favelizadas, priorizando o acesso e permanência das famílias afetadas, mas o que se viu foi a tentativa de expulsão dos moradores para locais distantes, como Cidade Tiradentes, com o intuito de abrir espaço para a grandes empresas e negócios na região.

Mesmo assim a favela foi removida pela Prefeitura, no âmbito da construção da “Ponte Estaiada” sobre o Rio Pinheiros. Foi quando uma Ação Civil Pública foi movida pela Defensoria Pública e Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP) contra a municipalidade exigindo que esta promovesse a construção de um projeto de habitação de interesse social no mesmo lugar que a favela, argumentando que a área estava demarcada como uma ZEIS. A decisão judicial que ordenou a construção das habitações no local valeu-se da justificativa de tratar-se de uma ZEIS, e o acordo com a Prefeitura permitiu que, em dezembro de 2010, fosse iniciada a construção de 252 unidades de HIS, cujas obras foram concluídas em 2013 (Santoro & Macedo, 2014).

Atualmente o Conjunto Habitacional construído no local pela prefeitura é considerado modelo, com diversas tipologias de unidades habitacionais (UHs) e mix de equipamentos públicos na sua área condominial, localizado em região valorizada da cidade, mas não foi suficiente para atender ao total de removidos.

Apenas parte das famílias pode ser enquadrada nas formas de financiamento do programa habitacional ofertado, estas voltaram a morar nos novos apartamentos, enfrentando as pressões do mercado que pagaria preços altos por esta localização. Não se sabe o destino das famílias que não se enquadraram e não puderam pagar o financiamento, nem se estas entrarão nas novas unidades que estão sendo construídas vizinhas ao primeiro conjunto.

1.2. O Monotrilho - Linha 17 – Ouro do Metrô

O projeto Linha 17 – Ouro do Metrô prevê 18 estações distribuídas ao longo de 17,6 km de vias elevadas (VLT – Veículo Leve sobre Trilhos). Quando concluída, a Linha 17 contará com um pátio de manutenção e uma frota de 24 trens.

Mapa 11 – Mapa da Linha 17 – Ouro com integrações e trechos de obras

Trecho 1: Congonhas - estação Morumbi (CPTM): com 7,7 km e 8 estações (Jardim Aeroporto, Congonhas, Brooklin Paulista, Vereador José Diniz, Campo Belo, Vila Cordeiro, Chucuri Zaidan e Morumbi);

Trecho 2: Panamby - estação São Paulo-Morumbi: com 6,4 km e 5 estações (Panamby, Paraisópolis, Américo Mourano, Estádio do Morumbi e São Paulo-Morumbi);

Trecho 3: Jabaquara - estação Vila Paulista: 3,5 km e 5 estações (Jabaquara, Hospital Sabóia, Cidade Leonor, Vila Babilônia e Vila Paulista).

Fonte: Metrô, 2017. Elaboração própria, 2017.

A linha estava prevista no Plano Integrado de Transportes Urbanos - PITU elaborado nos anos 2000 e foi adiantada para a Copa do Mundo de Futebol (prevista para junho de 2014). Porém em novembro de 2013 o Governador retirou-a da lista de obras do “legado da Copa”, postergando sua entrega. Desde então, a obra tem sofrido frequentes adiamentos e paralisações.

Esta transformação estrutural promovida pela instalação do Monotrilho não estava prevista na OUCAE, tampouco em sua revisão, sinalizando para a falta de articulação dos instrumentos de planejamento, uma vez que estava prevista no PITU. Assim, seu processo de requalificação urbana está sendo financiado com o orçamento do Estado de São Paulo – todo o orçamento de implantação do projeto foi aportado pelo Metrô, com financiamento de agências multilaterais como o BIRD - Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento –, e, mesmo sem estar previsto como intervenção urbana, o fundo da Operação tem colocado recursos como já apontado.

As áreas de intervenção afetadas pela construção da linha escolhidas para serem objeto de estudo nesta dissertação estão localizadas no primeiro trecho de 7,7 km de extensão que se encontram em obras. Quando o primeiro trecho for concluído, ele possibilitará a conexão entre o Aeroporto de Congonhas e a rede metro-ferroviária por meio da Estação Morumbi da Linha 9 - Esmeralda da CPTM. O Metrô (2010) estimou que esse trecho atenderá, em média, 97,8 mil passageiros por dia.

Até a pouco, jornal de grande circulação noticiava que os Trechos 2 e 3 foram “congelados” pelo governo do Estado para priorizar a finalização do Trecho 1 (Folha de S. Paulo, 28/08/2015).

Histórico e caracterização das áreas afetadas pelo Monotrilho

A implantação do Monotrilho exigiu desapropriações, que restringiram-se às medidas necessárias para liberar a frente de obras – das estações, onde se apoiam pilares, trajetos de acesso – mapeados pelo EIA-RIMA do Projeto (Metrô, 2010).

Em janeiro de 2012 foi firmado convênio entre Metrô e a CDHU para atendimento das famílias vulneráveis atingidas pelas obras do Metrô. A área abrangida pela intervenção da CDHU, no âmbito da Linha 17-Ouro (Trecho 1), envolve as Favelas Buraco Quente, Comando, “DER”, Buté e algumas moradias esparsas, todas localizadas no Distrito de Campo Belo, sob a regência da Subprefeitura de Santo Amaro que, por sua vez, se encontra na Zona Sul do município de São Paulo, nas cercanias do Aeroporto de Congonhas.

O convênio tratou apenas de parte das áreas apontadas como favelas presentes na Área Indiretamente Afetada do Monotrilho, que totalizavam 32 núcleos em 2010 com uma área de aproximadamente 1 milhão de m² (EIA/RIMA, 2010, p. 379) (cerca de $\frac{3}{4}$ desta metragem corresponde à Favela de Paraisópolis). O primeiro trecho a ser construído possuía grande parte dos núcleos, com exceção dos que compõem o Complexo Paraisópolis e os mais próximos do Jabaquara. Seriam aproximadamente 500 famílias as

ocupantes das áreas desapropriadas pelo Metrô para a construção do primeiro trecho do Monotrilho.

Os locais escolhidos, e consequentemente das famílias a serem removidas para a obra do Monotrilho, eram áreas precárias e, em menor quantidade, sobre lotes privados sem ocupação precária, cerca de 140 imóveis regulares em todos os trechos do Monotrilho, de acordo com os decretos de desapropriação do Metrô (Decretos Estaduais nº. 57.056 de 10/06/2011, nº 57.287 de 29/08/2011, nº 57.843 de 07/03/2012, nº 59.379 de 24/07/2013 e nº 61.282 de 27/05/2015). Santoro & Macedo (2014) já apontavam a diferença de valores de indenização na região que, fora das áreas precárias, chegavam a quatro vezes mais que nas áreas precárias.

Mapa 12 – Localização das favelas inseridas na Área Indiretamente Afetada em 2010/ Área de influência delimitada a partir de Zonas OD

Fonte: EIA/RIMA Monotrilho, Cartograma 6.4.3.10-2, 2010, p. 378. Elaboração: Santoro & Macedo, 2014.

Mapa 13 – Mapa com indicação das áreas afetadas pelo Trecho 1

Fonte: Google Maps, 2017. Elaboração própria, 2017.

O bairro de localização destas favelas é considerado de médio/alto padrão, com boa infraestrutura e serviços, além de estar situado próximo ao Centro expandido, conferindo aos moradores e usuários boa circulação, mobilidade, infraestrutura urbana e acesso à equipamentos e serviços públicos.

De acordo com uma sondagem inicial que resultou no Relatório de Vistoria das áreas de intervenção para o projeto da Linha 17 – Ouro, a **Favela Buraco Quente** ocupava cerca de 6.100 m², era caracterizada por ocupação densa e contínua, praticamente sem vazios internos, com muitas edificações em dois e três pavimentos.

A **Favela do Comando** tinha acesso pelas ruas Estevão Baião, Viaza, Avenida Jornalista Roberto Marinho e Rua Guido Frederico João Pabst, formando seu quadrilátero. Estava a poucos metros de distância da Favela Buraco Quente e também se apresentava de forma densa e com edificações de dois pavimentos.

Em área contígua à Favela do Comando, delimitada pelas ruas Viaza, Palmares, Avenida Jornalista Roberto Marinho e Rua Guido Frederico João Pabst, localizava-se o núcleo identificado como **DER**, pois as edificações ali existentes pertenceram ao Departamento de Estradas de Rodagem e à Secretaria da Fazenda.

Figura 4 – Favelas afetadas pelo Monotrilho em 1995 quando da abertura da Avenida Água Espreaiada e canalização do córrego

Fonte: Silva, 2015, p. 76. Elaboração própria, 2016.

Para além dessa delimitação, numa porção mais a oeste em relação às favelas acima mencionadas, concentradas nas ruas Cristóvão Pereira, Barão do Sabará e Avenida Vereador José Diniz, foram arrolados domicílios esparsos que também estão em área de influência das obras da Linha 17 - Ouro, porém não configuram um núcleo habitacional e foram identificadas como Edificações Esparsas. As características principais dessas áreas coincidiam com as demais anteriormente citadas. A Favela do Buté, localizada no cruzamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Rua Emboabas e Rua Palmares,

é de intervenção pontual, para a instalação de um pilar de apoio aos trilhos, por esse motivo apenas uma pequena parte das edificações lá existentes (19) foram cadastradas.

Figura 5 – Edificações esparsas da Rua Cristóvão Pereira (à esquerda) em 1995 quando da abertura da Avenida Água Espraiada e canalização do córrego (à direita Favela do Piolho)

Fonte: Silva, 2015, p. 76.

De acordo com os dados aferidos no site Habisp (Portal da Prefeitura, 2015), as Favelas Buraco Quente e Comando são ocupações antigas, que datam do ano de 1956. No entanto, em meados de 2004 houve um incêndio que destruiu totalmente a Favela Buraco Quente e parcialmente a Favela Comando. A comparação entre as fotos aéreas dessas áreas permite constatar com clareza a reocupação de maneira intensificada que houve no local, tornando ambas as favelas mais densas que anteriormente.

Segue abaixo imagens de satélite dos setores Buraco Quente, Comando e DER que representam cerca 85% das famílias afetadas.

Figura 6 – Imagens de satélite Buraco Quente, Comando e DER (2004, 2009 e 2015)

2004 (antes da remoção)

2009 (antes da remoção)

2015 (após a remoção)

Fonte: Google Earth, 2012 e 2016.

O cadastramento das famílias se deu entre fevereiro e abril de 2012, foram coletados dados socioeconômicos bem como características das edificações, além disso, a Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS coletou informações para elaboração de laudo técnico de avaliação da benfeitoria investida. Foram cadastradas cerca de 500 famílias em 423 domicílios.

Tabela 2 – Quantidade de famílias cadastradas por setor de intervenção

Setores de intervenção	Quantidade de famílias identificadas em 2012
Comando (1)	141
DER (2)	62
Buraco Quente (3)	228
Edificações esparsas (4)	44
Buté (5)	19
Rua Alba(6)	3
<i>Total Geral</i>	<i>497</i>

Fonte: CDHU, 2016. Elaboração própria, 2017.

Características físicas e sociais da área

Com exceção de algumas moradias do núcleo DER, as edificações arroladas em 2012 pela CDHU apresentavam diversos problemas para a população que ali residia, como esgoto a céu aberto, falta de iluminação, ventilação e acessos.

De acordo com levantamento realizado pela CPOS, as edificações arroladas tinham, em média, 42,05 m² de área construída.

Segundo dados coletados durante o arrolamento, cerca de 90% das edificações eram de alvenaria, sendo 35,9% revestidas por massa corrida e pintura e 28,4% apenas por chapisco ou reboco. Entretanto, os maiores problemas observados nas edificações foram rachaduras e umidade nas paredes.

Entre as edificações residenciais, quase metade (48,9%) possuía apenas um cômodo utilizado como dormitório e 33% possuíam 2 cômodos nessa condição. Ademais, apesar de apenas dois domicílios ocupados não possuírem bacia sanitária, 8,3% deles possuíam

banheiro não considerado adequado, ou seja, de uso coletivo e/ou localização externa à casa.

Ainda de acordo com os dados do arrolamento, mais de 70% dos moradores afirmaram morar no núcleo há mais de 10 anos. Esse dado é corroborado pelo balanço da documentação apresentada pela população. A média de tempo de moradia das pessoas que apresentaram algum documento válido é de 15,51 anos.

Em relação à presença na área de moradores portadores de deficiência, os dados do arrolamento apontaram que em 39 domicílios havia alguém em sua composição familiar nestas condições. Havia ainda 49 domicílios com algum morador idoso e 69 domicílios nos quais o responsável era mulher, com filho(s) e sem cônjuge.

A renda da população acima de 17 anos de idade, segundo dados do arrolamento, era proveniente principalmente de trabalho regular (63,5%), enquanto 7,8% provinha de trabalho ocasional, 4% de aposentadoria ou pensão, 1,7% de programas sociais e 3,6% de outras fontes. Ressalta-se que 19,4% desse grupo afirmou não possuir qualquer tipo de renda.

A renda média do responsável e cônjuge somadas, aferida pelo Setor Comercial da CDHU, era de R\$ 1.095,50.

2 | A opção pela indenização como atendimento habitacional preferencial

2.1. Algumas experiências mais recentes com indenização

A indenização nas comunidades afetadas pelos megaeventos esportivos no Rio de Janeiro

A indenização como forma de reassentamento apareceu nos projetos ligados aos Megaeventos, há inúmeros casos pelo Brasil de obras públicas de mobilidade e infraestrutura urbana para a Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016 que tiveram remoções pautadas em sistemas de indenizações combinadas ou não com alternativas habitacionais financiadas pelo Programa Federal Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Podemos citar alguns exemplos de comunidades do Rio de Janeiro afetadas pelas obras de preparação para receber megaeventos, como: Vila Autódromo, Campinho, Restinga, Vila Harmonia e Vila Recreio II, Ocupações no Centro da Cidade, Morro da Providência e Metrô Mangureira.

Em todas elas foram afirmativas as iniciativas de desmobilizar as famílias ocupantes para abertura de infraestrutura que valorizou os territórios e atraiu os investimentos imobiliários, por vezes são notórias as ações que violam os direitos dos moradores por parte dos organismos públicos, como descrevem Orlando Santos Jr. e Mauro dos Santos (2012, p. 304):

Em todos os casos acima relatados, percebe-se a existência de procedimentos que podem ser caracterizados como de nítido desrespeito ao direito à cidade, em especial ao direito à moradia, e também a outros direitos humanos sociais e individuais, tais como os direitos à educação, segurança, proteção à criança e ao adolescente, assistência aos

desamparados, saúde, saneamento e ao meio ambiente. Chama a atenção a forma como os despejos ocorrem. Em geral, mediante ordens judiciais sem cumprimento do princípio do devido processo legal, sem que haja direito de ampla defesa e contraditório por essas pessoas. Chamam atenção ainda as contradições e os conflitos existentes no cumprimento dessas ordens, entre a Procuradoria do município, em geral protagonista ativa nas ações de remoção, e a Secretaria Municipal de Habitação, em geral mais aberta a negociações envolvendo a transferência dos moradores para outras unidades habitacionais de interesse social.

Ainda, é possível afirmar que estas experiências de remoção com alternativa habitacional por indenização não garantiram o reassentamento das famílias, Santos Jr. e Santos expõem (2012, p. 305):

...as indenizações oferecidas eram incapazes de garantir o acesso a outro imóvel situado na vizinhança próxima, tendo em vista que a prefeitura não indenizava o valor dos imóveis com base no valor de mercado, o que era justificado pela situação de irregularidade fundiária desses imóveis, fato este agravado pela valorização decorrente dos investimentos que estavam em curso ou que estavam previstos. Tal situação não era revertida nem mesmo com o instrumento da compra assistida, que permitia o aumento no valor pago pelas indenizações, em torno de 40%, mesmo assim insuficiente para a aquisição de um imóvel na mesma localidade. Restava a opção de ser transferido para um imóvel distante, nos conjuntos habitacionais que estavam sendo construídos, em geral na zona oeste, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

As indenizações e seus resultados acima descritos parecem uma estratégia do Estado:

- (i) Para tornar a remoção mais rápida para garantir a saída da população afetada;
- (ii) Que simula a garantia de direitos. Isso por que o valor monetário da indenização – tido como insuficiente para garantir uma solução habitacional – desobriga o Estado a promover a garantia do direito à moradia digna e adequada, entendida como definições internacionais e ainda, simula um falso reconhecimento da posse pelo Estado, no caso do Monotrilho como veremos, permitindo atingir valores mais altos de indenização;
- (iii) Ou, ainda, podem ser lidos como uma estratégia do próprio Estado de indiretamente injetar mais recursos no mercado imobiliário produtor de

novas unidades de habitação de interesse social, simultaneamente à expulsão das famílias mais pobres destas áreas recém (re)estruturadas, completando o ciclo neoliberal de projetos de (re)estruturação urbana através das lógicas das parcerias público-privadas. Isto se dá quando a política que pauta a solução habitacional está atrelada ao financiamento de novas unidades habitacionais. Ocorreu, por exemplo, nos casos no Rio de Janeiro onde o valor máximo da indenização era tão baixo, que restava aos moradores optarem por uma unidade em região longínqua, do Programa Minha Casa Minha Vida.

Importante destacar que o conceito de moradia adequada evoca e articula diversos tratados internacionais: Declaração Universal dos Direitos Humanos, bem como relatórios produzidos por organismos internacionais, como o da Relatoria Especial para o Direito à Moradia Adequada, entre outros, cujas interpretações levam em consideração fatores locais, climáticos, culturais, sociais, etc. Há um esforço de tradução do direito em elementos essenciais para uma moradia digna e adequada, são eles: segurança da posse, custo acessível, habitabilidade, não discriminação, priorização de grupos vulneráveis e adequação cultural (Romeiro e Frota, 2015).

Voltando às experiências do Rio de Janeiro, nem todas as famílias que puderam optar entre indenizações ou MCMV enveredaram para a primeira opção, mas isso não significa necessariamente que as unidades habitacionais ofertadas como alternativa a esse processo compulsório fossem melhores, como demonstram Azevedo e Faulhaber (2015).

De acordo com os autores e com os dados colhidos por eles na Secretaria Municipal de Habitação do Rio de Janeiro (SMH), do total de famílias removidas, 60% optaram por unidades habitacionais e até sua entrega receberiam o pagamento de um auxílio-aluguel no valor de R\$ 400,00, 20% optaram por indenizações que eram desburocratizadas, porém muito baixas (média de R\$ 28 mil) e 16% escolheram a aquisição assistida “a compra de uma nova moradia, preferencialmente na própria comunidade, denominada compra assistida.” (Azevedo e Faulhaber, 2015, p. 64)

Essas famílias que ficaram aguardando a entrega de unidades do MCMV saíram de regiões centrais para o extremo oeste do município, além disso a promessa era que as condições de salubridade das edificações seriam muito superiores, o que não se concretizou, muitos apartamentos foram entregues com rachaduras. Para piorar, em 2011 e 2012 foram noticiadas reportagens em jornais de grande veiculação como O Globo e Extra sobre o domínio da milícia nos conjuntos habitacionais do MCMV da Zona Oeste, ação certamente facilitada pela falta de serviços públicos das regiões.

Abaixo podemos observar o mapa de deslocamento das famílias que sofreram com as remoções para os Megaeventos no Rio de Janeiro (ver Figura 7 abaixo):

Figura 7 – Deslocamento das famílias pós remoção para obras da Copa 2014 e Olimpíadas 2016

Fonte: Azevedo, Faulhaber. SMH: 2016: remoções no Rio de Janeiro Olímpico, 2015.

Linha 9 – Esmeralda da CPTM

Este caso é o único dentre os apresentados neste trabalho que não está entre os legados de Megaeventos.

Em dezembro de 2011, a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) firmou Convênio com a CDHU a fim de prover atendimento habitacional para as famílias que ocuparam irregularmente parte do terreno na extensão de 4,5 km do antigo ramal de trem Grajaú-Varginha, desativado em 2001, assim como os terrenos adjacentes em Vila Natal e Jardim Ramala. No local serão realizadas obras para reativar a linha do trem, construindo duas novas estações: Mendes e Varginha. Segundo dados da CPTM, estima-se que 110 mil passageiros irão utilizar essas novas estações de trem. Além disso, serão implantadas melhorias de infraestrutura na área, como vias permanentes, sistemas de energia, sinalização, passarelas, viadutos rodoviários, ciclovias e bicicletários.

Antes da entrada da equipe social da CDHU nas comunidades atingidas pelo projeto de expansão da rede ferroviária, foram realizadas reuniões de esclarecimento da população com a presença de moradores, representantes da CPTM, CDHU e Defensoria Pública do Estado de São Paulo. Em seguida, a equipe técnica social iniciou o trabalho de reconhecimento e arrolamento da área, conforme metodologia da CDHU, em substituição ao cadastramento efetuado pela Núcleo/CPTM no ano anterior. Ao final, foram identificadas cerca de 400 famílias em toda a área alvo da intervenção.

Para o reassentamento das famílias, o Programa também dispõe de duas formas de atendimento habitacional, indenização ou unidade habitacional. As unidades serão (ou já foram) executadas pela CDHU em terrenos próximos (Grajaú) e enquanto estão sendo construídas, as famílias recebem um auxílio-moradia (AM) no valor de R\$ 400,00 mensais, anualmente ajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM). Esse valor será pago até a entrega das unidades e poderá ser utilizado para custear as despesas com a moradia transitória em qualquer cidade do estado de São Paulo.

A opção de atendimento habitacional por meio da indenização só foi ofertada para as famílias que, após efetuado o cálculo da soma do valor da benfeitoria, aferido pela CPOS, mais o valor estimado para o tempo de moradia da família no local, for igual ou maior que o valor de entrada, solicitado pela Caixa Econômica Federal (CEF), para o financiamento de um imóvel de R\$ 140.000,00, na cidade de São Paulo.

Das famílias que residiam na área de interferência das obras e receberam atendimento habitacional, 70% optaram por UH e 30% por indenização, seguindo os critérios do regulamento do programa.

O mais intrigante deste caso comparativo é que com uma pequena restrição ao acesso à indenização, o resultado foi inversamente proporcional ao do Metrô (30% UH e 70% indenização).

Se o critério de acesso à indenização não garante a compra de um imóvel por aquelas famílias que têm capacidade de financiamento, ao menos restringe para aquelas que não têm e, mais facilmente, poderiam voltar para uma situação de insegurança da posse.

O desenho de ambos os convênios e respectivos regulamentos foi um processo institucional longo que não terminou após o início dos projetos, há documentos da CDHU que comprovam que os convênios foram retirratificados mais de uma vez.

Mas no que diz respeito especificamente aos critérios de atendimento das famílias, podemos afirmar que os órgãos conveniados à CDHU ditaram as regras e que a decisão de incluir no regulamento limites de acesso à indenização, que não havia no outro, foi uma decisão política.

2.2. A indenização nas remoções por obras do Monotrilho

Sobre a CDHU

A CDHU foi constituída como autarquia em 1949, porém sua ascendência se deu a partir da década de 1980 com a decadência do SFH e BNH. Seguindo os passos da política forjada pós-golpe de 1964, apesar de ser divulgada como ruptura, na verdade, mantém a lógica binômica de fortalecimento do mercado e legitimação do governo autoritário (Royer, 2003).

A Cia. é a maior instituição pública de provisão de habitação da América Latina, e uma das maiores do mundo, já que entre 1986 e 2000 produziu e comercializou cerca de 250

mil unidades (Royer, 2002, p. 119). Entretanto, há uma crítica permanente sobre esses números, assim como seu papel de produtora de política pública estatal, uma vez que a quantidade produzida não reflete um desenvolvimento urbano integrado, de fato, o que corrobora com a mercantilização da habitação.

Atualmente divide sua arrecadação com a Casa Paulista e cada vez mais terceiriza serviços, ou seja, está sofrendo um processo de encolhimento, sintomático do contexto neoliberal. Ainda assim, possui grande aparato em âmbito estadual como produtora de unidades habitacionais de interesse social, seu maior “negócio”.

Paralelamente, executa programas de recuperação urbana e ambiental de áreas ambientalmente sensíveis – como a Serra do Mar, possui programas de erradicação de cortiços e de construção de unidades para servidores públicos.

Desde os anos 2010, a CDHU iniciou outra frente, abordada nesta dissertação, os convênios com órgãos estaduais na viabilização de infraestrutura urbana.

Normalmente essa articulação seria um ganho coletivo, porém, o que está sendo realizado é uma operacionalização das remoções para fins de mobilidade, saneamento, etc., seguindo critérios dos órgãos parceiros, excluindo da análise das intervenções a política de habitação.

Por outro lado, os projetos de habitação, cada vez mais, são delegados à iniciativa privada, apoiada pelo mercado financeiro.

Esta intensa terceirização anuncia um movimento de precarização da Cia., com a constituição da Agência Casa Paulista (órgão vinculado à Secretaria de Estado da Habitação) cujo objetivo também é de promover acesso à habitação, porém apenas com a destinação de recursos aos programas, por exemplo MCMV, financia a construção de unidades através das parcerias público-privadas, o que indica uma ampliação da política neoliberal do governo do Estado.

Assim, é possível cogitar que os convênios firmados, em última análise, não priorizam a garantia aos interesses coletivos, por não terem como foco a produção de uma cidade incluyente, reproduzindo a produção capitalista do espaço e o aprofundamento das

diferenças, bem como negligenciando, muitas vezes, os preceitos previstos nas normativas construídas historicamente por meio de lutas e avanços democráticos, como: Constituição Federal (1988), Estatuto da Cidade (2001), Plano Diretor Estratégico (2014), entre outros.

Modalidades de atendimento habitacional da CDHU

A CDHU opera atualmente cinco principais tipos de solução habitacional definitiva, são elas:

- (i) financiamento subsidiado de unidade habitacional – acesso à uma unidade habitacional financiada em até 25 anos, o valor a ser pago varia de acordo com a renda e durante a construção a família recebe auxílio-moradia mensalmente;
- (ii) carta de crédito – funciona como uma compra assistida, a CDHU negocia e paga diretamente ao proprietário do imóvel regularizado, que pode estar localizado dentro do território do Estado de São Paulo, além de dar subsídio sobre o valor financiado;
- (iii) troca com regularização de lote – para fins de equacionamento de demanda, no caso de famílias que não têm desejo ou perfil para ingresso em uma unidade habitacional produzida pela CDHU, caso em que o morador é responsável por encontrar uma moradia na área de intervenção (interna) ou fora (externa) cuja família ocupante concorde em ser mutuária de uma unidade construída pela CDHU;
- (iv) indenização em dinheiro – pagamento de valor em dinheiro, condicionado aos critérios do regulamento ao qual o projeto está submetido pode haver variações. O que se pratica amplamente é o pagamento dos valores correspondentes à comprovação do tempo de moradia somado ao valor da benfeitoria investida calculada por órgão contratado; e
- (v) regularização fundiária de lotes ocupados – financiamento habitacional com vistas à regularização de área pública ocupada.

Apenas para os convênios com outros órgãos públicos há a modalidade indenização e suas aplicações e limitações ficam submetidas ao regulamento vigente, estabelecido junto ao órgão conveniado. No projeto com o Metrô Linha 17 – Ouro (Monotrilho), o regulamento prevê o oferecimento de apenas unidade habitacional construída no mesmo local de remoção e indenização.

Estas foram as duas únicas alternativas de atendimento habitacional previstas no convênio, pois como a remoção era total não havia possibilidade de troca e a carta de crédito para aplicação em convênios não estava regulamentada na Cia. à época (2012).

Estas opções serão aprofundadas mais adiante a partir do caso do Monotrilho.

Regulamento do Convênio Metrô e CDHU

O atendimento aos moradores das áreas afetadas pelas obras de expansão do Metrô - Linha 17 - Ouro segue o Regulamento para Reassentamento de Famílias Vulneráveis Atingidas pelas Obras de Expansão do Metrô.

Os critérios de atendimento descritos no Regulamento que integra o convênio entre Metrô e CDHU são exclusivos para os indivíduos e famílias considerados vulneráveis. Os casos omissos não estão contemplados neste regulamento e o tratamento para eles foi submetido à análise do Metrô.

Para serem caracterizados como vulneráveis, os indivíduos e famílias deveriam, cumulativamente, atender aos seguintes critérios:

1. Possuir renda de até três salários-mínimos, no caso de indivíduo só, ou até seis salários-mínimos, no caso de grupo familiar ou indivíduo portador de deficiência, doença crônica ou idoso;
2. Ocupar gratuitamente um imóvel sem possuir qualquer direito sobre ele, alugar um imóvel com pelo qual o proprietário não possui qualquer direito sobre ele ou ser

proprietário de imóvel cuja indenização não possibilite a garantia de uma moradia adequada;

3. Não ser proprietário de outro imóvel;

4. Não ter sido contemplado por qualquer programa habitacional no território nacional.

Apenas os ocupantes das edificações que possuem uso residencial ou misto podem ser inseridos no programa de reassentamento.

A CDHU iniciou em fevereiro de 2012 o trabalho com as famílias moradoras ofertando duas alternativas: unidade habitacional ou indenização em dinheiro.

Unidade habitacional

A primeira modalidade de solução habitacional foi a relocação das famílias para um período transitório, com o pagamento do auxílio-moradia no valor de R\$ 400,00 até a construção das 432 Unidades Habitacionais produzidas pela CDHU na própria área, nos locais originalmente ocupados pelos núcleos Buraco Quente (Campo Belo AB) e Comando (Campo Belo C). De acordo com o projeto, as unidades a serem construídas terão 58,65 m² e acessibilidade universal. Os condomínios contarão com vagas de garagem e áreas comuns contendo churrasqueiras, salão de festas, playground e áreas verdes e de convivência.

A construção das unidades habitacionais foi subdimensionada – enquanto cerca de 500 famílias foram cadastradas, o projeto previa a construção de apenas 432 unidades habitacionais –, número insuficiente caso a escolha majoritária fosse pela unidade.

O prazo previsto para a entrega do conjunto habitacional era de 36 meses após seu início, que deveria ter começado imediatamente após as remoções. Entretanto, após cinco anos, quase não houve progresso, o projeto ainda se encontra em fase de aprovação.

Inicialmente, o fato de algumas famílias terem entrado com processo de usucapião urbano na Justiça emergiu como um conflito a ser solucionado; posteriormente, outras

famílias conseguiram o apoio da Defensoria para permanecerem na área. Em 2016, quatro famílias ainda estavam na área.

A CDHU e o Metrô responsabilizam a resistência de alguns moradores a desocuparem os locais da construção, a falta de aprovação do projeto pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP) e problemas com a questão fundiária, pois como a desapropriação andou paralelamente à remoção, as áreas foram superavaliadas após a sua desocupação, encarecendo o valor estimado inicialmente de cada unidade.

Figura 8 – Mapa de localização dos futuros empreendimentos

Fonte: CDHU, 2012.

Figura 9 – Maquete eletrônica do empreendimento

Fonte: CDHU, 2012.

Figura 10 - Planta do Apartamento tipo 58,65m²

Fonte CDHU, 2012.

No período de transição entre a remoção e o reassentamento em Unidade Habitacional definitiva a CDHU pagaria auxílio-moradia no valor inicial de R\$ 400,00 mensais. Após

interferência do Ministério Público a pedido dos moradores, ficou decidido que o valor seria reajustado anualmente pelo IGPM, em 2016 estava em R\$ 510,00.

Esta opção de permanência é a defendida por vários movimentos de moradia, arquitetos e urbanistas, com alguns argumentos. O principal entre eles é o da boa localização, atrelado a este vem outros tantos. Um deles é o da garantia da proximidade do emprego – as relocações foram historicamente para áreas muito longe do ponto de remoção, acarretando em perdas para as famílias no tempo de deslocamento e, por vezes, dificultando o acesso ao emprego. Outro envolve a expectativa de que há um benefício em permanecer em um território que está sendo objeto de obra de reestruturação urbana, especialmente a chegada de um transporte de média capacidade, melhorando as condições de acessibilidade das famílias. A permanência, nestes casos, também poderia ser um instrumento de formação de um território com mistura de classes sociais, onde as mais pobres se beneficiariam das benfeitorias da região. Outro argumento é que, em geral, estas áreas já possuem boas condições de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, devendo prioritariamente serem aproveitadas para a população mais necessitada destes serviços. No entanto, pela percepção de alguns moradores é difícil permanecer em áreas mais valorizadas, onde o custo de vida é mais alto (com ênfase para a alimentação), apontando para a necessidade de outras políticas que apoiem esta permanência, como as tarifas sociais, a promoção de espaços e políticas de educação e capacitação técnica, bem como políticas de geração de emprego e renda, com inclusão social.

Outros argumentos dizem respeito aos mesmos temas nos lugares de destino dos assentados, historicamente tidos como muito longe da origem, o que significa perder ou ter dificuldade para manter as relações citadas no parágrafo acima, mas também os efeitos desta ação de deslocamento, que podem envolver perder as redes sociais familiares, de amizade e de apoio, entre outros.

Há inclusive um documento oficial do Ministério da Justiça produzido em 2013 o “Manual de procedimentos: prevenção e soluções adequadas aos conflitos fundiários urbanos”, baseado no trabalho desenvolvido por órgãos que atuam com esse tema (Instituto Pólis,

Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – IBDU), no qual afirma que a indenização muitas vezes contribui para o retorno da família a um lugar de insegurança da posse (p. 14).

Historicamente, o que se observa é que as políticas de remoção de favelas de governos pregressos pagavam indenizações muito baixas, reconhecendo apenas as benfeitorias, conhecidas como “cheque-despejo” ou “cheque-volta-para-casa”, que efetivamente não garantiam a compra de uma unidade que configurasse uma solução habitacional definitiva, porém era considerada um atendimento integral à família, que saía dos cadastros dos futuros atendimentos habitacionais. Fix (2007) documenta esta opção nas primeiras remoções na região. Nos últimos anos esta opção não tem sido encontrada, no entanto, parece se delinear um momento onde novas artimanhas mostram que há uma estratégia para que as famílias optem pela indenização, portanto uma utilização estratégica da política indenizatória para agilizar os processos de remoções ou obras, como se viu no caso dos megaeventos esportivos.

A proporção dos que optaram pela indenização neste caso estudado problematiza os argumentos mencionados, portanto, procurar compreendê-la, como se pretende nesta dissertação, é muito relevante.

Indenização

A segunda modalidade foi a indenização em dinheiro.

O valor da indenização total é composto pela soma da indenização pela benfeitoria e da indenização proporcional do “direito à moradia”, calculado com base no tempo de residência no núcleo comprovado pelo indivíduo ou família através de correspondências, notas fiscais ou outros documentos que contenham data de emissão. Para cada ano de estabilidade no local somam-se 10% do valor médio de construção de uma UH da CDHU em meio urbano (valor estimado em 2012), com um teto de 100% (ou R\$ 85.000,00).

Figura 11 – Exemplo da composição do valor da indenização no Projeto da Linha 17 – Ouro

Benfeitoria (Valor de Indenização em R\$)	+	Direito à moradia (Valor máximo em R\$ de Indenização, se comprovado 10 anos de ocupação)	=	Indenização (Valor teto da Indenização em R\$)
34.067,83		85.000,00		119.067,83
Pode variar, de acordo com a avaliação da benfeitoria		Pode variar, de acordo com a comprovação do tempo de moradia		Teto definido pelo preço de uma unidade da CDHU à época e no local

Fonte: CDHU, 2012. Elaboração própria, 2016. Os valores são de referência da época da elaboração do convênio, 2012.

O valor da indenização da benfeitoria era calculado a partir de laudo técnico emitido por Arquiteto ou Engenheiro da Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS) e segue os critérios do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

O valor da indenização proporcional ao direito à moradia era calculado com base no tempo de residência no núcleo comprovado pelo indivíduo ou família através de correspondências, notas fiscais ou outros documentos que contenham data de emissão. Nos casos de moradores nascidos no núcleo, considerou-se o tempo no qual o morador passou a constituir sua própria família. Os documentos mais apresentados foram Declaração de Unidade Básica de Saúde, contas de concessionárias de serviços, correspondências bancárias e notas fiscais.

A soma dos dois valores de indenização podia chegar até R\$119.067,83, o teto do Valor Total de Indenização, que é equivalente ao valor da Unidade Habitacional somada ao valor do terreno. No caso dos inquilinos, a indenização era calculada sobre o tempo de moradia comprovado e a benfeitoria era paga ao proprietário.

Santoro & Macedo (2014) comentam que “há algo de novo neste conceito de ‘direito à moradia’ deste modelo de indenização, ao proporcionar um reconhecimento equivalente da posse da terra daqueles que não a possuem formalmente – com o pagamento do valor referente ao tempo de moradia” (Santoro & Macedo, 2014, p. 11).

Apesar de ser um valor maior do que tem sido praticado pelos governos (ver Quadro 4, p. 91), Santoro & Macedo (2014) já sinalizavam que o valor chegava a ser quatro vezes menos que o preço do m² de mercado:

Mesmo o valor mais alto ainda seria insuficiente para custear uma solução habitacional definitiva a esses moradores no bairro do Campo Belo, onde estão, pois o valor do m² está R\$ 8.170 mil³, o que lhes permitiria comprar apenas 12 m². Considerando que a média das metragens das edificações arroladas era de 42 m², para adquirir uma moradia com a mesma metragem na região (o que por si só já é difícil, as metragens ofertadas são maiores), a indenização deveria estar próxima de R\$ 344 mil, a preço de mercado.

Comparativamente, a diferença entre o valor médio do m² das indenizações em áreas de ocupação irregular e regular na região de interferência das obras do Monotrilho é de cerca de 4 vezes, favorecendo aqueles que fazem parte da cidade formal, em terrenos regularizados. (Santoro & Macedo, 2014, p. 11).

Isso por si já explica uma outra estratégia do Estado: a opção pela desapropriação de áreas consideradas precárias e irregulares, diminuem os custos com as desapropriações, reforçando a lógica perversa de manutenção das famílias com melhores rendas, ampliando a segregação socioterritorial, em um processo clássico de gentrificação promovida pelas ações do Estado.

Situação de atendimento das famílias

Mesmo considerando a não garantia de acesso a uma solução habitacional definitiva, a solução adotada por cerca de 70% do universo foi o recebimento da indenização. As famílias que optaram alternativamente pela unidade habitacional receberiam uma média de indenização de R\$ 36 mil, enquanto no caso das que optaram por indenização, essa média foi de R\$ 94 mil.

Os resultados da política adotada para este Programa foram ilustrados na figura que segue.

A figura apresenta graficamente a trajetória percorrida pelas famílias desde o arrolamento até a remoção, apontando o atendimento obtido e algumas especificidades. Inicialmente foram identificadas 423 famílias, mas ao longo dos atendimentos individuais

³ Referente ao Campo Belo. Disponível em <http://www.terra.com.br/economia/infograficos/preco-metro-quadrado-sp/>, acesso 05/03/2014.

ocorreram 74 desmembramentos pela constatação de que havia famílias coabitantes nas residências, gerando novos atendimentos habitacionais.

Como mencionado anteriormente, o regulamento do Metrô previa que os casos omissos fossem tratados diretamente pela Diretoria do órgão, são exemplos de casos omissos: famílias ocupantes dos locais de remoção que já tinham recebido atendimento habitacional ou com renda incompatível com os termos do regulamento, entre outros casos.

Há três casos em que as famílias desistiram de concluir o atendimento habitacional e mudaram das residências sem o conhecimento da equipe técnica em campo. Em dois casos, sofriam ameaças do proprietário da benfeitoria que alugava o local para elas (como veremos no Capítulo 3) e em outro porque o indivíduo mudou de estado.

Figura 12 – Resumo da situação dos atendimentos das famílias

Fonte: CDHU, 2016. Elaboração própria.

Há também um conjunto de quatro famílias que estava com ação judicial de usucapião em andamento há muitos anos, por isso permanecem na área do Comando, impossibilitando a construção do empreendimento Campo Belo C.

Embora a escolha pela unidade habitacional pareça mais segura e melhor, a pesquisa de campo com as famílias que optaram por indenização confirmou que houve desconfiança a respeito da concretização do projeto - se ele seria de fato empreendido e se a construção seria mesmo no local da remoção. Houve também insegurança com relação ao pagamento do auxílio-moradia, se seria pago corretamente, até a entrega dos apartamentos.

Essas sensações foram reforçadas pela atuação do poder público cujas as ações no âmbito de informar ampla e corretamente as famílias afetadas não foram satisfatórias. Este foi, inclusive, um dos motivos que levaram os moradores a procurarem o Ministério Público representados por uma comissão, apoiada pela União dos Movimentos de Moradia (UMM).

Esta busca pela garantia de direitos e informações claras se justificam, pois não foi raro haver mudanças ou inclusões de novas balizas ao processo no decorrer dele, alguns pontos foram importantes para o direcionamento da escolha dos moradores:

(1) Abatimento do financiamento da unidade habitacional com o valor devido pela indenização

Apesar de ter sido uma medida que supostamente ampliaria o número de famílias a escolherem pela unidade habitacional, em razão da demora na implementação da medida somada à falta de divulgação e esclarecimentos adequados, não surtiu este efeito. Em 2014, houve questionamento por parte do Ministério Público sobre a não existência da política de abatimento dos valores de indenização no financiamento das unidades. A CDHU e Metrô estudaram a proposta e decidiram incluir este item ao Programa, porém, àquela altura mais de 98% das famílias já tinham “escolhido” a solução habitacional e saído da área. Na tentativa de remediar, foi aberta a possibilidade de troca de modalidade de atendimento, já que essa mudança beneficiaria os que tinham

indenizações altas, por exemplo, para aqueles que tinham direito ao teto da indenização (12,6% das famílias) a unidade habitacional deveria ser entregue quitada de acordo com a nova política de abatimento.

Entretanto, não houve procura pela troca de indenização pela unidade habitacional, o que ocorreu com grande frequência durante todo o período foi o inverso, mais de dez mudanças de opção (unidade habitacional por indenização) foram realizadas após a assinatura dos contratos (com a rescisão destes), sem contar as alterações solicitadas antes da formalização da escolha, quem alterasse a opção de UH para indenização deveria devolver o valor de auxílio-moradia já recebido, que seria abatido do valor devido pela indenização. Para os que tivessem optado por indenização e quisessem mudar para UH, também havia a devolução dos valores já recebidos, o que muitas vezes não era possível, pois já tinham gastado total ou parcialmente o dinheiro.

Certamente, o modelo apresentado inicialmente (de não abatimento) influenciou na escolha dos moradores pela indenização, pois aqueles cujos valores de indenização eram o teto, se optassem por unidade teriam que pagar o financiamento de acordo com a política da CDHU, um percentual sobre a renda partindo de 15% para aqueles que possuem uma renda menor até 30% para aqueles que possuem maior renda, durante até 25 anos, procedimento exatamente igual aos que tinham como indenização valores baixos.

Assim, antes da política de abatimento, o atendimento com unidade habitacional era igual para todos em termos dos benefícios reconhecidos, pois não dependia do tamanho da casa e sua qualidade, e pior para aqueles que tinham renda maior em termos de contrapartida, pois pagariam um financiamento mais alto. Enquanto os atendimentos com indenização eram relativos de acordo com o investimento em benfeitoria e tempo de moradia, e não havia contrapartida (financiamento), gerando um maior benefício na escolha pela indenização.

Foi grande o impacto desta decisão tardia, das 140 famílias elegíveis à indenização igual ou superior a R\$ 100 mil, apenas quatro optaram pelo atendimento habitacional com a UH (2,85%), possivelmente este número se ampliaria caso tivessem que pagar pouco ou

nada pelo apartamento da CDHU. No formato apresentado antes da política de abatimento, não valia a pena, principalmente para os que possuíam valor teto de indenização, a escolha pela unidade. Apenas uma família com valor teto de indenização optou por UH (0,2% do universo de famílias com atendimento). Uma família que optou por indenização e participou da pesquisa de mestrado sobre este tema relatou que se soubesse do abatimento da indenização sobre o financiamento, teria escolhido pela unidade habitacional.

(2) Reajuste anual no valor do auxílio-moradia

A CDHU não opera reajustes para o pagamento de auxílio-moradia, mas o Metrô, sim. Quando o Ministério Público tocou neste ponto com os órgãos, foi fechado um compromisso de seguir os critérios do Metrô para este quesito, então a partir de 2015 os auxílios-moradia foram corrigidos retroativamente de acordo com o IGPM, atualmente o auxílio está em R\$ 510, um aumento total de 27,5% em relação aos R\$ 400 iniciais. Cerca de 15% dos entrevistados pela pesquisa desenvolvida com as famílias que optaram pela indenização mencionaram que a opção pela indenização foi pautada também pelo baixo valor do auxílio. Essa menção vem acompanhada de uma desconfiança mais global que envolve o papel do poder público no cumprimento de promessas e em sua morosidade, como mencionado anteriormente e conforme trecho abaixo transcrito de uma das entrevistas: “Primeiro o apartamento não ficou pronto ainda, eu acho que vai ficar pronto talvez em 2019, tudo bem que eles pagam um auxílio-aluguel, mas são apenas 400,00, não paga um aluguel”.

Os moradores de casas alugadas tinham menor valor de indenização, uma vez que a parte correspondente à benfeitoria era ressarcida ao proprietário informal da edificação e não compôs o cálculo da indenização destes moradores, o que é notado pelo alto percentual de inquilinos (37 famílias) que optaram pela unidade habitacional (23 famílias que correspondem a 62% dos inquilinos). A média de anos de residência entre os inquilinos que optaram por indenização era de 9,52 anos – atingindo quase o teto de indenização

paga por tempo de moradia –, já entre os que optaram por unidade habitacional foi 2,42 anos.

(3) Moradores recentes na área

Houve uma tendência da opção por unidade habitacional por aqueles que, mesmo sendo donos da edificação e tendo direito ao valor da benfeitoria, estavam há pouco tempo neste assentamento. A média de anos entre os que optaram por unidade habitacional foi de 4,36 anos, enquanto que a média dos optantes por indenização foi de 11,66 anos de residência. Curiosamente, a política da CDHU e Metrô imprimiu um descolamento do território para aqueles que moravam há mais tempo e uma futura fixação nele para os que haviam chegado recentemente.

A pesquisa de campo que será analisada no capítulo 3 mostra que para além de um efeito direto da política, isso ocorre como estratégia das famílias de ajustar esta política às necessidades das famílias, por exemplo: a mãe, mais velha, opta pela indenização e a filha, mais nova, espera a unidade habitacional, numa colaboração na compra da nova moradia da mãe e no período de transição da filha até a entrega da unidade habitacional. Ou seja, relações familiares estruturaram a relação entre a opção pela unidade e pela indenização.

2.3. Comparação entre os casos apresentados

Os casos apresentados anteriormente, do Rio de Janeiro (Porto Maravilha) e de São Paulo, da CPTM – Linha 9 Esmeralda, são comparados ao Monotrilho no quadro abaixo nos quesitos que permitem comparação. Importante lembrar que apesar do Monotrilho já ter sido uma obra-legado da Copa de 2014, apenas o Porto Maravilha se concretizou nesta condição dentre os casos.

A vinculação com recursos federais, do PMCMV, acontece somente no Porto Maravilha (RJ) sugerindo que não era vantajoso ofertar uma indenização maior (teto oferecido R\$

62 mil) a fim de que a população removida ampliasse a demanda pela construção das unidades, gerando segregação. Apesar da área ser demarcada como ZEIS, o conjunto habitacional de destino foi construído a 50 km de distância do ponto de remoção.

Nos outros dois casos de São Paulo (Metrô e CPTM), não houve vinculação com recursos federais e a política indenizatória incluía no cálculo da indenização o valor pelo tempo de moradia na área, o que ampliou significativamente o valor teto das indenizações (R\$ 120 e R\$ 117 mil, respectivamente).

Apesar de nenhuma das áreas ser demarcada como ZEIS, havia a opção de solução habitacional no mesmo local de remoção ou muito próximo a ele. Mesmo assim, no caso do Monotrilho, cujo o acesso à indenização não sofria qualquer tipo de restrição, 70% das famílias optaram pela indenização enquanto que na Linha 9 – Esmeralda da CPTM, apenas 30% tiveram essa opção, isso se deve ao modelo da política que restringiu o acesso, produzindo efeitos inversamente proporcionais entre os programas.

Diante deste cenário, fica evidente a necessidade em se pensar em uma regulamentação padrão mínima para que a política habitacional seja articulada e coerente e não caso-a-caso, a depender da fonte de recurso.

Quadro 4 – Comparativo entre intervenções que utilizam a indenização como modalidade de atendimento habitacional

Parâmetros da Intervenção	Projetos de Infraestrutura Urbana		
	Metrô - Linha 17 - Ouro (SP)	CPTM - Linha 9 - Esmeralda (SP)	Porto Maravilha (RJ)
Nº de famílias removidas	Aprox.500	Aprox. 400	Aprox. 800
Restrição ao acesso à indenização	Não	Sim	Não
Valor máximo da indenização (R\$)	120 mil	117 mil	62 mil
Valor médio recebido (R\$)	93 mil	83 mil	28 mil
Vínculo com MCMV	Não	Não	Sim
Em perímetro de OUC	Sim	Não	Sim
Demarcação de ZEIS/AEIS	Não	Não	Sim
Possibilidade de reassentamento no mesmo lote ou em local próximo	Sim	Sim	Não, a 50 km de distância, em conjunto do PMCMV
Indenização composta por	Tempo de posse e benfeitoria	Tempo de posse e benfeitoria	Apenas benfeitoria
Porcentagem que optou por indenização	70%	30%	20%

Fontes: Relatórios da CDHU sobre convênios, 2012. FÓRUM COMUNITÁRIO DO PORTO, 2011. Tabulação própria, 2015.

3 | Processo de escuta: o porquê da opção pela indenização

3.1. Questões principais

A inquietação da grande maioria das famílias afetadas pela obra do Monotrilho ter optado por receber indenização somou-se com a visão técnica de que a opção pela unidade habitacional seria a melhor delas. (1) Era preciso compreender as motivações que levaram à opção pela indenização e não pela unidade habitacional. Além disso, considerando os valores praticados, (2) era desejável que as famílias que optaram por indenização tivessem feito uma boa opção, ou seja, tivessem se relocado para soluções habitacionais definitivas e acessíveis, visando sua permanência, mas também a ausência de riscos e ameaças de remoções nas unidades para onde migraram.

3.2. Metodologia

A metodologia utilizada na pesquisa foi a participativa na qual atuei diretamente e durante a análise dos dados houve uma reflexão a respeito.

Elaboração e aplicação dos questionários

A elaboração do questionário piloto ajudou na definição de algumas chaves de estruturação da pesquisa, a partir das quais abordaríamos as motivações que levaram à indenização (primeiro grande tema) e como estavam hoje após essa decisão (segundo grande tema).

Em razão do envolvimento desta pesquisadora com as famílias durante a remoção da área, optou-se por outras pessoas aplicarem o questionário, foram gravadas e transcritas

as aplicações dos mesmos, uma vez que as famílias poderiam associar a minha imagem diretamente à CDHU e, assim, os resultados saírem enviesados. Foram contratados e treinados dois pesquisadores, um com formação em Ciências Sociais e Mestrado em Antropologia e outro formado em Psicologia, cada um aplicou cerca de 50% da amostra.

As orientações passadas aos pesquisadores foram divididas em dois momentos: o questionário e a postura do pesquisador. Na primeira parte do treinamento, os pesquisadores foram orientados sobre as questões referentes as perguntas do questionário, o que cada uma tinha como finalidade e sua forma de aplicação.

Na parte que envolvia a postura desejada, foram orientados a agendar as entrevistas por telefone explicando para os entrevistados o motivo do contato e para qual finalidade a pesquisa se aplicava, quem tivesse interesse seria visitado em horário e local agendados (de preferência em sua residência) para a aplicação do questionário, as entrevistas foram gravadas com o consentimento dos entrevistados.

Censo ou amostra?

A ideia inicial era desenvolver uma pesquisa censitária, porém, com a dificuldade de se encontrar as famílias e a escassez de recursos, a amostragem se provou o caminho mais viável. A amostra estipulada foi de 20%, com a finalidade de escapar dos altos percentuais de margem de erro, o que representa 65 entrevistas em números absolutos, dentro de um universo de 332⁴ famílias que optaram por indenização. Outro recorte consistiu em observar apenas as que optaram por indenização, que daria para responder às duas questões principais propostas.

O tipo de amostra utilizada foi a estratificada proporcional, considerando como parâmetros: setor de residência na área e faixa de indenização de maneira proporcional e, assim, aproximar ao máximo a amostra do universo total.

⁴ Este número se refere ao total de optantes pela indenização à época da pesquisa (2015).

A faixa 1 de indenização e setor 6 não tiveram incidência significativa para entrar na amostra.

Tabela 3 – Distribuição da amostra

Nº de entrevistas (faixa x setor de intervenção) - Amostra	Setor 1 Comando	Setor 2 DER	Setor 3 Buraco Quente	Setor 4 Esparsas	Setor 5 Buté	Setor 6 Rua Alba	Total
Faixa 1 (0 a R\$ 24.000)	0	0	0	0	0	0	0
Faixa 2 (R\$ 24.001 a R\$ 48.000)	1	1	3	1	0	0	6
Faixa 3 (R\$ 48.001 a R\$ 72.000)	3	1	6	0	0	0	10
Faixa 4 (R\$ 72.001 a R\$ 96.000)	4	4	9	1	1	0	19
Faixa 5 (R\$ 96.001 a R\$ 120.000)	12	2	12	3	1	0	30
<i>Total de entrevistas</i>	<i>20</i>	<i>8</i>	<i>30</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>65</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Não foi possível atingir este número, a pesquisa se conformou com 47 entrevistas dentro de um universo de 332 famílias optantes pela modalidade de indenização. Atribuiu-se a isso a grande dispersão das famílias no território pós-remoção, pois apesar de termos acesso aos dados de endereço e telefones que foram informados à época, nada garantia que continuavam os mesmos (o que se confirmou na maior parte das tentativas), pois em alguns casos o intervalo de tempo entre remoção e entrevista foi de dois anos e meio.

Tabela 4 – Distribuição das entrevistas realizadas

Nº de entrevistas realizadas (faixa x setor de intervenção)	Setor 1 Comando	Setor 2 DER	Setor 3 Buraco Quente	Setor 4 Esparsas	Setor 5 Buté	Total
Faixa 2 (R\$ 24.001 a R\$ 48.000)	0	1	2	0	0	3
Faixa 3 (R\$ 48.001 a R\$ 72.000)	2	0	3	0	0	5
Faixa 4 (R\$ 72.001 a R\$ 96.000)	4	1	9	0	0	14
Faixa 5 (R\$ 96.001 a R\$ 120.000)	12	2	9	1	1	25
Total de entrevistas realizadas	18	4	23	1	1	47
<i>Diferença entre esperado e realizado</i>	<i>-2</i>	<i>-4</i>	<i>-7</i>	<i>-4</i>	<i>-1</i>	<i>-18</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Entre fevereiro e maio de 2015 foi feito contato telefônico com as famílias, apresentada a pesquisa e solicitado agendamento de entrevista, o pesquisador se deslocaria até a moradia atual. O gráfico abaixo categoriza os contatos com as famílias e explica o motivo de não termos atingido a amostra estabelecida inicialmente:

Gráfico 6 – Categorização dos contatos

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Questionário

O questionário utilizado foi o semiestruturado, o que facilitou a tabulação dos dados por ter poucas questões abertas. A centralidade da pesquisa, o que norteou a elaboração das questões principais para o seu desenvolvimento e do questionário foram:

Por que optaram pela indenização, divididas em motivações pessoais, ambientais, desconfiança institucional, entre outros:

- (i) a falta de confiança no poder público, traduzida, por exemplo, em desconfiança de que o reassentamento aconteceria no mesmo lugar ou desconfiança de que tardará muito para ser construído o empreendimento. Ou ainda, de que o projeto a ser construído não será igual ao que foi informado (quantidade de unidades habitacionais, tipologia, formas de pagamento do financiamento);
- (ii) dificuldade em encontrar um lugar para morar com o auxílio-moradia de R\$ 400 reais (à época), inviabilizando a espera pela nova unidade;
- (iii) possibilidade de utilizar os valores obtidos nas indenizações para outros fins ou mesmo para habitações informais, optando por manter-se na condição anterior, precária e informal;
- (iv) pelo desinteresse em morar em apartamento, considerando os arranjos familiares (famílias numerosas) e de trabalho (casa possibilita uso misto) associados à tipologia habitacional;
- (v) temor de não conseguir pagar impostos, além da prestação e do condomínio da nova unidade, estimado em R\$ 200 reais pela CDHU;
- (vi) ainda, havia a preocupação com o ruído do transporte e a eventual necessidade de barreiras sonoras face à proximidade dos edifícios com as estruturas do Monotrilho;
- (vii) pelo desejo de mudar já existente, para outro bairro próximo das suas redes familiares ou de amigos, possibilitando dentre outras coisas, economizar com outros temas cobertos pela rede pública de serviços. Ou mesmo de retornar à sua cidade de origem e, eventualmente, adquirir um imóvel em cidades com um quadro imobiliário menos acirrado, e com oferta de imóveis a valores mais baixos;
- (viii) alternativa de recursos para que, somados a outros que a família já tenha, consigam dar entrada em um imóvel novo ofertado no mercado para faixa de rendas mais baixas;

(ix) pelo fato de mais de um membro da família/rede de relacionamentos conseguir a indenização e, juntos, conseguirem comprar um outro imóvel; entre outros.

E para onde (e de que forma) foram, em que utilizamos conceito de gentrificação e questões associadas ao conceito e não apenas às distâncias em relação à ocupação inicial.

O questionário aplicado possui cerca de 30 perguntas entre abertas e fechadas, essa escolha se deu por entendermos a complexidade do tema abordado – permitindo que a percepção, crenças, comportamento, opinião, sentimentos, etc. se combinassem com balizas apresentadas pela organização do questionário e foi dividido em três blocos: (i) caracterização da família e da edificação; (ii) condições urbanísticas atuais; e (iii) questões motivadoras da opção por indenização e desdobramentos.

As entrevistas foram realizadas nas atuais residências das famílias (majoritariamente), o que facilitou a observação do pesquisador sobre o que estava sendo relatado pelo pesquisado, incrementando a análise dos dados.

Para além das questões orientadoras supracitadas, o questionário foi baseado numa ferramenta desenvolvida pela equipe do LabCidade (Laboratório Espaço Público e Cidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP) de avaliação de inserção urbana para os empreendimentos de Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (Manual LabCidade, 2014, p. 3):

Seu objetivo é oferecer parâmetros objetivos relativos a avaliação da localização, integração com o entorno e desenho urbano dos empreendimentos, para serem utilizados tanto pelas equipes técnicas de aprovação de projetos nas Prefeituras como por técnicos encarregados pela aprovação dos empreendimentos na CAIXA e Ministério das Cidades.

A ferramenta se divide em três temas de indicadores que deveriam ser avaliados para apontar se o empreendimento “tende a produzir padrões aceitáveis de inserção urbana” (Ibdem, p. 3), são eles: transporte, oferta de equipamentos (comércio e serviços), desenho e integração urbana. Considerando as diferentes dinâmicas – entre os

moradores de empreendimento do MCMV e as famílias aqui pesquisadas –, a ferramenta foi utilizada como forma de entender se a nova moradia garantia qualidades urbanísticas para as famílias como transporte, equipamentos públicos, lazer, entre outros, e alguns resultados estão expressos mais abaixo.

O bloco de caracterização da família e da edificação nós dá a possibilidade de analisar temporalmente a vida destas famílias, pois as perguntas foram propositalmente similares às do arrolamento da CDHU a fim de serem comparadas futuramente.

3.3. Análise e resultados

A análise dos dados colhidos em campo se deu a partir de seus cruzamentos com as ideias que permeiam a pesquisa, das hipóteses levantadas durante o percurso.

Esse processo iniciou-se antes do exame de qualificação para a produção de dados iniciais que compuseram este momento de avaliação e reorientação por parte da banca. Posteriormente, os dados foram consistidos novamente com a finalidade de se aparar arestas apontadas no exame.

Nesse processo de (re)escuta e aprofundamento, foi produzido o Apêndice C que consiste no fichamento dos áudios e, a partir deste, as bases para os pontos cruciais da análise foram delineadas, são elas: as questões mais concretas relativas ao território e as mais subjetivas que se referem às escolhas e preferências das famílias removidas que optaram pela indenização.

O conceito de “rede” foi amplamente vocalizado pelos pesquisados, tanto no que diz respeito aos serviços e equipamentos públicos quanto numa dimensão mais simbólica referente às redes de relacionamentos que possuíam pré-remoção. Portanto, este conceito perpassa os dois âmbitos desta análise.

Eduardo Marques em sua tese de livre docência (2007) aponta a importância das redes sociais na análise das sociedades urbanas:

O fundamento teórico básico da análise de redes sociais é que os fenômenos sociais têm como suas unidades básicas as relações sociais, e não os atributos dos indivíduos. Neste

sentido, o mundo social seria constituído ontologicamente por padrões de relação de vários tipos e intensidades em constante transformação. (Marques, 2007, p. 35).

Em outras palavras, não é possível interpretar os fenômenos sociais por meio de análises individualizantes, pois a sociedade pós-moderna se relaciona em rede, em redes de assistência - cumprindo o papel do Estado – e em redes sociais (de relacionamentos, como chamamos aqui), nas quais as pessoas estão ligadas por nós que refletem valores afins, como o território, a condição social, as lutas, etc.

Condição do território

As questões do questionário (ver Apêndice A) que investigam as condições do território tiveram como principal intenção entender as diferenças entre a relação das famílias afetadas com a cidade pós-remoção e suas moradias atuais em comparação ao que viviam antes de serem removidas, afinal as respostas dadas pelos pesquisados certamente abordariam de maneira comparativa este elemento.

Seguindo essa linha, um dos fatores avaliados foi o tamanho do deslocamento em quilômetros (km) entre o ponto inicial (Campo Belo) e a moradia atual:

Tabela 5 – Deslocamento das famílias

Deslocamento (em quilômetros - km)	Total
Até 5	5
De 5,1 a 10	20
De 10,1 a 20	18
Mais de 20,1	4
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Nota-se que aproximadamente 90% dos entrevistados tiveram um deslocamento superior a cinco quilômetros em relação à localização da moradia removida, sendo que 46% mudaram para mais longe do que dez quilômetros. Essa distância impõe uma mudança completa na vida dos afetados, uma vez que todo o circuito de redes de

assistência e relacionamentos teve de ser modificada (escola, posto de saúde, vizinhos, etc.), exceto nos casos em que a família obrigatoriamente incorpora o tempo de deslocamento na rotina diária e mantém as atividades nos locais próximos ao ponto da remoção – um exemplo frequente disto é o trabalho.

A tabela a seguir aponta para um dado importante, dentre os 21 entrevistados que trabalham⁵, 50% levam mais de 1 hora entre a casa e trabalho.

Tabela 6 – Tempo de deslocamento trabalho-casa

Tempo deslocamento trabalho-casa	Total
Trabalha em casa	1
Sem informação*	1
Até 30 minutos	2
Mais de 2 horas	4
Entre 30' e 1 hora	7
Entre 1 e 2 horas	7
Quem respondeu não trabalha	25
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

* pesquisador não perguntou.

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

De acordo com a tabela 5 acima, que observou o deslocamento entre o ponto de remoção e a atual residência, a faixa mais expressiva - que compreende entre 5,1 e 20 quilômetros percorridos no processo - abrange mais de 80% da amostra que se deslocou em direção a distritos mais periféricos que o de origem - na direção, principalmente, da Zona Sul - como podemos observar na tabela que segue que tratou dos distritos de destino.

⁵ Todas as respostas às perguntas do questionário eram baseadas na percepção de quem respondia, o que muitas vezes não coincidia com quem trabalhava na residência.

Tabela 7 – Distritos de destino

Distritos de destino	Total
Campo Grande	1
Capão Redondo	1
Jardim Ângela	1
Vila Andrade	1
Campo Limpo	2
Campo Belo	3
Outros municípios (Francisco Morato e Itapeceira da Serra)	4
Cidade Dutra	4
Grajaú	4
Pedreira	5
Jabaquara	6
Cidade Ademar	15
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

A CDHU já tinha elaborado um mapeamento das famílias que optaram por indenização, apenas das que informaram endereço de destino, no período mais intenso da remoção, entre 2012 e 2014. Este mapeamento já sinalizava para esta dispersão, como se pode ver pelo mapa que segue.

Houve uma migração para bairros mais periféricos, preferencialmente mais ao sul do município com ênfase no distrito de Cidade Ademar.

Mapa 14 – Dispersão de todas as famílias que optaram por indenização (as que informaram endereço de destino)⁶ e dispersão apenas das 47 famílias da amostra (à direita)

Fonte: CDHU, 2012. Elaboração própria, 2015.

Das três famílias que permaneceram no Distrito Campo Belo, uma mudou-se para a Favela do Piolho (próxima a um dos setores removidos), outra foi beneficiada com unidade habitacional da prefeitura que já estava em fase de construção à época da remoção e a terceira comprou uma casa em área regular (sem escritura), do outro lado da Avenida Washington Luís, local que também já sofreu processo de urbanização pela prefeitura.

O mapa abaixo relaciona endereço de destino com o *layer*⁷ de favelas da base de dados GeoSampa Mapas, da Prefeitura de São Paulo. Por essa base de dados, apenas 4 famílias foram morar em favelas em outros distritos, embora 31 moradias estejam em até 100 metros ou menos de alguma favela.

⁶ Importante ressaltar que as escalas dos mapas apresentados ao longo da dissertação diferem de acordo com a sua natureza e as possibilidades apresentadas à época para suas respectivas elaborações.

⁷ Base de informação temática sobre o território.

Mapa 15 – Dispersão dos entrevistados sobre layer de favelas do município

Fonte: GeoSampa Mapas, 2016. Elaboração própria, 2017.

Esse dado de deslocamento relacionado à informação dos distritos de destino, por si só, aponta para uma mudança concreta na relação destas famílias com a cidade, uma vez que mais tempo no deslocamento é uma forma de dominação do tempo-espaço do território urbano pelas classes mais ricas, o que aumenta a segregação.

Villaça (2011, p. 57) afirma que “No espaço urbano, como em outras esferas sociais, a dominação social se faz mediante desigual distribuição, entre as classes sociais, dos frutos do trabalho”. As diferentes classes sociais tendem a se apropriar de forma muito diferente e desigual do espaço urbano, tanto em termos de investimentos públicos como nos efeitos cotidianos da desigualdade socioespacial sobre os mais pobres que costumam arcar com os custos em maiores deslocamentos para longe das áreas centrais e valorizadas da cidade.

Curiosamente, as famílias pesquisadas foram removidas para implantação de um projeto de mobilidade urbana do qual não vão usufruir e, provavelmente, tiveram sua qualidade de vida piorada no quesito mobilidade.

Quando questionadas a respeito da qualidade do transporte público na moradia atual, a modalidade “ônibus” é a única que possui cobertura total, apesar de não ser boa em mais de 60% dos casos. O metrô, quando existe, tem a tendência de ser melhor avaliado em comparação ao ônibus, ao contrário do trem que teve uma avaliação majoritariamente ruim na percepção dos pesquisados (ver tabela abaixo).

Tabela 8 – Qualidade do transporte

Qualidade do transporte	Ônibus	Metrô	Trem	Outros (Van/lotação/trólebus/atende)
Bom	17	13	2	7
Mais ou menos	16	3	2	-
Ruim	14	5	11	4
Não existe	-	26	32	36
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>	<i>47</i>	<i>47</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Em seguida temos uma avaliação da qualidade da moradia, a pergunta é aberta e, possivelmente, também pela proximidade com a questão da qualidade do transporte apresentou respostas que traziam à tona a dimensão da localização associada à rede (de assistência e relacionamentos).

Dos 47 entrevistados, 27 deles fizeram ressalvas à qualidade da moradia atual, com referência aos problemas relacionados à localização (direta ou indiretamente). Enquanto 20 consideraram a moradia boa (13) ou ótima (7), sem qualificar os motivos.

Nota-se com isso, como já mencionado anteriormente, que há uma comparação na avaliação dos pesquisados entre a qualidade das moradias (pré e pós-remoção), tanto na questão estrutural quanto na de localização e certamente uma preferência pela casa e localização anteriores à remoção.

Tabela 9 – Qualidade da moradia

Qualidade da moradia atual	Total
Longe das atividades cotidianas	1
Boa, exceto pelo barulho do Autódromo	1
Regular, a casa é pequena comparada a anterior	1
Boa, mas a casa removida era melhor (tamanho, acessibilidade, serviços, etc.)	1
Sente falta da rede de relacionamentos	1
Regular	2
Regular (gosta do local, mas não da estrutura)	2
Pequena e longe dos serviços	2
Regular (não gosta do local, mas gosta da estrutura)	3
Péssima	3
Ruim	4
Terreno é bom, mas a casa e/ou localização ruim	6
Ótima	7
Boa	13
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

O dado acima é refletido na percepção dos entrevistados também na oferta de locais de lazer, pois mais de 50% afirmaram que não existem esses locais no entorno de sua atual moradia.

Tabela 10 – Locais de lazer

Locais de lazer próximos à moradia	Total
Não sei	1
Sim, sem manutenção	2
Sim, mas não frequenta	4
Sim	14
Não	26
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

As três tabelas a seguir são a sistematização das perguntas elaboradas a partir da ferramenta de mensuração de inserção urbana do LabCidade, no geral as novas moradias

parecem estar em locais assistidos por comércio e serviços (públicos e privados), mas se relacionarmos com a questão da qualidade da moradia (tabela 9), podemos concluir que apesar de haver volume considerável de equipamentos que conformam a rede de assistência, nos locais onde foram morar (mais periféricos) a qualidade é pior.

Tabela 11 – Equipamentos públicos e serviços a 15 minutos a pé (LabCidade)

Até 15' a pé	Sim	Não	Não sei	Total
Creche	30	15	2	47
EMEI	40	6	1	47
Área livre de lazer	16	31	0	47
Mercado	36	11	0	47
Açougue	35	12	0	47
Padaria	45	2	0	47
Farmácia	37	9	1	47
Restaurante/Lanchonete	32	13	2	47
Salão de beleza	43	4	0	47
Academia	31	14	2	47
Lotérica ou caixa eletrônico	32	15	0	47
Assistência técnica	26	18	3	47
Loja material de construção	35	11	1	47

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Outro dado interessante de se destacar, alguns locais apresentaram muitas respostas negativas, principalmente: museu, teatro, bibliotecas públicas, instituições de ensino superior, áreas para práticas esportivas.

Tabela 12 – Equipamentos públicos e serviços a 20 minutos a pé ou 30 minutos de transporte público (LabCidade)

20' a pé ou 30' de transporte público	Sim	Não	Não sei	Total
Escola Púb. Fundamental	35	10	2	47
Escola Púb. Médio e/ou Técnico	26	15	6	47
UBS	30	15	2	47
Farmácia	41	6	0	47
Áreas para práticas esportivas	22	21	4	47
Supermercado	44	3	0	47
Lotérica ou caixa eletrônico	44	3	0	47
Instituição de Ensino Superior	21	22	4	47
CRAS	19	17	11	47
Biblioteca Pública	7	29	11	47
Delegacia	28	18	1	47
Centro Médico ou clínicas especializadas	19	22	6	47
Correios	33	12	2	47
Loja de roupas, calçados	40	7	0	47
Lojas de eletroeletrônicos	34	12	1	47
Restaurante	38	7	2	47
Banco	36	11	0	47
Escritório ou consultório	31	14	2	47
Livraria ou papelaria	32	15	0	47
Assistência técnica	36	6	5	47
Escola de línguas ou informática	24	13	10	47

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Tabela 13 – Equipamentos públicos e serviços a 1 hora de transporte público (LabCidade)

1 hora de transporte público	Sim	Não	Não sei	Total
Hospital público	42	4	1	47
Poupatempo, INSS, subprefeitura, etc.	36	11	0	47
Instituição de Ensino Superior	31	13	3	47
Banco	47	0	0	47
Cinema	32	13	2	47
Parque urbano, Estádio, Ginásio	19	24	4	47
Teatro	13	29	5	47
Museu	8	34	5	47
Hipermercado	37	9	1	47
Cartório	31	9	7	47

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Porém, quando buscamos outras fontes para confrontar a percepção do pesquisado, percebemos que há uma diferença entre o que não existe e o que existe e ele não conhece, o que nos leva a acreditar que muitas respostas negativas funcionaram como “não sei”, pois como são equipamentos pouco utilizados ou, ainda, elitizados não fazem parte da percepção do pesquisado (ver mapa abaixo), ou seja, não cumprem sua função social apesar de existirem no tecido urbano mais periférico.

Mapa 16 – Mapa dos distritos de maior destino dos pesquisados e layers dos equipamentos que tiveram pouca frequência nas respostas*

*museu, teatro, bibliotecas públicas, áreas para práticas esportivas, exceto instituições de ensino superior.

Fonte: GeoSampa Mapa, 2016.

À medida que o fichamento das entrevistas foi sendo produzido, percebeu-se que há mais famílias “pesquisadas” do que 47. Explicamos: isso decorre do fato de haver coabitação entre famílias que optaram por indenização com outras famílias que optaram por unidade habitacional e, portanto, não fazem parte do escopo da pesquisa, neste caso as famílias que optaram por unidade habitacional e aguardam com parentes a entrega da unidade, quatro no total (ver tabela a seguir).

Tabela 14 – Coabitação

Há coabitação?	Total
Não	27
Não, mas comprou com outra família que recebeu indenização	4
Sim, com outra família que recebeu indenização	6
Sim, com outra família que também recebeu indenização e, ainda, abriga parentes que aguardam unidade habitacional	2
Sim, parente aguardando unidade habitacional	4
Sim, sem junção de indenizações	4
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Mesmo com uma taxa de coabitação elevada, as famílias pesquisadas não são muito numerosas, o mais comum é haver famílias de três pessoas (32%), única categoria não acoplada a outras na tabela abaixo, pois possui maior frequência.

Apenas quatro famílias possuem 7, 8 ou 9 componentes (menos de 10% do total).

Tabela 15 – Número de moradores por domicílio

Número de moradores por domicílio	Total
1 e 2 moradores	11
3 moradores	15
4, 5 e 6 moradores	17
7, 8 e 9 moradores	4
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

* há que se considerar os casos de coabitação em que ambas as famílias/indivíduos receberam atendimento.

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

O déficit habitacional é calculado pela Fundação João Pinheiro pelo tripé precariedade, coabitação familiar e ônus excessivo com aluguel. Para caracterizar coabitação foram utilizados os parâmetros da Fundação, que foram alterados a partir de 2007 em razão do maior volume de dados disponíveis oriundos dos Censos realizados a cada dez anos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2013, p. 15):

A coabitação familiar foi o componente que mais sofreu alterações. Nos primeiros cálculos do déficit habitacional, a coabitação familiar compreendia a soma das famílias conviventes secundárias que viviam junto com a família principal, no mesmo domicílio, e das que viviam em cômodos. A partir de 2007, a disponibilidade de informações reduziu o déficit apenas as famílias conviventes secundárias que declararam intenção de constituir um domicílio exclusivo. A identificação dessas famílias foi possível devido à inclusão de um quesito específico na PNAD de 2007.

Assim, a partir deste olhar – identificando as famílias que dividem os domicílios de maneira não consentida – a taxa de coabitação entre os pesquisados é de cerca de 35%, seja entre famílias que receberam atendimento pelo mesmo programa de remoção ou não. A taxa de coabitação familiar em 2010 nas regiões metropolitanas foi de 5,5%

(Fundação João Pinheiro, 2013, p. 35), quase sete vezes menor que a coabitação entre os pesquisados.

Há também aquelas famílias (4) que apesar de terem juntado suas indenizações para comprar um imóvel, não se consideram coabitantes não consentidos, ou seja, não acham que precisam de uma nova moradia. São casos nos quais as casas possuem pavimentos ou separações que conferem privacidade e conforto às famílias. Inclusive, a convivência entre elas é celebrada, já moravam próximas antes da remoção e quiseram garantir a manutenção deste laço, o que claramente ocorreu também com as famílias pesquisadas que coabitam, porém de acordo com as entrevistas, estas últimas desejam ter mais espaço e separação entre as moradias.

A incidência de coabitação está diretamente relacionada à renda, todas (100%) as famílias que coabitam declararam ter rendimentos inferiores a três salários-mínimos⁸ (ou não terem renda), o que expande a correlação apresentada pela Fundação João Pinheiro (sobre as bases do Censo 2010) - 70% dos domicílios coabitados tem renda de até 3 salários-mínimos ou não possuem renda.

É verdade que a renda utilizada aqui nesta pesquisa é a renda familiar, não a domiciliar como a Fundação João Pinheiro passou a utilizar⁹, refletindo uma diferença real entre os rendimentos identificados em cada caso. Destaca-se, porém, que a escolha pela renda familiar se deu em razão de a pesquisa de cadastramento feita pela CDHU em 2012 ter utilizado este método de aferição de renda como parâmetro, assim, essa pesquisa pode se remeter e comparar à situação das famílias antes da remoção, como veremos a seguir.

⁸ O valor do salário-mínimo à época da pesquisa (2015) era de R\$ 788,00.

⁹ “Nos últimos estudos publicados (2007 e 2008) utilizou-se para o cálculo do componente a renda familiar, composta pela renda da família principal mais a renda da família secundária convivente não déficit. Na metodologia adotada no presente estudo, optou-se por utilizar a renda domiciliar, pelo fato de não é possível identificar, dentre as famílias conviventes secundárias, aquela(s) não déficit e, portanto, compor a renda familiar, juntamente com a renda da família principal. Ressalta-se que esse ajuste pode subestimar os resultados já que a renda domiciliar tende a ser maior do que a renda familiar.” (Fundação João Pinheiro 2013, p.18).

Gráfico 7 – Comparação entre as rendas dos 47 pesquisados pré-remoção e pós-reassentamento

Fonte: CDHU, 2012; Pesquisa de campo, 2015.

Observando o gráfico da renda comparada, nota-se que houve uma piora na renda das famílias, a faixa entre acima de 2 até 3 salários-mínimos que concentrava cerca de 23% dos pesquisados passou a ter apenas 6% do total. Houve um incremento da faixa de 0 a 1 salário mínimo e diminuição na de acima de dois até três.

É importante mencionar que a CDHU possui regras de comercialização que restringem seu público-alvo para as famílias entre 1 e 10 salários-mínimos, excluindo de seu escopo as famílias sem renda ou com renda abaixo de 1 salário mínimo com a justificativa de que uma família nestas condições não tem capacidade financeira de financiar e/ou arcar com as despesas de uma unidade habitacional. Desta forma, caso a família declarasse que não possuía renda, estaria fora das regras de atendimento da Companhia e deveria sair de sua casa sem qualquer contrapartida do poder público.

Porém, como havia uma flexibilização da maneira de declarar renda, a autodeclaração - para os que não tivessem vínculo formal de trabalho -, as famílias que declaravam renda

abaixo de 1 salário mínimo eram orientadas a fazer um autodeclaração com o valor mínimo de 1 salário, assim não teriam restrições ao atendimento habitacional.

Isso valia para todas as famílias, inclusive as que optassem por indenização, pois a oferta da UH e indenização só era feita após a habilitação (entrega de documentos) das famílias.

Assim, é possível justificar um aumento na faixa de 0 a 1 salário mínimo, incrementada pelos sem renda ou renda inferior a 1 salário, o que não há na renda da amostra em 2012.

Avaliamos na pesquisa outro aspecto que compõe o déficit: a precariedade, que é caracterizada por domicílios improvisados e rústicos¹⁰, respectivamente, aqueles que não são casas, mas servem como abrigo (imóveis comerciais, barracas, viadutos, etc.) e aqueles que por precariedade na edificação apresentam risco de contaminação por doenças, são insalubres.

Houve uma diferenciação entre os olhares do pesquisador de campo, do entrevistado e o meu. Quando da tabulação deste dado, ficou perceptível que por vezes a resposta anotada no questionário não correspondia com o áudio ou com outros aspectos como as imagens das fachadas das casas (Apêndice C). Para exemplificar, (re)tabulamos essa informação de acordo com as diferentes visões:

Tabela 16 – Precariedade da moradia

Moradia é precária?	Sara	Pesquisador	Entrevistado
Sim	13	8	6
Não	34	39	32
Não perguntado ao entrevistado	-	-	9
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>	<i>47</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Houve um aumento significativo entre o que o pesquisador de campo anotou e a minha percepção (5 casos) cuja a base se deu por meio dos áudios, imagens e informações sobre o território de destino, como o mapa 15 de sobreposição dos endereços de destino com

¹⁰ Fundação João Pinheiro, Relatório de Déficit Habitacional Municipal, 2013, p.14.

o *layer* de favelas da Prefeitura, em que apontamos que mais de 65% da amostra encontrava-se a 100 metros ou menos de um tecido urbano considerado precário.

Por vezes, as imagens revelam sem mostrar, pois em alguns locais não há fotografia disponível das fachadas das casas, já que são territórios onde *Google Street View* não se permite alcançar.

Todos os casos de precariedade apontados pelo próprio morador estão englobados nas incidências dos demais observantes, o que demonstra um alinhamento das percepções, bem como um respeito pela opinião do morador. Embora haja – por um erro de aplicação – nove casos em que os entrevistados não foram sequer questionados.

O dado de precariedade utilizado no cruzamento dos dados é o que representa o meu olhar sobre o assunto, embora o dado deva ser relativizado por ter sido avaliado por questões subjetivas dos áudios das entrevistas e avaliação das fotos das fachadas das novas moradias, além das efetivas respostas dos entrevistados e anotações dos pesquisadores. Há que se admitir que abordagem do questionário para essa questão não foi suficiente, ainda que expresse um parâmetro importante de análise.

Tabela 17 – Situação do imóvel x precariedade

Situação do imóvel	Não precária	Precária	Total
Casa em área irregular	7	8	15
Casa em área regular, sem escritura	6	-	6
Casa regularizada, com escritura	21	5	26
<i>Total Geral</i>	<i>34</i>	<i>13</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

A precariedade nos remete imediatamente (e superficialmente) à situação de regularidade dos imóveis de destino. Surpreendentemente, cerca de 46% das famílias entrevistadas afirmam terem comprado imóveis com escritura – aproximadamente 20% destas foram consideradas precárias.

Tabela 18 – Situação do imóvel x condição de ocupação

Situação do imóvel x condição de ocupação	Alugada	Financiada	Própria	Total
Casa em área irregular	3	-	12	15
Casa em área regular, sem escritura	1	-	5	6
Casa regularizada, com escritura	4	5	17	26
<i>Total</i>	<i>8</i>	<i>5</i>	<i>34</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

O que não surpreendeu foi a alta taxa de reassentamento das famílias em imóveis próprios, independentemente da situação do imóvel, quase 83% dos entrevistados. Sendo que duas das oito famílias que estão morando em casas alugadas, afirmam terem comprado terreno com a indenização e estão construindo, ampliando o número de proprietários (87%).

O sonho da casa própria, sem dúvida, é um ideal que se torna bem concreto a partir de políticas públicas que privilegiam este tipo de posse, por exemplo BNH ou PMCMV. Entretanto, há um aspecto irrefutável para o incremento da qualidade de vida, principalmente, das classes mais baixas. Os valores pagos com aluguel, mesmo em áreas irregulares, costumam superar os 30% recomendados para comprometimento da renda das famílias, que no geral possuem salários muito baixos, afetando diretamente a alimentação, saúde, educação, vestuário e outras condições básicas à sobrevivência, assim, é compreensível que haja uma preferência pela casa própria.

Reforçando esse argumento, a pesquisa mostrou que metade das famílias que não compraram casa com a indenização e estão morando em imóveis alugados (4), estão enquadradas no déficit habitacional, com o ônus excessivo com aluguel – gasto com o aluguel igual ou superior a 30% da renda.

Foi perceptível que houve uma preocupação em comprar casas regularizadas, com escritura (46%), esse número representa 66% das casas próprias (com escritura ou não), mas o que tem maior peso é se sentir seguro cotidianamente em sua moradia.

Temos casos de famílias que moram hoje em condições precárias, apesar de terem comprado terreno regularizado e temos casos de famílias que apesar de não terem escritura do imóvel onde moram, sentem-se seguras e confortáveis na nova moradia.

Na análise da pesquisa, percebeu-se que apenas uma família conseguiu alcançar a regularidade da posse e manter-se perto do local de remoção (menos de 3 km do ponto de remoção), o que mostra que não é impossível, mas muito improvável. Outros três parentes desta família (também pesquisados) foram para locais distantes e não regularizados.

Avaliando os dados em comparação às teses clássicas que trabalham com o tema remoções compulsórias, temos algumas linhas de análise sobre o desdobramento da escolha pela indenização ou sua motivação para essa escolha:

- (i) Remoções ocasionaram maiores deslocamentos e distanciamento do percurso diário até o emprego;
- (ii) Possibilidade de comprar uma casa que permite ampliação – possuir um comércio no térreo, poder subir mais um pavimento, combinando geração de renda e ampliação da família – o que em um apartamento não é possível; e
- (iii) Famílias em geral voltam para condições precárias, eventualmente para outras favelas.

O primeiro item se confirma com a fala dos pesquisados e os dados de deslocamento, mesmo aqueles que se declaram satisfeitos com a escolha pela indenização e com a atual moradia, muitas vezes apontam para a piora no quesito deslocamento, o que tem a ver com as atividades cotidianas, seja trabalho, escola ou lazer.

Poucos são aqueles que preferiram a indenização por utilizarem a moradia de maneira mista (residência e comércio), menos de 5%, porém esta tese clássica não deixa de se aplicar neste caso, pois as regras urbanísticas que limitam a ocupação vão além do tipo de uso do imóvel numa unidade habitacional. A possibilidade de ampliação e o porte de animais em empreendimentos de interesse social, por exemplo, são regulados não apenas pelo Estado, como também pela relação com a vizinhança, fator amplamente mencionado como justificativa para a não escolha por unidade habitacional.

Embora, as famílias apontem como um fator de piora na qualidade de vida (na escolha pela indenização) a diminuição da rede de relacionamentos (a vizinhança se enquadra aqui), há uma relação distinta entre morar na favela e conviver com os vizinhos e morar numa UH e a relação que se deverá estabelecer neste novo momento.

Um exemplo disso é a proximidade mantida por algumas famílias pós-remoção, o Apêndice C informa o endereço de destino delas e em vinte casos (42%), há mais de uma família morando na mesma rua.

A tese de que as famílias, prioritariamente, voltam a morar em áreas precárias não se confirma totalmente. Como discutido anteriormente há um número razoável de famílias que compraram casas com escritura, que consideram ótima ou boa, em bairros com equipamentos sociais. Há um número pequeno de imóveis irregulares e considerados precários.

O que se percebe no mapa 15 é que mesmo as que não estão exatamente dentro de favelas (90%), estão muito próximas delas (100% - em até 500 metros), o que pode ter como efeito a incorporação das estatísticas de menor inserção urbana dos locais de moradia – periferia consolidada.

Subjetividade e escolhas

Partindo para a dimensão simbólica do processo, alguns aspectos foram mais dominantes, principalmente na escuta dos áudios associados à história pré-remoção.

Burlas

Um processo de remoção de uma área afetada por um projeto de mobilidade urbana que prevê a remoção total dos locais afetados é um momento que traz consigo algumas limitações para o poder público, essas limitações podem ser refletidas em burlas por parte dos afetados.

É sabido por quem trabalha na área de habitação que a remoção e suas condições não podem ser alardeadas¹¹, pois isso causa um inchaço na favela, muitas novas construções imediatamente antes e durante o processo de cadastramento, ou seja, pessoas que não moram lá mas dão um “jeito” de passar a morar sabendo que terão oportunidade de garantir um atendimento habitacional para si ou oportunidade de ganhar dinheiro com a comercialização de atendimentos.

Abaixo contaremos alguns casos de “proprietários da favela”, como o de Dona Rebeca¹², mas antes é importante lembrar que a fotografia realizada com o cadastramento das famílias pelo poder público é algo inerte e frágil e é através deste olhar sem alcance para as nuances que a vida das famílias é decidida, se vão ou não ter atendimento, quem será beneficiado ou não, enfim.

Apesar de haver um regulamento responsável por criar critérios para analisar as situações, não era incomum que elas o extrapolassem, gerando casos omissos, ou mesmo que a situação fosse polêmica e discricionária, o que dificultava a criação de padrões.

Há, pelo menos, duas famílias pesquisadas que são exemplo disso, ambas alegaram que tinham se separado, uma para se enquadrar no perfil de renda elegível ao atendimento e outra porque quis mudar de opção de atendimento (de UH para indenização).

Durante as entrevistas, elas relataram que sabiam que estavam burlando os critérios de atendimento, mas justificaram de maneira satisfatória para elas mesmas, a primeira alegou achar injusto não receber o atendimento, pois morava lá havia muitos anos, se remetendo ao direito de posse. A outra alegou ter sofrido pressões intensas do proprietário da casa que queria receber o valor de indenização pelo local.

Em situações formalizadas e regulares, há duas formas mais gerais de se usufruir de um imóvel, sendo titular e ocupante ou sendo apenas um dos dois. Na favela, há outras formas, por exemplo, o proprietário legal nunca é o ocupante ou o proprietário de fato.

¹¹ É condição obrigatória a ampla e participativa discussão do projeto com a população, anterior ao início das ações, mas não é o que muitas vezes acontece.

¹² Todos os nomes foram alterados com a finalidade de respeitar o anonimato das pessoas envolvidas.

O proprietário de fato é aquele que é dono da benfeitoria e pode ou não ser quem ocupa aquele local - direito de posse.

Esse direito pela propriedade é, em parte, respeitado pelos moradores da favela - inquilinos e vizinhos – assim como pelo próprio Metrô que pagou o valor referente à benfeitoria a todos os proprietários de fato.

No caso aqui relatado, uma liderança do Setor de remoção foi ao escritório de apoio técnico da CDHU solicitar a mudança de opção desta família, afirmando que o motivo era a separação do casal. Esta família era beneficiária da prefeitura e foi atendida posteriormente com UH na mesma rua da remoção, portanto não foi impactada de maneira irreversível por esta situação e, talvez, por esse fato tenha concordado em abrir mão do atendimento da CDHU. A história deste proprietário será relatada a seguir.

O “complexo” imobiliário do Joca

As nove casas que compunham o “complexo” alugado/cedido por Joca no Setor DER estão abaixo delimitadas pelas linhas laranja (Mapa 17). Todas foram cadastradas como alugadas, porém ao longo das negociações com a CDHU, laços de parentesco entre alguns dos ocupantes e Joca vieram à tona:

Tabela 19 – Inquilinos (e familiares) de Joca

Número CDHU	Situação
3	Única (real) inquilina que optou por UH e relatava frequentemente que era ameaçada por Joca, fez diversos Boletins de Ocorrência.
4	Responsável era ex-esposa de Joca, alegou que a sua unidade era mista (comércio e residência), apesar de todos saberem que morava em outro local
5	Filho de Joca e ex-esposa cadastrada (número CDHU 4) - não foi achado na primeira visita da CDHU (imóvel estava fechado), optou UH
6	Filha de Joca e ex-esposa cadastrada (número CDHU 4) - não foi achada na primeira visita da CDHU (imóvel estava fechado), optou indenização
7	Irmão de Joca, optou por indenização
8 e 9	Únicos inquilinos não aparentados, estes dois saíram da área antes da remoção, em contato feito pelo telefone à época alegaram terem sido expulsos de lá porque estavam recebendo ameaças de Joca por conta da indenização e desistiram do atendimento.
10	Optou por indenização, não tivemos notícias sobre se sofria assédio de Joca
11	Optaram inicialmente por UH, mas mudaram a opção por sofrer ameaças de Joca

Fonte: CDHU, 2012; Pesquisa de campo, 2015.

Joca reivindicou por muito tempo o atendimento habitacional pelas casas 8 e 9, inclusive no Ministério Público, pois ocupou o local após a saída dos inquilinos, porém não obteve êxito, e também não recebeu o valor da indenização pela benfeitoria, pois no Setor DER não eram pagas as benfeitorias por terem sido construídas pelo Departamento de Estradas e Rodagem (DER), a não ser em caso de comprovação de melhorias, o que não foi seu caso.

Mapa 17 – Complexo imobiliário e familiar de Joca

Fonte: CDHU, 2012; Elaboração própria, 2016.

Voltando ao caso mencionado acima, Dona Rebeca tinha uma edificação triposta no Buraco Quente, bem às margens da Avenida Washington Luís, já havia morado lá, porém por problemas com o tráfico¹³, decidiu sair e alugar as três casas. Quando ficou sabendo que o Metrô passaria lá e removeria suas casas, começou a tentar vendê-las, primeiro vendeu a térrea e cerca de um mês antes do cadastramento vendeu a mais alta, isso por si só já seria uma questão complicada para as pessoas que compraram e não sabiam da remoção.

Contudo, o que mais surpreendeu foi a atitude de Dona Rebeca com a inquilina da casa do meio, no dia do cadastramento Dona Rebeca estava lá na casa junto com a inquilina, querendo forjar sua moradia no local e, assim, ficar com o atendimento por ela. Como não conseguiu comprovar sua moradia no local e a inquilina conseguiu, não foi cadastrada e aí iniciou-se uma guerra de Dona Rebeca com a inquilina e a equipe técnica em campo.

A inquilina optou por UH, apesar da pressão da proprietária para que escolhesse a indenização e durante muito tempo após sua remoção ainda informava que recebia ameaças, o que corroborava com a atitude de Dona Rebeca com os técnicos da equipe em campo que sofreram muitas ameaças. Dona Rebeca não teve sucesso e acabou entrando com uma ação na justiça que foi indeferida.

O mercado imobiliário informal tomou corpo nas últimas décadas, há um crescente arranjo comercial que beneficia as pessoas que acumulam propriedades e passam a viver disso, por vezes deixam de morar no local e passam a apenas agenciar seus negócios no local. Pasternak aponta que essa característica está associada ao aumento da infraestrutura nas favelas (2016, p. 100):

A favela do século XXI não é mais, como se imaginava, um local de barracos de madeira, sem infraestrutura. Apresenta ainda um tecido urbano desorganizado e denso, com difícil

¹³ Segundo o que nos foi informado por moradores, Dona Rebeca alugava uma das edificações como local de estoque de armas e drogas, porém quando ficou sem receber o aluguel, denunciou os traficantes para polícia, o que promoveu uma batida policial no local, neste evento os policiais prenderam o principal traficante do núcleo. Assim, Dona Rebeca teve de sair da região, pois começou a sofrer ameaças, o que não a inibiu de continuar frequentando o Buraco Quente eventualmente, havia rumores de que ela é mãe de um miliciano do Rio de Janeiro, além disso o traficante detido supostamente queria acertar as contas pessoalmente com ela quando fosse solto.

acessibilidade. Nessas comunidades faveladas o acesso à moradia se dá, cada vez mais, através de um crescente mercado imobiliário, onde unidades são compradas e vendidas, num simulacro do mercado formal, e mesmo a terra invadida é frequentemente objeto de comercialização.

Lembramos que as favelas aqui tratadas estão num local central e de intenso assédio do mercado imobiliário formal, o que potencializa esse movimento de disputa pela terra.

Outros dois casos que também ganharam notoriedade, pois foram levados ao Ministério Público pelos moradores, foi o de um morador que cedia a edícula para sua cunhada (ambos idosos) e uma inquilina sem relação de parentesco com o proprietário de sua casa.

Ambas sofreram pressão para optar pela indenização, assim poderiam entregá-las aos “donos”, os casos chegaram ao MP e o promotor sugeriu que o Metrô e a CDHU não ofertassem mais indenização às famílias que eram inquilinas, especialmente aquelas duas. Ocorreu que a segunda, apesar de preferir a UH teve medo de voltar a morar no local e sofrer retaliação do proprietário, solicitou ao promotor que revogasse sua decisão, optou pela indenização e foi morar em outro bairro. A outra demorou mais de um ano para assinar o termo de adesão à UH com a CDHU após essa decisão, pois, de acordo com seu advogado, tinha medo de seu cunhado.

Tráfico e polícia, uma relação trágica

Numa favela, a polícia e os traficantes convivem numa frágil relação, podem ser considerados como as duas faces da mesma moeda.

A violência permeia o cotidiano destas famílias, muitas vezes, quando há conflito entre traficantes e policiais (por arrego ou vingança), os maiores prejudicados são as mulheres e crianças.

Considerando este cenário, sair da área é criar alternativas para além desta realidade, mas não soluciona o problema, pois nos lugares de destino é possível que tenham os mesmos problemas.

A Dona Mariquinha teve 14 filhos, (quase) todos nascidos e criados no Buraco Quente, apenas 4 eram maiores de idade (ou perto disso) quando do início da intervenção, e já tinham sido presos ou estavam presos naquele momento, sempre por participação no tráfico local. Isso valia também para seu marido, pai da maioria dos filhos.

Quando foi entrevistada, mencionou que a grande motivação pela indenização foi sair do circuito do tráfico local, embora tenha ido morar em local similar. A segunda grande motivação foi o tamanho da família, não tinha a menor possibilidade de se enquadrar num apartamento de interesse social já que durante a pesquisa nove pessoas moravam em sua casa.

Os casos acima, que serviram como ferramenta imagética para a linha de análise apresentada, mostraram elementos que permearam a escolha das famílias pela indenização, para além do valor da indenização.

A pesquisa de campo também abordou essa temática, a sensação já mencionada acima de que a indenização não seria capaz de promover o reassentamento das famílias e seria gasta para outros fins não se mostrou verdadeira.

Quando questionados sobre como gastaram a indenização, mais de 85% afirmaram terem comprado uma casa:

Tabela 20 – Em que investiu a indenização

Em que investiu a indenização?	Total
Comprou um comércio (salão de beleza)	1
Aluguel da nova moradia	2
Nada	2
Deu pro dono da casa removida	2
Somente compra de imóvel	15
Compra de imóvel e aluguel em período transitório e/ou usa para viver e/ou compra de terreno e/ou reforma/construção e/ou mobília e/ou saldar dívidas e/ou deu o que sobrou pro marido que a ameaçou	25
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Quando questionados sobre o motivo de terem optado pela indenização, três pontos são fundamentais: o descrédito para com o poder público, o ambiente da favela, o apartamento (e tudo o que o acompanha).

Tabela 21 – Por que optou pela indenização

Por que optou por indenização?	Total
Solucionar problemas financeiros	1
Porque tinha comércio em casa e não poderia continuar tendo no apartamento	1
Ameaça do proprietário da casa alugada ou marido	3
Para sair da vizinhança/tráfego e/ou descrédito no poder público com relação à data de entrega e localização do empreendimento e/ou liberdade de escolha do novo local de residência e/ou pressão para sair da área de remoção	12
<u>Não queria morar em apartamento</u> e ficar no aluguel até a entrega e/ou pagar financiamento e/ou morar em condomínio (desorganização, vizinhos) e/ou família é grande	13
<u>Não queria ou tinha como assumir financiamento do apartamento</u> e/ou custos do condomínio/demora na entrega e/ou apartamento pequeno e/ou valor do aluguel e auxílio-moradia e/ou descrédito no poder público	17
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Entretanto, essa escolha não ressoou majoritariamente de maneira positiva, aproximadamente 30% dos entrevistados disseram que a indenização não proporcionou nada a eles.

Tabela 22 – O que a indenização te proporcionou

O que a indenização te proporcionou?	Total
Saldar dívidas	1
Reformar e construir	1
Afastar os filhos do tráfico de drogas	1
Foi bom, mas queria moradia	1
Indenização só prejudicou	1
Segurança da posse (garantia de indenização justa se for removido(a) novamente), sair de região com tráfico de drogas	1
Casa maior	3
Realizar o sonho da casa própria (com escritura)	3
Moradia em local de preferência	4
Casa com terreno grande e escritura	4
Apenas compra do imóvel/terreno	4
Comprar imóvel e saldar dívida	4
Melhorar de vida	5
Nada	14
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Muitos (38%) alegaram que a indenização não foi a melhor opção, entre eles a metade justifica que o valor foi baixo. E dos que consideraram que a indenização foi a melhor opção, mais da metade afirma que foi melhor em comparação a alternativa, a unidade habitacional.

Tabela 23 – A indenização foi a melhor opção

A indenização foi a melhor opção?		Total
Respostas negativas (não)	Sai da minha casa para morar de aluguel	1
	A melhor opção seria ter construído antes de remover	1
	O melhor seria a moradia	1
	Minha escolha da nova moradia foi apressada, logo prejudicada, pelo método de pagamento da indenização (pagamento de 50% do valor antes da remoção e 50% após a remoção)	1
	Não	2
	Preferia não ter saído	3
	Valor baixo de indenização	9
	Total de "não"	18
Sim, pois a outra opção era pior (UH)	Apto pequeno	1
	Auxílio-moradia muito baixo	1
	Auxílio-moradia é baixo e o apto pequeno para a família	1
	Não conseguiria achar casa de aluguel por causa das crianças	1
	Não confia no poder público (auxílio-moradia baixo e incerto e apto pode não sair)	1
	Não tinha condições de pagar financiamento	2
	Não acredita que os aptos serão construídos ou que serão construídos no local	3
	Não queria de morar em apto	7
Sim, pois a indenização proporcionou algum benefício	Melhorou a qualidade de vida	1
	As ameaças acabaram	1
	Se afastou do tráfico	1
	Comprei casa e saldei dívidas	1
	Comprei casa com escritura em local de escolha	3
	Moradia de escolha e região melhor	5
Total de "sim"		29
Total Geral		47

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Já na pergunta sobre se o apartamento não teria sido uma opção melhor e mais segura, cerca de 50% responderam que sim e 50% que “não”, indicando que há dúvidas sobre a decisão, principalmente no que diz respeito à localização e seus desdobramentos.

Tabela 24 – O apto no mesmo local da remoção não era uma opção melhor, mais segura

O apto no mesmo local da remoção não era uma opção melhor, mais segura?		Total
<i>Nenhuma opção foi boa</i>		1
Não	Pelas ameaças*	1
	Não tem renda para pagar financiamento	1
	Queria mudar de local	2
	Pelo tráfico de drogas na região (insegurança)	3
	Não acredita que o poder público vai cumprir com sua promessa e construir o empreendimento	7
	Não gosta de morar em apto/vizinhos	9
Total de "não"		24
Sim	Sim	1
	Se soubesse que o valor da indenização ao qual teria direito poderia ser abatido do financiamento da UH	1
	Mas não gosta de morar em apto/vizinhos	1
	Pois beneficiaria mais famílias além da dela	1
	Mas não tem renda para pagar financiamento	2
	Não acredita que o poder público vai cumprir com sua promessa e construir o empreendimento	2
	Pela localização (pela rede de relacionamentos, acesso a serviços, deslocamento para o trabalho)	15
Total de "sim"		23
Total Geral		47

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Por último, foram questionados sobre como se sentem comparativamente, se estão melhores do antes da remoção, outra vez as respostas se dividem entre sim e não e alguns consideram que estão iguais.

Tabela 25 – Na sua percepção está melhor do que antes da remoção

Na sua percepção está melhor do que antes da remoção?		Total
<i>Em parte</i>	Pois não tem mais que conviver com o tráfico, porém a casa removida era nova e melhor que a atual	1
	Pois não tem mais que conviver com tráfico e polícia	1
	Total de "em parte"	2
<i>Igual</i>	Igual	3
	Mas reclama que perdeu rede de relacionamentos e/ou acesso fácil aos serviços	4
	Total de "igual"	7
<i>Não</i>	Processo aconteceu muito repentinamente e sem planejamento	1
	Agora paga aluguel	2
	Não	7
	Pois a localização era muito boa (pela rede de relacionamentos, acesso a serviços, deslocamento para o trabalho)	10
	Total de "não"	20
<i>Sim</i>	Tem mais espaço	2
	Mas não concorda/entende com o valor da indenização que recebeu (achou muito baixo)	4
	Pois a edificação e localização atuais são melhores	6
	Sim	6
	Total de "sim"	18
Total Geral		47

Fonte: Pesquisa de campo, 2015.

Considerações finais

Sobre as políticas habitacionais para áreas valorizadas

Segundo Zuquim (2012), havia dois eixos principais na gestão habitacional entre as décadas de 1980 e 2010: (i) as gestões que tinham como premissa a erradicação das favelas utilizando como ferramenta as remoções, promovendo segregação; e (ii) as gestões que procuravam minimizar os conflitos territoriais de não acesso à terra com políticas habitacionais participativas e de permanência, desde mutirões, passando por autoconstrução, programas de regularização fundiária e urbanização – mais afinadas com o atendimento aos direitos constitucionais.

O caso analisado pretende aprofundar a análise de Zuquim, propondo uma nova leitura, a de que coexistem as duas agendas de gestão da política habitacional, diferenciando-se significativamente no espaço: uma agenda de reurbanização de favelas, em área de proteção de mananciais, ou em área que não é de interesse do mercado – como no caso desta OU, é a região do Jabaquara –; e uma agenda de remoção, com (ou em grande parte das vezes sem) relocação, nas áreas mais centrais e de expansão de mercado, mantendo a remoção como tônica.

O caso atualiza a questão, na medida em que analisa os instrumentos utilizados no processo de remoção, com foco especial na estruturação e nos efeitos territoriais e habitacionais da opção das famílias pela política indenizatória proposta. Diferentemente de outras cidades, como o Rio de Janeiro – cujos valores ofertados como indenização para as famílias objeto de remoções em função das obras de infraestrutura dos megaeventos esportivos foram baixos, insuficientes para aquisição de uma nova moradia na mesma localidade, e terminaram por pressionar para que os removidos fossem transferidos para imóveis distantes, nos conjuntos habitacionais que vinham sendo construídos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (Santos Jr. & Santos, 2012, p. 305;

Pequeno, 2015) –, o valor teto das indenizações no caso estudado da implantação do Monotrilho foi mais alto e foi ofertada simultaneamente alternativa habitacional no lugar de onde as famílias foram removidas.

No cálculo da indenização também foi considerado o tempo de moradia, não apenas as benfeitorias. Ainda que não tenha considerado os valores de mercado formal na região, tinham como teto o valor de uma moradia popular pública, em São Paulo este atingia valores mais altos. Tudo isso sinalizava que o caso estudado nesta pesquisa configurava-se uma exceção à regra. No entanto, durante a pesquisa notou-se que a regra é “cada caso é um caso”, ou seja, mostrou que cada convênio possui regras específicas, mostrando que há uma diversidade de soluções possíveis, mobilizadas caso a caso pelos agentes do poder público envolvidos.

As políticas de governos anteriores de remoção de favelas envolveram o pagamento de indenizações muito baixas, reconhecendo apenas as benfeitorias, que efetivamente não garantiam a compra de uma unidade que configurasse uma solução habitacional definitiva, Fix (2007) documenta esta opção nas primeiras remoções na região.

Nos últimos anos esta opção não tem sido encontrada, o que em si sinaliza como uma vitória das ações políticas de publicização dos abusos e luta pela garantia dos direitos. No entanto, parece se delinear um momento onde novas artimanhas mostram que há uma estratégia para que as famílias optem pela indenização, portanto uma utilização estratégica da política indenizatória para agilizar os processos de remoções ou obras, como se viu no caso dos megaeventos esportivos.

As indenizações e seus resultados acima descritos sugerem uma possibilidade de análise da estratégia do Estado:

- (i) Para tornar a remoção mais rápida para garantir a saída da população afetada;
- (ii) Para postergar a construção das unidades habitacionais no mesmo lugar e, possivelmente, dedicar estas unidades a outras famílias. Inclusive, o Governo do Estado não se vê obrigado a ofertar estas unidades habitacionais que venham a ser produzidas na área para as famílias que deveriam ser atendidas pela Operação Urbana Consorciada Água Espreada, cujos recursos e obras

estão vinculados ao fundo e à lei da Operação, ainda que as comunidades removidas estivessem no cálculo da população a ser atendida pela Operação. Isso porque as unidades estarão sendo construídas em função da obra do Monotrilho, não prevista na OUCAE;

- (iii) Para ter gastos menores com desapropriação, optando pelos imóveis cujo valor referência não é o valor de mercado na região, e sim o valor de uma unidade habitacional produzida pela companhia pública de habitação;
- (iv) Que simula a garantia de direitos. Isso por que o valor monetário da indenização – tido como insuficiente para garantir uma solução habitacional – desobriga o Estado a promover a garantia do direito à moradia digna e adequada (entendida como solução habitacional definitiva a tempo) e ainda, simula um falso reconhecimento da posse pelo Estado, no caso do Monotrilho como veremos, permitindo atingir valores mais altos de indenização, mas ainda muito distantes dos praticados pelo mercado na região;
- (v) Ou, ainda, podem ser lidos como uma estratégia do próprio Estado de indiretamente injetar mais recursos no mercado imobiliário produtor de novas unidades de habitação de interesse social, simultaneamente à expulsão das famílias mais pobres destes áreas recém (re)estruturadas, completando o ciclo neoliberal de projetos de (re)estruturação urbana através das lógicas das parcerias público-privadas. Isto se dá quando a política que pauta a solução habitacional está atrelada ao financiamento de novas unidades habitacionais. Como, por exemplo, nos casos no Rio de Janeiro onde o valor máximo da indenização era tão baixo, que restava aos moradores optarem por uma unidade em região longínqua, do Programa Minha Casa Minha Vida.

Os casos escolhidos comparativamente e o caso estudado reforçam as teses que afirmam que as remoções foram utilizadas historicamente para expulsar de áreas propensas ao desenvolvimento imobiliário as famílias moradoras de assentamentos precários que frequentemente são vistas como fator de desvalorização do território ou que

inviabilizavam alguma obra pública. A própria evolução da operação urbana, por mais que injetasse recurso nas favelas, escolhe seletivamente as que permanecerão, com remoção e construção de novas unidades, e as que serão reurbanizadas. Além disso, esta escolha seletiva também sobre os locais a serem removidos para a obra do Monotrilho deu-se sobre áreas precárias e, em menor quantidade, sobre lotes privados formais sem ocupação precária. O que reforça a tese de que os processos de remoção das famílias mais pobres de áreas valorizadas têm um caráter ideológico e político, para além do técnico.

Pensar soluções habitacionais devem, portanto, superar a chave de leitura do espaço periférico como se fazia nos anos 1970, no entanto, as permanências devem merecer maior atenção por parte das políticas habitacionais.

Em síntese, este caso retoma os autores que discutem as políticas de intervenção em favelas desde seu aparecimento como fenômeno social, demonstrando que há diferentes maneiras de atuação por parte do poder público.

Considerando as áreas de interesse de expansão do mercado imobiliário, como é o caso das regiões de Operação Urbana, a solução tem sido a remoção direta ou indireta (promovida pela valorização da terra, em processo paulatino de gentrificação), que pode ou não ser viabilizada por meio da ferramenta da indenização, objeto deste estudo. O caso empírico estudado mostra que a composição das indenizações também pode ser distinta de acordo com os órgãos responsáveis pela intervenção, esbarrando no debate brasileiro das remoções forçadas nos megaeventos esportivos, permitindo o diálogo com os autores que observam os processos de remoção forçada no Brasil, nestas duas últimas décadas.

Resultados da pesquisa empírica em diálogo com os debates urbanos

Inicialmente é preciso atentar para o fato de que as famílias que não se enquadram no atendimento já estão fora da política. É o caso de ao menos 29 famílias, das 497 que foram cadastradas e reconhecidas.

A pesquisa identificou alterações concretas da vida cotidiana dos relocados, no tempo de deslocamento para o trabalho, escola e lazer e que segue refletindo em uma diminuição do tempo para a vida em família e na qualidade de vida.

Das teses mais defendidas pelos urbanistas, a pesquisa coaduna com a principal: o deslocamento a partir das remoções levou as famílias a viverem mais longe – grande parte dos deslocamentos tenha se dado num raio de 5 a 10 km ou mais de 10 km. Das consequências deste deslocamento, envolve a **dificuldade de ter um emprego e de tê-lo próximo da moradia**, o que se confirmou na pesquisa: dentre a parcela de entrevistados que trabalha, 50% levam mais de 1 hora entre a casa e trabalho e mais de 80% dos pesquisados se deslocou em direção a distritos mais periféricos que o de origem - na direção, principalmente, da Zona Sul – com boa oferta de transporte por ônibus, considerado bom em apenas 1/3 dos casos. Mesmo aqueles que se declaram satisfeitos com a escolha pela indenização e com a atual moradia, muitas vezes apontam para a piora no quesito deslocamento, que tem a ver com as atividades cotidianas, seja trabalho, escola ou lazer.

Mais tempo no deslocamento é uma forma de dominação do tempo-espaço do território urbano pelas classes mais ricas, o que aumenta a *segregação*. Villaça (2011, p. 57) afirma que “No espaço urbano, como em outras esferas sociais, a dominação social se faz mediante desigual distribuição, entre as classes sociais, dos frutos do trabalho”. As diferentes classes sociais tendem a se apropriar de forma muito diferente e desigual do espaço urbano, tanto em termos de investimentos públicos como nos efeitos cotidianos da desigualdade socioespacial sobre os mais pobres que costumam arcar com os custos em maiores deslocamentos para longe das áreas centrais e valorizadas da cidade.

Processualmente, quando analisadas as remoções forçadas seu efeito é o aprofundamento da segregação socioespacial.

Com o deslocamento para áreas mais periféricas é indiscutível o processo de continuidade da **espoliação urbana** (Kowarick, 1979). Houve uma evidente limitação do acesso destes moradores a serviços, redes de relacionamento que estavam acostumados a usufruir, que na opinião deles eram melhor qualificados que os atuais, além dos longos deslocamentos para as atividades cotidianos (trabalho, escola, etc.), exatamente o processo deflagrado como espoliação urbana por Kowarick na opinião de Fiori Arantes (2009, p. 117):

Na definição de Kowarick, espoliação urbana é “o somatório de extorsões que se operam através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, apresentados como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência, e que agudizam ainda mais a dilapidação realizada no âmbito das relações de trabalho”.

Já em relação à **qualidade da moradia a sensação é de melhora** – consideram boa ou ótima em pouco menos da metade das respostas, são pouquíssimos os que consideram péssima ou ruim, e cerca de 84% não considera sua moradia precária, e 83% dos entrevistados afirmaram que seu imóvel é próprio –, se comparada com a habitação anterior, ainda que possa ser melhorada em vários aspectos, principalmente em relação à localização, à oferta de locais de lazer – especialmente sentem falta de equipamentos públicos que não estão nestes bairros (museus, teatros, etc.), ou que eventualmente até podem existir, mas que não são acessíveis ou não foram percebidos como tal. Os pesquisadores, a pesquisadora principal também, consideraram que algumas das moradias não consideradas como precárias, na realidade são. Para este aferimento utilizam fotos da rua (*Google Street View*) e imagens das visitas feitas com a aplicação de questionários.

Os lugares onde as famílias foram morar mostra que são, em grande parte, moradia sobre uma **localização tida como “adequada” pelas análises quantitativas**: estão localizadas em bairros que possuem infraestrutura, equipamentos sociais e serviços urbanos. Vide aplicação da ferramenta do LabCidade para fazer esta aferição, onde se viu a proximidade

e as condições de oferta de transporte, de equipamentos de saúde, educação, de comércio e serviços de bairro (padaria, drogaria, restaurante), locais de lazer e diversão, condições da edificação /moradia, entre outros.

Mas mesmo assim os pesquisadores e a pesquisadora desafiam a análise de dados quantitativos, por um lado, ampliando os números de imóveis que consideram precários. Esta ação, quase que de resistência aos resultados quantitativos mais duros, leva a algumas perguntas relevantes que este trabalho traz: **Seria esta uma “periferia consolidada”?** Como superar as leituras do território que estão dissociadas destas análises mais profundas, menos quantitativas, que mergulham no território e seus agentes?

Há uma **sensação de segurança da posse**, ainda que os casos sejam de famílias que moram hoje em condições precárias, apesar de terem comprado terreno regularizado e temos casos de famílias que apesar de não terem escritura do imóvel onde moram, sentem-se seguras e confortáveis na nova moradia.

Ainda que esta sensação de maior segurança exista, ainda há ameaças, de ordem menos evidente. O aluguel – seja como etapa intermediária até a unidade habitacional estar pronta, quando já se mostrava insuficiente e motivava a escolha pela indenização; seja como solução de moradia inclusive para as famílias que optaram pela indenização – mostrou seus limites. Metade das famílias que não compraram casa com a indenização e estão morando em imóveis alugados, estão enquadradas no déficit habitacional, com o ônus excessivo com aluguel – gasto com o aluguel igual ou superior a 30% da renda. Muitos não optaram por não acreditar na frequência de pagamento do aluguel, ou da possibilidade de com ele ficar em uma moradia provisoriamente até que a unidade habitacional definitiva fosse entregue. A valorização da terra nas áreas mais centrais afetou os anéis intermediários e a periferia, em uma onda de aumento dos preços que ameaça a qualidade habitacional e urbana encontrada.

A opção por **habitar em um imóvel que permita ampliação** é vista como positiva, porém menos de 5% dos casos efetivamente se transferiu para um imóvel assim, o que mostra que esta talvez seja uma expectativa.

O trabalho investiga se a remoção ameaça ser uma ruptura nas trajetórias de vida, nas redes sociais, nos vínculos familiares, nas relações de vizinhança. Em quase a metade dos casos (42%) há mais de uma família morando na mesma rua, ou seja, a escolha por onde morar levou em conta as redes sociais já formadas, demonstrando a importância deste fator para os removidos. No entanto, só foi possível manter essa proximidade com uma ou, no máximo, duas famílias. Quando questionados sobre sua percepção de qualidade de vida pós-remoção, cerca de 15 entrevistados (32%) mencionaram a perda de rede (ver Tabela 33, Apêndice B), mesmo sendo um dado qualitativo diluído nas respostas, comprovou-se presente na nova dinâmica das famílias.

Quando questionados sobre o motivo de terem optado pela indenização, dois pontos merecem comentários – o **descrédito para com o poder público** e o **ambiente da favela**.

Relação com o poder público: desconfiança, desconhecimento

Um aspecto importante na escolha pela indenização foi a não obrigatoriedade da manutenção de um vínculo com o poder público. Aproximadamente 90% dos entrevistados mencionaram que escolheram essa modalidade de atendimento em decorrência de fatores ligados a uma desconfiança que permeia as contrapartidas públicas nas políticas habitacionais: data de entrega de unidades e sua localização, insegurança com período transitório – morar em casas alugadas, viver em condomínio (questões financeiras e de convivência). Neste sentido, caso a unidade fosse entregue no momento da remoção facilitaria a escolha por ela, já que o período de transição seria suprimido.

Reforçando este argumento, 38% dos pesquisados afirmaram que a indenização não foi a melhor opção e, dentre estes, que o valor era insuficiente para o reassentamento ou que não refletiu o investimento que havia feito na antiga moradia (fosse em benfeitoria ou pelo vínculo com o território).

A pesquisa revelou também que as informações sobre a remoção e formas de reassentamento não foram satisfatoriamente divulgadas ou que simplesmente não

foram apresentadas e, como vimos anteriormente, de fato as regras mudaram durante o processo, o que contribuiu para essa sensação.

Redes perversas da favela

Conviver cotidianamente com a violência existente em locais de confronto direto entre a população e a polícia, foi um motivo mencionado pelos pesquisados na escolha pela indenização. Na tentativa de migrar para locais onde os conflitos urbanos não os afetasse na mesma proporção, 25% dos entrevistados preferiram a indenização.

Na tentativa de entender se a indenização de fato foi eficiente no reassentamento das famílias aqui estudadas, percebeu-se que a pergunta extrapola essa dimensão mais imediata. Amplamente, poderíamos questionar de que forma o poder público deve operar este tipo de instrumento de maneira a garantir que o direito à moradia e à cidade sejam respeitados. Algumas dicas foram apresentadas aqui, mas certamente esta temática não se esgota neste trabalho.

Referências bibliográficas¹⁴

- ARANTES, P. F. **Em busca do urbano**: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970. Novos Estudos CEBRAP (Impresso), p. 103-127, 2009.
- ARRETCHE, M. Desarticulação do BNH e Autonomização da Política Habitacional. In: AFFONSO, R. de B. A.; SILVA, P. L. B. (orgs.). **Descentralização e Políticas Sociais**. São Paulo: FUNDAP, 1996, p. 107-138.
- AZEVEDO, L.; FAULHABER, L. **SMH 2016**: remoções no Rio de Janeiro Olímpico. Rio de Janeiro: Mórula, 2015.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.) **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.
- BUENO, L. M. M. **Projeto e Favela**: Metodologia para Projetos de Urbanização. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2000.
- BONDUKI, N. G. **Origens da Habitação Social no Brasil**. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1998.
- CASTRO, L. G. R. de. **Operações urbanas em São Paulo**: interesse público ou construção especulativa do lugar. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2006.
- CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO (CDHU). **Plano de Trabalho Técnico Social do Projeto da CPTM – Linha 9 - Esmeralda**. São Paulo, 2015.
- _____. **Plano de Trabalho Técnico Social do Projeto do Metrô – Linha 17 - Ouro**. São Paulo, 2012a.
- _____. **Relatórios de Acompanhamento de projeto, 2013, 2014 e 2015**. São Paulo, 2015.
- _____. **Relatório de Arrolamento do Projeto do Metrô – Linha 17 - Ouro**. São Paulo, 2012b.
- _____. **Relatório de Arrolamento do Projeto do Projeto da CPTM – Linha 9 - Esmeralda**. São Paulo, 2012.
- _____. **Relatório de Vistoria das áreas de intervenção do Projeto do Metrô – Linha 17 - Ouro**. São Paulo, 2012.
- DENALDI, R. **Políticas de Urbanização de Favelas**: evolução e impasses. Tese de Doutorado. São Paulo, FAUUSP, 2003.
- ENGELS, F. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.

¹⁴ De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 6023.

FERREIRA, J. S. W.; FIX, M. **A urbanização e o falso milagre do CEPAC**. São Paulo: Folha de São Paulo "Tendências e Debates", 2001.

FIX, M. **A "Fórmula Mágica" da "Parceria"**: Operações Urbanas em São Paulo. Cadernos de Urbanismo. Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Urbanismo, v.1, n.3, 2000.

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

_____. **São Paulo Cidade Global**: Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Gestão Alckmin congela monotrilho de Paraisópolis e Cidade Tiradentes**. Publicado em 28/08/2015. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2015/08/1674729-gestao-alckmin-congela-monotrilho-de-paraisopolis-e-cidade-tiradentes.shtml?cmpid=fb-uolnot>, acesso 28/08/2015.

FÓRUM COMUNITÁRIO DO PORTO: **Relatório de Violação de Direitos e Reivindicações**, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (Centro de Estatística e Informações). **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte, 2013.

HARVEY, D. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2014.

_____. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014. Cap. 3 – A criação dos bens comuns urbanos, pp. 134-169.

_____. **Os limites do Capital**. 1ª Ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **Condição Pós-Moderna**: Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural. São Paulo: Edições Loyola, 1989.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MALERONKA, C. **Projeto e Gestão na metrópole contemporânea**: um estudo sobre as potencialidades do instrumento Operação Urbana Consorciada à luz da experiência paulistana. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2010.

Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade da Universidade de São Paulo (LabCidade - FAUUSP). **Ferramenta de avaliação de inserção urbana para os empreendimentos de faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida**. Manual LabCidade, 2014.

MARICATO, E. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Rio de Janeiro: Vozes, 2013.

_____. **Metrópole na Periferia do Capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARQUES, E. **De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas**. Novos Estudos – Cebrap, n. 105, 2016.

_____. **Redes Sociais, segregação e pobreza em São Paulo**. Tese de livre docência. São Paulo, FFLCH USP, 2007.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA (Governo Federal). **Manual de procedimentos: prevenção e soluções adequadas aos conflitos fundiários urbanos**, 2013.

MENEGON, N. M. **Planejamento, Território e Indústria: as operações urbanas em São Paulo**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2008.

METRÔ (Gestão Ambiental). **EIA-RIMA – Linha 17 – Ouro – Ligação do Aeroporto de Congonhas à Rede Metroferroviária**, 2010. O RIMA, disponível em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/RIMA_1281542337.pdf, acesso 04 de março de 2017.

METRÔ. **Informações sobre a Linha 17 – Ouro**, 2017.

Disponível em: <http://www.metro.sp.gov.br/obras/linha-17-ouro>, acesso 04 de março de 2017.

OLIVEIRA, F. M. C. **Crítica à Razão Dualista**. O Ornitorrinco. 2. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2003.

PASTERNAK, S. **Desenhando os espaços da pobreza**. Tese de Livre-Docência. São Paulo: FAUUSP, 2001.

PASTERNAK, S. Favelas: fatos e boatos. In: KOWARICK, Lucio; FRÚGOLI Jr., Heitor. (orgs.). **Pluralidade urbana em São Paulo: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos**. São Paulo: Editora 34, 2016, p. 83-109.

PASTERNAK, S.; BALTRUSIS, N. **Um Olhar sobre Habitação em São Paulo**. Rede Habitat, 2003.

PASTERNAK, S.; VÉRAS, M. B. P. **Evolução e Mudanças das Favelas Paulistanas**. *Espaço & Debates*, São Paulo, v. X, n.31, p. 52-71, 1990.

PEQUENO, L. R. B. Projetos e obras da copa de 2014 diante da política urbana de Fortaleza. **Fortaleza: os impactos da copa do mundo 2014**. Fortaleza: Expressão Gráfica e Editora, 2015, p. 17-55.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2015.

<http://www.rio.rj.gov.br/>, acesso em 05/09/2015.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo**, 2015. Disponível em:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php,

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19456, acesso em 10/08/2015.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (Secretaria de Desenvolvimento Urbano). **Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras**. Cadernos das Subprefeituras (Butantã), 2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (SP Urbanismo). **Operação Urbana Consorciada Água Espreiada**, Caderno Gestão Urbana, 2016.

PORTAL DO PORTO MARAVILHA. **Plano de habitação de interesse social do Porto Maravilha (PHIS-PORTO)**, 2015. Disponível em: <http://portomaravilha.com.br/materias/plano-de-habitacao/plano-de-habitacao.aspx>, acesso em 05/09/2015.

RELATORIA ESPECIAL PARA O DIREITO À MORADIA (ONU). **Cartilha para o direito à moradia adequada**, 2013. Disponível em: https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2010/01/guia_portugues.pdf, acesso em 08/07/2013.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

_____. **A guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROMEIRO, P. S., Org.; FROTA, H. B. (orgs.). **Megaprojetos de impacto urbano e ambiental**: violação de direitos, resistência e possibilidades de defesa das comunidades impactadas. São Paulo: IBDU, 2015.

ROYER, L. de O. **Financiamento e Espacialização em Mutirões de São Paulo**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2003.

_____. **Financeirização da Política Habitacional**: limites e perspectivas. São Paulo, Annablume, 2014.

SANTORO, P. F. **Regulação para viabilizar HIS**: o caso de São Paulo. São Paulo. Artigo publicado no site do Observatório das Metrópoles, 2015. Disponível em: http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1177%3Ahabita%C3%A7%C3%A3o-de-interesse-social-o-caso-de-s%C3%A3o-paulo&Itemid=180, Acesso em 10/08/2015:

_____. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 16, n. 1, p. 169-187, 2014.

SANTORO, P. F. & MACEDO, S. M. A (des)articulação dos instrumentos de planejamento urbano sob a ótica das soluções habitacionais: remover, relocar ou indenizar na Operação Urbana Consorciada Água Espreiada. In: **III ENANPARQ - Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo: Mackenzie, 2014.

SANTOS JR., O & SANTOS, M. Megaeventos e o direito à moradia: questões e reflexões a partir do contexto do Rio de Janeiro. Em: OLIVEIRA, F. L. (org.). **Grandes projetos metropolitanos**: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

SINGER, P. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista em **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial** – Ermínia Maricato (org.). São Paulo: Editora Alfa Ômega, 1982.

SMITH, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. London: Routledge, 1996.

_____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, Nº 21, pp. 15 - 31, 2007.

VALLADARES, L. do P. **A Invenção da Favela**. Rio de Janeiro: FGV Editora, 2005.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. Studio nobel, 1998.

_____. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. Global Editora, 1986.

_____. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, p. 37-58, 2011. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10597/12339>, acesso em 29/05/2016.

VILLAÇA, Flávio; ZIONI, Silvana. A expansão do metrô de São Paulo: acentuando desigualdades. **Anais: Encontros Nacionais da ANPUR**, v. 12, 2007.

ZUQUIM, M. de L. Urbanização de assentamentos precários no município de São Paulo: quem ganha e quem perde?. In: **II ENANPARQ - Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo**. Natal: EDUFRN, 2012.

Apêndices

Apêndice A – Questionário de Pesquisa – Linha 17 – Ouro do Metrô

Dados Gerais

1. SQN: _____

2. Nome: _____

3. Endereço: _____

4. Telefone: _____

5. Valor da indenização: _____

6. Renda familiar: _____

7. Nº de moradores: _____

8. Composição familiar:

Nº	Nome	Idade	Parentesco	ID
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

Caso haja mais de 11 membros, utilizar o verso.

Caracterização da moradia atual

9. Condição de ocupação:

☐	Própria	Valor: _____			
☐	Alugada	Valor: _____			
☐	Cedida	Por quem? _____			
☐	Financiada	Por quem? _____	Valor entrada: _____	Valor parcela: _____	Prazo: _____
☐	Outro: _____				

10. Situação do imóvel:

☐	Casa regularizada, com escritura	☐	Casa em área irregular
☐	Casa em área regular, sem escritura	☐	Casa em área de risco

11. Tipo de uso:

12. Há coabitação? (mais de uma família na residência)

13. Moradia é precária?

13. a) Área de risco?

13. b) Observação: _____

☐	Residencial	☐	Misto
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não
☐	Sim	☐	Não

14. Avalie as seguintes modalidades de transporte no novo local de moradia: (quantidade de itinerários, frequência, período de operação)

Ônibus	☐	Bom	☐	Mais ou menos	☐	Ruim	☐	Não existe
Metrô	☐	Bom	☐	Mais ou menos	☐	Ruim	☐	Não existe
Trem	☐	Bom	☐	Mais ou menos	☐	Ruim	☐	Não existe
Outro: _____	☐	Bom	☐	Mais ou menos	☐	Ruim	☐	Não existe

15. O que você acha sobre a sua casa/edificação atual (qualidade da moradia)?

16. Existe perto da sua moradia atual locais de lazer/diversão?

17. No novo local de moradia existe, a até 15 minutos de distância à pé:

Creche pública	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Escola pública de ensino infantil	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Área livre de lazer	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Mercado	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Açougue	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Padaria	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Farmácia	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Restaurante, lanchonete	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Salão de Beleza	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Academia	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Lotérica ou caixa eletrônico	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Assistência técnica ou reparação (eletrodomésticos, bicicletas, veículos, etc.)	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Loja de material de construção	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei

18. No novo local de moradia existe, a até 20 minutos de distância à pé ou 30 min de transporte público:

Escola pública de Ensino Fundamental	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Escola pública de Ensino Médio e/ou Técnico	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
UBS/Pronto Socorro	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Farmácia	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Área para práticas esportivas	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Supermercado	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Lotérica ou caixa eletrônico	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Instituição de Ensino Superior	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
CRAS	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Biblioteca pública	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Delegacia	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Centro médico ou clínicas especializadas	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Correios	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Loja de vestuários, de calçados etc.	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Loja de eletroeletrônicos, utensílios domésticos, mobiliário, etc.	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Restaurante	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Banco	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Escritório ou consultório	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Livraria ou papelaria	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Assistência técnica e reparação (eletroeletrônicos, eletrodomésticos, veículos, bicicletas, etc..)	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Escola de línguas, de informática, formação complementar, etc)	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei

19. No novo local de moradia existe, a até 1 hora de distância de transporte público:

Hospital público	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Centro público administrativo (INSS, subprefeitura ou prefeitura, Poupatempo, etc)	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Instituição de Ensino Superior	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Banco	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Cinema	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Parque urbano, ginásio esportivo, estádio, etc.	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Teatro	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Museu ou centro cultural	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Hipermercado	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei
Cartório	☐	Sim	☐	Não	☐	Não sei

20. Quanto tempo você se desloca para chegar no trabalho?

- ☐ Até 30 minutos
 ☐ Entre 30 minutos e 1 hora
 ☐ Entre 1 e 2 horas
 ☐ Mais de 2 horas
☐ Não se aplica (pular para pergunta 21)

21. Você considera seu trabalho:

- ☐ Ruim
 ☐ Regular
 ☐ Bom
 ☐ Ótimo

22. Em que investiu o dinheiro recebido (além do imóvel, quando próprio)?

23. Por que optou por indenização? (Resposta múltipla)

- ☐ Solucionar outros probs financeiros
☐ Valor aluguel
 ☐ Vizinhança
 ☐ Tráfico/Insegurança
 ☐ Nº pessoas na família
☐ Valor indenização
 ☐ Liberdade escolha novo local
 ☐ Descrédito poder público
 ☐ Demora atend. definitivo

24. O que a indenização te proporcionou?

☐ Saldar dívidas	☐ Moradia em local de preferência	☐ Melhorar de vida
---	--	---

25. Você e sua família sofrem ameaça de despejo?

☐ Sim	☐ Não	☐ Não sei
------------------------------	------------------------------	----------------------------------

26. E na antiga moradia?

☐ Mais	☐ Igual	☐ Menos
-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Obs.-

27. Acredita que a indenização foi a melhor opção?

☐ Sim	☐ Não	Por quê?
------------------------------	------------------------------	----------

28. Você conhece outros tipos de atendimento habitacional? Se sim, trocaria o que teve por algum destes?

☐ Apartamento
☐ Carta de Crédito
☐ Não

☐ Outro:	<hr/>
	<hr/>

29. O prédio construído no mesmo local onde morava não era uma opção mais segura/melhor? (investigar: valor condomínio, água, luz, barulho monotrilho, falta de credibilidade na CDHU, financiamento, tráfico).

☐ Sim	☐ Não	Por quê?
------------------------------	------------------------------	----------

30. Acha que está melhor do que antes do Metrô chegar? (Principais pontos mencionados: segurança, lazer, emprego, acesso, saúde, deslocamento, escolas, creches, serviços, etc.)

Pesquisador: _____ Data: _____

Concordo em ceder, anonimamente, os dados respondidos acima para fins de pesquisa acadêmica de mestrado (Os Efeitos do Sistema Indenizatório nas Obras de Expansão da Linha 17 – Ouro do Metrô) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP.

_____ Assinatura do entrevistado

Apêndice B – Tabelas produzidas a partir da pesquisa de campo

Tabela 1 – Deslocamento entre local de remoção e a atual moradia

Deslocamento do ponto inicial (em km)	Total
Até 5	5
De 5,1 a 10	20
De 10,1 a 20	18
Mais de 20,1	4
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 2 – Distritos de destino

Distritos de destino	Total
Campo Grande	1
Capão Redondo	1
Jardim Ângela	1
Vila Andrade	1
Campo Limpo	2
Campo Belo	3
Outros municípios (Francisco Morato e Itapeceira da Serra)	4
Cidade Dutra	4
Grajaú	4
Pedreira	5
Jabaquara	6
Cidade Ademar	15
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 3 – Valor da indenização

Valor da indenização	Total
Menor que R\$ 100 mil (16 entre R\$ 25 e R\$ 85 mil/ 9 entre R\$ 86 e R\$ 100 mil)	25
Maior que R\$ 100 mil (até o valor teto cerca de R\$ 119 mil)	22
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 4 – Renda antes da remoção (2012)

Renda por faixa*	Total
De 0 a 1 SM	5
Acima de 1 até 2 SM	26
Acima de 2 até 3 SM	11
Acima de 3 até 4 SM	4
Acima de 4 SM	1
Recusa/Sem informação	0
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

* O valor do salário-mínimo (SM) em 2012 era de R\$ 622,00.

Tabela 5 – Renda à época da pesquisa de campo (2015)

Renda por faixa*	Total
De 0 a 1 SM	13
Acima de 1 até 2 SM	22
Acima de 2 até 3 SM	3
Acima de 3 até 4 SM	3
Acima de 4 SM	3
Recusa/Sem informação	3
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

* O valor do salário-mínimo (SM) em 2012 era de R\$788,00.

Tabela 6 – Número de moradores por domicílio

Número de moradores por domicílio	Total
1 e 2 moradores	11
3 moradores	15
4, 5 e 6 moradores	17
7, 8 e 9 moradores	4
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 7 – Condição de ocupação

Condição de ocupação da moradia	Total
Financiada	5
Alugada*	8
Própria**	34
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

* média valor pago em aluguel R\$ 930,00.

** média valor pago na compra dos imóveis R\$ 114.000,00.

Tabela 8 – Situação do imóvel (na percepção do ocupante)

Situação do imóvel	Total
Casa em área regular, sem escritura	6
Casa em área irregular	15
Casa regularizada, com escritura	26
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 9 – Tipo de uso do imóvel

Tipo de uso	Total
Misto	2
Residencial	45
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 10 – Coabitação

Há coabitação?	Total
Não	27
Não, mas comprou com outra família que recebeu indenização	4
Sim, com outra família que recebeu indenização	6
Sim, com outra família que também recebeu indenização e, ainda, abriga parentes que aguardam UH	2
Sim, parente aguardando UH	4
Sim, sem junção de indenizações	4
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 11 – Precariedade da moradia

Moradia é precária?	Sara	Pesquisador	Entrevistado
Sim	13	8	6
Não	34	39	32
Não perguntado ao entrevistado	-	-	9
<i>Total Geral</i>	47	47	47

Tabela 12 – Em área de risco

É área de risco?	Total
Sim	5
Não	42
<i>Total Geral</i>	47

Tabela 13 – Observações a respeito do risco

Observações sobre o risco	Total
Rachaduras e umidade	1
Risco de desabamento	2
Risco de inundação	2
<i>Total Geral</i>	5

Tabela 14 – Qualidade do transporte

Qualidade do transporte	Ônibus	Metrô	Trem	Outros (Van/lotação/trólebus/atende)
Bom	17	13	2	7
Mais ou menos	16	3	2	-
Ruim	14	5	11	4
Não existe	-	26	32	36
<i>Total Geral</i>	47	47	47	47

Tabela 15 – Qualidade da moradia atual

Qualidade da moradia atual	Total
Longe das atividades cotidianas	1
Boa, exceto pelo barulho do Autódromo	1
Regular, a casa é pequena comparada a anterior	1
Boa, mas a casa removida era melhor (tamanho, acessibilidade, serviços, etc.)	1
Sente falta da rede de relacionamentos	1
Regular	2
Regular (gosta do local, mas não da estrutura)	2
Pequena e longe dos serviços	2
Regular (não gosta do local, mas gosta da estrutura)	3
Péssima	3
Ruim	4
Terreno é bom, mas a casa e/ou localização ruim	6
Ótima	7
Boa	13
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 16 – Locais de lazer

Há locais de lazer próximos à moradia?	Total
Não sei	1
Sim, sem manutenção	2
Sim, mas não frequenta	4
Sim	14
Não	26
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 17 – Tipo de locais de lazer (quando há)

Locais de lazer mencionados	Total
Associação de moradores	1
Autódromo	1
EMEF	1
Igreja	1
Palmeirinha	1
Parque 3ª idade	1
Piscinão	1
Zoológico	1
Academia	2
Quadra	2
Shopping	2
Campo	4
CEU	5
Praça/Parque/Parquinho	7
<i>Total Geral</i>	<i>30</i>

Tabela 18 – Comércio e serviços (públicos e particulares) em até 15 minutos a pé da atual moradia (ferramenta LabCidade)

Até 15' a pé	Sim	Não	Não sei	Total
Creche	30	15	2	47
EMEI	40	6	1	47
Área livre de lazer	16	31	0	47
Mercado	36	11	0	47
Açougue	35	12	0	47
Padaria	45	2	0	47
Farmácia	37	9	1	47
Restaurante/Lanchonete	32	13	2	47
Salão de beleza	43	4	0	47
Academia	31	14	2	47
Lotérica ou caixa eletrônico	32	15	0	47
Assistência técnica	26	18	3	47
Loja material de construção	35	11	1	47

Tabela 19 – Comércio e serviços (públicos e particulares) em até 20 minutos a pé ou 30 minutos em transporte público da atual moradia (ferramenta LabCidade)

20' a pé ou 30' de transporte público	Sim	Não	Não sei	Total
Escola Púb. Fundamental	35	10	2	47
Escola Púb. Médio e/ou Técnico	26	15	6	47
UBS	30	15	2	47
Farmácia	41	6	0	47
Áreas para práticas esportivas	22	21	4	47
Supermercado	44	3	0	47
Lotérica ou caixa eletrônico	44	3	0	47
Instituição de Ensino Superior	21	22	4	47
CRAS	19	17	11	47
Biblioteca Pública	7	29	11	47
Delegacia	28	18	1	47
Centro Médico ou clínicas especializadas	19	22	6	47
Correios	33	12	2	47
Loja de roupas, calçados	40	7	0	47
Lojas de eletroeletrônicos	34	12	1	47
Restaurante	38	7	2	47
Banco	36	11	0	47
Escritório ou consultório	31	14	2	47
Livraria ou papelaria	32	15	0	47
Assistência técnica	36	6	5	47
Escola de línguas ou informática	24	13	10	47

Tabela 20 – Comércio e serviços (públicos e particulares) em até 1 hora em transporte público da atual moradia (ferramenta LabCidade)

1 hora de transporte público	Sim	Não	Não sei	Total
Hospital público	42	4	1	47
Poupatempo, INSS, subprefeitura, etc.	36	11	0	47
Instituição de Ensino Superior	31	13	3	47
Banco	47	0	0	47
Cinema	32	13	2	47
Parque urbano, Estádio, Ginásio	19	24	4	47
Teatro	13	29	5	47
Museu	8	34	5	47
Hipermercado	37	9	1	47
Cartório	31	9	7	47

Tabela 21 – Tempo no deslocamento entre o trabalho e a moradia

Tempo deslocamento trabalho-casa	Total
Trabalha em casa	1
Sem informação*	1
Até 30 minutos	2
Mais de 2 horas	4
Entre 30' e 1 hora	7
Entre 1 e 2 horas	7
Quem respondeu não trabalha**	25
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

* pesquisador esqueceu de perguntar

** a pergunta era dirigida a quem respondia o questionário, o que muitas vezes não coincidia com quem trabalhava

Tabela 22 – Qualidade do trabalho

Qualidade do trabalho	Total
Ótimo	2
Ruim	2
Regular	4
Bom	13
NSA	26
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 23 – Em que investiu a indenização

Em que investiu a indenização?	Total
Comprou um comércio (salão de beleza)	1
Aluguel da nova moradia	2
Nada	2
Deu pro dono da casa removida	2
Somente compra de imóvel	15
Compra de imóvel e aluguel em período transitório e/ou usa para viver e/ou compra de terreno e/ou reforma/construção e/ou mobília e/ou saldar dívidas e/ou deu o que sobrou pro marido que a ameaçou	25
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 24 – Por que optou pela indenização

Por que optou por indenização?	Total
Solucionar problemas financeiros	1
Porque tinha comércio em casa e não poderia continuar tendo no apartamento	1
Ameaça do proprietário da casa alugada ou marido	3
Para sair da vizinhança/tráfico e/ou descrédito no poder público com relação à data de entrega e localização do empreendimento e/ou liberdade de escolha do novo local de residência e/ou pressão para sair da área de remoção	12
<u>Não queria morar em apartamento</u> e ficar no aluguel até a entrega e/ou pagar financiamento e/ou morar em condomínio (desorganização, vizinhos) e/ou família é grande	13
<u>Não queria ou tinha como assumir financiamento do apartamento</u> e/ou custos do condomínio/demora na entrega e/ou apartamento pequeno e/ou valor do aluguel e auxílio-moradia e/ou descrédito no poder público	17
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 25 – O que a indenização te proporcionou

O que a indenização te proporcionou?	Total
Saldar dívidas	1
Reformar e construir	1
Afastar os filhos do tráfico de drogas	1
Foi bom, mas queria moradia	1
Indenização só prejudicou	1
Segurança da posse (garantia de indenização justa se for removido(a) novamente), sair de região com tráfico de drogas	1
Casa maior	3
Realizar o sonho da casa própria (com escritura)	3
Moradia em local de preferência	4
Casa com terreno grande e escritura	4
Apenas compra do imóvel/terreno	4
Comprar imóvel e saldar dívida	4
Melhorar de vida	5
Nada	14
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 26 – Ameaça de despejo atualmente

Sofre ameaça de despejo na atual moradia?	Total
Não sei	1
Sim, pois é da PMSP. Mencionou o medo de não poder mais receber atendimento habitacional, pois já teve a indenização	1
Sim	5
Não	40
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 27 – Ameaça de despejo na antiga moradia

E na moradia removida?	Total
Menos	1
Não	3
Igual	21
Mais	22
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 28 – Observações sobre ameaças de despejo

Observações sobre as perguntas referentes as ameaças de despejo	Total
Agora está pior	1
Mencionou o assédio da polícia antes da remoção	1
Morava há 30 anos no Comando, se sentia mais segura que agora	1
Não tem certeza da situação fundiária da moradia atual	1
Não tinha esse problema antes porque era nosso	1
O homem que se dizia proprietário ameaçava	1
Sim, pelo metrô	1
Nenhuma observação/não tem opinião	40
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 29 – A indenização foi a melhor opção

	A indenização foi a melhor opção?	Total
Respostas negativas (não)	Sai da minha casa para morar de aluguel	1
	A melhor opção seria ter construído antes de remover	1
	O melhor seria a moradia	1
	Minha escolha da nova moradia foi apressada, logo prejudicada, pelo método de pagamento da indenização (pagamento de 50% do valor antes da remoção e 50% após a remoção)	1
	Não	2
	Preferia não ter saído	3
	Valor baixo de indenização	9
	Total de "não"	18
Sim, pois a outra opção era pior (UH)	Apto pequeno	1
	Auxílio-moradia muito baixo	1
	Auxílio-moradia é baixo e o apto pequeno para a família	1
	Não conseguiria achar casa de aluguel por causa das crianças	1
	Não confia no poder público (auxílio-moradia baixo e incerto e apto pode não sair)	1
	Não tinha condições de pagar financiamento	2
	Não acredita que os aptos serão construídos ou que serão construídos no local	3
	Não queria de morar em apto	7
Sim, pois a indenização proporcionou algum benefício	Melhorou a qualidade de vida	1
	As ameaças acabaram	1
	Se afastou do tráfico	1
	Comprei casa e saldei dívidas	1
	Comprei casa com escritura em local de escolha	3
	Moradia de escolha e região melhor	5
	Total de "sim"	29
	Total Geral	47

Tabela 30 – Conhece outros tipos de atendimento habitacional

Conhece outros tipos de atendimento habitacional?	Total
UH	12
Não	35
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 31 – Trocaria seu atendimento por algum outro citado

Trocara seu atendimento por algum dos citados?	Total
Sim, prefeitura	1
Não	11
NSA	35
<i>Total Geral</i>	<i>47</i>

Tabela 32 – O apto não era uma melhor opção

O apto no mesmo local da remoção não era uma opção melhor, mais segura?		Total
<i>Nenhuma opção foi boa</i>		1
<i>Não</i>	Pelas ameaças*	1
	Não tem renda para pagar financiamento	1
	Queria mudar de local	2
	Pelo tráfico de drogas na região (insegurança)	3
	Não acredita que o poder público vai cumprir com sua promessa e construir o empreendimento	7
	Não gosta de morar em apto/vizinhos	9
Total de "não"		23
<i>Sim</i>	Sim	1
	Se soubesse que o valor da indenização ao qual teria direito poderia ser abatido do financiamento da UH	1
	Mas não gosta de morar em apto/vizinhos	1
	Pois beneficiaria mais famílias além da dela	1
	Mas não tem renda para pagar financiamento	2
	Não acredita que o poder público vai cumprir com sua promessa e construir o empreendimento	2
	Pela localização (pela rede de relacionamentos, acesso a serviços, deslocamento para o trabalho)	15
Total de "sim"		23
<i>Total Geral</i>		<i>47</i>

Tabela 33 – Acha que está melhor do que antes

Na sua percepção está melhor do que antes da remoção?		Total
<i>Em parte</i>	Pois não tem mais que conviver com o tráfico, porém a casa removida era nova e melhor que a atual	1
	Pois não tem mais que conviver com tráfico e polícia	1
	Total de "em parte"	2
<i>Igual</i>	Igual	3
	Mas reclama que perdeu rede de relacionamentos e/ou acesso fácil aos serviços	4
	Total de "igual"	7
<i>Não</i>	Processo aconteceu muito repentinamente e sem planejamento	1
	Agora paga aluguel	2
	Não	7
	Pois a localização era muito boa (pela rede de relacionamentos, acesso a serviços, deslocamento para o trabalho)	10
	Total de "não"	20
<i>Sim</i>	Tem mais espaço	2
	Mas não concorda/entende com o valor da indenização que recebeu (achou mito baixo)	4
	Pois a edificação e localização atuais são melhores	6
	Sim	6
	Total de "sim"	18
Total Geral		47

Apêndice C – Fichamento das entrevistas

Este fichamento, como mencionado anteriormente, é o resultado de atenta escuta e análise dos áudios e teve por objetivo criar uma individualização dos aspectos apresentados pelos entrevistados, bem como de trabalhar os dados qualitativos de forma mais profunda.

Os números que aparecem em negrito são a identificação de cada família de acordo com o cadastramento da CDHU (selo_quadra_núcleo - respectivamente separados por *underline*). Assim, temos um a identificação espacial na área e sistematização dos dados por família de maneira a manter o sigilo dos entrevistados.

Em seguida inserimos as informações de endereço e a distância entre a atual residência e o local de remoção, o que juntamente com a imagem da fachada da atual residência foram retirados do *Google Street View* – ferramenta de geolocalização.

O quadro apresenta algumas informações quantitativas de caracterização da família, moradia e sobre a indenização, o texto em sequência busca iluminar pontos importantes do que foi dito pelo entrevistado sobre a experiência de remoção vivida, aspectos que influenciaram a sua escolha pela indenização e como avalia sua vida/casa pós-remoção, seguindo o fio condutor do questionário.

E, por último, a imagem da fachada das atuais residências, quando disponíveis. Observamos que em alguns casos só há imagem da entrada da rua ou viela (ou nem isso), o que por si só caracteriza que aquela edificação possivelmente não está (totalmente) integrada à cidade, seja por não haver acesso ou pelo grau de periculosidade de se adentrar territórios historicamente marginalizados, esse fator muitas vezes pode expressar precariedade e risco.

Importante destacar que as imagens possuem datas de captação distintas (entre 2010 e 2016) e muitas vezes a foto é anterior ao momento da remoção, significando entre outras coisas que não, necessariamente, a edificação encontrava-se naquele estado no momento em que as famílias mudaram.

Há que se mencionar o fato de ocorrer casos em que há três ou quatro quadros e apenas uma foto e texto, isso se deve ao fato de haver mais de uma família no mesmo endereço/domicílio (coabitação ou compra conjunta).

Concluindo, há muitas diferenças entre o volume de conteúdo de cada entrevista, alguns áudios possuem dez minutos e outros quarenta minutos, esta diferença está refletida no tamanho dos textos e quantidade de informações descritas para cada entrevista.

01_01_00008 - Avenida Interlagos, 4927 – casa 2 – Jardim Marajoara

Número pessoas na casa	7
Renda	R\$ 1.500
Valor da indenização	R\$ 110.780
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 80.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	10 km
Possui escritura?	Não, área PMSP
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Não avalia bem a atual casa, por ser longe das atividades cotidianas (escola, trabalho) em relação à anterior, porém respondeu “sim” para todas as perguntas do bloco II (LabCidade) se há equipamentos/comércios/serviços a quinze minutos a pé de sua casa.

Optou pela indenização por não acreditar que a UH fosse realmente ser entregue e também porque a família é grande.

Criticou a ação rápida e sem planejamento do Metrô/CDHU, diz que foi obrigada a sair de uma hora para outra e não teve tempo suficiente para procurar uma residência melhor para comprar, único elogio à atual residência foi ser maior.

Quando questionado(a) sobre se o prédio não era uma opção mais segura e melhor (pergunta 29), respondeu: “Não, porque nem aconteceu ainda”.

Fonte: Google Street View, 2015.

01_01_00012 - Rua Aléssio de Paolis, 57 – Vila do Castelo

Número pessoas na casa	4
Renda	R\$ 1.200
Valor da indenização	R\$ 114.190
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 30.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	7 km
Possui escritura?	Não, área particular
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Preferiu indenização porque não queria morar em apartamento em razão da convivência com vizinhos, acha que está melhor.

Fonte: Google Street View, 2011.

01_01_00015 - Rua Nicola Roseli, 60 - Jardim Itatiaia

Número pessoas na casa	4
Renda	R\$ 1.000
Valor da indenização	R\$ 52.735
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 180.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	16 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim – comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

01_01_00016 - Rua Nicola Roseli, 60 - Jardim Itatiaia

Número pessoas na casa	5
Renda	Sem renda
Valor da indenização	R\$ 104.860
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 180.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	16 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim – comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

01_01_0016X - Rua Nicola Roseli, 60 - Jardim Itatiaia

Número pessoas na casa	3
Renda	Sem renda
Valor da indenização	R\$ 85.000
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 180.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	16 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim – comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

01_01_00018 - Rua Nicola Roseli, 60 - Jardim Itatiaia

Número pessoas na casa	2
Renda	1.440
Valor da indenização	104.070
Quanto gastou com a nova moradia	180.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	6 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim – comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

A casa está bem distante do ponto de remoção, possui terreno grande com espaço, porém a edificação é precária. Apesar de ao todo terem recebido quase R\$ 350 mil de indenização, alegam que não tiveram dinheiro para construir e reformar as casas, pois o dinheiro não foi suficiente, sendo que declararam ter gastado R\$ 180 mil no imóvel (com escritura).

Não gostam de UH por causa da convivência com vizinhos e por causa da demora na entrega (muito tempo pagando aluguel) – Descrédito no poder público.

Não compreendem o método utilizado para avaliação da indenização ou não concordam, acham que o valor foi baixo, apesar de acreditarem estar melhores agora do que antes.

Sem imagem da fachada da casa no Google Street View, apenas vista da rua.

Fonte: Google Street View, 2011.

01_01_00019 - Rua Ozieri, 26 - Jardim Vale das Virtudes

Número pessoas na casa	4
Renda	R\$ 905
Valor da indenização	R\$ 98.080
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 85.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	16 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

O atendimento desta família passou por avaliação prévia da CDHU e Metrô, pois não estavam na área na época do arrolamento - condição obrigatória para atendimento de acordo com o regulamento e convênio. A casa estava sendo reformada, porém foram morar lá logo em seguida e comprovaram residência no núcleo anterior ao cadastramento (contas de concessionárias).

Considera que a indenização foi boa para a sua família, reclamou apenas do serviço público de creche próximo à moradia atual. Além disso, falou que sente falta da rede de relacionamentos que tinha antes. Se pudesse ter ido direto de sua casa removida para a UH, teria feito esta opção.

Fonte: Google Street View, 2011.

01_01_00022 - Rua Ozieri, 126 - Jardim Vale das Virtudes

Número pessoas na casa	6
Renda	R\$ 1.300
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 95.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	16 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim - parente aguardando UH
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Essa família coabita com a família do filho (filho, nora e neta) que também receberam atendimento, mas com UH (01_01_0022X) e aguardam a entrega do apto.

Mantiveram o uso de equipamentos públicos da região de remoção, não gosta do lugar que mora agora, queria ter ficado na região do Comando onde viveu por 30 anos, mas o valor da indenização não deu essa opção de permanência. Se pudesse ter ido direto de sua casa removida para a UH, teria feito esta opção.

Fonte: Google Street View, 2011.

01_01_00066 - Rua Manoel de Tefé, 70 – Casa 2 – Jardim Satélite

Número pessoas na casa	5
Renda	R\$ 1.800
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 150.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	12 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Sim, desabamento
Há precariedade?	Não

Não gosta de apto, por isso optou por indenização, mas sair da região que morava foi ruim porque perdeu a rede de assistência e de relacionamentos. Além disso, o valor da indenização foi baixo, não deu para pagar o valor total da casa que comprou.

Fonte: Google Street View, 2015.

01_01_00074 - Rua Ipiranga, 185 – Jardim Aeroporto

Número pessoas na casa	2
Renda	R\$ 850
Valor da indenização	R\$ 95.440
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 96.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	0,5 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Apesar de ter ido morar a apenas 500 metros de distância da casa anterior, sentiu diferença, pois podia contar com a ajuda de familiares para cuidar da filha (rede de relacionamentos). Considera que a estrutura da casa é parecida com a que possuía antes e em relação ao acesso aos serviços públicos continua praticamente igual (rede de assistência). Declarou que se não fosse pela impossibilidade de arcar com financiamento - por ser autônoma – preferia o apartamento.

Nas perguntas de inserção urbana, respondeu não haver lojas de material de construção próximas a sua moradia, porém foi verificado que a Loja Nicom está localizada a 450 metros de sua casa (a 6 minutos andando).

Fonte: Google Street View, 2014.

01_02_00075 - Avenida Aldo João Rinaldi, 119 – Jardim Rubilene

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 1.000
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 177.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	12 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não, mas comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Juntou a sua indenização com a da mãe falecida (R\$ 97.290 - 03_08_00019) e compraram o imóvel. São duas casas no terreno e o irmão mora atualmente na casa que era de sua mãe (fundos). Moradora afirma que ainda não tem escritura porque não teve dinheiro para passar para o seu nome.

Gosta da estrutura da casa, mas reclamou do transporte público, motivo que leva ela a querer mudar de lá. Ainda assim considera a casa removida muito melhor que a atual pois era nova.

A questão do tráfico era uma questão central na ida dela pré-remoção, exemplos:

“- O que a indenização te proporcionou?

- Ah, foi muito bom porque é uma coisa minha, eu sei que não vou sair mais e se for para sair vou receber um dinheiro realmente justo, que a casa merece vale, porque lá na verdade eu não recebi o valor que a casa realmente merecia, que era maior do que essa. Foi muito bom devido ao ambiente, saí da favela, foi muito bom, o ambiente é outro porque do lado da minha casa era uma biqueira e aqui não tem mais isso.”

“- O prédio no mesmo local não era uma opção melhor ou mais segura?

- Segura não seria, devido ao ambiente, a favela vai continuar lá, entendeu? O bairro é bom, mas a favela ia continuar, a biqueira, as drogas iam continuar, eu nunca ia sair da favela. E aconteceu um negócio muito trágico comigo lá que aquele lugar já não me dava mais felicidade.”

Fonte: Google Street View, 2014.

01_02_00078 - Rua Nicolas Alfaro, 22 - Jardim Iporanga

Número pessoas na casa	1
Renda	R\$ 214
Valor da indenização	R\$ 76.847
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 40.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	13 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Casa não tem escritura, apenas contrato de compra e venda. Gostava mais da localização da antiga moradia (serviços, transporte), mas o local que está morando agora é mais calmo (menos polícia, etc.).

Não tinha como arcar com o financiamento da UH, esse foi o principal motivo de ter optado por indenização.

Fonte: Google Street View, 2010.

01_04_00088 - Rua Ulisses Paschoal, 108 – Jardim Lourdes

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 3.000
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 350.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	6,7 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não – comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Inicialmente esta família estava fora dos critérios de atendimento, pois possuía renda acima do valor permitido no regulamento do Metrô (maior que 6 salários-mínimos), porém como não ultrapassavam a renda estabelecida pela CDHU como elegível (10 salários-mínimos) ficaram aguardando decisão das Cias.

A irmã da responsável (cadastrada sob o número 01_04_00089) recebeu o atendimento com indenização e ficou aguardando a resolução deste caso, pois pretendia comprar junto com sua irmã.

Ao final da remoção, o esposo da responsável alegou ter se separado dela, o que diminuiu a renda familiar possibilitando o atendimento dentro dos critérios do Metrô. Na entrevista com essa família comprovou-se que não se separaram realmente, a responsável disse que não achava justo não ter atendimento, apesar de entender o motivo da restrição, já que morava lá há tantos anos.

Fonte: Google Street View, 2015. (mesma imagem da família posterior, pois compraram juntas)

01_04_00089 - Rua Ulisses Paschoal, 108 – Jardim Lourdes

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 1.500
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 350.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	6,7 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não – comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

As famílias tiveram uma percepção de melhora de qualidade de vida, pois agora estão morando perto do metrô. Ainda assim, e mesmo com tráfego na região de remoção, gostavam da vizinhança anterior, se sentiam acolhidas, a relação atual com vizinhos é mais distante, por outro lado se sentem mais respeitadas do que se sentiam.

Outra questão mencionada: apesar do tráfego, ou por causa dele, tinham maior sensação de segurança na favela do que agora, pois percebem uma atmosfera mais individualista na vizinhança atual.

Se surpreendeu positivamente com o valor da indenização, achavam que pagariam valores bem baixos, por exemplo R\$ 2 mil ou R\$ 5 mil. Falaram que muitos que pegaram indenização continuaram na favela, principalmente, no Morro do Piolho.

“- O que a indenização te proporcionou?

- Eu realizar o meu sonho da casa própria (com escritura).”

Fonte: Google Street View, 2015.(mesma imagem da família anterior, pois compraram juntas)

01_04_00092 - Rua Melchior Giola, 421 - Paraisópolis

Número pessoas na casa	3
Renda	Sem renda
Valor da indenização	R\$ 64.952
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 45.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	8,6 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

Foi morar em Paraisópolis, local alvo de urbanização pela PMSP, família afirma que comprou casa com escritura. O pesquisador avaliou a moradia como precária.

O principal motivo de ter escolhido indenização foi por não gostar de morar em apto, com o dinheiro, comprou imóvel, reformou/mobiliou e saldou dívidas.

Fonte: Google Street View, 2010.

01_05_00097 - Rua Dorival de Ferraz da Silva, 80 – Vila Missionária

Número pessoas na casa	2
Renda	R\$ 450
Valor da indenização	R\$ 119.067,83
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 150.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	10,5 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim – comprou junto e abriga parentes que aguardam UH
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

01_05_0097X - Rua Dorival de Ferraz da Silva, 80 – Vila Missionária

Número pessoas na casa	8
Renda	R\$ 720
Valor da indenização	R\$ 85.000
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 150.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	10,5 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim – comprou junto e abriga parentes que aguardam UH
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Estas famílias moravam juntas no Comando e tiveram 4 desmembramentos de atendimento a partir do atendimento principal – somando 5 atendimentos. Três optaram por indenização (97, 97X e 97Z) e duas por UH (97W e 97Y), sendo que uma dessas está morando aqui com a mãe e irmã até a entrega do apto. É informado no áudio que exista apenas 1 casa ocupada por todos (10 pessoas no total) – coabitação.

Não demonstraram estar muito satisfeitos com a indenização, acham que deveriam ter conseguido mais dois atendimentos para outros parentes que moravam na antiga moradia e não se enquadraram nos critérios para o desmembramento, em relação a acesso se sentem melhor.

Optaram pela indenização porque não gostam de apartamento, mas não se sentiram assistidos na compra da casa com a indenização. É uma família grande, cheia de crianças e animais, sentiram muita dificuldade para comprar e alugar até comprar. Mencionaram a pressão sofrida para a desocupação do imóvel.

O valor da indenização também deixou a desejar, não concordam com o valor pago sendo que moravam há muitos anos no local.

“- Não teve uma pessoa específica, no momento, na situação, para te acompanhar, até você estar segura no seu canto” – remete à falta de assistência do Metrô/CDHU com as famílias que optaram por indenização.

Entenderam que os prédios não seriam construídos no mesmo local, mas no entorno da avenida.

Foram treze pessoas arroladas pela CDHU e, agora, dez moram juntas.

Fonte: Google Street View, 2011.

01_05_00099 - Rua Sebastião Pimentel, 21 - Jardim Iporanga

Número pessoas na casa	6
Renda	R\$ 1.000
Valor da indenização	R\$ 119.067,83
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 119.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	13,5 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim - parente aguardando UH
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Abrigam filha e 2 netos (desmembramento 0099X), que aguardam a entrega do apartamento, com o auxílio-moradia contribuem com as contas da casa.

Na opinião deles, a indenização proporcionou casa bem maior, boa, pois moravam num barraco.

Possuem apenas contrato de compra e venda.

Falou que muitos dos traficantes da área optaram pela UH e vão voltar para lá quando da entrega, também por esse motivo preferiu a indenização, “não gosto de apto e não quero ficar na bagunça”.

Sensação de melhoria na qualidade de vida, só reclamou do posto de saúde, pois “lá no Metrô era próximo – melhor”.

Fonte: Google Street View, 2011.

02_06_00002 - Rua Augusto Franco, 301 – Parque Independência

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 788
Valor da indenização	R\$ 95.192,70
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 120.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	19,2 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Imóvel em área pública, família está tentando regularizar junto à PMSP. Usou o dinheiro da indenização para comprar o imóvel e ainda teve que completar com notas promissórias.

Fala que a casa é boa, mas que a casa removida era melhor em termos de tamanho, acessibilidade e serviços. Acha que a mudança não foi para melhor, porém não quis a UH por causa da demora na entrega e tamanho (fala em 45 m²), o período no auxílio-moradia e o convívio com as famílias depois. Morava no Setor DER, sensação de diferenciação em relação ao Buraco Quente e Comando.

“Primeiro o apartamento não ficou pronto ainda, ..., eu acho que vai ficar pronto talvez em 2019, tudo bem que eles pagam um auxílio-aluguel, mas são apenas 400,00, não paga um aluguel. E o apartamento é de 40 ou 45 m², o que poderia dar para minha família, mas fora a vizinhança, aquelas crianças catarrentas falando palavrão, um monte de gente mal educada, não dá.”

Fonte: Google Street View, 2011.

02_06_00011 - Rua Estevão Baião, 111 – Campo Belo

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 3.000
Valor da indenização	R\$ 25.500,00
Quanto gastou com a nova moradia	-
Condição de ocupação	Financiada (UH da PMSP)
Distância do ponto de remoção	0,1 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Tinham optado por UH e depois mudaram para indenização apesar de baixa, na época o casal alegou que estava se separando e, por isso, queriam dividir o dinheiro. Porém, na entrevista informaram que foram obrigados a entregar maior parte da indenização para o locatário, ficaram com R\$ 8 mil e investiram na nova residência. Disseram ter sido ameaçados de morte pelo proprietário da casa que alugavam (casa no Setor DER, cerca de 8 inquilinos).

Foram contemplados com UH da PMSP – Empreendimento Estevão Baião, na mesma rua da remoção, estava em fase de construção quando a remoção foi iniciada.

Apesar de morarem no Campo Belo respondeu muitas vezes não há ou não sabe se há equipamentos, tipo açougue, academia, instituição de ensino, CRAS, biblioteca, delegacia, centro médico/clínica, escola de línguas, informática, assistência técnica, parque urbano, estádio, ginásio – acha que o Ibirapuera é longe da sua casa -, teatro, museu.

Alega sofrer ameaça de despejo na atual residência, pois se não pagar a prestação de R\$ 100 mensais será despejada pela prefeitura e também sofria quando morava no Setor DER, pois morava de aluguel. Afirmam que outros inquilinos do locatário (José Passos Sampaio), cuja opção foi pela UH, continuam sofrendo com ameaças dele.

Preferem os programas habitacionais da prefeitura, segundo ela a prefeitura “é mais honesta e correta”.

Apesar de considerar ótima a UH, acha que estava melhor antes do metrô chegar, principalmente porque o Posto de Saúde foi deslocado do local (para 800 metros de distância).

Fonte: Google Street View, 2015.

Distância entre a moradia a atual e o posto de saúde da região:

Fonte: Google Maps, 2016.

02_06_00035 - Rua Orlando Murgel, 486 – Parque Jabaquara

Número pessoas na casa	5
Renda	Recusou informar
Valor da indenização	R\$ 101.586,80
Quanto gasta com aluguel	R\$ 2.000
Condição de ocupação	Alugada
Distância do ponto de remoção	4 km
Possui escritura?	Não se aplica
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Entrevistado não quis declarar renda, mas informou que paga R\$ 2 mil de aluguel.

Morava no Setor DER em casa que possuía uma outra construção (edícula) cedida para a cunhada. Quis obriga-la a escolher a indenização para ficar com o dinheiro, foi ao Ministério Público reivindicar seu direito sobre a indenização da cunhada, por esse motivo o promotor proibiu a concessão de indenização para ela.

Não soube responder sobre os equipamentos próximos à sua casa. Investiu o dinheiro da indenização para construção/reforma de outra casa, não a que mora, talvez more lá no futuro. Não optou por UH pela demora na entrega, tinha muitas incertezas sobre o apto, falou do tamanho ser pequeno. Também mencionou que o prédio seria ruim porque o Monotrilho passaria em cima.

Na sua opinião a indenização foi muito baixa, disse que não conseguiu terminar de construir onde investiu. Considera que está pior agora, pois paga aluguel.

Fonte: Google Street View, 2014.

02_06_00056 - Rua Rafael Sorrentino, 293 – Cidade Dutra

Número pessoas na casa	2
Renda	R\$ 1.500
Valor da indenização	R\$ 104.300,00
Quanto gasta com aluguel	R\$ 900
Condição de ocupação	Alugada
Distância do ponto de remoção	12,3 km
Possui escritura?	Não se aplica
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Com a indenização montou um salão de beleza, antes da remoção a casa também era o local de trabalho. Diz que não dava para comprar uma casa com a indenização, foi morar de aluguel e montou o salão em sociedade.

A indenização foi a opção, pela demora na entrega do apto., valor do auxílio-moradia e menciona os vizinhos que teria (são da favela e ela não).

Sente falta da rede de relacionamentos, mencionou que ficou longe da mãe que morava perto.

Considera a casa atual pequena e longe, a casa removida era grande (cedida pelo padrinho, não pagava aluguel).

“Eu não morava na favela, morava naquelas casas que foram desapropriadas, minha casa era própria”

Fonte: Google Street View, 2011.

03_07_00003 - Rua Tomás Linlei, 169 a – Jardim Itapurá

Número pessoas na casa	7
Renda	R\$ 1.200
Valor da indenização	R\$ 114.986,67
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 48.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	9 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

Usou a indenização para comprar imóvel atual, reformar, saldar dívidas e uma parte deu ao ex-marido quando da separação. Construiu a casa removida, dessa casa não gosta. Tentou comprar um imóvel com escritura no valor de R\$ 180 mil, mas não conseguiu financiar o valor restante pela Caixa Econômica Federal.

Não confia no poder público, por isso escolheu a indenização. Não queria morar em casa de aluguel, preferia comprar a própria casa. Não tem problema com apartamento, mas não queria ficar muito tempo no auxílio-moradia baixo - sem segurança de que receberia a UH e podendo parar de receber o auxílio-moradia a qualquer momento. Trocaria a indenização por UH caso o apto. saísse rapidamente e dividissem a família dela em vários atendimentos para não ficarem apinhados um apto. pequeno.

Como está em área pública e acha que vai ser removida novamente, sente mais ameaça de despejo atualmente do que no Metrô - onde viveu por 30 anos -, essa sensação é piorada pelo fato de já ter sido beneficiada uma vez e saber que pelas regras da política habitacional, não teria mais direito a atendimento.

Não conseguiu colocar a filha na creche depois de 6 meses de ter mudado para o bairro e a qualidade da escola é pior. Escolheu esse local pela proximidade com outros amigos, por ter aparentemente menos violência e ser mais barato.

“- O prédio no mesmo local não era uma opção melhor/mais segura?

- Acho que seria melhor, porque tinha meu emprego lá perto – eu trabalhava no Aeroporto – eu ia a pé. Minha filha estava na creche e a outra na EMEI, era tudo pertinho, meu filho trabalha ao lado do Extra, a gente já estava naquele núcleo, então ali pra mim seria bem melhor.”

“- Acha que está melhor que antes?

- Para mim ficou bem pior, porque fiquei desempregada, só meu filho trabalha, é tudo pra ele sozinho, a conta de água da gente aqui vem muito cara, entendeu? A conta de luz fica puxada para ele e, sei lá, depois que eu saí de lá não consegui mais emprego fixo, só bico, então complicou muito as coisas.”

Somente vista da entrada da rua

Fonte: Google Street View, 2015.

03_07_0003X - Rua Tomás Linlei, 169 – Jardim Itapurá

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 790
Valor da indenização	R\$ 85.000
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 75.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	9 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

A moradora é mãe da responsável do cadastro acima, foi desmembrada e optou por indenização. Gosta muito da casa, mas fala que o transporte público é ruim. Gostou também de poder comprar a própria casa, acredita que a indenização proporcionou escolher a seu gosto a nova moradia/local, tinha cansado de estar lá, mas não fala de vizinhança, tráfico, etc. Apesar de morar muito perto da filha, fala dos serviços de modo diferenciado.

Somente vista da entrada da rua

Fonte: Google Street View, 2015.

03_07_00005 - Rua Guilherme de Almeida, 108 - Francisco Morato

Número pessoas na casa	2
Renda	R\$ 1.000
Valor da indenização	R\$ 117.850,00
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 75.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	55,2 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim - comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

03_07_0005Y - Rua Guilherme de Almeida, 108 - Francisco Morato

Número pessoas na casa	2
Renda	R\$ 500
Valor da indenização	R\$ 25.500
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 75.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	55,2 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim - comprou junto
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Coabitação - filha e neta desmembradas com indenização, moram na casa dos pais.

Gostam da casa, mas fala que o transporte público é ruim.

Responsável pelo cadastro de desmembramento acreditava que não poderia assumir o financiamento da UH pela renda, por isso escolheu a UH.

A indenização proporcionou comprar a casa própria e saldar dívidas (nome sujo no SPC), apesar disso não considera a melhor opção, pois achou o valor baixo.

Acredita que o prédio era melhor opção pelos serviços ao redor. A casa que mora agora é melhor, mas a região pior.

Investiu o dinheiro da indenização na reforma da casa que a mãe comprou (onde mora com a filha e pais).

O valor recebido foi muito baixo, por isso não está satisfeita com o atendimento. Acha que o prédio seria melhor porque o bairro é nobre e pelos serviços oferecidos na região. Não sente que está melhor, parece que está arrependida da escolha - pelo áudio parece ter tido uma escolha irrefletida.

Fonte: Google Street View, 2011.

03_07_0005X - Rua Candido Portinari, 97 - Francisco Morato

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 1.500
Valor da indenização	R\$ 51.000
Quanto gasta com aluguel	R\$ 450
Condição de ocupação	Alugada
Distância do ponto de remoção	54,8 km
Possui escritura?	Não se aplica
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Cadastro desmembrado, filha do casal de cadastro (03_07_00005), gosta da casa, mas reclama do transporte público.

Recebeu uma indenização baixa, insuficiente para comprar uma casa com escritura, está gastando a indenização com o pagamento do aluguel.

Assim como a irmã, alega que optou pela indenização, apesar de ter sido baixa, pois ouviu rumores de que o pagamento do auxílio-moradia atrasava, era baixo e achou que precisaria comprovar renda mínima de 3 salários-mínimos para ter acesso ao financiamento da UH.

“ - Indenização foi a melhor opção?

-Não foi a melhor opção, porque eu saí da minha casa para viver de aluguel”

Se sente bem pior depois que o Metrô removeu sua casa, principalmente em relação ao acesso a serviços e porque mora de aluguel.

Fonte: Google Street View, 2011.

03_07_00014 - Rua Constantino de Abreu, 221 - Jardim Miriam

Número pessoas na casa	4
Renda	R\$ 2.000
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 80.000
Condição de ocupação	Financiada
Distância do ponto de remoção	9,3 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Estava em frente prioritária de remoção (faixa de 8 metros no Buraco Quente). Última família a desocupar, sofreram bastante pressão para sair.

Apesar de estar financiando a casa pela Caixa Econômica Federal, fala que a área é da PMSP e que está providenciando a escritura.

Transporte público ruim, preferia a casa removida, mas acha razoável a casa atual.

Trabalhava como porteiro num dos prédios de alto padrão no Campo Belo, ia de bicicleta pro trabalho, agora leva 2 horas no deslocamento.

Se sentiu enganado pelo Metrô/CDHU em relação a negociação e valores e não quis apto por não ter segurança de que o poder público cumpriria as promessas.

Não sente nenhum benefício com o recebimento da indenização, só piorou de vida.

Agora que moram longe precisam deixar a filha o dia todo na escola, antes moravam próximo ao serviço e conseguiam transitar melhor, ter mais tempo.

Fonte: Google Street View, 2011.

03_07_00018 - Rua Pedro Sabino de Brito, 160 - Jardim Los Angeles

Número pessoas na casa	3
Renda	Sem renda
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 65.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	5,3 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim
Há risco?	Sim, inundação
Há precariedade?	Não

03_07_00033 - Rua Pedro Sabino de Brito, 160 - Jardim Los Angeles

Número pessoas na casa	1
Renda	Sem renda
Valor da indenização	R\$ 78.550
Quanto gastou com a nova moradia	Não informado
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	5,3 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim
Há risco?	Sim, inundação
Há precariedade?	Não

Foi muito resistente à saída da casa removida, sentia muito a separação dos familiares que moravam todos lá na mesma favela. Casa em área da prefeitura.

Filho que também recebeu atendimento, está morando com a mãe.

Transporte público é ruim e a casa removida era bem melhor que a atual.

“ - Porque optou pela indenização ?

- Não acreditei muito nesses apartamentos que eles falaram.” Mencionou tb o valor baixo do auxílio-moradia e medo de não conseguir pagar os 25 anos de financiamento.

“ – O que a indenização proporcionou ?

- Me proporcionou sabe o quê? Depressão, queria minha família de volta, cada um foi para o seu canto, minha mãe tá doente lá no interior e eu não tenho como cuidar da minha mãe”

Fala que deviam ter construído a UH antes da remoção e ter feito entrega e remoção simultâneas.

“ - O prédio no mesmo local não era uma opção melhor/mais segura?

- Nenhuma opção foi boa, eu não estou sofrendo tanto porque eu não aceitei o vale-aluguel, agora meu marido e eu estamos desempregados, e se eu tivesse aceitado o vale-aluguel, como estaria agora?”

Coabitação – filho mora junto atualmente, mas recebeu atendimento separado com a indenização, comprou uma casa onde a irmã está morando. O restante do dinheiro, utiliza para se manter e fazer mais dinheiro, segundo o próprio.

Não acha que a indenização proporcionou algo, preferia ter mantido a sua moradia.

Acha que o prédio era melhor, mais seguro, mas não tinha como arcar com financiamento e não acredita que o apartamento vai realmente ser construído.

Fonte: Google Street View, 2015.

03_10_00055 - Rua Tomás Linlei, 158 – Jardim Itapurá

Número pessoas na casa	9
Renda	R\$ 1.100
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 70.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	9 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

Alguns dos filhos eram envolvidos com o tráfico no Buraco Quente.

Fala que foi bom sair de lá para se afastar do tráfico, porém a casa removida era muito melhor que a atual.

Não gosta de morar em prédio.

Não acha que está melhor do que na época que morava no Metrô por causa dos serviços, trabalhava no Extra que era ao lado da favela.

Somente vista da entrada da rua

Fonte: Google Street View, 2015.

03_10_00058 - Rua Antônio Agostim, 94 – viela 22 – Jardim Miriam

Número pessoas na casa	2
Renda	R\$ 788
Valor da indenização	R\$ 94.080
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 53.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	8 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Misto
Há coabitação?	Não
Há risco?	Sim
Há precariedade?	Sim

A diferença do pagamento da casa teve que dar para o marido que a ameaçou, alega que o marido abriu um restaurante.

Área irregular, comprou com contrato de compra e venda – favela.

A responsável é aposentada (invalidez) e tem um pequeno comércio na parte de baixo da casa, afirma que quase não ganha nada com ele.

Considera a casa péssima, antes podia receber as filhas e agora não pode mais, optou pela indenização por ameaça do marido, mas preferia ter ficado na região de remoção por causa do local que morava há muitos anos, tinha a família próxima.

Somente vista da entrada da viela

Fonte: Google Street View, 2015.

03_10_00059 - Rua Chico Mendes, 119 – Cidade Julia

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 3.500
Valor da indenização	R\$ 42.575
Quanto gasta com aluguel	R\$ 1.200
Condição de ocupação	Alugada
Distância do ponto de remoção	24,5 km
Possui escritura?	Não se aplica
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Não gosta da localização da casa atual e acha que estava melhor antes da remoção. Gastou o dinheiro da indenização com aluguel para nova moradia. Não optou pela UH pois demora muito para entregar e conhece gente que nunca recebeu nada, preferiu o dinheiro na mão, apesar que foi muito baixo e não deu para fazer nada. Está inscrita no “MCMV” há 17 anos e nunca foi sorteada. Não acha que o apartamento seria melhor, pois não acredita que será construído. Imagem da vista da rua, como mostra o quadro à esquerda da imagem, não há fotografia disponível do endereço descrito, o que parece indicar precariedade, a família não se queixou da casa, nem o pesquisador apontou precariedade.

Fonte: Google Street View, 2010.

03_10_00062 - Avenida Macedônia, 312 – Itapecerica da Serra

Número pessoas na casa	2
Renda	R\$ 900
Valor da indenização	R\$ 85.000
Quanto gasta com aluguel	R\$ 650
Condição de ocupação	Alugada
Distância do ponto de remoção	18,4 km
Possui escritura?	Não se aplica
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Morador diz que voltou a morar em favela, pois não ficou com o dinheiro, teve que dar a indenização para o dono do imóvel, ficou apenas com R\$ 1.500,00. Por esse motivo, sente que a indenização apenas o prejudicou, queria ter optado pela moradia.

Fonte: Google Street View, 2011.

03_10_00075 - Rua Professor Quintino Mingoia, 25 - prédio – Americanópolis

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 1.500
Valor da indenização	R\$ 93.133
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 110.000
Condição de ocupação	Financiada
Distância do ponto de remoção	6,8 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Preferiu indenização à UH porque não queria arcar com o financiamento e a CDHU não explicou inicialmente que o valor da benfeitoria seria abatido do financiamento. Acha que a indenização foi muito baixa, por isso sente que não foi a melhor opção. Considera que estava melhor antes, pois agora demora muito para chegar nos lugares.

Fonte: Google Street View, 2011.

03_10_00098 - Rua Senegal, 16 – Jabaquara

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 2.000
Valor da indenização	R\$ 114.500
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 150.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	4,7 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Misto
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Imóvel atual tem escritura, mas necessita de regularização pois está em inventário.

Tinha um comércio na casa removida e na atual manteve. Acha que a casa atual é boa porque onde morava antes tinha tráfico. Com a indenização comprou terreno e construiu. Não quis o apartamento pela incerteza de quando ficaria pronto e da vizinhança. Acha que a indenização foi a melhor opção, melhorou de vida, apesar de concordar que a UH poderia ser uma opção melhor e mais segura.

Fonte: Google Street View, 2016.

03_11_00124 - Rua Vale da Nogueira, 197 – Americanópolis

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 3.000
Valor da indenização	R\$ 89.332
Quanto gasta com aluguel	R\$ 900
Condição de ocupação	Alugada
Distância do ponto de remoção	7,7 km
Possui escritura?	Não se aplica
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Não conseguiu comprar imóvel com a indenização, alega que não dá para comprar casa com escritura. Acha a casa que aluga muito pequena.

Gastou parte da indenização para saldar dívidas. Não quis o apartamento pois achava que seria “bagunçado”, mal administrado, e a vizinhança ruim.

Apesar de não achar que a indenização foi a melhor opção, não quis ficar no auxílio-moradia, sem segurança de que realmente receberia uma casa depois.

Mencionou a falta de respeito e segurança decorrente do tráfico, fator decisivo para ter optado por indenização. Sente que estava melhor antes, pois não pagava aluguel.

Fonte: Google Street View, 2011.

03_11_00128 - Rua Cristovão Pereira, 1009 – Campo Belo

Número pessoas na casa	3
Renda	R\$ 1.500
Valor da indenização	R\$ 79.887
Quanto gasta com aluguel	R\$ 550
Condição de ocupação	Alugada
Distância do ponto de remoção	0,7 km
Possui escritura?	Não se aplica
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

Durante a remoção, o responsável pelo cadastro foi preso por tráfico e porte de armas, ameaçava frequentemente a equipe técnica da CDHU, o que ocasionou o fechamento do escritório na área antes do fim da remoção.

Fala que não gosta da casa atual porque não é deles e também porque é muito fechada, pouco iluminada e ventilada (insalubre).

Gastou a indenização para o pagamento de advogados – para tirar o marido da reclusão – por isso optou pela indenização. Não foi a melhor opção, pois o dinheiro acabou e não conseguiu investir em nada. Acredita que o empreendimento não será construído e mesmo que fosse, havia uma demanda prioritária, por isso não seria atendida lá.

Entrada da viela, Favela do Piolho

Fonte: Google Street View, 2014.

03_11_00135 - Rua Manuel Rodrigues Mexelhão, s/n – travessa

papagaio - Jardim Selma

Número pessoas na casa	6
Renda	R\$ 1.200
Valor da indenização	R\$ 90.930
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 55.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	9 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim - parente aguardando UH
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

Mora com a responsável 4 filhos e uma neta. A filha recebeu atendimento com UH por desmembramento (Helena e filha).

Entrevistador categorizou como precária, porém família considerou a casa boa, bem melhor que a anterior. A casa anterior era muito ruim.

Escolheu indenização porque não teve confiança de que o apartamento sairia e o auxílio-moradia não era suficiente para pagar aluguel. A indenização ajudou a melhorar de vida, pois moravam num barraco muito precário que vivia enchendo de água. Gostava de onde morava, mas acha que a região da casa atual é melhor, mais tranquila.

O prédio podia até ser uma opção melhor e mais segura, mas não aguentava mais as condições do barraco, perdeu muitas coisas com as chuvas.

Acha que está melhor agora, mas separou os familiares que moravam no Buraco Quente (irmão, pais e sobrinhos).

Vista da travessa

Fonte: Google Street View, 2011.

03_11_00145 - Rua Jorge Duprat Figueiredo, 242 – Vila Paulista

Número pessoas na casa	4
Renda	R\$ 4.000
Valor da indenização	R\$ 108.180
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 100.000
Condição de ocupação	Financiada
Distância do ponto de remoção	2,3 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Dentre todos os pesquisados foi o único que conseguiu manter-se próximo ao ponto de remoção com a compra de casa regularizada.

Sobrinho da responsável pelo cadastro acima, tem mais dois parentes que também fazem parte da amostra (03_07_00018 e 03_07_00033).

Gostava do bairro/local de remoção, mas a vizinhança e o tráfico (polícia), fizeram optar por indenização. A indenização proporcionou a casa própria em local próximo ao de remoção.

Se não fosse pela indenização, não teria a oportunidade dar entrada para comprar casa própria.

Não consideram o apartamento mais seguro e melhor, pois acreditam que o tráfico continuará.

Sensação de melhoria de vida.

Fonte: Google Street View, 2014.

03_11_00152 - Rua Tomás Linlei, 109 – Jardim Itapurá

Número pessoas na casa	6
Renda	R\$ 75
Valor da indenização	R\$ 56.458
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 35.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	9 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Sim

Está satisfeita com a indenização, pois comprou casa maior/melhor para morar e terreno “no norte”.

Não quis UH, pois demora muito e não quis ficar pagando o financiamento. Fala que era uma opção melhor, mas que não acredita que será construído no mesmo local da remoção.

Acha que está bem melhor que antes de ser removida (em todos os aspectos), pois a casa proporciona maior conforto para a família (maior) e saiu do foco do tráfico.

Somente vista da entrada da rua

Fonte: Google Street View, 2015.

03_11_00162 - Rua Tomás Linlei, 109 – Jardim Itapurá

Número pessoas na casa	6
Renda	Sem informação
Valor da indenização	R\$ 90.690
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 34.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	9 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Sim - parente aguardando UH
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

A família da filha que coabita, e recebeu desmembramento com UH, tem renda e paga para a mãe cuidar dos filhos, mas não foi informado o valor.

Casa atual é melhor que a removida. Alega que gastou a indenização apenas com a compra do imóvel, apesar de o valor do imóvel ser menor que a metade da indenização recebida. Não quis o apartamento, pois não queria ficar pagando aluguel, acha que a indenização ajudou a melhorar de vida pois a casa atual é melhor.

Alega não ter renda para financiar o apartamento, mas mesmo que tivesse, não ia querer o apartamento, preferiu comprar sua casa.

Somente vista da entrada da rua

Fonte: Google Street View, 2015.

03_12_00176 - Rua Pedro Mathias Siga,75 – Jardim Selma

Número pessoas na casa	6
Renda	R\$ 1.500
Valor da indenização	R\$ 118.940
Quanto gasta com aluguel	R\$ 800
Condição de ocupação	Alugada
Distância do ponto de remoção	8,2 km
Possui escritura?	Não se aplica
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Acha a casa atual péssima, pois pagam aluguel e o lugar é “estranho”, estão gastando dinheiro da própria renda na construção de sua casa em terreno comprado com a indenização.

Optou pela indenização, pois tinha comércio em casa e não é permitido ter comercio na UH.

Reclama que não foi indenizada pelo comércio. A única coisa que a indenização proporcionou foi a compra de terreno perto do local que mora atualmente.

Não quiseram a UH porque o auxílio-moradia é baixo e incerto e não tem confiança de que vai sair o apartamento, acham que vai ser a favela vertical. Acham que o custo de vida de morar no Campo Belo é muito alto.

Estavam bem melhor antes da remoção, não pagavam aluguel, estavam num local bom e podiam ter o comercio na casa.

Fonte: Google Street View, 2011.

03_13_00187 - Rua Amador Lourenço, 333 – Vila Constança

Número pessoas na casa	4
Renda	R\$ 4.500
Valor da indenização	R\$ 76.485
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 86.000
Condição de ocupação	Financiada
Distância do ponto de remoção	5,4 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Financiou imóvel pela Caixa Econômica Federal, teve que vender automóvel para dar de entrada, acha a casa excelente. Nunca morou de aluguel e não gostaria.

Nasceram lá, queriam continuar lá, mas também não queriam mais morar na favela, o ponto negativo da mudança é que demoram muito tempo no deslocamento atualmente.

Acham que a localização de onde moravam era muito melhor, mas consideram que estão melhores agora do que antes.

Fonte: Google Street View, 2014.

03_13_00194 - Rua Leon Carvalho, 121 – Jardim Martini

Número pessoas na casa	2
Renda	Sem informação
Valor da indenização	R\$ 64.866
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 65.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	7,2 km
Possui escritura?	Não
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Gosta bastante da casa atual, optou por indenização pois queria sair da vizinhança/tráfego.

Não ficou satisfeita com a indenização, o valor foi muito baixo, está arrependida, queria ter ficado com o apartamento. A família que optou por UH está na zona leste (aguardando a entrega) e ela ficou sem rede de relacionamentos.

Fonte: Google Street View, 2011.

04_14_00001- Rua Hafiz Abi Chedid, 4 – Jardim Nagib

Número pessoas na casa	4
Renda	R\$ 1.500
Valor da indenização	R\$ 119.068
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 100.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	14,2 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não
Há risco?	Não
Há precariedade?	Não

Usaram a indenização para acabar de construir casa em terreno no qual já estavam construindo.

Acha a casa regular, pois ainda falta fazer o acabamento.

Alega que optou por indenização pela demora da entrega da UH e tamanho insuficiente para sua família.

Acha que a indenização não proporcionou nada, apesar de admitir que teve a oportunidade de construir em terreno próprio. Não gosta do local atual que mora, preferia o anterior. Não considera a indenização a melhor opção pelo baixo valor.

Acha que está pior agora, pois não conhece ninguém, ela cresceu na região que morava antes, se sentia segura, pois se valia do próprio movimento do tráfico para garantir segurança.

A imagem é de 2010 quando ainda não tinham começado a construir.

Fonte: Google Street View, 2010.

05_15_00014 - Rua Dorival de Ferraz da Silva, 11 – casa 2 – Vila

Missionária

Número pessoas na casa	4
Renda	Sem informação
Valor da indenização	R\$ 96.720
Quanto gastou com a nova moradia	R\$ 150.000
Condição de ocupação	Própria
Distância do ponto de remoção	10,5 km
Possui escritura?	Sim
Tipo de uso	Residencial
Há coabitação?	Não - comprou junto
Há risco?	Sim
Há precariedade?	Não

Pai e filho juntaram as indenizações (cadastros 13 e 14 – total de R\$ 193 mil) para comprar juntos a casa, que é parte de uma outra edificação (a do vizinho – quem vendeu) e não foi desmembrada, está no nome do vizinho.

Filho mora embaixo e pais em cima (não configura coabitação). O dinheiro da indenização acabou antes de finalizarem a reforma.

“- Dez mil vezes melhor a Água Espraiada do que aqui - quando eu morava lá, quando eu morava lá na favelinha” – Buté.

Preferiu a indenização porque sofreu pressão para desocupar a casa removida e conhece gente que mora em UH e “é como favela em pé”, além disso demora a entregar. A indenização proporcionou a casa própria com escritura, com mais R\$ 12 mil consegue desmembrar a escritura. A indenização não foi a melhor opção, o valor foi baixo. Acha que o prédio era melhor pela localização, mas não queria morar lá (pela vizinhança e sem confiança na construção).

Fonte: Google Street View, 2011.