METROPOLIZAÇÃO, ESTUDO DA HABITAÇÃO POPULAR PAULISTANA

MARIA RUTH AMARAL DE SAMPAIO

METROPOLIZAÇÃO

ESTUDO DA HABITAÇÃO POPULAR PAULISTANA

MARIA RUTH AMARAL DE SAMPAIO

Tese de doutoramento apresentada na

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

da Universidade de São Paulo - 1972

INTRODUÇÃO

Este estudo, por sua natureza, não pretende diretamente fazer recomendações para ação. Sua finalidade é mais chamar atenção para aspectos do problema da habitação das classes de renda baixa e média baixa, e dessa forma, quem sabe, cooperar com os poderes públicos no encaminhamento de soluções válidas para o setor habitacional.

Seu objetivo, é mais sugerir temas para a reflexão e tentar orientar as preocupações do planejamento em direção a problemas que habitualmente tem despertado interesse relativo dos técnicos e administradores.

O problema de abrigo é particularmente grave em áreas metropolitanas como São Paulo, cujo crescimento explosivo, impulsionado por migrações internas, intensifica o deficit habitacional.

Essas populações, em sua maioria de origem rural, ao chegarem as grandes cidades defrontam-se com problemas de integração ao novo ambiente, não só no que diz respeito ao emprego, como aos demais fatores como abrigo, alimentação, vestuário, etc. Em sua grande maioria, essas imigrantes, sem qualificações para exercerem atividades urbanas, oferecem seus serviços na cidade a qualquer preço, dando origem a inferioridade da estrutura salarial da prestação de serviços, atividade nitidamente urbana, com relação a estrutura de rendimentos dos trabalhadores agrícolas.

Essa abundância de "oferta de serviços" é característica das metrópoles, como por exemplo São Paulo, objeto do presente estudo.

O tipo de ocupação do solo ocorrida em São Paulo, por sua vez levou essas populações a procurarem as áreas periféricas para solucionarem seu problema de abrigo, adquirindo, por módicas prestações mensais, em lote que imediatamente, começa a ser utilizado com a construção de um cômodo. Em decorrência da própria natureza da ocupação dessa população, serviços terciários, eles são incapazes de inscreverem-se nos esquemas propostos pelos organismos habitacionais que se ocupam dessas faixas de população.

Os organismos encarregados da construção de habitações para o povo não tem obtido o êxito desejado na solução do abrigo dessas faixas de renda. O problema na verdade, restringe-se a um aspecto: custo mensal da habitação muito acima das possibilidades de renda familiar e poupança dificultada pelas parcas possibilidades dessa população. Acresce-se a isso, o fato do problema ser de tal forma amplo, que, embora nesses últimos anos, a partir do início das atividades do BNH, muita coisa ter sido feita nesse setor, a ação desses organismos permanece bastante aquém da real demanda; segundo relatório da Cohab, um dos órgãos de atendimento dessa faixa de população, sua ação "não está sendo nem mesmo suficiente para atendimento do crescimento vegetativo da população da área" (1).

I - PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO

a - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA METROPOLIZAÇÃO

Existem certos contextos nos quais a divisão entre nações desenvolvidas e em desenvolvimento não parecem ser significativas. Em todos os países, sem exceção, o crescimento da população das cidades tem sido superior a taxa média de expansão. Se a média mundial de crescimento é de 2 % ao ano, muitas cidades crescem 4 % ao ano, algumas 5 a 6 % e outras chegam mesmo a atingir 8 % ao ano.

Essa velocidade sem precedentes, leva a uma escala fantástica de novas construções; não se trata simplesmente de um vasto movimento de migração. Áreas de habitação deterioradas, zonas velhas, gastas, constituem problemas tão graves quanto os de abrigo de novas populações imigrantes.

Podemos considerar a urbanização atual da humanidade como uma experiência comum da raça humana, um sub-produto em escala mundial da aceleração industrial e da mudança tecnológica.

Entretanto, o que realmente constitue um fenômeno nesse panorama, é o crescimento explosivo das cidades e as aglomerações metropolitanas que surgiram em todos os continentes.

Não só a "população mundial duplicou nos últimos 23 anos, como verificou-se que a maior parcela desse crescimento concentrou-se nas áreas urbanizadas, e a parte maior dessa concentração acumula-se nas áreas metropolitanas" (2).

Os principais sintomas físicos e sociais desse processo são a habitação deficiente e os serviços públicos precários. Grande parte da população permanece abrigada em áreas desprovidas de serviços públicos, em habitações classificadas pelas próprias autoridades locais como abaixo dos padrões mínimos; essas populações, em decorrência da falta de condições, não conseguem integrar-se ao meio urbano.

Esses problemas aparecem mais frequentemente e assumem aspectos mais graves, devido sua amplitude, em países em desenvolvimento. E um dos problemas que esses países enfrentam com maior frequência é o habitacional; dentro de seus recursos limitados e com populações cada vez maiores, debatem-se no encontro de uma solução para que os projetos resultem produtivos, a longo prazo, tanto do ponto de vista econômico como social.

A metrópole moderna é a forma mais evoluida da estrutura urbana.

Metrópoles houveram no passado porém, somente a partir da segunda revolução industrial, com a aceleração do processo de industrialização e a distribuição em massa é que o fenômeno da metropolização assume características nítidas - a de formação de um núcleo do sistema social global assumindo configurações espaciais do tipo constelação.

Consideraremos a palavra "metropolização" como descritiva de uma ordem urbana que ultrapassa os limites da cidade, criando um tipo de interdependência sócio-econômica entre o núcleo central, as regiões circunvizinhas e mesmo as áreas urbanizadas mais afastadas.

Em geral, devido a complexidade da sua estrutura, o fenômeno de metropolização tem conduzido a uma desordem institucional em grande parte devida à interdependência econômica que a metrópole traz para a região, que frequentemente não estava aparelhada para enfrentá-la. Surgem então problemas políticos comuns, sem um mecanismo adequado para resolvê-los.

Tudo nos leva a crer que os complexos metropolitanos tornar-se-ão o meio dominante, pelo menos nas regiões mais desenvolvidas do mundo. Essa situação, e a importância cres-

cento que as regiões metropolitanas adquiriram para as nações fez com que, de alguns anos para cá, um interêsse muito grande tenha se despertado para o estudo dessas áreas, nos seus mais diversos aspectos.

A metrópole simboliza a mudança básica da civilização de rural-urbana em urbana altamente concentrada ou exclusivamente urbana. Dela derivam as principais características da vida cultural, social, política e econômica da nação. Entretanto, embora encerre atrativos materiais e valores espirituais que impulsionaram sua formação, o seu crescimento rápido, a sua desproporcionada extensão e a reorganização de suas funções as tornam fontes de problemas graves que derivam principalmente da ausência de uma unidade governamental que englobe e proponha a enfrentar os problemas da metrópole como um todo.

De uma forma quase que geral, na metrópole contemporânea a planificação foi esquecida e, em seu lugar, a improvisação mais completa dirigiu o desenvolvimento das áreas rurais e urbanas. Não houve controle de sua evolução física nem da sua organização administrativa, legal, social ou econômica. Dentro dessa zona metropolitana, imperfeitamente limitada, cada conglomerado apresenta certa unidade em sua estrutura econômica e social, mas, do ponto de vista político, é um acúmulo de muitas unidades de governo superpostas, fraquen

temente em competição umas com as outras. São cidades, municípios, distritos e bairros em constantes conflitos de jurisdição. A comunidade metropolitana é, pois, politicamente amorfa, apresentando uma estrutura contraditória (3).

A variedade de atividades de uma metrópole inclue algumas inteiramente especializadas que somente nela se desenvolvem numa escala importante. Somente a metrópole pode subministrar um mercado suficientemente importante, para manter em funcionamento atividades de maior especialização.

Hans Blumenfeld (4) diz que "só uma metrópole pode manter os grandes estoques, meios de transportes e serviços especializados, particularmente os de natureza financeira, legal técnica e promocional - que são essenciais a empresa moderna. Tais serviços constituem a principal fonte da força economica da metrópole - sua verdadeira base econômica... Ao contrário do que poderia se supor, a grande cidade é o lugar mais adequado para as pequenas indústrias do que para grandes complexos industriais. Este fato se reflete nas estatísticas de emprego: na maioria das metrópoles o número de pessoas empregadas na indústria está decrescendo relativamente e algumas vezes absolutamente enquanto que os empregados em serviços estão aumentando rapidamente".

A região metropolitana é fruto das modernas facilidades de transporte e comunicação. Essas mesmas facilidades criaram

situações e problemas da organização econômica e social. Segundo McKenzie (5) os recentes desenvolvimentos nos meios de comunicação alargaram tanto o campo da vida local que o indivíduo no desempenho de suas atividades diárias de trabalho e lazer não é mais confinado a uma simples vila, município ou mesmo cidade. A moderna comunidade usualmente engloba um número de centros de tamanho diferente, cada um mais ou menos especializado com suas instituições e seus serviços. Em outras palavras, é caracterizada por uma divisão geográfica de trabalho. Para Handlin (6) as pequenas cidades tendem a se agrupar ao redor de uma grande cidade, como se esse fosse o seu campo de gravitação. Podemos dizer que as complexas forças que transformaram a cidade do século 19 na metrópole do século 20 podem ser sumarizadas num termo: industrialização. No plano econômico, inclue-se nisso:

" 1) elaboração de um sistema de transportes que tenha capacidade de mover imenso volume de bens que passa pela cidade; 2) a criação de longas áreas territoriais de mercado ao redor dos núcleos metropolitanos; 3) a mecanização das manufaturas e o crescimento de funções administrativas localizadas na cidade ". Isto leva a um radical alargamento dos limites geográficos, um aumento fenomenal da população, o aparecimento de grupos sociais inteiramente novos e uma

profunda alteração nas condições físicas da vida urbana. Essas mudanças destroem a ordem social anterior e exigem novos ajustamentos.

Para alguns, como A. V. Hill e Richard Neutra (7), a metrópole entre outras coisas é um produto da ciência e da tecnologia moderna. Os recentes aperfeiçoamentos nas comunicações, transportes, saúde e outros campos afins, contribuiram para a formação de aglomerações urbanas mais extensas e complexas, ao mesmo tempo que facilitaram a dispersão de áreas metropolitanas.

Para McKenzie (8), as vantagens econômicas e sociais da especialização e divisão de trabalho nas metrópoles parecem aplicar-se não somente à produção de bens mas também à maioria de instituições e serviços. Quanto maior a população com acesso diário a um centro comum de instituições e serviços, mais especializada e diferenciada ela tende a ser. O indivíduo tem uma escala mais larga de seleção. A concentração traz concentração. Funções que requerem acesso a clientes numerosos e altamente selecionados são possíveis somente nas grandes cidades. Enquanto a população se concentra espacialmente, um grau de especialização e diversificação econômica e social sem paralelo torna-se praticável. Aí parecem estar as principais "atrações" da cidade - atrações estas que evidentemente compensam os desconfortos e in

convenientes do congestionamento. Como diz McKenzie "o habitante da cidade pode não gostar das multidões. Ele pode contudo achar difícil dispensar os bens e serviços que as multidões tornam possível". A dispersão da população para zonas situadas fora da região metropolitana, é obviamente uma tentativa por parte do homem da cidade em usufruir os benefícios que a cidade oferece sem ter que sofrer alguns dosônus.

Os problemas relacionados com as vantagens e desvantagens das metrópoles aparecem mais uma vez quando tratamos dos problemas de descentralização.

Para alguns, a expansão das zonas suburbanas ao redor das cidades pode ser considerada como uma tendência inevitável e desejável visando a descentralização e oferecendo a melhor solução para vencer as desvantagens da congestão urbana. Na realidade, a extensão da cidade para os subúrbios é apenas uma fase da gradual transformação física do traçado normal da cidade. Seria então o caso de facilitar-se o mais possível a descentralização mediante um adequado planejamento urbano.

Outra opinião interpreta a expansão para os subúrbios como nada mais que um processo de crescimento natural que acompanha todo o aumento de população urbana. Essa tendência pode acentuar a eficiência econômica do centro à medida que

as atividades mais especializadas deslocam as de menor importância para a periferia.

Tratando-se de metropolização, é necessário decidir-se explicitamente qual a melhor política a ser seguida para os problemas de uma metrópole, seus valores e suas perspectivas de desenvolvimento. Alguns países acham desejável a política de encorajar a concentração metropolitana por muitas razões. De início, parcos recursos tornam impossível perseguir uma política sistemática de dispersão, posto que, não existindo bastantes recursos para atender o desenvolvimento da região como um todo, alguns princípios de seleção tornam-se necessários.

As nações em desenvolvimento apresentam problemas metropolitanos semelhantes aos das nações ricas, acrescidos e agravados de certas peculiaridades. Além do problema do tráfego, possuem favelas, áreas danificadas, seus espaços abertos são inadequados e mal distribuidos, têm problemas de construção ilegal, invasão de terra, inadequação no suprimento de força, água, esgotos e seu crescimento metropolitano, acompanhado por furiosa especulação é concentrado em uma ou algumas cidades, enquanto que em outros lugares o desenvolvimento é sustado. Muitas vezes ao se tentar resolver os problemas do desenvolvimento econômico dessas regiões,

desencadeamos outros de seus problemas: maior onda migratória, crescente tráfego causando problemas de habitação e superpopulação.

Se considerarmos a situação da América Latina, devemos ter sempre em mente que nesta região, as cidades foram constituidas segundo um processo bastante particular, sempre sob a influência da metrópole além mar e sob os moldes desse. Essa particularidade teve grande influência em seu desenvolvimento até a época atual, apesar de que, mesmo em seus primórdios, paulatinamente essas cidades iam se libertando das diretrizes da metrópole e iam encontrando seus próprios caminhos.

Na época atual, o progresso econômico modificou radicalmente o modelo tradicional. Nota-se entretanto uma bi-polaridade nas grandes cidades da América Latina: é o choque entre a herança cultural da metrópole além mar e as condições locais do país.

Segundo Jacques Lambert (9), essa contradição existe em toda a América Latina: é a estrutura agrária, opondo-se ao significado político-cultural das grandes cidades. Assim, o processo de desenvolvimento não é nem uniforme nem geral,

mas tende a se concentrar em alguns focos dinâmicos, que se formaram bruscamente, ao lado de zonas que se encontram em retrocesso, paradas ou que evoluem lentamente. Encontra-se essa cisão de estrutura social em toda América Latina: uma, representada pelo setor urbano e industrial e outra, o setor parado, tradicional, agrário.

Bazzanella nota que na América Latina os focos de desenvolvimento não são bastante fortes para dar o tom dominante a sociedade em conjunto e que a sociedade tradicional, embora tenha perdido sua hegemonia absoluta, conserva ainda suficiente força para resistir ao impulso de mudança (10).

Segundo diversos relatórios publicados pela UNESCO (11) sobre problemas particulares de urbanização ou de zonas urbanas industriais, chegou-se à conclusão que a maioria dos problemas sociais da América Latina são ligados à amplidão da imigração rural, cujas razões são de ordem econômica e social. Do ponto de vista econômico, a imigração rural para as cidades reflete o desequilíbrio da economia rural e urbana.

O grau de urbanização na América Latina difere significativamente de região para região.

As maiores nações, México e Colômbia, possuem uma população urbana de 45 % a 50 % do total (dados de 1960).

O Brasil segundo o censo de 1970, atingiu 65 %.

Uma década antes (1950), a população urbana desses três países constituia de 36 % a 43 % da população total.

Nações com relativamente menor quantidade de população, apresentam-se mais urbanizadas; com exceção da Argentina, que apresenta 33,8 % de sua população concentrada em seu principal núcleo, - Chile e Venezuela, em 1960, atingiram a proporção de 66,5 % e 62,5 % respectivamente (12).

As demais nações possuem um menor grau de urbanização, provavelmente abaixo de 40 % em 1960, com exceção do Panamá e Peru (perto de 50 %).

Em 1960, 10 cidades da América Latina possuiam mais de 1.000.000 de habitantes.

Com frequência diz-se que as nações da América Latina possuem poucas cidades importantes, (em alguns casos apenas uma) e, que esse núcleo é desproporcionadamente grande em relação a outros núcleos de segundo ou terceiro grau. Essas afirmações não são verdadeiras para o Brasil e o México.

As nações com maior proporção de sua população concentrada em seu principal núcleo, eram, em 1960, além da Argentina, com 33,8 % de sua população concentrada em Buenos Aires, Chile: 26,3 %; Panamá: 27,3 %; Costa Rica: 22,2 %; Cuba: 20

a 23 % e Uruguai. Seguindo esses países encontramos Peru: 17 %; Venezuela: 15 %; México: 14 % e Paraguai: 18 %. Tanto o Brasil como o México são notáveis pela pequena proporção de população apresentada em seus principais núcleos.

A relativa importância de população do núcleo principal, tem em geral, aumentado continuamente. No México, Venezuela e Chile, essa proporção quase dobrou nos últimos 30 anos. Em ambos países, a tendência para a concentração tem sido menos pronunciada.

Através de um exame mais acurado da porcentagem de aumento do país absorvida pelo núcleo principal verifica-se que na década de 50/60, esses acréscimos foram notáveis por sua magnitude: Buenos Aires absorveu 55 %; Santiago 41 %; Cidade do Panamá 37,2 %; Lima 28,7 %; Cidade do México 19,9 % e Caracas 19,3 %

As causas principais desse fato tem sido as migrações internas, vindas não só de áreas rurais como de cidades pequenas e vilas. Os fatores determinantes são em grande parte as pequenas oportunidades economicas das zonas rurais. Essas populações, engajadas nas grandes cidades, em ocupações variadas, serviços ou atividades industriais, tem esperança de obter melhores oportunidades de emprego estável que em suas zonas de origem.

Bazzanella observa que na América Latina, a rigidez da estrutura agrária tradicional, incapaz de observar a mão de obra excedente que resulta do crescimento demográfico, leva este a emigrar para as cidades. Nesses casos, produziu-se a urbanização sem a industrialização, causando crescimento das cidades sem que aumente paralelamente sua capacidade de absorver populações adicionais.

Outro problema importante para o desenvolvimento da América Latina estreitamente ligado à urbanização, é a obsolescência do aparato político-administrativo e sobretudo dos órgãos encarregados de elaborar a política econômica e social.

É característica geral da América Latina a existência de uma administração atrasada (13). Este atraso constitui um dos principais obstáculos ao desenvolvimento econômico e social coordenado e efetivo. Tarda-se muito em reconhecer e levar em conta a influência estratégica de uma organização pública efetiva em uma época em que cada dia é maior a intervenção estatal. Existe uma crescente expectativa que o Estado fomente um rápido desenvolvimento agrícola e industrial e, ao mesmo tempo, melhore o nível de vida.

Embora a urbanização na América Latina não reflita tanto o progresso industrial como em outros lugares, não há dúvida

de que as cidades tem um efeito dos mais estimulantes. Com seu desenvolvimento elas adquiriram uma base industrial, romperam a estrutura tradicional ligando-se mais intimamente ao interior, espalhando sua influência através de zonas suburbanas e incentivando a formação de um mercado interno mais amplo, mesmo que de início com poucos meios de aquisição.

REFERÊNCIAS:

(1) - Cohab - Plano Trienal - 70/72 - São Paulo

(2) - Planning of Metropolitan Areas and New Towns. United Nations. New York - 1969

(3) - Anderson, W. - Influências Políticas da Metrópole. La Metropole em la Vida Moderna. Tomo I

(4) - Blumenfeld, H. - The Modern Metropolis in Cities, Alfred Knoppf, Inc. New York - 1967

(5) - McKenzie - "The Rise of Metropolitan Communities" in Cities and Society. Paul K. Hatt and Albert J. Reiss Jr.

(6) - Handlin, O. - The Social System, in The Future Metropolis

(7) - La Metropole em la Vida Moderna - Tomo III

(8) - McKenzie - The Rise of Metropolitan Communities - in Cities and Society. Paul Hatt and Albert Reiss Jr.

(9) - Lambert, Jacques - Le Brésil, Structure Social et Institutions Politiques

(10)- Bazzanella, N. - Campos Prioritários de la Investigation Social em América Latina, in Esquema y Ritmo del Desarollo em América Latina

(11)- L'urbanization em Amarique Latine - UNESCO - Collection Technologie et Société

(12)- Urbanization in Latin America - The Latin America Demographic Centre Santiago. in Planning of Metropolitan Areas and New Towns - 1969

(13)- Emmerich, H. - "Escollos Administrativos en el Desarollo Coordenado", in Esquema y Ritmo del Desarollo em América Latina

II - URBANIZAÇÃO BRASILEIRA

O Brasil está em processo de contínua e acelerada urbanização.

O censo de 1970 evidenciou que o país já é essencialmente urbano, pois mais de metade de sua população vive em cidades.

Nos últimos 10 anos, isto é, de 1960 para 1970, a população urbana brasileira aumentou de 32 milhões para 53 milhões de habitantes.

As conseqüências dessa transformação da população são o mais diversos e profundos. Assim, se compararmos os dados dos Censos vemos que na região Sudeste a população rural diminuiu de 2.260 mil habitantes, passando de 13.250 mil pessoas em 1960 para 10.990 mil em 1970.

Essa situação verificou-se em todos os Estados da região Sudeste, mas foi mais acentuado em São Paulo, onde a população rural diminuiu de 1.300.000 pessoas.

Ora, existe uma evidente correlação entre crescimento urbano e desenvolvimento econômico.

Nos últimos 30 anos, assistiu-se a uma aceleração no desenvolvimento industrial. O setor industrial transformou-se no principal centro dinâmico da economia e através desse processo, passamos de restrita sociedade patriarcal do início do século para uma nação com amplas perspectivas. De uma

economia de tipo colonial em que vivíamos, passamos a um sistema industrial diferenciado,

Se verificarmos os resultados dos últimos censos realizados no país vemos que a população aumentou nos últimos anos.

1940 - 41 milhões

1950 - 52 milhões

1960 - 71 milhões

1970 - 94.500.00

Ao analisarmos a correlação urbano/rural nesses 30 anos vemos que:

	urbana	%	rural
1940	13.000.000	31 %	28.000.000
1950	19.000.000		34.000.000
1960	32.000.000		38.000.000
1970	53.000.000	55,8 %	41.000.000

Verificamos assim que, enquanto entre 1940 e 1950 a população urbana aumentou de 6.000.000, entre 1960 e 1970 essa população aumentou de 21.000.000.

Verificou-se igualmente que o tipo de crescimento urbano do país seguiu o padrão ocidental de crescimento, isto é, concentrou-se em cidades médias e grandes. De acordo com o Censo de 1970, 2/3 da população urbana do Brasil está concen-

trada em cidades de mais de 20.000 habitantes, isto é, em 1970 mais de 34 milhões de brasileiros, viviam em cidades de mais de 20.000 habitantes, correspondendo a quase 65 % da população urbana (1).

Com relação ao Município de São Paulo, analisando-se os resultados dos últimos censos, de 1940 a 1970, verificamos que:

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ANO	POPULAÇÃO	INCREMENTO		
		VEGETATIVO	MIGRATÓRIO	TOTAL
1940	1.326.261			
		210.255	661.580	871.835
		(24,1%)	(75,9%)	(100,0 %)
1950	2.198.096			
		613.261	977.500	1.590.761
		(38,6%)	(61,4%)	(100,0 %
1960	3.788.857			
		885.196	1.227.480	2.112.676
		(41,9%)	(58,1%)	(100,0 %
1970	5.901.533			

(2)

a população do Município mais que quadruplicou nessas 3 décadas; examinando-se o acréscimo dessa população, verifica-se que o incremento migratório sempre contribuiu em proporção maior que o aumento vegetativo da população. As proporções de aumento de 75,9 %, 61,4 % e 58,1 % nas três de-

cadas subsequentes, falam por si só do poder de atração da metrópole paulista tanto para populações do interior do Estado, como para os Estados vizinhos e do Nordeste.

Se considerarmos o mesmo acréscimo da população na área do Grande São Paulo (3), essa proporção de acréscimo é ainda maior:

ANO	GRANDE SÃO PAULO			
	POPULAÇÃO	INCREMENTO		
		VEGETATIVO	MIGRATÓRIO	TOTAL
1940	1.568.045			
		230.483	864.125	1.094.608
		(21,0%)	(79,0%)	(100,0 %)
1950	2.662.653			
		727.366	1.356.982	2.084.348
		(34,8%)	(65,2%)	(100,0 %)
1960	4.747.001			
		1.250.498	2.108.751	3.359.249
		(37,2%)	(62,8%)	(100,0 %)
1970	8.106.250			

isto é, 79 %, 65,2 % e 62,8 % nas três décadas consideradas.

REFERÊNCIAS:

(1) - Desenvolvimento e Crescimento Urbano no Brasil - Rubens Vaz da Costa - BNH

(2) - Fonte: "Recursos Humanos da Grande São Paulo" - 1971

(3) - Consideramos a Área do Grande São Paulo Como a Classificada Pelo PUB - 1968

III - A METROPOLIZAÇÃO DE SÃO PAULO

A metropolização da área paulistana é um fenômeno recente, não contando mais que algumas dezenas de anos. Trata-se de um processo que se desenvolveu de forma gradativa e passou despercebido, em seu conjunto, aos habitantes da região, que apenas sentiram seus efeitos, sem se dar em conta da amplitude do fenômeno.

Hoje em dia, podemos dizer que "a cidade já atingiu adiantada fase de metropolização, seja pela conurbação com municípios vizinhos, seja pela população, que totaliza cerca de 6 milhões de habitantes, seja pelos problemas típicos apresentados. São Paulo alcançou este estágio através de transformações espontâneas, sem jamais ter tido um plano que as orientasse" (1).

São Paulo em seu crescimento caracterizou-se por uma ocupação descontínua; isso foi devido em grande parte ao fato de ter sido uma cidade de interesse periódico, um núcleo urbano modesto, em que mesmo sua população registrada, ruralizada e dispersa, não habitava a cidade em seus dois primeiros séculos de existência. A região era de economia primária, restrita às atividades de subsistência das fazendas.

Os grandes vales, que caracterizam o sítio da atual metrópole de São Paulo, eram os caminhos que ligavam a vila de São Paulo, no topo da colina, a outros núcleos ur-

banos que se estabeleceram na época - Santana do Parnaíba, por exemplo, no vale do Tietê, fundada em 1625, é caso típico dessa fase de ocupação.

A prevalência do morador à margem dos grandes e médios rios, na formação das primeiras vilas e cidades coloniais do planalto, deve-se, principalmente, a fatores econômicos e à facilidade de água, de autoproteção, de transporte, de higiene e alimentação.

O sistema hidrográfico Tietê - Paraíba determinou o aparecimento de inúmeros povoados, que surgiram lenta e sucessivamente depois de São Paulo: Moji das Cruzes, em 1611; Parnaíba, em 1625; Taubaté, em 1645; Guaratinguetá, em 1651; Jacareí, em 1652; Itu, em 1653; Sorocaba, em 1654.

Durante a primeira fase de formação, o sertão exercia maior atração sobre os paulistas que o núcleo urbano. Por isso, era comum a posse de duas casas: "a casa da vila" e a "casa da roça". Luís Saia (2) acentua tal particularidade, afirmando que "o que representa verdadeiramente o sentido de vitalidade paulista não estava na Vila de São Paulo, mas se dispersava num largo círculo que hoje atinge os municípios de Cotia, São Roque e Jundiaí. Nas fazendas espalhadas nessa região se encontravam não só paulistas mas

os próprios dirigentes da vila". Diz Affonso de E. Taunay comentando a cidade de São Paulo na época seiscentista: "muito natural pois que em região de tanta terra e tão pouca gente pouco valesse a propriedade imobiliária em desproporção enorme com o preço das utilidades" (3).

Essa situação redundava no descaso dos habitantes para com a Vila de São Paulo. O Padre Simão de Vasconcelos observa que "nenhum homem desta terra é repúblico, nem vela ou trata do bem comum, senão cada um do bem particular". Taunay (4), igualmente, nota que "não chegou Piratininga a se tornar uma vila cujos edis se sobrelevassem pelo espírito público. Vivia a vila freqüentemente com ar de abandonada. Nela possuíam os fazendeiros de redor, casas que habitavam em ocasiões de festa, deixando-as fechadas o resto do ano".

O vale do Tamanduateí também foi extremamente importante como fator de povoamento, pois nele se inseriu o Caminho do Mar e, em sua trajetória, surgiu São Caetano (1631) e a antiga São Bernardo (1560).

O bandeirismo constituiu a mola propulsora desse processo criador de novos núcleos: examinando-se os roteiros dos bandeirantes, verificamos que as paradas e os pousos distavam um dos outros de 2 a 3 dias, no máximo 5 dias de

jornada, correspondentes a distâncias, por exemplo, de São Paulo a Jacareí, de Jacareí a Taubaté, etc. Entende-se, desse maneira, o porquê do espaçamento entre essas cidades: ditado pelo fôlego, ou talvez pela necessidade de reabastecimento.

Por volta de 1765 na gestão de Morgado de Mateus, foi feita a primeira tentativa censitária de São Paulo; na parte urbana 649 homens e 867 mulheres e na suburbana 632 homens e 694 mulheres, o que dava um total de 2.942 almas (5).

Após o bandeirante, o tropeiro foi o desbravador dos caminhos e o veículo da civilização e da riqueza até o advento da ferrovia.

Durante a administração de Bernardo José de Lorena, nos anos finais do século 18, encontra-se nos Anais da Câmara, de 14 de junho de 1792, a seguinte observação sobre a cidade: "é tão grande a irregularidade, que se encontra em quase todas as ruas da cidade que não pode ter emenda sem a destruir... a cidade é uma península formada pelo rio, e por um ribeirão, que corre em um pantanal, certamente muito nocive à saúde do povo, sendo o outro lado, terreno montuoso e desigual" (6).

A partir do século 19, as vilas, que se fundaram, vice-

jeram por influência do açúcar ou do café, enquanto que no século 16 e 17, haviam crescido na condição de pequenos oásis, para os quais o bandeirante acorria após suas andanças pelo sertão.

A influência do ciclo do açúcar no crescimento da cidade de São Paulo foi pequena, e no dizer de Alfredo Ellis, "dentro da sua modéstia de ciclo econômico de pequenas proporções, dele não ficaram vestígios aparentes no mundo urbano" (7).

A Província de São Paulo possuia em 1837, segundo o quadro estatístico elaborado pelo Marechal Muller, 326.902 habitantes, e ao mesmo tempo a Capital contava com 21.933 moradores.

Nesses 50 anos o número de habitantes da cidade quase não se elevou. Segundo Pierre Monbeig (8), a morosidade da evolução urbana foi causada pela evolução da agricultura. A cultura da cana deixa de registrar grandes progressos. É posteriormente, relegada pelo café, que em meados do século 19 foi o causador do imenso surto de progresso das terras paulistas.

Inicialmente, a Capital manteve-se à parte do rush cafeeiro e de seu movimento comercial. Mas a marcha do café logo iria criar condições mais favoráveis ao florescimen

to urbano.

O café foi responsável pelo crescimento do centro urbano. Nas cidades se instalaram os agentes financeiros, os bancos, as casas comissárias, os agentes de seguro, os corretores. Para as cidades acorreram os senhores das lavouras de café; Pierre Monbeig observa a mudança de residência do fazendeiro paulista, habitando a partir dessa época, a Capital da Província: "a instalação urbana passa de temporária a permanente". Isso se fazia necessária principalmente para que se pudesse tratar dos novos negócios comerciais e financeiros. O antigo plantador de cana podia viver em suas terras e contentar-se com as relações de vizinhança de seus pares. O grande plantador de café tem a obrigação de seguir de perto o comércio de seu produto, mantendo-se em contacto frequente com os intermediários e os exportadores. A produção cafeeira e a comercialização do produto provocou, indiscutivelmente, a expansão dos centros urbanos localizados junto às lavouras e, principalmente, a expansão da Capital da Província, a velha Piratininga. Ivan Pedro Martins em "Introdução à Economia Brasileira", nota: "O café, lavoura que arrasta o capitalismo com o salariado, seria responsável pelo reforço do capitalismo urbano. Sobras de lucro se aplicavam em lojas, em imóveis e em manufaturas. Ao mesmo se-

bras contavam com os milhões de libertos para serem postos a seu serviço. E a vinda de imigrantes serve de apoio suplementar ao capitalismo nascente".

"Em 1886 entraram na Província 9.127 imigrantes e em 1887, 34.710 colonos, em imensa maioria italianos. O Conde de Parnaíba então Presidente da Província, previdentemente, construiu a Hospedaria dos Imigrantes de São Paulo... excelente medida, pois em 1888 tal afluxo subiria a 92.000 pessoas desembarcadas em Santos" (9).

A lavoura do café teve importância decisiva no crescimento industrial de São Paulo, e em particular a organização econômica das fazendas do "Oeste Paulista".

Fernando Henrique Cardoso em "Condições Sociais da Indústria, o Caso de São Paulo", dá ênfase a esse aspecto, fazendo distinção entre as fazendas do Oeste Paulista e o tipo de exploração cafeeira das fazendas do Vale do Paraiba, de certa forma semelhantes aos latifúndios açucareiros do Nordeste, que não favoreceram o aparecimento da industrialização.

Tanto os latifúndios do Nordeste, como as fazendas de café localizadas no Vale do Paraiba, possuiam características que impediam o pleno desenvolvimento das forças propriamente capitalistas da produção. Se pensarmos no as -

pecto escravidão, e associada a ela o caráter autárquico dos latifúndios escravocratas, verificamos que são exatamente a produção mercantil generalizada e a existência de trabalhadores livres os pressupostos necessários ao desenvolvimento capitalista.

"No velho estilo escravocrata e latifundiário, não se criam mercados, nem a massa de renda gerada, dividia-se em lucros e salários".

O fazendeiro do Oeste, importanto a mão de obra livre, perdia sua condição de senhor para tornar-se um empresário capitalista. Em vez de comprar escravos, aluga a força de trabalho da mão de obra livre.

Durante o período compreendido entre 1887 e 1900, entraram no Estado nada menos de 909.417 imigrantes estrangeiros e apenas 552 nacionais.

Na fazenda do oeste paulista, intensificou-se o processo de racionalização da empresa econômica. Para isso, a qualidade da mão de obra empregada teve importância capital. Somente para se citar um aspecto, em momentos de crise a mão de obra "se mantinha", e não "era mantida", como a mão da obra escrava.

A lavoura de café criou a articulação entre a fazenda

produtora e os portos de exportação. Para isto, os fazendeiros capitalistas inverteram vultosas somas na construção de estradas de ferro, como a Paulista e a Mogiana. A consequente comercialização do produto, passou a exigir uma rêde de casas comissárias e de bancos para financiamento.

Com isso, o fazendeiro de café passa a habitar a cidade, delegando poderes a capatazes e administradores, que tomam conta das fazendas. Êle, pessoalmente, ocupa-se da aplicação e rendimento do capital.

Além disso, as fazendas do oeste paulista por não serem autárquicas, fomentaram e incentivaram o crescimento de núcleos urbanos.

A cultura suplementar, que o fazendeiro permitia ao colono desenvolver, com frequência, tinha uma produção excelente, que era vendida nos núcleos urbanos, aumentando assim a capacidade de consumo, ou mesmo a inversão desse excedente nas cidades e vilas.

Além disso, toda a distribuição das mercadorias necessárias ao consumo das fazendas, fazia-se através das cidades; e, à medida que se ampliava a economia cafeeira, aumentava o fluxo de trocas, decorrente do aumento da capacidade de consumo dos agricultores e, em menor escala,

dos colonos.

Com isso, generaliza-se a economia mercantil, cria-se um mercado para produtos indústriais, embora importados.

De todos os núcleos urbanos o que mais se beneficiou foi São Paulo, não só devido a sua condição de eixo econômico, ligando ao porto de Santos, como ao fato de constituir o centro político administrativo, que influiu a tal ponto no processo de desenvolvimento que foi quem subvencionou a imigração estrangeira.

A partir dos meados do século 19 é que São Paulo começava a sofrer modificações de vulto. Em 1886 por ocasião da visita do Imperador D. Pedro II à São Paulo, já se notam essas modificações: "percorreram os monarcas as zonas servidas por ferrovias e as linhas de navegação fluvial, muito se admirando do avanço de São Paulo... abrigava nesta ocasião a cidade, para cima de cinquenta mil habitantes e as suas linhas de bondes em tráfego contavam 24.512 metros de trilhos, projetando-se a abertura de novos ramais. Inaugurava-se a linha férrea de São Paulo a Santo Amaro, com quase 20 quilômetros; reforçara-se muito a iluminação a gás, pública e particular; havia distribuição de água a domicílio em 3.418 prédios, existindo 4.450 dispondo de esgotos.

Cogitava-se da construção do Viaduto do Chá, trabalhava-se na retificação e cobertura do leito do Anhangabaú e da canalização do Tamanduateí, assim como do arrasamento das corredeiras próximas do Tietê (10).

À ocupação do solo, ao longo dos vales, por facilidade topográfica, segue-se, já no século 19, a influência da estrada de ferro: A São Paulo Railway chegava de Santos margeando o Tamanduateí, contornava a colina central e então seguia o Tietê, antes de dobrar para o norte. A Bacia do Tietê era também seguida pela Sorocabana que vinha do oeste, e pela Central de Brasil, vinda do Rio. Começava, então, a ocupação dos subúrbios, às margens das estradas, alojando a imensa massa de imigrantes que chegava a São Paulo.

O traçado das vias férreas sobre o Município influiu na distribuição ecológica da população paulistana pelas diversas zonas e bairros da cidade, pois que o vale do Tietê, oferecendo naturalmente para servir de leito às estradas ferroviárias, atraiu para suas proximidades as indústrias, junto às quais, com o passar dos anos, processaram-se os aglutinamentos residenciais da massa operária.

Encontramos testemunhas da cidade em 1886. A fisionomia

da cidade modificava-se "uma cidade nova tende a tomar lugar de outra antiga, e ao mesmo tempo novos bairros se constroem, obedecendo a melhor planta que os antigos ... dilatando-se para a periferia" (11).

Os novos bondes a tração animal, mostravam a evidência da expansão territorial da cidade. A primeira linha (1872), ligava a Sé a Estação da Luz. Outra, (1877) ia para o Brás. Em 1877 havia sete linhas com 25 quilômetros de trilhos, 319 animais e 43 carros que transportavam 1.500.000 pessoas por ano.

Começava para os pobres e para os ricos a luta pelo "espaço vital". Em 1877, houve um leilão de lotes e terrenos de 30 metros ao longo de uma linha de bondes projetada para a Liberdade. Em 1866, vendiam-se terrenos na Vila Mariana, muito além da Liberdade.

Curioso anúncio para a época apareceu no Diário de São Paulo, edição de 20 de setembro de 1877. "Grande atenção, terrenos para os pobres ! É a primeira vez que em São Paulo vende-se lotes de terrenos por 200$000. Quem pensaria que nesta cidade, no pitoresco bairro da Luz, se havia de vender lotes de terrenos baratos, ao alcance de todos ... entre as ruas Dr. João Theodoro e o Seminário, perto do Jardim Botânico, e com bondes a algumas braças de dis

tância".

Em Relatório do Governo, datado de 1891, constata-se essa ocupação: enquanto fundada há mais de 330 anos, São Paulo é uma cidade nova, cujo aspecto geral assinala-se agora por uma constante renovação das edificações antigas, as quais desapareceram rapidamente pelas multiplas construções que constituem os bairros novos. Seguramente 2/3 partes da cidade atual é de construção recente.

Já se nota o aparecimento das primeiras fábricas, Kossoritz, fala das primeiras fábricas paulistas: "percorrendo a Rua São Bento, na direção norte em que ela descia da colina central, notam-se as primeiras fábricas, (1883) "as principais fábricas, de algodão, de Diogo de Barros, de Kowarick, tipografia Seckler e considerável número de fábricas de carros" (12).

A colonia alemã foi responsável por grande parte dos loteamentos de então; o alemão Frederico Glette, em 1879, adquire extensas chácaras a oeste do centro, no Bairro dos Campos Elíseos, depois de traçar mais de uma dúzia de ruas ao custo de 100 contos, vende os lotes com lucro superior a oito vezes essa soma.

Burchard, outro alemão e sócio de Vitor Nothmann, também dedicou-se a propriedade imobiliária nesse zona e abriu a

avenida que atravessa o aristocrático bairro de Higienópolis.

Mais além, chacareiros portugueses loteiam vastas áreas (Água Branca, Vila Pompéia). Ao mesmo tempo, ricas famílias paulistanas lotearam diversas e importantes áreas nas colinas que circundavam a São Paulo oitocentista: a chácara Rego Freitas, a do Arouche, Consolação, Bom Retiro, etc.

As faixas industriais localizaram-se nas vizinhanças das estradas de ferro. A São Paulo Railway, por sua grande quantidade de desvios, veio determinar a formação de uma faixa industrial que se estende por um amplo arco a este, ao norte do centro, e no qual muitos terrenos já eram indesejáveis por serem baixos e úmidos. Nesse arco, principalmente no Brás e na Mooca, foi morar a maioria dos trabalhadores.

A cidade expandia-se num surto de indisciplinada energia; residências e indústrias espalhavam-se num uso pródigo de espaço, que deixa inesperadamente áreas inaproveitadas.

As autoridades não se preocupam com a disciplina dos novos loteamentos: as únicas provisões para abertura de novos terrenos eram que as ruas deveriam ser retas e ter 16 metros de largura e as praças deviam ser quadradas. Esse

descaso das autoridades refletia a tradição já estabelecida anteriormente, quando o patriciado urbano vivia disperso e ruralizado, criando-se um alheiamento dos negócios municipais, que se refletiu na ação fraca e intermitente da Câmara (13).

O problema da habitação adequada para os trabalhadores ainda não existe.

A comissão que investigou os cortiços em 1893 recomendou a demolição das residências abaixo dos padrões e a construção de vilas operárias baratas, espaçosas e higiênicas, nas quais uma pequena lavoura aumentasse a renda e as atividades da família operária e proporcionasse à vida sócio-econômica da cidade maior equilíbrio.

Algumas leis datadas de 1897, 1900 e 1908 representavam um esforço para levar organizações públicas e particulares a criarem vilas operárias baratas e saudáveis, em áreas pouco povoadas. (Lei Nº 315, de 14 de Agosto de 1897; Lei Nº 498, de 14 de Dezembro de 1900 e Lei Nº 1.098, de 8 de Julho de 1908).

Entretanto poucos foram os industriais que se preocuparam com o problema das habitações operárias; e desses, nenhum o fez com intuito humanitário ou altruista, exceção feita a Jorge Street, industrial de tecidos, que cons -

truiu a Vila Operária Maria Zélia, nas vizinhanças da fábrica, no Belenzinho.

Não é tarefa fácil caracterizar o crescimento da cidade de São Paulo, a partir de 1890. São Paulo já começava a expandir-se em todas as direções, a partir da colina central. A este, a Baixada do Brás, com sua Estação da Norte e a Hospedaria dos Imigrantes, rapidamente se transformando em área de comércio e reduto do operariado. A Estação da Luz, ao norte, era outro centro de atividades, sendo os terrenos também aí ocupados pelas classes mais pobres. O sul e o norte, não contavam com o estímulo de uma linha férrea (14) e sua estação; apenas começavam a sentir a pressão pelo espaço residencial. Mas a noroeste, a zona de chácaras sub-divididas, de Santa Efigênia e Campos Elísios, claramente denunciava então a cultura e os interesses urbanos da elite em ascenção - tal como a Praça da República, antigo Largo dos Curros.

São Paulo, que em meados do século 19 era um núcleo de proporções reduzidas, que disputava a primazia de principal núcleo com Campinas, passa a ser a capital dos fazendeiros - capitalistas, no dizer de Pierre Monbeig.

No início do século 20, São Paulo era a região agrícola mais rica do país; além disso, a região dispunha de uma

rede de estradas de ferro em pleno funcionamento. Dessa situação, veio beneficiar-se a indústria que se estabelecia.

O início da industrialização, coincidiu com o aumento da população. De 1892, à 1910, a população da cidade de São Paulo aumentou 764 %, isto é, a população aumentou de 31.385 habitantes para 239.820 habitantes. Além da imigração estrangeira, grandes levas de população de outros Estados e de áreas rurais dentro do próprio Estado de São Paulo passaram a acorrer à cidade em busca de melhores condições de vida.

Nesse processo, foram aos poucos preenchendo-se os vazios entre as zonas industriais e a cidade (centro); criaram-se numerosos bairros operários. Datam dessa fase os núcleos habitacionais ao longo da Central (Guaianazes, Vila Ré, Cidade Patriarca, Pirituba, Vila Mazzei) alguns subúrbios novos (Osasco, Perús, Taipas, Caieiras) assim como o rejuvenescimento de núcleos antigos, como Santo Amaro, Pinheiros, Itaim, São Miguel, Guarulhos e todo o ABC.

No arco Tietê-Tamanduateí, surgiram bairros proletários e zonas de comércio e indústria. Partindo da Água Branca à noroeste, ele se prolonga pela faixa industrial e proletária do Parí, Brás, Belenzinho e Moóca, atingindo o Ipiranga e Vila Prudente, à sudeste, esta última comunida

de industrial fundada pelos Irmãos Falchi nos anos finais do século.

A burguesia, por outro lado, avançou através de Higienópolis até o espigão da Paulista, para prosseguir depois pelas vertentes a sudoeste até os "jardins" loteados pela Companhia City. Esse movimento, já denota a mudança de composição da elite dominante - ao lado da aristocracia do café, instalada nos Campos Elísios e Higienópolis, agenda uma elite imigrante, industrial e comercial.

Para acompanhar esse crescimento da população, o surto de construções na cidade foi fenomenal. Embora a especulação imobiliária e o loteamento tenham se originado na fase do café e dos primórdios da imigração estrangeira, o processo evoluiu e adquiriu características quase dramáticas nesse século, com o salto urbanizador provocado pela industrialização.

A cidade na verdade não esperou a oferta de bens e serviços para desenvolver-se; muito pelo contrário, aceitou a deflagração do desenvolvimento apesar de não contar com um mínimo da infra-estrutura urbana.

Historicamente o poder público não teve posição de direção no desenvolvimento urbano da metrópole, pois esta orientou-se principalmente pelo dinamismo do setor priva-

do, que organizou parcialmente o desenvolvimento urbano segundo seus interesses. Esta situação é visível em qualquer setor da vida urbana, mas se manifesta sobretudo e com mais intensidade, no uso do solo.

Os poderes municipais não contavam com instrumentos que orientassem a ocupação do solo. "Dessa ausência de controle da Municipalidade sobre a cidade, nasceram as principais reivindicações e problemas dos habitantes, pois os interêsses ligados a especulação imobiliária parcelavam a cidade segundo critérios próprios, sem que a Municipalidade tivesse meios de impedí-los (15).

REFERÊNCIA:

(1) - Wilheim, Jorge - São Paulo, Metrópole 65

(2) - Seia, Luiz - Artigo Publicado na Folha de São Paulo, em 10/02/1952

(3) - Taunay, A. - História da Cidade de São Paulo. Edi - ções Melhoramentos

(4) - Taunay, A. - São Paulo nos Primeiros Anos

(5) - Taunay - História da Cidade de São Paulo

(6) - Leite de Barros, Gilberto - A Cidade e o Planalto

(7) - Ellis, Alfredo e Myriam - A Economia Paulista no Século XVIII

(8) - Monbeig, Pierre - La Croissance de la Ville de São - Paulo

(9) - Taunay, A. - História da Cidade de São Paulo

(10)- Taunay, A. - História da Cidade de São Paulo

(11)- Morse, Richard - Formação Histórica de São Paulo

(12)- Morse, Richard - Formação Histórica de São Paulo

(13)- Cardoso, F., Camargo, C. P., Kowarick, L. - Considerações Sobre o Desenvolvimento de São Paulo: Cultura e Participação

(14)- Reis Filho, Nestor - Nomenclatura das Estações do Metropolitano de São Paulo. Maio de 1972

(15)- Cardoso, Camargo e Kowarick - Obra Citada

ADENDO AO (14)

Exceção feita a linha de Santo Amaro, popularmente denominada "trem a vapor de Santo Amaro", inaugurada em 14 de março de 1885 e que era considerada ferrovia. Posteriormente, em 1900, a Light arrematou o acervo da empresa em leilão público.

O Tramway da Cantareira, estrada de propriedade do Estado, constituiu a outra exceção. Construido em 1893, tinha por principal objetivo auxiliar as obras de abastecimento de águas da Capital. Este serviço, ela começou a prestar a 9 de novembro de 1893, com os transportes de materiais entre Santana e o ponto de partida dos caminhos para os mananciais. Tanto uma linha como a outra, terminaram por serem substituidas por linhas de transportes urbanos comuns.

IV - OS NOVOS LOTEAMENTOS E A LEI DO INQUILINATO

As necessidades constantes de São Paulo de mão de obra fabril e agrícola, continuaram a ser supridas pelas migrações internas.

São Paulo tornou-se o grande mercado de distribuição de produtos e mão de obra, fato esse multiplicado pelas crises de importação causadas pelas duas guerras, que foram as grandes causadoras da industrialização.

As secas ocorridas no Nordeste, principalmente nos anos de 1927 - quando dezenas de milhares de pessoas chegaram a São Paulo atraidas pela prosperidade da região - e a de 1952, que trouxe para São Paulo mais de 1.100 pessoas por dia, dilataram a população paulistana. No período de 1935/39, 96 % dos 285.000 imigrantes que chegaram à São Paulo eram brasileiros.

Essa população, vinda de contextos sócio-econômicos distintos, era sujeita a um processo de adaptação envolvendo uma reformulação de seus códigos de comportamento e repertórios culturais, que extremamente simples não serviam às situações complexas e racionalizadas das grandes cidades. Uma das necessidades primordiais do indivíduo, nessa nova situação, é a de abrigar: e "tem acontecido em certas áreas, que quando o indivíduo compra um terreno, (num loteamento suburbano desprovido de qualquer equipamento de infra-es -

trutura), é induzido pelo vendedor a tirar "documentos" para efetuar a transação, adquirindo também condições para ter um trabalho efetivo e, no simples ato de comprar, adquire melhor nível de renda, porque deixa de ser um trabalhador eventual para se tornar um trabalhador estável com documentação regular" (1).

Essa procura de espaço vital, por partes dessas populações que acorreram a São Paulo, aliada à inflação, tornaram o loteamento ideal para os especuladores.

Aliás, essa situação não é nova, Já em 1911, encontramos referências ao problema de habitação precária dos operários, e as dificuldades por eles encontradas para solucionar a questão de moradia, "esses operários, perseguidos pelos proprietários que chegam a cobrar 20$, 30$ a mais, pelo aluguel de simples salas, merecem também a consideração dos governos. O operário muito tem alcançado em relação ao regime interno das fábricas... até o presente, porém, nenhuma lei verdadeiramente perfeita, lhe permite possuir uma habitação salubre a baixo preço". "o operário só poderá ser proprietário se possuir o capital de 2.000$000 a 2.500$000. Será possível a um operário que ganha, na média, 5$000 diários, economizar a ponto de, um dia, tornar-se proprietário" ? (2)

Antes de 1913 enormes áreas de terrenos eram compradas a baixo preço para fins particulares, ou eram simplesmente tomados pelo sistema de grilos (3). Eram arruadas segundo o estilo de "xadrêsa" sem qualquer relação com a topografia - por exemplo. Ipiranga, Perdizes, Vilas Carqueira César, Gomes Cardim, Deodoro, Clementino e outras - e vendidas em lotes. O ideal era dividir uma dada área no maior número de lotes possível, todos de tamanho idêntico. Ao serem vendidos, muitos terrenos estavam ainda virtualmente sem melhoramentos e sem ligação adequada com o resto da cidade.

O processo utilizado pelos especuladores era o seguinte: loteavam parte de uma área, a certa distância dos núcleos existentes naquela direção. Vendiam parte do loteamento, e uma vez este ocupado, e já beneficiado com alguma infra-estrutura e transporte (linha de ônibus), vendiam o resto da área por preço muito maior do que a primeira fase das vendas. O processo repetia-se, na mesma direção, sempre deixando um espaço vazio entre o novo loteamento e o anterior, já provido de serviços. Acabando o novo loteamento, a linha de ônibus que alcançava o anterior, era estendida até o novo, o mesmo acontecendo com os serviços de infra-estrutura. Naturalmente o espaço deixado propositelmente vazio entre um loteamento e outro, sofria uma valorização desmedida.

Esse processo do loteamento perdura até hoje no Grande São Paulo.

A principal característica desse tipo de parcelamento foi a transferência ao Poder Público da instalação da quase totalidade de serviços públicos e equipamentos urbanos, necessários a um padrão mínimo da vida de seus habitantes.

O sistema de transportes igualmente favoreceu a ocupação desordenada e deficiente do solo, exercendo um papel importante na expansão da cidade.

"O forte desejo de propriedade, próprio da sociedade brasileira, e a instabilidade da lei do inquilinato durante a fase aguda do processo de expansão da cidade, levaram os habitantes da Grande São Paulo a colocar a propriedade da casa como fator prioritário em suas vidas" (4).

A propriedade da casa - primeiro desejo do imigrante, levou a população a aceitar qualquer condição de ocupação urbana, sempre que chegasse com uma linha de ônibus - traço de união entre o habitat improvisado e a cidade.

Nos meados da década de 60 era possível encontrar-se bairros onde, além de não ter serviços públicos, não existiam tão poucos serviços particulares. Uma concentração de pequenas casas atendidas por uma linha de ônibus, formam o quadro completo do modo de vida pioneiro da metrópole.

A esse quadro, associa-se o terceiro componente: o comerciário. Entre o novo loteamento e o mais próximo ao centro, surgia uma via de comunicação; e nesta, aparecia o comércio, determinando a localização dos serviços e equipamentos públicos, desde as ruas destinadas a pavimentação até a localização das paradas de ônibus (5).

Dessa forma, o loteador, o empresário de transportes coletivo e o comerciante, formavam a base sobre a qual se assentou a atividade reivindicadora da cidade, com respeito a expansão urbana dessa fase.

Os industriais mantiveram-se aparte desse processo - estes, como empresários, não possuiam interesses diretos nos negócios imobiliários. De outro lado, os organismos públicos municipais não ofereceram resistência aos planos da localização industrial, especialmente ao lado das estradas e dos entroncamentos ferroviários.

Em verdade nem os industriais nem tão pouco os trabalhadores interessaram-se pela vida política no nível das reivindicações urbanas.

As "sociedades de amigos dos bairros" por sua vez, atuaram em nome do "morador", porém frequentemente eram dirigidas pelas mesmas forças propulsoras já indicadas, que promoveram a ocupação do solo de forma desordenada e singular rea

lizada.

Em todo o caso, essas sociedades constituiram a primeira tentativa de reivindicação organizada de melhoramentos para uma dada área urbana.

Pode-se dizer que, como mecanismo de pressão para expansão e melhoramento dos serviços urbanos, a maioria dos habitantes de São Paulo se mantiveram politicamente à margem da vida municipal.

E a Municipalidade por sua vez com parcos recursos, não podia fazer face ao crescimento da cidade - somente após 1966, os recursos financeiros do poder público foram aumentados com a reforma tributária.

Dessa forma, por motivos institucionais, por falta de uma consciência clara a respeito das funções metropolitanas e industriais de São Paulo e pela ausência de forças sociais atuantes além das mencionadas, as Municipalidades da região, não tinham meios, até recentemente, de impulsionar um planejamento adequado e integrado da região metropolitana, como estão tentando, com a recente lei de zoneamento.

A compra de lotes na periferia da cidade continua sendo a solução para as populações que dispõem de baixo poder aquisitivo. Esses lotes, vendidos a prestações mensais a "perder de vista", permitem que essas populações construam im

diatamente um abrigo, inicialmente com um comodo, que é aumentado à medida que as possibilidades permitem.

E, assim como para a classe média, a posse de uma casa é para as populações de renda baixa uma espécie de tesouro; "para as classes de renda baixa, ela funciona, como um seguro social, mais eficiente até certo ponto que o INPS" (6). Na verdade, é através da casa que ele consegue obter um rendimento extra, alugando comodos.

Em pesquisa piloto realizada na FAU, pelo Professor Carlos Lemos sobre habitação popular na área paulistana, verificou-se uma tendência frequente nas plantas das casas pesquisadas - os comodos, construidos um após o outro, não tinham comunicações entre si, a circulação sendo feita pela parte externa da casa. Constatou-se que essa falta de comunicação deve-se ao fato do comodo ser feito para eventualmente, em caso de necessidade, poder ser alugado a terceiros (7).

As primeiras ondas de inflação, durante a Segunda Guerra Mundial, aliada ao constante crescimento das grandes cidades, como São Paulo, tiveram como consequência o aumento dos alugueres.

Para combater essa alta, importante fator de encarecimento do custo de vida, recorreu o Poder Público à semelhança de

outros países, à legislação sobre o inquilinato. Era idéia das autoridades, que prejudicando uma parte da população, aliás minoria, protegia a maior parte. Tal política, não só "deixa de provocar reação mais violenta dos prejudicados, como tem, no cenário político, grande repercussão demagógica, pois injustiçando os proprietários de imóveis que constituiam minoria, agrada os inquilinos, que são muitos" (8).

A primeira das leis de inquilinato promulgada entre nós, para vigorar por dois anos, foi o Decreto Nº 4.598 de 20 de agosto de 1942. Já nele se encontram as modificações básicas do regime de locação de prédios, que iriam prevalecer por mais de 20 anos.

1 - os contratos de locação vencidos, na vigência da lei, são automaticamente prorrogados, transmitindo-se aos sucessores do locador, posto que só lhes admite a retomada do prédio em algumas hipóteses permitidas em lei, a saber: a) falta do pagamento de alugueres; b) descumprimento de obrigação legal ou contratual; c) reforma urgente ou de maior amplitude; d) necessidade do Locador para seu próprio uso.

2 - o aluguel, fixado contratualmente, não pode ser aumentado.

3 - a desobediência a qualquer preceito da Lei, constitui ilícito penal, sujeito seu autor à pena de restrição de li

berdade.

O regime instalado pelo diploma de 1942 foi aperfeiçoado pelo Decreto Lei Nº 6.739 de 26 de julho de 1944, onde, mantidas aquelas restrições, outras foram criadas, revelando-se, em muitos aspectos, mais rigoroso o legislador.

Prorrogada por duas vezes essa lei, foi substituida pelo Decreto Nº 9.669, de 20 de agosto de 1946, que mantendo as linhas básicas da legislação anterior, esclareceu dúvidas que tinham provocado ampla controversia na jurisprudência e que ainda não seriam superadas.

Aí, já se notam os primeiros abrandamentos da atitude do legislador, em face ao senhorio, orientação que se tornará mais nítida nas leis subsequentes.

O Decreto Lei Nº 9.669 de 1946, foi substituido pela Lei Nº 1.300 de 28 de dezembro de 1950, que com algumas modificações, manteve as regras básicas constantes nas leis anteriores.

Resumindo-se, são estas as principais coordenadas da legislação sobre o inquilinato:

partindo de uma política que usava prolongar a locação por tempo indeterminado, o mesmo aluguel e impossibilitando a retomada a não ser naqueles poucos casos em que seria ex-

tremamente injusto negá-la, alcançou o legislador seu "desideratum". Entretanto, a extraordinária alta do custo de vida, produto da desvairada inflação, de um certo modo impediu que tal política, adotada a título provisório, se extinguisse. Porque a absoluta liberação de alugueres poderia vir a constituir catastrofe das proporções de um terremoto, pois na despesa de cada locatário haveria um aumento de proporções enormes. Receioso da intranquilidade social resultante de tal passo, o legislador manteve, em linhas gerais, a lei. Entretanto, parece que o remorso de manter por tão longo tempo sacrificada uma classe, e não querendo por outro lado, desencorajar a construção de novas unidades habitacionais, sua posição em frente ao senhorio vem se abrandando. Nessa orientação, de resto, foi precedida pela jurisprudência, que, mais sábia, mais conservadora e sem interesse demagógico, atenuou, não raro, os excessos do legislador.

Entretanto, na prática, a vigência da lei, rígida como foi primeiro anunciada, já havia desencorajado a aplicação do capital na construção de casas para aluguel. Criou-se uma mentalidade que a inversão de capital em imóveis para aluguel, além de ser um mau negócio, só causava problemas. Acreditamos que até hoje, ainda perdura essa mentalidade, acrescida do fato da incidência do imposto sobre a renda so

bre o dinheiro advindo de aluguares; do montante do aluguel, o proprietário só pode descontar o imposto predial, quando ele não é pago pelo inquilino, e alguma quantia para manutenção do imóvel, que não pode ultrapassar mais que 10 % do aluguel. Exemplificando, um imóvel no valor de Cr$ 100.000,00, pode ser alugado no máximo por Cr$ 1.000,00, dando um lucro bruto de 1 % do valor do capital empregado. A aplicação da mesma quantia, em outro tipo de investimento, fornece maior rentabilidade, mesmo pensando-se na valorização do imóvel.

É interessante notar a esse respeito, que houve época em que a aplicação de capital em imóveis, casas populares, era considerado um bom investimento. Encontramos artigo publicado na Revista de Engenharia, referindo-se a essas vantagens... "o capitalista pode aproveitar retalhos de terra - nos, fundos de quintais, ou mesmo adquirir grandes áreas de de terrenos a baixo preço, e aí construir grupos de casas, verdadeiras "vilas". Reduz assim o custo do terreno e, empregando vários recursos, diminue ainda o custo da construção. Com a aplicação do capital nesse setor, o proprietá - rio poderá ter um lucro de 24 %, sobre o capital emprega - do....." apesar de todos os dissabores que tais casas possam dar aos respectivos proprietários, quer nos parecer que o juro obtido é bastante tentador"... (9)

REFERÊNCIAS:

(1) - Reis Filho, Nestor - Habitação e Desenvolvimento Social - Conferência Pronunciada na Assembléia Legislativa de São Paulo

(2) - Casas Operárias, in Revista de Engenharia - 1º Volume. Junho de 1911 a Maio de 1912. São Paulo. Brasil

(3) - Morse, Richard - Formação Histórica de São Paulo

(4) - Cardoso, F. H., Camargo, C. Procópio, Kowarick, L. -

(5) - Considerações Sobre o Desenvolvimento de São Paulo - Cultura e Participação

(6) - Reis Filho, Nestor - Conferência Citada Item (1)

(7) - Evolução Formal da Casa Paulistana - Pesquisa Efetuada Pelo Arquiteto Carlos Lemos - FAU

(8) - Rodrigues, Silvio - Direito Civil. Dos Contratos. Volume III

(9) - Casas Operárias, in Revista de Engenharia - 1º Volume. Junho de 1911 a Maio de 1912. São Paulo. Brasil

V - CRESCIMENTO URBANO E O EMPREGO

Uma das consequências mais profundas do rápido aumento da população nos centros urbanos foi a modificação que ela ocasionou na maneira como está ocupada a população brasileira e a composição desse emprego.

Nos últimos 10 anos houve um aumento de 7.400.000 pessoas ocupadas no país.

1960 - 22.600.000

1970 - 30.000.000 (1)

Essa população, ocupa-se dos seguintes setores:

a) <u>setor primário</u>:

atividades agrícolas - 1960: 12.000.000

pecuária - 1970: 13.000.000

extrativo mineral

pesca, caça

b) <u>atividades urbanas</u>:

indústria e - 1960: 3.000.000

setor terciário - 1970: 5.300.000

c) <u>demais atividades urbanas</u>:

- 1960: 7.500.000

- 1970: 11.000.000

A partir desses dados, verifica-se que o setor primário ocupou 90.000 pessoas a mais anualmente, num acréscimo que

podemos qualificar de modesto, face ao emprego urbano que cresceu num ritmo anual de 580.000. Portanto o emprego urbano aumentou mais de 6 vezes que o rural.

Analisando-se o rendimento médio rural, nas faixas mais baixas de remuneração, verifica-se que, de acordo com o Censo de 1970, a proporção de pessoas com rendimento mensal até Cr$ 100,00 é de 47 % do total as pessoas que trabalham na agricultura e 55 % do total das que se dedicam a prestação de serviços.

Portanto, mais da metade das pessoas que trabalham em prestação de serviços na cidade ganham menos de Cr$ 100,00.

Constata-se assim a "gravidade do que está ocorrendo no país com a rápida urbanização quando se verifica que a estrutura salarial da prestação de serviços, atividade nitidamente urbana, é inferior à estrutura de rendimentos de quem trabalha na agricultura" (2).

Mesmo analisando-se o nível de salário seguinte, de Cr$ 151,00 a Cr$ 200,00 podemos constatar que em qualquer ponto da escala de remuneração da prestação de serviços temos uma estrutura de salários inferior à da agricultura. Nessa categoria salarial encontram-se 70 % de pessoas ocupadas na agricultura e 80 % de pessoas ocupadas na prestação de serviços na cidade.

Essa situação deixa evidente o fato que a migração para a cidade de pessoas com qualificações para exercer atividades urbanas, faz com que ofereçam seus serviços na cidade a qualquer preço, deprimindo assim os rendimentos mensais. Essa abundância de "serviços", é característica das metrópoles; entretanto é nos países em desenvolvimento, com grande migração rural/urbana, que encontra-se a situação descrita acima.

Esse fato, reflete-se em primeiro lugar na forma de habitar dessas populações nas grandes cidades.

Pesquisa realizada pelo PUB, de padrões de classe de renda no Município de São Paulo, estabelece as seguintes faixas:

PADRÕES DE CLASSE DE RENDA

CLASSES DE RENDA FAMILIAR MENSAL		EM SALÁRIO MÍNIMO 1968 Cr$ 130,72	SALÁRIO MÍNIMO ATUALIZADO 1972 Cr$ 268,80
BAIXA	ATÉ 200,00	ATÉ 1,53	ATÉ 0,74
MÉDIA INFERIOR	201 A 500	1,53 A 3,85	DE 0,74 A 1,86
MÉDIA	501 A 1.000	3,85 A 7,69	DE 1,86 A 3,72
MÉDIA SUPERIOR	1.001 A 2.000	7,69 A 15,38	DE 3,72 A 7,44
ALTA	MAIS DE 2.000	MAIS DE 15,38	MAIS DE 7,44 (3)

FONTE - PUB - 1968

O Plano Urbanístico Básico realizou pesquisa domiciliar no Município de São Paulo e outros municípios da área metropolitana, a saber: Osasco, Guarulhos, Santo-André, São Bernardo, São Caetano, Itaquaquecetuba, Barueri, Mogi das Cruzes, Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Poá, Ferraz de Vasconcelos, Suzano, Carapicuiba e Jandira.

De acordo com os dados recolhidos nessa pesquisa, constata-se a proporção de famílias por classe de renda, na área da pesquisa domiciliar e no Município de São Paulo, em 1968.

CLASSES DE RENDA FAMILIAR -	MUNICÍPIO DE SÃO PAULO -		FORA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO -		ÁREA DE PESQUISA DOMICILIAR -	
	SIMP.	ACUM.	SIMPLES	ACUMULADO	SIMPLES	ACUMUL.
BAIXA	16,9	16,9	15,6	15,6	15,6	16,6
MÉDIA INFERIOR	32,2	49,1	55,3	70,9	37,4	54,0
MÉDIA	26,4	75,5	22,9	93,8	25,6	79,6
MÉDIA SUPERIOR	15,7	91,2	5,3	99,1	13,4	93,0
ALTA	8,8	100,0	0,9	100,0	7,0	100,0

FONTE - PUB - 1968

Por esse quadro, constata-se que 49,1 % das famílias no Município de São Paulo e 70,9 % fora do Município encontram-se nas faixas de salários baixa, e média baixa, isto é, salários, até Cr$ 500,00. Há predominância da classe média inferior, isto é, de Cr$ 200,00 a Cr$ 500,00 em ambas as áreas representando 32,2 % das famílias em São Paulo e 55,3 % nos demais municípios.

Analisando-se a distribuição porcentual da renda familiar mensal para São Paulo e outros municípios do Grande São Paulo:

RENDA FAMILIAR MENSAL	ATÉ Cr$ 200,00	DE 501,00 A 1.500,00	DE 1.500 A MAIS	TOTAL	TOTAL DE CASAS
Municípios					
São Paulo	46,5	38,0	15,0	100,0	2.472
Osasco	83,8	16,2	0,0	100,0	31
OUTROS MUNICÍPIOS DO GRANDE SÃO PAULO					
Guarulhos	69,2	30,8	0,0	100,0	39
São Bernardo	64,0	32,8	3,2	100,0	61
São Caetano	59,5	40,5	0,0	100,0	37
Santo André	65,4	30,1	4,5	100,0	133
Barueri	91,1	5,9	3,0	100,0	34
Mogi das Cruzes	59,4	25,0	15,6	100,0	32
Itaquaquecetuba	85,5	14,5	0,0	100,0	62
TOTAL OUTROS MUNICÍPIOS	70,9	25,9	3,2	100,0	429
TOTAL GERAL	50,2	36,3	13,5	100,0	2.901

FONTE - PUB - Investigação Domiciliar - 1968

Do exposto acima, verifica-se que quase a metade da população de São Paulo (46,5) recebia uma renda familiar (para sustentar 4 ou 5 pessoas) inferior a Cr$ 500,00 em 1968.

Se considerarmos o Grande São Paulo, ou melhor, a região investigada pelo PUB, cerca de 2/3 da população tem uma renda familiar mensal inferior a Cr$ 500,00.

Segundo outra pesquisa realizada pela Fundação Getúlio Vargas no mesmo ano sobre capacidade de poupança (4), constata-se que é generalizada a situação deficitária entre as famílias pobres, e até entre a classe média inferior. A proporção para poupar é função do nível de renda, e aparece nitidamente a partir da classe média superior (com receita entre 5,5 a 10 salários mínimos).

De acordo com essa mesma pesquisa, "os gastos com domicílio, no sentido estrito, a que as famílias urbanas estão acostumadas, oscilam em torno de 10 % dos respectivos orçamentos. O item alimentação no máximo de 78 % da receita das famílias muito pobres (abaixo do salário mínimo). Portanto para as classes de reduzida capacidade financeira, qualquer alteração nos demais componentes terá como consequência paralela alteração nos demais componentes da pauta de consumo.

Investigação feita pela Municipalidade, em áreas de ren-

baixa e média, a saber (Tucuruvi, Tatuapé, Vila Prudente, Penha, Santana, Ipiranga, Saúde, Vila Maria, Santo Amaro, Casa Verde, Nossa Senhora do Ó, Vila Matilde, Butantã, Ermelino Matarazzo, São Miguel Paulista, Pirituba, Guaianazes e Itaquera) sobre distribuição dos gastos familiares, revela proporção mais baixa para o item habitação: 5,7 % e 5,3 % para os informantes de renda baixa e de renda média-baixa, respectivamente. O item que os informantes declaram gastar mais, e que define o universo de preocupação da população é alimentação: 83,5 % e 82,9 % dos informantes de renda baixa e média baixa.

Convém mencionar que nessa investigação feita pela Municipalidade, a maioria da população pesquisada vive em casa própria (63,5 %) nos dois níveis de renda estabelecidos, isto é, baixa e média baixa. Segundo as várias informações disponíveis, "o problema de habitação - nos níveis de satisfação elementar a que corresponde as aspirações manifestadas por essa população - já está "solucionando" (5), 73,8 %, afirmaram estar satisfeitos com as casas que residem.

Esse baixo nível de expectativa do morador, explica como pode haver funcionado por tanto tempo o estilo de expansão urbana e o tipo de pressão sobre o Poder Público indicado anteriormente. "O morador é antes de tudo um imigrante, que

ao conseguir sobreviver na cidade, alimentando-se, vestindo-se e abrigando-se, ganhou o primeiro round de sua batalha urbana" (6).

REFERÊNCIAS:

(1) - Censo de 1960 e 1970

(2) - Vaz da Costa, Rubens - Desenvolvimento e Crescimento Urbano no Brasil. BNH - 1972

(3) - Cumpre lembrar que de 1968 a 1972, o salário mínimo praticamente dobrou; portanto, essas categorias hoje deveriam ser reajustadas de acordo com o aumento do salário, embora na análise a seguir, continuaremos a usar as categorias do PUB.

(4) - EPEA - Escritório de Pesquisa Economica Aplicada - Diagnóstico Preliminar do Setor Habitação

(5) - Cardoso, Camargo e Kowarick - Consideraciones Sobre

(6) - el Desarollo de São Paulo: Cultura y Participacion . EURE - Volume I - Outubro 1971 - Revista Latina - Americana de Estúdios Urbano Regionales

VI - ORGANISMOS OFICIAIS E O PROVIMENTO HABITA - CIONAL

Analisando-se a contribuição dos diversos organismos oficiais ocupados em atender a demanda habitacional, verificamos que em sua totalidade, a ação desses organismos foi modesta, em face da extensão e dimensionamento do problema, principalmente considerando-se o atendimento das classes de renda mais baixa.

A Fundação da Casa Popular, as Caixas Economicas, os Institutos de Previdência que ocuparam-se da construção e venda de habitações a longo prazo, foram vítimas da onda inflacionária, que atingia seus recursos limitados, desvalorizados pela inflação e não amortizados em escala suficiente para renovar o capital em seu real valor. Estima-se que, ao fim do prazo de pagamento, a importância recebida em pagamento, não chegava a equivaler, em termos reais, à têrça parte dos empréstimos outorgados.

Além disso, a contribuição desses organismos para solução do problema foi bastante insignificante. Basta dizer que em 26 anos, isto é, de 1938 a 1946, foram construidas, através dos diversos órgãos de Previdência Social, em todo o país, 120.000 unidades habitacionais. O BNH, de 1964 à 1969, construiu no país inteiro 600.000 unidades.

Com a criação do Banco Nacional de Habitação, em 1964, e dos Sistema Financeiro de Habitação e Plano Nacional de Ha

bitação, essa situação modificou-se. Os objetivos desses planos eram o de "coordenar a ação dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada, no sentido de estimular as construções de habitações de interêsse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente para classes de população de menor renda.

O BNH, tem como atribuições estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do Sistema Financeiro de Habitação, quanto aos limites de risco, prazo, condições de pagamento, juro e garantias.

Na área metropolitana paulista, atuam como órgãos financiadores ligados ao BNH os seguintes organismos: Caixa Econômica Federal e Estadual, Sociedade de Crédito Imobiliário e Associações de Poupança e Crédito. Como órgão executor, o BNH atua através dos seguintes agentes: Cohab, Inocoop, Cecap, Caixas Militares, Ipase Ipesp e iniciadores no mercado de hipotecas.

Os agentes executores constituem o sistema financeiro de habitação; os órgãos financiadores formam o Sistema de Poupança e Crédito, destinado a mobilizar a aplicação da poupança no Plano Nacional de Habitação.

Analisaremos cada um desses órgãos que atuam em São Paulo, com base nas classes de renda que atendem.

COHAB - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, criada em 1965 e instalada em 1º de fevereiro de 1966. É uma sociedade de economia mista, sob controle acionário da Prefeitura Municipal de São Paulo. É agente financeiro do BNH, uma vez que seus projetos são financiados por esse órgão. Sua finalidade é o planejamento, construção e venda por valor limitado pelo Banco, tendo como base o UPC, acrescido de pequena taxa de administração, de habitações no Município de São Paulo ou na área do Grande São Paulo destinadas à população de baixa renda (até 3 salários mínimos de renda familiar mensal).

Inscrição: Para inscrever-se nos planos da COHAB não é necessário ser funcionário público.

Quando a Cohab inicia a construção de um conjunto, abre inscrições e inscreve aproximadamente o dobro da capacidade dos conjuntos.

Para inscrição, os interessados devem atender as seguintes exigências:

1 - renda familiar de 2 a 3 salários mínimos, assim considerada: renda do responsável, renda do casal ou renda de duas pessoas da família maiores de 21 anos ou emancipados;

2 - ser casado ou ter dependentes;

3 - não ter casa própria no Estado de São Paulo;

4 - residir ou trabalhar no mínimo há 2 anos na região do Grande São Paulo.

Uma vez pronto o conjunto, é feita a seleção dos candidatos, através das fichas de inscrição.

Forma de Pagamento - O prazo de financiamento da casa é de 25 anos pelo Plano de Equivalência Salarial - Sistema de Amortização Constante.

Uma vez aprovado o candidato através da seleção, aguardará ser chamado para dar uma entrada de Cr$ 500,00 e assinar o contrato.

A Cohab já construiu e entregou 2.164 unidades. Para entrega próxima, encontram-se em construção 3.560 unidades. Portanto, de 1966 e presente data a Cohab construiu ou está construindo um total de 5.724 habitações, entre casas térreas, sobrados e apartamentos.

O Conjunto Habitacional de Carapicuiba, que será entregue ainda este ano (planta anexa dos tipos de apartamento) tem as seguintes acomodações:

1 - 1 dormitório, banheiro, cozinha e terraço com tanque, área construida de 42,83 m^2 e área comum de 3,27 m^2. Área bruta 46,10 m^2. Entrada Cr$ 500,00 e mensalidades de Cr$ 93,63.

2 - vestíbulo, sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e terraço com tanque, com a área construida de 51,96 m^2 e área comum de 3,96, perfazendo a área bruta de 55,92 m^2. Entrada Cr$ 500,00. Mensalidades: Cr$ 117,03.

A ação da Cohab nesses seis anos, segundo seu próprio relatório (Plano Trienal 70/72-Cohab/SP) "está bastante aquém da real demanda, não sendo suficiente nem mesmo para atendimento do crescimento vegetativo da população da área". Sua faixa de atendimento é de 1 a 3 salários mínimos.

INOCOOP - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo, é uma sociedade civil de prestações de serviços sem fins lucrativos; é um órgão de assessoria técnica, de engenharia, arquitetura, sócio-economica, jurídica, administrativa e contábil. Sua finalidade é o atendimento às necessidades específicas da classe da população que possui condições de poupança. Para que um candidato seja "aprovado" e ingresse no quadro social da Cooperativa, tem que obedecer aos seguintes critérios: 1- ser sindicalizado ou pertencer a uma associação de classe; 2- não possuir casa própria; 3- possuir renda familiar (apenas a do marido e mulher) entre 1 e 6 salários mínimos; 4- possuir

condições de poupança e de pagamento das prestações de amortização (a prestação não pode representar mais que 25 % da renda familiar). A idade não poderá ultrapassar 80 anos até o final do prazo de amortização.

O critério para distribuição das unidades é o seguinte: 70 % das unidades construidas são sorteadas, 20 % são entregues por "mérito" e 10 % para casos de urgência de ocupação. O financiamento concedido pela Inocoop é de 25 anos.

A Inocoop não exige poupança prévia para habitações cujo custo seja igual ou inferior a 200 UPC, isto é Cr$ 13.790,00 (tomando-se o valor da UPC como sendo Cr$ 68,95) (1). Para habitações de custo entre 200 UPC e 300 UPC, isto é, entre Cr$ 13,790,00 e Cr$ 20.685,00, exige-se uma poupança de 5 % sobre o valor total do imóvel, para formação da cooperativa. No nível seguinte, isto é, Cr$ 20.685,00 e Cr$ 27.580,00 exige-se poupança prévia de 10 % e na faixa seguinte 15 %.

Na Capital, a Inocoop construiu e está construindo num total de 6.657 unidades, os seguintes conjuntos habitacionais: Núcleo Residencial Alto de Pinheiros, com 1.522 apartamentos, Núcleo Residencial Freguezia do Ó, 540 casas, Butantã, 800 casas, Parque São Domingos, 230 casas, Vila Guarani, 1.200 apartamentos, Vila Mariana, 440 apartamentos, Vila Madalena, 1.300 apartamentos, Interlagos, 400 casas,

Estrada do Pareiheiros, 250 casas, Estrada da Pedreira, 142 casas, Vila Ema, 463 casas, portanto 4.826 apartamentos e 1.831 casas.

CECAP - Caixa Estadual de Casas Para o Povo, funciona como agente do BNH desde 1967. Sua faixa de atuação é de 1,5 a 3 salários mínimos.

Na área metropolitana paulista o Cecap está construindo o Conjunto Zezinho Magalhães Prado, e já tem prontas 408 unidades (apartamentos). A renda familiar exigida é de Cr$ 1.135,00 portanto mais que 4 salários mínimos. A mensalidade é de Cr$ 340,00. Por ocasião recente do lançamento de mais uma super-quadra, a entrada exigida era de Cr$ 3.800,00, podendo ser facilitada durante o prazo de construção, isto é, pouco mais de Cr$ 300,00 mensais. Portanto o candidato a habitar essa nova super-quadra, além de pagar um aluguel na casa onde vive, tem que dispender mensalmente mais Cr$ 300,00 para daqui a um ano poder tomar posse do imóvel.

A forma de pagamento é a seguinte:

TIPO	ÁREA CONSTRUÍDA m^2			PREÇO UPC	FORMA DE PAGAMENTO (UPC)		RENDA FAMILIAR MÍNIMA (UPC)	
	UTIL	COMUM	TOTAL		DURANTE A CONSTRUÇÃO	DEPOIS DAS CHAVES (300 meses) 1º PRESTAÇÃO	COMPROMETIMENTO DE 25%	COMPROMETIMENTO DE 30%
A (1º andar)	61,51	19,78	81,29	638	64	5,27012	21,08048	17,56705
B (2º andar)	61,51	19,78	81,29	580	58	4,71710	18,86840	15,72366
C (3º andar)	61,51	19,78	81,29	522	53	4,15357	16,61428	13,84522

IMPORTANTE: 1. A UPC hoje (4º trimestre de 1972) equivale a Cr$ 68,95

2. As prestações mensais a se vencerem após a entrega das chaves serão reajustadas de conformidade com o Plano de Equivalência Salarial (PES), isto é, em consonância com o aumento do Salário Mínimo

3. As referidas prestações são decrescentes em termos de salários mínimos, de acordo com o Sistema de Amortizações constantes (SAC)

Verifica-se portanto que as habitações construidas pela Cecap na Capital, estão fora da capacidade de aquisição das populações de renda baixa e média baixa.

Além disso, a atuação da Cecap na Capital tem sido pequena.

Outros organismos como o Montepio Municipal de São Paulo, que atende funcionários municipais, o Ipesp e o Ipase, ligados ao funcionalismo estadual e federal, tiveram igualmente atuação modesta, fornecendo um número insignificante de habitações.

O eventual comprador, de renda baixa, com o problema frequentemente urgente de resolver a questão do abrigo, depara nesses organismos considerados com inúmeras dificuldades.

Além da burocracia e da documentação exigida, nos casos da Cohab e Inocoop, ele se vê obrigado a entrar num esquema de espera e em alguns casos de poupança que não resolve o seu problema de imediato. Em ambos os casos, ele tem que ficar na dependência de uma espectativa se realmente vai ter ou não a casa; e, em ambos os casos não recebe o imóvel de imediato, tendo que ficar numa espera que pode durar até mais de 2 anos.

Na Cohab, como já foi mencionado anteriormente, quando se inicia a construção de um conjunto, as inscrições são abertas e aceitam-se inscrições que correspondem aproximadamente ao dobro da capacidade do conjunto; e, uma vez o conjunto pronto, a seleção dos inscritos é feita "através de fichas de inscrição". Portanto, é evidente, que a metade dos inscritos não é atendida pelo sistema. Essa população, após esperar que a construção do conjunto termine, tem assim, frustadas suas espectativas, tendo que recorrer a outras soluções.

A Cohab, recentemente cita a cifra de 1.000 compradores que não conseguem pagar mensalmente suas prestações, estando em débito com a organização. Considerando-se que a Cohab já entregou 2.164 unidades, e tem 3.560 em construção, chega-se a conclusão que pelo menos 20 % dos adquirentes não tem

condições de satisfazer as exigências do esquema. (1).

No caso da Inocoop, a situação se repete. Das unidades prontas, 70 % são sorteadas, 20 % são entregues "por mérito" e 10 % em casos de urgência de ocupação. Portanto, nesse caso, a "sorte" é a principal responsável para decidir o problema do abrigo dessa faixa de população que se inscreve nesse sistema, acrescida ao fato que a partir do valor de Cr$ 13.790,00, é exigida uma poupança prévia de 5 % a 15 %, sobre o valor do imóvel, e que para poder entrar nesse esquema, o candidato deve ser sindicalizado ou pertencer a alguma associação de classe, o que não ocorre frequentemente.

Quanto à Cecap, devido ao esquema ter ultrapassado as possibilidades de compra pela classe à qual foi destinada, nos abstemos de comentar as possibilidades das classes de menor renda fazerem parte do sistema.

Além desses inconvenientes acima mencionados, deve-se observar que aquele que se inscreve num desses programas habitacionais enfrenta o problema do saldo devedor corrigido, que faz com que o adquirente da casa própria veja sua divida aumentar a medida que vai sendo paga, defrontando-se, com um saldo devedor de valor maior que a quantia que lhe foi emprestada. Esse fato, vem concorrer para que esses programas não tenham o alcance e a repercussão social que pretendiam originariamente.

REFERÊNCIAS:

(1) - Publicações Oficiais do BNH, Cohab e Inocoop

VII - A COMPRA DO LOTE E A CONSTRUÇÃO DA CASA

As camadas sociais situadas nas faixas de renda baixa e média baixa, enfrentam o problema da dificuldade de acesso ao sistema de financiamento da habitação dos organismos encarregados da solução do problema. Essas dificuldades como vimos, decorrem não só de limitações de ordem financeira, como de outras, ou profissionais, não serem filiados a sindicatos ou associações de classe, ou simplesmente pelo fato que a oferta de habitações dos organismos oficiais ser bem menor que a real demanda.

O que resta portanto às classes mais pobres para solução de seu problema habitacional, é a aquisição do lote a baixo custo, com prestações a perder de vista, em áreas desprovidas de qualquer infra-estrutura. Assim que o lote é comprado, algumas vezes partilhado com algum amigo ou parente, é iniciada a construção do cômodo, que inicialmente serve para tudo. Depois, com a melhora de situação, a casa vai aumentando, e muitas vezes algum cômodo é alugado, proporcionando ao proprietário, um rendimento extra.

Com a finalidade de investigar essa população, e o uso que fazem do lote desde sua aquisição, realizamos uma pesquisa, "Habitação Popular em São Paulo", durante os anos de 1970 e 1972, com colaboração do Professor Carlos Lemos e sob os auspícios da Fundação de Amparo à Pesquisa, em 60 bairros

de São Paulo, registrados segundo o decreto-lei 58, do ano de 1937. Foram escolhidos os bairros periféricos dos mapas dos anos de 1951 e 1968, e sorteados nos dois mapas 60 bairros, nos dando assim uma visão da ocupação em bairros novos, com mais ou menos 8 anos, e mais velhos, de aproximadamente 30 anos.

Em cada bairro foram selecionados 5 quarteirões, e após levantamento das casas próprias de cada quarteirão, foram sorteadas entre essas últimas, 22 casas por quarteirão, nos dando uma amostra de 1.320 casas próprias, habitadas pelo próprio morador, e construídas por ele mesmo, com diversos tipos de auxílio na construção.

Foram aplicados em cada casa, dois questionários, um sócio-econômico, outro técnico-construtivo, visando obter um panorama das condições sócio-economicas da família, a utilização da casa, o uso de cada cômodo, pormenores da construção, desde a compra do lote até a última fase de aumento da habitação. Desse estudo, contando centenas de variações, selecionamos alguns itens para o presente estudo, uns ligados a compra do lote, início da construção da casa, número de fases de construção, tempo da mesma, e outros relacionados ao problema apartamento.

Passemos a analisar os resultados desses dados.

a - Verificou-se que existe uma correlação entre a época de aquisição do terreno e o início da construção da casa.

TABELA 1

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO TOTAL

Época de início da construção da casa / Época da aquisição do terreno	ANTES DE 1950		1950 - 1955		1955 - 1960		1960 - 1965		1965 - 1970		TOTAL	
	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
MENOS DE 5 ANOS	0	-	1	0,16	0	-	2	0,31	110	17,30	113	17,77
DE 5 - 10 ANOS	2	0,31	6	0,94	7	1,10	120	18,87	92	14,47	227	35,69
DE 10 -20 ANOS	3	0,47	46	7,23	72	11,32	69	10,85	22	3,46	212	33,33
MAIS DE 20 ANOS	48	7,55	28	4,40	2	0,31	5	0,79	1	0,16	84	13,21
T O T A L	53	8,33	81	12,73	81	12,73	196	30,82	225	35,39	636	100

TABELA 2

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS COLUNAS

Época de início da construção da casa / Época da aquisição do terreno	ANTES DE 1950		1950 - 1955		1955 - 1960		1960 - 1965		1965 - 1970		TOTAL	
	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
MENOS DE 5 ANOS	0	-	1	1,23	0	-	2	1,02	110	48,89	113	17,77
DE 5 - 10 ANOS	2	3,77	6	7,41	7	8,64	120	61,23	92	40,89	227	35,69
DE 10 -20 ANOS	3	5,66	46	56,79	72	88,89	69	35,20	22	9,78	212	33,33
MAIS DE 20 ANOS	48	90,57	28	34,57	2	2,74	5	2,55	1	0,44	84	13,21
T O T A L	53	100	81	100	81	100	196	100	225	100	636	100

Observando-se a Tabela 2, podemos verificar que 90,57 % dos que iniciaram a construção da casa antes de 1950, adquiriram o terreno há mais de 20 anos. Dos que iniciaram a construção da casa entre 1955 e 1960, 88,89 % adquiriram o terreno entre 10 e 20 anos.

Os que iniciaram a construção da casa entre os anos de 1960 e 1965, 61,23 % adquiriram o terreno entre 5 e 10 anos; e 48,89 % dos que iniciaram a construção entre 1965 e 1970, adquiriram o terreno há menos de 5 anos.

Verifica-se portanto uma coincidência entre a época de aquisição do terreno e o início da construção da casa.

TABELA 3

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS LINHAS

Época de início da construção da casa / Época da aquisição do terreno	ANTES DE 1950		1950 - 1955		1955 - 1960		1960 - 1965		1965 - 1970		TOTAL	
	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
MENOS DE 5 ANOS	0	-	1	0,88	0	-	2	1,77	110	97,35	113	100
DE 5 - 10 ANOS	2	0,88	6	2,64	7	3,08	120	52,87	92	40,53	227	100
DE 10 -20 ANOS	3	1,42	46	21,70	72	33,95	69	32,55	22	10,38	212	100
MAIS DE 20 ANOS	48	57,15	28	33,33	2	2,38	5	5,95	1	1,19	84	100
T O T A L	53	8,33	81	12,73	81	12,73	196	30,82	225	35,39	636	100

Passando a analisar a Tabela 3, vemos que 97,35 % dos que adquiriram terrenos há menos de 5 anos, iniciaram a construção da casa entre 1965 e 1970. E 52,87 %, dos que adquiriram entre 5 e 10 anos, iniciaram a construção entre 1960 e 1965.

Dos dados expostos, verificamos que há uma acentuada tendência ao início imediato da construção da casa, após a compra do terreno. Esse fato, vem de encontro ao que nos referimos anteriormente com relação aos esquemas oficiais: a necessidade de abrigo, aliada aos parcos meios economicos, impedem que o interessado primeiramente pague uma taxa de poupança, pagando ao mesmo tempo um outro aluguel enquanto espera ser contemplado. A solução do lote na periferia, permite a ocupação do lote a partir do momento da compra.

b. Notou-se igualmente que a construção é feita por fases. A medida que a situação econômica da família vai melhorando, ou que a família vai crescendo, acréscimos são feitos ao cômodo inicial.

TABELA 1

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO TOTAL

Quanto tempo levou a construção - Número de fases da construção ?	1 FASE		2 FASES		3 FASES		+ DE 3 FASES		TOTAL	
	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
MENOS DE 6 MESES	168	28,67	86	14,68	31	5,29	9	1,54	294	50,18
6 MESES A 1 ANO	68	11,60	37	6,32	5	0,86	7	1,19	117	19,97
1 ANO A 1 ANO E MEIO	10	1,71	4	0,68	2	0,34	0	-	16	2,73
1 ANO E MEIO A 2 ANOS	13	2,22	14	2,39	4	0,68	1	0,17	32	5,46
MAIS DE 2 ANOS	0	-	2	0,34	1	0,17	1	0,17	4	0,68
2 ANOS A 2 ANOS E MEIO	1	0,17	1	0,17	0	-	0	-	2	0,34
2 ANOS E MEIO A 3 ANOS	7	1,19	11	1,88	2	0,34	2	0,34	22	3,75
MAIS DE 3 ANOS	10	1,71	22	3,75	11	1,88	7	1,19	50	8,53
AINDA ESTÁ SENDO CONSTRUIDA	14	2,39	20	3,41	8	1,37	7	1,19	49	8,36
T O T A L	291	49,66	197	33,62	64	10,93	34	5,79	586	100

TABELA 2

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS COLUNAS

Quanto tempo levou a construção ? — Número de fases da construção	1 FASE		2 FASES		3 FASES		+ DE 3 FASES		TOTAL	
	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
MENOS DE 6 MESES	168	57,72	86	43,65	31	48,43	9	26,47	294	50,18
6 MESES A 1 ANO	68	23,37	37	18,78	5	7,81	7	20,59	117	19,97
1 ANO A 1 ANO E MEIO	10	3,44	4	2,03	2	3,13	0	-	16	2,73
1 ANO E MEIO A 2 ANOS	13	4,47	14	7,11	4	6,25	1	2,94	32	5,46
MAIS DE 2 ANOS	0	-	2	1,02	1	1,56	1	2,94	4	0,68
2 ANOS A 2 ANOS E MEIO	1	0,34	1	o,51	0	-	0	-	2	0,34
2 ANOS E MEIO A 3 ANOS	7	2,41	11	5,58	2	3,13	2	5,88	22	3,75
MAIS DE 3 ANOS	10	3,44	22	11,17	11	17,19	7	20,59	50	8,53
AINDA ESTÁ SENDO CONSTRUIDA	14	4,81	20	10,15	8	12,50	7	20,59	49	8,36
T O T A L	291	100	197	100	64	100	34	100	586	100

Verifica-se pela análise da Tabela 2, (quanto tempo levou a construção e numeros de fases da construção), que 20,59 % das pessoas que construiram a casa em mais de 3 fases, fizeram a construção em mais de 3 anos. Igual porcentagem, 20,59 % foi encontrada para os que tendo feito a casa em mais de 3 fases, ainda a estão construindo.

Dos que fizeram a casa em 3 fases, 17,19 % demoraram na construção mais de 3 anos, e 48,43 % em menos de 6 meses. Dos que fizeram em 2 fases, 43,63 % construiram a casa em menos de 6 meses, e com relação a uma só fase, 57,72 % levaram menos de 6 meses para construi-la.

TABELA 3

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS LINHAS

Quanto tempo levou a construção ? / Número de fases da construção	1 FASE		2 FASES		3 FASES		+ DE 3 FASES		TOTAL	
	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
MENOS DE 6 MESES	168	57,15	86	29,25	35	10,54	9	3,06	294	100
6 MESES A 1 ANO	68	58,13	37	31,62	5	4,27	7	5,98	117	100
1 ANO A 1 ANO E MEIO	10	62,50	4	25,00	2	12,50	0	-	16	100
1 ANO E MEIO A 2 ANOS	13	40,63	14	43,74	4	12,50	1	3,13	32	100
MAIS DE 2 ANOS	0	-	2	50,00	1	25,00	1	25,00	4	100
2 ANOS A 2 ANOS E MEIO	1	50,00	1	50,00	0	-	0	-	2	100
2 ANOS E MEIO A 3 ANOS	7	31,82	11	50,00	2	9,09	2	9,09	22	100
MAIS DE 3 ANOS	10	20,00	22	44,00	11	22,00	7	14,00	50	100
AINDA ESTÁ SENDO CONSTRUIDA	14	28,57	20	40,81	8	16,33	7	14,29	49	100
T O T A L	291	49,66	197	33,62	64	10,93	34	5,79	586	100

Na Tabela 3, verifica-se que 58,13 % dos que fizeram a casa entre 6 meses e 1 ano, efetuaram construção numa só fase; de 1 ano a 1 ano e meio, do período de construção, 62,50 % daqueles que também a construiram numa fase.

De 1 ano e meio a 2 anos, 43,74 % construiram a casa em 2 fases; a demora de mais de 2 anos até 3 anos, constituiu a metade daqueles que fizeram a casa em 2 fases.

Um quarto da população que levou mais de 2 anos na construção do imóvel, fez a casa em 3 fases ou mais de 3 fases.

Verifica-se portanto que as habitações que levaram de menos de seis meses a 1 ano e meio para serem construidas, foram em grande proporção, feitas em uma só fase. A medida que o tempo passa, entretanto, a casa vai sendo aumentada, ou devido ao aumento da família, ou em decorrência de melhoria da situação, ou com a finalidade de obter algum rendimento extra, alugando cômodos.

c. Com relação as variáveis "época do início da construção da casa e quanto tempo levou a construção", podemos observar que

TABELA 1

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO TOTAL

Época de início da construção da casa:	Quanto tempo levou a construção	MENOS DE 6 MESES		6 MESES A 1 ANO		1 ANO A 1 ANO E MEIO.		1 ANO E MEIO A 2 ANOS		MAIS DE 2 ANOS -		2 ANOS A 2 ANOS E MEIO		2 ANOS E MEIO A 3 ANOS		MAIS DE 3 ANOS -		AINDA ESTÁ SENDO CONSTRUIDA		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
ANTES DE 1950		25	4,09	5	0,82	0	-	2	0,33	0	-	0	-	1	0,16	4	0,65	4	0,65	41	6,70
1950-1955		25	4,09	14	2,29	5	0,82	5	0,82	2	0,33	0	-	2	0,33	10	1,64	8	1,31	71	11,63
1955-1960		38	6,22	19	3,11	2	0,33	1	0,16	0	-	0	-	1	0,16	14	2,29	7	1,15	82	13,42
1960-1965		81	13,26	37	6,06	4	0,65	15	2,45	0	-	0	-	8	1,31	20	3,27	25	4,09	190	31,09
1965-1970		119	19,48	41	6,71	6	0,98	14	2.29	2	0.33	2	0,33	11	1,80	7	1,15	25	4,09	227	37,16
T O T A L		288	47,14	116	18,99	17	2,78	37	6 05	4	0,66	2	0,33	23	3,76	55	9,00	69	11,29	611	100

TABELA 2

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS COLUNAS

Época de início da construção da casa.	Quanto tempo levou a construção	MENOS DE 6 MESES		6 MESES A 1 ANO		1 ANO A 1 ANO E MEIO.		1 ANO E MEIO A 2 ANOS		MAIS DE 2 ANOS -		2 ANOS A 2 ANOS E MEIO		2 ANOS E MEIO A 3 ANOS		MAIS DE 3 ANOS -		AINDA ESTÁ SENDO CONSTRUIDA		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
ANTES DE 1950		25	8,68	5	4,31	0	-	2	5,41	0	-	0	-	1	4,35	4	7,27	4	5,80	41	6,70
1950-1955		25	8,68	14	12,07	5	29,41	5	13,51	2	50,00	0	-	2	8,70	10	18,18	8	11,60	71	11,63
1955-1960		38	13,19	19	16,38	2	11,76	1	2,70	0	-	0	-	1	4,35	14	25,45	7	10,14	82	13,42
1960-1965		81	28,13	37	31,90	4	23,53	15	40,54	0	-	0	-	8	34,78	20	36,37	25	36,23	190	31,09
1965-1970		119	41,32	41	35,34	6	35,30	14	37,84	2	50,00	2	100	11	47,82	7	12,73	25	36,23	227	37,16
T O T A L		288	100	116	100	17	100	31	100	4	100	2	100	23	100	55	100	69	100	611	100

a metade dos que fizeram a casa em mais de 2 anos, iniciaram a construção do imóvel entre 1950 a 1955: 36,37 % dos que levaram mais de 3 anos na construção, iniciaram a construção entre 1960 e 1965.

Dos que demoraram de 1 ano e meio a 2 anos para construir, 40,54 % iniciaram a construção entre 1960 e 1965; 36,23 %, que ainda estão construindo a casa, iniciaram a construção do imóvel na mesma faixa de anos, isto é, 60/65.

Em menos de 6 meses, 41,32 % construiram a casa, tendo iniciado a construção nos anos de 1965 e 1970. A metade dos que levaram mais de 2 anos na construção, também iniciaram a obra entre 1965 e 1970.

Levaram de 2 anos e meio a 3 anos, 47,82 % tendo iniciado a construção entre os anos de 1965 e 1970.

E, 36,23 % ainda a estão construindo: estes, iniciaram a construção da casa entre 1965 e 1970.

Verifica-se que na faixa "menos de 6 meses", ocorreu um crescendo na proporção, a medida que os anos igualmente vão passando; começando com a proporção de 8,68 % em 1950, a 41,32 %, dos que iniciaram a construção entre 1960 e 1970. Esse fato, mostra a urgência de resolução do problema habitacional, principalmente nos últimos anos. O mesmo ocorre na faixa seguinte, de 6 meses a 1 ano.

As faixas mais de 3 anos, e ainda em construção demonstram que a medida que a situação permite, a casa vai sendo acabada, aos poucos; algumas vezes, o término da construção não tem fim, pois a medida que a família vai aumentando, os filhos casando, é sempre adicionado mais um cômodo ou mesmo mais uma cozinha a casa original.

TABELA 3

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS LINHAS

Época de início da construção da casa.	Quanto tempo levou a construção	MENOS DE 6 MESES		6 MESES A 1 ANO		1 ANO A 1 ANO E MEIO.		1 ANO E MEIO A 2 ANOS		MAIS DE 2 ANOS -		2 ANOS A 2 ANOS E MEIO		2 ANOS E MEIO A 3 ANOS		MAIS DE 3 ANOS -		AINDA ESTÁ SENDO CONSTRUIDA		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
ANTES DE 1950		25	60,98	5	12,20	0	-	2	4,88	0	-	0	-	1	2,44	4	9,75	4	9,75	41	100
1950-1955		25	35,21	14	19,72	5	7,04	5	7,04	2	2,82	0	-	2	2,82	10	14,08	8	11,27	71	100
1955-1960		38	46,34	19	23,17	2	2,44	1	1,22	0	-	0	-	1	1,22	14	17,07	7	8,54	82	100
1960-1965		81	42,63	37	19,47	4	2,11	15	7,89	0	-	0	-	8	4,21	20	10,53	25	13,16	190	100
1965-1970		119	52,43	41	18,06	6	2,64	14	6,17	2	0,88	2	0,88	11	4,85	7	3,08	25	11,01	227	100
T O T A L		288	47,14	116	18,99	17	2,78	37	6,05	4	0,66	2	0,33	23	3,76	55	9,00	69	11,29	611	100

Com relação ao Quadro 3, verifica-se que, independentemente do ano de início da construção da casa, sempre encontramos as maiores porcentagens daqueles que construiram o imóvel a menos de 6 meses. Considerando-se os extremos das faixas, isto é, antes de 1950 e de 1965/70, verifica-se que respectivamente 60,98 % e 52,43 % levaram na construção menos de 6 meses.

É, interessante igualmente notar que também independentemente da época do início da construção, isto é, seja antes de 1950, seja na faixa de 1965/70, pouco varia a faixa dos que "ainda estão construindo"; dos que iniciaram a construção antes de 1950, 9,75 % ainda continuam a construir; e, entre os anos 1965/70, 11,01 % encontram-se na mesma situação descrita acima.

É sem dúvida o exemplo já mencionado, daqueles que aumentam a casa ou quando tem disponibilidade financeira, ou levados pela necessidade de aumento da família, ou com a finalidade de obter um rendimento extra.

No apêndice, apresentamos alguns casos sorteados na pesquisa.

VIII - A SOLUÇÃO APARTAMENTO

O brasileiro tradicionalmente habitou em casas térreas ou sobrados. Em São Paulo, o apartamento somente introduziu-se em 1922, prédio localizado na confluência das ruas D. José de Barros e 24 de Maio. O apartamento entre nós não apareceu como solução habitacional para as classes mais pobres; introduziu-se para uso da classe média e daí estendeu-se as classes mais abastadas, alcançando por último as classes de renda baixa. Na Europa o seu aparecimento foi ligado as classes mais pobres, estendendo-se posteriormente a classe média e alta.

Em 1912, encontramos artigo publicado na Revista de Engenharia, sugerindo como solução do problema habitacional em São Paulo a imitação de edifícios de 4 ou mais andares, as "maison de rapport" parisienses. Diz o autor: "em 1911, tivemos 4.200 edificações novas, contra 3.200 em 1910, seja um acréscimo de 1.000. Se admitirmos para o ano corrente um acréscimo de 1.800 (previsão nada otimista), teremos avaliado em 6.000 o número de casas novas que serão construidas em 1912". A solução de edifícios de "4 a 5 andares, reunindo numa só construção 6 ou mais famílias, construidos nas imediações do centro, viria resolver o problema"; pois a extensão das construções em terrenos em arrabaldes afastados, terrenos baratissimos, só viria "a onerar o Município com despesas de custeio" (1).

Entretanto, somente 10 anos depois é que a sugestão do Engenheiro Toledo Malta começou a ser aceitada.

As classes de renda baixa e média baixa, entretanto, continuam a preferir a solução da casa, não só porque a posse de um pedaço de terra os faz lembrar seu passado rural, em geral recente, como também pelo fato que já mencionamos anteriormente, dos aumentos constantes à medida que o tempo passa, à construção inicial.

Examinemos algumas variáveis com relação ao problema "morar em apartamento".

TABELA 1

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO TOTAL

Gostaria de morar em apartamento.	A casa tem jardim, horta, plantas, animais domésticos -	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	147	13,80	87	8,17	234	21,91
	NÃO	566	53,15	265	24,88	831	78,03
T O T A L		713	66,95	352	33,05	1065	100

a. Observando-se a correlação "gosteria de morar em apartamento / a casa tem jardim, horta, plantas, animais domésticos", verifica-se que 53,15 % dos que possuem esses benefícios não gosteriam de morar em apartamento. Também não gosteriam de morar em apartamento 24,88 % dos que não tem esses benefícios, perfazendo um total de 78,03 %.

TABELA 2

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS COLUNAS

Gosteria de morar em apartamento.	A casa tem jardim, horta, plantas, animais domésticos -	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
SIM		147	20,62	87	24,72	234	21,97
NÃO		566	79,38	265	75,28	831	78,03
T O T A L		713	100	352	100	1065	100

Com relação a Tabela 2, verifica-se que 79,38 % dos que tem jardim, horta, etc, não gostariam de morar em apartamento e apenas 20,62 % gostariam. Dos que não possuem essas benfeitorias, 75,28 % não gostariam; dos que não tem jardim, horta, etc, 24,72 % gostariam de morar em apartamento.

TABELA 3

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS LINHAS

Gostaria de morar em apartamento.	A casa tem jardim, horta, plantas, animais domésticos -	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
SIM		147	62,82	87	37,18	234	100
NÃO		566	68,11	265	31,89	831	100
T O T A L		713	66,95	352	33,05	1065	100

Com relação a tabela acima, dos que não gostariam de morar em apartamento, 68,11 % possuem jardim, horta, etc. Os que gostariam, 62,82 % possuem os benefícios referidos.

Dos que não gostariam de morar em apartamento, 31,89 % não possuem jardim, horta, plantas ou animais domésticos. Os que gostariam, 37,18 % não possuem jardim, horta, etc.

Concluindo-se com relação a Tabela 3, verifica-se que a maioria dos que gostariam de morar em apartamento, 66,95 % possuem as vantagens referidas e 33,05 % dos que não gostariam, não possuem jardim, horta, plantas ou animais domésticos.

b. Pela correlação "gostaria de morar em apartamento / quantas pessoas tem na casa", verifica-se na Tabela 1, que em qualquer das situações analisadas, isto é, desde o solitário até mais de 8 pessoas na casa, a porcentagem dos que não gostariam de morar em apartamento é sempre superior aos que gostariam.

TABELA 1

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO TOTAL

Gostaria de morar em apartamento.	Quantas pessoas moram na casa?	1		2		3		4		5		6		7		8		MAIS DE 8		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
SIM		4	0,37	19	1,76	37	3,42	62	5,74	41	3,79	25	2,31	11	1,02	17	1,57	20	1,85	236	21,83
NÃO		12	1,11	68	6,29	120	11,10	161	14,89	162	14,99	122	11,29	65	6,01	48	4,44	87	8,05	845	78,17
T O T A L		16	1,48	87	8,05	157	14,52	223	20,63	203	18,78	147	13,60	76	7,03	65	6,01	107	9,90	1081	100

TABELA 2

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS COLUNAS

Gostaria de morar em apartamento.	Quantas pessoas moram na casa?	1		2		3		4		5		6		7		8		MAIS DE 8		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	4	25,00	19	21,84	37	23,57	62	27,80	41	20,20	25	17,01	11	14,47	17	26,15	20	18,69	236	21,38
	NÃO	12	75,00	68	78,16	120	76,43	161	72,20	162	79,80	122	82,99	65	85,53	48	73,85	87	81,31	845	78,17
T O T A L		16	100	87	100	157	100	223	100	293	100	147	100	76	100	65	100	107	100	1081	100

Examinando-se a Tabela 2, a mesma situação se repete; a variação é de 72,20 % no caso da casa com 4 pessoas que não gostariam de morar em apartamento, para o extremo maior, que é o caso de habitações com 7 pessoas, que também não gostariam de morar em apartamento.

TABELA 3

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS LINHAS

Gostaria de morar em apartamento.	Quantas pessoas moram na casa?	1		2		3		4		5		6		7		8		MAIS DE 8		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	4	1,69	19	8,05	37	15,68	62	26,28	41	17,38	25	10,59	11	4,66	17	7,20	20	8,47	236	100
	NÃO	12	1,42	68	8,05	120	14,20	161	19,05	162	19,17	122	14,44	65	7,69	48	5,68	87	10,30	845	100
T O T A L		16	1,48	87	8,05	157	14,52	223	20,63	203	18,78	147	13,60	76	7,03	65	6,01	107	9,90	1081	100

Analisando-se a porcentagem em relação as linhas, verifica-se que entre os que gostariam de morar em apartamento, a maior concentração encontra-se nas famílias de 4 pessoas.

Entre os que não gostariam, encontramos maior concentração nas famílias compostas de 5 pessoas.

c. Analisando-se o Quadro 2, "ouviu falar do BNH e gostaria de morar em apartamento", verifica-se que dos que gostariam de morar em apartamento, 77,54 % já ouviram falar no BNH e 22,46 não ouviram.

TABELA 1

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO TOTAL

Ouviu falar em BNH	Gostaria de morar em apartamento.	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	183	17,01	636	59,11	819	76,12
	NÃO	53	4,92	204	18,96	257	23,88
T O T A L		236	21,93	840	78,07	1076	100

Dos que não gostariam de morar em apartamento, 75,71 % já ouviram falar em BNH; 24,29 % dos que não gostariam de morar em apartamento, nunca ouviram falar no BNH.

TABELA 2

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS COLUNAS

Ouviu falar em BNH	Gostaria de morar em apartamento.	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	183	77,54	636	75,71	819	76,12
	NÃO	53	22,46	204	24,29	257	23,88
T O T A L		236	100	840	100	1076	100

TABELA 3

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS LINHAS

Ouviu falar em BNH	Gostaria de morar em apartamento.	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	183	22,34	636	77,66	819	100
	NÃO	53	20,62	204	79,38	257	100
T O T A L		236	21,93	840	78,07	1076	100

Com relação a Tabela 3, verificamos que dos que ouviram falar do BNH, 22,34 % gostariam de morar em apartamento. Dos que não ouviram falar, 20,62 % gostariam de morar.

Dos que ouviram falar do BNH, 77,66 % não gostariam de morar em apartamento; e dos que não ouviram falar, 79,38 % também não gostariam.

Verifica-se portanto uma acentuada preferência por casas, em detrimento de apartamentos. Verificou-se também que dessa população, aproximadamente 1/5 nunca ouviu falar no BNH.

d. Com relação a outro cruzamento, "gostaria de mudar daqui, gostaria de morar em apartamento", verifica-se que dos que gostariam de mudar, só 28,92 % gostariam de morar em apartamento. 71,08 % dos que gostariam de mudar, não gostariam de ir para um apartamento.

TABELA 1

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO TOTAL

Gostaria de morar em apartamento.	Gostaria de mudar daqui ?	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
SIM		107	9,98	129	12,03	236	22,01
NÃO		263	24,53	573	53,46	836	77,99
T O T A L		370	34,51	702	65,49	1072	100

TABELA 2

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS COLUNAS

Gostaria de morar em apartamento.	Gostaria de mudar daqui ?	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
SIM		107	28,92	129	18,38	236	22,01
NÃO		263	71,08	573	81,62	836	77,99
T O T A L		370	100	702	100	1072	100

TABELA 3

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS LINHAS

Gostaria de morar em apartamento.	Gostaria de mudar daqui ?	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	107	45,34	129	54,66	236	100
	NÃO	263	31,46	573	68,54	836	100
T O T A L		370	34,51	702	65,49	1072	100

Dos que gostariam de mudar, apenas 18,38 % gostaria de ir eventualmente para um apartamento. Desses que não gostariam de mudar, 81,62 % também não gostaria de ir para um apartamento.

Com relação a Tabela 3, daqueles que gostariam de morar em apartamento, 45,34 % gostariam de mudar da atual casa. Dos que não gostariam, 31,46 % gostariam de mudar da atual habitação.

Dos que gostariam de morar em apartamento, 54,66 % gostariam de mudar do atual domicílio; dos que gostariam, 68,54 % não gostariam de mudar.

Verifica-se assim que mesmo entre os que gostariam de mudar, a maioria não gostaria de viver em apartamento.

e. Com relação ao cruzamento "cuidam do jardim, gostaria de morar em apartamento", 53,55 % dos que gostariam de morar em apartamento cuidam do jardim. Dos que gostariam, 46,45 % não se preocupam com o jardim.

TABELA 1

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO TOTAL

Cuidam do jardim ?	Gostaria de morar em apartamento.	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	83	11,48	352	48,69	435	60,17
	NÃO	72	9,96	216	29,87	288	39,83
T O T A L		155	21,44	568	78,56	723	100

TABELA 2

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS COLUNAS

Cuidam do jardim ?	Gostaria de morar em apartamento.	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	83	53,55	352	61,97	435	60,17
	NÃO	72	46,45	216	38,03	288	39,83
T O T A L		155	100	568	100	723	100

Dos que não gosteriam de morar em apartamento, 61,97 % cuidam do jardim. E destes, que não gosteriam de morar em apartamento, 38,03 não cuidam do jardim.

TABELA 3

PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AS LINHAS

Cuidam do jardim ?	Gosteria de morar em apartamento.	SIM		NÃO		TOTAL	
		fi	%	fi	%	fi	%
	SIM	83	19,08	352	80,92	435	100
	NÃO	72	25,00	216	75,00	288	100
T O T A L		155	21,44	568	78,56	723	100

Entre os que cuidam do jardim, 19,08 % gostariam de viver em apartamento. Dos que não cuidam, 25 % gostariam. Entre os que cuidam do jardim, 80,92 % não gostariam de viver em apartamento; e dos que não cuidam, 75 % também não gostariam de viver em apartamento.

Verifica-se portanto mais uma vez que a atração do apartamento não constituiu maioria entre a população examinada; e entre aquelas que se interessam em cuidar do jardim, a proporção dos que não gostariam de morar em apartamento é de mais de 3/4 da amostra considerada.

REFERÊNCIAS:

(1) - Casas Operárias, in Revista de Engenharia - 1º Volume. Junho de 1911 a Maio de 1912. São Paulo. Brasil

IX - CONCLUSÃO

A casa construida pelo próprio morador e por membros de sua família, na periferia, em fins de semana e horas vagas, em lote comprado em prestações mensais a perder de vista, é ainda a solução para a qual apelam as populações de renda baixa e média baixa na área paulistana (1). Essa solução é a única a que podem recorrer, por uma série de motivos.

O lote comprado é quase que imediatamente ocupado através do início da construção, coincidente com a aquisição do terreno (2).

A construção inicial em geral, é de um cômodo, cozinha e WC e a família logo se muda para evitar pagamento de outro aluguel, além das prestações de compra do terreno e material de construção. Há casos em que a compra do lote inclue o material de construção.

A construção da casa em fases, ditadas pelo crescimento da família, pela melhoria de condições econômicas ou para a construção de cômodos para alugar, com a finalidade de obtenção de um rendimento extra, constituem fato comum. Na maioria dos casos estudados, a construção da casa leva 6 meses. O tempo de construção, devido a essa tendência de aumentar e reformar a parte inicial, é variável; entretanto, é curioso observar a proporção de aproximadamente 10 % daqueles que continuam a construí-la, tendo comprado os lotes

há mais de 20 anos. Essa proporção, sem dúvida, corresponde àquelas que estão realizando aumentos decorrentes do crescimento da família.

A tradição brasileira de morar em casa, térrea ou sobrado, permanece arraigada a essas populações, principalmente pelo fato de sua origem rural recente. A pouca atração do apartamento nessa classe, mesmo entre aqueles que desejam mudar de suas atuais moradias, é um fato a ser considerado pelos organismos que se ocupam do planejamento habitacional dessas faixas de população. Independentemente de cuidarem ou não do jardim, quintal, etc, de morarem aglomerados em famílias de mais de 8 pessoas ou morarem sós, a atração do apartamento é sempre pequena.

Acreditamos que a opinião dos que vão ser beneficiados com os programas habitacionais oficiais deve ser considerada e que a imposição de padrões de habitação estranhos a nossa realidade, a populações que inclusive não estão preparadas para usufruí-los nem tão pouco mantê-los, constituem padrões inadequados.

Com isso, não estamos dizendo que os organismos oficiais não devem construir apartamentos para essas populações. Lembramos apenas que qualquer política habitacional consistente, tem que contar com diferentes esquemas para satisfazer uma diversidade de necessidade dentro da mesma sociedade, e

que estudos sócio-econômicos deveriam preceder a construção de qualquer tipo de esquema habitacional, com a finalidade de identificar os grupos e pessoas capazes de serem beneficiados por este ou aquele esquema.

Como dissemos inicialmente, este estudo não pretende diretamente fazer recomendações para ação. Entretanto, acreditamos que qualquer iniciativa que venha cooperar com os poderes públicos no encaminhamento de soluções válidas no setor habitacional, deve ser apoiada e incentivada, e nesse sentido, não se pode esquecer, pelo exposto, da mobilização das iniciativas do próprio povo. Em outros países, como por exemplo o Peru, técnicos (3) em problemas habitacionais da ONU estudando as "barriadas" aconselharam o aproveitamento das iniciativas do povo, não só por serem casas de custo nitidamente inferior às construídas comercialmente, como pelo fato das moradias serem ocupadas desde o princípio de sua construção, daí por diante continuando na medida dos recursos disponíveis.

Recentemente essas idéias começam a ter aceitação entre nós. A Caixa Econômica Federal de Brasília (4) possue plano de financiamento com essa finalidade, baseando-se no fato de que "o modo mais prático de se aproveitar os poucos recursos públicos destinados a programas de habitação, conside-

rando-se a oferta e a demanda atuais - são os projetos de Ajuda Mútua, que permitem um número maior de beneficiários". A própria Caixa Econômica reconhece que "se o processo de Ajuda Mútua não é mais prático, pelo menos é o mais realista, sendo em alguns casos o único possível".

Esse plano consta de um financiamento de Cr$ 4.000,00 para compra de material de construção, reembolsável em 15 anos com juros de 6 % a 8 % ao ano, podendo participar do projeto aqueles que possuam uma escritura, termo de ocupação ou compromisso de compra do lote, renda familiar de 1 a 3 salários mínimos e disponibilidade de tempo de pelo menos 8 horas semanais.

Esse projeto nos pareceu mais realista que o proposto recentemente pela Secretaria do Bem Estar Social e pela Cohab de São Paulo, com o Projeto Mutirão (5). Nesse caso, a Secretaria exige o terreno quitado, para que o interessado seja beneficiado com o auxílio de financiamento de material no valor de Cr$6.000,00 a Cr$8.000,00, além da assistência técnica para construção. Ora, como vimos, assim que o terreno é comprado, isto é, as primeiras prestações são saldadas, parte da casa já é iniciada, e com a exigência do terreno quitado, a solução do problema abrigo é postergada.

Em recente reunião - 1º Simpósio Nacional da Cohabs, foi a

nunciado projeto impacto afim de acelerar a oferta de casas para populações de renda baixa. No mesmo Simpósio, o engenheiro Nelson Jorge, do Departamento Municipal de Habitação de Porto Alegre, pronunciou-se a respeito do problema: "em 10 anos, devido ao acelerado processo de urbanização, 50 % das cidades brasileiras serão constituidas de favelas, caso não se adotem providencias desde já". O engenheiro Nelson Jorge refere-se igualmente ao tipo de população recém-chegada de área rural, vivendo de "bicos" ou então de sub-empregos instáveis e mal pagos, difíceis de serem enquadrados dentro de um esquema habitacional" (6).

Para finalizar, lembramos a definição de habitação proposta em Seminário realizado em Manchestar, em 1968, sobre problemas de habitação pela Town and Country Summer School: "Habitação deve ser entendida como relacionada à produção de um abrigo adequado do ponto de vista climático, social e econômico, dotada de facilidades e serviços comunitários, e a um preço que tanto a sociedade global como as pessoas que aí vivem possam pagar" (7).

Como dissemos anteriormente, não nos propuzemos neste trabalho a fazer recomendações para ação. Nosso objetivo foi mais o de fornecer um retrato da situação habitacional atual das classes de renda baixa em São Paulo, e das soluções utilizadas por essas populações para resolverem seus

problemas de abrigo nas condições presentes.

São Paulo entretanto, continua atraindo massas de imigrantes, em busca de melhores condições de vida, e a necessidade de abrigar essas levas, é um problema do presente. De outro lado, o planejamento urbano de uma metrópole, a longo prazo, não permite que a cidade vá se estendendo cada vez mais, encarecendo os serviços de infra-estrutura e criando uma imensa quantidade de casinhas facilmente transformáveis em imensas favelas. As soluções de habitações coletivas que fatalmente serão adotadas só poderão ser apreciadas e sustentadas por essas populações, se forem paralelas às mudanças na organização social e econômica dessas faixas de população. Em outras palavras, "habitações melhores", representando valores derivados de sociedades mais desenvolvidasm serão apreciados e mantidos somente se investimentos apropriados forem feitos na capacidade produtiva desses grupos, envolvendo drásticas mudanças em seu modo de vida tracional e em sua organização sócio-econômica.

REFERÊNCIAS:

(1) - Na pesquisa por nós efetuada, a renda média da população é de Cr$ 698,71, isto é, 2 salários mínimos

(2) - Verificamos na pesquisa efetuada que em média, esses lotes possuem área de aproximadamente 200 m^2, isto é, 192,98 m^2

(3) - Turner, John - Uncontrolled urban Settlement; problema and policies. (estudo feito para a United Nations, Centre for Housing, Building and Planning) - 1966

(4) - Projeto de Ajuda Mútua, Caixa Econômica Federal de Brasília

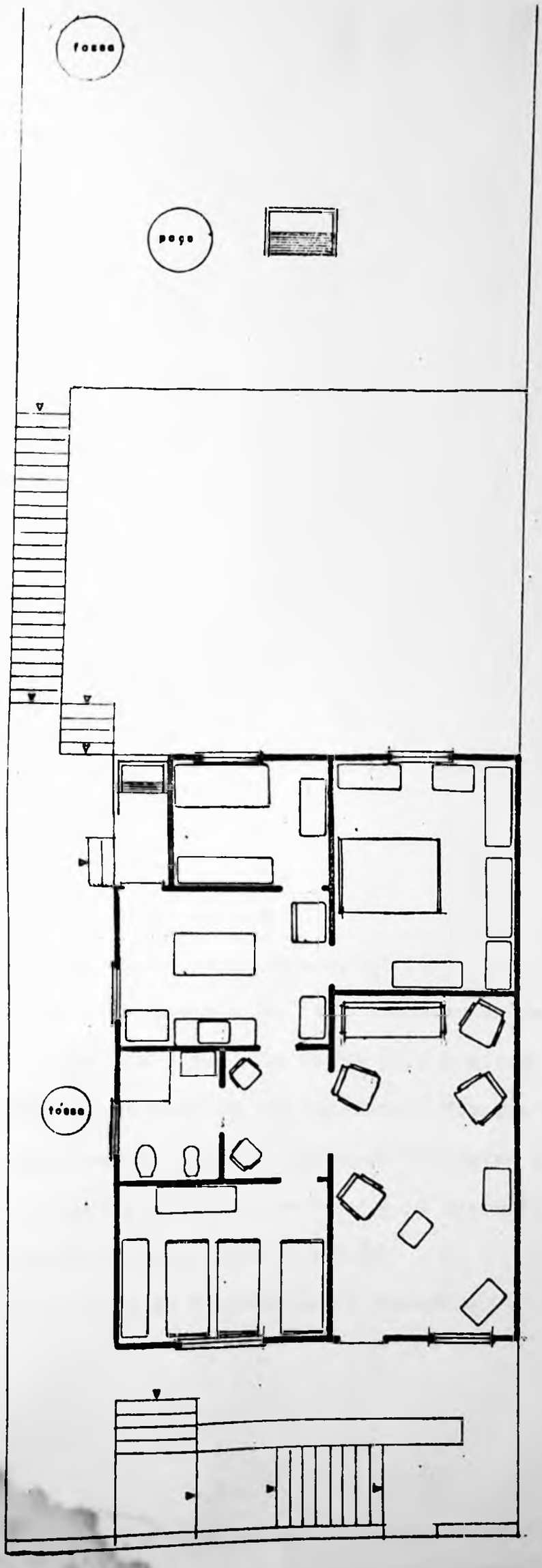
(5) - Mutirão Ajudará a Construir Casa. in O Estado de São Paulo, Dezembro de 1972

(6) - BNH revela impacto que aumenta a venda. in O Estado de São Paulo. 13/12/72

(7) - Huszar, Lazlo - Estratégia para o programa habitacional de populações sub-desenvolvidas. Conferência proferida em Manchester da Town and Coutry Summer Scholl

APÊNDICE

EXEMPLOS DE ALGUMAS PLANTAS DA PESQUISA "HABITAÇÃO POPULAR PAULISTANA"



Nº 166

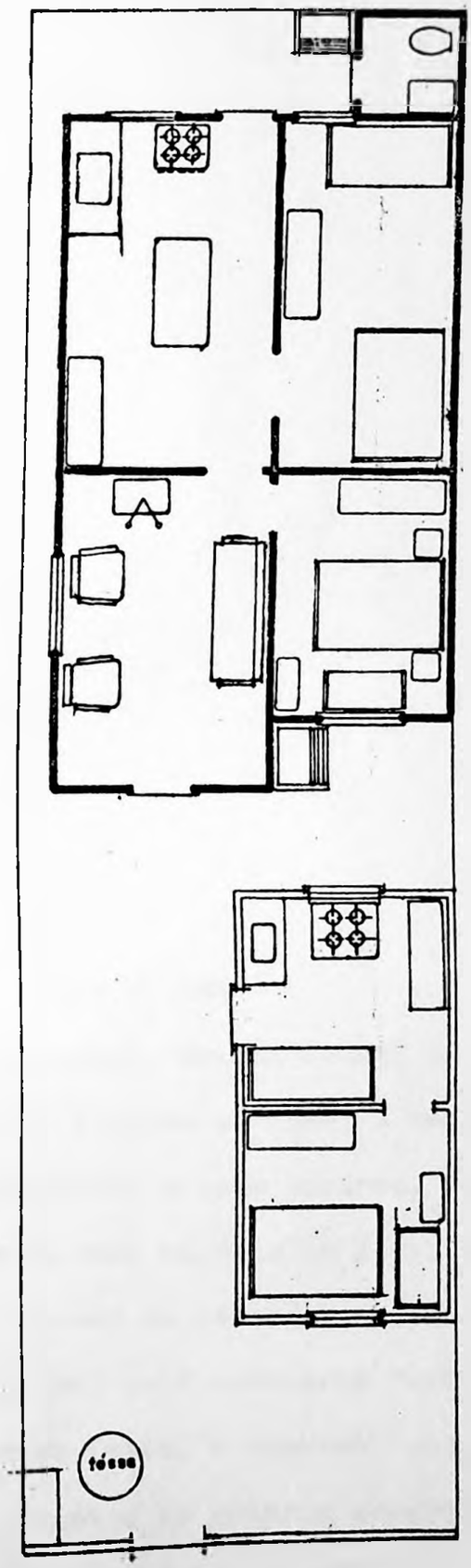
Questionário Nº 166

Jardim Monte Azul. Rua G, nº 16

Comprou o terreno em 1961 e construiu em 1962, fez a construção com o auxílio da família e ainda não terminou até hoje; fez a casa em várias fases. Não gostaria de mudar para apartamento pois as crianças "ficariam presas". Está fazendo horta, cuida do jardim, e já ouviu falar no BNH.

Renda Familiar: Cr$ 1.300,00

Profissão do Proprietário: Mecânico



Nº 188

esc: 1:100

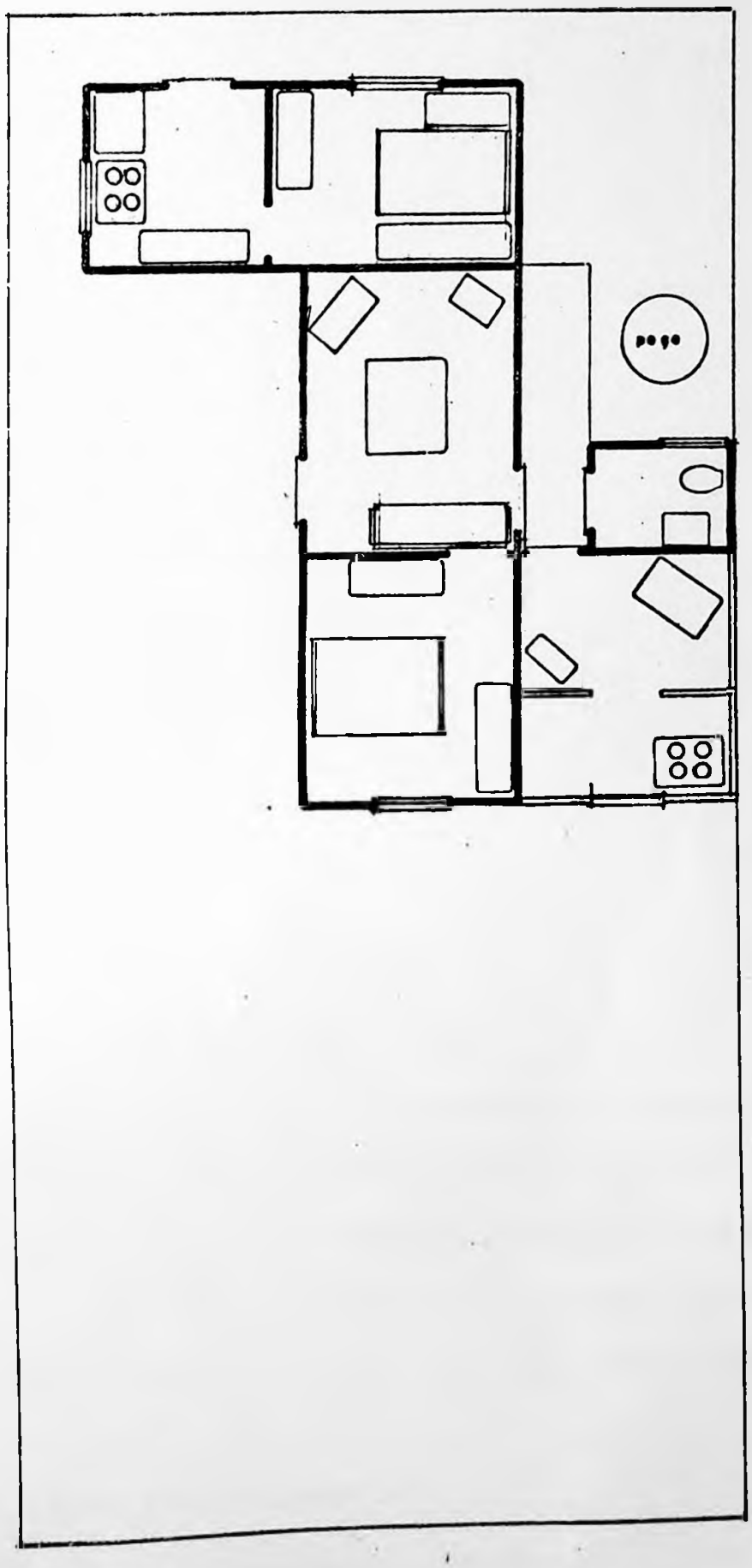
Questionário Nº 188

Vila Paranaguá. Rua do Prado, 78

Comprou o terreno em 1965, e iniciou a construção no mesmo ano; construiu a casa sozinho. Moram na casa 6 pessoas, havendo mais uma moradia no lote, alugada para estranhos à família. Apesar de pensar em mudar, não gostaria de ir para apartamento, pois considera "sem liberdade". Casa construída em duas fases, a segunda fase para aluguel. Não possue horta, plantas ou animais domésticos, e não cuida do jardim. Não ouviu falar no BNH.

Renda Familiar: Cr$ 450,00

Profissão do Proprietário: Gráfico



N° 199

esc: 1:100

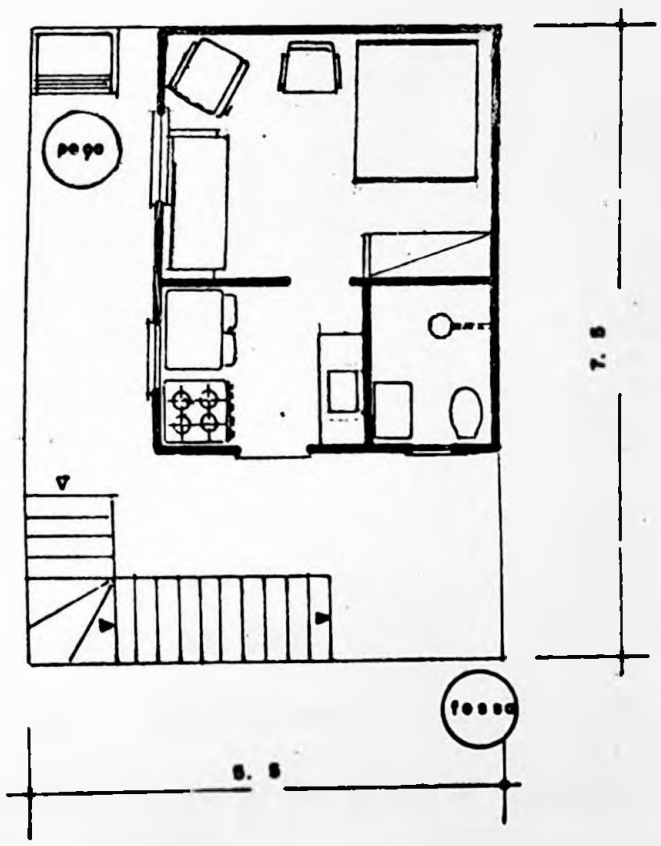
Questionário Nº 199

Jardim Lúcia. Rua Seis, nº 9

Comprou o terreno em 1951 e começou a construção no mesmo ano. Fez a casa em 6 meses, e em 2 fases. Possue plantas e animais domésticos e cuida do jardim. Já ouviu falar no BNH mas não gostaria de morar em apartamento, pois gosta de casa térrea. Os dois cômodos de trás, foram cedidos para a filha do casal.

Renda Familiar: Cr$ 900,00

Profissão do Proprietário: Motorista



Nº 399

esc: 1:100

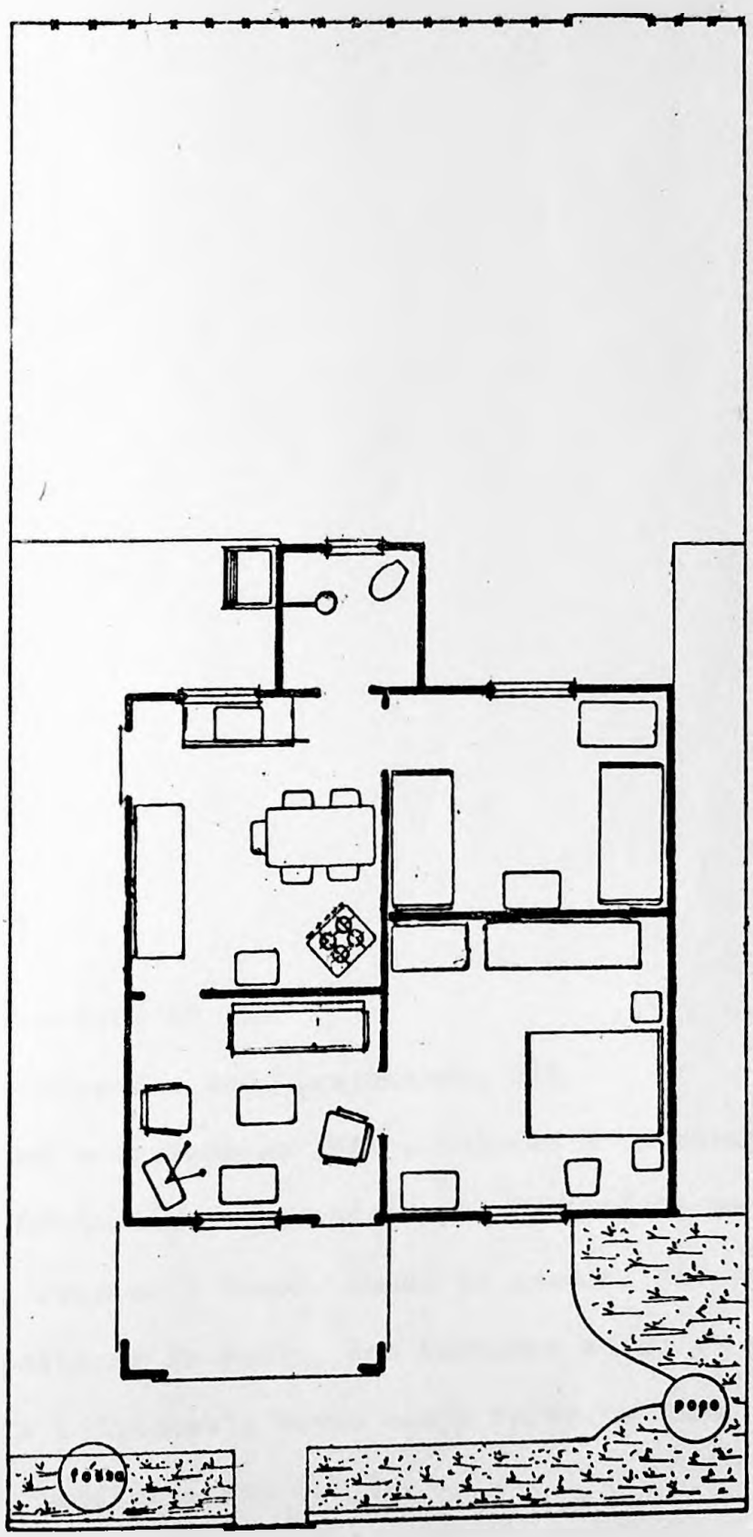
Questionário Nº 399

Vila Edo. Rua Eliane Bauer, 7

Comprou o terreno em 1961 e iniciou a construção no mesmo ano. Auxiliado na construção pela esposa. Casa feita em uma só fase. Mora na case apenas o casal, que embora pensando em mudar por acher a case pequena não gostaria de ir para apartamento. Não possuem horta, plantas ou animais domésticos, nem tampouco quintal. Não ouviu falar no BNH.

Renda Familiar: Cr$ 450,00

Profissão do Proprietário: Sapateiro



Nº 462

esc: 1:100

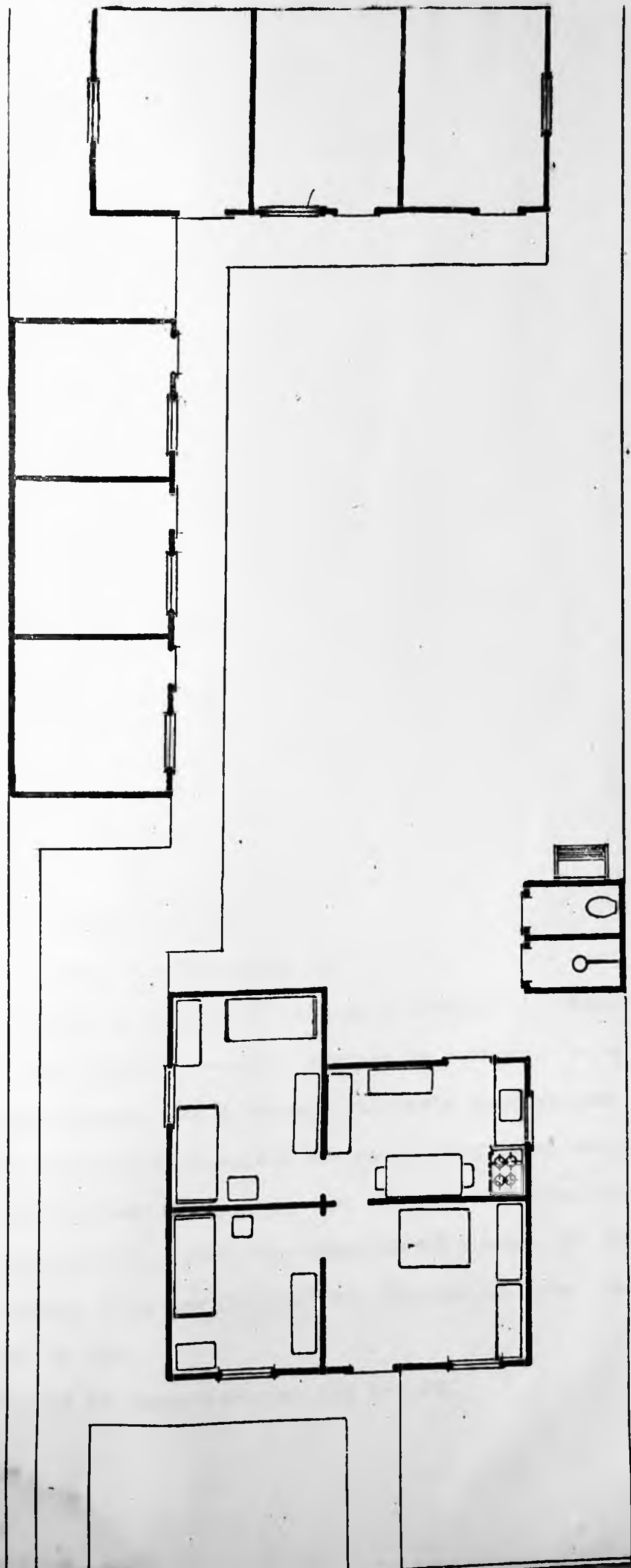
Questionário Nº 462

Vila Penteado. Rua Pirajussara, 265

Comprou o terreno em 1947 e iniciou a construção no mesmo ano. Contratou um pedreiro para auxiliá-lo na construção. Fez a casa em 3 fases. Cuida do jardim, tem horta, plantas. Não gostaria de mudar, nem tampouco morar em apartamento, devido a "altura". Nunca ouviu falar no BNH.

Renda Familiar: Cr$ 650,00

Profissão do Proprietário: Eletricista



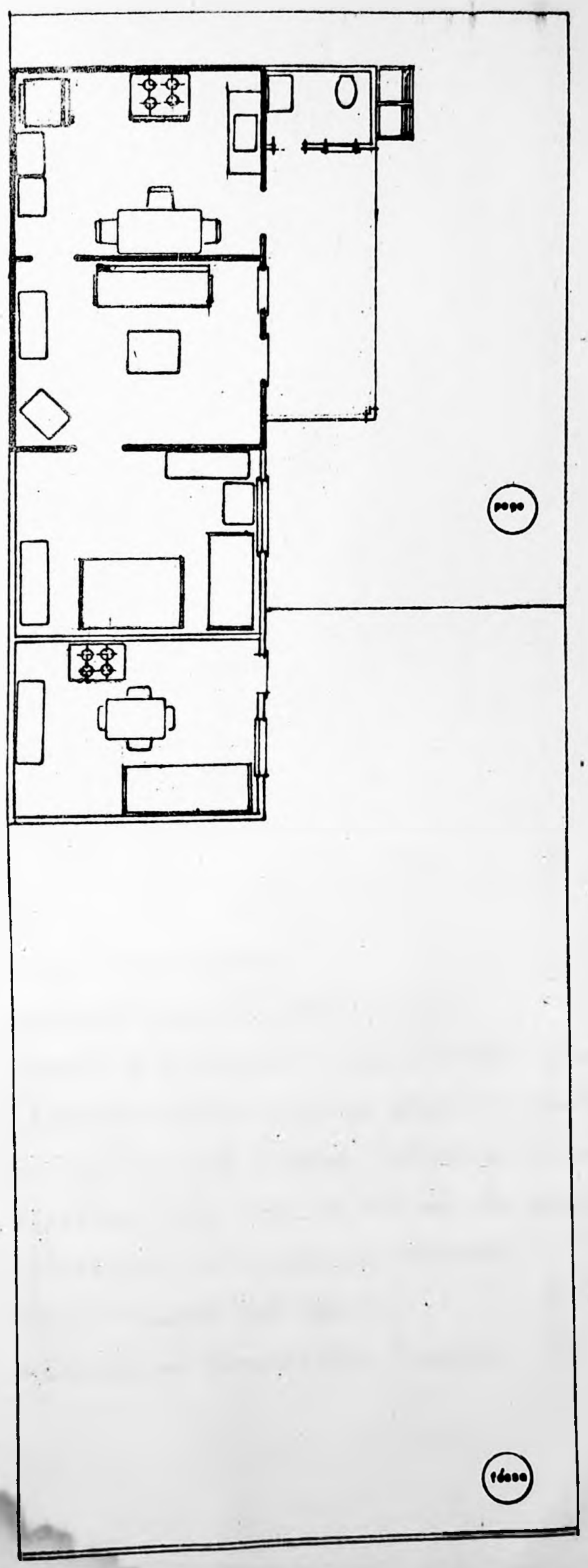
N° 647

Questionário Nº 647

Vila Gea. Rua Toninhas, 365

Adquiriu o terreno há 20 anos e iniciou a construção no mesmo ano (1951), usando o sistema de mutirão. Fez a casa em uma só fase, com 6 cômodos separados para alugar. Gostaria de mudar se conseguisse bom preço pela casa, mas não gostaria de viver em apartamento. Não possue horta, plantas ou animais domésticos. Não trabalha há 6 anos, em virtude de doença. Vive dos aluguéis dos cômodos no lote. Não ouviu falar do BNH.

Recebe de Aposentadoria: Cr$ 158,00



Nº 843

esc: 1:100

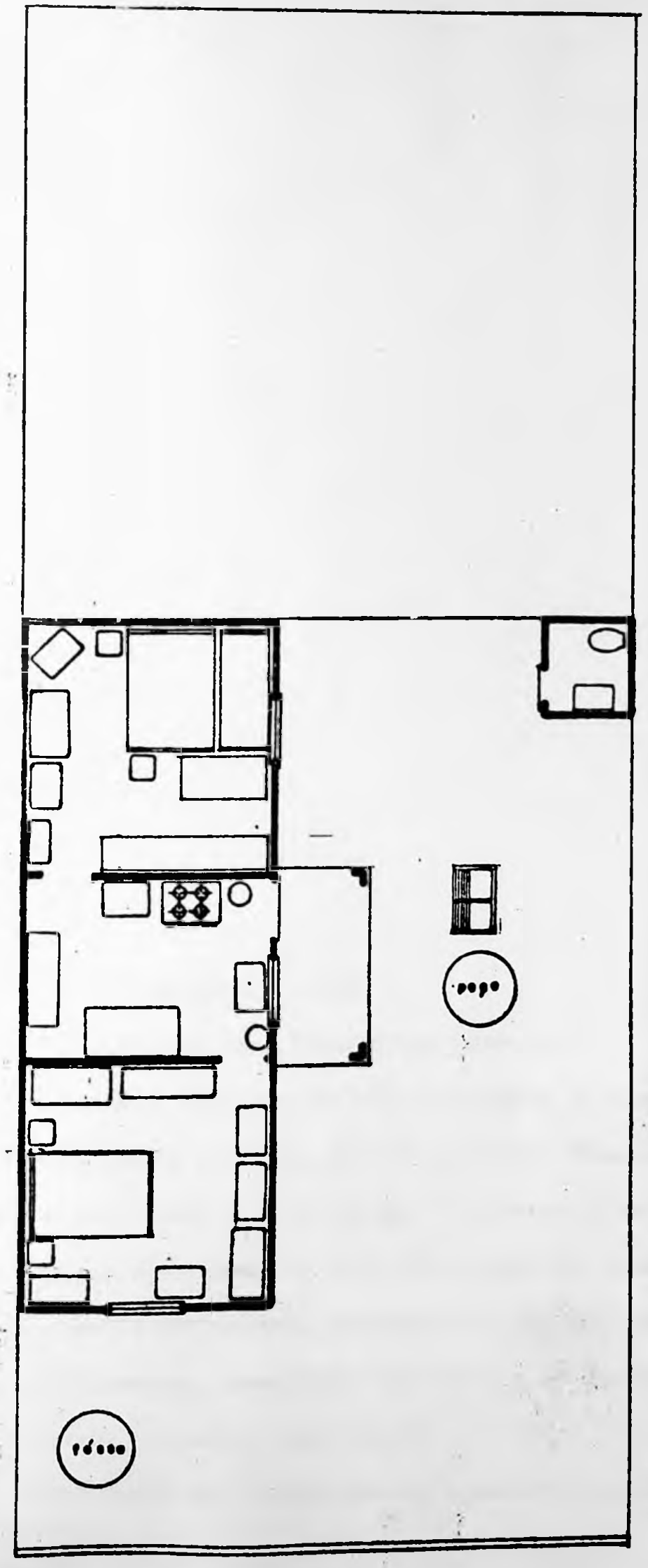
Questionário Nº 843

Vila São Francisco. Rua 3, nº 8

Comprou o terreno há 9 anos e iniciou a construção nesse mesmo ano (1962). A mulher ajudou na construção da casa, que foi feita em 2 fases. Tem horta, plantas e animais domésticos, ouviu falar do BNH mas não gosteria de morar em apartamento por considerar "fechado".

Renda Familiar: Cr$ 380,00

Profissão do Proprietário: Prensista



N º 1.000

esc: 1:100

Questionário Nº 1.000

Vila Nilva. Rua Betia Paia Lema, 19

Ganhou o terreno em 1950 e iniciou a construção em 1951. Construiu sozinho, em uma só fase. Moram na casa nove pessoas, casal e 7 crianças. O terreno pertence ao pai - quer mudar para terreno seu. Não cuida do jardim nem tem horta, plantas ou animais domésticos. Não gostaria de morar em apartamento, considera "abafado". Já ouviu falar no BNH.

Renda Familiar: Cr$ 320,00

Profissão do Proprietário: Ajudante de Caminhão

ÍNDICE: