

Departamento de Geografia

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas

Universidade de São Paulo

OS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS NO DISTRITO DO JARAGUÁ (SP):
MORADIA E ESPECULAÇÃO.

Sandra de Castro Pereira

São Paulo, 2005

Departamento de Geografia

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas

Universidade de São Paulo

OS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS NO DISTRITO DO JARAGUÁ (SP):
MORADIA E ESPECULAÇÃO.

Sandra de Castro Pereira

**Dissertação de Mestrado desenvolvida
no programa de pós-graduação em geografia humana,
sob a orientação da professora Glória da Anunciação Alves**

São Paulo, 2005

Meus agradecimentos

- ✓ à professora Glória da Anunciação Alves pela oportunidade e confiança e cuidadosa orientação;
- ✓ à todos meus colegas do grupo de estudos pelo apoio e discussões, em especial Maria Ângela Gomes Rama, Wilson Forti, Ana Trivelato e Emerson Ribeiro que me acompanharam desde o início deste trabalho;
- ✓ às pessoas que colaboraram com informações e materiais de suma importância para o desenvolvimento desse trabalho;
- ✓ às professoras Landara Alves Mendes e Bernadete Oliveira, por me iniciarem no mundo da pesquisa e pelo incentivo sempre presente;
- ✓ à todos amigos que, de diversas formas, contribuíram na realização deste trabalho;

Um agradecimento especial

- ✓ à minha família pela paciência e pelo apoio: à minha mãe, Maria de Castro e Silva, grande mulher, que sozinha, lutou para conseguir educar, da melhor forma possível, seus quatro filhos; aos meus irmãos Marisa, Marivaldo, Fábio e Paulo Sérgio, que apesar de todas as dificuldades da vida, conseguiram vencer e mostrar seu potencial sem esquecer suas raízes.
- ✓ à Sonia Lima, José Roberto Vallerio e seus filhos Pamela, Bradley e Brian, pelo apoio, amizade e lição de vida.
- ✓ Por fim agradeço a Deus e aos Orixás.

“Equilibrado num barranco um cômodo, mal acabado e sujo,
porém, seu único lar, seu bem e seu refúgio.
Um cheiro horrível de esgoto no quintal,
por cima ou por baixo, se chover será fatal.
Um pedaço do inferno, aqui é onde eu estou.
Até o IBGE passou aqui e nunca mais voltou.
Numerou os barracos, fez uma pá de perguntas.
Logo depois esqueceram, filhos...!”

Racionais Mc's, *O homem na estrada.*

Os Loteamentos Clandestinos no Distrito do Jaraguá (SP): moradia e especulação.

Resumo

A produção e a reprodução dos espaços periféricos da cidade de São Paulo são organizadas e realizadas dentro da lógica capitalista, caracterizada por uma permanente especulação imobiliária fortalecida pelo déficit habitacional e pela necessidade de moradia, bem como pelo sonho da casa própria. As escassas políticas públicas de habitação voltadas para as classes menos favorecidas, juntamente com o oportunismo de algumas pessoas, geram uma ocupação periférica marcada pela presença de loteamentos clandestinos e irregulares, como o que acontece no Distrito do Jaraguá, região noroeste da cidade de São Paulo. Nesse distrito, destaca-se nessa atividade, a Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo (ATSTSP), coordenada por um atual vereador da mesma cidade e que deve em grande parte, sua eleição ao cargo executivo, aos associados da Associação, que depositaram seus votos como agradecimento, por ter conseguido comprar um lote, ou por ter a esperança de consegui-lo. Quando o Estado não cumpre seu compromisso em relação à habitação, abre um precedente para a formação de associações que fazem uso da necessidade da população para conseguir vantagens políticas e econômicas.

Palavras - Chaves: loteamentos periféricos, especulação imobiliária, habitação, associação, expansão urbana.

The clandestine land division in the district of Jaraguá (SP): dwelling and speculation.

Abstract

The production and the reproduction of the outlying spaces of the city of São Paulo are organized and accomplished inside of the capitalist logic, characterized by a permanent real state speculation strengthened by the habitation deficit and for the dwelling need, as well as for the dream of the own house. The scarce public politics of habitation directed to the less favored classes, together with the opportunism of some people, generate an outlying occupation characterized by the presence of clandestine and irregular territory division, as what it happens in the District of Jaraguá, northwest area of São Paulo city. In that district the Association of the Workers Without Earth of the State of São Paulo (ATSTSP) stands out in that activity, coordinated by a current political representant of the same city and that it largely owes, its election to the executive position, to the associated of the Association, that they deposit its votes as gratefulness, for having gotten to buy a lot, or for having the hope of getting it. When the State doesn't execute its commitment in relation to the habitation, he opens a precedent for the formation of associations that makes use of population's need to get political and economic advantages.

Key-Words: outlying land division, immovable speculations, habitation, association, urban expansion

Índice

Introdução	1
1. Alguns aspectos da reprodução do espaço na cidade de São Paulo	8
1.1. O crescimento da cidade de São Paulo, a especulação imobiliária e a moradia	9
1.2. A (re)produção do espaço no Distrito do Jaraguá	20
1.3. As Políticas Públicas de Habitação	33
1.3.1. Políticas Públicas de Habitação no Município de São Paulo	39
2. Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo: a especulação e o sonho da casa própria	46
2.1. Os movimentos sociais urbanos por moradia	46
2.2. A Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo	54
3. O Conjunto Residencial Bandeirantes: a propriedade privada e a apropriação do espaço	73
3.1. O Residencial Bandeirantes: da irregularidade a normatização	73
3.2. O Conjunto Residencial Bandeirantes: a relação entre os moradores e a Associação do Conjunto Residencial Bandeirantes	83
Considerações Finais	96
Bibliografia	98
Anexo	105

Introdução

A presente dissertação enfoca a problemática habitacional, relacionando-a à ocupação do Distrito do Jaraguá, que tem como principal elemento ativo a Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo (ATSTSP).

Para tanto, realizou-se uma análise da expansão urbana da cidade de São Paulo, para entender quando a ocupação no Distrito do Jaraguá passa a fazer parte de uma estratégia. Também efetuou - se um estudo sobre as políticas de habitações públicas, para melhor compreensão do déficit habitacional, da ideologia da casa própria, e do papel dos movimentos sociais por moradia, entendendo - se assim, o contexto em que surgiu a Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo.

O interesse pelo tema originou - se de minha vivência. Meus pais são baianos e migraram para Brasília em 1978, onde moraram em favelas e tiveram quatro filhos. Em busca de uma vida melhor, mudaram - se para São Paulo em 1982.

Chegando em São Paulo, compraram um terreno no Distrito de Pirituba, à margem da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, uma das principais vias desse distrito, e próximo à marginal Tietê. Era uma área grande, onde havia apenas um barraco. Sua comercialização ocorreu de forma ilegal, uma vez que meus pais e o antigo proprietário não sabiam quem era o verdadeiro proprietário da área em questão.

Meu pai era pedreiro e, naquela época, em Pirituba, havia uma grande demanda por seus de serviços. Para ajudá-lo no trabalho, chamou alguns de seus parentes da Bahia. Com o tempo, meu pai foi vendendo pedaços do terreno para seus parentes, tudo feito de forma ilegal, sem nenhum tipo de documento, apenas um acordo verbal, e o resultado disso foi a formação de uma favela. Aos poucos as famílias foram se estruturando e os barracos de madeira foram trocados por casas de alvenarias (de vários tamanhos, algumas assobradadas). Os moradores conseguiram a canalização do esgoto e a construção de calçadas, possibilitando, assim, o surgimento de alguns tipos de comércio. A permanência dessas pessoas nesse local possibilitou uma valorização do mesmo, pois o fato de não pagarem

aluguel permitiu-lhes a aplicar sua pequena renda na melhoria de sua própria casa.

Essa melhoria e a conseqüente valorização da área despertaram a atenção das pessoas que por ali passavam, fazendo com que aparecessem supostos donos do terreno pedindo para que os moradores dele se retirassem, e ameaçando derrubar tudo. Os moradores sempre resistiam e exigiam que os supostos donos mostrassem os documentos do terreno. Como eles não os possuíam, acabavam desistindo do pleito.

No entanto, em 1993, apareceu um advogado com um pedido de reintegração de posse. Os moradores não aceitaram a situação e foram em busca de informações. Com o correr do processo, em meados de 1997, houve a citação das famílias que moram na área (aproximadamente 40 famílias). Todos se desesperaram e cada um, de acordo com sua situação financeira, procurou um advogado para se defender.

Algumas famílias contrataram serviço particular de advocacia, outras, que não tinham dinheiro para isso, foram até a igreja católica local e pediram ajuda. A igreja solicitou os serviços do advogado Marcos Zerbini para atender essas famílias. Minha mãe já o conhecia da Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo (ATSTSP) e resolveu ser defendida por ele junto com as demais famílias. Na ocasião, meu irmão cursava direito na Faculdade do Largo do São Francisco e, ali, todos informaram que havia condições de tentar o argumento do usucapião. Minha mãe levou a sugestão ao Dr. Marcos Zerbini, que defendeu que a melhor opção seria negociar a compra da área em questão, mesmo sabendo que uma grande parcela das famílias não teria condições de efetuar a compra da área onde se localizava sua casa. Descontente, minha mãe dispensou os serviços do Dr. Zerbini e passou a ser defendida por um advogado amigo de meu irmão.

Posteriormente, Dr. Marcos Zerbini passou o caso para os advogados da ATSTSP e o processo ainda está em julgamento, tendo a última audiência ocorrido em abril de 2005.

O contato de minha família com a ATSTSP ocorreu também de outra forma. Em 1996 meus pais se separaram e meu pai construiu um barraco (pequeno, com

goteiras, e onde a presença de ratos, baratas e escorpiões era constante) para minha mãe morar conosco. Ela sempre trabalhou, inicialmente fazendo faxina e, posteriormente, num emprego na indústria Melhoramentos, onde trabalhava no período noturno e fazia horas extras. Desde pequenos, eu e meu irmão trabalhávamos (como feirante, abrindo jornal, faxineira e vendedora), com o objetivo de conseguirmos comprar um terreno e construir uma casa, pois havia a preocupação de um dia termos que sair de Pirituba.

Em 1990, conseguimos efetuar a compra do terreno por meio da ATSTSP. O terreno fica na 10ª área, no Distrito do Jaraguá, entre o Parque Estadual do Jaraguá e a Rodovia dos Bandeirantes. A construção da casa foi realizada aos poucos, dentro dos limites financeiros. Após a construção, concluímos que não compensaria sair de Pirituba para morar no Jaraguá, uma vez que estudávamos e trabalhávamos em Pirituba e não tínhamos gastos com transporte. Se mudássemos para o Jaraguá haveria um gasto extra com transporte, além do perigo que representaria para nós, pois não havia iluminação e, para chegar ao ponto de ônibus, teríamos que andar de 15 a 20 minutos no escuro, num percurso em que várias pessoas já haviam relatado roubos e estupros. Por isso, apesar das péssimas condições de moradia, resolvemos ficar em Pirituba.

Em 2000, com nossos esforços, conseguimos comprar outra casa, também no Jaraguá, só que em condições propícias para a mudança, pois havia toda a infraestrutura e transporte próximo (estação de trem e ônibus), e, assim mudamos para essa casa. O barraco de Pirituba foi cedido a um amigo de meu irmão morar com sua família, pois o mesmo não tinha condições de pagar aluguel, e a casa da 10ª área foi cedida a minha tia.

Várias pessoas de minha família e vários conhecidos conseguiram sua casa própria por meio da ATSTSP e, mesmo à distância, foi - me possível acompanhar o sofrimento e, em alguns casos, até mesmo, a humilhação dessas pessoas para conseguirem construir e/ ou entrar, (no caso em um apartamento), na propriedade posse do que elas pagaram, e a luta para conseguirem a infraestrutura básica. Além disso, ficava cada vez mais claro os benefícios que Marcos Zerbini extraía dessa Associação. Inicialmente, candidatou - se a Deputado Estadual, mas não foi

eleito. Em seguida, conseguiu eleger - se vereador da cidade de São Paulo, tendo como base eleitoral os associados da ATSTSP.

Morando no Jaraguá, consegui observar a grande influência da ATSTSP. Nessa região, existem 6 áreas de loteamento no Distrito do Jaraguá e 13 no Distrito do Anhanguera todas em local de difícil acesso, o que dificulta a vida das pessoas que conseguem casa própria, mas têm que arcar com o ônus do transporte e com a falta de infra-estrutura.

Ao longo de minha vivência, sempre presenciei a busca por moradia de boas condições e, ao fazer o curso de geografia, fui capaz de perceber que o déficit habitacional faz parte do sistema capitalista que se desenvolve no país, e que esse déficit é usado para satisfazer interesses políticos e econômicos, relegando - se o aspecto social aos últimos lugares.

Várias histórias, como a relatada acima, e outras semelhantes ocorrem dentro do contexto do crescimento da cidade de São Paulo, pois envolvem migração de trabalhadores, formação de favelas, ocupação de áreas desocupadas, loteamentos, movimentos sociais e organizações ligadas a partidos políticos.

A cidade de São Paulo apresenta um espaço urbano fragmentado e segregado, resultante do processo de produção e de reprodução do modo de produção capitalista. Existe uma forte influência da atividade econômica capitalista e dos interesses políticos e particulares na organização da cidade. Esses dois elementos comandam, de certa forma, a sociedade (por meio de regras) e transformam a cidade, de acordo com as necessidades da classe dominante.

Para Lojkine (1981: 122),

Não considerar a urbanização como elemento-chave das relações de produção, reduzi-la ao domínio do “consumo”, do “não-trabalho”, ou a reprodução da força de trabalho - pela urbanização - a dispendio do trabalho vivo - na empresa - é, ao contrário, retomar um dos temas dominantes da ideologia burguesa segundo a qual só é “produtiva” a atividade de produção da mais valia. Ora, a nosso ver, as formas contraditórias do desenvolvimento urbano, do modo como são refletidas e acentuadas pela política estatal, são justamente a revelação do caráter ultrapassado da maneira capitalista de medir a rentabilidade social através apenas da acumulação do trabalho morto.

A cidade cresceu atendendo, principalmente, a lógica da especulação

imobiliária. Essa lógica foi uma das responsáveis pela expansão horizontal da cidade pois, por meio de vários mecanismos, expulsou certa parcela da população, da área urbana já consolidada, para as áreas periféricas.

Segundo Langenbuch (1971: 82),

Durante a década de 1890 a 1900, a cidade de São Paulo conheceu seu maior impulso evolutivo.

Trata-se de arruamentos isolados, completamente separados da cidade propriamente dita por áreas ainda não loteadas. É o caso de Santana, Vila Gomes Cardim, Vila Prudente, Ipiranga e Vila Cerqueira César, o povoado de Pinheiros e com a antiga freguesia de Nossa Senhora do Ó, porém em escala reduzida em ambos os casos.

A cidade de São Paulo possui várias áreas periféricas, que têm sua origem relacionada a um processo histórico marcado por um rápido crescimento, sob a égide do capitalismo e do lucro imediato. Um planejamento que privilegia a classe de maior poder aquisitivo que, juntamente com o poder público, destina à população de menor poder aquisitivo, áreas muito distantes das centralidades e com precária infra-estrutura, a exemplo do Distrito do Jaraguá. É importante ressaltar que o conceito de periferia se refere à distância da área central e/ ou do subcentro, independente do poder aquisitivo de quem a ocupa. Entretanto, o termo periferia, no caso brasileiro, é muito utilizado como expressão de áreas com pouca infra-estrutura e que concentram população com baixo poder aquisitivo.

Para Damiani (2004:85),

Somente considerando a interferência da lógica na realidade concreta, como estratégia, como sócio-lógica, é possível compreender essa outra dialética e estabelecer a passagem das contradições no espaço para aquelas do espaço. Observe-se que para além dos conflitos sociais, das diferenças sociais que persistem, se instauram, recobrimo-as e amplificando-as, as diferenças espaciais, de acesso à urbanização. Então temos um recorte de classe, remetido à idéia, neste exemplo de centro e periferia. Um proletário é, ao mesmo tempo, potencialmente, um morador da periferia. E centro e periferia levam à lógica dos conjuntos e subconjuntos, dos recortes espaciais, das segmentações, portanto, da interferência e da realização da lógica formal no terreno. E essas massas expulsas para as periferias têm de ser integradas; assim há, ao mesmo tempo, expulsão e tentativa de integração. Ainda mais, o processo, como um todo, não se resolve numa lógica formal, instrumental; produz-se centralidade, centralidade da periferia, e simultaneamente, a tentativa de seu controle, incluindo a metamorfose dos conteúdos da centralidade. (...) está se fazendo um movimento em direção à dialética do espaço.

O Distrito de Jaraguá situa-se na zona noroeste da cidade de São Paulo

(Figura 1) e tem sua ocupação ligada à função residencial (possibilitada pela infraestrutura de transporte), mais precisamente, moradia dos trabalhadores, que por falta de outras opções, tentam conseguir a casa própria ou a compra de um lote nas regiões mais distantes da cidade. Também se faz presente no Distrito do Jaraguá a modalidade de moradia por aluguel pois, por se tratar de uma região de difícil acesso, o valor do aluguel se torna menor. Além disso há grande quantidade de moradores que constroem um cômodo nos fundos do quintal para poder alugá-lo, completando, assim, a renda familiar.

A Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo (ATSTSP) é uma organização que visa facilitar o acesso à moradia para os trabalhadores. Ela é responsável por vários loteamentos nos Distritos de Jaraguá e Anhanguera. Utilizando - se da necessidade de moradia e/ou “sonho da casa própria”, leva uma grande parcela da população a contribuir para a manutenção da segregação e para a fragmentação do espaço pois, com sua ação, acaba reforçando a lógica especulativa.

Essa Associação surge durante o fortalecimento da representação dos movimentos sociais urbanos, mas as características dela assemelham - se mais às de uma empresa imobiliária do que às de um movimento social. Aliás, a hipótese aqui levantada é de que a ATSTSP utiliza a representação desses movimentos para comercializar seus lotes e fortalecer - se.

Para entender a estratégia da ATSTSP, desde a escolha do terreno, o loteamento da área, até o envolvimento dos associados, da construção da casa à luta por melhorias, analisou-se o Conjunto Residencial Bandeirantes, que é de responsabilidade dessa Associação e localiza-se no Distrito do Jaraguá. Para a realização desta análise, realizaram - se entrevistas com moradores e ex-moradores do residencial.

Figura 1

1. Alguns aspectos da reprodução do espaço na cidade de São Paulo.

As relações sociais produzem o espaço geográfico que, por sua vez, é ao mesmo tempo um dos elementos que interferem nas relações sociais que o constituem. Assim, as relações sociais são intrínsecas às relações espaciais, uma vez que o espaço é meio e produto da sociedade.

As diferentes necessidades (econômicas, sociais e culturais) que surgem a cada momento na sociedade resultam em constantes mudanças no espaço geográfico.

Para Santos (1982:38),

Os movimentos da totalidade social modificando as relações entre os componentes da sociedade, alteram os processos, incitam as novas funções. Do mesmo modo, as formas geográficas se alteram ou mudam de valor; e o espaço se modifica para atender às transformações da sociedade.

Segundo Carlos (1994), o urbano é resultado do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo como produção, distribuição, circulação e troca, mas também às determinações sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social. Assim, na discussão do espaço como produto social e histórico, faz-se necessário articular dois processos: o de produção e o de reprodução. O primeiro se refere ao processo específico, o segundo considera a acumulação de capital através de sua reprodução, permitindo apreender a divisão do trabalho em seu movimento.

O processo de reprodução não ocorre somente no econômico, mas também no social, uma vez que o modo de produção influencia e/ou exerce controle sobre o cotidiano das pessoas.

Para Alves (1999), a reprodução das relações sociais de produção só é possível através da prática social, pois esta se refere à reprodução dos elementos constitutivos de nossa sociedade.

A produção e a reprodução do espaço no Distrito do Jaraguá tiveram como principal elemento propulsor a ocupação por moradia. Para entender que processo

possibilitou essa ocupação, faz - se necessário realizar uma breve análise do crescimento da cidade de São Paulo, relacionando-o à questão habitacional.

1.1. O crescimento da cidade de São Paulo, a especulação imobiliária e a moradia.

O entendimento do processo de produção da paisagem periférica¹ passa pela análise de toda a cidade, ou seja, o processo de produção e reprodução da totalidade (centro e periferia) que, nesse caso, é a cidade.

Faz-se necessário esclarecer a definição de periferia que norteou este trabalho. Ao diferenciar subúrbio de periferia, Martins (2001:78) deixa claro a precariedade da infra-estrutura e a presença forte da especulação imobiliária na periferia.

Há uma distinção espacial importante entre subúrbio e periferia. No subúrbio, mesmo na fase já alcançada pela industrialização e pelos loteamentos de terrenos para moradias operárias, os lotes eram grandes, as casas tinham espaço para o grande quintal, um remanescente do rural que permanecia no urbano: fruteiras, hortas, galinheiros, fornos de pão e broa, jardins, muitas flores e um certo suave perfume suburbano. A periferia já é o produto da especulação imobiliária, ruas estreitas, calçadas estreitas, falta de praças, terrenos minúsculos, casa ocupando na precariedade de seus cômodos todo o reduzido espaço disponível para a construção, falta de plantas, muita sujeira e fedor.

A periferia é o contrário do subúrbio. A periferia é a vitória da renda da terra sobre a cidade e a urbanização, é um dos fatores do atraso do próprio capitalismo.(...). A periferia é a designação dos espaços caracterizados pela urbanização patológica, pela negação do propriamente urbano de um modo de habitar e viver urbanos.

São exatamente essas características da periferia que são encontradas no Jaraguá, pois a produção desse espaço esteve e está ligada ao conjunto de fatores onde se destacam os crescimentos horizontais da cidade, a especulação imobiliária e a problemática da habitação.

A moradia, seja na área central ou na periférica, destinada para trabalhadores, sempre representou um problema para a sociedade. O mercado

¹ Paisagem periférica, neste momento, refere-se à paisagem formada nas áreas periféricas e que é marcada pela presença de favelas, autoconstruções e construções semi-acabadas, e também pelo ritmo de vida da população que dá movimento a essa paisagem.

imobiliário, apoiado pelo Estado, é responsável pela segregação, fragmentação e hierarquização do espaço, o que é tido como uma mercadoria rara, principalmente quando localizado em área já urbanizada. É o que acontece nas áreas centrais.

No início da industrialização, a alternativa de moradia mais utilizada era o cortiço, caracterizado por ser uma moradia coletiva. O cortiço é uma das formas de habitação mais antigas da cidade de São Paulo. É, em sua maioria, altamente rentável para o proprietário e de péssima qualidade para os moradores, que se sujeitam a precárias condições de moradia e à falta de privacidade, para poderem ficar próximos a seus empregos.

Em seu estudo sobre a problemática da habitação relacionada a trabalhadores, Engels (1984:50/51) já afirmava,

(...) que não pode existir sem falta de habitação uma sociedade em que a grande massa trabalhadora depende exclusivamente de um salário, ou seja, da soma de meios de vida necessários à sua existência e reprodução; na qual novos melhoramentos da maquinaria etc., deixam continuamente sem trabalho massas de operários; na qual violentas oscilações industriais, que regularmente retornam, condicionam desocupados e, por outro lado, empurram temporariamente para rua, sem trabalho, a grande massa dos operários; na qual os operários são maciçamente concentrados nas grandes cidades a um ritmo mais rápido que o do aparecimento de casas para si nas condições existentes, na qual, portanto, se têm sempre de encontrar inquilinos mesmo para os mais infames chiqueiros; na qual, finalmente, o proprietário da casa, na sua qualidade de capitalista, tem não só o direito mas também, em virtude da concorrência, de certo modo o dever de extrair da sua propriedade os preços de aluguel máximos, sem atender a nada. Numa sociedade assim, a falta de habitação não é nenhum acaso, é uma instituição necessária e, juntamente com as suas repercussões sobre a saúde, etc., só poderá ser eliminada quando toda a ordem social de que resulta for revolucionada pela base.

As péssimas condições de vida que sempre estiveram presentes nos cortiços começaram a representar um perigo para a saúde das classes mais abastadas que, com objetivo de solucionar esse problema, criaram as vilas operárias. Essas vilas foram ocupadas, mas não se conseguiu eliminar os cortiços², fato esse que já retratava o presente déficit habitacional na cidade de São Paulo.

Segundo Rodrigues, (1990:48),

E a preocupação com o saneamento marcava sempre as cidades. A vizinhança pobre, que morava em local infectado, favorecia a proliferação de epidemias e endemias, que pela proximidade podia ser transmissível aos moradores de outra classe social. A mortandade elevada com a gripe espanhola, que conduziu ao medo de novas epidemias de contaminação moral, incentivou a produção de casas “higiênicas” – as Vilas Operárias. Vilas operárias, tanto construídas pelas empresas para alugar a seus operários, como as construídas para serem alugadas aos operários qualificados de várias indústrias.

Para Kowarick (1979), com a intensificação da industrialização, o número de trabalhadores cresce rapidamente, ocorrendo um aumento do fluxo migratório, o que favorece o fortalecimento da pressão sobre a oferta de habitações populares, resultando na valorização dos terrenos fabris e residenciais. Assim, as construções das vilas operárias não se tornaram muito interessantes para as empresas, que preferiram dar outros destinos mais lucrativos às áreas imobiliárias situadas nos arredores de seus estabelecimentos.

Além do aluguel dos cortiços, outra alternativa encontrada para amenizar o problema da habitação foi o aluguel de casas. No início do século XX, predominavam na metrópole paulista, as moradias por aluguel localizadas no centro da cidade, por ficarem próximas às áreas de trabalho e serviço, o que facilitava o acesso e diminuía o gasto com transporte.

Segundo Seabra e Rodrigues (1986), na cidade de São Paulo, até 1920, 80% dos prédios eram ocupados por inquilinos e, até a década de 50, o aluguel era a modalidade quantitativamente mais importante para a habitação da classe trabalhadora. A casa própria só se tornará habitação dominante a partir da década de 60.

Entretanto, a partir dos anos 40, por meio das medidas de restrições ao crédito, com a desvalorização do capital de empréstimo destinado à habitação e com a Lei do Inquilinato de 1950 (que ficou em vigor até 1964 e controlou o preço do aluguel, visando proteger o inquilino do despejo), tornou-se constante a venda de imóveis que antes eram alugados. Os proprietários vendiam seus prédios e casas para conseguirem retirar os inquilinos de suas propriedades, pois a

² Bonduki (1982:89), “A Lei nº 375 do Município de São Paulo, publicada em 1898, determina que “os cortiços infectos e insalubres não são permitidos e deverão ser demolidos ou reconstruídos de conformidade com o Padrão Municipal”

atividade de locação já não era muito lucrativa. Dessa forma, ser inquilino passou a ser motivo de insegurança e preocupação, e a questão da habitação transformou - se num grave problema para os trabalhadores.

Não conseguindo manter - se inquilinos, os trabalhadores procuraram alternativas de moradia. De acordo com Bonduki (1998), os trabalhadores despejados e os que não tinham condições de habitar casas próximas ao emprego passaram a ocupar terrenos baldios, construindo barracos com madeiras e outros materiais.

Diante dessa problemática do aluguel, das baixas condições de vida nos cortiços e das ocupações em terrenos baldios, criou - se a estratégia da casa própria que, aliada ao aumento dos impostos territoriais (o que levou os grandes proprietários a realizarem a comercialização das terras por meio de loteamentos) e ao crescimento da população (e a conseqüente necessidade de alojamento barato para aqueles desprovidos de recursos financeiros), formou o contexto que em parte justifica a expansão urbana para as áreas mais distantes do centro, as chamadas periferias.

Segundo Penteado (1958:08),

O desenvolvimento da área suburbana da capital paulista aparece-nos como um fenômeno recente e começou a esboçar-se principalmente após a Primeira Guerra Mundial, em virtude da influência exercida por vários fatores, dentre os quais destacamos: 1) o aumento dos impostos territoriais; 2) o crescimento da população da capital; 3) a expansão do parque industrial paulistano.

Para Santos (1990), a integração do território, a desarticulação das economias tradicionais, os novos papéis da circulação no processo produtivo, o desencadeamento de grandes correntes migratórias, paralelamente ao processo de concentração de renda, formam conjuntos de processos interligados que são responsáveis pelo crescimento metropolitano e trazem à cidade numerosas levas de habitantes do campo e de cidades menores que, sem opção, acabam se aglomerando nas periferias desprovidas de serviços.

Houve, nesse processo de reprodução espacial, a expansão dos loteamentos em áreas periféricas, destinados à classe trabalhadora, ou seja, a uma grande parcela da mão-de-obra necessária para fazer funcionar o sistema

econômico.

Segundo Oliveira (1978), a aquisição de terras era uma forma segura de se investir o capital acumulado e, posteriormente, ter-se a ampliação do mesmo. Assim, na cidade de São Paulo, a lógica da especulação imobiliária capitalista impôs, como alternativa ao problema da moradia, a ocupação das áreas mais periféricas.

Para David Harvey (1982:8), é o sistema capitalista que impõe uma divisão artificial entre o trabalhar e o viver dos trabalhadores.

A separação dos locais de trabalhar e de viver significa que a luta do trabalhador para controlar as condições de sua própria existência divide-se em duas lutas independentes. A primeira, localizada no local de trabalho, refere-se às condições de trabalho e à taxa de salário que oferece o poder aquisitivo para bens de consumo. A segunda luta, travada no local de viver, é contra formas secundárias de exploração e apropriação, representadas pelo capital mercantil, propriedade fundiária etc. Esta luta é sobre as condições de existência no local de residência e convivência.

A expansão da cidade foi norteadada pela lógica da propriedade privada, tendo, no espaço, um produto-mercadoria. A dispersão desordenada dessa expansão gerou o encarecimento dos serviços públicos, especialmente no que se refere ao calçamento e canalização de água e esgoto, que tinham um custo direto para os moradores. Além desses custos, ligados à infra-estrutura, existiam também os relacionados aos transportes.

O alto custo dos aluguéis na área central (fundamentado na infra-estrutura existente e, principalmente, na mobilidade e acessibilidade que essa área oferece), as péssimas condições de higiene nos cortiços, aliadas ao deslocamento de indústrias para as áreas periféricas, o avanço dos transportes ferroviários e, posteriormente, rodoviários, atrelados à especulação imobiliária, propiciaram a expansão espacial capitalista, desordenada e irregular, para as áreas periféricas da cidade de São Paulo.

Dessa forma, a função residencial do centro tornou-se muito pequena, se comparada à sua função econômica e financeira.

Em 1958, a pequena função residencial do centro já se confirmava. Müller (1958:125), ao falar sobre a área central de São Paulo da época, afirmava, que,

Pode-se apelar, também, para os aspectos funcionais. Em toda grande cidade, o centro costuma caracterizar-se por ser o setor vital, em que se desenvolvem as funções essenciais do organismo urbano.(...)

Daí a complexidade de suas funções: a comercial, a financeira, a administrativa, a da pequena indústria, a das profissões liberais e dos mais variados ofícios, a religiosidade e a de diversões.

Devido à valorização dos imóveis e ao elevado preço dos aluguéis, praticamente se excluem dessa área as residências, o comércio atacadista e os depósitos, as grandes instalações industriais, e, até mesmo, certas categorias de comércio varejista (sobretudo quando não se podem desenvolver à base de grandes lucros ou quando necessitam de extensas áreas para a exposição de seus produtos).

Outros fatores que levaram ao processo de deslocamento de várias funções da área central foram a violência, a poluição, o trânsito e a agitação. Esse deslocamento não só atingiu a área central como também as demais centralidades: segundo dados do IBGE de 2000, o número de domicílios vagos nas áreas centrais atingiu 420mil na Grande São Paulo e 254 mil na capital.

Segundo Meyer (2001:29),

(...) o crescimento urbano, sobretudo nas grandes cidades, foi conduzido pela expansão da mancha urbanizada através da reprodução contínua de conjuntos habitacionais periféricos, resultado da política habitacional envolvida com a oferta em grande escala e o conseqüente alastramento da moradia em territórios precários e distantes, iniciava-se o processo de dissolução das áreas centrais e a decadência do seu espaço público.

A dualidade centro–periferia passa a receber uma nova análise nas últimas décadas. Segundo Sposito (2001:88),

A grande capacidade de atração e de diferentes níveis de concentração que caracteriza a cidade contemporânea, pode ser analisada, também, pela sua contraposição, que se expressa através da observada dinâmica de extensão de seu tecido urbano. À concentração contrapõe-se um fenômeno expressivo de descentralização, como se a cidade continuamente se espraiasse indefinidamente no sentido de sua periferia, como forma de se diluir para se recompor em novas formas de concentração.

Esse processo de descentralização ocorre devido ao novo modelo produtivo das indústrias, ao crescimento da terceirização das atividades, às diferentes formas de assentamentos humanos (condomínios e grandes conjuntos habitacionais) e às novas estratégias de localização dos equipamentos de consumo de mercadorias e serviços.

Relacionando os assentamentos humanos dentro dessa nova análise da

dualidade centro–periferia, Caldeira (2000:254) afirma que

São Paulo é atualmente uma região metropolitana mais diversificada e complexa do que era há quinze anos, quando o modelo centro-periferia era suficiente para descrever seu padrão de segregação e desigualdade social. Uma combinação de processos causou sua transformação. Entre eles incluem-se a reversão do crescimento demográfico; a recessão econômica; a desindustrialização e a expansão das atividades terciárias; a melhoria da periferia combinada com o empobrecimento das camadas trabalhadoras; o deslocamento de parte das classes médias e alta para fora do centro; e a ampla difusão do medo do crime, que levou pessoas de todas as classes sociais a buscar formas mais seguras de moradia

Ainda dentro dessa análise, Caldeira (2000:259) afirma que

(...) áreas isoladas, não urbanizadas e distantes foram transformadas em espaços mais valorizados do que os tradicionais bairros centrais e com boa infra-estrutura. Essa mudança requereu a inversão dos valores que haviam prevalecido dos anos 40 até os 80, quando o centro era inequivocamente associado aos ricos e a periferia, aos pobres.

Com o objetivo de incentivar a (re)ocupação na área central e conseguir uma revalorização da mesma, começam a surgir vários programas para atender a empresas e certos grupos de moradores. Para fortalecer esse processo, o governo do Estado de São Paulo transferiu várias secretarias para essa área, além do poder municipal, que também transferiu para essa localidade o gabinete da Prefeitura.

Entre o final da década de 80 e o início da década 90 começa a se destacar a defesa de projetos habitacionais nas áreas centrais.

De acordo com Maricato (2001:140),

É altamente interessante promover o uso residencial no centro. Além dos aspectos já apontados de vencer a ociosidade e ao abandono, nas 24 horas do dia, as experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia. São eles que permitem deslançar uma reação em cadeia que incorpora financiamento e mercado. Além do mais, um eficiente programa de moradia no centro pode redirecionar o fluxo do assentamento residencial que, nas metrópoles brasileiras, se dirige às áreas ambientalmente frágeis e à periferia.

Para realizar a revalorização da área central de São Paulo, representantes da classe mais favorecida defendem uma política de não habitação para pessoas de baixo poder aquisitivo. E, por conseguinte, reafirmam a necessidade de se criar condições para a moradia de pessoas da classe média e de outras, que tenham

possibilidades de freqüentar locais criados para atendê-a, dando ao centro da cidade um aspecto de limpeza.

Em artigo escrito por Bonduki (1999:35) e publicado pela Associação Viva o Centro, afirma - se que,

Sempre que se fala em produzir habitação social nas áreas centrais, aparecem questionamentos apressados e preconceituosos: os terrenos são muito caros; não é possível construir habitação em massa na área consolidada da cidade; os pobres não podem morar junto dos mais ricos, do comércio e dos serviços; vai se desvalorizar toda a região. Afirma-se que os moradores em cortiços não teriam renda fixa, trabalho regular e estabilidade de moradia.

Os projetos de habitação nas áreas centrais visam um adensamento das áreas já consolidadas, o que abarcaria certa parcela da população e poderia, assim, diminuir a expansão horizontal da cidade e gastos com a ampliação da infra-estrutura; contudo, atendendo à lógica especulativa, optou-se pela expansão para as áreas periféricas.

Segundo Bonduki (1999:43),

Colocar em prática um programa de habitação social nas áreas centrais é fundamental para democratizar o acesso da população de baixa renda aos benefícios do Centro da cidade, com toda a potencialidade cultural e de recreação e serviços que a região oferecer. É uma alternativa que sob inúmeros pontos de vista e para todos os segmentos sociais melhora a cidade. No entanto, é tão forte a inércia e o preconceito segundo o qual aos pobres está reservada a periferia da cidade que apenas um amplo processo de discussão e divulgação das experiências e de luta e mobilização poderá reverter uma lógica que gera uma socialmente injusta e economicamente ineficaz segregação urbana.

O espaço encontrado no Distrito do Jaraguá é um produto da segregação urbana. Ele pode ser caracterizado como área de difícil acessibilidade, encontrando - se afastado da área central (o tempo de duração da viagem até o centro histórico de São Paulo é de, aproximadamente, uma hora e trinta minutos) e até mesmo do subcentro mais próximo (o tempo de duração da viagem até a Lapa é de, aproximadamente, quarenta minutos)³. Os transportes coletivos utilizados pela maioria dos moradores desse distrito são o ferroviário e o rodoviário. É importante também ressaltar que o valor empregado no uso do

³ Sem se considerar o tempo de espera nas estações ferroviárias e nos pontos de ônibus. A superlotação também é comum nos dois meios de transportes que servem à região.

transporte representa, para a maioria dos moradores, um grande ônus no salário⁴ mensal.

Para Seabra e Rodrigues (1986), a questão da habitação possui uma ampla ligação com a propriedade privada da terra e com a industrialização e urbanização espoliativas que têm ocorrido nas grandes metrópoles brasileiras. Grande parte da população é excluída dos benefícios urbanos e o processo de periferização das classes populares agrava - se cada vez mais, fortalecendo a segregação espacial.

Dessa forma, pode-se afirmar que a cidade de São Paulo cresceu tendo, como uma de suas principais características, uma extensa periferia ocupada pela classe trabalhadora, (com favelas, loteamentos irregulares ou clandestinos e conjuntos habitacionais do Estado e da Prefeitura). Geralmente, essas moradias encontram-se muito distantes do centro da cidade, locais integrados de vida urbana e de tudo que esta centralidade pode oferecer.

Segundo Damiani (1993:14),

A perda da cidade reaparece como tema, mas não necessariamente atrelada à pobreza material, à pobreza absoluta, na figura da ausência de serviços e equipamentos urbanos. Aparece, em última instância, como perda de fluidez da vida urbana, como perda da vida urbana propriamente, e de suas possibilidades.

O acesso à moradia e aos equipamentos de serviços coletivos é necessário, mas se não estiver atrelado à fácil mobilidade e acessibilidade, ao espaço de lazer, cultura e criação que a cidade oferece, não possibilitará a realização da vida urbana. Outro elemento importante para a realização da vida urbana é a participação no planejamento e organização da cidade.

Segundo Harvey (1982:8),

A força de trabalho necessita de espaço para viver. A terra é, portanto, uma condição de vida para a força de trabalho, da mesma maneira que é uma condição de produção para o capital. O sistema de propriedade privada que exclui o trabalho da terra como condição de produção também serve para excluir o trabalho da terra como condição de vida.

A moradia é uma necessidade humana indiscutível, mas só o acesso a ela

⁴ Apesar do vale transporte ser obrigação do empregador, este só diminui as despesas com o transporte para o trabalho, ficando o custo do transporte para lazer e para outros fins diretamente dependente do salário do trabalhador. É importante lembrar que uma grande parcela da população trabalha atualmente na informalidade, ou seja, não recebe nenhum tipo de auxílio transporte.

não resolve o problema da exploração do trabalho e nem o da desigualdade social.

Um exemplo que tipifica bem esse fato é a remoção de habitantes de uma favela para um Conjunto Habitacional⁵ (prática freqüente do poder público). A pessoa passa a ter um conforto maior mas, ao mesmo tempo, passa a ter um gasto maior, pois terá que pagar as parcelas da compra do apartamento, o condomínio, as contas de água, luz e gás, com o mesmo salário de quando vivia na favela. Não conseguindo se manter, a pessoa acaba vendendo seu apartamento a outra e comprando um barraco em outra favela. É necessário que a mudança seja estrutural (melhorar definitivamente a situação financeira, para que as pessoas consigam se manter e possam decidir onde e como morar dignamente) e não paliativa (mudar de lugar e não possibilitar uma melhor situação financeira).

Para Kowarik (1979), o problema habitacional deve ser equacionado tendo em vista dois processos interligados: a exploração do trabalho propriamente dita e a espoliação urbana.

Para Kowarik (1997:108),

(A espoliação urbana)... se refere a ausência ou precariedade de serviços de consumo coletivos que, conjuntamente com o acesso à terra se mostram socialmente necessários à reprodução urbana dos trabalhadores. A idéia aí contida é que não existe necessidade de ter acesso à água encanada ou a ruas pavimentadas, aulas de matemática, exames cardiológicos ou endoscópicos, mas se trata de uma construção histórica que decorre das lutas sociais e, portanto, transcende a uma lógica que seria imanente à expansão do capitalismo. Nesse sentido, a espoliação urbana só pode ser entendida como produção histórica que ao se alimentar de um sentimento coletivo de exclusão produz uma percepção de que algo - um bem material ou cultural - está faltando e é socialmente necessário.

A dificuldade em se adquirir uma moradia digna, sem o agravante do difícil acesso a uma centralidade, atinge grande parcela da população de São Paulo. Apesar de sua grande expressão, esse problema não conseguiu formar um

⁵ Entre os anos de 2003 e 2005, ocorreram, no distrito de Pirituba remoções de duas favelas, uma localizada na Av. Raimundo Pereira de Magalhães (Favela de Nassau) e outra na Av. Mutinga (Favela do Anastácio). Os moradores foram removidos para Conjuntos Habitacionais do Governo do Estado, localizados no Jaraguá e no Jardim Cantagalo.

sentimento de exclusão coletiva⁶, pois o ideal da propriedade privada leva as pessoas a lutarem (individual ou coletivamente) para conseguir sua propriedade mesmo que isso signifique um maior distanciamento de qualquer centralidade da cidade de São Paulo.

Segundo Harvey (1980:45),

Deveria ser auto-suficiente que assim como mudamos a forma espacial da cidade (por relocação de residências, vias de transporte, oportunidades de emprego, fontes de poluição etc) também mudamos o preço da acessibilidade e o custo de proximidade de qualquer moradia. Do mesmo modo, descobriríamos que esses preços e custos são funções de atitudes sociais da população e, como fatores psicológicos, desempenham um papel.

Para Harvey (1982:13), a ideologia da propriedade privada passa a ser inculcada no trabalhador da seguinte forma.

Conseqüentemente, a vulgarização da casa própria, individualizada, é vista como vantajosa para a classe capitalista porque ela estimula a fidelidade de pelo menos uma parte da classe operária ao princípio da propriedade privada, além de promover a ética de um “individualismo possessivo” bem como a fragmentação dessa “classe de habitação” constituída de inquilinos e proprietários. Isto dá a classe capitalista uma bem vinda alavanca ideológica a ser usada contra a propriedade pública e exigências de nacionalização, porque é fácil dar a esta a aparência de que elas pretendem tirar dos trabalhadores as suas casas próprias.

A cidade de São Paulo possui aspectos de duas áreas: a ilegal e a legal. A área ilegal é construída por meio da autoconstrução, onde o saneamento básico chega depois de uma longa luta e reivindicações, o asfalto é pago pela comunidade e a segurança não existe. Quando o Estado realiza benfeitorias nessas regiões periféricas, tem como objetivo o controle dessa região como afirma Damiani (2001:56):

Na verdade, a casa própria, produto da autoconstrução na periferia da cidade, já fazia parte da paisagem, desde o final dos anos 40, fixando as camadas populares, muitas vezes, em loteamentos clandestinos. É uma cidade clandestina, quanto à propriedade efetiva da terra, bem como quanto às normas dos códigos de edificações. A periferia, como cidade clandestina, é uma concessão necessária à falta de direitos à cidade. É sobre essa periferia que o Estado avança, organizando-a. Segundo códigos de edificações, introduzidos na década de 70, há alterações visando ao possível aumento das áreas destinadas à habitação, em detrimento das outras áreas urbanas – convencionadas como áreas verdes, institucionais e de circulação e sistema viário. A periferia que

⁶ Embora existam vários movimentos por moradia, grande parte da população busca a casa própria de forma individualista.

saía do controle, iria se contrapor numa periferia, alvo do controle centralizado. Em princípio, uma vida segura, com água, asfalto, equipamentos sociais à disposição, em troca dessa ordem imposta. De meados dos anos 70 ao início dos anos 80, consolida-se essa ideologia-utopia: dar forma à periferia, através da cidade das necessidades elementares.

Segundo Maricato (2001:36), os conjuntos de fatores presentes nas áreas ilegais podem gerar outras conseqüências,

Concentração territorial homoganeamente pobre (ou segregação espacial), ociosidade e ausência de atividades culturais e esportivas, ausência de regulação social e ambiental, precariedade urbanística, mobilidade restrita ao bairro, e além dessas características todas, o desemprego crescente que, entre outras conseqüências, tende a desorganizar núcleos familiares e enfraquecer a autoridade dos pais, essa a fórmula das bombas socioecológicas. É impossível dissociar o território das condições socioeconômicas e da violência.

A área legal é a parte onde se tem investimento em infra-estrutura, fácil mobilidade e acesso; é o espaço da minoria privilegiada. É a imagem dessa área que é utilizada para o mundo do espetáculo, para a venda da cidade e para a valorização imobiliária. Contudo, essa área possui também sua parcela de ilegalidade. Isso ocorre mais precisamente em zonas que são classificadas como residenciais, mas são utilizadas também como área comercial. Dessa forma, a lei só é aplicada quando se tem o objetivo de valorização do espaço, isto é, quando é conveniente.

Segundo Maricato (2001:83),

A ocupação do solo obedece a uma estrutura informal de poder, a lei de mercado precede a lei/norma jurídica. Esta é aplicada de forma arbitrária. A ilegalidade é tolerada porque é válvula de escape para um mercado fundiário altamente especulativo. Tanto a argumentação de cunho liberal quanto a estatizante são utilizadas para assegurar manutenção de privilégios. Regulação exagerada convive com total *laissez-faire* em diferentes áreas de uma mesma cidade.

1.2. A (re)produção do espaço no Distrito do Jaraguá.

O Distrito do Jaraguá é uma área periférica que possui uma paisagem composta por favelas, casas realizadas por meio da autoconstrução, conjuntos habitacionais estaduais e municipais, loteamentos de responsabilidade da Associação dos Trabalhadores Sem Terra, um pequeno número de indústrias, o

Parque Estadual do Jaraguá, uma Aldeia Indígena e a Rodovia Bandeirantes **(Figura 2)**. Dentro dessa paisagem, será focado o Conjunto Residencial Bandeirantes, de responsabilidade da Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo.

Figura

2

Como forma de manifestação do urbano, a paisagem (urbana) tende a revelar uma dimensão necessária da produção espacial, o que implica ir além da aparência, ou seja, deve - se considerar também o processo. A paisagem de hoje guarda momentos diversos do processo de produção espacial, o que nos permite vislumbrar elementos para discussão de sua evolução, remetendo - nos ao modo pelo qual foi produzido. Assim, a análise da paisagem urbana faz - nos atentar para o fato de estarmos elaborando uma construção, cujo objetivo é entender o modo pelo qual ela se reproduz, sua substância e conteúdo a partir de relações reais. Dessa forma, destacam-se dois elementos: o espaço construído e o movimento da vida (CARLOS, 1994). Faz-se necessária, portanto, uma retomada histórica do processo de produção e reprodução do espaço do Distrito do Jaraguá.

Com relação à propriedade da terra no Jaraguá, antigos documentos apontam que, desde a primeira concessão de sesmaria a Antônio Preto, em 1580, o sítio do Jaraguá passou por sucessivas transmissões.

A primeira atividade econômica realizada no local foi a mineração de ouro mantida do início do século XVI até meados do século XIX (quando se tornaria antieconômica). Ainda hoje, encontram-se indícios dessa época, como tanques e casas presentes no Parque Estadual do Jaraguá. Por ter como único objetivo a exploração, essa atividade não gerou nenhum núcleo de ocupação na região.

No Distrito do Jaraguá, encontram-se duas áreas demarcadas pelo poder público: a primeira é uma aldeia indígena, demarcada em 14/04/1987, composta por índios guaranis. Esses índios relatam que a ocupação da área data de 1964, ano em que Dona Jandira, a atual cacique da aldeia indígena, junto a seu marido Joaquim e filhos, ali se estabeleceram, dando origem à atual aldeia. A área é pequena e sofreu alterações com a construção da Rodovia dos Bandeirantes e outras vias pavimentadas, realizadas no local. Essa aldeia, hoje, é dividida em três núcleos: um próximo à Estrada Turística do Jaraguá, outro que se localiza entre essa mesma estrada e a Rodovia dos Bandeirantes e o último localizado dentro do parque.

Segundo relato do índio guarani Joel (filho da cacique Jandira), quando eles

chegaram ao Jaraguá, existiam poucos sítios e a casa do pai dele; o restante da paisagem era composta de mata nativa. Essa informação possibilita levantar a hipótese de que o Distrito do Jaraguá teve uma ocupação inicial próxima à estação ferroviária e que a ocupação na região adjacente ao Parque Estadual do Pico do Jaraguá ocorreu posteriormente.

A outra área demarcada pelo poder público é o Parque Estadual do Jaraguá. O documento que estabelece a Unidade de Conservação Parque Estadual do Jaraguá⁷ data de 1939, mas a aquisição dessa área, pela Secretaria da Fazenda do Estado (nos termos do decreto 10.877 de 30 de dezembro de 1939), data de 2 de abril de 1940, e constam como vendedores Manoel Fernandes Lopes e sua esposa, Ângela Azurza, Dolores Azurza e Joana Azurza Ugarte. Em 1978, o Parque Estadual do Jaraguá foi tombado pelo CONDEPHAAT⁸. Em 1983, o Parque foi novamente tombado como Unidade de Conservação⁹ Área Natural. Essas ações, enfocando uma região de mata nativa, indicam a preocupação com a conservação dessa área por meio de instrumentos reconhecidos oficialmente.

Segundo Correia (2001:35),

A maior parte da fazenda Jaraguá tornou-se propriedade do governo do Estado de São Paulo, que lá implantou o atual Parque Estadual do Jaraguá. O restante das terras deu origem às chácaras e sítios que, mais tarde loteados, originaram vários bairros, todos próximos ao atual parque.

O crescimento populacional do Jaraguá, como o de outros bairros periféricos, está ligado ao processo de decréscimo populacional dos bairros

⁷ Os parques são áreas geográficas extensas e delimitadas, dotadas de atributos naturais excepcionais, objeto de preservação permanente, submetidas à condição de inalienabilidade e indisponibilidade em seu todo. Destinam-se a fins científicos, culturais, educativos e recreativos. São criados e administrados pelos Governos Federal, Estadual e Municipal, visando, principalmente, a preservação dos ecossistemas naturais englobados contra quaisquer alterações que os desvirtuem.

⁸ CONDEPHAAT: Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Arquitetônico. Áreas naturais tombadas são áreas ou monumentos naturais, cuja conservação é de interesse público, seja por seu valor histórico, ambiental, arqueológico, geológico, turístico ou paisagístico. Podem ser instituídas em terras públicas ou particulares e, uma vez inscritas no Livro do Tombo, essas áreas passam a ter restrições quanto ao uso, de modo a garantir a conservação de suas características originais.

⁹ Unidade de Conservação são as porções do território nacional, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais de relevante valor de domínio público, ou propriedades privadas, legalmente instituídas pelo poder público com os objetivos e limites definidos, sob regimes especiais de administração, às quais se aplicam garantias adequadas de proteção.

centrais, o qual começa a ocorrer no período entre 1940 e 1950. Os bairros periféricos que apresentaram crescimento eram áreas quase despovoadas até então, e ligadas a algumas centralidades da cidade de São Paulo por estradas precárias ou linhas ferroviárias. Essa expansão atingiu, a oeste, Osasco, Pirituba e Vila Jaguará; ao norte, Brasilândia, Nossa Senhora do Ó, Limão e Tucuruvi; a leste, Vila Matilde, Ermelino Matarazzo, São Miguel Paulista e Guaianazes; ao sul, Ibirapuera, Jabaquara, Indianópolis e Santo Amaro – também Capela do Socorro e Parelheiros cresceram, mas a taxas mais moderadas.

Quadro 1. Habitantes dos Distritos de Lapa, Pirituba e Perus-Jaraguá, nos anos de 1940,1950,1960.

Distrito	1940	1950	1960
Sé	10.243	9.482	8.892
Lapa	60.440	87.516	107.703
Pirituba	9.261	27.281	75.137
Perus–Jaraguá	5.934	8.370	19.083

Fonte: Adaptado de Langenbuch (1971:251).

A diminuição do número de habitantes na Sé e o aumento da população nos distritos de Pirituba e Perus-Jaraguá confirmam a expansão da cidade de São Paulo em direção às áreas mais afastadas do centro da cidade, ou da área consolidada mais próxima. Esse processo ocorreu dentro da lógica capitalista de acumulação.

Segundo Harvey (1990), a organização espacial está estritamente vinculada ao lucro, pois este proporciona uma base para diversas formas de controle social sobre a organização espacial e o desenvolvimento do capitalismo. Isso ocorre porque a terra serve não só como um meio de produção, senão também como base, local de operação, sendo o espaço um elemento necessário em toda produção e atividade humanas.

Segundo Langenbuch (1971), no último quartel do século XIX, os arredores paulistanos passaram por uma transformação realizada por meio de desmembramento de algumas chácaras, em favor da expansão urbana que

precedia a metropolização. O Distrito do Jaraguá, assim como outros, estava incluído nesse processo.

Por meio da interpretação da Carta de Uso do Solo¹⁰ elaborada pela EMPLASA em 1982, foi possível constatar uma ocupação urbana no Jaraguá próxima à via ferroviária. Trata-se de uma mancha urbana, com presença de indústrias, contínua, do distrito da Lapa até o Jaraguá. A leste da via férrea, existiam pequenas áreas urbanizadas rodeadas por áreas de hortifrutigranjeiros, capoeiras e reflorestamento. Entre a rodovia Anhanguera e a rodovia dos Bandeirantes, predominava a mata correspondente ao Parque Estadual do Jaraguá, área de atividade hortifrutigranjeira e reflorestamento.

Com a interpretação da Carta de Expansão Urbana elaborada pela EMPLASA em 1987¹¹, entre a rodovia dos Bandeirantes e a via ferroviária, constaram - se manchas urbanas contínuas, originadas entre 1974, 1977, 1980 e 1985. A de maior expressão é referente a 1974, seguida pela de 1977 e depois a de 1985; a de menor expressão é a de 1980. Ao sul do Distrito do Jaraguá limite com Pirituba, aparecem manchas urbanas contínuas que datam de 1974, 1977 e 1980. Entre a rodovia dos Bandeirantes e o Parque Estadual do Pico do Jaraguá aparecem pequenas manchas descontínuas, que datam de 1985. No trecho entre o Parque Estadual do Pico do Jaraguá até o limite do município de São Paulo, aparecem manchas urbanas descontínuas que datam de 1977, 1980 e 1985.

O Distrito do Jaraguá teve uma ocupação proveniente de três focos: um

¹⁰ Elaborada com base no levantamento aerofotogramétrico na escala 1:10.000 do Sistema Cartográfico Metropolitano da Grande São Paulo, realizada em 1972 e atualizada em 1974. Os dados de uso de solo e cobertura vegetal foram levantados por fotointerpretação, pela equipe técnica da EMPLASA, a partir do recobrimento aerofotogramétrico SNM – EMPLASA SCM 1980/1981. Demais informações obtidas por compilação de elementos pertencentes a projetos da EMPLASA SNM, atualizados a partir dos originais da 1ª. Edição de 1977, executadas pela Terra Foto S.A. Atividades de Aerolevanteamento. **Este material não foi anexado a dissertação, devido à impossibilidade de uma reprodução legível do mesmo.**

¹¹ Elaborada com base no levantamento aerofotogramétrico na escala de 1: 10.000 do Sistema Cartográfico Metropolitano da Grande São Paulo, realizada em 1972 e atualizada em 1974. Os dados de expansão urbana foram levantados, por fotointerpretação, pela equipe técnica da EMPLASA, a partir do recobrimento aerofotogramétrico SCM 1974, 1977 e 1980. Para 1985 e 1987, foram utilizadas imagens do sensor Thomotte Mapper –TM do satélite LANDSAT-5. **Este material não foi anexado a dissertação, devido à impossibilidade de uma reprodução legível do mesmo.**

núcleo que surgiu da influência da ferrovia São Paulo Railway¹²; outro, possibilitado pelo acesso por meio da Rodovia Anhanguera; e outro originário da expansão do Distrito de Pirituba.

A paisagem rural do Jaraguá foi sofrendo transformações, em decorrência das conseqüências geradas pelo surgimento das ferrovias que assentadas em São Paulo, fator de grande importância na nova organização espacial.

Para Langenbuch (1971: 104),

As ferrovias que foram sendo estabelecidas nos arredores paulistanos se constituíram, assim, em ponto de convergência de produtos e pessoas das áreas circunvizinhas. Isto conferia aos locais das estações a oportunidade de assumir uma modesta função regional. Pequenos, às vezes quase insignificantes povoados surgiram em torno da estação com vendas e botequins destinados a serviços caipiras dos arredores, que agora para aí convergiam em busca da Estação.

Dentre os fatores que possibilitaram a ocupação das áreas mais distantes da cidade já consolidada, destacam-se a especulação imobiliária, a implantação de indústrias¹³ ao longo das ferrovias, o valor acessível do terreno e a facilidade de acesso ao transporte ferroviário. Assim, ao mesmo tempo em que a especulação expulsa os moradores da área central, os outros elementos funcionam como atrativos responsáveis pela fixação de residência de trabalhadores nessas áreas mais longínquas.

A ocupação do Jaraguá tem seu início ligado à estação ferroviária (que foi aberta, em 1891, com o nome de Taipas mas, em meados de 1940 teve o nome alterado para Jaraguá), pois foi em sua proximidade que começaram a surgir os pequenos povoados denominados subúrbios - estações ou povoados - estações.

No Distrito do Jaraguá, não foram implantadas indústrias, como ocorreu em outros distritos, entre 1915 e 1940, o que pode ter acarretado uma urbanização mais demorada do que a que ocorreu em periferias mais distantes, como Perus.

Como importantes indústrias que se instalaram na linha São Paulo Railway, pode-se citar a Companhia Melhoramentos de São Paulo (fábrica de papel

¹² A Ferrovia São Paulo Railway manteve esse nome entre 1891-1975. Posteriormente, entre 1975-1994, passou a denominar-se Estrada de Ferro Santos Jundiá e, após 1994, passou a ser denominada Companhia Paulista de Trens Metropolitanos.

¹³ Alguns tipos de indústrias necessitavam de extensos espaços, facilidade de transporte, abundância de água, escoamento de detritos, o que tornava quase impossível sua instalação ou permanência na área central.

responsável pela extensa plantação de pinheiros), em Caieiras, e a Companhia Brasileira de Cimento Portland (que extraía o caulim e o xisto da própria localidade e o calcário das proximidades), em Perus. Essas indústrias explicam o pequeno número de núcleos residenciais existente nessas localidades, pois necessitavam de uma extensa área para conseguir sua matéria-prima.

Segundo Penteado (1958: 47),

Em ambos os casos ora citados – o de Perus e o de Caieiras, existe um forte núcleo residencial, pois o operariado das respectivas indústrias vive nas mencionadas localidades, juntamente com certo número de horticultores. Todavia, nenhum deles apresenta as características de urbanização que podem ser encontradas noutros aglomerados suburbanos. Apesar de distarem cerca de 40km da Capital paulista, estreitas são as relações de sua população sobretudo com o comércio da Lapa e de outros bairros da metrópole.

As características físicas, principalmente o relevo acidentado e íngreme do trecho onde se encontrava a linha ferroviária São Paulo Railway, mais precisamente entre Lapa e Campo Limpo, não facilitaram de modo significativo a instalação de grandes estabelecimentos industriais, diferente do que ocorreu no eixo São Caetano–Santo André, onde o trinômio ferrovias/áreas planas extensas/água fluvial possibilitou a instalação de indústrias.

Para Langenbuch (1971:183),

Em virtude da acentuada correlação conclui-se que a presença do citado trinômio constitui um fator de grande peso na implantação industrial suburbana. Na realidade, a topografia movimentada dos citados trechos da linha Jundiaí e tronco da central (sobretudo o primeiro) é bastante adversa à instalação de fábricas, mormente de estabelecimentos espaçosos. Vejam-se as obras de terraplenagem, que foram necessárias a implantações da “Voith” em Jaraguá, onde até a construção de um desvio ferroviário foi bastante difícil e dispendiosa.

Ao escrever sobre o início da metropolização entre os anos 1915-1940, Langenbuch (1971:135) afirma:

Ora, a intensa implantação industrial ao longo das ferrovias convidava os operários a se estabelecerem em torno das estações ferroviárias sitas fora da cidade, onde poderiam adquirir terrenos, ou alugar casas, a preços mais razoáveis - enquanto se beneficiavam de um meio de transporte rápido e de preço acessível entre local de residência e local de trabalho.

De acordo com Penteado (1958), a área onde hoje se localiza o Distrito do

Jaraguá era um prolongamento do subúrbio da Cantareira, onde predominava a característica de área residencial operária, principalmente em Perus e Taipas, regiões vizinhas ao Jaraguá. Neste, a ocupação era pequena e predominantemente rural. Em 1950, havia uma população total de 2.543 habitantes, sendo sua população urbana de apenas 701 habitantes.

Com a instalação da indústria de grande porte chamada Voith¹⁴, em 1966, houve também a construção de uma área residencial destinada aos funcionários, o que gerou um impulso no processo de ocupação do distrito em questão.

Os Distritos de Jaraguá e Perus são típicos subúrbios-estações, pois suas primeiras aglomerações surgiram por influência da estação ferroviária e seus centros comerciais se encontram atualmente próximos à mesma estação.

A ferrovia funcionou como um dos principais meios de transporte coletivo utilizados pelos moradores de Perus, Jaraguá e Pirituba, que partem dessas localidades em direção à área central da cidade e para municípios vizinhos. Como já escrevia Penteado (1958:12),

O deslocamento da população suburbana apresenta certas características verdadeiramente curiosas. De fato, há habitantes da região de Barueri e Osasco que exercem suas atividades no bairro da Lapa; em contraposição, há os que deixam Pirituba e Perus para ir trabalhar em São Caetano do Sul e Santo André, isto é, no extremo oposto da região suburbana. Por isso mesmo, os trens de subúrbios que atravessam a cidade de São Paulo (como os da "E. F. Santos-Jundiaí") ficam superlotados, pela manhã e ao anoitecer, ao mesmo tempo, nos dois sentidos.

Os subúrbios-estações já estruturados continuam a crescer, graças à facilidade de transporte representada pela ferrovia. Esse crescimento é caracterizado por loteamentos, clandestinos ou não, em que predomina o processo de autoconstrução.

O crescimento populacional que os Distritos de Pirituba e Jaraguá apresentaram entre 1940/1950 e 1950/1960 estava ligado à ferrovia, às indústrias

¹⁴ Quase 100 anos depois da fundação da Voith na Alemanha, em 16 de julho de 1964, foi realizada a Assembléia Geral de constituição da Voith no Brasil, conforme Diário Oficial de São Paulo. Para a construção da primeira planta industrial Voith fora da Europa, foi adquirido um terreno de 300.00 m² no bairro do Jaraguá, resultando hoje em uma área construída de 134.000 m². Hoje, a Fundação Voith Brasil é a única do grupo e é considerada a maior para aço inox na América do Sul. Produz peças de ferro fundido de

instaladas e aos terrenos disponíveis para ocupação. Ou seja, a infra-estrutura de transporte implantada nessa região possibilitou uma configuração espacial que atendia, no momento em questão, à necessidade de moradia da população e também à lógica da especulação imobiliária. A taxa de crescimento do Distrito de Pirituba foi maior nesse período devido à maior proximidade com as áreas de urbanização já concretizadas como o distrito da Lapa, por exemplo, e à facilidade de acesso pela marginal Tietê.

Quadro 2. Evolução da População Residente dos Distritos de Jaraguá e Pirituba.

Período	Pirituba	Jaraguá	São Paulo
1940/1950	Mais de 10%	1,1% a 3,5%	5,1%
1950/1960	Mais de 10%	6,3% a 10,0%	5,6%
1960/1970	5,8% a 10,0%	5,8% a 10,0%	4,8%
1970/1980	ao redor de 3,7%	4,6% a 7,4%	3,7%
1991/2000	0 a 2%	4 % ou mais	0,91%

Fonte: Adaptado de Caldeira, 1984 e IBGE, Censo Demográfico de 1991 e 2000.

Em 1960/1970 os Distritos de Jaraguá e Pirituba apresentaram igual taxa de crescimento igual e, nos períodos subseqüentes, essa taxa passa a ser maior no Distrito do Jaraguá. Talvez isso seja resultado de uma estratégia do processo de reprodução capitalista, que ocorre da seguinte forma: primeiro, possibilita a ocupação de uma área periférica, no caso Pirituba, por uma população de trabalhadores que conseguem toda a infra-estrutura necessária, o que valoriza a região. Depois de instalados os moradores, observa-se, com mais força, a ação dos especuladores que, por meio do aumento no valor do aluguel e no valor do imóvel, vão expropriar os trabalhadores. Estes, não conseguindo manter-se mais em Pirituba, mudam para uma região mais distante, como o Jaraguá, Perus e Anhanguera.

Com esse fluxo de pessoas em direção a esses distritos, ocorre um

até 60 toneladas e até 30 toneladas em aço carbono e inox. Possui 5 fornos de indução e tem capacidade para processar 10mil ton/ano.

crescimento populacional, que se constata nos últimos períodos da tabela acima. Uma parte dessa estratégia, que possibilita uma nova configuração espacial, é a implementação de linhas de ônibus e a construção das rodovias. A circulação rodoviária teve papel importante na estruturação urbana das regiões mais afastadas, pois surgiu para complementar os itinerários nos denominados subúrbios-estações e, ao mesmo tempo, fez parte do processo de valorização de algumas áreas periféricas.

O desenvolvimento do transporte coletivo por ônibus possibilitou uma expansão da ocupação urbana, partindo de Pirituba em direção ao Jaraguá, pois a área próxima ao Parque Estadual do Jaraguá encontra-se relativamente distante da Estação Ferroviária.

Para Langenbuch (1971:155),

A circulação rodoviária serviu à complementação de itinerários em três “subúrbios-estações”: São Caetano, Santo André e Pirituba. Foram criadas linhas de ônibus, que partindo das respectivas estações demandavam as áreas residenciais, bairros e vilas, mais afastados dos mesmos. Os ônibus, sem dúvida, propiciaram a expansão destes “subúrbios-estações” para áreas bastante afastadas da estação.

A circulação rodoviária, com seus entroncamentos (pontos de junção de dois ou mais caminhos), possibilitou e fez parte do surgimento de aglomerados urbanos na cidade de São Paulo. No Jaraguá, destaca-se, nessa modalidade de povoamento, o entroncamento de Parada de Taipas (no cruzamento da estrada São Paulo-Minas Gerais com a estrada da Parada) que, apesar de possuir poucas casas, menos de uma dezena, apresentava um equipamento comercial mínimo assemelhado aos povoados-estações. Essa região, compreende, hoje, o Distrito do Jaraguá.

Segundo Langenbuch (1971:160),

A circulação rodoviária em geral - inclusive a de caráter extra-regional - provoca, durante o período 1915-1940, o surgimento e reativamento de diversos pequenos povoados ao longo das estradas. Trata-se de povoados funcionalmente relacionados ao trânsito pelas estradas; contém posto de gasolina, botequins, restaurantes e vendas. Os mais expressivos destes povoados se situam em entroncamentos rodoviários de certa importância. Nos mesmos, a concentração de tráfego se torna de vantagem óbvia a localização daqueles estabelecimentos, enquanto aí também se verifica o entrosamento da circulação local com a regional. Aí ocorre, por exemplo, a confluência de pessoas (sitiantes, pescadores, domingueiras, etc) vindas das estradas secundárias e que demandam o

ônibus que circula pela estrada principal.

As ferrovias e a circulação rodoviária assumem um papel muito importante na expansão horizontal da cidade, pois esta engloba as áreas periféricas mais próximas das centralidades, gerando a valorização imobiliária destas, expulsando a população menos favorecida para áreas cada vez mais distantes dessas centralidades. O Distrito de Pirituba foi um dos primeiros subúrbios-estações a ser englobado pela cidade. Com o prolongamento do núcleo inicial, formado pela Vila Pirituba, posteriormente surgiram Vila Clarice, Vila Regina e Jardim Santa Mônica, que levaram o bairro a ligar-se às encostas do Pico do Jaraguá, em direção à rodovia Anhanguera. O atual Distrito do Jaraguá tem sua origem ligada a essa expansão horizontal, pois foi criado a partir do desmembramento de Pirituba, em 1964.

Com o crescimento demográfico das áreas periféricas, a partir de 1940, as ferrovias já não conseguiam atender à demanda populacional. Os trens passaram a fazer viagens com superlotação, o que levou grande parte dos migrantes pendulares a utilizar a circulação rodoviária por meio de ônibus. Para atender a esses usuários, gerou-se a extensão das linhas das estações suburbanas, ou seja, linhas que passaram a atender áreas mais distantes, ligando-as diretamente ao centro, sem passar pelas estações suburbanas que se localizavam próximas às estações ferroviárias.

Um dos principais fatores da mudança do padrão ferroviário para o padrão rodoviário foi o surto desenvolvimentista no governo de Juscelino Kubitschek de Oliveira (1956 - 1960), responsável pelo grande impulso dado à indústria automobilística. Graças a incentivos fiscais, empresas automobilísticas multinacionais, como a Ford e a General Motors (que estavam no Brasil desde 1919 e 1925, respectivamente), passaram a fabricar utilitários em 57 e outras montadoras se instalaram na região do ABC (SP). Assim, começou-se a investir no transporte rodoviário, deixando - se quase esquecido o ferroviário.

As auto-estradas construídas em 1940, como Via Anchieta, Via Anhanguera, Via Dutra, tinham como objetivo principal a circulação de mercadorias e insumos para atender à crescente industrialização do Estado de

São Paulo. Porém, representaram também um importante papel no crescimento da cidade, ou melhor, na expansão periférica.

De acordo com Langenbuch (1971:205),

As "auto-estradas" surgiram tendo em vista o tráfego extra-regional, em atendimento a uma necessidade que já se fazia sentir, de há muito. Contudo, as "auto-estrada" passaram a ter participação destacada no processo de metropolização dos arredores paulistanos. Isto por permitirem um tráfego rápido e intenso - vantagem não proporcionada pelas rodovias de tipo comum -, e por terem sido instaladas em áreas ainda pouco afetadas pela suburbanização, onde grandes glebas ainda não retalhadas estavam potencialmente à disposição do processo.

Apesar de, inicialmente, não possibilitar a ocupação em seus arredores, a rodovia Anhanguera favoreceu o crescimento da ocupação no Jaraguá, já que passou a ser utilizada como uma das poucas e mais rápidas alternativas de ligação entre as áreas centrais e os subcentros próximos com o Distrito do Jaraguá. O trajeto é realizado por meio da Estrada Turística do Jaraguá e da Avenida Jornalista Paulo Zingg, chegando -se à rodovia Anhanguera.

A Via Anhanguera não possibilitou, inicialmente, uma grande ocupação em suas margens ou em área próximas; isso ocorreu devido às condições topográficas acidentadas e à inexistência de antigos aglomerados, o que desestimulava a especulação imobiliária, pois uma ocupação em grandes extensões territoriais representaria um alto custo.

Mas, a partir dos anos 80, as margens da rodovia Anhanguera passaram a ser ocupadas por estabelecimentos industriais, o que, conseqüentemente, atraiu a formação de loteamentos irregulares em suas proximidades. Essa ocupação se tornou mais intensa quando o transporte coletivo por ônibus começou a utilizar essa via como ligação bairro-centro.

Em pesquisa realizada por Jannuzzi (2004) sobre a projeção demográfica para o município de São Paulo, alguns pesquisadores e especialistas afirmaram que a região que apresentará maior dinamismo demográfico será a área próxima ao eixo Bandeirantes e Anhanguera.

A Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo soube participar muito bem dessa estratégia de especulação imobiliária, em que se valoriza uma região e se expulsa a população para áreas mais distantes e sem infra-estrutura.

Nesse caso, a ATSTSP teve, dentro dessa estratégia, o papel de produzir os loteamentos para receber essa população expropriada.

Na área próxima às rodovias Anhanguera e Bandeirantes, localizam-se alguns conjuntos residenciais de responsabilidade da ATSTSP. Alguns desses loteamentos possuem, como única alternativa de trajeto, a rodovia Anhanguera; outros possuem duas alternativas de percurso, sendo a primeira andar até a Anhanguera para ter acesso ao transporte coletivo (ônibus) e a segunda utilizar o ônibus que faz seu percurso pela avenida Chica Luiza (**Figura 3**).

1.3. As Políticas Públicas de Habitação

A breve análise sobre políticas públicas de habitação, na presente dissertação, tem por objetivo compreender qual foi o contexto político, econômico e social que levou à concentração, nas regiões periféricas, de loteamentos irregulares e clandestinos, favelas e conjuntos habitacionais estaduais e municipais.

De acordo com Cardoso (2004:10),

Políticas de habitação, para serem efetivas, não podem limitar-se a atuar na área da habitação popular. Como já demonstrado nas avaliações sobre a atuação do BNH, existe sempre a possibilidade de ações direcionadas aos setores populares serem apropriadas por setores de mais alta renda, na ausência de ações específicas que atendam às necessidades destes grupos sociais. Assim é fundamental que se pensem as ações neste setor de forma mais ampla e integrada, vendo nesta perspectiva, as complementaridades e o papel dos setores públicos e privado no atendimento às diversas demandas.

Outro ponto importante diz respeito ao fato de que não apenas de provisão direta de moradias podem ser caracterizadas como políticas habitacionais. Ações de melhoria do habitat popular, com investimentos em infra-estrutura e serviços urbanos, ações de regularização fundiária e urbanística, ações de implantação de áreas de lazer e esportes e serviços sociais também compõem o leque diversificado dessa noção ampliada de Política Habitacional. Além disso, também as ações regulatórias podem ter um papel fundamental na reestruturação e direcionamento dos mercados de terra de imóveis, sendo muitas vezes bem mais efetivas do que ações de provisão.

As políticas públicas de habitação tiveram início em 1920, no Governo de Epitácio Pessoa, quando foi promulgado o decreto relativo à construção de habitações de aluguel para os operários e os proletários. A partir de então, cada

Figura

3

governo elaborava um projeto ou programa para tentar atender à problemática habitacional, como, por exemplo, o Instituto de Aposentadoria e Pensão criado em 1936, pelo Governo de Getúlio Vargas; a Fundação da Casa Popular criada pelo Presidente Dutra em 1946, o Plano de Assistência à Habitação e a criação do Instituto Brasileiro da Habitação, proposto pelo presidente Jânio Quadros, como sucessor da Fundação da Casa Popular.

Com o Golpe Militar de 1964, foram criados instrumentos para acalmar as reivindicações por habitações populares. Dentre eles, os mais importantes foram: o Sistema Financeiro da Habitação (SFH); o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Serfhau (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo), que era responsável pela assistência técnica e financeira, aos estados e municipalidades, na elaboração dos planos de construções da habitação, e tinha como objetivo fortalecer o desejo da casa própria (retirando a ênfase da habitação por aluguel), contribuindo, assim, para a estabilidade social, transformando os proprietários em aliados da ordem estabelecida.

Segundo Sachs (1999:122),

A opção pela habitação de aluguel foi abandonada. O sentido da manobra era claro, embora fundado na idéia simplista de que todo proprietário de uma casinha adquire imediatamente por esse fato a mentalidade das classes médias e encontra-se assim vacinado contra as ideologias radicais. Parecia mais fácil e mais barato ajudá-lo a comprar uma habitação do que aumentar sua renda, tanto mais que se pensava fazê-lo pagar por essa habitação e transformar a promoção pública em uma atividade auto financiada, uma vez iniciada.

A maior parte das habitações produzidas pelo BNH era destinada à classe média, com emprego estável. Com relação à habitação destinada às camadas populares, o BNH elaborou programas voltados para tramas saneadoras, com ou sem núcleo de habitação; urbanização de favelas e auto-construção assistida, como, por exemplo, Planhab¹⁵, Profilurb¹⁶, Promorar¹⁷ e João de Barro¹⁸. Esses programas foram criados com o objetivo de diminuir gastos, pois o sistema já se encontrava em crise financeira.

¹⁵ Planhab – Plano Nacional de Habitação Popular.

¹⁶ Profilurb - Programa de Financiamento de Tramas Saneadas.

¹⁷ Promorar – Programa de Erradicação da Habitação Subintegrada

¹⁸ João de Barro - Programa de Autoconstrução Assistida.

Em 1985, no Governo de José Sarney, o Sistema Financeiro de Habitação chegou ao fim e, dentre os diversos motivos que levaram a isso, destacam-se a inflação, o salário real e o desemprego. A redução da rentabilidade das cadernetas de poupança gerou uma retirada maciça dos depósitos, que foram utilizados para a aquisição de bens duráveis e automóveis.

Outro fator que contribuiu para o fim do SFH foi o Plano Cruzado¹⁹, pois a conversão da moeda, fazia as dívidas aumentarem, enquanto a produção de habitações financiadas estagnava-se. Frente a esse quadro, o governo liquidou o BNH e transferiu suas atividades para a Caixa Econômica Federal.

Por meio deste pequeno histórico, fica nítido que a população de baixo poder aquisitivo que possui uma renda mensal de até três salários mínimos não é atendida, ou o é de forma precária, pelos programas de habitação (nacional, estadual e municipal) que são realizados por meio de financiamento ou subvenções.

Segundo Rodrigues (1988:141),

A produção habitacional pela Constituição Brasileira é privilégio da iniciativa privada. O Estado só pode intervir em caráter suplementar. Só pode atuar em setores econômicos que não interessam a empresa privada, seja pela necessidade de vultosos investimentos, seja pela inexistência de lucratividade. Cabe, assim, ao Estado a promoção de unidades habitacionais para as faixas de interesse social. Mesmo assim, é preciso levar em conta, afirmam, que haja retorno do investimento realizado nessa produção para pagar o FGTS ao trabalhador e remunerar os depósitos das cadernetas de poupança. Portanto, só é possível produzir para um mercado pagante.

Os programas surgem com o objetivo de atender às camadas populares, mas quando são colocados em prática, acabam desviando sua produção para as camadas com maior poder aquisitivo, no caso, a classe média. Esse fato acaba gerando uma queda²⁰ na oferta de habitação popular, que é facilmente percebida pelas reclamações dos inscritos na lista de espera da COHAB-SP e da CDHU.

¹⁹ Em 1986 o Cruzeiro foi substituído pelo Cruzado, que nascia como a nova moeda forte nacional. Os preços e o câmbio foram congelados, o mesmo ocorrendo com os aluguéis e com os salários; as prestações, que começaram a sofrer a chamada deflação, eram calculadas por meio de tabela.

²⁰ Na capital paulista, o déficit habitacional é de aproximadamente 565 mil moradias. Fonte: www.brasildefato.com.br/index.php?page=noticias¬icias=242

Em sua tese de doutorado sobre o Conjunto Habitacional Itaquera I, Damiani (1993:227) entrevistou moradores que relataram as dificuldades relacionadas às inscrições e à espera: “- Foi duro. Foi um sacrifício para pegar. Anos de inscrição. Na época de pegar, aquelas filas de dormir. A gente ia no domingo dormia lá. Ia de manhã, no domingo, para pegar as vagas na segunda-feira.”

Segundo Engels (1984:73),

É claro como a luz do dia que o Estado atual não pode nem quer remediar a praga da habitação. O Estado não passa do poder conjunto organizado das classes possuidoras, dos proprietários e capitalistas contra as classes exploradas, os camponeses e operários. Aquilo que os capitalistas (e aqui só deles se trata, pois nesta questão os proprietários fundiários aparecem igualmente, antes de mais, na sua qualidade de capitalista), tomados individualmente, não querem, também o seu Estado não quer. Portanto, se é certo que os capitalistas, individualmente, deploram a falta de habitação, mas pouco se movem para remediar, mesmo que superficialmente, as suas conseqüências mais assustadoras, assim o capitalista conjunto, o Estado, não fará muito mais. Ele procurará, no máximo, que o nível corrente desse paliativo superficial seja aplicado por toda à parte de modo uniforme.

Essa falta de políticas habitacionais destinadas à camada popular contribui para o crescimento horizontal das cidades em direção à periferia, constituída, em grande parte, por favelas, loteamentos clandestinos e conjuntos habitacionais públicos. Aliás, os conjuntos habitacionais da Cohab e CDHU estimulam a especulação imobiliária na periferia, uma vez que, em sua passagem, criam o vazio urbano.

Segundo Rodrigues, (1990:21),

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

Geralmente, as áreas utilizadas para as construções de habitações pela COHAB e CDHU, são áreas pouco valorizadas e localizadas distantes das áreas já urbanizadas. Isso ocorre tendo - se em vista o barateamento do empreendimento. Na maioria dos casos, essas construções são realizadas

próximas aos vazios urbanos, possibilitando, assim, a valorização de futuras ocupações.

Segundo Damiani, (1993:95),

A política habitacional brasileira não teve a intenção de afrontar a propriedade da terra: socializá-la, de alguma forma, com a possibilidade de desapropriação para fins sociais. Imaginou-se abarcar alguns loteamentos clandestinos, mas não passou de discursos. Ao invés disso, sujeitou-se à propriedade privada da terra e às rendas que auferia, adquirindo terrenos, os mais baratos, na periferia distante, quando dizia respeito a projetos populares. O lugar do pobre é essa periferia distante.

Apesar de se tratarem de companhias de caráter público, tanto a CDHU quanto a COHAB colaboram para a segregação, destinando a população carente, as áreas mais distantes, e possibilitando a especulação imobiliária nessas áreas.

Segundo Damiani (2004:40),

Na periferia, não podemos mais pensar em lotes individuais, comercializados de modo popular, envolvendo certa independência ou isolamento, mas na cidade “ordenada” pelo Estado – os grandes conjuntos habitacionais -; pelos próprios movimentos sociais - através dos mutirões populares -; pelas formas coletivas de comercialização do espaço urbano, definindo um encadeamento de loteamentos numa dada área: um processo de valorização mais popular de grandes espaços, subdivididos em loteamentos populares. Vislumbramos um processo de massificação, através da “habitação social” – termo estatista, isto é, sujeito a políticas sociais de Estado, que equivale a formas mais baratas de comercialização da casa própria -, e seus desdobramentos.

Uma das alternativas habitacionais mais utilizadas nas periferias de São Paulo é a autoconstrução em loteamentos clandestinos e irregulares. Esses loteamentos não satisfazem às normas técnicas de urbanismo da lei municipal e federal e não conseguem, da prefeitura, a autorização de abertura prévia; mas isso não representa grande obstáculo para o morador, pois a propriedade do terreno, mesmo que irregular, é a possibilidade de realização da tão sonhada casa própria, devido à precariedade das políticas públicas de habitação.

1.3.1. Políticas Públicas de Habitação no Município de São Paulo

As políticas públicas das esferas federal e estadual foram adotadas e realizadas em algumas localidades do município de São Paulo e, é claro, seguiam as mesmas diretrizes presentes em sua origem. Como exemplo, têm - se os casos

do Profilurb, que posteriormente se denominou Promorar, do João de Barro, do Profavela, do Proluz, do Proágua e do Properiferia. Grande parte desses programas visava a melhoria de serviços coletivos em áreas já ocupadas e surgiu como reivindicação dos movimentos populares, que queriam o direito a ter endereço, a ter o mínimo de condições de moradia e a tentar garantir a permanência no local.

Em 1982, foi criado o Plano Municipal de Habitação, na gestão do PMDB, com o então prefeito Mário Covas (1979-1983), que tinha como prioridade a habitação social. Esse plano era composto por autoconstrução assistida, mutirão, Promorar e Profavela, que atuavam, inclusive, em favelas situadas em terrenos privados. Na gestão seguinte, do prefeito Jânio Quadros (1984-1988), o Plano Municipal de Habitação foi abandonado.

O BNH era o financiador da Cohab/SP, que era e ainda é a responsável por grande parte das habitações municipais. Essa dependência impossibilitava a adoção de medidas inovadoras. Seguindo as regras do BNH, a Cohab agia com objetivos lucrativos e não sociais, pois aceitava a lógica rentável do mercado de solos urbanos, que determinava a localização dos projetos de interesse social, expulsando, assim, os pobres para a periferia. Era também uma prática constante a diminuição do tamanho das habitações e a economia na qualidade dos materiais, no acabamento e na instalação dos equipamentos coletivos.

Na gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992), além da atuação da Cohab, implantou - se o Programa de Habitação Social, com ênfase em experiências autogestionárias, e deu - se continuidade aos mutirões, produção por empreiteiras, urbanização de favelas, revitalização de cortiços, atendimento às áreas de risco, convênio de assistência jurídica para população de baixa renda e construções de lotes.

Para explicar a autogestão, Bonduki (1994:14) argumenta

(...) que na verdade tudo o que se faz na autogestão como nós entendemos hoje – a construção de conjuntos habitacionais - emprega os mesmos procedimentos da autoconstrução de casas: o gerenciamento do lote, a compra de material, o gerenciamento da mão-de-obra. Claro que há diferença: a autogestão não é individual, é coletiva. No entanto, como idéia, a autoconstrução é na verdade uma gestão que move uma única família, enquanto o processo de

cooperativa habitacional, os processos de mutirão com autogestão que fizemos na prefeitura de São Paulo, são processos de autoconstrução coletiva. Ocorre que em vez de uma família fazendo tudo, há várias famílias subdividindo as tarefas com ganho de produtividade, com ganho de escala, com todos os ganhos, com consciência de participação, de construção da comunidade, de grupo e tudo mais.

No caso da autogestão, existia uma parceria entre Estado e sociedade. A sociedade participava através de movimentos sociais organizados que aceitavam o programa.

Para ressaltar a importância da autogestão e a diferenciá-la da co-gestão, Bonduki (1994:23) afirma que

(...) Tal parceria é uma política do Estado para financiar a construção de casas, mas estas são feitas pela própria comunidade organizada. Então no momento em que a comunidade organizada está construindo suas casas está elaborando um processo autogestionário. Ou seja, está administrando aquela obra de acordo com regras definidas pelo Estado, mas no momento em que está produzindo é um processo de autogestão. E no momento em que as casas ficam prontas, foram produzidas pela comunidade e pelo Estado.

(...) A co-gestão é o que existia nas favelas: a Prefeitura dava assessoria técnica, acompanhava o desenvolvimento do trabalho e a associação recebia o financiamento, comprava o material de construção com assessoria do poder público, técnicos do poder público trabalhavam lá designados pelo diretor da HABI-Regional, que acompanhava todo o processo de compra, que era feito pela própria comunidade. Então era um processo de co-gestão. Na qual se dividia a gestão entre um e outro agente.

A experiência de autogestão possibilitava, ao movimento que dela participava, um entendimento maior sobre administração, um fortalecimento do grupo e uma ampliação de sua educação política. Com a gestão sucessora de Paulo Maluf (1993-1997), as verbas para os mutirões de autogestão foram suspensas.

A prática da autoconstrução é bastante discutida no meio acadêmico; existem posicionamentos contrários e favoráveis a ela. Os favoráveis argumentam que tal prática possibilita a organização, o envolvimento e o esclarecimento da população, sobre diversos elementos políticos, além de favorecer a mobilização. Já os contrários ressaltam o sobre-trabalho existente na autoconstrução.

De acordo com Oliveira (2003:59),

Não insignificante porcentagem das residências das classes trabalhadoras foi construída pelos próprios proprietários, utilizando dias de folgas, fins de semana e formas de cooperação como "mutirão". Ora

a habitação, bem resultante dessa operação, se produz por trabalho não pago, isto é, super trabalho. Embora aparentemente esse bem não seja desapropriado pelo setor privado da produção contribui para aumentar a taxa de exploração da força de trabalho, pois seu resultado - a casa - reflete-se numa baixa aparente do custo de reprodução da força de trabalho - de que os gastos com habitação são um componente importante - e para deprimir os salários reais pagos pelas empresas. Assim, uma operação que é, na aparência, uma sobrevivência de práticas de "economia natural" dentro das cidades, casa-se admiravelmente bem com um processo de expansão capitalista que tem uma de suas bases e seu dinamismo na intensa exploração da força de trabalho.

Com relação à autoconstrução, Rodrigues (1990:31) afirma que,

Na autoconstrução, recai sobre as costas do trabalhador um sobre-trabalho. No cômputo do salário está teoricamente incluída uma parte referente à habitação. (...), este valor teórico é calculado para a moradia *diária* e não para o aluguel com contrato anual, compra de casa/terreno ou material de construção. Assim, como o salário não permite prover a moradia, utiliza-se de um grande número de horas de trabalho extra para se conseguir morar. Isto significa que o trabalho de 48 horas semanais, não facilita um lugar para o abrigo e deve-se dispender muito mais horas de trabalho para se ter direito a ver atendida uma necessidade básica.

Na gestão da prefeita Marta Suplicy (2000-2004), a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, junto com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, desenvolveram programas habitacionais diversos como, por exemplo, o Bairro Legal, Morar no Centro, Mutirões, Verticalização e Urbanização de Favelas, Programa de Canalização de Córregos e Implantação de Vias e Recuperação Ambiental e Social de Fundo de Vale e a construção de Conjuntos Habitacionais pela COHAB.

O Programa Bairro Legal consiste na urbanização e regularização de favelas e loteamentos, requalificação de conjuntos habitacionais, intervenção em mananciais e reassentamento de famílias.

O Programa Morar Centro é composto pelos subprogramas: Valorização do Centro, o PRIH (Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat), o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) e o Locação Social.

O Programa de Mutirões teve, como prioridade, a retomada das obras de 52 convênios, iniciadas em 1989 e 1991, e que estavam paralisadas há oito anos, e a assinatura de 11 novos.

O Programa de Verticalização e Urbanização de Favelas (Prover) é o antigo Cingapura, iniciado na gestão anterior e que não foi paralisado na gestão da prefeita Marta Suplicy. Outro programa de gestões anteriores (desde a gestão de Jânio Quadros) e que tem continuidade nessa gestão é o PROCAV - Programa de Canalização de Córregos e Implantação de Vias e Recuperação Ambiental e Social de Fundo de Vale. Esse programa tem o objetivo de retirar as famílias das margens de rios e córregos, reassentá-las em conjuntos habitacionais e, posteriormente, realizar obras de canalização e implantação de vias.

Dentre esses programas habitacionais, a presente pesquisa enfocará o subprograma Lote Legal, que compõe o programa Bairro Legal. Essa decisão pauta - se pelo fato de, na área de estudo (Distrito do Jaraguá), existirem loteamentos de responsabilidade da Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo que foram beneficiados pelo subprograma Lote Legal **(Figura 4)**.

Segundo Resolo (2003:34),

A seleção dos loteamentos que deveriam integrar o Programa Lote Legal não foi simples. Num primeiro momento, foi feita uma classificação dos loteamentos de acordo com o grau de dificuldade que apresentariam em uma possível regularização fundiária. Para isso, foram analisados aspectos jurídicos (como a existência ou não de títulos de propriedade da gleba, para possibilitar a regularização registrária; a data de implantação, para permitir o enquadramento na legislação municipal; o fato de o processo estar tramitando “*ex-officio*”, isto é, impulsionado pela própria Administração, e a existência de ação judicial e urbanísticos (como volume de obras necessárias para a regularização); a localização física, fora de área de proteção ambiental, áreas de risco ou inadequadas e a irreversibilidade do parcelamento.

De acordo com o Guia para Implantação do Estatuto da Cidade pelos municípios e cidadãos (2001:154),

A origem do instrumento está nos movimentos de defesa dos favelados e nas lutas pela consolidação de assentamentos precários que emergiam nas cidades brasileiras, em meio ao processo de redemocratização do país, no final da década de 70. A defesa da permanência nos assentamentos em contraposição à política de desfavelamento até então praticada, foi gerando demandas locais por regularização e urbanização, surgindo, assim, nos anos 80, os primeiros programas de regularização.

O Estatuto da Cidade propõe a regularização fundiária de imóveis privados ocupados por moradia popular, através do instrumento do usucapião (artigo 9-14). Os artigos do Estatuto que se referiam à regularização de imóveis públicos

Figura

4

ocupados (artigos 15-20) foram vetados pela Presidência da República quando da sanção da lei, tendo sido parcialmente incorporados à Medida Provisória nº 2.200, de 4 de setembro de 2001 que cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e dá outras providências.

Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, Artigo 2º e inciso XIV – Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

A regularização de loteamentos teve, na cidade de São Paulo, sua primeira lei aprovada no governo Paulo Maluf: a lei 11.775/95 permite a regularização de loteamentos implantados entre 1972 e 1994.

A regularização urbanística e fundiária foi uma prática mais intensa durante a administração da prefeita Marta Suplicy (2000-2004), por meio da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, que tinha como meta regularizar 38.500 lotes até 2004, beneficiando mais de 50 mil famílias. O objetivo primordial desse programa era

(...) a regularização jurídica e urbanística dos loteamentos produzidos com algum nível de irregularidade em termos de legislação vigente e das condições de habitabilidade da população. A requalificação urbanística é o primeiro passo para a reorganização espacial, tanto das condições de infra-estrutura quanto das remodelações de espaços públicos e áreas verdes, promovendo tanto o tratamento individual do lote e da habitação, quanto a fundamental reorganização da esfera pública de consumo do espaço. Esfera pública são as praças, área de lazer, áreas verdes para garantia da convivência comunitária, e a requalificação urbanística possibilita os excluídos da legalidade e da atenção públicas às condições básicas de qualidade sócio-ambiental". (RESOLO, 2003:20)

Esse programa é considerado de grande importância, pois aproximadamente um quinto do território do município de São Paulo está ocupado por loteamentos irregulares. São cerca de 3.000 áreas, onde vivem perto de três milhões de pessoas.

As precárias quantidade e qualidade das políticas públicas de habitação atendem a uma pequena parte da população, levando a grande maioria a buscar formas alternativas de habitação, principalmente os loteamentos (clandestinos ou irregulares) em áreas periféricas. Esse processo de loteamento é reforçado por

associações, que o utilizam como meio de controle social e fonte de votos em épocas de eleição.

2. Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo: a especulação e o sonho da casa própria.

A Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo (ATSTSP) auto classifica – se como um movimento social por moradia, como está claro no jornal distribuído pela mesma com o título “O Movimento” (**Anexo 1**), mas suas características de organização e atuação permitem a elaboração da hipótese de que a ATSTSP utiliza a representação dos movimentos sociais para conseguir mais associados e impor – se perante a sociedade.

Para diferenciar a ATSTSP dos movimentos sociais por moradia, faz - se nesta dissertação, uma breve análise sobre esses movimentos e, em seguida, realiza - se uma análise focada na atuação da ATSTSP.

2.1. Os movimentos sociais urbanos por moradia.

A necessidade cada vez mais presente de moradia, somada à inexistência ou insuficiência de infra-estrutura básica e serviços sociais oferecidos nos espaços das cidades reservados àqueles com menor poder aquisitivo, conduziram a população a se organizar em movimentos, visando resolver as problemáticas urbanas.

Os movimentos sociais são definidos por Rodrigues (1993:20) da seguinte forma:

Os movimentos sociais são manifestações dos conflitos de classe ou mesmo de camadas de classe, que contestam a ordem estabelecida na distribuição da riqueza e da pobreza, da ética e das relações de poder na sociedade. Constituem-se, no mais das vezes, como comunidades iguais, que lutam coletivamente para a obtenção de um bem material. Neste processo constituem-se novos sujeitos coletivos. Mas não é possível nominá-los de revolucionários no sentido de “rompimento” brusco das relações estabelecidas (sentido comum do termo). É possível nominá-los de revolucionários, penso, no sentido que modificam cotidianamente a consciência coletiva, que explicitam uma nova forma de fazer política.

Segundo Gohn (1991), são movimentos sociais urbanos aqueles que contêm uma problemática urbana relacionada ao uso, distribuição e apropriação do

espaço urbano.

De acordo com Kowarik (1997:106),

(...) mesmo quando, por exemplo, os graus de pauperização fossem mantidos inalterados ou rebaixados, os padrões urbanos de vida em termos de serviços e equipamentos coletivos, subsídios à habitação ou facilidade de acesso à terra poderiam melhorar ou piorar, em função da capacidade de pressão que as aglutinações de bairro mostrassem em termos de pressionar e obter das esferas públicas respostas efetivas às suas reivindicações: este é o tema das lutas urbanas.

Os movimentos sociais urbanos possuem uma história marcada por relações com o governo, com a Igreja e com a política partidária. Dentro dessa história, destacam-se movimentos como as Sociedades Amigos de Bairros (SABs), que surgiram na fase populista e que eram, originalmente, dominadas por políticos ligados ao governo. Já na época da ditadura militar, surgem novos movimentos articulados às novas práticas da Igreja Católica.

Segundo Sachs (1999:166),

Se o desenvolvimento das Sociedades de Amigos de Bairro (SABs) data principalmente do início dos anos de 1950, durante os quais conheceram um grande impulso, as Comunidades Eclesiais de Base (CEBs) desenvolveram-se a partir de fins dos anos de 1960 e rapidamente ocuparam um lugar predominante nos movimentos sociais. Foi a repressão, iniciada após o golpe de Estado de 1964, particularmente dura durante os anos de 1968-1970, que deu toda sua importância ao único espaço que escapava do domínio do estado: a Igreja. Nessa época, os partidos políticos, os sindicatos autônomos e até as associações foram entravados em seu funcionamento. Outro fator que explica a importância das CEBs está ligado às mudanças operadas no seio da própria Igreja Católica. O encontro do episcopado latino-americano em Medellín, em 1968, marca uma mudança na ação da Igreja, com a opção preferencial pelos pobres e pelas comunidades de base e, paralelamente, com a elaboração da teologia da libertação.

As Comunidades Eclesiais de Base surgem como movimentos populares com lutas concretas, porém isoladas (água, luz, transportes, creches etc), sendo organizações locais, auxiliadas pela Igreja Católica.

É importante ressaltar que a Igreja se mostrava sensibilizada pela luta por moradia sem, no entanto, contestar a propriedade privada, como afirma Rodrigues (1988:213),

(...) a atuação da Igreja não coloca em xeque a propriedade, apenas enfatiza que a concentração abusiva é um mal, pois a propriedade deve cumprir sua função social. No modo como estão distribuídas as terras há

uma função social implícita, própria do capitalismo, de propiciar a acumulação de riquezas, para os detentores dos meios de produção e da terra (...).

A partir de 1980, os movimentos sociais, além de organizarem manifestações, passam a promover cada vez mais discussões visando desenvolver idéias e elaborar projeto de lei, ou seja, passam a inscrever em leis seus direitos e deveres.

De acordo com Gohn (1991:11),

As mobilizações organizadas canalizaram-se para o plano legal-institucional. Campanhas das emendas populares, articulação em torno da reforma urbana, caravanas pela escola pública e ensino gratuito, diversos fóruns pela saúde, educação, solo urbano, reforma agrária etc. Ou seja, passou a ocorrer um processo de juridicização da sociedade organizada. Vários movimentos sociais passaram a agendar em suas atividades cotidianas reuniões, debates e seminários para discutir e/ou elaborar subsídios para projetos de leis.

Analisando a questão institucional dos movimentos sociais, Rodrigues (1988:235) observa uma relação dialética pois,

Faz - se toda uma série de considerações sobre a institucionalização dos movimentos e seu conseqüente aprisionamento pelo Estado. Quando o Estado define que só se lida com liderança, ou com representantes das associações, está induzindo à institucionalização. Mas este ponto é também importante para os movimentos. Construir associações independentes, promover eleições, é um processo democrático, considerado muito importante pelos movimentos. A cooptação é considerada um problema, mas isto depende de um processo de conscientização.

Na década de 80, o Estado passa a defender os ideais neoliberais, transferindo a responsabilidade do bem estar social para as comunidades organizadas, utilizando o discurso de política participativa estatal.

De acordo com Gohn (1991:13),

A nova conjuntura política do início dos anos 80 foi quebrando aqueles denominadores comuns. As diferenças foram se explicitando, a unidade construída por força da situação vigente foi sendo esfacelada e as diferenças político-partidárias se acentuaram. O acesso de parcela da oposição ao poder, em novembro de 1982, selou a quebra da unidade. Alguns não resistiram à nova conjuntura e desapareceram, como a luta pela creche em São Paulo. Outros se perderam nos meandros das articulações em torno das novas políticas sociais engendradas pelos novos governos estaduais e municipais. Alguns se fortaleceram e retiraram da crise o amálgama para delinear novos perfis, a exemplo da luta pela moradia. O desemprego, o aumento dos aluguéis, a

mudança da legislação na área do solo urbano dificultando a constituição de novos loteamentos populares, o aumento desproporcional do preço das tarifas de transportes, o esgotamento dos espaços disponíveis nas favelas etc. levaram às invasões coletivas de áreas urbanas e a constituição de movimentos de luta pela moradia.

Ao mesmo tempo em que o Estado tenta cooptar alguns movimentos sociais, outros fortalecem - se em suas lutas. O crescimento das favelas, o surgimento de freqüentes ocupações de terras e o aparecimento de novos movimentos sociais por habitação foram conseqüências de diversos fatores. Dentre estes destacam-se a dificuldade em pagar o aluguel, a insegurança (que está presente nesse tipo de moradia), e a dificuldade para se obter a casa própria.

Segundo Brant (1989:224),

Alguns movimentos recentes, especialmente o movimento dos Sem Terra da Zona Leste, assumiram a iniciativa de organizar os ocupantes de terrenos ociosos. A reivindicação junto ao poder público passou a ser centralizada no direito à terra onde morar, mais do que nas regras de mercado da propriedade imobiliária.

Entre 1981 e 1984, ocorreram cerca de 61 ocupações de terras envolvendo dez mil famílias e atingindo cerca de dois milhões de metros quadrados. Em 1987, uma nova intensificação desse tipo de ação levou 18.619 famílias a ocupar quase uma centena de glebas, somando cerca de cinco milhões de metros quadrados.

Segundo Gohn (1991:95),

Se, por um lado, a luta por garantias institucionais pelo direito de ser proprietário do lote que se comprou se enquadra nos moldes da ideologia burguesa e do ideário liberal, por outro, esta luta também forneceu elementos para a construção da identidade e da força social em torno dos direitos coletivos dos moradores. Transfigura - se o que antes era tratado como querelas individuais entre ingênuo e vigarista num problema social relevante.

A propriedade privada pode ser considerada um ponto de conflito dentro dos movimentos sociais por moradia. Ao analisar a propriedade e sua relação com os movimentos sociais por moradia, Pacca (2003:5) afirma que

O título da propriedade colaborou para o enfraquecimento dos movimentos por moradia populares em 1985 já se questionava o sentido de suas existências. É muito claro para quem participa desses movimentos como uma luta política, que a concentração dos interessados se desintegra à medida que seus objetivos são alcançados. A finalidade de luta é por um alvo muito pessoal, individual que depois de atingido não tem mais razão de existir. Os interesses são apenas individuais. Cada um por si e a luta política, ou a política como práxis, não realiza.

A propriedade privada possui uma dupla análise quando se relaciona aos movimentos sociais pois, ao mesmo tempo em que estimula a luta pelo acesso à terra, gera conflitos dentro dos movimentos que organizam essa luta. Para Carvalho (2003:2),

As várias experiências vivenciadas pelos movimentos de sem terra os colocam de frente com o poder ideológico da propriedade privada. Na maioria dos processos de reintegração de posse enfrentados por estes movimentos após as realizações de ocupações, o direito de propriedade se sobrepõe ao direito de moradia (...).

A ideologia da propriedade privada encontra-se enraizada nos próprios movimentos de sem teto, quando se observa que a maioria de seus integrantes almeja a compra da casa própria. Sendo assim, a luta destes movimentos se dá também no seu interior. Esse processo contraditório ofusca, ao menos em parte, a construção de representações que levem a uma outra forma de acesso à moradia.

Segundo Rodrigues (1988:230), “As lutas são pelo direito à moradia, que compreende num primeiro momento a ocupação da terra. Esses movimentos consideram que a luta pela justiça social passa pelo direito de ter uma casa digna para morar.”

As reivindicações dos movimentos por moradia levaram à discussão de algumas políticas públicas de habitação popular. Algumas dessas políticas tinham, e têm até hoje, o objetivo de enfraquecer as manifestações, em vez de resolver o problema do déficit habitacional, inerente ao sistema capitalista.

De acordo com Gohn (1991:48), “O papel específico do projeto institucionalizador é o de transfigurar os interesses populares em pseudo-interesse geral de toda a sociedade, de tal forma que dilua todo o conflito e transforme as reivindicações específicas em meros problemas burocráticos.”

A política partidária e os movimentos sociais possuem uma relação que pode ser benéfica ou prejudicial. Tal política é benéfica quando os dois componentes lutam pelo mesmo objetivo, unindo forças. É prejudicial quando um se aproveita do outro e quando a relação ocorre com base na troca de favores.

Segundo Gohn (1991:38),

No caso brasileiro, observamos, na última década, a ocorrência de dois processos. Num primeiro momento, uma fusão entre os interesses dos movimentos populares e das propostas político-partidárias da oposição contra o então regime político autoritário vigente. A unidade aparente era dada por denominador comum - a luta contra o *status quo* vigente que se traduzia na luta pela redemocratização da sociedade.

Para RODRIGUES (1988:338),

(...) penso ser necessário que os partidos políticos comprometidos com as lutas dos movimentos populares deixem mais evidente a sua participação, nos diversos momentos em que estão atuantes, sem “tentar capturar” os participantes para os quadros partidários, ou para uma legislação no poder. Isto é importante para diminuir a compreensão da política como a prática de interesses escusos e aumentar, ao mesmo tempo, a compreensão de que os atos praticados pelos movimentos são atos políticos.

A organização de alguns segmentos da sociedade, para as reivindicações de melhoria nas condições de vida da população que reside na região periférica, teve uma atuação muito importante no cenário político voltado para o atendimento das necessidades da população de baixo poder aquisitivo.

Segundo Brant (1989:72),

A mudança da postura das autoridades em relação à questão urbana refletiu a repercussão que as denúncias sobre a precariedade da vida na periferia tiveram sobre a opinião pública. Nesse quadro, as manifestações dos movimentos populares tiveram grande peso. A luta dos moradores em loteamentos clandestinos pela regularização e melhoria dos seus bairros; a partir de 1981 as ocupações coletivas de terras ociosas, que colocaram em xeque o direito de propriedade privada sobre bens de interesse; os violentos e freqüentes quebra-quebras de ônibus e trens; as ruidosas mobilizações e acampamentos, nas portas dos órgãos públicos criam o ambiente propício para a denúncia dos problemas da população trabalhadora urbana.

A atuação política dos movimentos sociais consegue ter uma grande repercussão na sociedade, principalmente por meio da mídia televisiva e impressa em geral que, em sua maioria, degrada a imagem desses movimentos, classificando-os como desordeiros, invasores e aproveitadores, influenciando, assim, grande parcela da sociedade a se opor a esses movimentos. Mas estes ganham também repercussão entre a camada dos trabalhadores que sofrem diretamente com o déficit habitacional e que estão descontentes com a ordem imposta. Eles acabam se envolvendo com os movimentos, pois vêem neles a possibilidade de conseguir sua moradia.

Segundo RODRIGUES (1988:233),

Considero que os movimentos por moradia permitem uma nova representação do urbano para os moradores espoliados. A amplitude da organização destes movimentos na década de 70 aumenta sua representatividade política. Constituem-se nesse processo como sujeitos

políticos, ampliando e até criando novos espaços de visibilidade pública, sendo entrevistados pela imprensa (jornais, rádios e TV), trazendo para o espaço da riqueza as lutas lá das periferias distantes, concentrando-se em gabinetes de prefeitos, de empresas públicas de serviços de água e de luz, de secretarias de habitação.(...)

A representação é incorporada por alguns aproveitadores, que a utilizam de forma a diluí-la, ou seja, deturpando - a de sua gênese. Dessa forma, facilitam - se a dominação e o controle por um sistema político e econômico, pois a representação é reduzida, desviada do que lhe deu sentido, possibilitando a alienação.

A ideologia está na base, na criação de algumas representações; é o caso das propagandas publicitárias que elaboram várias representações com o objetivo único de criar as necessidades para vender seu produto, distorcendo, assim, os valores da sociedade. Outro exemplo interessante é a representação quantitativa do trabalho e sua medição pelo tempo. Esta nasceu com o trabalho industrial e reduziu todos os trabalhadores a um tipo único, desconsiderando suas particularidades, suas habilidades. Nesse caso, o tempo se torna linear, homogêneo e muito valioso, uma vez que os salários (outra representação) pagos aos trabalhadores dependem do seu tempo de trabalho. É com base nessas representações que o capitalismo se sustenta.

A ideologia da casa própria também foi criada para facilitar a dominação, pois o objetivo era influenciar a pessoa que, motivada por essa aquisição, passaria a reforçar a ordem dominante, ou seja, a propriedade privada e a desigualdade social.

Alguns grupos, ao conseguirem a casa ou alguma infra-estrutura, acabam entendendo isso como um favor ou benefício que o Estado fez a eles, desconsiderando que tanto a moradia quanto a infra-estrutura necessárias são direito de todos e responsabilidade do Estado, que é mantido pelo dinheiro da população, por meio dos inúmeros impostos. Em alguns casos, o Estado é tido como a única presença, pois aparece como o único capaz de normatizar a vida. O concebido predomina sob o vivido, devido à lógica do discurso, da representação geral e da manipulação massiva.

Outros grupos entendem com clareza os resultados conseguidos com suas lutas e não deixam o Estado cooptá-las. Em sua pesquisa sobre alguns movimentos sociais de Osasco, Rodrigues (1988:200) constatou que

As lideranças femininas ligadas ao PMDB afirmaram que já estavam cansadas de o pessoal só ir lá em época de eleição. Consideram a urbanização da favela como um direito e como resultado de uma luta e não como um privilégio dado pelo Prefeito. Acham que o movimento não pode ser partidário e que devem utilizar-se de todas as formas possíveis de auxílio para melhorar a vida na favela.

Aproveitando-se das representações construídas pelos movimentos sociais, alguns políticos (podendo ser estes de partidos de “esquerda” ou de “direita”) organizam grupos de pessoas que sonham com a casa própria, agrupando-os em uma associação que visa “facilitar” o acesso, a aquisição do imóvel para os trabalhadores desprovidos de recursos financeiros. É interessante ressaltar que a estratégia utilizada para se conseguir atrair as pessoas é a imagem de um movimento social por moradia. Essa estratégia é uma redução da representação desses movimentos, pois tais organizações nada têm em comum com os movimentos sociais por moradia, por fazerem uso da “politicagem”, defendendo a propriedade privada da terra e o controle social.

Na cidade de São Paulo, existem alguns casos de grupos que se utilizam da representação dos movimentos sociais mas que, na realidade possuem uma prática diferente. É o caso da Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo, fundada em 1985. Sua cartilha, que explica o funcionamento da Associação, intitula-se: “Movimento, Cidadania, Organização, Participação e Solidariedade: Fundamentos de uma Verdadeira Comunidade” (**Anexo 2**).

A Associação dos Trabalhadores Sem Terra, na verdade, faz o papel de imobiliária, pois realiza a compra de grandes áreas (localizadas nas periferias irregulares e sem nenhuma infra-estrutura), transformando-as em lotes que, posteriormente, serão comercializados, por um preço acessível²¹, para seus

²¹ O valor de troca do lote depende de sua localização logo segue a lógica do capitalismo. No segundo semestre de 2004, a Associação estava tentando lotear duas áreas: uma em Perus, onde o lote custaria, aproximadamente quatro mil e quinhentos reais por localizar-se próximo à estação ferroviária, e a outra localizada próximo ao Residencial Bandeirantes, cujo lote teria valor aproximado de mil e quinhentos reais, em virtude de, nesta região, o transporte ser mais deficitário.

próprios membros. Um fato que reforça ainda mais seu caráter imobiliário é a presença de uma tabela de preços dos lotes e das casas que se encontram à venda.

A ATSTSP utiliza - se da representação dos movimentos sociais de forma redutora e empobrecedora, desviando-a de seu sentido original, que é a luta por moradia. Esta Associação, a exemplo de outras que possuem os mesmos princípios (realização política e financeira), utiliza o simulacro dos movimentos sociais e o idealismo da casa própria para conseguir associados que, embalados por esse discurso, seguem todas as normas estabelecidas por ela (pagamento de taxas mensais e realização de campanha eleitoral) e pagam pelo terreno. Além disso, a Associação cobra de seus membros fidelidade política de votar em quem lhes proporcionou o “acesso” à moradia.

2.2. A Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo.

A Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo (ATSTSP) teve seu Estatuto²² estabelecido em 7 de fevereiro de 1990, sob nº 198428/90, no 4º Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas desta capital (**Anexo 3**). Dentre os primeiros sócios da ATSTSP, estão Marcos Antonio Zerbini, atual coordenador geral da Associação e vereador do Município de São Paulo, e Cleuza Ramos, atual presidente da mesma.

Em seu artigo 1º, declara que “Associação dos Trabalhadores Sem terra de São Paulo é uma sociedade civil, de duração indeterminada, sem fins lucrativos, com sede e foro no Município de São Paulo, à rua Um, 18, Jd. Donária, Parada de Taipas”.

O estatuto aponta algumas práticas que realmente são seguidas como: promover a mobilização e organização social para a conquista da moradia e sua infra-estrutura básica, efetuando compra de terrenos para projetos habitacionais, contratando mão-de-obra e profissionais especializados quando necessário e

²² O Estatuto em anexo é o primeiro estatuto da Associação, por isso não constam possíveis alterações que possam ter ocorrido.

reivindicando implantação de equipamentos comunitários. Mas também deixa alguns elementos obscuros ou com aspectos duvidosos. Por exemplo: quem são os sócios e os associados (artigos 7,8 e 9), quando devem ser pagas as taxas e contribuições, qual deve ser o valor de cada contribuição (artigo 12, letras n - o) e para que fim será utilizada a renda arrecadada. É importante ressaltar que nenhum dos associados que pretende comprar um lote e nem os associados que já residem em áreas da ATSTSP tiveram acesso ao estatuto, ou seja, todos desconhecem a existência do mesmo²³.

O Estatuto também apresenta alguns aspectos característicos de uma empresa. O artigo 9º afirma que o patrimônio da entidade será formado pela contribuição dos associados, resultado de atividades sociais, subvenções municipais, estaduais e federais, recursos obtidos através de convênios advindos de órgãos públicos ou entidades particulares do exterior, donativos, legados, rendas patrimoniais, bens e imóveis que possui ou que venha a possuir. Em seu artigo 35º, declara que, em caso de extinção da entidade, após pagos todos os compromissos, o remanescente de seus bens reverterá em benefício dos sócios.

A ATSTSP iniciou sua atividade entre 1980 e 1985, na região noroeste da cidade, em Pirituba e Perus. A primeira área comprada foi próximo à Cohab de Taipas, envolvendo 18 famílias e a partir de então, a Associação estabeleceu o processo de compra coletiva. Em 2004, a Associação possuía vinte e quatro áreas, com um total de 12.500 famílias (**Figura 5**), e 64 locais de reunião, sendo cinquenta e sete localizadas no município de São Paulo e sete localizados na cidade de Osasco (**Figura 6**).

O apoio do poder público a essa Associação é confirmado em entrevista realizada por Ferreira (2002:21), quando o então coordenador geral da ATSTSP e Vereador Marcos Zerbini (PSDB) relata que:

Quando encontramos essa alternativa, compra de áreas de terra, inicialmente pensamos que o problema estava resolvido. Quando começamos a procurar a Sabesp para instalar rede de água; a Eletropaulo, para rede elétrica, percebemos que não era possível. (...) Depois de resolvido o problema da terra, para que cada um pudesse construir sua casa era necessário que cada um lutasse por cidadania,

²³ Cheguei ao conhecimento desse estatuto por meio do processo de regularização do Residencial Bandeirantes, realizado pelo Resolo. A análise do documento foi realizada com auxílio jurídico.

por infra-estrutura e questões afins. Nós começamos a desenvolver um trabalho de pressão sobre o Estado para que este assumisse parceria com a Associação e fosse partícipe desta proposta de criar e somar esforços para resolver o problema da habitação na cidade de São Paulo. Aos poucos fomos mostrando ao estado quem era a Associação. Gradativamente houve apoio de pessoas ligadas ao Estado e, posteriormente, do Governador Mário Covas ao nosso trabalho.(...) O governador gostou da proposta do movimento e começou a fazer um trabalho de parceria, colocando rede de água, esgoto, luz em todas as áreas do movimento.(...) Aprendemos a ter e ver no Estado um aliado. Até na gestão Fleury conseguimos um certo apoio, uma certa simpatia. Mas pelo governo Covas conseguimos uma aliança com o Estado.

Pode-se afirmar que alguns representantes do poder público não só apóiam, como permitem a ocupação de áreas irregulares e clandestinas nas regiões periféricas da cidade de São Paulo.

A aquisição do lote na ATSTSP ocorre da seguinte forma: a coordenação compra grandes áreas (localizadas nas periferias e sem nenhuma infra-estrutura) que, posteriormente, serão loteadas e comercializadas por um preço acessível para os associados. A ATSTSP reproduz a lógica do mercado, pois o valor do lote como mercadoria vai depender de sua localização.

Em estudo sobre o Conjunto Habitacional Turística, de responsabilidade da ATSTSP, Ferreira (2002:32) relata que,

No início da compra da gleba da Turística, 24 de outubro de 1997, um lote de 80m² era “vendido” por cerca de R\$ 3.060,00 (16,7 salários mínimos) parcelados. Hoje se alguém for revender um desses lotes ainda sem construção, pedirá cerca de R\$ de 15.000,00. Para termos uma comparação de preços entre terrenos do mercado imobiliário e da Associação, há o seguinte exemplo: vizinha ao Conjunto Habitacional Turística, 14^a área, há uma gleba que foi comprada em Julho de 2001. Trata-se da 20^a área. O preço de lote de 80m², na planta, sem nenhuma infra-estrutura, era de R\$ 7. 200,00 (40 salários mínimos). No mesmo período, um lote do Conjunto Residencial Vista Verde, de 125m², com toda infra-estrutura era vendido por R\$ 44.000,00 (245 salários mínimos). Se compararmos a diferença de preço por m² e considerarmos a infra-estrutura, o preço é menos distante: diferença de R\$ 262,00 (cerca de 1,5 salário mínimo) por m². No entanto, o poder aquisitivo das pessoas é a condição prioritária na decisão de compra. O lote de 80m² da Associação continua mais barato.

O autor acima citado realizou um estudo com o objetivo de mostrar que a ATSTSP realmente auxilia as pessoas com menor poder aquisitivo a conseguir sua casa própria. No entanto, a comparação realizada por ele deixa claro que a ATSTSP utiliza a lógica do mercado e de uma imobiliária, pois o valor do lote está

relacionado à existência de infra-estrutura e à localização. É interessante ressaltar que a aquisição de um lote no Residencial Vista Verde é realizada diretamente por incorporadoras imobiliárias que atuam legalmente. Já para conseguir um lote da ATSTSP, é necessário participar de várias reuniões e realizar contribuições, além de se ter que pagar pela infra-estrutura necessária e esperar pela regularização urbanística das áreas.

As pessoas que procuram a ATSTSP para se associar têm como objetivo único a compra de lote para construir sua tão sonhada casa própria. Ou seja, a aquisição de uma mercadoria pelo seu valor de troca, para conseguirem fazer predominar seu valor de uso, a moradia. Os associados possuem diferentes condições financeiras, uma vez que os lotes são comercializados em três tamanhos distintos.

Segundo Rodrigues (1988:57),

Em que pese a especificidade do solo urbano, toda mercadoria tem em si valor de uso e de troca. Embora os proprietários que tenham uma única casa para moradia tenham a propriedade como um bem de consumo, esta propriedade também tem em si um valor de troca, que poderá concretizar-se no momento da venda no mercado.

Como a Associação não controla a participação de especuladores na compra de lotes, em algumas áreas existem pessoas que os compram com o objetivo único de acumulação de renda, por meio de locação ou por uma futura venda, quando a área já estiver valorizada. Aqui, pode-se até afirmar que a própria ATSTSP possui uma atitude especuladora pois, em cada área loteada, ficam alguns lotes que são de propriedade da associação local de cada residencial.

Segundo Rodrigues (1990: 24),

É necessário distinguir pelo menos duas categorias de proprietários de terras. Aqueles que possuem uma terra para edificar a casa própria e os que especulam com a terra. Aqueles que têm uma casa para morar e aqueles que têm muitas casas para alugar. Os que têm sua casa/terra para moradia, não a vêem como objeto de especulação. Embora a terra/casa seja uma mercadoria e tenha embutido em si um valor de uso e troca (como todas as mercadorias do modo de produção capitalista), esta categoria de proprietários, mesmo podendo obter um preço elevado na venda de sua propriedade, têm como finalidade o uso para morar ou trabalhar, e não apenas comercializar no mercado. Os que especulam com a terra esperam obter a maior renda possível de suas propriedades, e vêem a terra como possibilidade de ganhos extras. A terra, neste caso, tem maior importância como valor de troca. Importa o preço e não o uso.

Outro processo que é facilitado pela valorização da área é a expropriação, pois algumas famílias, quando a situação financeira agrava – se, encontram na venda da casa a única saída. Assim, começam a participar novamente das reuniões para efetuar a compra de um outro lote em uma outra área, que provavelmente não terá toda a infra-estrutura já conquistada na área inicial.

A atuação dessa Associação possibilita uma dupla interpretação. Uma se refere a seu envolvimento com os associados que aprovam sua atuação, pois vêem nela a forma possível de acesso à casa própria. A outra está relacionada ao caráter de legalidade dessa Associação, enfatizando, a inexistência de documentação dos lotes²⁴ (o proprietário só possui uma declaração de aquisição do lote e uma cessão de direito quando se trata de transferência (**Anexo 4**)), que é a forma de controle da Associação sobre o imóvel.

A Associação mantém - se presente em cada área construída (residencial). É ela que permitirá ou não a venda do imóvel ou até mesmo a troca de nomes na declaração de aquisição do lote (caso o pai queira colocar a casa em nome dos filhos). A Associação cobra uma taxa de 10% sobre o valor do imóvel para realizar uma transferência de direitos sobre o lote que não é registrada em cartório e nem possui reconhecimento de firma. Ou seja, o trabalhador compra o terreno, investe na construção de sua casa, enfrentando todas as dificuldades, e depois, quando necessita vendê-lo, é obrigado a pagar uma taxa, diminuindo assim seu possível retorno.

Outro fator importante é a relação do vereador com os moradores das áreas de responsabilidade da Associação, pois a prática do clientelismo está presente e é por meio dela que políticos conseguem se eleger como vereadores. O discurso utilizado é o de que, com uma pessoa do movimento dentro da gestão municipal de São Paulo, será mais fácil conseguir saneamento básico, escola, saúde, segurança e, principalmente, a liberação e regularização das áreas.

Em sua cartilha (**Anexo 2**) intitulada “Movimento, Cidadania, Organização, Participação e Solidariedade: Fundamentos de uma Verdadeira Comunidade”, a

²⁴ Cada área (residencial) possui uma única escritura, pois as compras das áreas ocorrem de forma coletiva, então a escritura está registrada em nome da associação local de cada residencial já realizado.

Associação explica para seus associados todos os procedimentos realizados por ela. No entanto, algumas dessas informações não condizem com a prática realizada.

No capítulo 2, por exemplo, encontra-se a informação que a Associação não é imobiliária, pois não vende terrenos, não tem fins lucrativos; não tem funcionários, não tem corretor. Contudo, na sede dessa mesma Associação, existe uma tabela de preços (**Anexo 5**) dos lotes e das casas que se encontram à venda. Os lotes, em sua maioria, são designados como lotes de desistência e encontram-se em áreas já ocupadas e com infra-estruturas básicas implantadas, o que valoriza o imóvel. As casas que estão à venda têm 10% do valor total destinado para a Associação, o que afirma o caráter lucrativo da mesma.

No capítulo 3, há a afirmação de que todas as decisões são tomadas em conjunto em Assembléia, desde a escolha da área a ser comprada para o estabelecimento do loteamento, o nome do conjunto residencial até os lotes que serão destinados para comércio. Os associados mais participativos adquirem maiores benefícios e possuem prioridade na hora da compra do terreno e do sorteio. No entanto, o procedimento ocorre da seguinte forma: a ATSTSP escolhe a área e organiza uma visita dos associados para saber se existem interessados. Em caso positivo, a Associação compra a área e a partir daí é que ocorre a venda dos lotes. Tal venda ocorre de acordo com o poder aquisitivo de cada um, pois os lotes são divididos em três tamanhos (80m², 120m² e 160m²), o que mostra a desigualdade de poder aquisitivo dos associados.

Alguns associados relataram que receberam orientações para participar de manifestações contra a prefeitura de São Paulo (no caso, a gestão da prefeita Marta Suplicy) e fazer boca de urna para o vereador (Marcos Zerbini - eleições de 2004) pois, assim, teriam privilégio no momento de escolha do lote.

Já no capítulo 4, existe a afirmação de que a compra do terreno é realizada após a análise da documentação e da aprovação da prefeitura com relação ao estabelecimento do loteamento. Entretanto dados da prefeitura e informações obtidas por meio de entrevistas deixam claro que, até a 13^a área da Associação, os loteamentos foram realizados de forma irregular e clandestinamente,

resultando, inclusive, em processo no Ministério Público de São Paulo. Cabe esclarecer que a maioria dos membros da Associação não tinha conhecimento da então irregularidade do loteamento. Isso só se tornou público quando a prefeitura começou a realizar a regularização urbanística de cada loteamento.

No capítulo 5, aborda-se que a Associação incentiva o associado a abrir uma conta poupança em seu nome, com o seguinte argumento: “Sabemos que só com o salário é quase impossível se conseguir comprar um terreno, pois a qualquer momento pode surgir uma nova área e quem não estiver preparado não consegue participar, já que quem determina as datas dos pagamentos são os proprietários da terra.”

Com esse argumento, a Associação deixa claro que existe uma seleção, por poder aquisitivo, para a compra do lote, e que também existem problemas com o atraso do pagamento. Apesar da compra se dar de forma coletiva, cada associado tem a responsabilidade de pagar seu lote. Caso não consiga efetuar o pagamento total, seu lote será considerado como desistente e a Associação vende - o para outra pessoa. Ou seja, só a participação na reunião não garante a compra de um lote; a pessoa tem que ter condições financeiras para comprá-lo, mesmo que por meio de prestações.

Assim como as políticas públicas de habitação, a ATSTSP só possibilita o acesso à casa própria a quem consegue pagar por ela.

No capítulo 6, afirma –se que o loteador (que compra o solo e realiza o parcelamento) é o grupo de pessoas que participa da compra coletiva da área. Ao afirmar isso, a Associação tenta transferir a responsabilidade do loteamento para seus sócios, pois assim não precisa responder, em caso de irregularidade. Contudo na prática, é a ela que realiza o parcelamento do solo, pois divide a gleba e realiza o sorteio para a distribuição dos lotes. O associado realiza a compra quando já está tudo parcelado.

Segundo RESOLO (2003:30),

Quando a regularização está sendo conduzida pela municipalidade que, na omissão do loteador, sub-rogou-se nos seus deveres, os moradores, através de suas assembleia ou associação, são chamados a opinar sobre o processo de urbanização, inclusive discutindo os projetos e escolhendo, dentre as diversas soluções técnicas apresentadas, a que melhor responde aos anseios da população local.

Quando, ao contrário, a comunidade deve arcar com o ônus da regularização porque ela mesma, através de sua associação detém o domínio da gleba ou quando, diante da omissão do loteador, decide fazê-lo, a prefeitura é provocada no sentido de colaborar com a população.

O associado compra o lote e luta pela regularização, que é realizada pela prefeitura. Após essa regularização urbanística da área, os lotes que ainda não foram comercializados ou que são caracterizados como desistência²⁵, bem como os imóveis já construídos, sofrem uma valorização, devido às melhorias realizadas na área. Dessa forma, ao vender esses lotes, a Associação terá um lucro considerável, além dos 10% arrecadados sobre o valor do imóvel vendido.

No capítulo 7, afirma – se que a escritura da área é feita em nome da Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo. Entretanto, não se esclarece que o desmembramento para escrituras individuais não irá ocorrer. Na verdade, quando surge alguma reclamação referente à escritura, a coordenação do movimento argumenta que falta pouco tempo para ela ser liberada. Todos os valores cobrados dos associados são feitos mediante a justificativa de que tal cobrança facilitará a liberação da escritura, convencendo, assim, os donos dos imóveis a pagarem as taxas cobradas.

Em reunião realizada na Secretaria da Habitação, em São Paulo, no dia 18/10/04, durante a gestão da prefeita Marta Suplicy, informou-se que existe no Judiciário um pedido de regularização fundiária de todos os loteamentos já regularizados urbanisticamente. É nesse caso que se encontra o Residencial Bandeirantes. O objetivo dessa regularização fundiária é conseguir a escritura de cada lote para seu devido proprietário. Apesar da regularização urbanística e fundiária estar prevista pela Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001- Estatuto da Cidade, até o presente momento nenhum proprietário associado à ATSTSP possui escritura.

Com a eleição de José Serra para prefeito municipal de São Paulo em 2004, levanta-se a hipótese de que o processo de regularização seja mais moroso, ao até mesmo se estagnar, uma vez que essa regularização tende a

²⁵ Os lotes caracterizados como desistência são aqueles em que os compradores iniciais desistiram da compra ou não pagaram as prestações.

enfraquecer a ATSTSP pois, se ocorrer o desmembramento dos lotes e cada proprietário tiver sua escritura em mãos, a Associação não terá mais como cobrar dez por cento dos seus associados, o que diminuiria o lucro e o controle da mesma. Assim, não é de interesse do coordenador geral dessa Associação (membro do PSDB, mesmo partido do prefeito José Serra) que ocorra a regularização fundiária.

Nos capítulos 8 e 9, aborda-se a questão da aprovação da área, e afirma - se que as áreas só são loteadas após a aprovação pelos órgãos municipais competentes. Garante -se ainda que o tempo para aprovação da área depende da pressão que o grupo exerce sobre os órgãos municipais.

Depois da 14ª área, a prefeitura municipal não tem mais nenhum registro de área irregular ocupada pela Associação. Entretanto, é de conhecimento geral que as últimas áreas loteadas, além de se encontrarem em locais de difícil acesso, são ocupadas pelos associados antes da implantação do sistema de esgoto, asfalto e energia elétrica. Os loteamentos sob responsabilidade da ATSTSP não seguem as normas legais e, por isso, faz - se necessária muita luta para se conseguir os equipamentos. Já nos loteamentos realizados dentro das normas legais, a infra-estrutura tende a ser implantada antes da ocupação pelos moradores.

Os associados que, ao mesmo tempo, pagam aluguel e constróem sua casa não têm condições financeiras para esperar chegar toda a infra-estrutura na área. Desse modo, assim que levantam as paredes da casa, já a ocupam, fazendo ligação clandestina de água, luz e esgoto; o asfalto só chegará bem mais tarde, depois de muita luta (quatro a cinco anos após a ocupação).

A ATSTSP possui, hoje, duas áreas que já foram comercializadas entre os associados, mas não foram liberadas pela prefeitura: trata-se das 17ª e 20ª áreas. Os associados que adquiriram um lote nessas áreas aguardam anos a liberação para a construção.

Nos capítulos 11 e 12, encontram-se informações sobre construção e infra-estrutura. A Associação oferece um arquiteto que elabora as plantas para os associados que não têm condições de arcar com os custos de um projeto, e

oferece também um mestre de obras, para orientar os pedreiros.

Os associados, agora proprietários dos lotes, não são consultados durante a elaboração da planta de sua casa. O arquiteto elabora - a dentro de uma lógica pré-determinada e o associado aceita sem contestação. Isso mostra que o sonho da casa própria acaba se realizando de acordo com a vontade dos outros e não do proprietário.

A maioria das casas foi construída por pedreiros que aproveitavam o final de semana para autoconstrução. Estes não aprovaram o mestre-de-obras presente. Segundo seus relatos, “o mestre-de-obras dava palpites errados” que eram, obviamente, ignorados.

Com relação à infra-estrutura, a Associação deixa bem claro que esta é obrigação do loteador, mas que devido ao alto custo, cobra - a do poder municipal, sendo necessária muita luta para obtê-la.

O discurso utilizado na cartilha em questão é o seguinte:

A rede de água também é uma obrigação do loteador, mas como a rede de água é muito cara, ela deve ser iniciada através de uma luta junto à Sabesp, para conseguir este benefício sem custo.

As primeiras áreas demoravam até cinco anos para conseguir a rede de água. Hoje, com os convênios que temos com o Governo do Estado, as redes de água acabam saindo sem custo nenhum e a rede de luz por um preço mais acessível e no prazo de seis meses.

Após os sorteios de quadras e lotes, as guias e o asfalto têm sido pagos pelos moradores, pois não temos conseguido nada com a Prefeitura neste sentido.

A Associação declara o apoio que recebe do Governo Estadual na gestão do PSDB (Mário Covas -1998/2001 e Geraldo Alckmin - 2002/2006), de que seu coordenador geral faz parte. E, ao mesmo tempo, coloca a gestão municipal da Prefeita Marta Suplicy como um obstáculo para a realização das atividades da Associação, desenvolvendo, nos associados uma aversão à gestão da prefeita Marta. Isso foi facilmente constatado por meio das manifestações organizadas pela ATSTSP contra a prefeita. Tal fato ocorre porque os associados não têm conhecimento de todo o processo de regularização urbanística, fundiária e jurídica que estava sendo encaminhado pela gestão em questão. Qualquer tipo de melhoria realizado em qualquer área da ATSTSP era atribuído à atuação de Marcos Zerbini, fortalecendo, assim sua imagem.

No capítulo 14, há o relato de que o movimento elegeu Marcos Zerbini como vereador pois, com o apoio dos políticos, as lutas são vencidas com maior facilidade. As “lutas” a que a cartilha se refere são a aprovação e liberação de novas áreas e a regularização dos loteamentos já estabelecidos.

No folheto “O Movimento” (**Anexo 1**), utilizado na campanha eleitoral de Marcos Zerbini (nº 45.680) para vereador em 2004, aparecem como palavras do governador Geraldo Alckmin, o seguinte:

Em 2000, Marcos Zerbini elegeu-se vereador da Capital, pelo PSDB. Graças a isso, o movimento ganhou mais força e voz respeitada junto aos poderes públicos municipais, para vencer a má vontade e os excessos burocráticos que têm dificultado o desenvolvimento do seu programa de moradias.

No próximo dia 3 de outubro, este batalhador das causas populares estará disputando sua reeleição. Obter mais um mandato para Marcos Zerbini deve ser objetivo de um mutirão cívico, não só dos que lutam pelo seu próprio teto, mas também de quem quer viver em uma São Paulo mais justa e mais solidária.

Em comício realizado no Jaraguá, organizado pela ATSTSP e dirigido por Cleusa Ramos, presidente da Associação, no dia 12/07/2004, o então candidato à prefeitura José Serra declarou, para um público que pisava no barro e enfrentava frio de 13 graus que “Confesso que me senti muito à vontade aqui” (...) afirmou também que o comício era o ponto de partida rumo à vitória e que, uma vez eleito, “a prefeitura não vai atrapalhar as atividades da Associação, que luta pela regularização das áreas”. Também prometeu a expansão do Programa da Saúde da Família e a construção de creches e pediu apoio, utilizando – se da seguinte frase: “Vamos juntar nossas forças, primeiro para ganhar as eleições”.²⁶

Assim fica claro que a ATSTSP serve de base para eleger candidatos a um cargo no poder público. Em todos os momentos reforça - se a idéia da necessidade do coordenador geral e de seus aliados participarem da política pública municipal, mostrando desse modo, a relação de total dependência entre essa Associação e a política partidária, e a troca de votos por favores, mesmo que alguns destes sejam direitos previstos em lei.

No capítulo 16, a Associação afirma que a solidariedade é essencial para se

²⁶ Fonte: www.noolhar.com/o_povo/politico/381899.html . Acessado em 14/07/2004.

viver bem com a comunidade do residencial. Esse item favorece a formação de uma associação em cada residencial, que será responsável pelas atividades comunitárias (festas, aulas de danças, aulas de violão etc.), fortalecendo, assim, os laços dos moradores com o lugar. Em alguns residenciais, essas atividades funcionam e são aprovadas pelos moradores; em outros, existe a reclamação, por parte dos moradores, da falta de atividades para crianças e jovens.

No capítulo 17 a Associação declara que o convênio estabelecido com a polícia favorece a implantação de postos policiais em grande parte das áreas, melhorando a segurança. Outro fator que diminui a violência é o surgimento de centros comunitários, que realizam atividades culturais com os jovens, evitando, dessa forma, a marginalidade. Contudo, é importante destacar que existem queixas de roubos em todas as áreas. Os moradores chegam a suspeitar que existe uma quadrilha atuando exclusivamente nas áreas da Associação. Enquanto isso, os postos policiais permanecem, a maior parte do tempo, fechados.

No capítulo 18, encontram-se listadas todas as conquistas da Associação.

O interessante é que a maior parte dessas conquistas refere-se a programas sociais dos governos municipal e estadual, como escolas, Qualis (médico da família), Viva Leite e ACESSA São Paulo, além das infra-estruturas implantadas pela prefeitura através da regularização.

No folheto “O Movimento” (**Anexo 1**), são listadas 25 fortes razões para se votar no candidato Marcos Zerbini. Algumas delas estão relacionadas abaixo:

- Foi responsável pela parceria com a Universidade Uninove, que está beneficiando mais de 2 mil estudantes que pagam mensalidades a partir de R\$ 200,00.
- Foi responsável pela parceria com o Sistema Total de Saúde, onde cerca de 10.000 pessoas têm plano de saúde a partir de R\$ 18,00 por mês.
- Criou uma parceria com convênio odontológico, com tratamento dentário para mais de 4.000 pessoas.
- Foi o idealizador da Farmácia Comunitária, que está oferecendo remédios gratuitos para todos do movimento.
- Ajudou a trazer Escolas Estaduais: Parque Anhanguera, Sol Nascente e Jardim Canaã.
- Cooperou com a implantação de Postos Policiais: Jardim Canaã, Sol Nascente e Turística do Jaraguá.
- Ajudou a trazer o Qualis – Médico de Família Morada do Sol.
- Como também a trazer Estação de tratamento de esgoto Turística do Jaraguá.
- Foi responsável em levar a adutora que acabou com a falta de

água em toda a região do Parque Anhanguera.

- Trouxe convênio com o Estado para infra-estrutura das áreas compradas desde rede de água, esgoto e energia elétrica; além da assessoria técnica de arquitetos e mestres de obras.
- Elaborou as emendas ao orçamento para a construção de Creches: Morada do Sol, Sol Nascente e Turística do Jaraguá.
- Elaborou também as emendas ao orçamento para construção de EMEIS: Turística do Jaraguá, Morada do Sol e Nações Unidas.

Essas denominadas “fortes razões” estão todas diretamente ligadas aos Residenciais de responsabilidade da ATSTSP e representam um benefício para os moradores dos loteamentos citados, o que confirma o clientelismo utilizado pelo vereador em questão. Ele realiza um loteamento sem infra-estrutura e bens de uso coletivo, a ausência desses elementos torna a vida das pessoas mais difícil e, por isso, elas acabam se organizando para conseguir do poder público tais serviços.

A Prefeitura e o Estado cumprem algumas de suas obrigações com a população, mas é o vereador Marcos Zerbini, que foi eleito (com 41 mil votos em 2004) para legislar e não para fazer convênios, quem mais se beneficia dos agradecimentos, por meio dos votos dos associados e de seus familiares.

A hipótese aqui levantada é que, devido ao grande número de associados e a sua marcante atuação, a ATSTSP procura estabelecer convênios que, com certeza, favorecem a empresa envolvida e a própria Associação. Cabe ressaltar que os associados usufruem desses convênios e acham isso muito positivo, o que os torna mais agradecidos à entidade.

No capítulo 19, a Associação afirma que os custos gerados pela manutenção da sede eram anteriormente divididos entre as áreas já existentes e que hoje, essas despesas são custeadas através de arrecadações feitas nas reuniões do movimento e outros eventos promovidos pela Associação.

Os associados afirmam que existe a cobrança de R\$ 5,00 (por cada associado em cada assembléia²⁷) e que quem não paga essa taxa é penalizado na hora da compra da área, além de ter que entrar por uma porta separada dos que pagam a taxa de contribuição. Essa atitude ilustra a discriminação (realizada com base nas condições financeiras) exercida pela Associação contra seus associados. Para não sofrerem o constrangimento (de entrar pela “porta dos

fundos”), os associados esforçam-se para pagar a taxa ou, então, só freqüentam as reuniões quando têm o dinheiro para pagá-la. **(Anexo 6)**. É importante assinalar que as pessoas que possuem um número maior de presença nas assembléias têm o direito de escolher a área onde querem comprar seu lote.

O capítulo 20 informa que, no regulamento da Associação encontram-se a proibição de aluguel²⁸, venda e transferência fora da Associação e a observância dos 10% referente a transferência do terreno, a responsabilidades de todos na conservação do conjunto e a aquisição de um terreno por família e representante.

Esses itens são listados, mas não comentados ou explicados no documento. Porém, é de conhecimento de todos a existência da prática do aluguel em todas as áreas; que a venda fora da Associação não é aceita pois, dessa forma a esta não tem como cobrar a taxa de 10% sobre o valor do imóvel; e, também, o fato de que a falta de escritura individual deixa os proprietários à mercê das atitudes da Associação.

No início, quando o principal objetivo é o terreno e depois a casa, os associados não se preocupam com a escritura ou com qualquer outra exigência da Associação. Contudo, a partir do momento em que o sonho da casa é realizado, começam a surgir os primeiros descontentamentos, que estão, em sua maioria, relacionados à distância do residencial ao centro da cidade ou subcentro mais próximo, bem como à precariedade ou inexistência de transporte coletivo que atenda a área. Esses fatores fazem com que as pessoas comecem a pensar na venda da casa e em mudança. Nesse momento, surgem a preocupação e a exigência da escritura e a inconformidade de ter que se pagar 10% sobre o valor do imóvel.

Por mais que exista algum descontentamento por parte dos associados com a ATSTSP e com o vereador Marcos Zerbini, a maioria afirma que vota nele por ele ter viabilizado a conquista da casa própria.

Chinelli (1980:67), em estudo realizado sobre loteamentos irregulares e

²⁷ As assembléias ocorrem uma vez por mês.

²⁸ A proibição está ligada à idéia, defendida pela Associação, de que ela possui o fim social de facilitar a moradia para os trabalhadores, por isso, a pessoa que compra e aluga estaria fugindo da lógica divulgada pela ATSTSP.

clandestinos no Rio de Janeiro, destaca:

Aliás, parece ser exatamente esta possibilidade de maior controle do processo em que está envolvido, o que informa o fato de o entrevistado em questão ter se referido ao loteador enquanto uma "pessoa humana", apesar dos recursos espoliativos de que lança mão o empreendedor visando ampliar seu lucro.

Acredita-se que esse "humanismo" atribuído ao loteador não esteja relacionado a uma percepção idealizada de sua atuação. Na verdade, o mais provável é que seja indicadora de uma visualização clara que os loteamentos periféricos se constituem numa alternativa habitacional aos programas oficiais efetivamente viáveis para aqueles que recebem baixos níveis de remuneração. Ou seja, além da propriedade da terra, permitem o acesso à casa própria, construída de acordo com as suas necessidades e disponibilidades financeiras.

O déficit habitacional da cidade de São Paulo leva as pessoas a criarem e aceitarem alternativas de moradias que fogem às normas legais. Morar é essencial, mesmo que para isso seja necessário compactuar com atividades ilegais, como um loteamento irregular e clandestino ou, até mesmo, com a troca de voto por "favores".

A ATSTSP realmente facilita o acesso à casa própria para uma parcela da população e é visível o contentamento de grande parte dos associados; no entanto, faz – se necessário ressaltar que essa facilitação ocorre por meio de instrumentos ilegais ou, pelo menos, contestáveis. Cabe afirmar que os associados são manipulados, pois entram na organização da ATSTSP sem realmente conhecer seu funcionamento e acabam fortalecendo a política de trocas, não desenvolvendo o processo político consciente.

Analisando a localização dos residenciais de responsabilidade da ATSTSP, é possível afirmar que esta conhecia e fazia uso da estratégia do mercado imobiliário que, cada vez mais, leva a população com menor poder aquisitivo a residir em áreas mais distantes. É lógico que cada residencial necessitou de infraestrutura como asfalto, energia elétrica e água encanada, bem como acesso ao serviço de transporte coletivo, o que, na maioria das áreas foi realizada pelo poder municipal e estadual. A implantação destes instrumentos coletivos possibilita a valorização do terreno, o que faz com que a ATSTSP aspire a lotear as áreas próximas aos loteamentos já realizados.

Quadro 3. Áreas de Responsabilidade da ATSTSP no distrito Anhanguera.

Identificação da Área	Data de aquisição da área
1ª, 2ª, 3ª e 4ª - Conjunto Residencial Jd.Canaã	22/02/90
5ª - Conjunto Habitacional Parque Esperança	30/09/91
6ª - Conjunto Residencial Morada do Sol	15/10/91
9ª - Conjunto Residencial Paraíso	23/12/92
7ª, 11ª, 13ª - Conjunto Residencial Sol Nascente	13/08/92, 01/12/94 e 26/05/97
12ª - Conjunto Residencial Recanto da Serra	22/08/95
17ª - Conjunto Habitacional Recanto Anhanguera	28/10/98
19ª - Conjunto Habitacional Portal Anhanguera	28/10/1998

Fonte: Adaptado de Ferreira, 2002

Quadro 4. Áreas de responsabilidade da ATSTSP no distrito do Jaraguá.

Identificação da área	Data de aquisição da área
8ª - Conjunto Residencial Alpes do Jaraguá	01/09/92
10ª - Conjunto Residencial Bandeirantes	28/07/93
14ª - Conjunto Habitacional Turística	24/10/97
16ª - Conjunto Residencial Parque Nações Unidas	12/05/98
21ª - Conjunto Habitacional Parque Nações Unidas II	19/02/2001
20ª - Conjunto Habitacional Portal Jaraguá	24/07/2001
22ª. Área ainda não possui um nome de identificação, localiza-se próximo ao Nações Unidas	Sem data declarada ²⁹

Fonte: Adaptado de Ferreira, 2002

Quadro 5. Áreas de responsabilidade da ATSTSP em outras localidades

Identificação da área	Data de aquisição da área	Localização
Conjunto Residencial Novo Horizonte	22/02/90	Rincão
Residencial Unidos do Butantã	data não declarada	Butantã
18ª - Conjunto Habitacional Monte Verde Novo	06/08/99	Franco da Rocha

Fonte: Adaptado de Ferreira, 2002

²⁹ A 22ª área já foi comercializada, ou seja, cada associado possui seu lote. No primeiro semestre de 2005, a ATSTSP estava negociando com os associados a forma de construção dos prédios dessa área, ou seja, as obras ainda não se iniciaram.

A 15ª área não é de responsabilidade da ATSTSP. Nessa área, os moradores receberam apoio para sua organização. Já os conjuntos localizados no Rincão e no Butantã são de responsabilidade da ATSTSP, mas não são identificados como áreas. A 17ª e 20ª ainda não foram ocupadas, pois constataram - se irregularidades nos loteamentos e ainda não houve a sua liberação. Entretanto, é importante lembrar que os associados já efetuaram a compra do lote das áreas em questão.

Por meio desses dados, percebe-se que a atuação da ATSTSP está concentrada na região noroeste de São Paulo, principalmente nos Distritos de Jaraguá e Anhanguera, que estão entre os que apresentaram uma maior taxa anual de crescimento populacional no período referente a 1991/2000³⁰.

³⁰ Segundo censo do IBGE 1999/2000, outros distritos que apresentaram uma alta taxa de crescimento foram Cidade Tiradentes, Iguatemi, Grajaú, Parelheiros e Vila Andrada.

3. O Conjunto Residencial Bandeirantes: a propriedade privada e a apropriação do espaço.

O Conjunto Residencial Bandeirantes é a décima área de atuação da ATSTSP. Antes de sua concretização, já havia uma área loteada pela Associação nas proximidades, o que possibilita levantar a hipótese de que esta realizava um loteamento já se preparando para conseguir adquirir áreas próximas e que pudessem se beneficiar da infra-estrutura já implantada.

A maioria dessas áreas loteadas era antigos sítios ou não possuía nenhuma ocupação. Existe, atualmente, um terreno no limite entre os Distritos de Jaraguá e Anhanguera que é de interesse da ATSTSP. Trata-se de uma área muito próxima ao Parque Estadual do Jaraguá e, temendo que o loteamento possa trazer prejuízos ao parque, existe hoje um movimento em defesa do mesmo.

3.1. O Residencial Bandeirantes: da irregularidade a normatização.

O loteamento do Conjunto Residencial Bandeirantes foi implantado em um antigo sítio denominado Morro Alto, em área rural limitada ao norte por um sítio com vegetação de floresta nativa; a oeste e leste por sítios com culturas; ao sul por linhas de transmissão de energia elétrica; e a sudoeste pela a área do Parque Estadual do Jaraguá.

O projeto do loteamento não foi apresentado para a prefeitura, conforme estabelece a lei 6.766/79. O início da ocupação ocorreu em 1993, com a abertura de ruas e as primeiras construções.

A ATSTSP efetivou a compra da gleba em 1993 e, no mesmo ano realizou o loteamento entre os associados. A primeira intervenção no terreno foi o desmatamento, atividade que chamou a atenção dos órgãos oficiais, que perceberam o início de uma ocupação irregular. Assim, a prefeitura notificou a Associação sobre a irregularidade e solicitou a paralisação da comercialização dos

lotes. Essa notificação não obteve nenhum resultado, pois grande parte dos lotes já havia sido vendida, fato que dificultou a ação do poder público.

Em 1993, a Administração Regional de Pirituba/Jaraguá notificou a Associação de que o loteamento era irregular e exigiu a paralisação das vendas dos lotes. A Associação, como forma de defesa, afirmava que tinha um convênio com o CDHU e que a arquiteta Cláudia Ávila Martim, responsável pelo loteamento, alegava ser representante do órgão. O CDHU, por sua vez, negava a existência desse convênio e de qualquer outra ligação com a Associação. As notificações da prefeitura continuaram em 1994 e 1995.

A Administração Regional, atual sub-prefeitura, possui a responsabilidade de tomar as devidas providências administrativas, uma vez que é ela que detém o poder de fiscalização o que deve reprimir a implantação de parcelamentos irregulares. A Administração Regional de Pirituba-Jaraguá, dirigida pelo então administrador Nilson Américo de Godoy (1993-1995), exercendo seu poder de fiscalização, exigia o fim da comercialização dos lotes.

Ao mesmo tempo em que a subprefeitura tentava impedir a comercialização de lotes irregulares, o prefeito e o governador de São Paulo assinavam um Protocolo de Intenção.

O Governo de São Paulo, na gestão de Fleury Filho, por intermédio das Secretarias da Habitação, Recursos Hídricos, Saneamento e Obras e de Energia, e a Prefeitura Municipal, na gestão de Paulo Maluf e a Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo assinaram um Protocolo de Intenção em 1993, com validade até 09/95, com o objetivo de conceder benefícios de infraestrutura para todas as áreas de responsabilidade da Associação.

Diante das atitudes tomadas pelo poder público (municipal e estadual), conclui-se que estas são ineficazes e incoerentes pois, ao mesmo tempo em que notificam a irregularidade do loteamento, de acordo com a Lei Federal 6.766/79 (que foi elaborada com o objetivo de impedir o loteamento clandestino e irregular), aceitam e até apóiam essa prática, por meio de um Protocolo de Intenção, o que possibilitou as construções iniciais do loteamento em questão.

Assim, em 1994, a prefeitura nivelou as ruas prometendo cascalhá-las. Em 1995, a Eletropaulo implantou as ligações elétricas. Quanto ao saneamento básico, este era quase inexistente, pois não havia rede coletora de esgoto e, sim, fossas individuais.

Com o término do Protocolo de Intenção em 1995, o Ministério Público e a Secretaria de Habitação do município de São Paulo abriram um processo para analisar o Residencial Bandeirantes.

A irregularidade do loteamento que deu origem ao atual Conjunto Residencial Bandeirantes foi denunciada pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente e pelo Ministério Público. Os relatórios e laudos anexados ao processo organizado pelo Resolo/SEHAB, com o número 1994.0003.269 – 2, ressaltavam a proximidade da área destinada ao loteamento com o Parque Estadual do Jaraguá, bem como questionavam a atuação da Associação responsável pelo loteamento em questão.

O relatório de vistoria de campo nº 017/95 destinado ao Ministério Público do Estado de São Paulo, relatava as seguintes características sobre o loteamento Residencial Bandeirantes: encontrava-se fora de área de proteção de mananciais e fora das zonas industriais de acordo com a Lei Estadual 2952/81. No que se referia aos aspectos físicos, afirmava que o loteamento possuía declividade acima de 30%, apresentava ravinas provocadas por erosão nas ruas, não possuía área alagadiça e nem aterro sanitário nocivo à saúde, não possuía rede coletora de esgoto, além de a área em questão estar inserida em área rural.

Dentre os fatores acima relatados, encontram-se alguns que não atendem às normas estabelecidas pela lei 6.766/79³¹ como, por exemplo:

Art 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou expansão urbanas, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

(...)

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

(...)

³¹ O loteamento em questão, aconteceu em 1993; assim, a análise realizada por esta dissertação utilizou a Lei 6.766/79, ou seja, sem as alterações inseridas por meio da Lei 9795/99.

Art. 53º. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do órgão metropolitano, se houver, onde se localiza o município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente”.

O Laudo de Danos Ambientais nº 72.095/95, realizado pela Secretaria do Meio Ambiente, confirma que o parcelamento do solo em questão é irregular, sem aprovação dos órgãos oficiais, ocasionando ocupação adensada, diminuindo as áreas de solo permeáveis e provocando erosões e prejuízos aos recursos hídricos.

Com relação a sua localização, o mesmo laudo descreve que a divisa do Parque Estadual do Jaraguá está a menos de 500 metros da área do Residencial, sendo que essas divisas não estão demarcadas por muros e cercas. As áreas com loteamentos ou mais adensadas estão distantes mais de 500 metros, sendo que, a 1.000 e 2.000 metros de distância existe o parcelamento até então irregular “Alpes do Jaraguá”, que também é de responsabilidade da ATSTSP.

É importante observar que a Secretaria do Meio Ambiente, por meio do laudo descrito acima, tenta chamar a atenção para a atuação ilegal da ATSTSP. Ao relatar a existência de outro parcelamento irregular da mesma Associação, está alertando para prática freqüente de realização de loteamentos irregulares e clandestinos, bem como para o prejuízo que loteamentos nessa área possam trazer ao Parque Estadual do Pico do Jaraguá.

O parcelamento do Conjunto Residencial Bandeirantes é também denominado, pela Associação, como Décima Área. Ou seja, a Associação já possuía nove áreas de parcelamento e todas irregulares, o que confirma a preocupação da Secretaria do Meio Ambiente.

Em 1997, a Secretaria Municipal da Habitação notificou a irregularidade e proibiu a venda dos lotes, até que esta obedecesse às normas exigidas pela lei 6.766/79. A Associação, no entanto, alegou que não recebeu as notificações e continuou realizando a atividade no loteamento.

Com o término do Protocolo de Intenção, o Ministério Público tentou paralisar as construções desse loteamento e, novamente, os poderes municipal e

estadual interferiram em favor da irregularidade. Por meio de Acordo Extra-Judicial, a prefeitura assumiu as obrigações do loteador e o Ministério Público engavetou todos os processos referentes a essa prática de irregularidade realizada pela ATSTSP. Tal fato estimulou o processo de segregação sócio-espacial.

Em 1997, assinou - se um termo de Acordo Extra-Judicial, com o seguinte texto:

O Ministério Público do Estado de São Paulo, a Prefeitura de São Paulo, por meio de Secretaria da Habitação e a Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo, associação sem fins lucrativos, com sede nesta capital na Avenida Mutinga, 315, Pirituba, inscrita no CGC/MF sob nº 62.027.537/001-00, com seu estatuto registrado sob nº 198428/90, no 4º Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas desta capital neste ato representada por sua diretora presidente Sra. Cleuza Ramos, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG: 6.285.910 - SSP/SP inscrita no CPF/MF sob nº 359.697.928-53, residente domiciliada na rua Felix Guilhem, 37, Lapa, é procuradora da Associação Residencial Unidos do Butantã, Associação do Sol Nascente, Associação dos Moradores do Residencial Novo Horizonte, Associação do Conjunto Residencial dos Bandeirantes, Associação do Conjunto Residencial Alpes do Jaraguá e Associação do Conjunto Residencial Parque Esperança.

Considerando direito à habitação, o déficit habitacional, a regularização visa evitar lesões aos padrões de desenvolvimento.

Assim todas as partes comprometem - se a fazer todas as atividades para regularizar os residenciais envolvidos e o Ministério Público suspende os processos administrativos nº 92/92, 97/94, 98/94, 99/94, 100/94, 101/94, 003/95, 081/95 e 114/95 durante o prazo de vigência das obras.

Este Acordo Extra-Judicial mostra que o Ministério Público estava atento à realização de loteamentos irregulares, abrindo, assim, processos administrativos contra os responsáveis. Ao mesmo tempo em que este acordo beneficiava os moradores dos residenciais em questão e o desenvolvimento da cidade, favorecia a ATSTSP, que continuou a realizar loteamentos irregulares.

Na elaboração do Guia para Implementação do Estatuto da Cidade pelos municípios e cidadãos (2001:155/157), houve a preocupação em evitar a realização de novos loteamentos irregulares, como aparece na citação abaixo.

(...) Cabe aqui, entretanto, novamente recomendar a diretriz de que os processos de regularização sejam sempre formulados como programas municipais de urbanização/regularização, o que implica aliar uma estratégia de regularização a um plano de urbanização. Além disto, programas de regularização devem ser necessariamente acompanhados

de políticas fundiárias e imobiliárias que incidam sobre o mercado de terras, ampliando o espaço destinado para a produção de moradia popular, sob pena de gerarmos um círculo vicioso eterno: regularizam-se núcleos, enquanto novos assentamentos precários vão se formando.(...)
(...) Os efeitos políticos podem ser igualmente desastrosos. Afinal, nada melhor do que uma política permanente de ocupação selvagem e posterior legalização (anistia, regularização) para a manutenção de uma política clientelista e populista.

Dentre as atividades que compõem o processo de regularização dos loteamentos acima citados, destacam-se obras de drenagem, implantação de redes de água e esgoto, pavimentação de vias e vielas de pedestres e contenção de encostas, em pontos localizados, para a implantação de obras viárias e tratamento paisagístico em áreas verdes.

Seguindo as definições do Acordo Extra-Judicial, a SEHAB/ RESOLO³² comprometeu - se a tomar as providências administrativas e técnicas para a regularização do parcelamento do solo, sob aspectos urbanísticos e de conformidade com as legislações Federal, Estadual e Municipal.

Para realizar o processo de regularização do Residencial Bandeirantes, o Resolo exigiu a seguinte documentação: título de propriedade da gleba parcelada; laudo técnico contendo diagnóstico e projetos técnicos da regularização do parcelamento; levantamento planimétrico e cadastral; memorial descritivo contendo total de lotes e descrição; cópia dos contratos de compra e venda dos lotes; demonstrativo para o recolhimento de imposto do exercício referente ao imóvel; certidão negativa do débito do imposto e projetos e cronograma físico-financeiro de execução das obras necessárias à regularização técnica do parcelamento.

Para atender às exigências do Resolo, a ATSTSP transferiu a escritura do terreno para a Associação do Conjunto Habitacional dos Bandeirantes, ou seja, a compra foi efetuada em 1993, mas a transferência só ocorreu em 2000, como mostra a matrícula a seguir:

Giovanni Guerrini, Emilia Mazetti Guerrini, italianos, transmitem o imóvel objeto da presente matrícula por venda feita, à Associação do Conjunto Habitacional dos Bandeirantes, com sede na capital na Avenida Mutinga nº 315, Pirituba, CGC/MF 96.292.370/001-19, representada por

³² Sehab/ Resolo – Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano/ Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo.

Raimunda Jaques Silva (...), Lea Regina de Souza,(...) e Luis Antonio Palmeiras Trevisan (...) pelo valor de cr\$ 1.375.000.000.00 (um milhão, trezentos e setenta e cinco mil cruzeiros). Tudo na Décima Oitava Oficial de Registro de Imóveis, matrícula 152.233, ficha 01, São Paulo, 17 de janeiro de 2000.

Até o momento da transferência do imóvel, todas as notificações enviadas pela Secretaria da Habitação eram destinadas a Giovanni Guerrini (proprietário oficial do terreno referente à antiga Fazenda Jaraguá desde 1977) e não à Associação, o que favorecia a contínua ação irregular.

O Memorial Descritivo do Residencial Bandeirantes afirma que a área está dividida em 13 quadras, que se subdividem em lotes não localizados em área de risco ou mananciais, e nem em área de drenagem.

Nesse memorial descritivo, não é considerada a declividade de 30% da área. Acredita-se que houve omissão de tal informação porque o objetivo agora é regularizá-lo, mesmo que para isso seja necessário esconder algumas informações.

O loteamento prevê 213 lotes, possuindo áreas de 80m², 120m² e 160m². A média das áreas construídas nos lotes é de 60m², em casas de tipo sobrado, com dois quartos, existindo lotes com áreas construídas de até 110m², com mais de três cômodos. Estão previstas, também, uma área comunitária de aproximadamente 2.000m² e uma área institucional de aproximadamente 3.000m².

Com relação ao imposto, o imóvel está cadastrado no INCRA³³ sob nº 63.8358085146/9, área total - ha: 3,9, nódulo rural 2,0: minifúndio. Esse fato reafirma a irregularidade fundiária do loteamento inicial. Mas convém ressaltar que a legislação sobre o zoneamento possibilita aos vereadores alterar áreas da cidade. Atualmente, com o Plano Diretor, toda a cidade de São Paulo é urbana³⁴. Mas a irregularidade ainda está presente pois, em entrevistas os moradores do residencial em questão afirmam que ainda pagam o imposto relativo a área rural. Ou seja, o poder municipal realizou investimento em uma área que contribui com imposto rural, e não urbano (IPTU³⁵).

³³ INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

³⁴ De acordo com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo, mas precisamente no mapa de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo: Zona de Uso, a região estudada é classificada como Zona Mista.

³⁵ IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

Para justificar a ausência do Contrato de Compra e Venda exigido para a regularização do solo, a associação declara:

Declaro para os devidos fins que a Associação do Conjunto Residencial Bandeirantes é uma entidade filantrópica sem fins lucrativos, e o loteamento acima descrito foi adquirido por meio de cooperativa, onde os associados compram a terra e eles mesmos lotearam e dividiram os lotes, por meio de sorteio, não havendo, portanto, compra e venda do mesmo.

Por este motivo, não será possível a apresentação dos contratos de compra e venda de lotes que é pedido para a aprovação do Loteamento Conjunto Residencial Bandeirantes”.

Contudo, ao contrário do que diz a declaração acima, os associados relatam o seguinte procedimento: a Associação compra a Gleba, divide - a em lotes de três tamanhos, o associado escolhe o tamanho que pode pagar e só posteriormente ocorre o sorteio. Os lotes classificados como comerciais são sorteados apenas entre os associados que tiveram uma participação mais efetiva, como, por exemplo, os que foram desmatar e limpar a área para a futura construção.

Os associados não compreendem essa idéia de cooperativa declarada pela Associação, pois participam de reuniões para comprar um lote. Posteriormente, cada um recebe uma declaração de aquisição da compra realizada. Porém, é necessário deixar claro que esses documentos fornecidos pela Associação não são registrados em cartório, e oficialmente, não têm nenhum valor **(Anexo 4)**.

O processo de regularização teve a participação da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, que em 17 de janeiro de 2001, em ofício nº 358/2001, esclareceu que o empreendimento no Residencial Bandeirantes fazia parte do contrato celebrado entre COHAB/SEHAB, que visava a regularização fundiária do Programa Lote Legal, instituído pelo RESOLO com recursos do BIRD. A Sabesp participou desse programa com o projeto de Tanque Séptico e Filtro Anaeróbio, implantado no Conjunto Residencial Bandeirantes. A participação da COHAB e da Sabesp visava atender o Ministério Público e minimizar as mazelas sofridas pela população desse loteamento e de outros que estavam inclusos no Acordo Extra-Judicial.

Com o processo de regularização, a Associação do Conjunto Residencial Bandeirantes, contraiu uma dívida de R\$ 4.279,30, referente às cópias

reprográficas, vistorias para loteamento e arruamentos irregulares e regularização de parcelamento do solo irregular.

RESOLO- G. FL. De informação nº 612/ São Paulo, 16 de Janeiro de 2002.

Entendemos que os valores despendidos pela municipalidade para a regularização do Loteamento Residencial Bandeirantes, devem ser cobrados dos responsáveis.

Neste sentido, não deixam dúvidas os artigos 3º e 12º; inciso 2º da Lei nº 11.775/95:

(...)

art. 3- Caberá ao parcelador o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica, necessário à regularização plena do parcelamento.

(...)

art.12 (...)

Inciso 2º - Na omissão do parcelador, o projeto e a execução das obras serão executados, supletivamente, pela prefeitura, com posterior ressarcimento dos gastos, via cobrança judicial se necessário;(..."

Assim, nos termos da cota de fls.602/604, parte final, sugerimos a atuação do processo administrativo, para cobrança, além dos gastos com as obras, dos valores despendidos com a elaboração de projetos e outros de responsabilidade do loteador assumidos pela municipalidade."

A Associação do Conjunto Residencial Bandeirantes foi notificada, em nome da presidente Miriam Parenzotti, para comparecer à Secretaria da Habitação, a fim de pagar as taxas e retirar a documentação da regularização; contudo, a referida associação recusou - se a efetuar o pagamento, com base no seguinte argumento.

Como o efeito ao Termo de Acordo Extra Judicial prevê como obrigações da municipalidade realizar obras de infra-estrutura nos loteamentos integrantes do acordo, tais como sistema viário, drenagem, abastecimento de água e esgoto.

E o referido acordo não faz qualquer menção a eventual ressarcimento por parte dos Associados Loteadores, (...) Assim entendemos que os valores despendidos devem ser assumidos pelo município.

A ATSTSP não cumpriu com sua obrigação em relação à infra-estrutura do Residencial Bandeirantes, não foi punida por isso e ainda se nega a pagar pelo serviço realizado pela prefeitura. Apesar de se recusar a pagar a dívida para o município³⁶, a ATSTSP realizou a cobrança da taxa dos moradores do Conjunto Residencial Bandeirantes, obrigando cada um a pagar R\$ 160, pela regularização.

³⁶ O processo sobre a dívida proveniente da regularização do Residencial Bandeirantes ainda está tramitando no Departamento Jurídico da SEHAB.

Como argumento para convencer os moradores, a associação envia, para cada um deles, um boleto de pagamento da prefeitura com o valor total da dívida.

A regularização urbanística e fundiária realizada pelo Lote Legal foi entendida, pelo então Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, Paulo Teixeira (2003: s/p) como: “O “Lote Legal” constitui o resgate das comunidades mais excluídas para que os moradores se insiram na cidade legal, saindo da ilegalidade a que foram conduzidos por anos de total ausência de política habitacional, e se tornem verdadeiros cidadãos.”

Com o programa Lote Legal, a população atendida beneficia - se com infra-estruturas e com a valorização do lote e, em alguns casos também, com a posse da documentação que lhe atribui a propriedade. Uma vez realizada a regularização urbanística, o Programa Lote Legal passa a analisar as possibilidades de uma regularização fundiária do solo, com o objetivo de fornecer, a cada proprietário, o documento que comprove sua propriedade, possibilitando uma situação de maior segurança para o mesmo.

De acordo com RESOLO (2003:34),

Encerradas as obras, a equipe do Resolo passa a buscar as demais etapas da regularização fundiária. Neste ponto, arquitetos e advogados montam um verdadeiro quebra-cabeça, compatibilizando a realidade fática com a descrição existente no título da gleba e com os contratos individuais dos adquirentes para a montagem da planta AU (de regularização) que será depositada no Cartório de Registro de Imóveis, por ocasião da averbação do loteamento.

Dentro desse propósito, cada adquirente de lote pode obter seu título de propriedade, desde que comprove a quitação e detenha documentos de compra hábeis para o registro. A prefeitura de São Paulo, por meio do RESOLO, está tentando realizar a regularização fundiária das áreas que foram beneficiadas pelo Programa Lote Legal, porém, existe um embate direto com os objetivos da Associação.

No caso do Conjunto Residencial Bandeirantes ou de qualquer outra área de responsabilidade da ATSTSP, esse procedimento será mais moroso, pois o título da gleba é registrado em nome da Associação do Conjunto Residencial

Bandeirantes, que não possui nenhuma pretensão de desmembrar os lotes pois, assim, perderia o controle da área e o lucro obtido sobre ela.

3.2. O Conjunto Residencial Bandeirantes: a relação entre os moradores e a Associação do Conjunto Residencial Bandeirantes

A ATSTSP possui 64 locais de reuniões, freqüentados por grupos distintos de pessoas. Quando surge uma área que pode ser negociada, a ATSTSP leva todos os associados que freqüentam as reuniões para visitar o terreno e, posteriormente, demonstrar seu interesse pela aquisição de um lote. Dessa forma o loteamento é formado por pessoas que não tinham nenhum contato anterior entre si e que passaram a dividir um mesmo espaço e enfrentar as mesmas dificuldades.

Durante anos e anos de reunião, não existe a criação de um vínculo entre os associados. O contato mais próximo ocorre entre os freqüentadores de um mesmo local de reunião e não com os demais, o que deixa claro que não existe, entre os associados, o objetivo de unir - se e lutar pela moradia e, sim, o objetivo a casa própria.

Nossa análise, neste momento, enfocará como foi o processo de produção e reprodução do espaço no Residencial Bandeirantes. Para isso, foram realizadas cinco entrevistas. Como os entrevistados pediram para não ser identificados, utilizo letras para classificá-los: I.M., membro da diretoria da Associação do Conjunto Residencial Bandeirantes; C.A., que adquiriu um lote, construiu e não residiu no residencial; N.N., pedreiro que trabalhou em construções no residencial; J.V., ex-moradora do residencial; e J. L., atual moradora.

Como alguns entrevistados apresentaram opiniões diferentes sobre o mesmo assunto, tentou-se comparar as duas versões e discuti-las com base nos dados já consultados e analisados.

Dois entrevistadas relataram como começaram a participar das reuniões da ATSTSP e como foi o processo de compra da área que originou o Residencial Bandeirantes.

Ao ser questionada há quanto tempo está na ATSTSP e sobre o processo de compra do loteamento do Bandeirantes, a entrevistada I.M. relata que:

(...) estou no movimento por moradia desde 93, né. Procurei a Associação, não que ela foi me procurar. Assim, fiquei sabendo desta organização, aí eu procurei porque eu também não tinha outra alternativa lá naquela época né, era uma época em que os aluguéis eram semestrais, o preço do que era uma coisa que antigamente você vendia um telefone e comprava um terreno, que naquele tempo estabilizou, ficou seis meses eu tive uma perda muito grande de dinheiro né. Então, meu dinheiro só deu para entrar nesse movimento. Agora, como eu entrei no movimento? Eu morava num bairro mais de veteranos, que era lá na Vila Angra perto da Heitor Penteado e os loteamentos da Associação eram mais em Pirituba, que eu desconhecia, Pico do Jaraguá, eu desconhecia aquele Panamericano, aquele lado todo eu desconhecia, então minha vida era muito centrada no centro mesmo né. Metrô, feira perto, supermercado, padaria e eu tive que procurar esse movimento com medo, mas eu não tive outra alternativa e quando eu cheguei lá, fiquei muito assustada porque as pessoas me falaram que era um movimento que matava, roubava, que estuprava e aí eu fiquei impressionada que quando eu cheguei lá não era nada daquilo, eram pessoas comuns. A coordenadora que é até hoje do movimento é a Dona Ivone e ela explicou passo-a-passo da organização. Assim foi um grupo de pessoas, a gente fomos conhecer a terra né. Que primeiro você participa dessas reuniões e aí tem uma terra que está completamente desimpedida, organiza-se as pessoas para irem ver, selecionar pela participação e aí divide o valor desta terra bruta pela quantidade de pessoas interessadas. Então, lá em 93, comigo ocorreu assim, hoje já é um outro processo.

Aí eu entrei nessa terra, quer dizer eu saí de um asfalto e fui para o matagal né. Quando eu cheguei lá, não tinha nada, era barro, mato e aí esse diferencial de você juntar outras pessoas, se organizar e fazer o loteamento e que foi uma experiência muito legal porque, até então, eu convivia com essa parte, meu mundinho era só meu mundinho, e a partir do momento em que você entra, você aprende a dividir (...)

Ao perguntar à entrevistada C.A. como conheceu a ATSTSP, ela relatou que

Tinha um rapazinho que trabalhava comigo e ele falou pra mim que estava querendo vender um terreno lá no Morro Doce e se eu não queria comprar o terreno dele. Eu fui lá pra ver o terreno pra comprar e tinha uma vizinha e falou que pra eu comprar o terreno, eu teria que participar das reuniões e o terreno eles só vendiam à vista e a vizinha aconselhou eu a participar das reuniões e comprar à prestação, porque eu não estava em condições de comprar à vista, aí comecei, eu fui procurar e aonde que eu encontrava as reuniões, encontrei, comecei a participar, como naquela época era um pouquinho, tava no início da Associação, tava mais fácil. Foi em 93, era um pouco mais simplificado, com três reuniões eu consegui comprar o terreno, agora não, agora tem que ter muita, com 3 eu consegui comprar o terreno, o terreno foi parcelado em 3 vezes, eles conseguiu a área, levou a gente para ver a área, quem gostava fazia um cadastro com nome, todos os dados, falava o tamanho do terreno que queria, naquela época era de 80, 120 e 160 metros, aí dava o valor pra gente quanto ficava cada um e você colocava em seu cadastro o tamanho que você ia querer e a condição de pagamento que

você podia pagar, se pagasse à vista saia um pouco mais barato, parcelado era um pouquinho mais caro, mas não tinha muita dificuldade.

As duas entrevistadas procuraram a ATSTSP com o mesmo objetivo de adquirir um lote para construir sua casa própria, mas o envolvimento das duas, no mesmo processo de aquisição do lote, foi diferente: para I.M. O que ocorreu foi um movimento em que as pessoas, unidas, compraram uma área e realizaram um loteamento, começando então a criar um vínculo. Já C.A., relata um processo que envolveu uma rápida participação em reuniões e uma divisão de lotes organizada pela ATSTSP; as pessoas só se envolvem ao preencher uma ficha para escolher o tamanho do lote de acordo com seu poder aquisitivo, ou seja, em sua fala não se percebe nada que levasse à criação de um vínculo, mas algo bem individual.

Sobre a organização para a construção das casas no residencial Bandeirantes, I.M. relatou que

(...) eu ajudei a montar meu bairro, sempre estive a frente, nós pegamos uma área completamente sem nada e nós organizamos juntos a associação maior para poder estar buscando os benefícios né, pra entrar com a regulamentação do loteamento que, até 93, você primeiro, você comprava a terra, entrava e depois entrava com a lei de regularização. Hoje, não, hoje você tem que entrar numa terra aprovada, o que dificulta né, que tem pessoas que já pagaram a terra e tão há 5 anos sem entrar porque existe uma burocracia a nível de prefeitura, nós temos vários loteamentos que estão aí parados por conta disto né. Então, assim voltando no meu bairro nós pegamos, aí você como sabe como vai ser o loteamento, aí vem um arquiteto que nós pagamos junto com a topografia, estudamos como ia ser nosso bairro, como ali era um residencial pequeno, comportava mais ou menos 230 famílias, foi fácil né. E daí nós começamos nosso projeto de vida, então assim, a água no primeiro momento tem um mutirão para colocar uma caixa d'água em um ponto mais alto, nós colocamos mangueiras terradas que levasse a água pra nossas casas né. Para construção nós íamos buscar num riacho que tinha ali próximo, pegamos carros, enchia de tambores e ia buscar. Então quer dizer, era um pelo outro e um por todos né. Então a gente formou uma comunidade(...).

Quando questionada sobre o apoio da ATSTSP na época da construção M. C. relata que

Teve um arquiteto, dizendo eles que era um arquiteto, mas era foi o governo, fornecido pelo governo, só que era um arquiteto que não entendia muito de planta, porque a planta da minha casa que ele fez saiu errada.

Sendo indagado sobre a situação das construções e que tipo de apoio a ATSTSP fornecia, o pedreiro N.N. descreveu o seguinte:

(...) trabalhei nas construções do Conjunto Residencial Bandeirantes, a conhecida Décima Área. No início lá foi muito difícil, o transporte coletivo não existia e a gente tinha que andar muito a pé. O material de construção pra chegar até a parte mais alta também era muito difícil, porque na época chuvosa os caminhões não conseguiam subir, a gente tinha que descarregar o material, areia e pedra, na parte de baixo e subir no carrinho ou na lata, a situação de água também era muito precária, não tinha água encanada.

Tinha uma caixa d'água em cima numa parte mais alta que o caminhão vinha e abastecia e quem chegasse primeiro conseguia até pegar alguns tambores, quem demorasse pra chegar já não achava mais. Às vezes a gente enchia os tambores na sexta-feira para recomeçar trabalhar na segunda, quando chegava lá os tambores estava vazios, o pessoal usava toda a água durante o final de semana.

(...) um tempo depois instalaram uns pontos de água em cada esquina das ruas, colocaram uma torneira para servir a cada pessoa que já morava ou cada um que tava construindo e quando a gente, eu ia ligar a mangueira nessa torneira, a gente, vinha outra pessoa e tirava e colocava a dele e isso causou muitas brigas na época.

Tinha um galpão construído pela Associação, tinha uma pessoa que tomava conta desse galpão e que controlava toda a entrada e saída do material, a gente tinha que ir lá retirar, assinava um papel com, dando baixa naquele material e tinha que usar logo, não podia deixar guardado na construção, pois se deixasse guardado lá, já no dia seguinte com certeza teria roubado.

Tinha um mestre-de-obras que acompanhava de vez em quando ele passava mais, também não resolvia muita coisa porque da minha parte eu acho que ele não tinha muito conhecimento da coisa.

Pelos trechos das entrevistas, fica claro que o loteamento em questão foi realizado de forma irregular e que este fato ocasionou várias dificuldades para as pessoas envolvidas. Percebe-se que a ATSTSP fornece certo apoio para a construção das casas mas, ao mesmo tempo, nota - se também a insatisfação das pessoas com relação a esse apoio. Outro elemento também observado nesses depoimentos é que o individualismo sempre esteve presente: as pessoas construíam suas casas de forma individual e a falta de estrutura (como escassez de água e constantes roubos de material de construção) ocasionava conflitos, em vez de gerar uma união para se lutar contra as dificuldades existentes.

Com relação à infra-estrutura do Residencial Bandeirantes, alguns trechos das entrevistas mencionam a dificuldade para se conseguir asfalto e iluminação e reconhecem que tudo foi realizado pela prefeitura.

Sobre esse assunto, J.V., que morava de favor em uma casa no residencial em questão, relatou que

(...) Morei no Conjunto Residencial Bandeirantes de 98 a 2004. Quando cheguei lá, eu enfrentei muita dificuldade com o asfalto que não tinha, tinha muitos buracos nas ruas, eu estava grávida e assim como eu tinha várias mulheres grávidas lá que desciam aquelas ladeiras com muito perigo, teve gente que chegou a cair dentro do buraco lá, grávida e sofremos muito com esse problema até que foi asfaltado. Foi asfaltado em 200,1 foi pago pela prefeitura que fez assim, foi difícil não foi uma coisa assim rápida, foi lento, mas eles fizeram, não foi necessário pagar nada.

Nessa época que eu cheguei lá a prefeitura, como não tinha asfalto, o caminhão do lixo não podia entrar na área pra recolher o lixo e esse lixo era depositado nuns galpões na entrada da área, o que gerava muita sujeira, mal cheiro, os cachorros rasgavam e aquilo juntava com a lama, então era até prejudicial à saúde, juntava mosca, era uma coisa assim meio que largado né, e somente depois que saiu o asfalto foi que o caminhão da coleta começou a entrar pra recolher o lixo na rua e a questão do ônibus também era um caso muito complicado lá, que não tinha ônibus na época e depois de muita luta foi que colocaram o Sol Nascente e alguns anos depois colocaram o Praça Ramos, que depois de muito ato, de muita luta dos moradores, foi que nós conseguimos que colocassem um Praça Ramos pra tá melhorando a condução pra gente.

C.A., que é proprietária de uma casa no residencial, quando questionada sobre a infra-estrutura da área, relata que

Bom o asfalto já tem, o asfalto colocaram lá, como naquela a gente não pagamos o asfalto, a gente conseguiu o asfalto ainda, a Associação conseguiu o asfalto, só pra colocar iluminação, poste de luz na rua, essas coisas da Eletropaulo, a gente teve que pagar pelos postes, iluminação de rua que até hoje é muito mal iluminado porque nem todos os postes lá hoje em dia têm lâmpada. A área continua escura, a gente pagou mas, a área continua escura.

I.M., membro da diretoria da Associação do Conjunto Residencial Bandeirantes, relata como conseguiram a infra-estrutura e quais foram as dificuldades:

(...) Eu mudei pra lá em 96, comprei em 93 e mudei em 96, mudei sem porta sem janela e hoje eu tenho minha casa (...).

E nesse loteamento nós trouxemos todas as infra-estruturas. Hoje eu tenho parceria com o governo do estado em uma estação de tratamento de esgoto porque todas as casas lá têm fossa (...) você imagina o solo daqui uns anos como vai tá completamente contaminado. Então, junto com a Associação que hoje nós temos um vereador que foi eleito pelo povo, com essa luta, essa organização popular, nós fomos buscar parceria com a Sabesp.(...)

Nessas parcerias nós buscamos também, nós conseguimos em 97 um acordo com o então prefeito Celso Pitta que assinando um documento do qual ele se responsabilizou por trazer pra nossa terra, porque ele ficou assim indignado com nossa situação, então o povo que se organiza, que não dá problema nenhum, que não invadem área de risco, nada, porque as casas são todas projetadas que nós temos aqui arquitetos né, são cedidos pelo CDHU, que tem parceria com a

Associação maior, então as casas são muito bem planejadas, já fizemos o loteamento mas, nós não tínhamos a infra-estrutura, não tínhamos o asfalto, a luz da rua, aí ele firmou esse convênio e foi na gestão do Celso Pitta que chegou toda a obra de infra-estrutura, o asfalto e a Sabesp que trabalhou em parceria e que deixou as bocas de lobos, as coisas prontas para receber o esgoto, então nosso asfalto é um asfalto de primeiro mundo porque esse dinheiro veio do BIRD, né (...) em todas as áreas que até então estavam dentro do pacote foram fechadas esse asfalto, então chegou o asfalto, chegou rapidamente, chegou a praça, a quadra (...).

A análise desses trechos mostra as dificuldades encontradas em loteamentos irregulares e implantados em áreas afastadas e não servidas por transporte coletivo. Também fica clara a relação de parceria da ATSTSP com o poder público e o favorecimento pelo Protocolo de Intenção e o Acordo Extra-Judicial analisados anteriormente. Outro elemento presente é a necessidade da ATSTSP de ser distinguida dos movimentos sociais por moradia que, segundo I.M., invadem e trazem problemas para o poder público.

Em todos os loteamentos realizados pela ATSTSP, existe uma associação de moradores que é responsável pelo Residencial; no caso do residencial em questão, existe a Associação do Conjunto Residencial dos Bandeirantes, formada por doze pessoas eleitas que representam o conjunto. Algumas das entrevistas realizadas buscaram focar o papel dessa associação, que é composta por moradores do residencial, na busca por melhorias e na realização de atividades que envolvam a comunidade da área. As entrevistas de I.M., J.V. e J.L. contribuíram com informações importantes.

Os espaços para áreas verdes e de lazer e para o centro comunitário são definidos no processo de loteamento. Com relação ao uso desses equipamentos, existem opiniões diferentes.

Em sua entrevista, I.M., atual membro da diretoria da Associação do Conjunto Residencial Bandeirantes, declarou que

(...) a quadra, que também é assim fez uma inauguração linda mas, na prática trouxe muitos problemas porque as pessoas, nós fizemos uma quadra que foi muito bonita né, e o que acontece tem muitas pessoas ociosas, elas começam a ocupar este espaço, quando chega um grupo organizado para ocupar dá uma certa, você entendeu? Desagradável. Aí eles fizeram o parque, os grandes que estavam ociosos sem fazer nada detonaram o parque, balanço, essas coisas, pisavam, corriam, que foi tudo plantado, foi mesmo sabe uma coisa muito bonita (...) olho como

está hoje, dá muito desgosto porque foi uma luta muito grande né, e eu falei, as pessoas não souberam aproveitar. Então nesse, tem algumas coisas assim, alguns aspectos negativos né, porque você já não pode ficar organizando o povo pra tudo, você já organizou pra comprar a casa, já organizou pra eles fazer agora o mínimo que ele tem que fazer e se organizar para usar o espaço deles, conservar.

Ainda a mesma entrevistada, quando indagada sobre as atividades realizadas pela Associação do Residencial Bandeirantes, declara que

Fazemos, então assim hoje nós temos o centro comunitário que lá são desenvolvidas aulas de, coloquei capoeira não deu enquete, tudo gratuito, tem ginástica, eu trouxe ginástica sábado de manhã mas as mulheres não levantam, então eu botei à noite. Tem aulas de balé para as crianças, eu comecei com assim acho que com umas 18 crianças acho que hoje tem umas 5, lá no Bandeirantes específico, eu acho que as pessoas não são muito estimuladas entendeu? Nos outros lugares que eu acompanho também que eu faço parte desta coordenação de está procurando curso tudo, eu sinto que as pessoas participam mais, agora ali as pessoas só querem, por exemplo, elas querem leite de graça, tudo de graça (...).

Questionada sobre o desempenho da Associação do Conjunto do Residencial Bandeirantes, J. L. relata que

Péssima porque já estão há duas gestões e não trazem uma estrutura, ou seja, aproveitando o centro comunitário pra fazer oficinas, curso de computação, de sei lá, de costura, de qualquer outra coisa, eles não trazem e fazem mó burocracia, falando que tem que entrar em contato com a Associação e na verdade não resolvem e até mesmo se você quisesse fazer qualquer coisa, uma festa no centro comunitário, ou precisar do centro comunitário pra qualquer outra coisa, você tem que pagar na faixa de 150 a 200 reais, então eu acredito que uma associação que está dentro de um residencial pra os moradores que procura fazer tudo pela associação deveria ser de graça.

É porque eu acredito que assim na hora de eleger nossos governantes e presidente, a pessoa que criou toda essa Associação, ela tem todo o apoio, eu sei que existem várias áreas mais assim deveria olhar de uma forma especial por cada uma, entendeu? Elabora um presidente, o presidente fica lá não se sabe ao certo a autoridade que tem como presidente da associação, entendeu? E não trazem as oficinas necessárias, não fazem as coisas que prometeu, ou seja, as áreas não estão totalmente terminadas como eles haviam prometido, o projeto, não tem, ou seja, uma creche pras crianças, até as áreas de lazer as quais foram construídas praças, quadras estão abandonadas entendeu? Não pintam, não reformam, não faz uma atividade de esporte, não trazem professores.

Então como é que é uma Associação, tem várias áreas, não deveria se preocupar com o principal, ou seja, tava cuidando da própria comunidade, ou seja, o presidente deveria olhar por isso também, e apropriar presidente da minha associação, já fomos várias vezes reivindicar isto a ela e eu sei que ela não tem autoridade suficiente pra trazer de imediato ou até também poderia dar uma atenção melhor entendeu? Ir atrás, fazer o pedido ao presidente e trazer porque várias

crianças que ficam aí o dia inteiro sem fazer nada, umas que estudam de manhã e ficam pela tarde, umas que estudam pela tarde e ficam pela manhã, e deveria ter atividades, mas não tem e não tem, entendeu?

Por meio dos trechos dessas duas entrevistas, pode - se perceber que existe um desencontro entre os moradores e a Associação do Residencial. Na fala de J.L., observa-se o descontentamento com a atuação dessa associação, de uma organização para melhor utilizar os equipamentos, critica - se a falta de atividades para as crianças e de esclarecimentos.

Já na fala de I.M., membro da diretoria da Associação do Residencial, fica evidente que são os moradores que não sabem se organizar e que as pessoas ociosas acabam prejudicando o lazer do local, uma vez que não conservam os equipamentos instalados. Também fica implícito que as pessoas, em sua maioria, não se envolvem e não participam, característica própria desse residencial.

No Conjunto Residencial Bandeirantes, ocorreu uma ocupação de uma área entre o loteamento e a chácara que faz limite com ele. Nas entrevistas, existem pontos de vista diferentes com relação a essa ocupação.

Em seu depoimento, I.M., declara que

(...) lá tinha um bico e nós não entramos em contato com o proprietário, esse bico ficou e foi invadido e as pessoas de lá trazem problemas para cá, porque nosso povo você conhece, porque nós se reunimos vários anos para comprar o terreno, e o povo que entra lá em cima você não sabe de onde vem, tem um bico de invasão e eles acabam usufruindo à força nossos benefícios, então essas pessoas que você não consegue julgar quem são, que são estranhos.

(...) Outra característica da décima, as pessoas, elas se acomodam porque ninguém quer arrumar confusão com ninguém, a nossa presidente aqui, quando soube do estrago, ela tem uma casa super boa, ela foi dormir numa garagem, levou colchão e foi dormir pra tomar conta da coisa, aquela semana parou de mexer, ela virou as costas, o povo foi lá, arreventou a cerca e entrou e o povo lá ficou quieto com medo, porque disse que os caras estavam armados, tava isso, tava aquilo, então quem mora próximo que deveria ter cuidado.

Com relação a essa mesma ocupação, a entrevistada J. L., declarou que

Alguns não gostam né, porque era uma área que pelo projeto que foi estabelecido aqui da compra dessa área, ali era pra ser escola né, era pra ser creche e foi invadido e foi negociado e a gente não sabe por quem e ninguém toma uma atitude e eu acredito que não tem que ser daquele morador que vai todo dia trabalhar, se existe uma associação, quem tem que tomar conta disso tem que ser a presidente da associação e usando seu intermediário que é através do Marcos, da Cleuza para resolver, mas ninguém até hoje, essas autoridades, essas

supostas autoridades até hoje, nunca tomou alguma atitude pra nada disso, então fica difícil.

Por meio desses depoimentos, fica claro que a ATSTSP trabalha com a moradia mas, no entanto, critica a atitude de outras pessoas que também tentam, de outras maneiras, conseguir sua moradia. Outrossim, fica nítido o individualismo presente nessa área, pois a infra-estrutura implantada pela prefeitura não pode ser utilizada por pessoas que não fazem parte do movimento.

Além disso, é evidente que os moradores não têm um conhecimento sobre os espaços da área, pois I.M., membro da diretoria da Associação do Residencial afirma que é uma área particular e a moradora afirma que é uma área da Associação. I.M. coloca a culpa da ocupação nos moradores que, segundo ela, e são omissos e nada fazem para impedi-la. Já a moradora afirma que cuidar da área é uma obrigação da Associação do Residencial e da ATSTSP.

Quando indagadas sobre a presença dos coordenadores em reuniões no Residencial Bandeirantes, trazendo informações e ouvindo solicitações, as respostas foram positivas, no sentido de sempre haver um representante nas áreas.

Segundo a entrevista de I.M., as pessoas que moram em áreas da ATSTSP reconhecem o apoio do vereador Marcos Zerbini e a prova disso foram os quase 41 mil votos que ele teve em 2004. Também relata que

Marcos é um vereador que está todos os meses, cada 2 meses, agora tá passando a 3, porque as áreas estão aumentando né, aí não dá pra tá em todas, fazendo reunião ou pra falar a mesma coisa ou pra falar que teve uma novidade, mas tudo que ele sabe, ele passa, se o povo vai ficar contente ou não, não se sabe(...).

Por mais que a ATSTSP tente controlar as áreas por meio das associações locais, existe uma certa insatisfação dos moradores, que fazem várias reivindicações não atendidas.

A primeira preocupação é construir a casa, a segunda é conseguir a infra-estrutura. Quando esses dois elementos são resolvidos, começam a surgir as reivindicações por atividades culturais e de lazer, pois o Conjunto Residencial Bandeirantes encontra-se muito distante das localidades que oferecem isso.

Quando indagadas se gostavam de morar na Décima Área, as respostas sempre ressaltavam a tranqüilidade do local. Por exemplo, J.V., declara que

Gostei de morar lá, é uma área tranqüila, não tem, graças a Deus, conflitos com vizinhos, brigas, essas coisas não. Por ser uma área do Movimento do Sem Terra, são pessoas assim bem educadas, gente que, todos trabalhadores, pessoas praticamente que passam o dia inteiro trabalhando, chega em casa só pra dormir e é um lugar legal e tranqüilo.

Para J. L., a comunidade é tranqüila e a maioria dos moradores se comunica, conversa, brinca, tentando fazer da Décima Área um lugar melhor, apesar das inúmeras dificuldades. Porém, esta afirma não gostar de morar lá:

Não, vou explicar o porque, a falta de infra-estrutura aqui, ou seja, por não ter uma escola pra criança, não ter um supermercado, uma farmácia, o fato de você, tudo que você pode resolver no seu dia-a-dia, você tem que se deslocar até a Lapa, e isto que dificulta, pior ainda é o transporte que você só tem acesso à Lapa, se tivesse acesso a um terminal qualquer que seja seria mais fácil, até mesmo o trem, mas em parte se trata de uma área tranqüila, acredito que por conta dos moradores até agora.

A escola aqui não tem nenhuma próxima, tem uma que é assim que é pra criança e tem que andar muito, subir assim uma ladeira horrível, que é no Victor. E as outras escolas aqui, quando você não consegue perua gratuita, que foi a Marta que deu, quando você não consegue, você tem que pagar cerca de 60 reais, 70 reais pra criança estudar, agora imagine isso pra um trabalhador que não tem dinheiro, que quando não consegue vai-volta, ele tem que pagar perua da criança, mesmo escola pública, não estou falando de escola particular.

(...) crianças que não podem, meninas pequenas, adolescentes que não podem ir pra escola porque tem tarado nessa Chica Luiza aí que tá solto (...).

(...) aqui tem muitas pessoas que trabalham em firma, mas também tem gente que tem seu próprio negócio, então a classe social ela fica bem dividida, ou seja, mas pra ambas as partes aquele que já é trabalhador, que se sacrifica, vai pra firma, ele não tem tempo pra tá reclamando, reivindicando o tempo todo pedindo pra melhorar aqui, aquele que já tem seu poder aquisitivo melhor, que tem seu carro próprio, aqui pra ele também é inferior, só serve pra morar, ou seja, na resolução de tudo quem sofre e quem tem menos dinheiro, tá entendendo? Mas também que por ter que trabalhar diariamente não pode correr trás dos direitos que aqui deve ter.

A inexistência de uma centralidade próxima ao Residencial Bandeirantes, ligada ao precário atendimento por transporte coletivo na região, fazem com que os moradores tenham dificuldade de acesso a serviços, como o hospitalar, o comercial, o bancário etc. As pessoas que conseguiram adquirir um carro próprio acabam tendo maior facilidade de deslocamento. As pessoas que trabalham em

outros bairros acabam realizando suas compras por lá e trazem – nas nos ônibus. Essas são algumas dificuldades presentes em quase todas as áreas da ATSTSP.

Faz parte do processo de loteamento da ATSTSP separar a área comercial da área residencial. Isso ocorre da seguinte forma: separam a rua principal e classificam - na como comercial. No entanto, segundo relatos das entrevistas, esse processo não tem surtido bons resultados.

Para J.L., o problema é que separar a área comercial da residencial reduz a possibilidade de um número maior de estabelecimentos comerciais para atender a população do Residencial.

(...) ele separa a parte de casa e a parte comercial, pelo amor de Deus, aqui na Décima Área tem o único lugar, tem um lugar só comércio pequenino, que você vai lá, tem tudo pra vender, nada separado, então não pode, o rapaz tem que vender até remédio de dor de cabeça dentro de uma mercearia isto é um absurdo entendeu?

Para I.M., essa divisão não é funcional por causa da instabilidade financeira e do desemprego.

(...) quando nós fizemos nosso loteamento, nós fizemos mais ou menos planejado, oh então vai ter comércio? Vai. Qual vai ser a rua? Rua principal, seria a rua do meio, só que a gente aprendeu o seguinte, que isso não dá certo porque a situação econômica do país muda, então aquele cara que está desempregado e tem uma garagem ele vai vender alguma coisa não tem como falar não entendeu? Porque ele tá tirando o pão dele e isso traz problema também, porque se eu moro perto de um bar, o cara abriu o bar agora, ele quer vender as coisas, ele vai ficar até tarde, ele acaba trazendo prejuízo pra comunidade como todo então e vem pessoas de fora porque se ele for o último a fechar, mais cliente ele vai ter, só que aí quem passa na avenida e ver o bar, ele pára e aí você traz violência né? Sabe, é uma coisa gerando a outra.

Quando as reivindicações e as promessas não são atendidas, começa a surgir um sentimento contestador em relação à ATSTSP e seus dirigentes.

Em sua entrevista I.M., relata que existe um grupo que tem como objetivo desmembrar – se da ATSTSP. Para ela, isso não é bom, pois o apoio da Associação maior³⁷ facilita a obtenção de vários benefícios.

Por exemplo, o Infocentro³⁸ foi desativado e, agora, reformaram o espaço utilizado para essa atividade e solicitaram novos computadores ao Governo Estadual.

³⁷A ATSTSP aqui é chamada de Associação maior.

(...) Agora foi uma foi nova requisição, deve estar chegando em março de novo, mas assim uma nova geração tudo moderno, tudo novo, mas isso só vai voltar porque nós temos a Associação maior como parceria, apertou, o vereador vai lá e cobra e é isso que fortalece. Agora o pessoal lá queria se desmembrar, fazer uma diretoria que não tivesse ligado a essa, só que as coisas não caminham, porque tudo que você vai pedir, você pede não em nome de uma associação, mas no nome de todas. Eles falavam que tinham pernas próprias, que nós já somos crescidos, uma coisa assim, tipo assim, nós somos uma comunidade que fizemos, nós transformamos isto aqui num bairro, então agora nós podemos avançar, entendeu? Mas tudo com falcatrua”

Quando indagada sobre a aceitação do vereador Marcos Zerbini no Residencial Bandeirantes J.L., declarou

Alguns sim, acredito que até antes da reeleição dele, mas depois que a maioria dos moradores daqui viram que ele como, ele prometeu uma área próxima daqui que podia até dar uma melhoria pra nós aqui em relação a ônibus e tudo porque iria ficar maior, ele não cumpriu o que ele fez, ficou assim deprimente, ou seja, a semana passada aqui na nossa área ele realizou um bingo, ou seja, que ele faz as campanhas e vem comparecer, marcar o bingo que a presidente faz, mas o dinheiro a gente não sabe pra onde vai, porque pra aqui, pra alguma estrutura, pra crescer ou ampliar ou fazer isso, até agora nada foi feito. Então a gente não pode falar totalmente que ele é 100%, ele até agora o momento, ele ta deixando muito a desejar, ou seja, por prometer e não fazer e sempre vem com uma desculpa, Ah porque o partido não quis, o Serra que é o atual governo daqui não autorizou, que é aliado a ele, e que a implicância dele anteriormente era com a Marta, a Marta não existe mais, quem tá no governo é o Serra e até agora não foi liberado. A palhaçada que ele fez com milhares e milhares de pessoas pra sair das suas casas e vir aqui sabe, com a ilusão de ter uma casa própria e nada foi feito, foi ridículo (...) passar 2, 3 anos indo na reunião e depois não sair nada e não receber uma resposta concreta, uma justificação concreta, que não deu certo, que não pode, entendeu? Eleições próximas virão.

Por meio desses depoimentos pode - se afirmar que as pessoas são agradecidas ao vereador por seu apoio para a realização do sonho da casa própria. No entanto, com o passar do tempo, novas necessidades vão surgindo e mais pessoas se associam, na esperança de conseguir uma casa, e a desilusão pode levar ao fim da fidelidade política do povo, que costuma votar em quem lhe traz um benefício direto.

Discutindo a modernidade, Martins (2000:53) relata que

³⁸ I.M. relatou duas versões para a desativação do Infocentro: uma é que a obra da estação de tratamento de esgoto poderia causar danos aos computadores devido; a proximidade com a obra, a segunda foi porque as pessoas que cuidavam do Infocentro eram de uma gestão anterior à dela e não trabalhavam direito: por isso, ela resolveu desativá-lo.

(...) A **pessoa** continua no centro das relações sociais, não o **indivíduo** e a trama de relações contratuais de que ele é parte. Ora, o mundo da modernidade é o mundo do indivíduo. Mais do que a pessoa, o querer ser pessoa domina as situações e esse querer ser pessoa está no adorno, nos signos. É uma pessoa incompleta, imitadora. Mesmo o cidadão num grande número de casos, é mera imitação, pois o comportamento eleitoral político é freqüentemente um comportamento carneiril subjugado por deveres de lealdade próprios de dominação pessoal, do clientelismo e do populismo. É um cidadão que vota por obrigação e não por dever; e que não se considera investido de direitos em relação à conduta dos votados, às leis e às instituições. Por isso mesmo, ao mesmo tempo em que não é um cidadão verdadeiro, não é também agente humano de um pensamento conservador, agente da transformação da tradição num conjunto de idéias, princípios e condutas que fundamentem uma opção de vida e uma crítica social consistente.

O processo de construção do Residencial Bandeirantes teve poucos elementos que levassem à caracterização de um processo coletivo, pois cada pessoa tentava resolver seus problemas dentro de suas possibilidades e não dentro de uma coletividade. Entretanto, com o tempo, as diversas dificuldades existentes levaram seus moradores a organizarem - se dentro dos seus limites, para tentar amenizá-la.

Com relação à participação da ATSTSP, ela é intensa no momento da organização para a compra coletiva da área, mas passa a ser insuficiente, ou até mesmo inexistente, durante o processo de construção, bem como nas discussões, esclarecimentos e soluções dos problemas que surgem.

A relação dos moradores com a associação local, a Associação do Residencial Bandeirantes, é um tanto quanto obscura, pois os moradores não recebem todas as informações sobre as obras realizadas, os gastos, onde e como é investido o dinheiro arrecadado por ela, por meio de festas e bingos e com a venda dos lotes que ficam sob responsabilidade da mesma. Outro elemento importante que não é esclarecido aos moradores é que a escritura da área do residencial está em nome da associação local; sendo assim, ela tem o poder de venda e total controle da mesma.

Considerações Finais

Por meio da função/questão habitacional, é possível entender a ocupação periférica da cidade de São Paulo, possibilitada pela expansão do transporte ferroviário e rodoviário e dirigida pela especulação imobiliária. Dentro desse processo, não se pode esquecer das precárias políticas públicas, que não atendem ou atendem minimamente à classe popular menos favorecida, deixando, como única alternativa possível para a conquista da casa própria, a autoconstrução em loteamentos clandestinos e/ou irregulares.

Um dos elementos que deixa mais clara a reivindicação pelo direito à moradia são os movimentos sociais que, de várias formas, pressionam o governo para ter o que lhes é devido e que até então lhes, está sendo negado. A imagem construída por esses movimentos sociais é utilizada por outras organizações, que realizam ações de caráter imobiliário, mas se autodenominam “movimento social”.

A Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo (ATSTSP), conhecida pelos seus associados e sendo divulgada como “movimento dos sem terra” (leia-se sem moradia), realiza loteamentos em áreas periféricas seguindo a lógica imobiliária, mas destina esses lotes a seus membros que, em sua maioria, apresentam baixo poder aquisitivo e sonham com a casa própria. São pessoas que freqüentam as reuniões da Associação, durante anos, na esperança de que se viabilize uma área e que seus pontos de presença sejam suficientes para permitir sua participação nessa compra coletiva. São pessoas que economizam ao máximo (o mínimo que recebem) para conseguir efetuar a compra. Após a aquisição do terreno, começam uma nova luta, que é a construção realizada de acordo com o poder financeiro, ou seja, na maioria dos casos, estendendo – se durante longos anos.

Uma característica nítida dessa Associação é o individualismo entre os associados (desde a participação nas reuniões até a construção). A luta só se reverte de um elemento de caráter coletivo quando o objetivo é a obtenção dos bens coletivos, que, quando não implantados gratuitamente pelo governo, são custeados pelos próprios moradores. Após a conquista da infra-estrutura básica,

os problemas enfocados passam a ser outros como a inexistência de escrituras individuais e a grande distância do loteamento em relação a centralidade mais próxima (problema ligado à precariedade dos transportes coletivos que servem esses loteamentos).

Apesar de seu caráter imobiliário e controlador, bem como seu uso político clientelista, a ATSTSP possibilita o acesso à casa própria e à manutenção da lógica da propriedade privada a um grande número de pessoas, que são e serão sempre gratas ao coordenador geral dessa Associação (sendo essa gratidão manifestada por meio de votos). Assim, tem - se uma organização que foge aos meios legais, realizando loteamentos clandestinos, manipula politicamente seus associados, controla a propriedade de seus associados por meio de taxas, mas torna possível o sonho da casa própria, dentro das escassas condições da população de baixo poder aquisitivo.

Bibliografia

ABREU, Mauricio de A. O Estudo Geográfico da Cidade no Brasil: Evolução e Avaliação. In: CARLOS, F. A. (Org.). **Os Caminhos da Reflexão sobre a Cidade e o Urbano**. São Paulo: Edusp, 1994. p.199-322.

ALVES, Glória da A. **O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação**. 1999. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo.

ARANTES, Otília. **Urbanismo em fim de linha**, São Paulo: Edusp, 1998.

BONDUKI, Georges N. Origens do Problema da Habitação Popular em São Paulo – Primeiros Estudos. **Espaços & Debates**. Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos. Ano 2, nº 5. p. 81-111, 1982.

_____. Moradia e Cidadania: Um Debate em Movimento (entrevista). **Pólis**. São Paulo: Publicações Pólis. nº 20. p. 7-26, 1994.

_____. **Origens da Habitação Social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998. 342p.

_____. Do cortiço à habitação digna: uma questão de vontade política. **URBS**. São Paulo: Viva o Centro. nº 11. p. 34-43, 1999.

BOURDIEU, Pierre. “Efeitos do lugar”. In: BOURDIEU, P. (Org.). **A miséria do mundo**, 3ª ed. Petrópolis: Vozes, 1999, p.159-166.

BRANT, Vinicius C. **São Paulo: Trabalhar e Viver**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1989.

BRASIL. **Estatuto da cidade: Lei nº 10.257**, de 10 de Julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana.

_____. **Estatuto da cidade. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001. 273p. – (Série Fontes de Referência, Legislação; nº 40).

_____. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000. 400p.

_____. **A política dos outros: O cotidiano dos moradores da Periferia e o que pensam do poder e dos poderosos**. São Paulo: Brasiliense, 1984. 300p.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Balanço da Política Municipal de Habitação 2001-2003**. São Paulo: Instituto Polis; PUC – SP, 2004. 104p. (Observatório dos Direitos do Cidadão: acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo 21).

CARLOS, Ana Fani. A. **Reflexões sobre o Espaço Geográfico**. 1979. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

_____. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 1994. 270p.

_____. **Repensando a Geografia Urbana: uma nova perspectiva se abre**. In: CARLOS, F. A. (Org.). Os Caminhos da Reflexão sobre a Cidade e o Urbano. São Paulo: Edusp, 1994. p. 157-198.

_____. **O lugar no/do Mundo**. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.150p.

_____. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. A questão da habitação na metrópole de São Paulo. **Scripta Nova Revista Electrónica de Geografia Y Ciencias Sociales**. Universidade de Barcelona.v.VII, nº 146 (046).2003. disponível em:[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(046\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(046).htm). Acessado em: 13 de novembro de 2004.

CARVALHO, A. L.de. A construção de representações sobre o espaço urbano: a atuação dos movimentos de Sem Teto do Centro da cidade de São Paulo. In: **CD I Seminário de Pesquisa em Geografia**. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana – USP, 2003.

CERTEAU, Michel de. **A invenção do Cotidiano: Artes do Fazer**. Rio de Janeiro: Vozes, 2000.

CHINELLI, Filippina. Os Loteamentos de Periferia. In: LÍCIA Prado V. (Org.), **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro: Ed. Zahar Editores, 1980, p.49-68.

CORREIA, Naíde. P. C. **Paisagem Habitacional e Morfologia Urbana. Um Estudo de Caso em Pirituba, São Paulo**. 2001. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

DAMIANI, Amélia L. **A Cidade (des)Ordenada, Concepção e Cotidiano do Conjunto Habitacional Itaquera I**. 1993. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo.

_____. O Urbano e a Tríade Espaço, Poder e Cultura. In: VASCONCELOS, P. A.; SILVA, S. B. de M. (Org.). **Novos Estudos de Geografia Urbana Brasileira**. Salvador: Editora da Universidade Federal da Bahia, 1999. p.109-120.

_____. A metrópole e a indústria: inflexões sobre uma urbanização crítica. **Terra Livre**, São Paulo: AGB. nº 15. p. 21-37. 2000.

_____. “As contradições do Espaço: da lógica (Formal) à (lógica) Dialética, a propósito do Espaço”. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A.F.A.; SEABRA, O.C.de L. (Org.). **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto. 2001.p.48-61

_____. “A propósito do espaço e do urbano: algumas hipóteses. **Revista Cidades**, Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos. v. 1, nº 1, p.79-95,2004.

_____. “Urbanização crítica e situação geográfica a partir da metrópole de São Paulo”. In: CARLOS, A. F. A; OLIVEIRA, A.U.(Org.), **Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole**. São Paulo: Contexto, 2004.

ENGELS, Friederich. **Para a questão da habitação**. Lisboa: Arantes. 1984. 112p.

FERREIRA, Reginaldo Elias. **Os “Sem Terra” Urbanos. ATSTSP – o caso do Conjunto Habitacional Turística**. 2002. Dissertação (Conclusão de Curso de Graduação) – Departamento de Geografia – FFLCH – USP.

GONH, Maria da Glória. **Movimentos Sociais e Luta pela Moradia**. São Paulo: Edições Loyola. 1991.180p.

HARVEY, David. **Los limites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Textos de Economía. Fundo de Cultura Econômica. 1990.

_____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço & Debates**, Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos. nº 6. p. 6 – 35. 1982.

_____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. 291p.

HUET, Bernard e outros. **Os centros das metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**, São Paulo: Ed. Terceiro Nome/Viva o Centro/ Imprensa Oficial do Estado, 2001.

JANNUZZI, Paulo de Martino. São Paulo, século XXI: a maior metrópole das Américas. São Paulo: **Ciências e Cultura**. nº 2 ,vol.56. 2004.

KOWARICK, Lúcio. Autoconstrução de Moradias e Espoliação Urbana. In: KOWARICK, L.(Org.). **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1979. p. 55-74.

_____. Espoliação Urbana, lutas sociais e cidadania: fatias de nossa história recente. **Espaço & Debates**: Núcleo de estudos Regionais e Urbanos, nº 40, p.105-113. 1997.

LADEIRA, Maria I.; AZANHA, Gilberto. **Os Índios da Serra do Mar**. São Paulo: Nova Stella Editorial, 1988. 69p.

LANGENBUCH, Juergen R. **A Estrutura da Grande São Paulo: Estudo de Geografia Urbana**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia. Departamento de Documentação e Divulgação Geográfica e Cartográfica, 1971.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**, São Paulo: Ed. Moraes, 1991.

_____. **A Revolução Urbana**, Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2002.

LEME, Pedro. T. de A. P. **Notícias das Minas de São Paulo e dos Sertões da mesma Capitania**. São Paulo: Editora Livraria Martins S.A, 1976.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fonte, 1981. 337p.

MACEDO, C. C. **A reprodução da Desigualdade: o projeto de vida familiar de um grupo operário**. São Paulo: Editora Hucitec, 1979. 150p.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a Arquitetura Possível. In: MARICATO, E. (Org.) **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1978. p. 71-93.

_____. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**, Petrópolis: Vozes, 2001.

MARTINS, José de Souza. Depoimento. **Espaço & Debates**: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos, ano XVII. nº 42, p.74 - 84. 2001.

_____. **A sociabilidade do Homem Simples: cotidiano e história na modernidade anômala**. São Paulo: Hucitec, 2000. 210p.

MEYER, Regina Maria P. O espaço da vida coletiva. In: **O Centro da Metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Editora Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001.

MÜLLER, Nilce. A Área Central da Cidade. In: AZEVEDO, A. (Org.). **A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana. Aspectos da Metrópole Paulista**. Vol. III, São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, p.121-180.

OLIVEIRA, Arioaldo U. A Lógica da Especulação Imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo: nº 55. p.75-92, 1978.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista / O Ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2003.

PACCA, Penha E. A reprodução do espaço na periferia da metrópole e a lógica da propriedade privada da terra. In: CD I **Seminário de Pesquisa em Geografia**. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana – USP, 2003.

PENTEADO, Antonio Rocha. Os Subúrbios de São Paulo e suas funções. In: AZEVEDO, A. (Org.). **A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana. Os subúrbios paulistanos**. Vol. IV. São Paulo: Companhia Editora Nacional. AGB. 1958. p.5-60.

PINTAUDI, Silvana M. Cidade, Cultura e Poder Público. In: VASCONCELOS, P. A.; SILVA, S. B. de M. (Org.). **Novos Estudos de Geografia Urbana Brasileira**. Salvador: Editora da Universidade Federal da Bahia, 1999. p. 101-108.

PONCIANO, L. **Bairros Paulistanos de A a Z**. São Paulo: Editora Senac, 2001.

RESOLO: **Regularização de Loteamentos no Município de São Paulo**. São Paulo: Portela Boldarini Arquitetura e Urbanismo, 2003.

RODRIGUES, Arlete M. Movimentos Sociais. In: **Primeira Versão**. n^o. 2, 1993. IFCH-Unicamp.

_____ ; SEABRA, A. M. Habitação e Espaço Social na Cidade de São Paulo. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo: n^o 64.p.19-58, 1986.

_____. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1990. (Coleção Repensando a Geografia).

_____. **Na procura do Lugar o encontro da Identidade: um estudo do processo de ocupação de terras: Osasco**. 1988.Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo.

SACHS, Céline. **São Paulo: Políticas Públicas e Habitação Popular**, São Paulo: Edusp, 1999.

SALGUEIRO, Teresa. B. Cidade Pós Moderna – Espaço Fragmentado. In: VASCONCELOS, P. A.; SILVA, S. B. de M. (Org.). **Novos Estudos de Geografia Urbana Brasileira**. Salvador: Editora da Universidade Federal da Bahia, 1999. p.245 –257.

SANTOS, M. **Pensando o Espaço do Homem**. São Paulo: Editora Hucitec, 1982.63p.

_____. **Metrópole Corporativa Fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Livraria Nobel. 1990.117p.

SÃO PAULO (Prefeitura). **COHAB–SP Balaço 2001-2004**. São Paulo: Companhia Metropolitana de Habitação Popular. 2004.

_____. **HABITASAMPA**. São Paulo: Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, 2004.

SEABRA, O.C. de L. A Insurreição do Uso. In: MARTINS, J. de S. (Org.). **Henri Lefebvre e o Retorno a Dialética**. São Paulo: Hucitec, 1998. p. 71-96.

SINGER, P. **Economia Política da Urbanização**. São Paulo: Livraria Brasiliense Editora S. A. 1980. 152p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista de Geografia**. Presidente Prudente: UNESP. v.10. p.1-18, 1991.

_____. “A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais” In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A.F.A.; SEABRA, O.C.de L. (Org.). **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto. 2001.p. 83 – 99.