

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM HUMANIDADES, DIREITOS E
OUTRAS LEGITIMIDADES

ALTIVO OVANDO JÚNIOR

HABITAÇÃO NO CENTRO DE SÃO PAULO: DA OCUPAÇÃO À MORADIA

SÃO PAULO

2021

(versão corrigida – 2022)

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM HUMANIDADES, DIREITOS E
OUTRAS LEGITIMIDADES

ALTIVO OVANDO JÚNIOR

HABITAÇÃO NO CENTRO DE SÃO PAULO: DA OCUPAÇÃO À MORADIA

Tese apresentada ao Programa de pós-graduação em Humanidades, Direitos e Outras Legitimidades da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de doutor em ciências humanas.

Orientadora:

Profa. Dra. Zilda Márcia Gricoli Iokoi

SÃO PAULO

2021

(versão corrigida – 2022)

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

Catalogação na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

O96h OVANDO, ALTIVO, JÚNIOR
 HABITAÇÃO NO CENTRO DE SÃO PAULO: DA OCUPAÇÃO À
MORADIA / ALTIVO, JÚNIOR OVANDO; orientador ZILDA
MÁRCIA GRÍCOLI IOKOI - São Paulo, 2021.
 233 f.

Tese (Doutorado)- Programa de Pós-Graduação
Humanidades, Direitos e Outras Legitimidades da
Universidade de São Paulo. Área de concentração:
Humanidades, Direitos e Outras Legitimidades.

1. Habitação popular. 2. Ocupação. 3.
Revitalização. 4. Política habitacional. 5. Centro
urbano. I. IOKOI, ZILDA MÁRCIA GRÍCOLI, orient. II.
Título.

FOLHA DE APROVAÇÃO**ALTIVO OVANDO JÚNIOR**

Tese apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da Universidade de São Paulo, Programa de Pós-Graduação em Humanidades, Direitos e Outras Legitimidades, para obtenção do título de Doutor.

Aprovado em: 22 de fevereiro de 2022.

Banca Examinadora:

Profª Drª EUCENIR FREDINI ROCHA

Universidade de São Paulo

Profª Drª MARIA CRISTINA CASTILHO COSTA

Universidade de São Paulo

Profª Drª TEREZA BEATRIZ RIBEIRO HERLING

Universidade Mackenzie

Presidente da Banca:

Profª Drª ZILDA MÁRCIA GRÍCOLI IOKOI - Orientadora

DEDICATÓRIA

Dedico este estudo a todas as pessoas que têm direito - mas não podem exercê-lo - a uma moradia digna para abrigar-se a si e sua família. Nosso lar é o abrigo, o aconchego, o escaninho, a vivência, a convivência, o amor, o trocar carinhos, o construir sonhos. Não é justo nem digno que muitos não possam exercer essas atividades tão inerentes à vida!

Dedico ainda aos meus pais Altivo e Tina, que já foram para outro plano, mas deixaram por aqui sementes inquebrantáveis de determinação para se ter atitudes que, mesmo pequenas, possam servir de mais um tijolinho na busca da dignidade humana.

AGRADECIMENTOS

À minha Orientadora Prof^a Dra Zilda Márcia Grícoli Iokoi.

À Prof^a Eucenir Fredini Rocha, pela acolhida e orientações sempre tão precisas e assertivas.

A todos os Professores do Programa, que fazem a diferença.

À CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – pela bolsa, que permitiu me dedicar a esta produção acadêmica.

À Teresa Teles, exemplar Servidora Pública, dessas que honram e orgulham essa missão tão grandiosa e fundamental à vida do país. Muito obrigado por tudo, Teresa, sempre paciente, pronta, gentil, atenciosa e com um positivo sorriso no rosto!

À Anahi Martinho Ovando e Mably Rocha pelo indispensável apoio nas entrevistas e tantas outras tarefas.

Aos Professores Odette Carvalho de Lima Seabra e Cícero de Araújo pelas fundamentais correções de rota no Exame de Qualificação, todas atendidas de pronto.

À família, Adilana, Anahi, Altivo Neto, Ana Catharina e Alejandro, irmãs Marta e Maria Fernanda e cunhados Kazumi e Antonio pelo incondicional e sentimental apoio.

Aos entrevistados, pela coragem e exemplo de incansável luta por uma causa mais do que justa.

E por fim, à Twix, pela companhia constante, fiel e silente, que sempre me afastou da solidão.

“O presente trabalho foi realizado com o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.”

RESUMO

Habitação no centro de São Paulo: da ocupação à moradia

A cidade de São Paulo convive com um problema na área da moradia que revela a contradição existente entre a riqueza de uma grande metrópole e suas mazelas sociais. No centro dessa cidade existe cerca de uma centena de edifícios que ficaram vazios e sem uso, por problemas variados. E existem milhares de pessoas que vivem ou trabalham no centro, mas que não têm moradia.

Esta pesquisa entrevistou moradores que ocuparam alguns desses edifícios, analisou as causas do abandono de prédios, as experiências exitosas do movimento social de moradia na gestão de ocupações, as políticas públicas de habitação popular no Brasil, exemplos bem sucedidos de moradia social e apontou as soluções jurídicas e administrativas passíveis de serem adotadas imediatamente.

Com este estudo vislumbram-se possibilidades de tornar a cidade mais sustentável, mais justa, mais humana e bela no sentido da simbiose cidade-cidadão.

PALAVRAS-CHAVE

habitação de interesse social - moradia - ocupações - revitalização - política habitacional

ABSTRACT

Housing in Downtown São Paulo: From Occupancy to Home

São Paulo city has been facing housing questions that reveals the contradiction between the wealth of a great metropolis and it's social ailments.

In Downtown São Paulo, there's a hundred of empty and abandoned buildings which was disabled by different reasons. And thousands of citizens who live and work in the downtown city doesn't have a home.

This research interviewed residents that had occupied some of those buildings and analyzed why this social abandoning happens. In addition, this research has investigated successful experiences of social housing movements at the management of those occupancies, Brazil's housing public policies, successful examples of social housing and finally aiming legal and financial solutions capable to go forward immediately.

This study glimpses possibilities of making the city more sustainable, fair, human and beautiful through the sense of a symbiosis between the city and its citizens.

KEY-WORDS:

social interest housing - home – occupancies – revitalization - housing policy

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
Justificativa - considerações iniciais.....	15
Objetivo e Hipótese.....	17
Metodologia.....	17
- entrevistas História oral.....	17
- devolutiva.....	18
- iconografia.....	18
Ocupações objeto da pesquisa.....	19
- Intercorrência – tragédia no Largo da Paiçandu.....	24
Organização da pesquisa.....	25
- Considerações preliminares/entrevistas.....	27
PARTE 1	
1. Breves notas históricas sobre o lócus da pesquisa, o centro de São Paulo.....	31
1.1. O Triângulo histórico.....	31
1.2. Higienismo e as ‘casas de tolerância’ do Bom Retiro.....	36
1.3. Os rios na origem de São Paulo e as obras de retificação.....	39
1.4. A Light e seu poder de ingerência nos rumos da cidade.....	41
1.5. Novas centralidades urbanas de interesse econômico.....	43
1.6. Atuação estatal entre ações higienistas e ações democráticas.....	52
2. O centro da cidade dos reciclantes.....	58
3. Moradia e Justiça. Reflexões sobre a gestão coletiva dos bens.....	65
4. Organização de sobra nas Ocupações, organicidade do Movimento.....	72

5. Ocupar sem acanhamento.....	78
6. Criminalização do movimento de moradia.....	80

PARTE 2

7. Notas sobre Sistema de Financiamento para Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil.....	88
8. Minha Casa Minha Vida – Entidades.....	96
8.1. Edifício Dandara.....	97
8.2. Ocupação São João, antigo Hotel Colúmbia Palace.....	98
8.3. O caso do Edifício Prestes Maia.....	102
8.4. Outra forma de ocupar	106
9. Programa Renova Centro.....	108
10. Considerações sobre passado recente das políticas de financiamento de moradia social.....	115
11. Considerações sobre resultados dessas políticas de financiamento.....	121
12. Plano Municipal de Habitação da Cidade de São Paulo.....	128
13. Sistema bancário na produção de habitação no Brasil.....	136

PARTE 3

14. Algumas experiências positivas de política pública de moradia popular...140	
14.1. São Bernardo do Campo.....	144
14.2. Jardim Celeste, São Paulo.....	146
14.3. Jardim São Francisco, São Paulo.....	148
14.4. Cidade de Mauá, Região do Grande ABC.....	151
15. O direito à cidade.....	160
16. Reflexões sobre o Direito e a propriedade da casa.....	175
17. Olho por olho, dente por dente.....	189

18. Direito urbanístico e a Constituição de 1988.....	193
19. Função social da propriedade.....	197
20. Instrumentos Jurídicos adequados à proposta da pesquisa.....	203
20.1.Usucapião indenizado.....	205
20.2.IPTU Progressivo.....	207
20.3.Arrecadação.....	209
20.4.Condomínio Urbano Simples.....	209
21. Notas sobre participação comunitária legal na Itália e no Brasil.....	211
22. Cooperativas Habitacionais no Uruguai e autogestão.....	217
23. Cooperativas Habitacionais no Brasil.....	221
CONCLUSÃO	
24. Considerações finais.....	223
25. Peroração.....	233
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	234

Odeio os indiferentes. Acredito, assim como Federico Hebbel, que “viver quer dizer ser partidário”. Não podem existir apenas homens, estranhos à cidade. Quem vive de verdade não pode não ser cidadão e não tomar partido. Indiferença é abulia, é parasitismo, é covardia, não é vida. Por isso odeio os indiferentes.¹ (Gramsci)

¹ Frase de Antonio Gramsci, extraída do texto ‘Odeio os indiferentes’, de 11 de fevereiro de 1917. In PRESTES, Anita Leocádia. Viver é tomar partido, 2019, p. 16.

INTRODUÇÃO

“Utopia da desapropriação geral. Isso só com revolução...!!”

Em outubro de 2019, no Exame de Qualificação desta tese, com as palavras acima destacadas, a Prof^ª Dr^ª Odette Carvalho de Lima Seabra, do Dept^o de Geografia FFLCH/USP, demonstrou a esse pesquisador que o caminho que estava trilhando talvez padecesse de um idealismo exacerbado, e fez com que a sola do meu sapato voltasse a tocar o chão...

A merecida e corretiva crítica se deu porque o estudo até então tratava do complexo tema escolhido sob uma ótica de quem exerceu por vários anos atividade profissional dentro do Poder Executivo, em gestões democrático-populares, o que me permitiu realizar ações efetivas de política de habitação de interesse social embasadas na participação dos movimentos sociais e na captação de recursos públicos para esse fim. Com base no tripé pautado nas possibilidades que o conjunto de leis permite, na busca incessante por recursos públicos e privados e na permanente participação popular em todas as etapas do processo de viabilização de novas e dignas moradias à demanda mais necessitada, esse pesquisador pode se dar ao prazer de afirmar que realizou obras importantes para as pessoas em suas atividades profissionais exercidas no Poder Público.

Essas experiências, no entanto, talvez tenham deixado um viés inapropriado e ilusório de que tudo é possível, bastando vontade e determinação por parte dos agentes públicos. Claro que é uma doce ilusão, mas uma ilusão possivelmente fundada lá na essência de minha formação familiar e ideológica, que hoje pode até estar fora de moda, mas da qual muito me orgulho e da qual não abro mão. Também me foi sugerido, desta feita pelo Prof. Cícero de Araújo, do Departamento de Ciência Política da FFLCH/USP, a conhecer o trabalho do Professor italiano Giuseppe Micciarelli, que estava trabalhando com questões relativas à gestão coletiva de espaços abandonados na cidade de Nápoles, e acabara de participar de uma atividade acadêmica na FFLCH.

De pronto acolhi a sugestão do Professor Cícero, e busquei informações sobre a produção do autor recomendado. De fato, o citado professor italiano assim apresenta seu recente texto:

*“Neste ensaio pretendo questionar-me sobre as possíveis formas de governo coletivo dos bens comuns, a partir do reuso dos bens abandonados ou subutilizados, ‘ex lugares’ que estão realizando a função de incubadoras cívicas para novas práticas de cidadania”.*²

Outras duas sugestões da Banca de Qualificação foram: a) para utilizar mais os depoimentos das pessoas que entrevistei, pois ali estão presentes, como disse a Prof^a Odette, *‘coesão e conflito, par dialético interessante’*. E a Prof^a inclusive destacou uma das falas que demonstra claramente isso: *“a entrevista do Sr. Sabino está ótima, ele diz tudo o que precisa ter, eu tinha vergonha... agora estou aqui, aqui tem tudo.....! Negação, conflito....., o cidadão negando e depois assumindo sua realidade cidadã.”*; b) para eu não ter receio de colocar a minha própria experiência profissional, a banca sugeriu que eu explorasse mais essa possibilidade e, mostrar o que fiz que possa ser relevante ao tema da pesquisa.

Procurei acatar todas as sugestões e correções da Banca de Qualificação, já que se trata de um ótimo momento para corrigir percursos e uma oportunidade rara de ouvir Professores tão gabaritados dando sugestões para o trabalho. Com as recomendações feitas pelos Professores Odette Carvalho de Lima Seabra e Cícero de Araújo, além, obviamente, das permanentes correções de rumo da minha Orientadora Prof^a Dr^a Zilda Márcia Grícoli Iokoi, tratei de corrigir o rumo da pesquisa e tentei dar a ela uma linha menos utópica e mais realista, o que espero ter conseguido. De qualquer forma, fica aquele gostinho de esperança de que a frase da Prof^a Odette possa ser, um dia, mais presságio do que alerta.

² Giuseppe Micciarelli - Introdução ao uso cívico e coletivo urbano. A gestão direta dos bens comuns urbanos, p.2

Justificativa - considerações iniciais

A pesquisa tinha como premissa que, uma das formas de enfrentar o problema do anacronismo, ou seja, a falta de moradia de interesse social no centro da cidade de São Paulo simultaneamente à grande quantidade de edifícios vazios e sem uso, poderia ser por meio de ações do poder público, desde que desapropriasse esses imóveis e os destinasse à moradia social. Ao longo dos estudos, entrevistas com os moradores, leitura de textos, aulas, orientações e observações, fui percebendo que havia mesmo um descompasso na minha premissa.

Instrumentos legais existem que apontam para essa solução, e são utilizados algumas vezes. Poderiam sê-lo mais, mas a falta de verbas, ausência de práticas democráticas por parte da maioria dos governantes, dissintonia histórica entre os vários níveis da Administração pública brasileira, permanente e imoral descontinuidade de bons programas, que ‘precisam’ ser desmontados para não serem marca registrada positiva para o grupo político que o implementou, e outras mazelas no nosso sistema político-jurídico-administrativo, impedem o uso amplo de tais instrumentos.

Muito embora haja alguns poucos, mas positivos, exemplos efetivos do uso desses instrumentos legais, no atacado o que se vê é a perenidade indesejada de prédios vazios pelo centro da cidade de São Paulo, com moradores de rua dormindo nas suas portas, portas aliás muitas vezes substituídas por tijolos grosseiramente assentados, para servirem de muralhas a impedir que os desvalidos nele adentrem e montem seus abrigos, ainda que precários.

O centro de São Paulo é uma plêiade de prédios nessa situação, o que é no mínimo insensato do ponto de vista de política urbana. Reflete o descaso perpetrado por décadas e retrata o resultado de uma economia de mercado que atua e se movimenta de acordo com seus interesses. O lócus da produção de capital financeiro e comercial na cidade de São Paulo já foi o centro da cidade, depois passou para o eixo da Avenida Paulista – que já tinha sido o lócus da ostentação dos cafeicultores paulistas -, se deslocou para a Avenida Faria Lima, e atualmente está na Avenida Luís Carlos Berrini e seus arredores.

Por onde ele passa fica o rastro da devastação, deixando esqueletos que simbolizam épocas findas de fartura econômica e cultural. Esse movimento de investida

financeira nos bairros acaba por retirar populações carentes de seus locais onde moravam há décadas. Nesses lugares são erguidos suntuosos edifícios envidraçados em que receberão pessoas sem ligação alguma com o local, e que farão dali um mero espaço de produção e de passagem, naturalmente. E aquelas pessoas que tinham raízes com o local são levadas para locais distantes, desatando seus elos e cortando seu enraizamento, o que afeta a memória humana e afetiva da cidade e de seus territórios.

Esse processo de desenraizamento foi visto na região da Avenida Luis Carlos Berrini, por exemplo, com a remoção da antiga Favela do Jardim Edith, uma das mais antigas da cidade e onde hoje está a Ponte estaiada Octávio Frias de Oliveira e a sede da Rede Globo. Não por acaso a avenida onde está essa sede passou a se chamar Jornalista Roberto Marinho (um dos fundadores da Rede Globo) em lugar da antiga denominação Avenida das Águas Espriadas, uma vez que é uma via de fundo de vale exatamente sobre o córrego que leva esse nome.

Mencionando Sevcenko³, o Prof. Maurício Cardoso⁴ escreve que *“a modernidade implicou a diluição dos valores comunitários, substituíveis pelo desenraizamento dos indivíduos, num mundo imprevisível e assustadoramente acelerado”*. E ainda que *“o senso de ruptura e mudança sem retornos que transparece no livro não é virtude da modernidade, mas seu atributo mais cruel e desumano”*.

Rosa Maria dos Santos, líder comunitária da Favela Funchal, pequena comunidade que existe há anos numa das ruas nos arredores da Avenida Luis Carlos Berrini, disse em uma entrevista⁵ que *“os empresários se incomodaram com nossa presença. Mas nós chegamos primeiro! A gente não incomoda, mas somos incomodados por esses prédios enormes que nos isolaram”*.

³ SEVCENKO, Nicolau. Orfeu extático na metrópole: São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20.

⁴ In IOKOI, Zilda Márcia Gricoli (Org.). A escrita do historiador – cosmovisões em conflitos, 2018, pp. 78/79.

⁵ Blog [ultimosegundo.ig.com.br](https://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/sp/2013-07-03/conheca-a-favela-de-r-50-milhoes-da-zona-sul-de-sao-paulo.html). Disponível em: <<https://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/sp/2013-07-03/conheca-a-favela-de-r-50-milhoes-da-zona-sul-de-sao-paulo.html>>. Acesso em: 22 jun. 2020.

Objetivo e Hipótese

HIPÓTESE: com base nessas considerações iniciais, a pesquisa tem como hipótese que é possível a apropriação coletiva dos prédios ocupados e sua autogestão pelos próprios ocupantes, utilizando-se para isso dos instrumentos jurídicos já existentes no Brasil.

A apropriação coletiva de que se fala neste texto se refere à propriedade jurídica do bem, não apenas no sentido de tomar posse de algo, mas de efetivamente ser o dono dessa coisa. Ela- a apropriação coletiva - pode se dar de algumas formas: por meio de compra do edifício pelo movimento social, com o abatimento das dívidas tributárias existentes sobre o imóvel; pela aplicação dos preceitos constitucionais da finalidade social da propriedade e do direito à moradia digna, podendo isso ser mediado pelo Judiciário atuando como órgão conciliador entre direitos e as disputas entre proprietários originais e moradores; ou ainda pela desapropriação tradicional. Mesmo não sendo esse o foco da pesquisa, mas é um instrumento importante que não pode ser desconsiderado. A base normativa legal de cada uma dessas possibilidades será vista mais adiante.

Quanto à metodologia da pesquisa, seguiu-se o que constava do projeto de pesquisa original, como se vê na parte transcrita abaixo.

Metodologia

A pesquisa foi feita com base em entrevistas com moradores dos sete edifícios ocupados que formam o objeto do estudo. Foram realizadas três entrevistas por ocupação, quer eram em número de seis prédios, mas passaram a ser sete. A forma de seleção dos entrevistados partiu de critérios como inserção no movimento de ocupação, envolvimento com a luta por moradia, distintas situações entre os entrevistados, de forma a captar subjetividades e histórias de vida mais diversificadas, bem como a origem das pessoas e os motivos que as levaram à Ocupação.

- Entrevistas história oral

As entrevistas foram na formatação abertas, únicas, diretas. O entrevistador levava apenas um roteiro para o guiar, mas que nem era exibido ao entrevistado, para não causar engessamento em sua espontaneidade, nem estreitamento na abertura das respostas. Sendo o objetivo da entrevista a captação de histórias de vida, o ideal era

deixar o entrevistado discorrer da maneira como fluísse a sua própria narrativa, e as intervenções pontuais pelo entrevistador serviam apenas para não deixar escapar o nexo da pesquisa.

Seguindo as orientações de Meihy⁶, o entrevistado foi previamente informado do objetivo da pesquisa, do tema e principalmente de que estava sendo gravado. A cada um deles foi apresentado e submetido, antes mesmo da entrevista, o Termo de Autorização para uso do material com a finalidade acadêmica, e informado que haveria a devolutiva a todos eles ao final da pesquisa, com o resultado, as críticas feitas pela Banca examinadora, as recomendações, observações e análises. Enfim, é dever do pesquisador, especialmente daquele vinculado à universidade pública, dar a devolutiva de seu estudo, que tomou por base a realidade vivenciada pelas pessoas entrevistadas.

- Devolutiva

Há o compromisso por parte do pesquisador de retornar a cada uma das sete Ocupações visitadas e entregar um volume físico da pesquisa completa, para que possa ser utilizada por eles da forma como melhor lhes convier, a fim de subsidiar a busca por parcerias, a luta nos Tribunais, e até mesmo a composição de seus históricos de vida e de luta. Ressalte-se que esta pesquisa é desenvolvida numa Universidade pública. Além disso, conta com o apoio de uma agência pública de fomento à pesquisa, no caso, a Capes. Assim, é dever do pesquisador devolver ao público e, mais especificamente, àqueles que foram fundamentais para o estudo, o resultado integral dessa jornada. E esse ‘devolver’ significa entregar de fato o material a eles para que façam o uso que achar necessário e adequado, sem qualquer condição ou senões. O fruto do trabalho feito com recursos públicos pertence à comunidade, para que ela dele faça bom uso.

- Iconografia

Foi utilizada a iconografia ao longo de todo o trabalho, com o intuito de embasar e de ilustrar o texto e as questões colocadas. Algumas fotografias são do acervo do próprio pesquisador, outras retiradas de sites, mas sempre com a devida fonte e autoria, exceto quando não continha essa informação, o que também está informado em cada caso.

⁶ MEIHY, José Carlos Sebe. Guia prático de história oral, 2011, pp. 100/6.

O estudo também utilizará da iconografia para demonstrar as situações apresentadas. Além de ilustrar com imagens parte das informações da pesquisa, serão também utilizados mapas, plantas e fotografias extraídas das fontes de pesquisa e também feitas pelo próprio pesquisador, como as que estão no rol de edifícios que integram o estudo.

O uso de linguagem não-verbal auxilia para a compreensão do texto. Na pesquisa em tela as imagens serão utilizadas para contextualizar esse dado momento. Ao mesmo tempo para permitir a visualização da mensagem que as faixas e banners estendidos nas fachadas dos edifícios objeto do estudo procuram passar a quem as lê: de que aquela ocupação ocorreu porque há uma organização que agrega pessoas para que lutem pelo seu direito à moradia. Ana Maria Mauad escreve que *“A fotografia revela-nos, através do estudo da produção da imagem, uma pista para se chegar ao que não está aparente ao primeiro olhar, mas que concede sentido social à foto”*⁷. O uso da iconografia na pesquisa tem apenas o intuito de embasar e ilustrar o texto escrito.

Ocupações objeto da pesquisa

Foram sete as Ocupações selecionadas para a pesquisa: 1- Rua Martins Fontes 180; 2- Rua do Ouvidor, 63; 3- Rua Benjamim Constant, 170; 4- Avenida São João, s/nº; 5- Rua Mauá; 6- Rua Quintino Bocaiúva; 7- Avenida São João, 588. A Ocupação da Avenida Rio Branco, 33, que tinha sido escolhida, lamentavelmente, era justamente o Edifício Wilton Paes de Almeida, conhecida como Torre de Vidro, que ruiu com o incêndio ocorrido em 1º de maio de 2018.

Seguem fotos das fachadas desses edifícios:

⁷ MAUAD, Através da imagem: fotografia e história interfaces, p. 12.



1- Rua Martins Fontes, 185; Foto: Altivo Ovando Júnior



2- Rua do Ouvidor, 63- Foto: Altivo Ovando Júnior



3- Rua Benjamim Constant, s/nº - Foto: Altivo Ovando Júnior



4- Avenida São João, s/nº - Foto: Altivo Ovando Júnior



5- Rua Mauá, 340-Foto:Mably Rocha. Acervo pessoal do pesquisador.

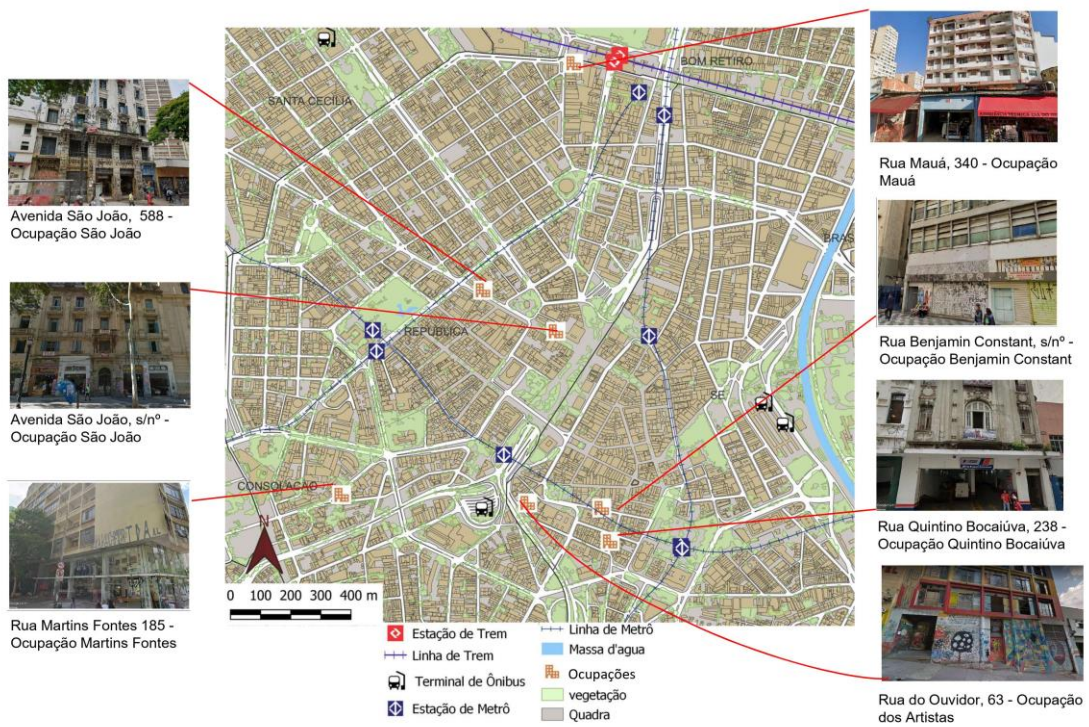


6- Rua Quintino Bocaiúva, 238-Foto: Mably Rocha. Acervo pessoal do pesquisador.



7- Avenida São João, 588 - Foto: Mably Rocha. Acervo pessoal do pesquisador.

Mapa de localização dos prédios objetos da pesquisa



Intercorrência – tragédia no Largo da Paçandu

A tragédia acometida com o Edifício Wilton Paes de Almeida, conhecido como Torre de Vidro, no largo do Paçandu, no dia 1º de maio de 2018, além de causar a morte de dezenas de pessoas – número até hoje não divulgado pelas autoridades- e da perda de todos os pertences das demais famílias que ali moravam, sem qualquer ajuda indenizatória, sua ocorrência gerou uma adicional dificuldade para a pesquisa na etapa de entrevistas. A partir daquele momento a Polícia de São Paulo, o Ministério Público, os órgãos de fiscalização e licenciamento da Prefeitura e do Governo do Estado passaram a procurar ‘culpados’ pela tragédia já no dia seguinte ao triste episódio.



Edifício Wilton Paes de Almeida - Torre de Vidro, que fazia parte do projeto de pesquisa, mas ruiu em maio/2018. Foto: Altivo Ovando Júnior.

Como se tratava de um edifício ocupado, logo a mídia e as autoridades se voltaram contra os movimentos sociais que defendem e realizam a estratégia da ocupação, impingindo a eles a pecha de responsáveis pelo terrível acidente.

Isso serviu para obscurecer a responsabilidade de quem de fato as tinha: as autoridades constituídas das três esferas de governo. Mas foi jogada a pedra contra o lado mais frágil do ponto de vista de comunicação social, os movimentos sociais de moradia.

A perseguição foi tão severa que levou para a cadeia lideranças importantes do movimento de moradia da cidade de São Paulo, e que absolutamente nada tinham a ver com o acidente do Lardo do Paiçandu. Aquela ocupação não era feita por movimento social organizado, mas por gente que explorava pessoas carentes e sem organização política, com o intuito de auferir rendimento por meio de uso de propriedade alheia abandonada.

Ocorreu que, a partir da perseguição imposta sobre todas as Ocupações da cidade, as lideranças se acuaram e passaram a recusar entrevistas, ainda que de caráter essencialmente acadêmico. E estenderam essa orientação aos ocupantes dos prédios. Com receio de serem abordadas por Oficiais de Justiça, por Policiais disfarçados, por jornalistas mal-intencionados e outros interessados, passaram a recusar qualquer entrevista, mesmo que fosse apresentada a carteira de identificação de pesquisador da Universidade.

Apesar dessa dificuldade, as entrevistas programadas foram realizadas, e em grande parte graças ao relacionamento pessoal do pesquisador estabelecido anteriormente com algumas lideranças e ocupantes. O clima, no entanto, era de medo, medo que tomou conta das ocupações, e mesmo as entrevistas que se consumaram foram permeadas por esse clima de insegurança. Isso é algumas vezes citado pelos entrevistados.

De qualquer forma o trabalho foi feito, as entrevistas realizadas, e a meta a que se propôs o pesquisador foi alcançada. A relação completa dos entrevistados e todas as entrevistas estão no Anexo – Entrevistas. No total foram feitas dezessete entrevistas em sete Ocupações.

Organização da pesquisa

Diante das questões apresentadas e das considerações que serão desenvolvidas neste estudo, levou-se adiante a proposta da pesquisa. A hipótese, como já visto, é de que haja um encaminhamento para a destinação desses prédios de forma a que eles passem a ser apropriação coletiva, apropriação jurídica mesmo, com titularidade coletiva desse bem; e que a partir de então os movimentos sociais de moradia passem a ser os gestores pela sua administração, usando da experiência já adquirida por eles.

No estudo são apresentadas e discutidas propostas para se chegar a essa prática, levando-se em conta as questões políticas atinentes a um Estado regido por economia de mercado e o interesse social que os movimentos defendem. Além disso, também o regramento legal é estudado, uma vez que é possível aplicar essa legislação já existente de forma favorável, fazendo cumprir o intuito constitucional da destinação social da propriedade.

O presente estudo se divide em Introdução, três partes intermediárias e a Conclusão. A Primeira parte faz pequena amostra da história do local escolhido para a pesquisa, que é o centro da cidade de São Paulo, aponta o descaso para com a cidade e seus edifícios, a complexa situação social existente na região, alguns primeiros conceitos sobre a apropriação coletiva de bens, uma breve abordagem sobre os movimentos de moradia, sua organização e, por fim, citando a criminalização do movimento havida em decorrência das medidas adotadas após a tragédia da Torre de Vidro.

Na Segunda parte, é feita uma análise crítica sobre as formas como o Estado brasileiro sempre tratou a política de financiamento para a habitação de interesse social - HIS, indica alguns exemplos positivos que usaram as regras atuais, citando as premissas estatais para HIS hoje em voga na cidade paulistana.

A Parte três começa apresentando algumas experiências positivas de HIS que foram feitas graças ao empenho de autoridades públicas comprometidas com a causa social da moradia e do envolvimento do movimento social para a consecução da proposta. Traz também a conceituação jurídica que envolve o tema, a fundamentação legal que embasa a proposta da pesquisa, e um rápido paralelo entre a situação jurídica da participação popular na formulação e efetivação da política pública de moradia social na cidade de Nápoles e na cidade de São Paulo.

Por fim, vem a Parte conclusiva da pesquisa, enriquecida com declarações dos moradores entrevistados e suas histórias de vida, que corroboram com o propósito do estudo.

Considerações preliminares/entrevistas

Os instrumentos jurídicos que já existem, como dito anteriormente, são os seguintes: IPTU progressivo por abandono do imóvel, arrecadação de bens inutilizados, usucapião negociado, pagamento da desapropriação por títulos públicos e a compensação com dívidas tributárias. Eles compõem um arcabouço normativo realmente suficiente para tornar viável a hipótese do estudo: destinar os prédios vazios existentes no centro de São Paulo à moradia social e passar a titularidade dos imóveis aos beneficiários individual ou coletivamente.

Apesar dessa possibilidade amplamente viável, sua aplicação ainda é muito pequena, se limitando a um ou outro caso que servem como experimentos.

De qualquer modo, há experiências que demonstram a possibilidade de êxito na proposta apresentada. Há viabilidade jurídica, econômica e capacidade incontestada de os movimentos sociais de moradia se autogerirem ao ser titulares dos imóveis. Atualmente, nos prédios ocupados, os moradores se organizam internamente para manter a limpeza, manutenção, coleta de lixo, promoção de atividades culturais, auxílio na educação e nos cuidados com as crianças, atenção aos idosos e enfermos, rateio e custeamento comunitário para consertos de infraestrutura e para atendimento às exigências dos órgãos fiscalizadores.

Além dessa capacidade organizacional, a ocupação dos prédios vazios dá a eles destinação econômica, fazendo-os cumprir o mandamento constitucional da função social da propriedade. E ainda se conserva a construção, repovoamento do território e, sobretudo, se faz valer o direito à moradia. Com essa estratégia de ação os movimentos, ao ocupar os prédios sem uso, fazem chegar às autoridades e à população em geral a dimensão social e a gravidade do problema, e a decorrente aclamação para que sejam encontradas soluções urgentes e adequadas, econômica e socialmente, e que se efetive o direito à moradia, e permita melhorar o centro da cidade.

Nelson da Cruz Souza, 58 anos, líder comunitário da Ocupação Mauá.



O líder comunitário da Ocupação Mauá, Nelson da Cruz Souza, de 58 anos de idade, conta que antes de morar em Ocupação trabalhou em bons empregos, inclusive na Avenida Paulista, pagava aluguel e morava em São Miguel Paulista, depois em Artur Alvim, mas acabou ficando desempregado, não tinha mais condições de pagar aluguel e aceitou a indicação de um amigo para participar de uma ocupação na Rua Líber Badaró. Nelson relata como foi feita a ocupação do prédio, a Ocupação Mauá, que fica na rua de mesmo nome, no centro de São Paulo:

“Esse prédio se encontrava abandonado há 16 anos, sem cumprir sua função social da propriedade. Então nós viemos e ocupamos. Dalí pra cá não tivemos nenhum mar de rosas, só um mar de lama mesmo.

Porque você morar em ocupação, onde você não tem estrutura efetiva para manter as famílias. Aqui temos 237 famílias. Mas improvisadas porque isso era um hotel. Não era um prédio de moradia, era um prédio de hotel, então teve que passar por uma adaptação para habitação. E aí nós fizemos com que essas famílias não ficassem na rua. Graças a Deus estão todos aqui esperando que amanhã sejam atendidos em sua moradia definitiva.

“Tivemos várias ordens de reintegração de posse, mas a gente tem lutado e dado a volta por cima. São 12 anos de muita luta e resistência. Quando você recebe uma ordem de ser despejado, não é fácil. Na sua mente só vem: Para onde eu vou agora? Onde eu vou morar agora? Porque a solução do proprietário e da exploração imobiliária é sempre te despejar. E alternativa pra você sair daqui? Pra você ir morar onde? Essa solução eles não te dão. Então a primeira coisa que vem é o desespero. O que é que eu vou fazer agora? Pra onde eu vou com meus filhos? Onde meus filhos vão

estudar? Não sei nem para onde eu vou. Então bate esse desespero nas pessoas, e isso é óbvio, tem que bater mesmo. Então a gente falou vamos resistir, vamos lutar. E foi porque resistimos e lutamos que estamos aqui até hoje. E se a gente não lutasse, óbvio que a gente tinha saído daqui. Se recebesse a carta de despejo e abaixasse a cabeça, você acha que a gente estaria aqui? Não ia estar aqui. Mas como houve luta e resistência estamos aqui e vamos continuar aqui. Nós não vamos sair daqui pra entregar de mão beijada para o estado uma coisa que nós lutamos. A não ser que eles chegam e digam: vocês têm que sair, mas vocês vão para tal destino, o destino é esse. E aí cada um, dentro das suas possibilidades e condições financeiras, vai morar. E aí a gente desocupa, tranquilo. Mas não vamos perder o sabor da luta porque o sabor da luta é vitorioso.”

Maria Aparecida Dias, 61 anos, Ocupação Benjamin Constant, Porteira da Ocupação.



E uma outra moradora, da Ocupação Benjamin Constant, Maria Aparecida Dias, de 61 anos de idade, porteira da Ocupação, relatou que teve uma vida bem sofrida, disse que já teve de tudo, o marido tinha marcenaria nos Jardins, eles tinham casa, carro, tinham tudo. Mas perderam um filho, e isso acabou desestruturando a família. Ela diz: *“Eu perdi um filho de 16 anos. E depois disso fui perdendo tudo. Eu nem conhecia ocupação na época. Fui morar em um sítio em Ibiúna e foi quando eu entrei em depressão. Quem tá acostumado com o urbano e vai parar no meio do mato, se sente sozinho. Aí foi quando eu conheci ocupação e acabei vindo morar em ocupação.*

“Me abriram a porta e estou até hoje lutando por uma moradia. Espero que eu consiga. A gente não sabe se isto vai acontecer, mas é o que a gente gostaria. Este prédio estava vazio há muito tempo. A gente entrou, cuidou dele, estamos colocando

câmeras nos andares, tem câmera do lado de fora, a gente ligou o elevador, tem a moça que faz a limpeza. Procuramos manter cada vez mais e melhor. A gente pintou por dentro, agora já precisa de uma nova pintura. A gente tá cuidando daquilo que estava jogado. A gente não quer nada de graça, aqui todo mundo é consciente”.

As entrevistas feitas mostram o cuidado e o apreço com que os ocupantes tratam dos prédios, e as esperanças que nutrem na luta que perpetram. Esse era um dos aspectos que a pesquisa pretendia verificar. Por isso as entrevistas foram feitas de forma aberta e direta, olho no olho para assimilar a parte anímica dos entrevistados, ver suas expressões faciais, semblantes, olhares, como orienta Meihy, que afirma também que as entrevistas abertas possibilitam estímulos dialógicos por parte do entrevistador e permitem a ‘organização da memória’ pelo entrevistado.⁸

Outra questão que a pesquisa queria abordar era acerca da apropriação individual da moradia. Dificuldades econômicas por que passa a sociedade, com taxas crescentes de desemprego, redução nos direitos trabalhistas, declínio da oferta de vagas de emprego geram um cenário que aponta para a dificuldade cada vez maior da possibilidade de aquisição da casa própria, o que pode gerar algum sentimento de frustração imposto pela veneração ao sentimento individual de propriedade. A apropriação coletiva poderia se apresentar, diante desse cenário, como uma alternativa a ser levada em conta, e a pesquisa queria averiguar entre os entrevistados a presença ou não dessa idéia de que essa poderia ser uma alternativa plausível. E essa possibilidade se confirmou, já que alguns entrevistados apontaram que o sonho de se tornar proprietário de seu imóvel estaria contemplado, ainda que fosse em forma de propriedade coletiva.

Por fim, o estudo pretendia avaliar o alinhamento entre as possibilidades jurídicas existentes com as possibilidades políticas que o movimento de moradia pode abraçar a fim de obter resultados concretos e palpáveis em sua luta. Esse era o principal eixo investigativo da pesquisa e que foi alcançado.

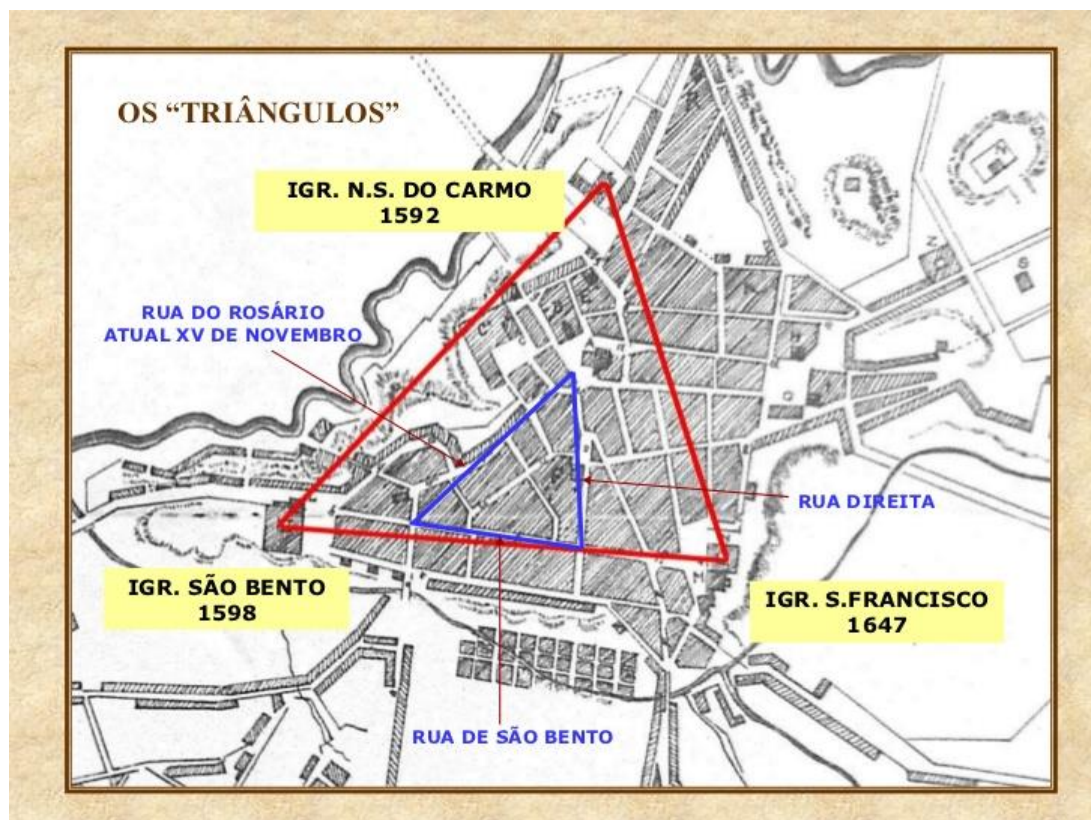
PARTE 1

⁸ Guia prático de história oral, 2011, pp. 102/6.

1. Breves notas históricas sobre o lócus da pesquisa, o centro de São Paulo

1.1. O Triângulo histórico

A desintegração, ainda que parcial, de territórios é resultado das movimentações do modo de produção capitalista, que procura permanentemente valorizar novos lugares para gerar maior lucratividade, causando certo esgarçamento do tecido urbano ao deixar para trás as áreas que já não gerem tanto interesse assim à reprodução do capital. No caso do nosso lócus, que é o centro da cidade de São Paulo, ele vem sofrendo há anos esse processo de desvalorização mercadológica, e se ressentir disso. O centro de São Paulo era, até o início da década de 1970, o principal lugar de circulação de bens de consumo, de capital e de gente na cidade. Por ali circulavam milhares de pessoas diariamente que iam aos bancos, aos escritórios e às lojas refinadas para realizar suas atividades cotidianas. Ainda hoje o centro atrai milhares de pessoas todos os dias, mas o perfil e o interesse mudaram. Naquela época o capital financeiro tinha sede ali no centro, todos os bancos mantinham suas matrizes nas ruas do centro, no chamado ‘Triângulo Histórico’.



O chamado “Triângulo Histórico” do centro de São Paulo, polígono formado pelas Igrejas de São Bento, de São Francisco e de Nossa Senhora do Carmo.

Disponível em: <<https://image.slidesharecdn.com/centrovelhodesopaulo-120817143952-phpapp01/95/centro-velho-de-so-paulo-4-728.jpg?cb=1345214610>>. Acesso em: 5 jan. 2018

Formado pelas Ruas São Bento, Direita e XV de Novembro, o Triângulo congregava grande parcela do capital financeiro e comercial da época. Na Rua Direita se desenvolveu intenso comércio varejista; na Rua São Bento, se estabeleceram escritórios que atendiam às lojas e aos detentores de capital; e na XV de Novembro os bancos mantinham suas sedes. As principais agências, como a do antigo Banespa (Banco do Estado de São Paulo) e a do Banco do Brasil, ficavam dentro do Triângulo e eram as suas agências nº 01. A do Banco do Brasil ficava onde atualmente é o Centro Cultural Banco do Brasil, edifício de arquitetura primorosa construído em 1901, localizado na Rua Álvares Penteado, 112.



CENTRO CULTURAL BANCO DO BRASIL, Antiga Agência nº 001. Rua Álvares Penteado, 112, Centro, São Paulo. Construído em 1901, foi comprado em 1923 pelo Banco do Brasil, projeto do engenheiro-arquiteto Hippolyto Gustavo Pujol Junior. Foto: sem indicação do autor. Disponível em: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:CCBB-SP_1.jpg>. Acesso em: 08 jun. 2020.



EDIFÍCIO ALTINO ARANTES. Antiga agência nº 001 do BANESPA (Banco do Estado de São Paulo). Rua João Brícola, 24, Centro, São Paulo. Construção de 1939 a 1947. Projeto do arquiteto Plínio Botelho do Amaral.

Foto: sem indicação do autor. Disponível em:

<<http://www.encontracentrosaopaulo.com.br/centro-sp/centro-cultural-banco-do-brasil-no-centro.shtml>>. Acesso: em 11 dez. 2017.

A cidade de São Paulo se assentou numa colina quase plana, mas alta, com altitudes que variam de 750 a 760 metros⁹, na qual foram erguidos muros defensivos localizados nos acentuados desníveis existentes ao seu redor que chegavam a 30 metros de altura. Essa colina era delimitada pelos rios que a circundava, o Rio Tamandateí e seu afluente, o Ribeirão Anhangabaú. Esse platô foi escolhido pelos jesuítas para instalar o Colégio de São Paulo, pois era o ponto mais alto da colina, de onde se avistavam as várzeas dos rios. O arquiteto Carlos Lemos diz que “a pequena São Paulo era quase uma ilha cercada de brejos e sapos por todos os lados”.¹⁰ Tanto que a atual Praça do Correio se chamava Beco dos Sapos. Para Sevcenko “São Paulo nasceu de um delírio místico” dos jesuítas que pretendiam defender a cristandade e fazê-la avançar

⁹ TOLEDO, Benedito Lima de. São Paulo: três cidades em um século, 1983, p. 13.

¹⁰ LEMOS, Carlos. Arquitetura brasileira, 1979, p. 26.

pelo sertão inóspito nas franjas da aldeia que, nos seus primórdios, provou ser o próprio inferno para um assentamento urbano, como ressalta o Prof. Maurício Cardoso em seu artigo ‘Modernidade e capitalismo: transformações de São Paulo na década de 1920’.¹¹

Voltando ao histórico ‘Triângulo’, foi a partir dele que a cidade de São Paulo se desenvolveu e cresceu. Claro que mais do que uma questão geométrica, tais vértices se consolidaram por estarem nos pontos mais elevados da colina em que se assentou a cidade. Além disso, o Triângulo e seus arredores, como definido pelos memorialistas, foi o símbolo mais importante da cidade no limiar do século XX. Era considerado “*como o ponto de concentração e irradiação de tudo que São Paulo tem de mais moderno – em termos de comércio, moda, sociabilidade, lazer e melhorias urbanas*”.¹²

A cidade foi crescendo e se expandindo e deu fundamental salto a partir da inauguração da estrada de ferro dos ingleses, em 1867. Homens empreendedores logo perceberam bons negócios pela frente e passaram a abrir novos bairros. Assim surgiu, sob inspiração francesa, o bairro dos Campos Elíseos, em 1878. A antiga Chácara Mauá foi adquirida pelo suíço Frederico Glette e pelo alemão Victor Nothmann que rapidamente abriram novas e largas ruas, melhores que as do Triângulo e dividiram a área em grandes lotes.¹³ A cidade, ao longo dos anos, sofreu mudanças radicais, como é natural que ocorra em cidades que são centro de atratividade pela localização geográfica ou pelo potencial natural que oferece. Nas palavras de Benedito Lima de Toledo “*São Paulo é um palimpsesto, um pergaminho cuja escrita fora raspada para receber outra nova*”¹⁴. Para o arquiteto, grande estudioso da história da arquitetura, a cidade de São Paulo “*foi reconstruída duas vezes sobre si mesma no último século*”.

No centro histórico da cidade isso ocorreu de fato, embora em época remota. A ‘segunda’ cidade erguida no centro já remonta dois séculos, desde que foram vencidas as barreiras físicas consistentes naqueles desníveis naturais de uma vila urbana edificada

¹¹ In IOKOI, Zilda Márcia Gricoli (Org.). A escrita do historiador – cosmovisões em conflitos. CARDOSO, Maurício, “Modernidade e capitalismo: transformações de São Paulo na década de 1920”, 2018, p. 82.

¹² BREFE, Ana Cláudia Fonseca. A cidade inventada: a pauliceia construída nos relatos memorialistas (1870-1920). Dissertação de mestrado, UNICAMP, 1993, p. 61.

¹³ OVANDO, Altivo Júnior, op. Cit., p. 43.

¹⁴ TOLEDO, Benedito Lima de. São Paulo: três cidades em um século, 1983, p. 67.

no alto de um vale. Entre os rios Tamandateí e Anhangabaú (Inhangabahu na origem) construiu-se a cidade, mas os ‘paredões’ que cercavam esse núcleo formado pelos desníveis entre os cursos d’água e o alto do vale dificultavam a expansão do núcleo original. Isso nos primórdios da cidade. Superadas essas barreiras com a construção de pontes que venciam esses grandes vãos, o centro foi-se expandindo sem limites, até alcançar as dimensões atuais.

1.2. Higienismo e as ‘casas de tolerância’ do Bom Retiro

Outro exemplo histórico ocorrido na cidade de São Paulo, embora carregado de insensatez, mas verdadeiro, se deu no bairro do Bom Retiro, antigamente conhecido como ‘bairro dos judeus’. O então interventor Federal em São Paulo, Adhemar de Barros, em 1940, determinou que os estabelecimentos comerciais de prostituição existentes na cidade deveriam se concentrar no bairro central do Bom Retiro, entre as ruas sem saída localizadas atrás da linha férrea, como as Ruas Aimorés, Itaboca e Ribeiro de Lima. O impacto da medida foi violento e constrangedor. Em especial por ser aquele lugar um território que abrigava muitos judeus fugidos da Guerra e que ali se estabeleceram, empreendendo suas atividades comerciais e fazendo dali o seu território de vida e de reconstrução. Era gente humilde que se instalou numa região cujos preços da terra eram baixos na ocasião, fato que permitia aos imigrantes que chegavam à cidade sem recursos, se estabelecerem para recomeçar suas vidas.

A escolha do interventor pelo bairro do Bom Retiro teria se dado por algumas razões, impensáveis nos dias atuais. A primeira razão era a higienização do centro, como informa a matéria jornalística:

“Era necessário ‘limpar’ o centro. A ideia foi escolher um lugar numa outra região da cidade nem tão longe e nem tão próxima da convivência com as famílias e o comércio”. Como se sabe, a prática da ‘higienização’ de lugares é contumaz, embora lamentável, e ocorre ainda hoje.

A outra razão seria mais inconcebível ainda, como descreve a matéria:

“Nos anos 40, acreditava-se que os homens tinham necessidades sexuais diversas das femininas e que deveriam ser toleradas. Aliás é do sentido de tolerância que o Estado conferiu aos antigos bordéis o termo “casas de tolerância”. O

*confinamento das prostitutas num lugar determinado da cidade, também significou que pela primeira vez o Estado regulamentou um espaço de controle, vigilância sanitária e policial sobre a vida e o corpo destas mulheres”.*¹⁵

O jornalista Edison Loureiro explica da seguinte forma essa questão:

*“Acontece que o Bom Retiro, na década de 1930 ficou também com a fama de bairro das polacas. Desde o final do século XIX e até o começo da década de 1930 chegaram às grandes cidades como Rio de Janeiro, São Paulo, Buenos Aires e Nova Iorque prostitutas de origem judaica. Eram trazidas em sua maioria por uma máfia internacional formada por judeus poloneses e russos conhecida como Zwi Migdal. Os agenciadores percorriam regiões empobrecidas do Leste Europeu, casavam-se no religioso com as moças e as traziam para as cidades citadas com promessa de uma vida melhor. Somente na chegada é que elas iriam conhecer o triste destino que as aguardava. Em meados da década de 1920 os cafetões responsáveis por essa rede de tráfico no Rio de Janeiro e São Paulo foram identificados e presos ou deportados. Mas como a prostituição não era crime, as prostitutas ficaram por aqui. Algumas tornaram-se cafetinas e donas de pensão. Como eram rejeitadas pela comunidade judaica por motivos religiosos, formaram sua própria comunidade de ajuda mútua, a Sociedade Feminina Religiosa e Beneficente Israelita. Tinham sua própria sinagoga na Rua Ribeiro da Silva e chegaram a ter também seu cemitério exclusivo em Santana, O Chora Menino”.*¹⁶

Essa questão foi tema de dissertação de mestrado junto à FFLCH, em 2015, por Enio Rechtman, intitulada ‘Itaboca, rua de triste memória: imigrantes judeus no Bairro do Bom Retiro e o confinamento da zona de meretrício (1940-1953)’, em que o autor escreve:

“O meretrício teve seu início na Rua Itaboca, quando foram retiradas as mulheres da Rua Timbiras, no centro da cidade, sendo elas levadas mais à frente. Isso ainda na década dos anos 1930, já ao seu final. O interventor era Ademar de Barros e o prefeito Prestes Maia. Tudo foi feito em uma madrugada, sem aviso prévio aos

¹⁵Site saopaulosao.com.br. Disponível em: <<https://saopaulosao.com.br/conteudos/colunistas/4631-prostitui%C3%A7%C3%A3o-e-confinamento-em-s%C3%A3o-paulo-um-percurso-pela-antiga-zona-do-meretr%C3%ADcio-do-bom-retiro.html#>>>. Acesso em: 09 jun.2020.

¹⁶Edison Loureiro. Disponível em: <<https://saopaulopassado.wordpress.com/category/sao-paulo-bizarro/>>>. Acesso em: 09 jun. 2020.

*residentes e muito menos às prostitutas, que foram levadas em camburões, muitas das quais nuas, e atiradas ali. Na década de 50, no governo de Lucas Nogueira Garcez, a zona do meretrício já se estendia até a Ribeiro de Lima e as prostitutas foram novamente expulsas. As casas foram fechadas e ficaram vazias. Ninguém queria morar numa rua de ‘má fama’, além de barulhenta. Os preços dos imóveis ficaram baixíssimos e foram comprados por pequenos industriais e comerciantes”.*¹⁷

A antiga Rua Itaboca, em função da ‘má fama’ adquirida, imagem que reduziu a renda da terra dos imóveis nela existentes, mudou de nome e passou a se chamar Rua Prof. Cesare Lombroso. O quarteirão formado por essa rua, pela Rua dos Aimorés e Rua Ribeiro de Lima terminava num paredão da via férrea, formando um local reservado e sem acesso cruzado. Ainda hoje é assim, mas atualmente é uma área de alta concentração de comércio de roupas. Mas o paredão da ferrovia ainda está lá. Uma referência importante é que essa Rua Itaboca é paralela à Rua Prates, onde se localiza a Casa Florescer, abrigo de transexuais que não têm moradia fixa e que lá vivem, fazendo do local um território de convivência familiar entre elas, um lar, um lugar onde possam viver em paz e em comunhão.



Rua Professor Cesare Lombroso, antiga Rua Itaboca, com o paredão da estrada de ferro na curva ao final da rua. Bairro do Bom Retiro, São Paulo.

Imagem: Arq^a Simone Andressa Neves de Meneses, junho 2020.

¹⁷RECHMAN, Enio, 2015. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8158/tde-15072015-151720/pt-br.php>>. Acesso em: 24 jan. 2017.



Traçado em planta da Rua Professor Cesare Lombroso, antiga Rua Itaboca, ao encontrar o paredão da ferrovia.

Imagem: Arq^a Simone Andressa Neves de Meneses, junho 2020.

1.3. Os rios na origem de São Paulo e as obras de retificação

Os rios e afluentes que circundavam aquele platô onde São Paulo nasceu, sofreram com a ‘modernidade’ que gestores e a elite paulista impuseram à cidade. Passou-se a adotar a técnica da retificação de seus cursos, para dar mais vazão e fluência às águas. Assim, rios como o Tamanduateí e Tietê passaram por esse processo de retificação, conduta inadequada adotada simultaneamente à ocupação de suas várzeas e a impermeabilização do solo, o que causou os impactos negativos tão severos e definitivos que resultam em graves prejuízos até os dias atuais. A impermeabilização do solo impede a passagem da água para o subsolo, fazendo-a correr por sobre as vias e encaminhando-as para a rede de drenagem de águas pluviais, por onde, rapidamente, chegam aos rios. Isso ocorrendo na cidade inteira faz com que o nível dos rios suba com muita rapidez, o que extrapola sua capacidade de escoamento natural, fazendo-o transbordar.¹⁸

Além da impermeabilização do solo, a retificação dos rios é outra contribuição negativa para a ocorrência de enchentes, já que aumenta a velocidade do curso do rio

¹⁸ OVANDO, Altivo Júnior, 2013, p. 38.

além da sua capacidade natural, fazendo-o chegar a jusante em volume maior do que poderia para ser absorvido, causando refluxo nas águas e a consequente elevação do nível. Ou seja, as autoridades paulistanas fizeram a lição de casa perfeita que prejudicou eternamente a cidade inteira, para auspício dos defensores do rodoviarismo e dos construtores urbanos. Essa questão é muito bem apresentada no documentário “Entre Rios”¹⁹, produzido pelo Coletivo Santa Madeira, em 2011, filme visto na aula de 16 de agosto 2017, ministrada pela Profa. Zilda Iokoi, projeção que foi concluída com um comentário curto, mas preciso, da Professora: *‘Matamos os rios, matamos tudo’*.²⁰

Em relevante livro sobre o tema, a Prof^a Odette Carvalho de Lima Seabra²¹ faz importante ressalva trazendo outro elemento a ser considerado:

“Pari passu com esse processo de transformação dos rios e das várzeas, compondo a parte menos visível das intervenções que se sucederam nos anos vinte, estava um vigoroso processo de formação do mercado de terra urbana. Momento no qual as propriedades urbanas funcionavam plenamente como reservas e como equivalentes da riqueza que circulava na cidade”.

Segue ainda a Professora Odette:

“A valorização fundiária dos terrenos urbanos só pode ser pensada a partir do momento em que a propriedade da terra tenha adquirido contornos mais ou menos definitivos e que, como tal, se realize no mercado para assumir a forma econômica que lhe corresponde nos marcos desta formação social, concretizando-se como renda capitalista da terra”.

Ressalta a Professora que, além das questões atinentes propriamente à fluência dos cursos dos rios e da drenagem urbana, o interesse central que definiu pela técnica da retificação dos grandes rios urbanos de São Paulo foi a incorporação de milhões de metros quadrados de terra resultantes das margens retificadas. O que era várzea virou terreno, virou mercadoria. E toda essa enormidade de mercadoria foi apropriada pela

¹⁹ Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/video-entre-rios-urbanizacao-de-sao-paulo/>>. Acesso em: 17 ago. 2017.

²⁰ Prof^a Zilda Iokoi, em aula do dia 16/08/2017 da disciplina ‘O lugar das memórias preservadas, descartadas, compartilhadas’, realizada no Teatro Pessoal do Faroeste, Rua do Triunfo, São Paulo.

²¹ SEABRA, Os Meandros dos Rios nos Meandros do Poder, 2015, p. 22.

empresa Light and Power, que detinha a exploração da energia elétrica da cidade, sendo que as retificações dos rios entravam no pacote da construção de usinas hidrelétricas.

1.4. A Light e seu poder de ingerência nos rumos da cidade

Escreve Alexandre Macchione Saes, no Prefácio do citado livro da Professora Odette:

“O território da cidade de São Paulo foi reconstruído na primeira metade do século XX como resultado das intervenções da Light. Ao conceber seu sistema hidrelétrico, a companhia recebeu plenos poderes do poder público para transformar a estrutura urbana de São Paulo: tinha a empresa o direito de desapropriar áreas com fins de utilidade ou necessidade pública; a autorização para construir grandes reservatórios, como as represas Guarapiranga e Billings; a chancela da municipalidade para promover a reversão do Rio Pinheiros, captando as águas do rio Tietê que abasteceriam a Usina de Cubatão; e, como se não bastasse, a permissão para elevar as barragens de sua represa da Usina de Parnaíba, a jusante, represando as águas que gerariam as enchentes na capital paulista”.

Vê-se que amplos e ilimitados poderes eram dados à Light, por força de contrato de concessão e exploração de todo o sistema de energia elétrica da cidade de São Paulo, no qual estava incluída e produção de energia – ou seja, o destino dos rios da cidade – e o sistema de transporte movido a energia elétrica, como o bonde, além do gás e telefone.

“Se valendo de um discurso técnico, a Light era praticamente um Estado dentro de um Estado. A redefinição dos espaços da região do Rio Pinheiros determinava a canalização, o alargamento, a retificação e o aprofundamento do rio, além da desapropriação como utilidade pública da área que atenderia a construção dos reservatórios. Todavia, utilizando o conceito de desapropriação por necessidade pública, a Light foi autorizada a expropriar os proprietários das zonas sujeitas às inundações. Estas eram consideradas pela empresa canadense como beneficiadas pelas obras de saneamento e retificação do rio, e, por isso, deviam o pagamento pela

*‘contribuição de melhoria’, isto é, indenizações que praticamente inviabilizavam a permanência dos proprietários originais”.*²²

Com esse artifício utilizado, de que essas intervenções se deviam a necessidades técnicas para expandir o sistema de produção de energia elétrica e garantir o abastecimento da cidade, a Light tomava dos antigos proprietários milhares de metros quadrados de terra. O texto acima demonstra claramente a estratégia maldosa e espoliadora da empresa: pelas obras feitas lançavam – ou melhor, o Estado lançava – imposto de contribuição de melhoria contra os proprietários dos terrenos ribeirinhos. Esse imposto é conhecido e legal, largamente utilizado. Seu sentido é de que, se um imóvel foi valorizado graças a obras realizadas pelo poder público, é justo que seu proprietário ‘devolva’ ao Estado parte dessa valorização, e não a usufrua sozinho. É a renda da terra em franca atividade.

Inobstante esse instrumento da contribuição de melhoria ser comum e legal, a forma utilizada pela Light era, na melhor das hipóteses, criminosa, pois impunha aos proprietários daqueles terrenos alagadiços – gente humilde, pequenos agricultores, criadores de animais para abate e que tais – alta tributação pelas supostas obras de melhorias – obras que a eles não melhoravam em nada as suas vidas – e, ato contínuo, desapropriavam essas terras. E o preço que era atribuído à desapropriação era tão baixo que esses pequenos proprietários ou quase nada recebiam a título de indenização, ou ainda poderiam ficar ‘devendo’, já que a taxa de contribuição de melhoria imposta era maior que a indenização oferecida. Ou seja, eles perdiam suas terras e com o valor recebido, mal podiam adquirir outras. Foi, na verdade, uma expropriação.

Ressalte-se que essa prática era posta em curso por uma empresa privada, e não pelo poder público. Isso porque no contrato de concessão havia essa permissão. O poder público dava à empresa concessionária o direito de usar da legislação atinente ao Direito Administrativo, cujo uso é prerrogativa exclusiva da Administração Pública. E a empresa utilizou desse poder para se locupletar, à custa dos proprietários dos terrenos alagadiços nas margens dos rios, os expulsando e se apropriando dessas extensas glebas. Lojkin afirma que *“a cidade desempenha, pois, fundamental papel econômico no*

²² Ibidem, p. 8.

*desenvolvimento do capitalismo, mas inversamente, a urbanização é moldada, modelada, de acordo com as necessidades da acumulação capitalista”.*²³

As ações perpetradas pela companhia Light e pelo Estado se encaixam nessa concepção, e os resultados de renda da terra que geraram foram convenientes e propícios ao que se propunham.

A Prof^a Odette Seabra ressalta que *“Desde logo, cabe esclarecer que o problema fundiário que emergiu da retificação do Tietê acabaria por ficar ‘dissolvido’ nas estranhas do poder público. Quanto à questão fundiária do Pinheiros, ela pode aparecer com múltiplos e variados contornos, registrando-se lá embates pela propriedade que envolveram moradores, empreendedores imobiliários e órgãos da administração pública, culminando com tributos explícitos e específicos à propriedade”.*²⁴

E o resultado dessas medidas foi catastrófico do ponto de urbano. Sevcenko descreve que *“o mais danoso agente especulador, que comprometeu definitivamente o futuro da cidade, forçando seu desenvolvimento em bolsões desconexos, espaços indiscriminados, fluxos saturados e um pavoroso cemitério esparramado de postes e feixes de fios pendurados como varais por toda a área urbana, foi o monopólio de fornecimento de gás, eletricidade, transportes urbanos, telefones e mais tarde de água, obtido pela Light and Power, uma empresa de capital misto canadense-anglo-americano.”*²⁵

1.5. Novas centralidades urbanas de interesse econômico

A metrópole foi crescendo e, com o desenvolvimento das estruturas econômicas, passou a deslocar paulatinamente o centro econômico para outros polos também. O centro histórico começou a refluir de importância e novos locais surgiram ao longo dos anos, como a Avenida Paulista e o eixo lateral ao Rio Pinheiros.

²³ LOJKINE, Jean, O Estado capitalista e a questão urbana, 1981, p. 163.

²⁴ SEABRA, 2015, p. 84.

²⁵ SEVCENKO, 2003, p. 122

Atualmente, o polo ao longo do Rio Pinheiros tem como principal eixo a Avenida Luís Carlos Berrini. De arquitetura exuberante e vistosa, a avenida se transformou em vitrine de uma cidade moderna, presente em filmes e comerciais, mas para o que houve um alto preço a ser pago. Sem adentrar no mérito da total inadequação do padrão arquitetônico adotado, de estética americano-eurocêntrica de gosto duvidoso, além de inapropriado uso massivo de vidros nas fachadas num país de clima tropical como o nosso, implantar aqueles prédios na avenida custou caro aos que ali moravam anteriormente.

Havia no local a mais antiga favela da cidade, a favela do Jardim Edith, removida para dar espaço aos prédios e mudar a cara do local. Reportagem publicada no jornal Folha de São Paulo, edição de 23 de agosto de 1995, assinada por Cláudio Augusto²⁶, informava que *“empresas com escritório na Berrini vão doar um terreno para a Prefeitura construir 950 apartamentos para viabilizar a remoção de uma favela do bairro. A Berrini é uma das avenidas comerciais mais valorizadas de São Paulo. Seus prédios são uma referência na cidade em função do arrojo do design e da tecnologia incorporada aos escritórios. A remoção dos moradores foi decidida em função das obras de canalização do córrego Água Espraiada e da construção de uma avenida semi-expressa que cortará a área ocupada pela favela. O Secretário Municipal de Habitação Lair Krahenbühl disse que a remoção da favela seria feita de qualquer maneira para que a conclusão da obra da avenida. ‘Aceitamos a colaboração dos empresários e estamos economizando o dinheiro público’”*.

“Os empresários, que esperam a valorização de seus imóveis com a remoção da favela, já firmaram acordo com a Prefeitura para comprar um terreno de 41 mil m² no Jardim Educandário (zona oeste), um bairro ao lado da Rodovia Raposo Tavares. Parte dos favelados será removida para esse terreno. Outros moradores estão recebendo pouco mais de R\$ 1.000,00 para comprar um barraco em outro ponto da cidade”.

²⁶ Portal do Jornal Folha de São Paulo. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/8/23/cotidiano/29.html>. Acesso em: 26. jun. 2020.

Outra reportagem do mesmo jornal, de 27 de agosto de 1995, assinada por Rodrigo Amaral,²⁷ afirmava que os 3.000 moradores da favela do Jardim Edith não aceitam ir para o conjunto habitacional do Barro Branco, no extremo leste da cidade, a cerca de 25 km do centro. A alternativa seria o Jardim Educandário. A Prefeitura e a Construtora OAS estariam negociando a compra do terreno. A matéria informava que, para Waldomiro Bussab, diretor da Bolsa de Escritórios de São Paulo, *“a remoção da favela significará uma valorização de 20 a 30% dos imóveis da região. A valorização será mais acentuada entre os terrenos vizinhos à favela. Donos de pequenos imóveis aguardam a remoção da favela para vender seus imóveis, cobiçados pelas construtoras.”*

O mesmo processo de desenraizamento das populações pobres da cidade foi tentado ali perto, no mesmo eixo de valorização imobiliária. A favela da Funchal, na Rua Coliseu, travessa da Rua Funchal, na Vila Olímpia, teria o mesmo destino, não fosse a resistência perpetrada pelos moradores locais. *“Esquecida pelo poder público e ignorada pela sociedade”*. Com essa frase a líder comunitária Rosana Maria dos Santos define a história de uma ocupação de 51 anos, numa área de 5 mil m² entre os Shoppings Vila Olímpia e JK, local de alta valorização imobiliária.

²⁷ Portal do jornal Folha de São Paulo. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/8/27/imoveis/1.html>. Acesso em: 26 jun. 2020.



Rosana Maria dos Santos, a ‘prefeita’ do Coliseu, favela da Funchal.

Foto: Carolina Garcia / iG São Paulo. Disponível em: <Último Segundo – iG @ <https://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/sp/2013-07-03/conheca-a-favela-de-r-50-milhoes-da-zona-sul-de-sao-paulo.html>>. Acesso em: 26 jun. 2020.

Houve várias tentativas de retirar as famílias de lá, mas elas resistiram até quando puderam. Rosana conta que chegaram intimações judiciais para a remoção, mas os moradores não acataram e se defenderam juridicamente. Diz a líder comunitária: “os empresários se incomodaram com nossa presença. Mas nós chegamos primeiro! A gente não incomoda, mas somos incomodados por esses prédios enormes que nos isolaram”. E afirma ainda: “Eu moro na Vila Olímpia. Tenho transporte fácil e estou numa ótima localização”²⁸. Ao final, o poder econômico se fez valer e a favela sucumbiu. Hoje há prédios sendo construídos no local.

²⁸ Blog ultimosegundo. Disponível em: <<https://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/sp/2013-07-03/conheca-a-favela-de-r-50-milhoes-da-zona-sul-de-sao-paulo.html>>. Acesso em: 26 jun. 2020.



Favela da Funchal, na Rua Coliseu, antes da sua retirada.



Placa da Rua Coliseu esquina com a Rua Funchal– Foto: Altivo Ovando Júnior



Acesso à Rua Coliseu em fevereiro de 2022. Foto: Altivo Ovando Júnior

Essas duas frases são profundas e se coadunam com o que pensa esse pesquisador. Em primeiro lugar, aqueles moradores da favela chegaram antes e ocuparam o espaço. O sentimento de pertencimento do lugar é deles, naturalmente. Aí está o enraizamento das pessoas, a relação com o lugar, com o território. Rosana disse que aquelas famílias moram ali há 50 anos, chegaram quando ainda era a Chácara das Flores, alagava constantemente, era quase um fundo de vale. Mas o capital chega e determina que o lugar não mais pertence a elas, têm que desocupar porque ali agora é lugar de lindos prédios comerciais numa das áreas mais valorizadas da cidade.

A segunda verdade que ela diz, com orgulho inescapável, é que ela mora na Vila Olímpia, ali tem transporte fácil e é uma ótima localização. Essa é uma questão fundamental. Assim deveria ser a cidade. A cidade é para quem precisa dela, para quem a utiliza, para quem nela vive. A líder Rosana bem o disse, os moradores dali usam o transporte coletivo, não vão de carro para o trabalho como fazem as milhares de pessoas que trabalham naqueles suntuosos prédios, mas que moram distante dali. A cidade fica

mais fácil, mais transitável, mais agradável, mais palatável. E mais do que tudo, a cidade deveria ser para essas pessoas que tanto dependem dela. Ali é o local daqueles moradores. Lá estão suas raízes e suas histórias de vida.

Esse processo de mudança de centralidades ocorre comumente em cidades movidas pela especulação imobiliária do capital financeiro. Não foi apenas a região do Triângulo que passou por esse processo de degradação, mas todo o centro da cidade. É um processo, pode-se assim dizer, comum na evolução urbana das grandes cidades. O capital financeiro e o comercial se deslocam em dado momento e levam consigo o envoltório que os abriga. Isso aconteceu também na velha Sé, na Praça da República, no lindo Parque da Luz, no Largo do Arouche e no Largo da Concórdia. Nem todos esses locais sofreram exatamente pelo mesmo processo de deslocamento do capital do centro para outros locais, mas todos sofreram o desgaste do tempo e a degradação de sua ocupação e de seu uso.

Ana Fanny Carlos²⁹ bem define essa movimentação:

“Esse movimento orienta a reflexão em direção à busca dos conteúdos do processo de urbanização metropolitana em seu contexto mundial, posto que os processos contemporâneos se realizam a partir da integração-desintegração dos espaços em redes mundiais como necessidade e produto da realização da reprodução capitalista num contexto de alta competitividade e fluidez do capital financeiro. Desse modo, o processo de urbanização metropolitana revela a produção de um ‘novo espaço’, isso porque o capitalismo se expandiu e, ao se realizar, tomou o mundo. Esse é o momento da definição da metrópole, de sua explosão, da extensão das periferias, da reprodução do espaço num outro patamar em razão dos novos conteúdos do estágio globalizado da economia das relações e dos graus de dependência das áreas entre si”.

Maria Carolina Vital, moradora da Ocupação Mauá, bem descreveu a situação sobre o próprio edifício ocupado:

“Foi feito para o pessoal que trabalhava quando estavam fazendo a estação da Luz. Eram os operários que moravam aqui. Aí acabaram as obras, o prédio ficou ao Deus-

²⁹ CARLOS, Ana Fanny. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea, 2009, pp. 303/4.

dará, abandonaram o prédio. E a população precisando morar veio pra cá. Já que o Estado não dá habitação”.

Junto com a degradação física, resultante dos interesses econômicos, vem a degradação social e cultural. A região central de São Paulo sofreu, a partir do final da década de 1960, esse processo de esvaziamento de sua importância e o início do processo de desintegração de seus espaços e de seu construto social.

*“Foi por meio desse processo que a burguesia e a alta classe média abandonaram, na década de 1960, o comércio e os serviços (e mais tarde suas residências), no centro principal, transferindo-os para a região da Paulista/Augusta. Isso, na verdade, começara a ocorrer já no final da década de 50 (quando data o Conjunto Nacional, por exemplo) e tem seu auge na década de 1970, com o apogeu da Rua Augusta. Isso ocorreu antes da difusão dos shopping centers, que só começou a partir da inauguração do Shopping Ibirapuera, e representa uma terceira etapa desse processo. O declínio do centro principal, hoje típico de toda cidade brasileira média ou grande, passou a ser (ideologicamente) conhecido como decadência, ou deterioração, de todas as áreas centrais”.*³⁰

O que se mostra muito pior do que a degradação do bairro em si é tomar consciência de que isso tudo nada mais é senão o fruto dos processos de desvalorização/valorização da terra urbana para atender a especulação gerada pelo capital imobiliário. No início do ano de 2017, a Prefeitura de São Paulo praticou uma violenta ação na região do bairro da Luz, conhecida na mídia como ‘Cracolândia’, em que colocou a polícia militar sobre os frequentadores da área e desfez – ao menos na aparência e na megalomania do então Prefeito João Dória– definitivamente aquela ocupação. Isso para ‘limpar’ a região e entregá-la ao capital imobiliário.

Pablo Nicolas Franco, morador da Ocupação dos Artistas, argentino, traça um paralelo com um episódio vivido por ele:

“A polícia brasileira é muito violenta. A polícia no Brasil excede a violência. Uma vez a polícia me parou com maconha, me fizeram passar vergonha. Me colocaram deitado no chão, tiraram minha roupa, me humilharam. Se eu fosse um playboy fumando um

³⁰ MALTA CAMPOS, Cândido, et al. (Org.). São Paulo: a metrópole em trânsito, 2004, pp. 151/2.

baseado, acha que teriam feito isso? Eu era um imigrante apenas com uma mochila. Me chamaram de vagabundo, de filho da puta, me fizeram passar vergonha. Eu já fui preso no Chile também. Estava dormindo na rua e a polícia me acordou. No Chile também a polícia é muito violenta. Na Argentina não, a polícia argentina é muito corrupta. Os policiais são gordos, cheiram pó. Aqui também eles cheiram pó, com certeza”.

Em seguida ao ato policial acima narrado, na região da Cracolândia, a Prefeitura iniciou a demolição de um prédio antigo ali existente sob o argumento de que ele abrigava traficantes. Para o setor de inteligência da polícia e daquela gestão na Prefeitura, demolir prédios impede o tráfico de drogas. A ação foi tão desastrada e sem planejamento que, quando os tratores derrubaram a primeira parede do prédio, moradores assustados saíram correndo de dentro dele avisando que havia gente morando ali! A ação foi interrompida momentaneamente, e só não teve prosseguimento porque uma medida liminar judicial foi obtida pela Defensoria Pública e interrompeu a ação até serem concluídos todos os procedimentos devidos. Obviamente, pelo tamanho descabro da medida, a demolição não foi mais perpetrada. Mas um edifício antigo ficou ali semi-destruído.

Fato é que aquele era mais um passo dado pelo poder público no sentido de liberar aquela área - de localização privilegiada no centro da cidade - para que, em lugar daquelas construções antigas e dos espaços públicos tão importantes para a cidade, mas degradados, novos edifícios fossem erguidos, dando vazão à reprodução do capital imobiliário. E para isso a Prefeitura agiu, com firmeza e rapidez, diferentemente de quando o chamado se dá por pessoas carentes ou por grupos excluídos. É a velha atuação do Estado em favor do capital.

Raquel Rolnik já afirmava em 1997, que *“no estudo de leis, decretos e normas e de construção que regularam a produção do espaço na cidade de São Paulo entre 1886 e 1936, mais do que estabelecer um molde para a cidade desejável, a legislação urbana acaba definindo territórios dentro e fora da lei, ou seja, configurando regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada”*³¹. E essa prática sempre foi para atender às demandas apresentadas pelo capital imobiliário, como discorre a autora.

³¹ ROLNIK, Raquel. A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo, 1997, p.13.

1.6. Atuação estatal entre ações higienistas e ações democráticas

O nosso lócus de pesquisa é palco até hoje de ações violentas ou higienistas. Na verdade, a disputa é por território lucrativo, por espaços urbanos rentáveis, pela renda da terra. O poder público determina territórios de acordo com interesses econômicos em questão. Se um determinado bairro deve ser valorizado pela ou para a indústria imobiliária, o Estado age para ‘limpá-lo’, retirando na base da força os que ali estão e que não se coadunam com os interesses do capital. Aí então a força pública age e os expulsam para outros lugares, oferecendo ao capital imobiliário a área limpa e pronta para novos investimentos.



Operação policial na Cracolândia, região do Bairro da Luz, em São Paulo, em maio de 2017.

Foto: Rogerio Pagnan/Folhapress. Disponível em:

<https://blogdosakamoto.blogosfera.uol.com.br/2017/05/26/a-cada-porrada-em-dependente-de-crack-o-metro-quadrado-sobe-de-preco-em-sp/?cmpid=copiaecola>. Acesso: em 5 jan. 2018.

A Prof^a Ângela Aparecida Teles expõe que *‘a recuperação desses espaços se dá por meio de conflitos que explicitam a ‘guerra de lugares’ que permeia aquele local*

*estruturado por fronteiras contraditórias que, ao mesmo tempo em que separam práticas sociais, visões de mundo e interesses antagônicos, põem-nas em contato”.*³²

Essa é mesmo a flagrante contradição que perpassa pela cidade, em que o jogo do capital é dominante. Nesse tabuleiro de interesses econômicos a cidade acaba tendo mais um valor de uso do que um valor de troca³³, como ensina Lefebvre. Essa escala de valores só muda a partir do momento em que os movimentos sociais organizados partem para o enfrentamento de forma decisiva a fim de romper de vez com a lógica da supremacia do valor das coisas sobre o valor da vida.

Como escreve Ana Fanny Carlos³⁴, citando Bobbio, “*os direitos do homem, por mais fundamentais que sejam, são direitos históricos, ou seja, nascidos em certas circunstâncias, caracterizados por lutas em defesa de novas liberdades contra velhos poderes, e nascidos de modo gradual*”. A autora destaca, todavia, a necessidade de que a luta social que possa alterar o rumo da cidade capitalista tenha que ser consistente e ideológica.

Ressalta ainda a autora que os movimentos sociais participantes do Fórum Nacional de Reforma Urbana³⁵, por exemplo, têm um discurso “segundo o qual o direito à cidade é aquele consistente no direito de todos à moradia digna, aos meios de subsistência, ao saneamento ambiental, à saúde, à educação, ao transporte público, à alimentação, ao trabalho, ao lazer, à informação. Imersa no pragmatismo, essa postura se pauta na fé cega do planejamento e numa hipotética gestão democrática das cidades concretizada pela participação dos cidadãos nas decisões através da abertura do diálogo com a sociedade pelas prefeituras e câmaras de vereadores antes de decidir o destino da cidade”. Mas, como ela própria frisa em seguida, “esse discurso (em sua função ideológica) sinaliza a impossibilidade utópica em nome de um pragmatismo promovido pelos urbanistas de boa vontade”. Oportuna aqui a menção ao início deste trabalho, à frase proferida pela Prof^a Odette Seabra no Exame de Qualificação: “*Utopia da desapropriação geral. Isso só com revolução!!*”

³² In Cinema, cidade e memória, 2009, p. 33.

³³ LEFEBVRE, O direito à cidade, 2016, p. 53.

³⁴ CARLOS et al, Justiça espacial e o direito à cidade, 2017, p. 50.

³⁵ Ibidem, p. 51.

Não há dúvidas de que esse pragmatismo, como Ana Fanny fala, não leva a nada além de uma mera ilusão, como se as eventuais ‘conquistas’ pontuais viessem a representar alteração na ordem estrutural das coisas. Jamais isso ocorrerá de forma pacífica, pois como dito acima, há uma ‘guerra por lugares’, e numa guerra não se conquistam pontos apenas por acreditar que avanços ou recuos do adversário representem mudança na escalada do poder.

Já foram vivenciadas algumas experiências recentes de gestão democrática de cidades. Fóruns abrindo a participação das entidades sociais organizadas, de setores alinhados ao campo mais avançado do espectro político, abertura de canais de participação na elaboração de peças orçamentárias, podem e devem ser considerados como avanços. Mas mesmo os considerando como avanços, o foram em parte por concessão ofertada pelo gestor que ocupava o cargo público, pelo *stato quo*, ainda que o tenham cedido à pressão popular. A estrutura de comando da efetiva gestão administrativa, mesmo nesses municípios, jamais foi alterada. O que se viu foram menores ou maiores espaços para discussão, mas nunca para a implementação de projetos e programas realmente que pudessem alterar a lógica estrutural do mercado.

Uma dessas experiências, todavia, merece destaque: a proposta nascida em Porto Alegre, do Orçamento Participativo (entre os anos 1989-1995). Foi ótima e importante implementação, que serviu como exemplo a ser vivenciado em outras cidades. Pela primeira vez se viu no país a população ser chamada para discutir o orçamento público. Foi uma iniciativa tão valiosa que teve seu reconhecimento global ao ser eleita como uma das quarenta melhores práticas do mundo em gestão pública, no Habitat II- ONU, realizado em Istambul, em junho de 1996.³⁶

Foi mesmo um marco na participação popular. Ocorre, todavia, que outras gestões viram o grande apoio que a aquela iniciativa teve e resolveram adotá-la como modelo. Muito do que se viu a partir daí, porém, foi mais um lance de marketing político do que a efetiva gestão democrática da cidade. Os governantes montavam uma agenda que previa reuniões com a população nos vários bairros das cidades, cumpriam essa agenda, mas já chegavam às reuniões com a peça orçamentária fechada, não dando margem alguma a alterações no planejamento administrativo. Os Prefeitos e Secretários

³⁶ BONDUKI, Nabil (Org.). Habitat, 1996, p. 51.

participavam dessas reuniões, expunham suas ideias, ouviam a população, recebiam as sugestões, mas elas iam para a gaveta da burocracia, não sendo levadas em conta. Isso aconteceu tantas vezes que a prática do Orçamento Participativo acabou caindo em descrédito junto à população.

As ideias defendidas por Micciarelli para Nápoles, em certa medida, se assemelham à exitosa experiência de Porto Alegre.

*“Aqui o sentido é aquele de imaginar uma administração direta dos cidadãos, pensada em formas novas de responsabilização, na qual o compromisso da Administração seja aquele de favorecer os processos de reuso também realizando uma verificação fundamental, isto é, aquela de certificar a admissibilidade de tais declarações - baseada em princípios como imparcialidade, usabilidade, acessibilidade democrática e não exclusividade – e predispondo instrumentos não invasivos para verificar o respeito efetivo das regras assim sancionadas. Um conceito que coloca ao abrigo da tentação pela qual as regras venham propostas e definidas, formalmente e substancialmente, dos funcionários nomeados, através de uma mera atividade de consulta nos confrontos com os cidadãos interessados”.*³⁷

No território escolhido para esta pesquisa, a região central da cidade de São Paulo, não ficaram marcas expressivas da passagem de um governo municipal identificado com as forças progressistas eleito em 2012. Muito embora aquela gestão tivesse ouvidos e disposição para dialogar com os movimentos sociais, muito diferente da maioria das gestões anteriores, na prática pouco se viu de conquistas reais na área da habitação popular. Longe de imaginar que o simples fato de ter à frente da Prefeitura um governo identificado com as forças progressistas significaria, por si só, um avanço nas conquistas populares, verdade é que ao menos poder-se-ia esperar alguma mudança nos organismos de participação popular, o que também não ocorreu de forma efetiva. Há que se fazer menção, nesse aspecto, à anterior gestão democrática na cidade, quando a ex Prefeita Luíza Erundina de Souza, entre os anos de 1988-1992, de fato implantou políticas públicas que marcaram sua Administração, pela efetiva participação popular e expressivos resultados alcançados, como ocorreu na área da Saúde, da Educação e de Habitação de interesse social.

³⁷ MICCIARELLI, op. Cit., pp. 19-20.

Passados os quatro anos da gestão mais recente, eleita em 2012, viu-se que não houve mudança da estrutura político-administrativa. A região central da cidade, notadamente os bairros da Luz, Sé, Liberdade, Barra Funda, Mooca, Campos Elíseos e arredores não experimentaram alteração dos rumos. Aquelas propostas de governos elitistas anteriores, de mudança física desses locais com a inserção da iniciativa privada para a construção de prédios, não foram postas de lado. Se não houve estímulo a elas, também não houve vedação. Tanto é que alguns dos prédios ‘bonitos’ que deveriam substituir a imagem ‘feia’ desses bairros continuaram com suas obras e hoje estão prontos e com seus apartamentos entregues aos beneficiários, que não são os moradores pobres que vivem há anos na região, mas os que conseguiram comprovar renda para obter financiamento imobiliário.

Na região da Luz, mais especificamente na Rua do Triunfo, onde ocorreram aulas do Programa de pós-graduação que abriga esta pesquisa, vê-se a olhos nus a não interferência do poder público municipal no bairro visando a democratização dos usos urbanos. A mesma desvalorização que existia antes da eleição do governo democrático citado, continuou a acontecer. O cenário é o mesmo, ressalva seja feita às ações relativas às formas de atuação junto aos usuários de drogas que vivem ali. Nesse aspecto, sem dúvida, há diferenças gritantes. O que é preciso frisar é a ideia exposta pela Prof^a Ana Fanny, de que acreditar cegamente de que a participação concedida aos movimentos sociais na gestão da cidade porque o poder constituído assim o permitiu, não é garantia alguma de alteração expressiva na forma de gerir os interesses urbanos. O pragmatismo a que se refere a autora não poderia e nem deveria fazer com que os movimentos sociais deixassem de lado o vigor da luta por efetiva e radical mudança na ordem estabelecida.

O que se vê, no entanto, é que esse pragmatismo é tão sedutor que chega a encantar parcelas importantes de alguns movimentos sociais. São vários os casos de cooptação de lideranças de bairro por vereadores e outros políticos. E a crença desses cooptados que se deixam envolver é de que, atuando dentro de um gabinete parlamentar, sua força de luta será amplificada. Ledo engano, pois ocorre exatamente o contrário. Ao trocar o chão da rua pelo carpete do palácio, ele passa a perder sua liderança, pois deixa de ser, aos olhos dos liderados, um igual a eles, passa a ser visto como uma pessoa que deixou esse lado e foi para o outro, se aliou aos poderosos, fará

com que as demandas advindas da rua sejam amortizadas e mitigadas. E isso é o que invariavelmente acontece.

Apropriada a indagação feita por Galeão³⁸:

“[...] Este parece ser sem dúvida um desafio enfrentado pelos movimentos sociais contemporâneos gestados nas décadas de 1970 e 1980 e que coloca um problema importante para a psicologia social comunitária: como manter aceso o espírito crítico de participação popular e de contestação social nas atividades políticas? Como não sucumbir ao poder reificante gerado pela incorporação de grupos militantes à máquina estatal? Como articular lutas pontuais e concretas à tentativa de transformações estruturais da sociedade?” [grifo nosso]

Inobstante a frequência dessa equivocada tática, ela se repete em todos os níveis e oportunidades, haja vista as recentes gestões democráticas em nível nacional. Exceções felizmente existem e se mantêm firmes, como é o caso do MTST, cuja práxis não permite sequer que se ande muito perto dos gabinetes palacianos, no que estão certos. A luta se dá na rua. A ida aos palácios deve ser apenas para impor as demandas aos gestores de plantão, que comumente só cedem se sentirem a pressão popular vinda das ruas. Então, farão discursos de compreensão da gravidade do problema social e do comprometimento de seu governo com as causas sociais, e tenderão a atender aos pleitos. Isso, em ocorrendo, não será porque foram sensibilizados ou convencidos, mas porque foram pressionados e sentiram a força que o povo tem, o quanto ferve o sangue dos que precisam daquela conquista em nome de sobrevivência sua, da família e do grupo ao qual estão ligados.

³⁸ GALEÃO-SILVA, 2016, p. 339.



Imagem aérea Ocupação Povo Sem Medo, MTST, São Bernardo do Campo/SP, 2018.

Disponível em: <http://conteudo.imguol.com.br/c/noticias/8a/2017/09/30/ocupacao-do-mtst-povo-sem-medo-em-sao-bernardo-1506783478869_615x300.png>. Acesso em: 5 jan. 2018.

2. O centro da cidade dos reciclantes

*“Tomando os diversos rumos a que os levam os inúmeros viadutos sob os quais se alocam, os reciclantes alcançam todos os quadrantes da cidade, percorrendo-a em busca de seus resíduos descartáveis. Eles estão por toda parte, é impossível virar uma esquina, qualquer esquina da cidade, sem se deparar com algum deles, com suas crianças e seus cachorros. Em geral as pessoas não apreciam cruzar com eles, com suas crianças e seus cachorros, ou porque eles atrapalham o trânsito, ou porque a imagem daquela criatura frágil puxando aquele peso descomunal seja ingrata (não é bem assim como a locomotiva São Paulo puxando os ‘vagões vazios’ da Federação), ou porque a atividade em si não tenha a dignidade da profissão reconhecida”.*³⁹

Esse trecho do texto de Sevcenko dá a exata dimensão do que é a cidade excludente, injusta, elitista de que estamos tratando. Andando ali pelo centro de São

³⁹ SEVCENKO, 2004, pp. 33/34.

Paulo a caminho do Teatro Pessoal do Faroeste, ruas antigas, famosas, mas descuidadas, como a Aurora, Gusmões, Vitória, Santa Ifigênia, Ipiranga, vemos permanentemente os ‘reciclantes’ da velha cidade, que se espalham pelas calçadas com suas crianças e seus cachorros, ‘atrapalhando’ o vai e vem dos passantes.

Assim é a cidade sobre a qual o capital faz suas piruetas e manipula os malabares da exploração com destreza em detrimento dos viventes e sobreviventes que ficam à margem dessas estripulias. Assim é a cidade que serve à reprodução infatigável da roda do capital. Na busca insana pelo aumento da mais valia, a cidade serve de berço para a expansão do lucro. Bairros inteiros são descartados, aprofundando as desigualdades, os imóveis vão sendo consumidos pela ação do tempo, sem manutenção e sem incentivo algum para que sejam mantidos e conservados. Tudo ao redor vai-se deteriorando e se dizimando, inclusive o ser humano. Como afirma Lefebvre, *“a partir do subproduto crescente da agricultura, em detrimento dos feudos, as Cidades começam a acumular riquezas: objetos, tesouros, capitais virtuais. Já existe nesses centros urbanos uma grande riqueza monetária, obtida pela usura e pelo comércio”*.⁴⁰ E José de Souza Martins assim expressa esse feudo em que cidade se transforma: *“A família ficava voltada para dentro protegida da rua pela muralha representada pela própria casa. A casa não interagia com a rua; defendia-se dela”*.⁴¹

Nosso bairro da pesquisa, o centro velho, é a experiência dessa manipulação especulativa do capital. O poder público não fez intervenções significativas que trouxessem resignificados ao local. Pelo contrário, deixou e até estimulou a desagregação social e a degradação física do bairro. Não houve incentivos às melhorias, nem tampouco apoio às iniciativas pontuais heroicas levadas a cabo por pessoas e pequenos grupos que escolheram o bairro como lócus de suas ações culturais e sociais.

A cidade, porém, é muito mais que edifícios vazios e espaços públicos abandonados. A reocupação de espaços degradados daria à urbe novo aspecto do reviver, do estar em contato com as pessoas, de sentir-se cidadão.

Micciarelli assim manifesta esse sentido:

⁴⁰ LEFEBVRE, O direito à cidade, p. 12.

⁴¹ MARTINS, 2008, p.70.

“Além da reivindicação do “direito à cidade”, fazer uma cidade é uma das formas mais interessantes de reativação do corpo social. Experiências não aplicáveis em uma matriz unitária, mas que precisamente fazem referência a um variado tecido de “formas de resistência e de fuga, a modalidade alternativa de viver o espaço urbano que faça a diferença, da impossibilidade de retornar da pluralidade à unidade, da reversão do mito de Babel, a mesma condição da política (arenditianamente, política como praxe) nos espaços híbridos, confusos, sobreponíveis, mas ao mesmo tempo fechados, rígidos e impermeáveis da cidade.

“Quando estas práticas (se) encontram em lugares abandonados o primeiro efeito é a redescoberta do nome do edifício do qual frequentemente se perde também na memória, acostumados a sua imagem de adorno da degradação urbana. Eis porque em muitas ocasiões estes espaços se nomeiam como ex-lugares, reivindicando uma verdadeira redescoberta dos “bens desaparecidos”.”⁴²

Assim, não há de se pensar qualquer medida ou programa de reocupação dos edifícios vagos sem que se pense na cidade como um todo, no tecido urbano. Contraditoriamente, os detentores do poder cidadão adotam esse princípio, mas naturalmente o fazendo em sentido contrário ao que seria o interesse da maioria da população que vive na cidade e que dela precisa para sobreviver.

Um exemplo dessa realidade se vê com o Projeto Nova Luz. A gestão municipal de 2016 a 2020 reforçou a direção acima explicitada com a retomada do chamado Projeto Nova Luz, que nada mais é do que uma tentativa de valorização imobiliária da região visando novos ganhos econômicos, e jogando os moradores de lá para as franjas da cidade, numa repetição da velha estratégia do capital urbano e financeiro. Dessa forma dá sequência aos projetos excludentes de gestões anteriores, e vazão à renda da terra.

A Prof^a Teles⁴³ bem descreve esse movimento:

“A atuação do poder público e do capital nesses espaços desconsidera os usos e os significados atribuídos por vários grupos que ali vivem. O mesmo acontece hoje em

⁴² MICCIARELLI, op. Cit., p. 9

⁴³ In Cinema, cidade e memória, 2009, p. 32.

São Paulo. Carente de ‘sítios históricos de patrimônio nacional’, o movimento de ‘revitalização’ volta-se para o centro e oferece serviços públicos muito atraentes para futuros investidores. Tornar o centro ‘vivo’, recuperar prédios e fachadas e destiná-los ao consumo cultural daqueles que por ali não circulam, pois se trata de um espaço ‘sujo’, ‘perigoso’ e ‘deteriorado’, significa construí-lo como mercadoria desejável a pessoas que possam consumi-lo; sobretudo, coloca São Paulo dentro do movimento de disputa entre cidades para a constituição de uma imagem urbana no mercado mundial”.



Prédio na Rua do Triunfo, 220, bairro da Luz, São Paulo.

Disponível em: <<http://www.saopauloantiga.com.br/grandehotelbristol/>>. Acesso em: 5 jan. 2018.

Douglas Nascimento, que criou e mantém o blog saopauloantiga, teceu o seguinte comentário sobre esse casarão da fotografia acima, que é do início do século XX e está bem conservado: “Uma revitalização da região, há anos aguardada pelos paulistanos, poderia dar novos rumos a estes imóveis, hoje em boa parte funcionando como cortiços ou pontos de prostituição. A região tem potencial turístico e comercial, bastando um incentivo e estímulo por parte de nossas autoridades”⁴⁴.

Esse casarão foi preservado por iniciativa de seus proprietários e usuários. O andar térreo foi feito para ter lojas e o andar superior para residências, como é usado

⁴⁴ Douglas Nascimento. Disponível em:

<<http://www.saopauloantiga.com.br/wp-content/uploads/2014/10/ruadotriunfo220.jpg>>. Acesso em: 5 jan. 2018.

ainda hoje, abrigando uma pensão onde moram funcionários do comércio das redondezas.

Abaixo, outro exemplar de um imóvel antigo, mas que não teve a mesma sorte e está deteriorado, embora ainda em uso. Abrigou o importante Grande Hotel Bristol, que recebia os barões de café em suas visitas ao centro do poder, para pressionar os gestores ou como parada entre suas fazendas no interior do Estado e o porto de Santos. Localizado ao lado das Estações Ferroviárias da Luz e Júlio Prestes, junto com outros hotéis, esses locais exerceram papel de destaque no desenvolvimento do capital comercial ao serem pontos centrais de encontros e de negócios da economia cafeeira paulista. Mas todos sucumbiram à mudança de centralidade urbana de São Paulo e da redução da importância da economia cafeeira. O Grande Hotel Bristol tinha arquitetura neoclássica inspirada nos prédios parisienses, contava com elevador já naqueles longínquos anos 50, tinha 69 apartamentos e um charme especial dado pela cúpula do seu último andar, de frente para a rua. Um dado que demonstra claramente o descaso do poder público para com a preservação da cidade é que esse prédio é tombado pelo Patrimônio histórico e, mesmo assim, está em processo acelerado de deterioração. Sua magnífica cúpula já ruiu, e o telhado vai desabando aos poucos e nada é feito para impedir essa debacle.

GRANDE HOTEL BRISTOL
 RUA GUSMÕES N. 29
Angelo Gabrilli & Cia.



Estabelecimento de primeira ordem para
FAMILIAS E PASSAGEIROS
 Situado em um dos melhores
 pontos da cidade
**PROXIMO AS ESTAÇÕES DA LUZ E DA
 SOROCABANA**

Este estabelecimento foi construído es-
 pecialmente para este fim, oferecendo
 confortáveis e higienicas accomodações

**ASCENSOR ELECTRICO
 E PESSOAL ESCOLHIDO**
 E DE PROFISSÃO

Administrado pelos Proprietarios.
 Accellam-se Pensionistas.

Preços modicos
 En. Tel., BRISTOL-Tel. 3389
SÃO PAULO

Folheto promocional do Grande Hotel Bristol, na Rua dos Gusmões esquina com Rua do Triunfo, bairro da Luz, São Paulo, década de 1950.

Disponível em: <<http://www.saopauloantiga.com.br/wp-content/uploads/2012/01/grandehotelbristol.jpg>>. Acesso em: 5 jan. 2018.



O mesmo Grande Hotel Bristol atualmente, na Rua dos Gusmões esquina Rua do Triunfo, bairro da Luz, São Paulo.

Disponível em: <<http://www.saopauloantiga.com.br/grandehotelbristol/>>. Acesso em: 5 jan. 2018.

Essas situações demonstram a inexpressividade com que o poder público trata a cidade. Sua história não é levada em conta, a não ser quando interessa que alguma intervenção venha a servir de atrativo para o turismo, como bem disse Douglas Nascimento. Afora essa possibilidade, a cidade e seus marcos são desprezados. Aliás, é pior que isso, pois quando há o interesse sobre determinado local para a circulação do capital imobiliário, aí sim tudo o que é área construída passa a ser descartada para que o terreno vazio possa receber novas e rentáveis construções.

Como dito anteriormente, há algumas pontuais iniciativas de apoio à história ou a atividades culturais. Nesse parco cenário de atitudes positivas encontram-se o Teatro Pessoal do Faroeste, na Rua do Triunfo, o Teatro de Contêiner Mungunzá, na Rua dos Gusmões, e uma ou outra iniciativa pontual de ONGs relacionadas à questão dos moradores de rua e de usuários de drogas da região. Poderiam ter sido iniciativas apoiadas pelo poder público, mas não o foram, exceto o Mungunzá, que obteve

autorização para uso do terreno de mil metros quadrados, até então vazio e sem qualquer uso, por meio de um precário termo de cooperação firmado com a Prefeitura de São Paulo. Nada além disso. E ainda vive sob a permanente ameaça de a Prefeitura pôr fim a essa parceria, já que a concessão, como dito, é precária, e pode ser distratada a qualquer tempo.

Outra iniciativa que se destaca, como também já foi citada, é a Casa Florescer. Localizada na Rua Prates, bairro do Bom Retiro, é um centro de acolhida para mulheres transexuais que vivem em situação de vulnerabilidade social. É obra da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, que repassa os recursos para sua manutenção à Organização da Sociedade Civil (OSC) Coordenação Regional das Obras de Promoção Humana (CROPH). Além dessa sede, foi inaugurada uma segunda unidade no final de 2019.⁴⁵



Centro de Acolhida Florescer. Rua Prates, bairro da Luz, São Paulo.

Disponível em: <http://www.capital.sp.gov.br/imagens-alta-resolucao/2016_04_26_fa_transex_6>. Acesso em: 5 jan. 2018.

⁴⁵ Disponível em: <<https://www.saopaulodefato.com/noticia/nova-unidade-da-casa-florescer-e-inaugurada-no-tucuruvi>>. Acesso em: 24 ago. 2020.



Moradoras da Casa de Acolhida Florescer, na Rua Prates.

Disponível em: <http://www.capital.sp.gov.br/imagens-alta-resolucao/2016_04_26_fa_transex_6>. Acesso em: 5 jan. 2018.

3. Moradia e Justiça. Reflexões sobre a gestão coletiva dos bens



MANIFESTAÇÃO - OCUPAÇÃO 9 DE JULHO, SÃO PAULO, maio 2019.

Foto: Marcelo Camargo/EBC. Disponível em:

<https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2019/05/na-luta-contr-o-despejo-ocupacao-9-de-julho-faz-campanha-pelo-direito-a-moradia/>>. Acesso feito em: 15 jul. 2019.

O conceito de propriedade no Direito romano traz na sua raiz a ideia do ‘domínio’, o ‘*dominus*’ do latim. Além disso, o termo ‘jus’, de Justiça, aparece com significados diferentes algumas vezes. ‘Jus’ diz respeito à ideia do ‘justo’, ideia que foi incorporada na era moderna como sendo o justo direito ao uso da propriedade como um direito inquestionável em favor de quem detém seu domínio, exerce o poder sobre o bem.

Ocorre, todavia, que essa interpretação advinda do Direito romano foi parcialmente distorcida, tomando uma proporção que não correspondia àquela ideia do ‘justo’, pois que o justo era aquilo tinha um sentido mais de função econômica e social da propriedade do que a característica absoluta e individualista. Escreve Varela⁴⁶ que “*a equiparação entre ‘jus’ (enquanto direito subjetivo) e ‘dominium’, ou atribuição de caráter individualista e absoluto à propriedade romana, é fruto da construção da ciência jurídica moderna, que não guarda relação com o sentido originário da propriedade romana*”.

Essa discussão em torno do sentido da propriedade em si é relevante para o questionamento sobre o objetivo da apropriação sobre um bem, sobre o seu sentido anímico. Ressalte-se que o ponto nevrálgico dessa questão é o valor dado à propriedade. No Direito romano prevalecia o sentido da ‘res’, da coisa material sobre o sentido do valor da coisa para o ser humano. Daí advém a questão sobre a destinação da propriedade, questão trazida na maioria das legislações dos países de tradição cristã. A Constituição brasileira é uma dessas normas que valorizam o uso dado à propriedade como sendo mais relevante do que o valor da coisa em si, da matéria. O conceito de função social da propriedade deriva desse princípio. A destinação dada à propriedade se sobressai em relação ao valor do bem. Ao menos é o que consta do texto constitucional.

Em A Loucura da Razão Econômica, David Harvey faz a seguinte reflexão:

⁴⁶ VARELA, 2005, p. 16.

‘Buscar um modo melhor de representação do trabalho alienado (como o bônus-horário) sem fazer uma crítica das relações sociais sobre as quais a lei capitalista do valor se assenta era duplicar a alienação. Era o que Marx acreditava que involuntariamente estavam fazendo Proudhon e seus discípulos, além de muitos socialistas ricardianos. É por isso que a imagem do futur antérieur do comunismo no Livro I d’O Capital é tão importante. Ela descreve trabalhadores associados (um conceito que Proudhon abominava) com meios de produção em comum, tomando decisões conscientes, portanto não alienadas, de forma plenamente transparente, sem necessidades sociais ditadas pelas relações de dominação capital-trabalho nem intervenções de nenhum poder externo (como o Estado ou o mercado)’⁴⁷.

‘Nem intervenções de nenhum poder externo...’. Aqui se encontra um conceito dos mais interessantes para a pesquisa.

O Prof. Giuseppe Micciarelli também tece comentário que nos interessa para a discussão levantada:

“No vasto debate teórico desenvolvido nos últimos anos, o vínculo entre bem comum e democracia participativa é um elemento tão desvalorizado a ponto de ser considerado implícito, seja nos processos de reivindicação que os acompanha, seja nas definições teóricas propostas. O direito positivo, ao contrário, na sua crueza, nos recorda a escassa atitude do governo democrático das coisas que temos em comum. A ‘tragédia’ descrita por Garret Hardin se apoia justamente naquela que é, na sua opinião, a substancial impossibilidade de autogerir os delicados interesses de coletivos e individuais sem que prevaleçam aqueles egoístas potencialmente destrutivos para a conservação dos bens comuns. Tentar resolver esse nó górdio não preocupa, porém, somente a correta gestão de alguns bens, mas interroga muito profundamente os nossos sistemas políticos, porque nos constrange a recordar que a democracia antes de ser a solução é ainda um desafio a se resolver”⁴⁸ [...]

Essas reflexões são adequadas ao tema ora tratado, especialmente por agregar duas questões que poderiam até não convergir aparentemente, mas que aqui têm leitura

⁴⁷ HARVEY, A loucura da razão econômica, 2018, p. 63.

⁴⁸ Giuseppe Micciarelli - Introdução ao uso cívico e coletivo urbano. A gestão direta dos bens comuns urbanos.

convergente em função da orientação deste estudo. A proposta da pesquisa encontra guarida nesses dois trechos transcritos. A gestão dos edifícios pelos próprios moradores organizados afasta a necessidade suprema de intervenções feitas e geridas pelo Estado e, mais importante ainda, pelo mercado, como escreve Micciarelli. E essa ideia está presente também em Harvey no trecho acima transcrito.

Como será visto em outro capítulo, a história da produção de habitação de interesse social no Brasil sempre esteve associada à intervenção estatal, exercendo papel de estimulador, por assim dizer, do mercado, o liberalismo econômico. A associação entre Estado e capital sempre se deu, afinal estamos numa economia de mercado. Essa associação nunca é, portanto, entre trabalhadores e os meios de produção, ou estaríamos em outro estágio da economia mundial.

De qualquer forma, apesar dessa dissociação estrutural entre trabalhadores e meios de produção, a experiência que se tem dos poucos, mas eficazes, exemplos de gestão coletiva dos edifícios ocupados pelo movimento de moradia, demonstra a total viabilidade de destinação adequada, uso e manutenção desses espaços sem depender umbilicalmente da ação estatal.

Um dos entrevistados na pesquisa, o artista circense Franco Alex Ortiz, morador da Ocupação dos Artistas, na Rua do Ouvidor, faz a seguinte reflexão:

“Nós não pagamos muita coisa para estar aqui nessa Ocupação, mas nós vivemos uma economia de auto-gestão. Somos como irmãos, trabalhamos em conjunto, fazendo arte, fazendo bicos, fazendo projetos sociais. Temos feito muitos projetos sociais para levar arte às pessoas mais humildes, pessoas das favelas. É uma experiência muito bonita e muito boa. Todos têm direito à cultura. São pessoas que só veem as coisas pela televisão, pouco têm oportunidade de ver arte na sua frente”.

Por isso é apropriada a citação de Micciarelli reproduzida acima: *‘Tentar resolver esse nó górdio não preocupa somente a correta gestão de alguns bens, mas interroga muito profundamente os nossos sistemas políticos, porque nos constrange a recordar que a democracia antes de ser a solução é ainda um desafio a se resolver’.*

O histórico brasileiro da produção de moradias destinadas às pessoas de menor renda nos faz refletir sobre os desafios que a própria democracia nos apresenta. É citada em outro capítulo a tentativa, ou melhor, as discussões coletivas havidas pelos

mutirantes que construíam o Conjunto Habitacional Jardim Celeste, no bairro do Ipiranga, em São Paulo, acerca da possibilidade de a apropriação daquelas casas que eles construíam num enorme esforço coletivo viessem a ser do grupo inteiro, da coletividade, propriedade comum e não individual.

Micciarelli ressalta que o direito positivado, ou seja, o conjunto normativo, o conjunto de leis é escasso, ou escasseia a atuação do Estado para a produção de bens coletivos. E é mesmo assim. Embora haja iniciativas progressistas no Brasil que geraram leis avançadas sob esse ponto de vista, tais como o Estatuto da Cidade - Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, e a recente Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, de Regularização Fundiária Urbana, fato concreto é que nenhuma delas pode ser entendida como considerável alteração do *statu quo*, como se fossem leis voltadas para a produção de bens coletivos ou para a apropriação de bens por organizações sociais. Essas citadas leis representam avanço, indubitavelmente, mas não significam mudança estrutural.

Em depoimento dado à pesquisa, a moradora Rosane Maria Bento, da Ocupação Benjamin Constant, afirmou o seguinte:



ROSANE MARIA BENTO – MORADORA OCUPAÇÃO BENJAMIN CONSTANT

Foto: Mably Rocha. Arquivo do pesquisador

“Vai fazer dois anos que eu moro aqui com meu marido. Sou de Minas Gerais, mas moro em São Paulo há muito tempo. Primeiro moramos em outra ocupação que foi desativada. Gosto de viver aqui, é bom. A ocupação mais organizada que tem é essa aqui. Outras ocupações não têm regras, não tem divisão da limpeza. Aqui é muito organizado, tem segurança, não entra qualquer um. Tem regras. Eu acho a mais organizada. Todo mundo que mora aqui trabalha, as crianças vão à escola, é normal, só que é uma ocupação. Tenho quatro filhos e estou esperando o quinto. Moram duas [filhas] comigo, as outras duas já são casadas. Não sei muito bem sobre quem é o dono do prédio. Quando eu cheguei aqui, esse prédio já estava ocupado há uns três anos, então não sei nada sobre isso. A estrutura do prédio é boa, lógico que tem sempre alguma coisa para melhorar. Vendo entre outras ocupações e essa, eu acho essa a melhor, em matéria de limpeza, de regras. Não pode entrar ninguém com bebida. Todos nós participamos das reuniões. Quando tem alguma coisa para arrumar, advogado para pagar... Aí fazemos reuniões. Problema nunca teve, já veio gente da prefeitura só para ver como está, se está arrumado, organizado. Quando eles apontam alguma coisa que precisa arrumar, a gente arruma. Mas sempre que eles vêm, eles falam que está tudo ok. A ocupação é uma solução justa de moradia porque muita gente não tem condição de pagar 400, 500, 1.000 reais num aluguel. E isso é o que ajuda a gente. Se você não tem condições para estar pagando um aluguel alto... A gente vê por aí os aluguéis são bem altos, né? E aqui é uma solução para a gente. Nós dependemos de morar aqui. O que desejamos para o futuro é ganhar o direito de poder continuar aqui. E a melhoria das nossas casas. Tá faltando um Brasil bem melhor. Mais amor, mais compreensão”.

Tem-se aqui um exemplo, colhido de história oral, que deixa muito claro o pensamento da moradora no tocante à não necessidade da presença do poder público para a organização da comunidade em seu local de moradia. Muito pelo contrário, é um exemplo de como pode e de como acontece na prática a organização e organicidade de uma coletividade que tem clareza de seu papel cidadão, ao menos dentro daquele grupo. Novamente voltando a Harvey, ela -a Rosane- descreve *trabalhadores associados com meios de produção em comum, tomando decisões conscientes, portanto não alienadas, de forma plenamente transparente, sem necessidades sociais ditadas pelas relações de dominação capital-trabalho nem intervenções de nenhum poder externo (como o Estado ou o mercado)*.

Claro que se deve ver com parcimônia essa realidade aqui descrita. Nem tudo são flores, obviamente. Mas focando nesse ponto abarcado pelos dois autores citados, esse exemplo dado pela moradora demonstra muito bem a possibilidade de um determinado coletivo de pessoas, que tenham interesses e condições semelhantes, se unirem em torno de um objetivo comum e, em coletividade, conseguir se organizar e fazer valer o seu direito, nesse caso, à moradia.

A rigor, num estado democrático de direito essa necessidade de moradia deveria ser suprida pelo poder público. Ocorre, porém, e isso será demonstrado ao longo deste texto, o Estado democrático de direito, sendo capitaneado pelos interesses econômicos, não necessariamente volta seus interesses à produção de moradia para a baixa renda.

Novamente vale recorrer a Micciarelli, que coloca uma nota de rodapé em seu texto que se coaduna muito bem nesse ponto:

“Enquanto este ensaio estava submetido à revisão de pareceristas, foi aprovado também pelo município de Palermo uma resolução de encaminhamento que ‘inspirada pelo que já ocorreu em Nápoles em referência à gestão de alguns bens, e alinhada com as experiências já colocadas em ação’ reconhece o modelo de uso cívico e coletivo urbano a qual nova instituição que “não prevê formas de atribuição a sujeitos individuais, mas permite a mais sujeitos de compartilhar um bem através de uma declaração de uso inspirada obrigatoriamente nos princípios de autogoverno democrático e de administração direta, segundo uma leitura constitucionalmente orientada pelo art. 43 Cost’. Um primeiro reconhecimento da parte dos ativistas do Montervergini que foram capazes de ativar na cidade “formas de experimentação de gestão compartilhada através de uma assembleia aberta e horizontal onde foi possível iniciar uma discussão pública sobre o tema dos usos cívicos, bem como uma reflexão sobre os princípios de informalidade, horizontalidade, mutualidade, cooperação e inclusividade e sobre os instrumentos de gestão de um bem coletivo”, assim delibera o conselho n.74, de 13 de abril de 2017.”⁴⁹

É uma observação interessante no contexto deste trabalho. Levanta questões como inclusividade, gestão compartilhada e autogoverno. Temas complexos e atuais,

⁴⁹ MICCIARELLI, op. Cit., p. 2

merecedores de desenvolvimento de estudos acadêmicos, aqui registrados para dar vista à discussão colocada sobre a gestão de edifícios pelos próprios ocupantes.

4. Organização de sobra nas Ocupações, organicidade do Movimento

A organização existente nas ocupações é conhecida por quem acompanha esse movimento, e não surpreende o grau de maturidade existente nas discussões e decisões coletivas. Como há um ponto de interesse comum a todos os ocupantes, que é o exercício de seu direito de moradia, ainda que precário, e como ali todos estão vulneráveis diante da fragilidade jurídica das ocupações, há a tendência de que o interesse coletivo se sobreponha ao interesse individual, mesmo tendo determinados assuntos que possam gerar controvérsia, e é natural que seja assim. Via de regra, no entanto, interesse comum é que prevalece. O que se vê é o exercício permanente da democracia participativa, e não apenas contemplativa ou representativa. Essa prática permanente não deixa de ser entremeada por conflitos, pois, como diz Micciarelli, “a democracia antes de ser a solução é ainda um desafio a se resolver”⁵⁰.

Nesse quesito, de participação coletiva nas discussões e nos encaminhamentos a serem adotados, uma Pesquisa encomendada pelo PNUD e coordenada por Nelson Saule Júnior (et. al)⁵¹, feita no Ministério da Justiça e concluída na gestão de Dilma Rousseff, aponta práticas interessantes a serem feitas em política fundiária urbana de interesse social. São elencados os seguintes pontos que deveriam ser considerados para uma boa implementação de política pública:

“- A capacitação dos moradores da comunidade em temas da cidadania e políticas públicas que resultou na participação da elaboração do mapeamento social e do plano de atendimento de suas demandas; e na apropriação de formas de defesa de seus interesses com os gestores e autoridades públicas.

⁵⁰ Ibidem, p. 6.

⁵¹ SAULE, Nelson Júnior; SARNO, Daniela Campos Libório di. Pesquisa sobre soluções alternativas para conflitos fundiários urbanos. Governo Federal, Ministério da Justiça, Secretaria de Reforma do Judiciário - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) - São Paulo/Brasília, julho de 2013, p. 56.

- *A participação da comunidade na elaboração do mapa social e o plano de atendimento das demandas sociais, econômicas, ambientais e culturais;*
- *A organização dos moradores das comunidades em comissões, associações e cooperativas;*
- *A qualificação dos moradores para a realização de projetos sociais e econômicos que foram definidos no plano de atendimento de suas demandas;*
- *A existência de comitês, conselhos formados pelos moradores e representantes do poder público para a gestão de projetos e programas públicos;*
- *A participação e mobilização social dos moradores para os projetos e ações previstas para atenderem suas demandas sejam concretizados”.*

São tópicos que contemplariam o *modus operandi* defendido neste estudo, pois que fundado na efetiva participação popular do início ao fim do processo de produção daquele espaço onde viverão as comunidades carentes. Infelizmente, não é o que ocorre por parte dos órgãos estatais. Nos sete edifícios objetos da pesquisa, bem como nos outros exemplos citados, raramente se viu algo como o sugerido na pesquisa. Uma das causas da não implementação dessa proposta pode ser a descontinuidade de gestão administrativa. Era uma proposta consistente e assertiva, mas que ficou pelo caminho.

Essa dinâmica política, embora natural e sendo parte do jogo democrático, dificulta a implementação de políticas públicas que precisam de perenidade. Neste estudo há um breve histórico das alterações havidas ao longo das últimas décadas na gestão dos recursos destinados à moradia social. São muitas as mudanças, que dificultam ou até comprometem a implementação das políticas públicas de moradia, como aliás de qualquer outro setor cujo aporte e locação de recursos é indispensável.

Longe de querer tecer comparações, pois que são coisas incomparáveis, mas apenas para aproveitar o tema, sabe-se que essa dinâmica política não é encontrada apenas no Estado e seus jogos de poder. Ocorre também nas organizações sociais e, mais especificamente, no movimento de moradia. Não é incomum, ao se estudar o histórico das ocupações de cada prédio, deparar-se com mudança nas siglas que identificam cada uma das organizações.

Em sua dissertação de mestrado junto à FFLCH, com o mesmo tema deste estudo, Roberta Neuhold⁵² faz um breve relato sobre as divergências havidas no movimento de moradia num momento importante da luta. Relata que em 2003, quando houve a decisão do movimento de partir para as ocupações, houve uma divergência relevante quanto a essa estratégia de luta, e o movimento se dividiu. A União do Movimento de Moradia (UMM) se posicionou contrária às ocupações naquele momento, opinando pelo diálogo com o governo, enquanto o Movimento Sem Teto do Centro (MSTC) e o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto da Região Central (MTSTRC), junto com outros grupos menores, partiram para a ação e ocuparam quatro prédios, aglutinando cerca de três mil pessoas, no que ficou conhecida como a terceira megaocupação do centro. Houve ainda uma outra ocupação no mesmo modo, mas promovida pelo Movimento de Moradia Região centro (MMRC), que já era uma dissidência do Movimento de Moradia do Centro (MMC).

Com relação a essa questão, a moradora Mariana Gonçalves, da Ocupação Benjamin Constant, ascensorista da própria Ocupação, 37 anos de idade, fez o seguinte relato:



“Vim morar aqui porque meu marido já fazia parte de movimento. Não é o mesmo [movimento], mas ele já morava em ocupação. Eu nunca tinha conhecido uma ocupação, nem sabia como era, como existia, como funcionava, não sabia nada. Aí eu vim com ele, conversei, comecei a fazer parte do movimento. Através do movimento, eu comecei a participar das reuniões na Av. São João, comecei a ir toda quinta-feira nas reuniões e descobri que ocupação era uma coisa séria. Vi que aquilo não era

⁵² NEUHOLD. Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo, pp. 62-64.

brincadeira, que as pessoas não moravam só porque não tinham condições de pagar uma moradia. Eles moravam porque realmente acreditavam num sonho. No sonho de conquistar a moradia. Aí eu comecei a entender as coisas, participar mais. A gente aqui é super organizado, a gente tem elevador, que funciona. Eu e um outro rapaz somos os ascensoristas. A portaria é 24 horas, são três pessoas que trabalham, em três turnos. Temos a coordenadora que nos ajuda a nos organizar a respeito das contas. [...]

Eu não sabia de nada disso, eu conheci através do meu marido. Ele faz parte de um movimento. Acho que não pode falar qual é a sigla [grifo nosso]. Aqui moramos eu, meu marido e minhas duas filhas. Eu acho que aqui tem possibilidade, se a gente se unir, de virar moradia. Porém, é muito difícil porque é na área central. Pela nossa organização, eu já vi casos de pessoas conseguirem que a ocupação virasse moradia mesmo. Essa é minha casa, tem 52 metros quadrados. Tem condições sim de virar moradia. Mas depende muito da burocracia. Estamos tentando regularizar a luz, a advogada ainda não deu uma resposta.”

Em 2004 outra megaocupação ocorreu, liderada pelos mesmos movimentos descritos acima: o Movimento Sem Teto do Centro (MSTC) e o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto da Região Central (MTSTRC). Como, naquele momento, o rompimento com a UMM já era definitivo, esses grupos se aliaram àqueles outros grupos menores, que também tinham a ocupação como estratégia de luta, e fundaram a Frente de Luta por Moradia (FLM).

Pesquisa feita por Jeroen Stevens, Bruno De Meulder e Nadia Somekh⁵³ fez o seguinte relato sobre os agrupamentos atuantes na luta por moradia no centro da cidade de São Paulo:

“Nesse sentido, de alguma forma inverte a atitude mais comum à ‘participação’ nos discursos e práticas do urbanismo. Em vez de convidar grupos sociais para participar de

⁵³ STEVENS, Jeroen et al. Ocupações no centro da cidade de São Paulo. Um urbanismo emergente? Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.230/7472>>. Acesso em: 30 mai. 2020.

projetos, a pesquisa vai para o campo e procura participar de movimentos existentes para assim aprender com eles.

É um processo mais amplo de urbanismo, que busca aprendizagem mútua entre movimentos urbanos e projetos de desenvolvimento urbano. O Movimento Sem Teto do Centro– MSTC e a Frente de Luta por Moradia – FLM foram parceiros-chave engajados localmente. Além de uma multiplicidade de outros movimentos de moradia como a União dos Movimentos de Moradia – UMM, o Movimento de Moradia Para Todos – MMPT, a União das Lutas dos Cortiços e Moradia – ULCM, o Movimento de Moradia do Centro – MMC, o Movimento Sem Teto de Reforma Urbana – MSTRU, Movimento de Moradia do Centro da Região – MMCR, a Terra Nossa Gente – TNG, o Movimento Sem Teto da Região Norte – MSTRN, o Movimento de Moradia de Lutar e Vencer – MMLV, o Movimento de Moradia e Luta por Justiça – MMLJ, o Fommaesp, Movimento Sem Teto Leste 1 – MST Leste 1, Movimento dos Trabalhadores Sem Teto – MTST e Una Heliópolis. Os movimentos artísticos envolvidos incluem o Teatro Oficina, o Ouvidor 63, o Terreiro Coreográfico, a Vai Vai e a Casa Amarela. Os movimentos sociais como a Associação Novolhar, a Sasf Bixiga, o Apoio e a Associação Achiropita e o Centro de Direitos Humanos Gaspar Garcia têm papel fundamental no desenvolvimento do projeto. Também participaram os coletivos de jornalismo e fotografia RUA Foto, Jornalistas Livres, e o Fractures coletivo de fotografia.”

Não é o foco deste estudo discorrer sobre essas questões atinentes à organização do movimento de moradia e suas vicissitudes. Cada agrupamento tem as suas razões de como agir, e todas devem ser, e o são por parte desse pesquisador, muito respeitadas. Afinal, integram o movimento social de lutas, enfrentam com coragem e destemor as agruras impostas pelos regimes de economia de mercado e os autoritários, se veem às voltas com mudanças quase que anuais de políticas de moradia de interesse social, e suas lideranças ainda têm que criar condições para sobreviver e sustentar suas famílias. Então, todo respeito é mais do que devido e justo. O que consta neste texto a esse respeito tem o intuito apenas de ilustrar que a luta do movimento de moradia é árdua e difícil, pois além de lidar com as questões governamentais e políticas numa macro escala, também têm que lidar com as questões de sua organização interna, tomando o

cuidado de procurar manter a unidade naquilo que puder ser o foco comum a todos os agrupamentos.

Nelson da Cruz Souza, liderança da Ocupação Mauá, já citado anteriormente, opina dessa forma sobre essa questão:

“Aqui tem três movimentos. Os três movimentos que estão aqui hoje já tinham uma amizade antes de se dar essa ocupação. Aí se fortaleceu quando fomos chamados para juntos fazer essa festa aqui. E aí a nossa amizade se multiplicou, se renovou ainda mais o laço de amizade. E é por isso que tem dado certo os três movimentos. Eu acredito que outra ocupação com três movimentos não vai acontecer mais. Pelo menos da minha parte eu acho que não vai acontecer mais. Porque cada um tem uma ideologia, e cada um deve tocar sua ideologia só. Os três movimentos são: MMRC, Movimento de Moradia da Região do Centro, o MMLJ, Movimento de Moradia na Luta por Justiça e a ASTC, Associação dos Sem-Teto do Centro de São Paulo”.

Harvey faz essa observação sobre a organicidade dos movimentos de ocupação:

“O que eu ouço das pessoas, nos EUA, depois do movimento Ocupar Wall Street, é que o debate segue, mas há uma incógnita sobre o próximo passo político. Há movimentos de ocupação por todo o país, fala-se inclusive de uma convenção reunindo todos os movimentos de ocupação. Mas, para isso, terão que solucionar uma gama de problemas complicados, como tratar daquilo que eu chamo de “fetichismo das formas organizativas”. Há uma obsessão quanto a tudo ser “horizontal”, tudo deve ser “autônomo”, você não pode ter nenhuma estrutura hierárquica. Isso me parece reduzir o poder do movimento. Sobre essa insistência na “horizontalidade”, já brinquei com um amigo: eu também gosto de ficar deitado, mas de vez em quando é preciso ficar em pé para enfrentar as situações. O mesmo se aplica aos movimentos. Se não conseguirmos lidar com isso, não iremos a lugar nenhum”.⁵⁴

É uma questão a ser debatida, mas não neste estudo, e preferencialmente pelo próprio movimento social. Há, de qualquer modo, muitas e expressivas conquistas

⁵⁴ IPEA - Revista Desafios do Desenvolvimento. Entrevista. Ano 9, Edição 71, de 08/05/2012, Brasília/DF, 2012, p. s/numeração.

resultantes da luta popular pela moradia. Algumas vezes a mobilização popular resultou na eleição de governantes que tinham em sua plataforma o desenvolvimento de políticas públicas construídas junto com os movimentos sociais, o que possibilitou atuação conjunta com o Poder público.

Em outras vezes a conquista se deu na base na raça mesmo, desafiando os poderes constituídos, ocupando, partindo para a ação prática sem temor e sem conchavos, fazendo os governantes cederem e aceitarem as reivindicações, como é o caso da ‘Ocupação Povo sem Medo’, ocorrida em São Bernardo do Campo no ano de 2017.

5. Ocupar sem acanhamento

No presente estudo supõe-se como situação mais adequada para se encontrar soluções ao problema da carência habitacional, a efetiva ação por parte dos movimentos de moradia com a ocupação desses edifícios abandonados e a implantação de gestão compartilhada entre os moradores. Após a consolidação da ocupação pode-se partir para tentativas de conciliação com os proprietários dos imóveis, sejam particulares ou públicos, visando passar aos ocupantes a propriedade jurídica do bem. Os instrumentos jurídicos já existentes podem ser muito úteis.

A disseminação desse tipo de ocupação e de autogestão tende a ter ressonância e ir ganhando território e apoio. É verdade que, na medida em que esse tipo de gestão vá apresentando resultados exitosos, os agentes públicos venham a fazer um movimento de aproximação aos gestores sociais desses condomínios comunitários. Tal movimento pode se dar por interesses meramente políticos – especialmente em períodos eleitorais – mas também por interesses tributários ou mercadológicos.

O poder público talvez se aproxime para recolher tributos. Talvez faça visitas e cadastramentos dos moradores, identifique pessoa por pessoa e a condição econômica de todas elas, se trabalham ou não, se com ou sem vínculo empregatício, quantos aparelhos eletrônicos têm, eletrodomésticos e que tais. Concluirá o trabalho formatando uma planilha socioeconômica de cada uma das famílias e do empreendimento como um todo. Com tais dados em mãos, bastará apenas o enquadramento nas caracterizações tributárias necessárias e terá início a imposição de pagar impostos e taxas.

Já o ‘mercado’ fará talvez movimento parecido, mas com outros interesses. Uma breve e rasa análise sobre o local demonstrará que aquele imóvel sofreu expressiva valorização imobiliária. O que era antes um edifício vazio, abandonado, com sua fachada toda pixada, vidros quebrados, infiltrações visíveis, fiação elétrica exposta e com gatos para todo lado, goteiras, rachaduras e real risco de ruína, pode passar para outro status completamente diferente. As fachadas pintadas, as instalações elétricas e hidráulicas refeitas, áreas comuns sempre limpas, vidros inteiros, esquadrias funcionando, porteiros de plantão. Ou seja, o imóvel, antes desvalorizado, passa a ser valorizado graças ao esforço coletivo dos moradores, e agora agrada ao mercado imobiliário. E esse mercado imobiliário não hesitará em fazer ofertas tentadoras para aquisição do edifício inteiro, a fim de colocá-lo novamente no mercado de alienações.

Obviamente que os problemas existentes para a manutenção e administração de um prédio ou de um conjunto habitacional também ocorrem numa autogestão. Problemas sempre vão existir, mas na medida em que a gestão para resolvê-los se dê de forma coletiva, a tendência é minorá-los. Com a apresentação do problema e a sua franca discussão compartilhada e coletiva, podem ser encontradas soluções mais adequadas ao interesse coletivo. É o que ocorre nas ocupações estudadas.

Relata Franco Alex Ortiz, artista circense argentino que mora na Ocupação dos Artistas, na Rua do Ouvidor:



Franco Alex Ortiz, 22 anos, artista circense, argentino, morador da Ocupação dos Artistas.

Foto: Anahi Martinho. Acervo do pesquisador.

“Quando a galera chegou, eles tiraram duas toneladas de lixo aqui do prédio. A ocupação anterior tinha modificado algumas estruturas, tinha feito umas paredes, quebrou outras. Mas a gente fez um encanamento por fora, o encanamento antigo era de cobre, dos anos 1940, estava todo fodido, não funciona há décadas. Aí fizemos um encanamento novo pelo lado de fora. Ano passado caiu aquele edifício aqui no centro e aí a Prefeitura fez uma comissão para ir nas ocupações. Eles vieram aqui e a gente deu uma melhorada. O que eles queriam era que não tivesse muita madeira, cortina, tecido, essas coisas. E pediram para colocar umas canaletas porque às vezes tinha uns fiozinhos soltos. Como é uma ocupação artística, quem vem pra cá já não é mais criança, são pessoas mais velhas. Nessas outras ocupações que têm famílias, muitas crianças, tudo é perigoso. Janelas, grades, elas podem cair, e eles acumulam muita coisa, muitos móveis. Acho que a gente por ser artista é mais desapegado, tem cadeiras, equipamentos e pronto. Não tem aquele monte de fio, televisão”.

6. Criminalização do movimento de moradia

Enquanto a luta por moradia toma corpo na cidade, enquanto centenas de famílias vivem essa batalha morando nas ocupações do centro de São Paulo, os órgãos de repressão da estrutura estatal criminalizam os movimentos sociais de luta por moradia. No mesmo momento em que pessoas que vivem nas ocupações eram entrevistadas nesta pesquisa, a polícia de São Paulo levava para a cadeia lideranças do movimento de moradia da cidade, acusando-as formalmente de associação criminosa, extorsão e interferência nas investigações, acusações tipificadas no Código Penal brasileiro.

O mote para essas prisões foi a tragédia ocorrida no dia 1º de maio de 2018 referida no início deste texto, o incêndio e queda do Edifício Wilton Paes de Almeida, no centro de São Paulo, conhecido como Torre de Vidro.

A imprensa⁵⁵ noticiou que o juiz que cuida do caso, Marco Antônio Martins Vargas decretou a prisão de 9 lideranças do movimento de moradia, das quais 4 já

⁵⁵ Jornal GGN, edição de 24/06/2019 e Portal G1 Globo.com, mesma data. Disponíveis em: <<https://jornalgnn.com.br/noticia/a-prisao-arbitraria-de-liderancas-de-movimentos-de-moradia-em-sp/>> e

havam sido localizadas e levadas para o Departamento Estadual de Investigações Criminais- DEIC, na data de 23 de junho de 2019. Foram elas: Edinalva Silva Pereira, do Movimento Moradia para Todos; Sidney Ferreira da Silva, do Movimento dos Sem teto do Centro; Janice ‘Preta’ Ferreira da Silva, do Movimento dos Sem Teto do Centro; e Angélica dos Santos Lima, do Movimento Moradia para Todos.

Necessário destacar que desses presos, dois deles (Sidnei e Preta) são filhos de uma das principais líderes do movimento de moradia de São Paulo, Carmen da Silva Ferreira. Carmen já havia sido processada pelas mesmas acusações, mas em fevereiro de 2019 foi absolvida pelo juiz Marcos Vieira de Moraes, da 26ª Vara Criminal de São Paulo, que tomou tal decisão por considerar - e escrever isso na sentença - que as provas eram ‘conflitantes e insuficientes’. As inúmeras notas fiscais e atas de assembleia de moradores que foram juntadas ao processo ajudaram a provar que os valores arrecadados dos ocupantes eram destinados ao custeamento da manutenção do edifício, ao pagamento dos salários dos porteiros, despesas ordinárias e que tais. Aliás, exatamente igual ao que ocorre em todo edifício situado nos bairros mais nobres da capital paulista. Paga-se a taxa condominial para se fazer frente às despesas correntes, garantindo o bem-estar daquela coletividade. Isso é normal em qualquer lugar, mas nas ocupações essa prática é taxada de ilícita.

A clara arbitrariedade gerou fortes reações. Vários artistas e lideranças foram para a frente do DEIC – Departamento Estadual de Investigações Criminais- em sinal de protesto e para manifestar seu apoio àquelas pessoas, que optaram pela luta. A cantora Ana Cañas foi uma delas. E foi precisa nas palavras que proferiu, na mesma matéria jornalística citada acima:

“Entendemos que essa é uma prisão política com a intenção de criminalizar o movimento de moradia. Estive com a Preta que está detida. É um momento delicado. Conheço profundamente essas pessoas. A denúncia de extorsão é impossível. Estamos aqui para prestar apoio contra a criminalização. O governador (João Dória) já disse que quer criminalizar os movimentos sociais. Então, queremos somar na luta por direitos”.

Na mesma linha opinou a cantora Maria Gadú:

“Conhecemos a ocupação (Nove de Julho) há muito tempo, colaboramos na ideia de construir um centro cultural na ocupação, para proporcionar acesso à cultura e educação. Eles têm aulas, bibliotecas, cursos de inglês, espanhol. Eles têm almoços, festas, cinema, ações de dentistas. A Carmen supercontrola a parte da saúde. Estamos lá como aliados, acreditamos na idoneidade dessas pessoas”.



OCUPAÇÃO NOVE DE JULHO – VISTA INTERNA

Foto: Eleonora Mascia

Disponível em: <<http://www.fna.org.br/2019/08/06/ocupacao-9-de-julho-palco-de-lutas-pelo-direito-a-moradia-abre-suas-portas-para-mobilizacao-da-sociedade/>>. Acesso em: 20 ago. 2019.

A acusação criminal que se faz contra as lideranças é de que elas cobram taxas dos moradores das ocupações, e isso caracterizaria crime de extorsão, pois elas ‘obrigariam’ as pessoas a pagar ou teriam que sair da ocupação. Isso é curioso, para não dizer escabroso. Nos edifícios formais, regidos pelas normas legais e controlados pelos ‘órgãos competentes’, o condômino que não pagar as taxas condominiais sofre severas sanções: se for apenas inquilino, será obrigado a desocupar o apartamento, e continuará respondendo pela dívida, inclusive com bens pessoais e familiares; se for o proprietário do imóvel, sofrerá processo judicial que poderá aniquilar com seu direito de propriedade, vendo seu apartamento ser leiloado e repassado legalmente para quem der o maior lance. O valor arrecadado no leilão abaterá o montante da dívida, mas se for

insuficiente para saldar a totalidade, a pessoa perderá o imóvel e ainda continuará respondendo pelo restante da dívida. Isso tudo feito dentro da lei.

No entanto, se se tratar de uma ocupação, daí o ideário passa a ser outro, pois cobrar ‘taxas condominiais’ vira crime; aplicar sanções a quem não as paga caracteriza extorsão e associação criminosa. E essas práticas ‘ilícitas’ justificam a prisão de quem as comete.

Não é nada comum ver notícias na imprensa de que síndicos de edifícios de alto padrão tenham sido presos por se locupletarem ao saberem que determinado apartamento irá a leilão e, ato contínuo, se associarem a outro oportunista de plantão para adquirirem o imóvel no leilão oferecendo um preço vil. Adquirem o apartamento e, em seguida, o colocam à venda pelo preço de mercado. Note-se que o cabeça da empreitada é o síndico, que detém as informações, e ele se associa a algum pilantra profissional para darem o golpe do leilão. Mas o fazem segundo a lei. Ou seja, é golpe lícito, por assim dizer. Curiosamente, nesses casos o síndico não é acusado de ter praticado o crime de extorsão e muito menos de ter feito associação criminosa.

A criminalização dos movimentos sociais de moradia sim é que deveria ser visto como um ato ilícito. A luta perpetrada pelos movimentos tem justificativas de fundo que impulsionam a estratégia de luta por meio da ocupação, é uma luta legítima, sem que se possa acreditar que alguma liderança esteja ali para se locupletar com a dificuldade alheia e comum a todas aquelas pessoas.

Essa criminalização do movimento social preocupa e assusta os militantes. *“Quando houve o desabamento do Wilton Paes de Almeida, o pessoal começou a discriminar. Acharam que todos os movimentos eram desorganizados, mas não. Somos cadastrados no Ministério. Nosso movimento é organizado. Quando esse prédio caiu, percebemos que tem muitas pessoas que acham que não temos direito a ficar no centro. Acham que as pessoas de baixa renda não podem ter acesso à moradia no centro. Tem muita discriminação”*, afirma a síndica do Edifício Dandara, localizado na Avenida Ipiranga, centro de São Paulo, Marli Baffini.⁵⁶

⁵⁶ Disponível em: <<https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2018/12/parcerias-de-sucesso-entre-poder-publico-e-movimento-social-viram-documentario/>>. Acesso em: 22 mai. 2020.

Faz-se necessário ressaltar uma distinção importante, especialmente por ela se referir ao caso da Torre de Vidro. Os parágrafos acima dizem respeito às práticas dos movimentos sociais de moradia organizados, grupos que militam nos movimentos sociais, que se organizam, discutem e se formam politicamente, têm estrutura orgânica e atuam dentro de critérios e parâmetros previamente discutidos e deliberados entre os participantes.

No caso da Torre de Vidro a situação não era exatamente essa. Ali não havia a presença desses movimentos sociais organizados. O prédio era administrado por pessoas que não pertenciam a esses grupos congregados no movimento de moradia. Há de fato alguns edifícios que foram ‘tomados’ por pessoas que têm como objetivo auferir renda por meio de cobrança pelo uso de espaços internos, sem que isso se reverta de forma alguma para a manutenção e gastos do prédio. Existem sim os que exploram a carência alheia, agem com violência, não respeitam os moradores, e praticam atos ilícitos. Mas não é nem de longe o caso dos edifícios ocupados por movimentos organizados, sejam eles quais forem. Os organismos estatais pegam um caso como esse e o generaliza, dolosamente, para denigrir a imagem dos movimentos sociais. Matéria feita pelo jornalista Felipe Souza, da BBC Brasil, que visitou a Torre de Vidro um ano antes de ruir, traz relato importante que comprova a situação daquela ocupação, que corrobora com a afirmação de não se tratar de uma ocupação feita por movimento social de moradia. Eis trechos do relato do repórter⁵⁷:

“A visita fazia parte da produção de uma reportagem para o jornal sobre ocupações que cobravam aluguel dos sem-teto. Na época, os moradores relataram que pagavam entre R\$ 150 e R\$ 200. Um cartaz colado na portaria de uma das maiores ocupações verticais da cidade deixava claro que atrasos não seriam perdoados: “Senhores moradores, precisamos acertar a contribuição até o dia 25/08/2015. Caso contrário, iremos pedir para deixar o espaço”.

“Moradores diziam que, em caso de atraso do aluguel, eles sofriam sanções, como corte de água e luz. Caso o pagamento não fosse feito por dois meses consecutivos, a família era expulsa.

⁵⁷ Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43983807>>. Acesso em: 3 mai. 2018.



Corredor interno do Edifício Wilton Paes de Almeida, a Torre de Vidro.

Fotografia: FELIPE SOUZA. Image caption. Disponível em:
 <<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43983807>>. Acesso em: 03 mai. 2018.

OBS: o número 1533 simboliza PCC. São as letras do alfabeto na ordem numérica, antes da introdução das letras K, W e Y. A 15ª era a letra P, seguida duas vezes da letra C, a letra número 3. Esta foto é do interior da Torre de Vidro.

“Ao subir todos os andares do edifício, era possível observar que alguns deles estavam tomados por lixo produzido pelos moradores e entulho deixado durante a desocupação dos escritórios que funcionavam no local. Havia roupas, preservativos, seringas, embalagens plásticas e muitos móveis amontoados. O forro do teto estava destruído, e havia vazamentos nas tubulações de água. Boa parte das paredes e janelas do imóvel tinha pichações.

“A grande maioria dos apartamentos não tinha pia, armário ou fogão. Eles consistiam em apenas um quadrado com paredes de madeirite. Cada piso era habitado por mais de dez famílias e tinha uma rotatividade alta. ‘As pessoas não pagam ou fazem muita bagunça, e a gente pede para que elas saiam’, disse na época uma das administradoras do local. Quase todos os banheiros da ocupação estavam alagados, com o vaso

sanitário entupido e com as paredes mofadas. Os moradores relataram que ratos, baratas e aranhas eram vistos com frequência.



Corredor interno do Edifício Wilton Paes de Almeida, a Torre de Vidro.

Fotografia: FELIPE SOUZA. Image caption. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43983807>>. Acesso em: 03 mai. 2018.

“A fiação de todo o prédio ficava exposta e tinha diversas emendas, devido às ligações clandestinas feitas pelos moradores. Eles disseram que a energia que abastecia o edifício era desviada de semáforos da região.

“Havia tantos moradores no prédio que alguns aproveitavam para oferecer serviços, como cabeleireiro, manicure e venda de alimentos, como geladinho e marmitex. Entre os moradores, havia taxistas, vendedores, garotas de programa e motoboys. Entre os motivos para viver no local, eles citavam a proximidade com o centro, já que grande parte morava na periferia e demorava até duas horas para chegar ao trabalho.

“Mas todos tinham o mesmo sonho de conseguir uma moradia popular. Por isso, participavam mensalmente de reuniões internas e com representantes da prefeitura - alguns, durante anos. Ninguém sabia quando nem se realmente conseguiriam uma casa, mas insistiam naquela que era tida como a única forma de conseguir um teto”.

Esse relato não tem o objetivo de minorar a relevância daquela ocupação, de forma alguma. O intuito é tão somente demonstrar que o viés que os órgãos de segurança e repressão deram para o caso da prisão das lideranças da Ocupação 9 de Julho não corresponde à verdade dos fatos. É uma interpretação maldosa da realidade, um desvirtuamento, como se vê por esse relato jornalístico, pelo qual se nota que são visíveis as diferenças de atuação e engajamento entre os movimentos sociais de moradia que usam a ocupação como estratégia da luta, e os grupos de pessoas que usam a ocupação para outros fins. De qualquer forma, o mesmo sonho de ter sua moradia era vivido pelos moradores da Torre de Vidro, que inclusive participavam de reuniões com o objetivo de virem a integrar algum movimento de moradia. Todos lutam pelo mesmo sonho, cada um da forma que pode e nas condições possíveis no momento.

Ocorre, todavia, que na operação policial que resultou na prisão das lideranças acima descritas, não se buscavam os exploradores do Edifício Wilton Paes de Almeida, tanto é que nenhum daqueles foi preso, e já são conhecidos pelas autoridades. Prendeuse gente do movimento de moradia, que nenhuma relação tinha nem mantinha com a Torre de Vidro. Utilizou-se daquela tragédia para justificar a perseguição a militantes da luta popular. Por isso se trata de prisão francamente ilegal e arbitrária, sem qualquer embasamento na veracidade dos fatos.

PARTE 2

7. Notas sobre Sistema de Financiamento para Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil

Em outro capítulo foram vistas, ainda que de relance, algumas ações que tiveram como base a participação popular e que foram exitosas e efetivas na construção de moradias de interesse social. Em todas aquelas ações as pessoas até hoje vivem naquelas casas. Um desses exemplos exitosos foram os mutirões feitos na cidade de São Paulo. Muito se questionou sobre o programa de mutirões implantado pela Prefeita Luíza Erundina na cidade de São Paulo entre 1988-1992, questionamentos, inclusive, à questão orçamentária. Foi um programa arrojado e inédito, coordenado pela Prof^a Ermínia Maricato, então Secretária de Habitação da Prefeitura, e pelo Prof. Nabil Bonduki, Superintendente de Habitação Popular – HABI. O orçamento destinado a cada um dos mutirões, além dos recursos para o material de construção, naturalmente, previa verba para a contratação de escritórios de assessoria técnica, que eram responsáveis pelo projeto arquitetônico, cronograma físico-financeiro das obras, detalhamento técnico de estrutura e infraestrutura das casas e do conjunto urbano, dos contratos com fornecedores e todas as questões atinentes a uma obra de grande porte como aquela. Eram escritórios técnicos multidisciplinares, compostos por arquitetos, engenheiros, advogados, assistentes sociais, historiadores, geógrafos e outros profissionais, que davam o suporte para que os mutirões tivessem êxito.

A eleição para a sucessão da Luíza Erundina frente à Prefeitura, teve resultado desastroso para os movimentos sociais, pois foi vencida pelo adversário do projeto popular, Paulo Maluf. Passadas apenas duas semanas dessa nova gestão, o Prefeito determinou a interrupção de todo o programa de mutirões, com corte abrupto dos recursos, e mandou fazer auditoria nos contratos para tentar encontrar desvios de verbas públicas, que teriam sido feitos utilizando os escritórios de assessoria técnica. O Tribunal de Contas do Município se empenhou na busca por irregularidades, mas nada encontrou, a não ser falta de detalhamento em planilhas, pequenos erros contábeis que foram prontamente corrigidos. Mesmo sem comprovar o que supunha, o Prefeito acabou com o Programa. Os mutirões que estavam em fase final se esforçaram e encontraram meios próprios para concluir as casas. Acabou aquele programa, e em seu lugar o Prefeito inventou e implantou o Projeto Cingapura.

Supostamente inspirado na experiência realizada na República de Singapura nos anos 60, em que altos prédios foram construídos para abrigar pessoas de diferentes origens, mesclando a população e ofertando moradia a todos, em São Paulo o projeto não guardava nenhuma semelhança com o original, nem mesmo na grafia correta. Naquele país o projeto foi feito para atender à população com um todo, e os apartamentos passavam a ser propriedade de cada uma das famílias contempladas. Aqui, os prédios eram mal concebidos, mal construídos, fonte de enriquecimento ilícito por parte dos agentes públicos e privados, e a propriedade dos apartamentos aos beneficiários jamais integrou o programa.

Em lugar de mutirões, a Prefeitura colocou construtoras. Em lugar de bons projetos arquitetônicos e urbanísticos, foram erguidos horrendos prédios com material construtivo de péssima qualidade. E em lugar de visibilidade, os prédios construídos funcionavam como verdadeiros tapumes, já que eram edificadas na frente das favelas, escondendo-as no fundo, tapando a visão de quem passava pela rua frontal. Além disso, os moradores dessas favelas ‘escondidas’ não eram a demanda que seria contemplada nesses novos prédios, cujas unidades habitacionais eram destinadas a moradores de outros locais, especialmente os deslocados para permitir a construção de novas avenidas de fundo de vale pela cidade.



Vista de um dos Conjuntos Cingapura na cidade de São Paulo.

Fonte: Marketing e Publicidade Imobiliária. Disponível em: <<https://publicidadeimobiliaria.com/projeto-cingapura-moradia-em-sao-paulo/>>. Acesso em: 03 jun. 2020.

Relata Luiz Eduardo Peixoto, em artigo intitulado ‘De Singapura a Cingapura: um conto de dois modelos habitacionais’⁵⁸, que *“parte dos conjuntos entregues pela administração de Maluf foi erigida em áreas de ocupação ilegal, seja por contaminação do solo, seja por estarem dentro de áreas de proteção, ou classificadas como inadequadas para habitar. Isto invalidou uma quantia significativa dos títulos concedidos pela prefeitura paulistana — que, na época, não foram inteiramente homologados, sujeitos a um período mínimo de pagamento das módicas parcelas — e geraria frustração e incerteza enormes nos ‘beneficiários’. Menos de uma década depois da conclusão dos primeiros projetos, as primeiras solicitações de despejo seriam catalogadas”*.

Vê-se, com essa informação, a despreocupação da Prefeitura com a regularidade dos imóveis entregues à população de baixa renda. Esse projeto Cingapura foi um retumbante fracasso em matéria de política habitacional de interesse social. Além dos problemas já relatados – baixa qualidade construtiva, baixa qualidade arquitetônica, falta de embasamento legal- ainda teve a pior das mazelas. Não contou com nenhuma participação popular, nem em sua formatação, muito menos na definição da demanda a ser atendida e a forma de como seria atendida, sendo que o mais adequado seria cruzar a demanda atendida com remoções de moradores em áreas de risco.

Ademais, como já dito, os prédios foram erguidos na frente das favelas, propositalmente para esconder os barracos no fundo dos terrenos, dando uma aparência para os desavisados que passassem pelas avenidas de que nada existia atrás daqueles prédios novos, como se a habitação social paulistana fosse uma bela vista.

⁵⁸ PEIXOTO, De Singapura a Cingapura: um conto de dois modelos habitacionais.



Os prédios do Projeto Cingapura sendo erguidos e, nos fundos, os barracos da favela, que permaneceram. Cingapura IV - Heliópolis - São Paulo / SP.

Fonte: OAS Engenharia. Disponível em: <<http://www.oas.com/oas-com/oas-engenharia/realizacoes/infraestrutura/areas-subnormais-favelas/cingapura-iv-heliopolis/>>. Acesso em: 03 jun. 2020.

Voltando para a questão atinente ao financiamento da construção de moradias sociais, o capital imobiliário se impôs a todas as eventuais premissas de efetivação de políticas públicas de moradia popular que valessem tal denominação. A Prefeitura de São Paulo extinguiu os mutirões e implantou uma política baseada no mercado imobiliário. Passou para as construtoras os recursos antes direcionados aos mutirões. Dessa forma o mercado imobiliário foi reativado com a grande monta de recursos públicos que entrou em circulação, voltando à forma tradicional de se edificar moradias populares por intermédio das grandes incorporadoras imobiliárias.

Por esse modelo, financia-se a construção e, ato contínuo, financia-se a aquisição do produto moradia. Para essa equação ser viável, é necessário que existam garantias financeiras que façam a roda girar, sem interrupções. O financiamento para a aquisição do produto moradia, portanto, só se torna viável àquelas pessoas que dispõem de condições materiais de garantir o retorno financeiro do montante tomado emprestado para a compra do imóvel. Exclui-se, dessa forma, a população de baixa renda, ou que não tenha renda comprovada. Para a engrenagem funcionar perfeitamente, é preciso que

a rotação de capital ocorra de forma ágil, o financiamento para as incorporadoras aconteça, elas construam os edifícios rapidamente, e as vendas das unidades habitacionais se deem concomitante à construção, pois assim o retorno do capital investido nas duas frentes já vai sendo arrecadado.

David Harvey alerta em seu livro ‘A loucura da razão econômica’, que “*O capital se perde e se desvaloriza se não estiver continuamente em movimento. O tempo necessário para levar o produto ao mercado e fechar uma venda é tempo perdido, e tempo é dinheiro*”⁵⁹.

Em matéria publicada no portal do jornal O Estado de São Paulo, sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, programa do Governo Federal que teve início no ano de 2009, criado pela Lei nº 11.977, o ativista e coordenador do MTST, Guilherme Boulos, afirma que “*as moradias destinadas às famílias das chamadas faixas 2 e 3 (que ganham até R\$ 9.000,00) não podem ser classificadas como programa social, mas como financiamento imobiliário. A faixa 1 – liquidada pelo presidente Temer – atende a famílias que ganham menos que três salários mínimos, correspondente a quase 80% do déficit habitacional brasileiro*”.⁶⁰

⁵⁹ HARVEY, David, A loucura da razão econômica, 2018, p. 45.

⁶⁰ Jornal O Estado de São Paulo. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral-70002149689>>. Acesso em: 15 jan. 2018.



JOANA, liderança do MTST responsável local pela Ocupação Povo Sem Medo.

Disponível em: <<https://img.youtube.com/vi/5QC3zbSkkO8/hqdefault.jpg>>. Acesso em: 5 jan. 2018.

Esse dado passado por ele é relevante: 80% do déficit habitacional é formado pelas famílias cuja faixa de renda é de menos de 3 salários mínimos. “*Estima-se, de acordo com os dados extraídos do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (Habisp/abril 2016), que 445.112 domicílios estejam em favelas e 385.080 em loteamentos irregulares. Por isso, o enfrentamento da precariedade habitacional, em todas as suas facetas, deve ser, pela urgência, a prioridade da política habitacional do município*”.⁶¹ É notável que a grande demanda por moradia social se encontre nessa faixa de renda, que foi sumariamente cortada pelo Governo Temer, no ano de 2018. Ele acabou com essa faixa de atendimento. A melhor forma de atender a essa demanda seria por meio do Programa chamado ‘Minha Casa Minha Vida – Entidades’, modalidade pela qual as construções e a demanda são feitas pela entidade do movimento de moradia selecionada em Editais públicos.

Mas mesmo nos governos Lula e Dilma (2002-2016) a quantia de recursos

⁶¹ Plano Municipal de Habitação da Cidade de São Paulo, p. 4. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2020.

destinados a essa modalidade foi pífia: “dos 294,5 bilhões de reais colocados no programa de 2009 a 2016, 98,5% dos financiamentos destinaram-se a construtoras e empreiteiras e apenas ridículos 1,5% foram para entidades de luta pela moradia”, critica o Arquiteto Washington Fajardo.⁶² O Arquiteto ainda tece mais críticas quanto ao modelo adotado para o enfrentamento da carência de moradias:

“O jeito mais errado de resolver é dizer que caberá somente ao Estado a produção habitacional. O Minha Casa Minha Vida foi tempo do país jogado fora. E recursos. A tipologia recorrente são condomínios fechados, antítese de urbanidade. Os edifícios são mal construídos e mal projetados, resumindo, são feios. Sem design. Isso implica em acelerada depreciação dessas casas. Estimulou-se a propriedade privada e nenhuma solução de locação subsidiada, como há em todas as cidades mais competitivas do mundo”, continua o arquiteto Fajardo.

Segundo dados divulgados pelo então Secretário Municipal de Habitação de São Paulo, Fernando Chucre⁶³, a cidade tem déficit habitacional de 369 mil moradias, números que divergem um pouco dos constantes no Plano Municipal de Habitação, mas cuja grandeza se sobressai em qualquer das hipóteses. A Prefeitura afirma que o déficit para o ano de 2021 é de 325 mil moradias, enquanto para a ABRAINC- Associação Brasileira das Incorporadoras, esse número chega a 625 mil⁶⁴.

Entre os anos de 2009 e 2016, para a Faixa 1, destinada àquelas famílias que ganham de zero salário até R\$ 1.800,00 de renda mensal, foram entregues 20 mil unidades habitacionais na cidade, ou seja, apenas 5,4% da demanda estimada pela Prefeitura. E isso sem que se leve em conta o fato de que se trata de um programa não de enfrentamento à falta de moradia de interesse social na cidade, mas sim de um programa de financiamento habitacional pelo qual os adquirentes terão que pagar, ainda que integrem a Faixa de Renda Zero. Com isso a demanda social mais carente, que não consegue comprovar renda, deixa de

⁶² FAJARDO, Washington. Matéria intitulada ‘Sistema Único de Habitação’, publicada no site do CAU – Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo, de entrevista dada ao jornal O Globo em 13/01/2018. Disponível em: <<https://caubr.gov.br/sistema-unico-de-habitacao-artigo-de-washington-fajardo/>>. Acesso em: 15 jan. 2018.

⁶³ Jornal Folha de São Paulo, edição de 19/01/2018, seção Opinião. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/opiniao/2018/01/1951292-perspectivas-da-habitacao.shtml?loggedpaywall>>. Acesso em: 19 jan. 2018.

⁶⁴ Disponível em: www.abrainc.org.br/noticia/

ser atendida. E como se trata de financiamento, numa contenda entre duas famílias com rendas diferentes, será obviamente contemplada aquela que comprovar a renda maior ou apenas provar que tem renda, maior capacidade de endividamento. Não se trata, portanto, de política pública de habitação popular, mas de programa de financiamento habitacional tradicional.

Então, nem mesmo as 20 mil unidades servem de parâmetro comparativo, pois nesse rol de atendimento, as famílias sem comprovação de renda não foram contempladas, por não conseguirem atender aos requisitos de comprovação da capacidade de endividamento. Como já dito, muito embora os programas se apresentem como destinados ao atendimento de famílias com faixa de renda a partir do zero, essa demanda nunca é atendida, pois não apresenta capacidade para pagamento do imóvel.

Isso é assim porque nos programas de moradia popular implantados ao longo da história no país, sempre a matriz que os regem é o interesse privado das construtoras e dos bancos, não o interesse social, como frisou Boulos acima. Demandas originárias de favelas, cortiços, ocupações, moradores de rua e que tais, não são atendidas pelos programas habitacionais. Para essa população, somente a adoção de uma política de construção de moradias altamente subsidiada é que viabilizaria o atendimento, mas isso não ocorre quase nunca, com raríssimas exceções.

Apenas um ou outro caso foi realizado e merece citação, como visto, mas são em pequena escala. Servem, entretanto, para demonstrar a possibilidade de realizá-los. Bastam vontade política e determinação para implementar política pública dirigida aos que mais precisam da presença do Estado e menos do mercado. As demais camadas poderiam entrar no mercado imobiliário formal, sem precisar consumir verbas estatais, sempre tão raras. Mas não é o que ocorre. A fonte principal de financiamento para a indústria da construção civil é o FGTS, dinheiro do trabalhador arrecadado dia após dia pelo seu trabalho, que sustenta essa indústria produtora da renda capitalista da terra, e que, no ato seguinte, financia a aquisição desse produto, mas não para o trabalhador que avolumou o caixa do FGTS com seu trabalho, e sim para as camadas mais abastadas da sociedade.

Esse modelo não se mostra adequado nem para enfrentar a carência de habitações de interesse social no país, nem para a formação e desenvolvimento sustentável das cidades. Como bem frisou o Arquiteto Fajardo, *“Pode acontecer de inaugurarmos um novo ciclo, mas*

*continuarmos presos em cidades que maximizam a segregação, reproduzindo eternamente desigualdade territorial, onde o desenho de encaminhamento de propostas se dará pelo outro lado do discurso estatista, ou seja, a moradia acessível resolve-se exclusivamente pelo mercado. Balela”.*⁶⁵

8. Minha Casa Minha Vida - Entidades

Oportuno comentar sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades acima citado, que foi o que aconteceu de importante ao longo da luta por moradia nos últimos anos. Lançado pelo Governo Federal em 2009, pelas normas do Programa o movimento de moradia passava a ser o gestor da obra e o responsável pela escolha da demanda. O programa atendia, assim, ao que há anos o movimento social reivindicava, mas manteve o erro que sempre ocorreu na história brasileira da produção de moradia social, a exigência da capacidade de endividamento pelas famílias. Novamente, esse era um dos requisitos para que fossem atendidas. E a tal faixa de 0 a 3 salários mínimos, contemplava apenas quem comprovasse renda, ou seja, deixava de fora quem mais necessitava do programa, justamente a faixa de zero salário mínimo.

Essa a lógica que sempre vigorou, e continuou a vigorar mesmo num programa oriundo do pleito feito pelo movimento social e atendido pelo Governo Federal, não mudou a essência estrutural da política pública de moradia social. Havia uma grande oportunidade de alterar a essência das formas de administrar essa questão da moradia e até mesmo pelo Poder central, mas, como bem disse José Mujica, ex-Presidente do Uruguai, *"consequimos, até certo ponto, ajudar essa gente a se tornar bons consumidores. Mas não conseguimos transformá-los em cidadãos"*.⁶⁶

⁶⁵ FAJARDO, Washington, *id. ibidem*.

⁶⁶Entrevista de Ana Maria Bahiana, BBC News Brasil, em 21/12/2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-46624102>. Acesso em: 15 jun. 2020.

8.1. Edifício Dandara



EDIFÍCIO DANDARA, antes (2011) e depois da reforma (2018). Avenida Ipiranga, 1225, Centro, São Paulo.

Fotos: Adriano Vizoni e Marlene Bergamo, Folhapress 03.mai.18. Disponível em: <<https://capadocianas.blogspot.com/2018/05/vazio-por-anos-predio-e-reformado-por.html>>. Acesso em: 14 jun. 2020.

Não obstante tal restrição ‘re-imposta’ pela economia de mercado⁶⁷, de exigir comprovação de renda, o MCMV-Entidades gerou um ou outro resultado positivo. Em maio de 2018, no centro da cidade de São Paulo, foram entregues 120 apartamentos reformados pelo Programa, no antigo Edifício Ipiranga, localizado na Avenida Ipiranga, nº 1.225, rebatizado pelo movimento de moradia de Edifício Dandara, em homenagem à esposa de Zumbi dos Palmares. Esse prédio pertencia à União, adquirido em abril de 1970⁶⁸, abrigando Varas da Justiça do Trabalho, até quando as Varas do Trabalho mudaram para o novo prédio da Justiça do Trabalho, na Barra Funda, em 2004. A partir da mudança. O prédio ficou vazio, sem uso. E em 2010 foi ocupado pelo movimento social, dando início à luta que chegou a bom termo oito anos depois.

⁶⁷ No Programa Minha Casa Vida-Entidades a iniciativa privada construía as unidades habitacionais e as vendia integralmente à CEF, que assumia os riscos do financiamento e se responsabilizava pela seleção da demanda, após indicação pelo movimento de moradia. Ou seja, o ‘risco do negócio’ era passado do privado para o público. Com a redução da receita da União, o programa foi sendo desidratado.

⁶⁸ Dissertação de mestrado de Adelcke Rossetto Netto, apresentada à FAU USP, 2017, p. 118.

“Quando o Ministério do Trabalho foi para a Barra Funda, o prédio ficou abandonado por 10 anos. Nossa entidade, em 2008 fez uma ocupação para que alguém olhasse para esse prédio, que ele seria viável para moradia. De 2009 até 2014 foi feito um projeto que foi mandado para o Ministério das Cidades”, afirma a síndica do prédio, Marli Baffini. O subsíndico, Wemerson Silva, destaca a luta do movimento social. “Foram anos de lutas, de protestos em frente a Caixa. Fomos para Brasília para que o governo liberasse a verba para a reforma deste prédio. Teve também a época que ficamos no salão de festas dormindo no chão”.⁶⁹

A reforma de edifícios e a sua destinação social pode ser uma ótima alternativa, mas isso é incomum do nosso país. Prefere-se construir um prédio novo a reformar os já existentes. A geração de renda e circulação de capital que uma nova construção propicia podem ser uma explicação para isso.

“O Brasil não tem uma cultura de reformas de prédios para habitação”, diz o urbanista Kazuo Nakano, professor da Unifesp. “Lisboa, por exemplo, teve e, por isso, tem um centro muito dinâmico”, afirma o Professor, em função do contínuo aproveitamento de antigos prédios que são reformados e renovados para o uso habitacional, no centro da cidade.

“Ligadas ao fomento da construção civil, as políticas habitacionais sempre estiveram obcecadas em construir casa”, completa Raquel Rolnik, docente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.⁷⁰

8.2. Ocupação São João, antigo Hotel Colúmbia Palace

Outro exemplo positivo é a Ocupação São João. Antigo Hotel Colúmbia Palace, localizado na Avenida São João, 588, centro de São Paulo, foi ocupado em 2009, após ficar por cerca de 30 anos sem nenhum uso, mesmo seus proprietários sendo notificados

⁶⁹ Disponível em: <<https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2018/12/parcerias-de-sucesso-entre-poder-publico-e-movimento-social-viram-documentario/>>. Acesso em: 22 mai. 2020.

⁷⁰ Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/05/vazio-por-anos-predio-e-reformado-por-sem-teto-e-agora-vira-exemplo-em-sp.shtml>>. Acesso em: 22 mai. 2020.

pela Prefeitura que o não cumprimento da função social da propriedade nos termos da Constituição⁷¹, poderia levar a uma desapropriação compulsória.



Fachada do antigo Hotel Colúmbia Palace. Avenida São João, 588, Centro, São Paulo.

Foto: Janaina Garcia/UOL. Disponível em: <<https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2017/03/29/sem-teto-de-ocupacao-modelo-esperam-moradia-ha-pelo-menos-10-anos-em-sp.htm?cmpid=copiaecola>>. Acesso em: 15 jun. 2020.

Determinada pelo Judiciário, a reintegração de posse foi marcada para o dia 1º de abril de 2017. Essa ocupação ganhou destaque por ter obtido fomento cultural no ano de 2012, que possibilitou a instalação de Centro Cultural lá dentro do prédio, montado, decorado e administrado pelos ocupantes. A iniciativa acabou por tornar a ocupação conhecida em outros lugares, e chegou à Comissão Interamericana de Direitos Humanos – CIDH, da ONU, fato que teve repercussão e colaborou para que a luta dos ocupantes tivesse um resultado favorável, com a aquisição do prédio pela Prefeitura de São Paulo

⁷¹ Relato constante da matéria jornalística do LABCIDADE FAU/USP, de 23 de março de 2017.

e sua inclusão no MCMV- Entidades. No momento, aguarda a execução das obras de reforma.⁷²



Centro Cultural que a Ocupação São João sedia. Avenida São João, 588.

Foto: Janaina Garcia/UOL. Disponível em: <<https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2017/03/29/sem-teto-de-ocupacao-modelo-esperam-moradia-ha-pelo-menos-10-anos-em-sp.htm?cmpid=copiaecola>>. Acesso em: 15 jun. 2020.



Márcia da Silva, moradora da Ocupação São João, fez o seguinte relato sobre a ocupação que o movimento de moradia fez desse prédio:

⁷² FRUTUOSO, Bárbara, e KATO, Volia Regina Costa. Ocupações no centro de São Paulo: desejos de fixação no território.

“Ocupação não é fácil, nos primeiros dias, então, que a polícia fecha a porta, ninguém entra, ninguém sai, ficava uns dois, três dias praticamente isolado, sem poder sair do prédio, sem se alimentar direito, só pela cordinha. Sobe água, alimento, pela cordinha. As pessoas que ficaram embaixo, as pessoas do movimento que não conseguiram entrar, subiam água, alimentos pela cordinha para a gente.

“Antigamente era um hotel de luxo, diz que era dos antigos barões do café. Ficou um tempo desativado, aí entraram moradores de rua, depois saíram. Quando a gente ocupou, fazia 20 anos que já estava desativado. Acho que é dos anos 1950. Hoje é do movimento. A luta foi vencida. A gente conseguiu que o governo comprasse e destinasse à moradia. Como a gente está aqui há oito anos, foram oito reintegrações de posse derrubadas, todo ano tinha uma reintegração. A gente fazia ato, reunião com a prefeitura, passeata, coordenação sempre na frente, lutando com os ocupantes, movimento sem-teto. E assim foi.

“Ano passado teve uma reintegração de posse. Foi estressante, foi chato. Eu confio no movimento que eu participo. Eu confio na coordenação, que toma a frente de tudo. Tem toda uma estrutura em volta da gente aqui, não é a gente sozinho. Então eu confio muito. Mas que dá um pouco de receio, dá, porque é uma situação de incerteza, e a incerteza dá medo. A gente ficou, se armou, pra fazer luta. Fizemos propaganda, temos parceiros, jornalistas, a gente se mobilizou para fazer o movimento a favor de ficar, e não sair. Então a gente não fica parado, luta 24 horas. Aqui é FML. Frente de Luta por Moradia”.

Além do Centro Cultural, os moradores também fizeram uma pequena horta no jardim do prédio, onde cultivam alguns temperos e hortaliças que são utilizados por eles próprios, como mostra a foto abaixo.



Marinalva Euclides da Silva cuida da horta comunitária da Ocupação São João. Avenida São João, 588, Centro, São Paulo.

Foto: Gabo Morales/UOL. Disponível em: <<https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2017/03/29/sem-teto-de-ocupacao-modelo-esperam-moradia-ha-pelo-menos-10-anos-em-sp.htm>>. Acesso em: 14 jun. 2020.

8.3. O caso do Edifício Prestes Maia



Edifício Prestes Maia, localizado na avenida de mesmo nome, nº 911, Bairro da Luz, São Paulo, antiga sede da Companhia Nacional de Tecidos.

Foto: blog saopauloantiga. Disponível em: <<https://catracalivre.com.br/arquivo/prestes-maia-sera-reformado-e-abrigara-as-378-familias-que-ocupam-o-local-anuncia-prefeitura/>>. Acesso em: 11 jun. 2020.

O Edifício Prestes Maia é muito conhecido por quem pesquisa moradia popular na cidade de São Paulo. Localiza-se na Avenida Prestes Maia, 911, tendo uma outra frente para a Rua Brigadeiro Tobias, no centro da cidade, próximo à Estação Ferroviária da Luz. É um prédio que pertenceu à Companhia Nacional de Tecidos, e a fachada do edifício tem essa logomarca icônica sobre o portal da entrada principal, em letras de cimento que remontam aos artesãos italianos e espanhóis que tanto enriqueceram a arquitetura paulistana com sua arte na virada dos séculos XIX e XX.

O Edifício Prestes Maia é constituído de dois prédios, um dos quais com 22 andares, o que o faz ostentar o afamado título de ser a segunda maior ocupação vertical da América Latina, com cerca de 400 famílias. Abandonado desde a falência da fabricante de tecidos em 1991, passou às mãos do empresário Jorge Hamuche (o mesmo do jeans Hamuche), que acabou não dando a destinação que pretendia ao adquiri-lo, de o transformar em prédio de escritórios. No ano de 2002 o movimento de moradia decidiu ocupá-lo. Desde então foram várias tentativas de reintegração de posse resultantes da ação judicial proposta pelo proprietário. A Prefeitura de São Paulo tentava, atendendo reivindicação do movimento de moradia, desapropriar o edifício ocupado para destiná-lo àquelas famílias. No entanto, o proprietário resistia e não aceitava o valor proposto pela Prefeitura, mesmo tendo uma dívida de IPTU que chegava aos 5,8 milhões de reais. Ele só aceitava negociar se fosse pelo valor de mercado.

A Prefeitura abriu procedimento administrativo para desapropriar o prédio. Propôs ao juiz da causa que houvesse compensação entre o valor da avaliação feita pela Caixa Econômica Federal e a dívida de IPTU, o que não foi aceito nem pelo proprietário, nem pelo juiz. Na ocasião o advogado do movimento de moradia, Manoel del Rio, assim se pronunciou:

“Os movimentos ocupam porque não existe uma política habitacional eficaz. O Edifício Prestes Maia é um exemplo, está avaliado pela Caixa em R\$ 7 milhões, e os proprietários Jorge Hamuche e Eduardo Amorim têm uma dívida de R\$ 5,8 milhões de IPTU. Em 2003 a gestão Marta Suplicy se dispôs a pagar a diferença (R\$ 1,2 milhão)

*para desapropriar o edifício. Então se iniciou o processo de compra do prédio da ocupação. A Justiça exigiu que o valor da propriedade, R\$ 7 milhões, fosse depositado integralmente pela Prefeitura para que fosse feita a desapropriação. Como o Poder Público não pôde pagar, nada foi feito”.*⁷³

Na gestão da Prefeita Marta Suplicy (2001-2004) foi efetivamente aberto processo administrativo para a desapropriação do imóvel, e publicada a Declaração de Interesse Social para Desapropriação, DIS nº 43.729/2003, Decreto que foi revogado posteriormente pelo Prefeito José Serra. Nas gestões de José Serra e Gilberto Kassab (2005-2008), a ideia para o edifício era que a iniciativa privada o adquirisse e desse a ele destinação comercial, integrando o Projeto Nova Luz.⁷⁴

Após várias tentativas de negociação, mudança de gestão, idas e vindas e 28 pedidos de reintegração de posse, o juiz determinou nova data para a desocupação do prédio, e isso foi de fato realizado em 15/07/07, sendo o edifício entregue vazio aos proprietários. Duas vezes antes o Comando da PM havia relatado a impossibilidade de cumprimento da ordem de reintegração, em 11/01/07 e 5/02/07, já que a decisão para a operação tinha estipulado a data de 28/12/06 como data limite para o cumprimento da ordem de desocupação, sob pena de enquadramento dos ocupantes em crime de desobediência. Mesmo com o adiamento por duas vezes, depois de frustradas todas as tentativas de negociação, o prédio foi desocupado, ou seja, a reintegração de posse foi efetivamente cumprida.

Três anos depois, porém, no dia 5 de outubro de 2010, ocorreu outro ‘dia de festa’, como relata Júlia Murad citando as palavras de Neti, liderança das ocupações. Desde a entrega do prédio vazio, em julho de 2007 até aquela data, a Prefeitura e o proprietário nada fizeram, e o Prestes Maia continuava vazio e sem destinação alguma.⁷⁵

⁷³ Depoimento do advogado Manoel Del Rio dado à pesquisadora Rosana Maria Pires Barbato Schwartz, em 12/02/2007. Tese de doutorado em História Social: Mulheres em Movimento- Movimento de Mulheres. PUC/SP, 2007, p. 133.

⁷⁴ Júlia Murad, em sua dissertação de mestrado Ocupação, uma alternativa de moradia? O caso Prestes Maia. FAU/USP, 2019, faz detalhado histórico dessa ocupação, com didática linha do tempo às fls. 265.

⁷⁵ Id.ib, p. 115.

“Tem o ‘Dia de Festa’, teve muitos clipes gravados aqui com o Emicida, já fizeram filme do Carlos Marighella”.(Nelson da Cruz Souza, líder comunitário da Ocupação Mauá)



A líder Neti, Ivanete de Araújo. Imagem do filme Dia de Festa, de Toni Venturi, de 2006.

Disponível em:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=15757>. Acesso em 14 jun. 2020.

A tentativa de encontrar uma solução habitacional continuou, como também continuou a tramitar a ação de reintegração de posse proposta pelo proprietário. No ano

de 2015, na gestão do Prefeito Fernando Haddad (2013-2016), a Prefeitura conseguiu adquirir o imóvel, mas fazendo uma transigência incomum. Propôs ao juiz que liberasse para o proprietário o valor de R\$ 13 milhões que já estavam depositados em juízo pela Prefeitura, e desse perdão da dívida de IPTU, que já somava R\$ 9 milhões. A proposta foi aceita pelo juiz Rogério Aguiar Munhoz Soares, que tinha substituído temporariamente a juíza Daise Falarido Nogueira Jacot, que era quem conduzia o processo e que se mantinha irredutível na posição em prol da reintegração de posse e do despejo das famílias.⁷⁶

O prédio, finalmente, tinha sido adquirido pela Prefeitura e a permanente ameaça de reintegração de posse, cessado. O edifício passaria então por uma reforma total, cujas obras seriam executadas com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades, do Governo Federal, que de fato as incluiu na previsão orçamentária. No entanto, com as mudanças havidas na gestão Federal em 2018 e o corte orçamentário do PMCMV, as obras até o momento não foram iniciadas, e nem mesmo constam mais da programação governamental.

8.4. Outra forma de ocupar

Um outro edifício que foi objeto da pesquisa, na Avenida Rio Branco, 47, tem uma situação diferente em relação aos dois acima citados. Ele se enquadra num rol de edifícios que não são geridos por nenhum movimento de moradia, nem pelo proprietário. E é uma realidade distinta das demais, e que talvez possa ser vista como uma boa alternativa. Ele é gerido por dois homens que, ao terem conhecimento da situação que aquele prédio estava, vazio, desgastado e com complexos problemas jurídicos, resolveram tomar o edifício, nele se instalaram, mas avisaram os proprietários e passaram a atuar como administradores informais do local. Assim, eles fizeram as primeiras reformas necessárias para dar condições de uso. Feito isso, alugaram as primeiras unidades, cobrando aluguel e taxa condominial, mas em valores muito abaixo dos praticados pelo mercado imobiliário. Com o dinheiro arrecadado passaram a investir nos outros apartamentos, melhorando a acessibilidade e investindo em segurança, e

⁷⁶ Informação do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, que representou os ocupantes judicialmente, publicada em 19/10/2005, em seu site oficial. Disponível em: <gaspargarcia.org.br>. Acesso em: 20 mai. 2020.

assim, sucessivamente, até terem todo o edifício locado e bem aparelhado do ponto de vista de infraestrutura e de segurança. Eles têm aquilo como ‘negócio’, procuram atender às normas de segurança da Prefeitura e não agem com violência contra os moradores que não cumprem com suas obrigações.



Edifício na Avenida Rio Branco, 47 (localizado em frente à Torre de Vidro)

Foto: Altivo Ovando Júnior – 2018 – arquivo pessoal

Pode-se dizer que é uma terceira forma de ocupação de edifícios vagos no centro de São Paulo. Embora tenha um lado negocial, não deixa de atender à mesma parcela social que os movimentos de moradia aglutinam em seu entorno. Trata-se, com o risco do paradoxo, de uma ‘ocupação consentida’. Não é uma locação formal, não há ações de reintegração de posse contra os moradores, quem administra são os gestores que pertencem ao grupo de pessoas sem teto, e há um contrato social entre todos, cujos interesses de cada parte são assegurados e contemplam os seus desejos e necessidades.

De uma forma ou de outra, há duas semelhanças entre os três tipos de ocupação relatadas acima: a) havia um prédio vazio sem destinação alguma e que agora serve de moradia; b) são ocupados por pessoas que não têm condições de entrar no mercado formal de moradia e que tem suas vidas orbitando pelo centro da cidade.

Não é heresia afirmar que todas elas fazem com que esses prédios cumpram com a função social da propriedade prevista pela Constituição Federal, ainda que por vias transversas.

9. Programa Renova Centro

Na cidade de São Paulo foi lançado, em 2010, o Programa Habitacional Renova Centro⁷⁷, regulamentado pelo Decreto 52.942, de 24 de janeiro de 2012, que previa a *‘requalificação de imóveis degradados, subutilizados e/ou abandonados, com ou sem edificações’*, nas áreas centrais da cidade, e que engloba também prédios comerciais que estejam na mesma situação. Segundo dados da SEADE, nos 13 Distritos que compõem o centro de São Paulo, estão concentrados 24,1% dos empregos na cidade.⁷⁸

O artigo 4º do referido Decreto explana a forma jurídica pela qual a absorção dos edifícios se dará. No inciso II consta que caberá à COHAB/SP (gerenciadora do Programa), *‘providenciar declaração de interesse social para fins de desapropriação dos imóveis que possam ser utilizados no Programa’*; no inciso III: *‘promover a*

⁷⁷ Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/decreto/2012/5295/52942/decreto-n-52942-2012->. Acesso em: 03 nov. 2021.

⁷⁸ Fundação SEADE, 2010. Disponível em: < <https://docplayer.com.br/3327601-Programa-renova-centro-sao-paulo-e-o-centro.html>>. Acesso em: 20 mai. 2020.

desapropriação pela via judicial ou extrajudicial dos imóveis que atendam plenamente os objetivos do Programa. E conclui com o dever de a Cohab de *‘viabilizar a estrutura financeira dos empreendimentos habitacionais’* (inciso IV).

Escreveu a Arq^a Sandra Maria Marcondes Perito Carli, que *“em 2010 a Prefeitura lançou Programa Renova Centro para reformar prédios abandonados na área central da cidade, com o objetivo de criar 2,5 mil unidades habitacionais. Além de colaborar em suprir o déficit habitacional, o plano serviria para incentivar a reocupação do centro da cidade”*.⁷⁹

O primeiro edifício concluído nesse programa é localizado na Avenida São João, 613, quase esquina com Avenida Ipiranga e em frente à Ocupação São João (nº 588), e que recebeu o nome de Palacete dos Artistas, já que destinado a antigos artistas da cena cultural paulistana. Construído em 1920, o prédio chamava-se Palacete Antônio Caldeira e era de uso estritamente residencial. Adquirido em 1930 pelo Conde Rodolfo Crespi, mudou de nome para Palacete Santa Cruz. Em 1940 passou a abrigar um hotel, tendo em vista a intensa vida cultural da região, sendo renomeado de Palacete Cinelândia e depois, finalmente, Hotel Cineasta, nome com que funcionou até o ano de 2001, quando foi fechado. O prédio tem 59 apartamentos e foi destinado aos antigos artistas por força de conquista das entidades de classe que lutaram por esse espaço por muitos anos e concluíram com êxito a sua luta.

⁷⁹ Artigo da Arquiteta Sandra Maria Marcondes Perito Carli, Proposta de Projeto Inclusivo para o Programa Renova Centro-COHAB SP, publicado no site do Instituto Brasil Acessível.



Palacete dos Artistas, após a reforma (2018). Avenida São João, 613, Centro, São Paulo.

Foto: Fabio Arantes/SECOM. Disponível em: <<https://www.hypeness.com.br/2014/12/sp-ganha-primeiro-predio-de-moradia-popular-para-abrigar-artistas-com-mais-de-60-anos/>>. Acesso em: 14 jun. 2020.

O segundo edifício contemplado no Programa Renova Centro foi o da Rua Asdrúbal do Nascimento, 274, com 40 apartamentos. O terceiro foi o da Rua Riachuelo, 275, com 120 apartamentos e o quarto, o da Rua Senador Feijó, 126, com 45 apartamentos.⁸⁰

⁸⁰ Prefeitura de São Paulo, Programa Renova Centro. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/3327601-Programa-renova-centro-sao-paulo-e-o-centro.html>>. Acesso em 20 mai. 2020.



Edifício Asdrúbal do Nascimento após a reforma (2019). Rua Asdrúbal do Nascimento, 274, Centro, São Paulo.

Foto: Heloísa Ballarini/SECOM. Disponível em: <<http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeito-visita-obras-de-retrofit-em-edificio-no-centro-da-cidade>>. Acesso em: 14 jun. 2020.

O Edifício Asdrúbal do Nascimento foi adquirido pela Prefeitura em 2011, por meio de desapropriação, ao custo de R\$ 1,8 milhões, tendo ao todo 34 apartamentos, segundo divulgação da Prefeitura de São Paulo em matéria publicada em 02 de novembro de 2012 pela Secretaria Especial de Comunicação⁸¹. Segundo a matéria, foram investidos 2,5 milhões de reais pela Prefeitura de São Paulo, do FMH – Fundo Municipal de Habitação, e mais 3,4 milhões de reais pelo Governo Federal, totalizando 6,1 milhões de reais. Dividindo-se esse montante por 34 unidades habitacionais, chega-se ao custo de R\$ 179.411,76 por apartamento. É um valor elevado para apartamentos com área construída que varia de 30,80m² a 44m², mas inferior aos valores praticados pelo mercado imobiliário, embora não seja o caso, pois esses apartamentos não serão vendidos, mas alugados.

⁸¹ Disponível em: <<http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeito-visita-obras-de-retrofit-em-edificio-no-centro-da-cidade>>. Acesso em: 18 mai. 2020.

Em outra matéria divulgada pela mesma Secretaria de Comunicação da Prefeitura de São Paulo, em 25/02/2019, são reproduzidas as palavras da Sra Betânia, uma das contempladas – não consta o nome inteiro dela -, auxiliar de limpeza, de 44 anos: *“Depois de passar por ocupações irregulares e abrigos municipais, estava nesta luta há vários anos, já morei em invasão, já paguei aluguel e antes de vir pra cá eu estava morando em um abrigo da Prefeitura, agora tenho um teto pra viver com meu filho de cinco anos, que é portador de necessidades especiais e o meu marido. Estou muito feliz.”*⁸²

A matéria informa que *‘o valor do aluguel mensal deverá ser de R\$ 40,00. O Programa é destinado às famílias com renda de até três salários mínimos e prioriza grupos em situação de vulnerabilidade social, como pessoas com idade acima de 60 anos; em situação de rua; portadoras de direitos especiais, além de moradores de áreas de risco ou insalubridade. O projeto não se destina à aquisição de moradias, pois as unidades locadas permanecerão como propriedade pública. O projeto amplia as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis’.*

São iniciativas positivas, sem dúvida alguma, especialmente as que contam com a participação dos movimentos de moradia. Nesse caso do Programa Renova Centro ainda se faz necessário destacar outros dois pontos levantados pela matéria.

Embora se trate de iniciativa elogiável, que ao longo do tempo pode ajudar a reduzir o déficit habitacional do centro da cidade, o Programa se contrapõe ao que é proposto no presente estudo. Primeiramente, porque a propriedade do imóvel não é passada ao beneficiário, já que se trata de programa de locação social. Isso, do ponto de vista deste estudo, não contempla em sua essência o princípio constitucional do direito à moradia digna. Não deixa de ser uma solução apenas temporária, porque no momento em que o beneficiário vier a não ter condições financeiras de arcar com a taxa locatícia estabelecida, deixará de fazer jus ao benefício, voltando a ser despejado e despojado de seu sonho de viver em paz e em segurança com sua família em sua moradia.

⁸² Prefeitura de São Paulo. Disponível em:

<<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=271936>>. Acesso em: 18 mai. 2020

Nelson da Cruz Souza, morador e um dos líderes da Ocupação Mauá, assim comenta a locação social:

“O aluguel social é uma forma da cidade e do estado atenderem às famílias. Mas nós vemos que as construções são muito lentas. Devido aos potenciais do Estado, que eu sei que não têm um olhar decente para essa camada que vai ser atendida pela locação social, que isso se dá em uma escala muito lenta, e se dá através de construtoras. As construtoras, a gente sabe que a visão é lucro. Ela constrói, repassa para o Estado, e o Estado por sua vez repassa para as famílias. Então você vê o quanto que essas famílias já vão ser excluídas desse projeto”.

O segundo ponto a ser comentado se refere aos requisitos necessários para ser enquadrado como beneficiário do Programa. O Renova Centro é destinado a famílias com renda de até três salários mínimos. Novamente se apresentam as excludentes ao direito de moradia. Reiteradamente, esse ponto aparece na pesquisa, questão já debatida e rebatida pelos principais estudiosos da moradia social no Brasil, como Bonduki e Maricato, como já citado. Sempre aparece como requisito para acesso à moradia de interesse social a necessidade de ter renda comprovada e permanente, de forma a poder fazer frente aos pagamentos mensais das prestações ou dos aluguéis, como nesse caso. A falta de subsídios e a opção por não entregar a gestão dos empreendimentos ao próprio movimento de moradia causam esse empecilho, que se mostra intransponível para essa camada da demanda.

Por fim, ainda caberia um terceiro ponto, mas que fica apenas apontado, uma vez que a Prefeitura não detalha como será tratada a questão: é o assunto da gestão do edifício. Tema fundamental neste estudo, a gestão desses edifícios poderia se dar de forma compartilhada, como ocorre nas ocupações. Mas não será assim, até porque a tradição da administração pública brasileira é centralizadora e não passará ao povo a possibilidade de ele se autogerir. Essa arcaica tradição não indica que haja a crença de que o Estado passe para os usuários das moradias a responsabilidade de se autogerir. Infelizmente, pois quando elas têm essa oportunidade, o fazem com muito mais eficiência do que o próprio poder público. Como disse Caetano Veloso na música Dom de Iludir, ‘cada um sabe a dor e a delícia de ser o que é’. E como a vida lhes ensinou a lutar diária e continuamente pela sobrevivência, essas pessoas sabem como lidar com as dificuldades e superá-las com bravura e honradez.

José Carlos dos Santos, da Ocupação Martins Fontes, desabafou dessa forma sobre a falta de produção de moradia:

“Moro aqui desde o final de 2015. Aqui era uma administração não sei do quê, acho que do Governo Federal, parece. Eles falam que o prédio é do Governo Federal. Não acho que seja uma solução de moradia, eu vejo assim: a ocupação, os coordenadores falam, e outras pessoas comentam que a gente vem pra ocupação com a esperança de que o Governo ou a Prefeitura vejam as condições da gente e eles possam construir moradias para a gente. Mas eles não falam nada sobre isso. Podiam construir, mas que eles estabeleçam o preço que a gente vai pagar por mês, né. Mas eu não vejo nada deles fazerem isso”.

No caso em tela, em lugar de utilizar os recursos num programa de habitação de interesse social para locação, o poder público poderia investi-los em unidades a serem destinadas aos movimentos de moradia, e por eles serem gerenciadas, sem interferência estatal. Numa breve digressão empírica, imagino o que será desse edifício dentro de dez ou vinte anos, quando o desgaste natural da edificação já terá exigido obras de manutenção e reparos, quando os primeiros beneficiários já não estiverem nele morando, quando as gestões administrativas do município tiverem mudado de mãos e, como sempre acontece, mudado as prioridades e, pior de tudo, quando o dinheiro arrecadado pelas taxas condominiais reluzirem aos olhos de oportunistas de plantão sem qualquer compromisso com a ética nem com o interesse público e social.

A locação social não é um projeto ruim, pelo contrário. Foi adotado com sucesso em muitos países, e poderia ser muito útil também para o caso da cidade de São Paulo. O foco, no entanto, deveria ser voltado à população que trabalha centro da cidade, por exemplo, que tem emprego com alguma estabilidade, como milhares de pessoas que trabalham no intenso comércio existente no centro e seus arredores. A política de moradia social deve se dar em várias frentes, com programas diferentes, e a locação social pode muito bem ser um deles. Mas, reitero-se, a demanda a ser atendida não deveria ser a que consta do Programa como objeto de atendimento. Essa população vulnerável precisaria ser contemplada com unidades habitacionais subsidiadas, e não moradia de aluguel.

10. Considerações sobre passado recente das políticas de financiamento de moradia social

A opção pelo mercado privado para produzir moradia social não vem de agora. A Administração central brasileira sempre investiu nesse modelo. A recente história da habitação social mostra isso.

O Governo Federal criou, a partir de 1937, os Institutos de Pensão por categorias profissionais, que tinham dentre suas atribuições edificar moradias para seus associados. Em 1946 constituiu a Fundação da Casa Popular, e ressuscitou as instituições de crédito para a aquisição da casa própria.⁸³

Os IAPs (Institutos de Aposentadoria e Pensão) por categoria profissional tinham, naturalmente, o objetivo de proporcionar benefícios previdenciários e de assistência médica aos trabalhadores vinculados às categorias profissionais de cada um dos Institutos. Havia na década de 30 seis IAPs: IAPM (dos marítimos), IAPB (dos bancários), IAPC (dos comerciários), IAPI (dos industriários), IAPETEC (dos condutores de veículos e de empresas de petróleo) e o IAPE (dos estivadores).⁸⁴

Em 1923, pela Lei Elói Chaves, foi regulamentada a previdência social no país, o que deu origem às Caixas de Aposentadoria e Pensão (CAPs). Em função da pressão exercida pelos ferroviários, esse sistema foi estendido a outros setores, e isso deu origem à criação dos IAPs. Bonduki discorre sobre a importância desses institutos para a expansão do capitalismo e da industrialização em nosso país, por três fatores principais: manutenção do consumo mínimo pelas classes com menor renda na sua velhice, inclusive com pensionamento à família em caso de morte ou de doença do chefe de família; assistência médica básica que dava ao trabalhador melhores condições físicas para melhor produzir; e incremento de mais recursos na economia nacional.

Como os recursos arrecadados pelos Institutos eram mais do que suficientes para atender a essas questões acima, o excedente passou a ser utilizado em programas estatais de cunho social. Foi então que entrou o financiamento à construção de moradias por meio dos fundos previdenciários no Brasil. Com a ascensão ao poder central do

⁸³ BONDUKI, Nabil G, 2011, pp. 101-4.

⁸⁴ *Ibidem*, p. 102.

movimento de 1930, Getúlio Vargas edita o Decreto 19.469, em 17/12/1930, que regulamenta a aplicação dos fundos das Caixas de Aposentarias e Pensões. Em seu artigo 2º está a previsão de utilização para financiar a construção de moradias:

“Art. 2º- Excluídas as importâncias indispensáveis às despesas normais com os pagamentos de benefícios legais e dos serviços administrativos, tais fundos serão aplicados na aquisição de títulos de renda federal e na construção de casas para os associados das respectivas caixas, com a suficiente garantia hipotecária”⁸⁵.(mantida a grafia original. Grifo nosso)

A utilização de recursos originários dos fundos de pensão e previdência teve início há um século, portanto. O sistema de capitalização desses recursos por meio da construção de moradias existe desde então. E vige até hoje. Embora o Brasil tenha, ao longo desse século, vivenciado várias experiências político-administrativas de diferentes matizes e vertentes ideológicas, isso nunca foi mudado, sequer foi pensada alguma mudança estrutural nessa prática.

A cidade tem seu papel fundamental de gerar renda da terra, amplificar a acumulação já havida, e os instrumentos utilizados para isso são amplos e variados dentro da lógica do livre mercado.

Lefebvre escreve que “a capacidade de síntese pertence a forças políticas que são na realidade forças sociais (classes, frações de classes, agrupamentos ou alianças de classes). Elas existem ou não existem, manifestam-se e se exprimem ou não. Tomam ou não tomam a palavra. Cabe a elas indicar suas necessidades sociais, inflectir as instituições existentes, abrir os horizontes e reivindicar um futuro que será obra sua. Se os habitantes das diversas categorias e ‘estratos’ se deixam manobrar, manipular, deslocar para aqui ou para ali, sob o pretexto de ‘mobilidade social’, se aceitam as condições de uma exploração mais apurada e mais extensa do que outrora, tanto pior para eles. Se a classe operária se cala, se não age, quer espontaneamente, quer através da meditação de seus representantes e mandatários institucionais, a segregação continuará com resultados em círculo vicioso (a segregação tende a impedir o protesto, a contestação, a ação, ao dispersar aqueles que poderiam protestar, contestar, agir). A

⁸⁵ Decreto 19.469, em 17/12/1930. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-19496-17-dezembro-1930-514599-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 31 jul. 2020.

vida política, nesta perspectiva, contestará o centro de decisão política ou o reforçará. Esta opção será, no que diz respeito aos partidos e aos homens, um *critério de democracia*".⁸⁶

É próprio do modo de produção capitalista a existência de contradições sociais, contradições que se aprofundam na medida em que a extração do lucro em suas mais variadas formas vai-se expandindo. E uma das mais visíveis contradições é a espoliação sobre a terra. A terra urbana passa a integrar o capital especulativo e a retenção dos terrenos mais próximos ao centro urbano empurra as pessoas sem moradia para as periferias da cidade, locais sem infraestrutura urbana de qualquer natureza. Essas pessoas passam a viver em condições precárias, em lugares em que não há água potável encanada, não há rede de distribuição de energia elétrica, de esgotamento sanitário, inexistem vias de acesso aos bairros em condições de trafegabilidade de ônibus, e tampouco tem equipamentos sociais de educação, saúde e cultura.

Martins escreve que "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".⁸⁷

E recorrendo a Lefebvre novamente: "A massa, premida por múltiplas coações, aloja-se espontaneamente nas cidades satélites, nos subúrbios programados, nos guetos mais ou menos 'residenciais'; tem para si apenas o espaço medido com cuidado; o tempo lhe escapa".⁸⁸

A ausência das condições mínimas de infraestrutura na dinâmica territorial urbana vai insuflando sentimentos de indignação e impulsionando atos reivindicatórios. E as pessoas tendem a começar a lutar por seus direitos. Mas, o que via de regra ocorreu nos loteamentos clandestinos, por exemplo, é que como o local ainda é novo, os vizinhos pouco se conhecem, as lideranças não despontaram, com o tempo os próprios loteadores que venderam os terrenos nessas condições de absoluta precariedade passaram a 'incentivar' aqueles moradores a reivindicar da Prefeitura e do Governo do

⁸⁶ O Direito à Cidade, 2016, pp. 122-3.

⁸⁷ MARTINS, José de Souza. Aparição do demônio na fábrica, 2088, p. 50.

⁸⁸ Op. Cit, 2016, p. 121.

Estado a instalação de redes de energia elétrica, de água potável e de esgoto, de linhas de ônibus e serviços de saúde e educação.

Como afirma Holston, “esses empreendedores de terra usam diversas formas de especulação que criam um assentamento caótico e fragmentado. A maioria emprega o que eu chamaria de ‘esquema de retenção’ de especulação na subdivisão de um terreno. Eles oferecem primeiro os piores lotes à venda, a preços baixos, e reservam os melhores, em geral terrenos planos e mais próximos aos meios de transporte. Costumam abrir a subdivisão ilegalmente e sem a menor infraestrutura, e esperam que alguns dos piores lotes sejam ocupados. Quando aparecem as residências, eles (ou seus comparsas ou os próprios moradores) pedem a autoridades públicas locais que instalem a infraestrutura tão necessária para atender às casas existentes. Embora a instalação de serviços demore anos para ser completada, mesmo com a chegada das primeiras benfeitorias (como água potável e eletricidade) já aumenta muito o valor da terra. A essa altura, os empreendedores começam a comercializar os melhores lotes e podem tentar expulsar os primeiros moradores. Esse processo de especulação funciona bem porque a demanda por lotes baratos sempre ultrapassa a oferta”.⁸⁹

Com esse mecanismo de mercado, eram atendidos os pequenos agrupamentos que chegavam à cidade atraídos pela oferta de emprego. Com esse movimento, involuntariamente, gravavam a valorização dos terrenos intermediários que tinham ficado à espera de valorização. Os lotes que ficaram na estufa de fermentação valorativa passavam agora a ser vendidos com o apelo comercial de já serem dotados de total infraestrutura urbana e com ônibus na porta! E quem os comprasse ainda ganhava tijolos para dar início à construção da sua nova casa e realizar seu sonho!

Ou seja, os loteadores desses terrenos passavam a vender o que Lefebvre chama de ‘ideologia da felicidade’. Diz o autor que é o urbanismo dos promotores de venda, que o concebem, sem nada ocultar, para o mercado, visando o lucro, não vendem mais uma moradia ou um imóvel, mas vendem um urbanismo, que se torna apenas um valor de troca. Passa a ser o ‘lugar da felicidade’, numa vida cotidiana miraculosa e maravilhosamente transformada.⁹⁰

⁸⁹ HOLSTON, *Cidadania insurgente*, 2013, p. 224.

⁹⁰ LEFEBVRE, *Op. cit.*, 2016, p. 32.

Esses loteamentos clandestinos – eram assim conhecidos, embora não fossem clandestinos, já que implantados à vista de todos – foram feitos em grande escala na cidade de São Paulo nas cidades integrantes da região metropolitana de São Paulo, especialmente as dotadas de transporte ferroviário. Entre as décadas de 1960 e 80, foram implantados em grande número, e parte das cidades atualmente em que são feitos Programas de regularização fundiária, nos moldes da Lei nº 13.465/17, esses Programas se dirigem exatamente para aqueles chamados loteamentos clandestinos, a fim de regularizar a propriedade do imóvel para as pessoas que vivem nele há tantos anos. Essa lei traz instrumento arrojados visando alcançar essa finalidade, como a legitimação fundiária.⁹¹

A ilustração abaixo demonstra a prática citada de os loteadores, para estimular a rápida construção de casas nos loteamentos e, com isso, já elevarem sua valorização, forneciam gratuitamente insumos para a construção, como tijolos. Isso, obviamente, ajudava de fato as famílias, pois estavam chegando de lugares distantes em busca de colocação no mercado de trabalho, não traziam reservas financeiras e, com essa ‘ajuda’, podiam imediatamente construir dois ou três cômodos e já se mudar para a nova casa, fugindo do aluguel e dos cortiços.

A lógica da ocupação e valorização era mesmo a citada acima: a primeira etapa de venda era a gleba mais distante, mais ao fundo; a segunda era um pouco mais próxima, e assim sucessivamente até chegar à parte mais nobre da gleba loteada. Desde a primeira etapa havia o ‘estímulo’ às reivindicações pelos moradores junto aos poderes constituídos para que fossem atendidos com redes de infraestrutura urbana. Como para que as redes chegassem aos terrenos mais distantes tinham que passar pelos terrenos mais próximos ao centro, esses iam se valorizando a cada pleito atendido.

⁹¹ OVANDO JÚNIOR, Altivo. Regularização fundiária urbana. Comentários à Lei nº 13.465/17, p. 33.

OPORTUNIDADE ÚNICA E EXCECIONAL, OFERECIDA PELA
Casa Bancária Predial e Fiadora A. E. Carvalho & Cia.
PARA A CONSTRUÇÃO DE SEU LAR, COM O OFERECIMENTO DE
1.196 MAGNÍFICOS LOTES DE TERRENOS

na conhecida **VILA RÉ**

A
CASA BANCÁRIA PREDIAL E FIADORA
A. E. CARVALHO & CIA.
é a mais importante de todas as empresas de habitação popular do Brasil.
HABITAÇÃO POPULAR
com o objetivo de proporcionar a todos os brasileiros a oportunidade de adquirir um lar próprio.
3.000 CASAS POPULARES!

Vila Espinosa

Localizada na PERNA entre as Estações de VILA MATILDE e ARTUR ALVIM e, oportunamente, dentro do lote da CIDADE PATRIARCA.

LOTES PARA CASAS POPULARES!
CR\$ 60,00 o metro quadrado com 10% de estada inicial e a restante em 100 prestações mensais — sem juros e com direito ao financiamento
GRATUITO DE 10.000 TIJOLOS!



Anúncio publicado em jornal da venda de lotes, com a mensagem final do presente de 10.000 tijolos. Era uma prática comum, que durou até o final dos anos 70. E era também comum os loteadores colocarem peruas Kombi na porta das estações de trem, com faixas e anúncios de lotes – destacando o presente em tijolos – e eles levarem as pessoas interessadas até o local, já com o contrato de venda e compra pronto para ser assinado na hora, prática que teve enorme eficácia.

Disponível em: <<http://roselibrito.blogspot.com/2012/09/vila-re-patrimonio-das-minhas-raizes.html>>. Acesso em: 06 jun. 2020.

Fato é que desde a criação das Caixas de Aposentadoria e Pensão, em 1923, e posteriormente dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), até chegar ao momento atual, as políticas públicas de moradia popular sempre se basearam na iniciativa privada. Até mesmo esses ‘loteamentos clandestinos’ citados, embora feitos ao largo das normas edilícias e de parcelamento do solo, sempre contaram com a conivência do poder público. Não se pode dizer que integravam programas habitacionais, logicamente, mas também não se pode afirmar que não deixaram de cumprir um papel que a rigor seria dos órgãos da administração pública. No vácuo gerado pela omissão administrativa, os ‘empresários’ agiam de forma rápida e eficaz do ponto de vista da necessidade por moradia dos novos habitantes da cidade.

De qualquer forma, muitos programas de edificação de moradias populares desde os IAPs foram implementados no Brasil, e o são até hoje. Mas todos eles sempre se pautaram pela lógica do financiamento estatal à iniciativa privada para que ela construísse os imóveis, com recursos públicos, e vendesse as unidades habitacionais com financiamento pelos fundos públicos oriundos dos recursos arrecadados da folha salarial da classe trabalhadora, hoje aglutinados no FGTS.

Programas recentemente aclamados, tais como o Minha Casa Minha Vida, remodelado para Casa Verde e Amarela, se baseiam nessa fórmula, de os recursos estatais financiarem o mercado construtor para que produzam moradias. Propiciar a renda da terra na circulação do capital imobiliário sempre foi a linha mestra da política habitacional em nosso país, visto melhor no próximo capítulo.

11. Considerações sobre resultados dessas políticas de financiamento

Ao mesmo tempo em que a renda da terra se desenvolve com esse modelo, as pessoas vão sendo desenraizadas de seu território, aglutinadas em assentamentos precários, subjugadas muitas vezes a condições inumanas.

Passadas décadas do chamado ‘milagre brasileiro’ (1970/80), as cidades começaram a enfrentar o problema da favelização. Para enfrentar essa questão foram implementados inúmeros programas de incentivo à construção de moradia social ao longo dos anos. Alguns exitosos, outros não. Como já comentado, o recente Programa Minha Casa Minha Vida pode ser considerado como um dos mais exitosos. Mesmo assim, também traz um dos problemas basilares desses programas, que é a falta de subsídio às famílias que não dispõem de nenhuma condição de acesso ao crédito, já que corolário do mercado imobiliário.

Afirma Nelson da Cruz Souza, da Ocupação Mauá:

“Nossa luta é para que o mundo seja de inclusão social e não de exclusão social. Que os projetos sejam de inclusão, que venham atender às camadas mais necessitadas. A camada que mais necessita de ser vista pelo Estado não sofra as barbaridades que hoje sofrem”.

A prática das últimas décadas mostra que se constroem imóveis por meio desses programas, mas não para a faixa de ‘renda zero’. A ausência de subsídio é problema crucial e renitente. Maricato⁹² já falava sobre isso. No artigo abaixo indicado ela destaca que um ponto a ser observado no plano brasileiro é a *“ausência de fontes de recursos a fundo perdido em todos os níveis de governo”*. E sugere a *“criação de um Fundo Nacional de Moradia Popular (incluindo saneamento) que combine recursos orçamentários (fundo perdido para subsídios destinados exclusivamente para população de baixa renda) e outras fontes públicas, semipúblicas e privadas para os demais níveis”*.

Essa falta de recursos públicos a fundo perdido para a habitação popular é problema recorrente na economia de mercado. A necessária produção de excedentes e a própria lógica da produção capitalista impõe a exigência de se auferir na indústria da construção a máxima reprodução de mais-valia no processo construtivo. O Estado tem que participar, financiar essa indústria da construção civil. Lefebvre escreve que *“as urgências transbordam as iniciativas do capitalismo e da empresa privada, a qual aliás não se interessa pela construção, considerada insuficientemente rendosa. O Estado não pode mais se contentar com regulamentar os loteamentos e a construção dos conjuntos, com lutar (mal) contra a especulação imobiliária. Através dos organismos interpostos, toma a seu cargo a construção de habitações. Começa o período dos ‘novos conjuntos’ e das ‘novas cidades’”*.⁹³

Lojkine⁹⁴ tratava desse tema há quatro décadas: *“A única saída política para as municipalidades operárias é de fato a batalha de massa para impor ao estado central um aumento de suas subvenções”*. E ainda, citando Jean-Louis Cohen:

“A diferença entre as experiências soviéticas e todas as práticas das municipalidades, tanto comunistas como socialistas, está na coerência da intervenção, impossível no âmbito da apropriação privada dos meios de produção e de troca, e que sua socialização torna impossível...À organização do imóvel ou do edifício isolado,

⁹² Professora Ermínia Maricato, artigo ‘Contribuição para um plano de ação brasileiro’, in Bonduki, 1996, pp. 41-44.

⁹³ LEFEBVRE, O direito à cidade, 2016, p. 25.

⁹⁴ LOJKINE, O Estado capitalista e a questão urbana, 1981, pp. 287/8.

opõe-se, na cidade do regime capitalista, a anarquia da estrutura urbana considerada em seu conjunto...a intervenção contraditória dos diferentes capitais procurando criar valores no nível da produção de moradias, ou de infraestruturas e de equipamentos diversos, leva à criação de valores de uso separados, funcionando isoladamente.”

Sem subsídio ficam no limbo as famílias que não têm renda. Elas não interessam ao sistema de financiamento. O modelo adotado não visa atender essa parcela da sociedade, obviamente por ela não dar lucro, não se inserir no rol de parcelas sociais que possam produzir mais valia nem absoluta, nem relativa para o capital imobiliário, são vistas e tratadas como o lumpen para a circulação do capital imobiliário.

O pior é se pensar em moradia social no centro das grandes cidades, o *locus* onde essas pessoas conseguem garantir sua sobrevivência. Uma enorme parcela da sociedade é sumariamente afastada desse direito fundamental à moradia. No centro da cidade é que estão as condições materiais da sobrevivência dessas pessoas, mas as políticas públicas de moradia só destinam moradias nesse lugar – quando destinam – para outras camadas, vindas de outros lugares, de outras origens, outras realidades, e as colocam nessas unidades habitacionais que, por direito e visando uma cidade justa, deveriam se destinar às pessoas que já vivem ou trabalham ali no centro. O resultado é quase sempre o mesmo: esses que foram contemplados não se adaptam ao novo lugar, vendem a moradia – com lucro - e voltam para o seu lugar de origem. E aqueles moradores do centro continuam por ali, vivendo em condições precárias e sem ter uma casa para morar.

O lugar se relaciona profundamente com o sentimento de pertencimento e enraizamento. A memória tem estreita ligação com o lugar. Desde a infância nossas lembranças se passam em algum lugar físico, e isso perpassa pela vida toda. Então, pensar em política pública de moradia desconsiderando a ideia do pertencimento não resulta em boas soluções.

Sileuza Maria, moradora da Ocupação Mauá, relata:

“Minha história é igual a das outras pessoas: estava em busca de um objetivo melhor. Em busca do melhor. Eu vim da Bahia, quando cheguei aqui, me apresentaram o seu Nelson porque eu não tinha pra onde ir. Eu vim pra passar um tempo na casa de uma irmã minha, não deu certo, fiquei um mês. E minha sorte foi que conheci o seu Nelson e

a equipe dele ocupou um prédio aqui atrás e eu fui morar lá. Aí pegou fogo lá e pagaram bolsa-aluguel pra gente. Aí acabou a bolsa-aluguel, procurei o seu Nelson de novo e eles me estenderam a mão aqui. E aí a gente tá aqui até hoje. Moro aqui há uns 2 anos. Não conhecia ocupação, só sabia o que era pela televisão. A minha primeira experiência é essa. E a gente agradece muito, viu, porque se não é isso a gente estava na rua, dormindo na rua. Moramos eu, minha filha de 14, que foi pra escola, aquela ali, meu esposo e minha netinha de 3 meses, ela está dormindo”.

Andréia, da Ocupação Benjamin Constant descreve essa dinâmica pela busca do lugar:

“Vim do aluguel, já participei do movimento, sai, voltei a morar de aluguel, mas não consegui manter o padrão de vida e voltei a procurar o movimento para participar de ocupações”.

Ambas as entrevistadas retratam a carência do sentimento de pertencimento. E isso decorre da falta de moradia para essa parcela da população. Voltando então ao financiamento de HIS, como já visto, quem não tem renda não tem capacidade de endividamento, não tem acesso ao crédito. E no Brasil as políticas públicas de moradia sempre privilegiaram o viés econômico-financeiro, e não o viés social.

Mesmo com o suposto empenho de Prefeituras e Governos estaduais de somar esforços e recursos, a faixa de renda de zero salários mínimos mensais fica sempre excluída. Mas essa exclusão não fica aparente quando se lê os critérios estabelecidos pelos Programas, já que em todos eles, seja da COHAB, da CDHU ou do Governo Federal, consta que todas as faixas de renda são contempladas. Esses órgãos afirmam que o atendimento começa a partir da faixa do zero salário mínimo. Mas isso fica apenas na intenção e nas propagandas, pois é exigida e analisada a capacidade de arcar com o financiamento, e aí essa faixa é excluída por não atender aos requisitos.

Ermínia Maricato afirma que *‘os investimentos públicos no Brasil obedecem à lógica secular dos interesses privados. Foi assim com o Banco Nacional de Habitação, entre 1964 e 1986. É assim com a grande maioria dos orçamentos municipais que priorizam, há décadas, o sistema viário destinado à circulação do automóvel’*. Afirma ainda a Professora:

*“O direito à moradia e à cidade exigem a superação de duas heranças do Brasil arcaico, que estão sedimentadas nos procedimentos estatais: a concentração dos investimentos públicos seguindo a lógica da valorização imobiliária e a legislação urbanística (propriedade fundiária e imobiliária, parcelamento, zoneamento, código de obras etc.) que se pretende moderna, mas que tem o efeito de contribuir com a escassez de moradias e o atraso tecnológico na construção civil”.*⁹⁵

Essa lógica vige até hoje. A grande fatia dos recursos destinados à moradia popular fica sob o controle do Governo Federal e de suas instituições e agentes financeiros, como a Caixa Econômica Federal. Alguns Estados têm leis que destinam parte da arrecadação de impostos às políticas de habitação popular, como é o caso de São Paulo, em que 2% da arrecadação de ICMS tem essa destinação obrigatória. Embora seja um fator importante de continuidade de programas, o montante é ínfimo diante da necessidade.

Para a Deputada Federal e ex-Prefeita Luíza Erundina (Psol-SP), o principal problema é a falta de terra. *“A democratização do acesso à terra. Não há uma política para cumprir com a legislação que existe. Não há política de desenvolvimento urbano que tenha continuidade. É preciso aumentar a oferta de habitação e fazer cumprir a legislação que existe. Este é um papel da Justiça”.*⁹⁶

O modelo adotado no Brasil de financiamento imobiliário se dá em etapas. Primeiramente, o empreendedor aprova o projeto de construção do prédio e inicia as fundações. Feito isso, já está em condições de obter os recursos do agente financeiro para construir o prédio inteiro, por meio de financiamento. Os recursos iniciais, de aquisição do terreno e de elaboração e aprovação dos projetos são suportados pelos próprios incorporadores, normalmente recursos próprios. E esses gastos são cobrados e recuperados logo no início das vendas, sob a rubrica de entrada ou poupança.

⁹⁵ Professora Ermínia Maricato, artigo Contribuição para um plano de ação brasileiro, in Bonduki, 1996, p. 39

⁹⁶ Disponível em: <<https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2018/12/parcerias-de-sucesso-entre-poder-publico-e-movimento-social-viram-documentario/>>. Acesso em: 22 mai. 2020.

Começam as obras e é obtido o financiamento para a construção do prédio inteiro, via agentes financeiros. Mediante medições mensais do andamento das obras, o agente financeiro, com os recursos em sua grande maioria advindos do FGTS, vai liberando os valores mês a mês para o empreendedor. Já durante a construção as vendas das unidades habitacionais são abertas. Normalmente, isso se dá logo no lançamento do empreendimento, como se costuma ver aos montes em propagandas para os finais de semana, como “compre seu apartamento na planta”.

O interessado em adquirir sua unidade habitacional, ao comparecer no stand de vendas, que via de regra conta com uma unidade mobiliada como modelo para ser mostrada, é informado do custo e das condições de pagamento. Fica sabendo que terá que dar uma parcela inicial chamada de entrada ou poupança. Depois disso seu nome será aprovado junto à CEF ou outro agente financeiro a fim de receber o financiamento para a compra do imóvel. O agente então libera os recursos dessa unidade habitacional para o empreendedor e, em troca, recebe do empreendedor um contrato dizendo que o fulano de tal passa a ser o responsável pelo pagamento do financiamento relativo à unidade habitacional adquirida, e mais x por cento das áreas comuns e ainda y por cento relativo à parte do terreno que foi adquirido para a construção daquele prédio. Ou seja, já se passaram três etapas de financiamento num só negócio imobiliário: para a compra do terreno, para a construção do prédio e para a compra do imóvel.

Essa é a circulação do capital na construção civil, da sua reprodução nesse setor. Isso sem contar o financiamento posterior para a aquisição de móveis e eletrodomésticos, com crédito fácil e imediato oferecido pelas grandes redes. E ainda existe uma etapa anterior à obra, para a estruturação das construtoras com equipamentos e ativos patrimoniais. Essa etapa, via de regra, conta sempre com enorme generosidade de bancos públicos, com o BNDES, instituição de fomento que deveria ser linha para auxiliar o pequeno e médio produtor, mas privilegia os gigantes do setor, a custo perto de zero, isso quando eles são pagos, adimplemento esse muito comum no Brasil e nunca cobrado.

Depois disso tudo, o comprador tem sua unidade habitacional dada em hipoteca ao agente financeiro e só se livrará desse encargo e se tornará verdadeiramente dono do seu imóvel após vinte ou trinta anos pagando as prestações, em que estão inseridos os 100% dos recursos emprestados, mais atualização monetária e mais juros que, no final

das contas, significam uma pilhagem ao longo desses anos todos. O adquirente chega a pagar três ou quatro imóveis para ter direito a um. Esse é o modelo da produção de moradia adotado no Brasil. Como se vê, os que conseguem acesso ao crédito para a aquisição de sua moradia são amplamente explorados. E os que nem sequer conseguem entrar no rol dos devedores, já que não têm comprovação de renda mensal, ficam à mercê do encaixe no submundo dos baixos de viadutos, favelas ou loteamentos irregulares para abrigar sua família.

Veza ou outra o Estado liberal apresenta propostas para a construção de moradias populares, pressupondo que com o envolvimento da iniciativa privada o déficit habitacional será reduzido. Um exemplo desse tipo de iniciativa foi divulgado em janeiro de 2018. A Prefeitura de São Paulo lançou o Programa de Parceria Público Privada (PPP)⁹⁷ visando a edificação de 34 mil moradias de interesse social. Segundo os dados por ela divulgados, o investimento previsto era da ordem de 7 bilhões de reais.

Pelo modelo, a Prefeitura, por meio da COHAB, cederá os terrenos e a iniciativa privada construirá os edifícios e equipamentos sociais, como creches e postos de saúde. A contrapartida é a possibilidade de o empreendedor explorar comercialmente o andar térreo dos edifícios por vinte anos, e ainda ter direito a fazer a gestão condominial dos prédios. Segundo a Prefeitura, há 700 mil m² na cidade para esse tipo de negócio. De todo o investimento previsto, 60% deverão ser voltados para famílias com renda entre zero e seis salários mínimos. Os 40% restantes serão divididos para famílias com renda superior a essa e para a construção de equipamentos sociais e obras de infraestrutura. O valor da prestação estimado é de R\$ 250,00 mensais para família com renda de um salário mínimo, e o custo médio da unidade habitacional é de 151 mil reais, valores no ano de 2018.

Fica aqui expresso o que vem sendo afirmado no presente estudo: na divulgação consta a ‘faixa de renda de zero a seis salários mínimos’. Mas já na informação sobre o valor da prestação mensal a faixa zero some do noticiário! O exemplo dado sobre o valor já parte da faixa que começa com um salário mínimo. Fala-se que o atendimento

⁹⁷Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo. Matéria divulgada pelo jornal Folha de São Paulo, Caderno Cotidiano, edição de 19/01/2018. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/01/1951352-gestao-doria-lanca-primeira-ppp-de-moradia-para-34-mil-apartamentos.shtml>>. Acesso em: 19 jan.2018.

será a partir da renda zero, mas nem se adota essa faixa sequer para servir de exemplo sobre o valor das prestações.

Dados da Prefeitura de São Paulo apresentados pelo Secretário Municipal de Habitação, Arq. Fernando Chucre, mostram que *“no Programa Minha Casa Minha Vida, as contratações de empreendimentos entre 2009 e 2016 para São Paulo, apesar de a cidade apresentar um dos maiores déficits do país —cerca de 369 mil moradias—, teve o pior desempenho entre todas as capitais brasileiras, com financiamento de pouco mais de 20 mil unidades do Faixa 1, que atende a famílias com renda de até R\$ 1.800,00”*.⁹⁸

Fato é, como se vê, que mais uma vez novos programas são lançados, repletos de justificativas e dados quantitativos, mas novamente não aparecem os números objetivos da verba destinada ao subsídio habitacional. Fala-se na faixa de renda que vai de zero a x salários mínimos. Só que o exemplo que é divulgado se refere a quem ganha um salário mínimo. Ou seja, há a obrigatoriedade de que a família tenha renda e a comprove, ou não atenderá aos requisitos do programa e não será, portanto, contemplada. Ou seja, mais do mesmo!

Esse fato se contrasta frontalmente com o Plano Municipal de Habitação do Município de São Paulo. Segundo esse Plano, moradia de interesse social é sim uma prioridade para a Prefeitura. Vejamos os pontos relevantes constante do Programa.

12. Plano Municipal de Habitação da Cidade de São Paulo⁹⁹

“A cidade de São Paulo, por seu tamanho e sua importância econômica, potencializa a problemática habitacional. Estima-se, de acordo com os dados extraídos do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (Habisp/abril 2016), que 445.112

⁹⁸Fernando Chucre, artigo publicado no jornal Folha de São Paulo, Caderno Opinião, edição de 19/1/2018. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/opiniao/2018/01/1951292-perspectivas-da-habitacao.shtml?loggedpaywall>>. Acesso em: 19 jan.2018.

⁹⁹ PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2020.

domicílios estejam em favelas e 385.080 em loteamentos irregulares. Por isso, o enfrentamento da precariedade habitacional, em todas as suas facetas, deve ser, pela urgência, a prioridade da política habitacional do município.

SUBSEÇÃO III DA PROMOÇÃO DE MORADIA POR AUTOGESTÃO

Art. 37. A Promoção de Moradia por Autogestão é a modalidade de atendimento do Programa Provisão de Moradia para Aquisição em que o principal agente promotor são entidades sem fins lucrativos como associações, movimentos organizados, cooperativas habitacionais, entre outros, que desenvolvem ou contratam projetos e obras, organizam a demanda e administram os recursos financeiros, em articulação com agentes de assistência técnica e com a Prefeitura.

§ 1º A Promoção de Moradia por Autogestão tem o objetivo de incentivar e apoiar a oferta de unidades habitacionais por meio da autogestão, visando o fortalecimento da organização social na implementação da política habitacional no Município, por meio da participação dos beneficiários na viabilização do empreendimento em todas as suas etapas, seja na busca por imóveis, terrenos ou edifícios, no desenvolvimento do projeto, na produção direta ou na gestão da produção e dos recursos financeiros, na indicação da demanda, na gestão social e até na manutenção e gestão dos empreendimentos habitacionais, que podem ser de posse ou propriedade coletiva.

§ 2º A Promoção de Moradia por Autogestão pode ocorrer tanto em terrenos e imóveis adquiridos pelas entidades sociais quanto em terrenos municipais disponibilizados, por meio de construção, reforma ou reabilitação, com contrapartida ou não, por meio de chamamentos públicos, de acordo com regulamentação específica.

§ 3º Das unidades habitacionais produzidas em terrenos e imóveis públicos no âmbito da Promoção de Moradia por Autogestão, devem ser reservadas ao menos 80% (oitenta por cento) para atendimento aos beneficiários que se enquadrarem no perfil de demanda por Habitação de Interesse Social 1, conforme definida pelo Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050, de 2014.

§ 4º A Promoção de Moradia por Autogestão pode ocorrer também em articulação à Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, para a produção de moradias nos assentamentos que estiverem passando por intervenção pública, em parceria com entidades sem fins lucrativos.

§ 5º Os critérios para habilitação de entidades nesta modalidade, quando se tratar de recursos municipais, serão definidos pela Secretaria Municipal de Habitação, consultado o Conselho Municipal de Habitação.

§ 6º A seleção da demanda a ser atendida na Promoção de Moradia por Autogestão será realizada segundo critérios de atendimento e de priorização definidos pela entidade selecionada para o desenvolvimento de cada empreendimento, respeitadas as exigências estabelecidas por regulamentação específica da modalidade.

SUBSEÇÃO II DA LOCAÇÃO SOCIAL POR AUTOGESTÃO

Art. 48. A Locação Social por Autogestão é a modalidade do Programa Locação Social em que unidades habitacionais em imóveis públicos são alugadas a valores acessíveis por famílias de baixa renda, em caráter definitivo, indicadas por entidades organizadoras, que são mobilizadas por chamamento público, segundo critérios de atendimento e priorização estabelecidos por regulamentação específica desta modalidade. *Parágrafo único.* A Locação Social por Autogestão poderá assegurar a permanência das famílias atendidas nos imóveis públicos locados por longo prazo, desde que enquadradas nos critérios de atendimento estabelecidos pela regulamentação específica do Programa, permitindo que as famílias atendidas estabeleçam vínculos comunitários e participem da gestão condominial e social.

Art. 49. Serão realizados chamamentos públicos, conforme regulamento, para a habilitação e o cadastramento de entidades interessadas em participar desta modalidade, que, além de atender aos critérios de enquadramento definidos em termo de referência, deverão apresentar planos de gestão condominial e social para os empreendimentos. *Parágrafo único.* O plano de gestão elaborado pela entidade selecionada deverá se articular com o plano de trabalho desenvolvido pelas secretarias municipais envolvidas na gestão do empreendimento, consultados o Conselho Municipal de Habitação e demais instâncias de participação social relacionadas aos grupos sociais atendidos, prevendo a atuação e responsabilidade de cada uma delas, quanto à gestão patrimonial, condominial e social.

Art. 50. A indicação da demanda da modalidade Locação Social por Autogestão será realizada pela entidade organizadora selecionada e deverá seguir os critérios de atendimento e de priorização definidos por regulamentação específica.

Art. 51. O monitoramento e a avaliação da gestão realizada pelas entidades organizadoras serão realizados mediante procedimentos e indicadores previstos em regulamentação específica.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA Art. 110. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a Secretaria Municipal de Habitação estabelecerão em conjunto perímetros e situações prioritárias para aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC, dentre os instrumentos previstos no PDE, quando esse instrumento puder fomentar a produção

privada de Habitação de Interesse Social em imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, em articulação com os programas habitacionais estabelecidos nesta lei. Parágrafo único. Os imóveis localizados em ZEIS 2, 3 e 5 são considerados prioritários para aplicação do PEUC.

Art. 111. Os imóveis ocupados informalmente por população de baixa renda para fins habitacionais são passíveis de notificação para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, quando se puder demonstrar que estavam sujeitos à aplicação deste instrumento no momento da ocupação, nos termos do PDE. Parágrafo único. Os prazos para cumprimento das obrigações estabelecidas ao proprietário notificado começarão a fluir de imediato quando da desocupação do imóvel.

Como se pode depreender do texto, as intenções são excelentes e se coadunam em grande parte com o que pleiteiam os movimentos sociais de luta por moradia. Mas a realidade fática não contempla essas previsões do Plano. As metas e proposições seguem uma determinada direção e um discurso que se aproxima das pautas populares e realistas, mas as práticas se distanciam muito das proposições. Um ou outro exemplo na direção dessas proposições até acontecem, como são os casos dos prédios reformados e destinados à demanda trabalhada pelos movimentos sociais. Mas são tão esparsos que podem até servir para divulgação de que a Prefeitura segue aquilo que propôs no Plano, mas o número de atendimentos em relação à demanda reprimida não chega a fazer coro à proposta.

A engenheira Talita Gonsales, pesquisadora do Observatório das Remoções e do LabJUTA (Laboratório de Justiça Territorial) da UFABC (Universidade Federal do ABC)¹⁰⁰, destaca que “*esse cenário em torno das ocupações demonstra a ausência de uma política habitacional efetiva somada à dependência de financiamento pelo Governo Federal. “Temos um Plano Municipal de Habitação que foi discutido e construído com a sociedade, mas que está engavetado na Câmara Municipal desde 2016. O corte de recursos do governo federal influencia muito porque em termos de unidades habitacionais, a única resposta que a prefeitura tem é a PPP [parceria com o*

¹⁰⁰ Talita Gonsales, pesquisadora do Observatório das Remoções e do LabJUTA (Laboratório de Justiça Territorial) da UFABC (Universidade Federal do ABC), Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

governo do Estado, na região central, para a construção de 3,8 mil unidades habitacionais], o que é inconcebível”, critica.

O déficit habitacional na cidade de São Paulo é de 360 mil moradias. Para ela é preciso equacionar a demanda de moradia no centro da capital paulista com a questão dos prédios abandonados na região que não estão cumprindo sua função social.

“Quando a gente pensa em déficit habitacional, sempre o número acaba reduzindo essa discussão porque na realidade a ideia do déficit se dá na ideia de construção de coisas novas e não do aproveitamento de estruturas antigas que podem ser readequadas. Além disso, de locais que precisam ser reurbanizados, outros que envolvem regularização fundiária, é muito complexo. Então, a gente tem déficit de casa, mas também tem déficit de cidade”, explica a engenheira Talita.

A legislação prevê alguns instrumentos que precisam ser regularizados nas cidades, ficando a cargo da prefeitura garantir essa função, prevista na Constituição. Em 2014, com a nova edição do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo¹⁰¹, a regularização da função social da propriedade também recebeu modificações. Os três instrumentos previstos são:

1. PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios): realiza as notificações dos imóveis ociosos aos proprietários, dando o prazo de um ano para que ele apresente um destino para aquela propriedade. No caso de imóveis não utilizados ou subutilizados, que são terrenos, o prazo é um ano para apresentar projeto, dois para iniciar as obras e cinco para concluí-las.
2. Caso o dono não respeite esses prazos, é iniciada a cobrança do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) progressivo no tempo.
3. Após cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo, o poder público pode desapropriar o imóvel.

“Só na prefeitura regional da Sé tem 852 imóveis que já foram notificados e 742 que estão no processo de IPTU progressivo. Para além disso, você tem a questão da dívida. Muitos dos prédios, como a Mauá, tinham dívidas milionárias com a Prefeitura e isso aí também pode abater no valor”, aponta Talita Gonsales.

¹⁰¹ Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/>>. Acesso em: 16 mai. 2019.

No entanto, a pesquisadora argumenta que essa legislação não vem sendo aplicada e, para além disso, a disputa pelo direito à propriedade no âmbito judicial acaba sendo um entrave para a aplicação dessa política. *“É uma disputa desigual, porque são direitos concorrentes: o da propriedade e o da função social da propriedade. E quando isso vai para o Judiciário, a função social da propriedade sempre perde”*.

De acordo com levantamento do Observatório das Remoções¹⁰², de abril de 2017 a abril de 2018, 14,4 mil famílias foram removidas de ocupações de terrenos e edifícios, sendo que 75% motivados por ações de reintegração de posse. Só no ano de 2017, foram 5,5 mil famílias, com 95% das motivações por reintegração de posse. Os dados foram estimados com base em um canal de denúncias, acompanhamento de notícias, contatos com movimentos e processos judiciais e abrangem a capital e a região metropolitana.

“Comparando com os primeiros dados da pesquisa, de 2010, a gente percebeu que aumentou o número de reintegrações na periferia porque também aumentou o número de ocupações por lá. As remoções por intervenção do poder público diminuíram porque não tem dinheiro para fazer investimento público. Junto com a questão do corte dos gastos públicos também acontece uma crise da moradia que está escancarada após o desabamento do Edifício Wilton Paes”, analisa Talita.

Ela afirma ainda que *“desde que o Edifício Wilton Paes de Almeida, no Largo Paissandu, centro da capital, desabou, no início de maio, a Prefeitura de São Paulo iniciou uma série de vistorias a prédios ocupados na cidade. O Edifício Mauá foi um deles, no dia 16/5, com a presença da Defesa Civil e representantes acadêmicos e da própria ocupação a fim de avaliar se a estrutura do prédio era segura para os moradores. O poder público estima que há 70 imóveis na região central com mais de 4 mil famílias sem-teto. Os resultados dessas devem sair dentro de 45 dias”*.

Leonardo Adriano Freire Junior, morador da Ocupação Martins Fontes, afirma:

“Ano passado caiu aquele edifício aqui no centro [Edifício Wilson Paes de Almeida] e aí a prefeitura fez uma comissão para ir nas ocupações. Eles vieram aqui e gente deu

¹⁰² Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

uma melhorada. O que eles queriam era que não tivesse muita madeira, cortina, tecido, essas coisas. E pediram para colocar as canaletas porque as vezes tinha uns fiozinhos soltos”.

O desabamento do edifício no Paissandu colocou em xeque a legitimidade de alguns movimentos ao mesmo tempo em que levantou a discussão sobre a segurança desses locais. A pesquisadora Talita Gonsales critica a tentativa de criminalizar os movimentos de moradia¹⁰³. *“Estamos falando dos prédios antigos da cidade de São Paulo, que não são apenas os ocupados. As normas dos bombeiros, da Defesa Civil, que falam sobre incêndios e especificações técnicas, são posteriores à construção dos prédios, ou seja, que foram construídos há 80, 60 anos em que essa regulamentação ainda não existia”*, explica ela.

Fato é que os instrumentos previstos no Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo não vêm tendo eficácia alguma. O parcelamento e edificação compulsório não se registrou, o IPTU Progressivo no tempo não gerou efeitos práticos e nem se viram desapropriações em função desse instituto. Para o presidente do SASP-Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo, Maurílio Chiaretti¹⁰⁴, houve avanços no Plano Diretor com o intuito de garantir maior distribuição de moradia para classes de baixa renda e de qualificação para os espaços, mas os instrumentos têm sido “insuficientes”. *“O que afasta as pessoas do lugar onde tem infraestrutura é o preço da terra, é o preço dos imóveis. Então, enquanto a terra for tratada como mercadoria, não for regularizada, a gente vai ter ela sempre se valorizando e o salário nunca vai conseguir acompanhar essa valorização, que acaba gerando ocupações”*, destaca o arquiteto.

Já a Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo¹⁰⁵ explicou que, até 29 de maio de 2019, *“1.385 imóveis foram notificados e a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) continua a cadastrar e analisar*

¹⁰³ Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

¹⁰⁴ Blog <https://mtst.org/publicacoes/>. Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

¹⁰⁵ Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/>>. Acesso em: 16 mai. 2019.

novos casos” e que “destes, 286 imóveis já receberam a cobrança do IPTU Progressivo e, aproximadamente, 600 estão em análise para o lançamento ainda neste ano”. Ressaltou ainda a Prefeitura que mais de R\$ 30 milhões foram arrecadados pela Secretaria Municipal da Fazenda com base na cobrança desse imposto progressivo. Só que imóveis mesmo que tenham ingressado por essas vias para compor a destinação de moradias de interesse social na cidade, nada se registrou.

À *Ponte Jornalismo*¹⁰⁶, a Secretaria Nacional de Habitação, que é ligada ao Ministério das Cidades, informou que pela modalidade Entidades, a meta para 2018 é de 72.396 unidades contratadas, com investimento de quase R\$ 1,8 bilhão. Além disso, afirma que existe a preocupação de reutilizar ou reformar imóveis antigos.

Nelson da Cruz Souza, da Ocupação Mauá, afirma:

“Muitas pessoas não vêm aqui, mas nos criticam por morar na “invasão”, como eles chamam. Nós não somos invasores. Nós somos ocupantes. Ocupamos aquilo que está abandonado sem cumprir a função social da propriedade. Quando nós falamos pras pessoas que vêm aqui nos ouvir e dizem “vocês estão no caminho certo, vocês estão certos”.

E Abraão Lucena de Sousa, morador da Ocupação Quintino Bocaiúva, vai na mesma linha de raciocínio:

“Acho que é sim uma solução de moradia, porque é uma luta. Eu entendo que é uma frente de luta por moradia. É onde o pessoal se organiza para tentar chamar atenção, para ver se o governo cria algum projeto de moradia para pessoas de baixa renda. Essa é minha visão, que eu venho vendo através das reuniões que eu sempre vou. A única solução que a gente encontra é essa: ocupar. O pessoal lá fora chama de invasão. Só que a gente aprendeu que não é invasão, é ocupação. Porque até então, onde eu sei, a gente tá dentro da lei. Quando o imóvel não tem nenhuma função social, sem-teto tem direito de ocupar. A gente entende isso”.

¹⁰⁶ Blog <https://mtst.org/publicacoes/>. Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

Conclui-se, assim, que quem faz a lei ser cumprida de fato não são apenas os órgãos públicos que têm essa atribuição, mas as pessoas organizadas em movimentos sociais têm um relevante papel nesse contexto.

13.Sistema bancário na produção de habitação no Brasil

Como visto anteriormente, se o mutuário não pagar o financiamento obtido, seu imóvel é tomado pelo banco, que o colocará à venda em leilão público. O valor obtido nesse leilão vai para o banco; se sobrar algum dinheiro, então essa sobra vai para o comprador original, que acabou de perder o apartamento para o banco. Editais de leilão judicial de imóveis nos jornais de grande circulação são comuns de ser vistos.

Trata-se de uma triste realidade, mas é grande o número de pessoas que acabam perdendo a tão sonhada casa própria por não conseguir pagar o financiamento, que é muito longo e muito oneroso pela incidência de altas taxas de juros. Essas pessoas perdem a casa e todo o dinheiro que investiram na imaginada realização do sonho da casa própria. Em leilão judicial o valor que se auferir é via de regra inferior ao valor de mercado do imóvel, até mesmo por se tratar de leilão. Ou seja, quem oferecer o maior lance mais leva o imóvel. Como o lance mínimo inicial, que é determinado antes da hasta pública, é inferior ao valor de mercado, o valor obtido no leilão é menos do que o valor de mercado do imóvel, o que faz com que o devedor acabe perdendo seu bem por valor menor do que o obteria se conseguisse vendê-lo no mercado. Essa possibilidade, de vender no mercado, no entanto, é rara, pois dificilmente uma pessoa interessada na aquisição de um imóvel se interessará em comprar um que esteja preso ao banco pelo contrato de hipoteca. O comum é essa pessoa ir atrás de outro imóvel que não esteja com essa restrição, que não tenha vínculos bancários. Isso torna a possibilidade de venda direta no mercado imobiliário bastante remota.

Pois bem, mas o que isso tem a ver com este estudo? A relação entre esse mecanismo e o presente estudo se dá quanto à forma de apropriação do prédio, tendo em vista a proposta do estudo de que haja a apropriação coletiva do edifício, e não necessariamente a individual.

No nosso vizinho Uruguai, por exemplo, há uma perene política pública de habitação de interesse social feita a partir das cooperativas de habitação. Essas cooperativas ficam sendo as donas do conjunto habitacional. No nosso caso, as associações de moradores, para serem as donas dos prédios, teriam que ter patrimônio imobiliário em seu nome e registrado no Cartório de Imóveis, e num montante tão expressivo que a soma seria um valor maior do que o que fora emprestado para a construção do prédio inteiro. Ou seja, uma conta impossível de fechar. Pelas nossas regras atuais nenhum agente financeiro emprestará esses recursos para associações populares, primeiro porque elas não dispõem de patrimônio para dá-lo em garantia e, segundo, porque esse não é o propósito para o qual elas existem.

No caso do Programa MCMV destinado à Faixa 1, aquela em que os mutuários podem ter renda mensal pequena ou nenhuma renda, o Governo Federal compra o prédio inteiro, paga integralmente o valor para a construtora e fica com o prédio em seu nome, assumindo todos os riscos do negócio. Para as construtoras é uma operação atraente, pois elas não correm nenhum risco e, ainda, empregam materiais construtivos de péssima qualidade, elevando seus ganhos. Não são raras reportagens jornalísticas mostrando edifícios com acabamento externo que se descola, tinta que desbota em um ou dois anos, encanamento interno que vaza, rachaduras nas paredes e toda sorte de defeitos construtivos, e pelos quais as construtoras nunca assumem a responsabilidade, apesar de a lei consumerista, o Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal 8.078/90, assim determinar. Como será o governo mesmo que vai pagar, e como a fiscalização da obra é feita por profissionais que eventualmente ganham mais na remuneração indireta do que no próprio salário mensal, as obras vão sendo feitas na base do ‘eu finjo que faço direito e você finge que me fiscaliza’. No final das contas, os mutuários é que terão que arcar com os custos das reformas e reparos, que pela lei não seriam de sua responsabilidade, mas da construtora durante os primeiros cinco anos após a entrega.

O prédio fica então em nome do governo ou da CEF, que é o ente gerenciador do Programa. E o que a CEF faz? Impõe aos mutuários as mesmas regras do mercado imobiliário já anteriormente descritas. Dá um subsídio pequeno, ou seja, um desconto no valor total do imóvel, e financia a compra do apartamento às pessoas que forem selecionadas. Importante destacar que só serão selecionadas aquelas pessoas que conseguirem comprovar capacidade de endividamento, as que tenham emprego com

carteira assinada, salário fixo mensal suficiente para pagar as prestações, extrato bancário comprovando movimentação satisfatória e coisas desse jaez. Ou ela é tida como incapaz de adquirir um imóvel financiado.

Novamente recorreremos à engenheira Talita Gonsales, do Observatório das Remoções da UFABC, que afirmou em entrevista:

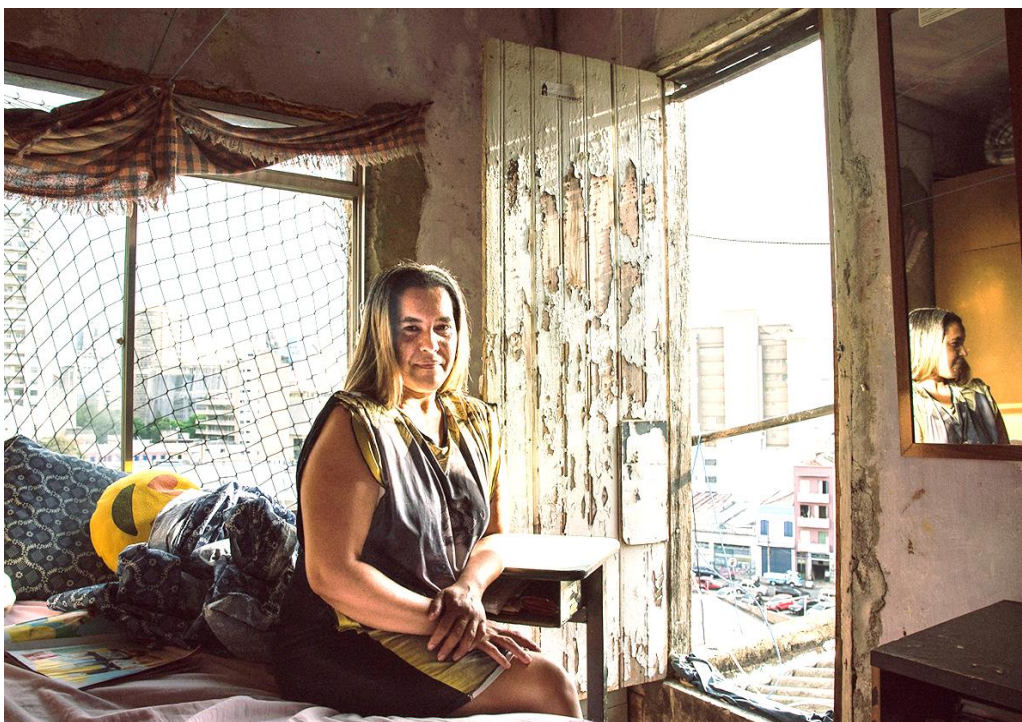
*“Criar alternativas que envolvam a participação popular gera soluções melhores para a cidade. O Programa Minha Casa, Minha Vida foi pensado para responder a uma política econômica e não como um programa habitacional porque a maior parte fica a cargo das construtoras, sem pensar na localização dessas construções. O Entidades, infelizmente, é uma parcela muito pequena, mas que proporciona moradias mais bem localizadas”.*¹⁰⁷

Vê-se que nem o MCMV, nem as PPPs podem ser caracterizadas como política pública de habitação de interesse social. Nem mesmo o MCMV-Entidades poder ser tido como política pública, já que destinou recursos em quantidade ínfima frente à expressiva demanda existente no país. Pretender fazer política pública de moradia se baseando na economia de mercado ou partindo do pressuposto de que a iniciativa privada vá se interessar pelo negócio por questões humanitárias ou por querer ‘colaborar’ com esse ou aquele governo, é ilusório. Esse é o desvio propositivo que acontece e sempre aconteceu em nosso país. Nas últimas gestões federais que teve o PT à frente, a classe empresarial da construção civil se entusiasmou e ‘ajudou’ a executar o MCMV, mas somente até onde interessava do ponto de vista financeiro. As faixas de atendimento que abrangiam as pessoas com maior capacidade de endividamento foram bem contempladas no Programa, as construtoras participaram ativamente; mas as faixas de baixa capacidade de endividamento tiveram atendimento mínimo. Nem mesmo o MVMV-Entidades se mostrou ser uma solução em larga escala, como frisou a Professora Talita.

¹⁰⁷ Talita Gonsales, pesquisadora do Observatório das Remoções e do LabJUTA (Laboratório de Justiça Territorial) da UFABC (Universidade Federal do ABC). Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

A Ocupação Mauá, no centro da cidade de São Paulo, é um caso que poderia ter sido contemplado pelo Programa MCMV-Entidades, mas que ficou no meio do caminho. Como já foi visto, a Prefeitura de São Paulo comprou o prédio, após muita luta e idas e vindas. Desde a compra, em dezembro de 2017, ainda se aguarda a linha de financiamento que possibilitará a reforma e a adequação do prédio para servir de moradia aos ocupantes. O plano inicial era a inclusão no Programa MCMV- Entidades, mas com seu esvaziamento a partir de 2019, ainda se não tem solução para ele. Ou seja, houve uma expressiva vitória do movimento de moradia, mas o principal objetivo ainda não alcançado.

Para Solange Barbosa, 48 anos, empregada doméstica e moradora da Ocupação Mauá, a reforma e destinação dos apartamentos aos atuais ocupantes seria a melhor solução: *“O problema aqui não é trabalho, porque assim que ele chegou (seu irmão vindo de Minas Gerais) conseguiu arrumar um serviço. No centro tem tudo. O difícil mesmo é morar. Um quarto desse aqui está R\$ 800 e nem é tão grande”*¹⁰⁸, destaca Solange em matéria de julho de 2018.



Solange Barbosa dos Santos em seu apartamento na ocupação Mauá.

¹⁰⁸ Solange Barbosa dos Santos. Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

Foto: Daniel Arroyo/Ponte Jornalismo. Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

É o que tem sido reiterado neste estudo. Morar no centro da cidade, para essas pessoas que vivem ali, têm seu sustento e sua vida naquele território, é a melhor e mais adequada solução. E é a melhor também para a cidade como um todo. Do ponto de vista urbanístico, melhoraria o deslocamento diário que ocorre na cidade, frenético; melhoraria a relação entre densidade demográfica e disponibilidade de infraestrutura urbana; reduziria os índices de poluição sonora e do ar; e ainda traria para o centro cada mais atividades culturais e sociais. Mas não há esse o planejamento urbano que se faz na maioria das grandes cidades brasileiras.

Maria Carolina Vital, outra moradora da Ocupação Mauá, ouvida na pesquisa, opina no mesmo sentido:

“Espero que a ocupação consiga essa reforma, que Deus abençoe essas famílias, e que toque no coração deles de fazer um andarzinho a mais para que comporte todas essas famílias, pra ninguém sair triste”.

Márcia da Silva, da Ocupação São João, 588, ressalta a conveniência de morar no centro:

“Eu moro aqui na São João, trabalho na Liberdade. Tenho a opção de ir a pé para o serviço. Meus filhos estudam na Consolação. Eu tenho problema de saúde, renal, mas eu tenho à minha volta mais de 5, 6 acessos a metrô. Eu faço tratamento no hospital do Rim. Pego metrô aqui, saio na Santa Cruz. O acesso a trabalho, a estudo, a oportunidades, aqui é muito melhor. É muito pesado pagar aluguel, água, luz, mercado, com dois filhos pequenos. Você não tem uma estrutura”.

E Sileuza Maria, outra moradora da Ocupação Mauá, reitera:

“Eles acham que a gente que mora aqui no centro é rico. E não é bem assim. No meu caso é tranquilo sim, é bom. Elas (as crianças) estudam na Prudente, aqui pertinho, é depois do parque, do lado tem o Dom Bosco. Depois que eu cheguei aqui, a minha filha sempre ficou na escola. Eu fiz a matrícula, ela foi pra escola, e hoje ela já vai e vem, porque ela tem 14 anos, é aqui pertinho. Hoje ela não estuda mais no Prudente porque não pega mais lá. Ela estuda no Tietê, num colégio que tem lá. Eu fiz o vale-transporte

dela e ela vai todo dia. Hoje ela não foi porque ela teve febre. Mas é bem pertinho sim. Tem creche aqui pertinho para as crianças pequenas”.

E Daniele, que há oito anos mora na Ocupação Mauá, uma das moradoras mais antigas, relata:

“A mais velha de oito filhos, sai de Santa Quitéria do Maranhão, cidade que fica a 350 km de São Luís, para São Paulo buscando trabalho junto com o primeiro marido. Um amigo dele disse que aqui é mais fácil de achar emprego. Ficamos um tempo morando com ele, depois alugamos um apartamento na Mooca, na zona leste da capital. Quando meu filho nasceu, tive que parar de trabalhar como vendedora para cuidar do Nicolas”, conta¹⁰⁹. Foi nesse período que a situação começou a apertar, segundo ela, já que dos R\$ 900 que o companheiro ganhava fazendo entregas para uma distribuidora, R\$ 550 iam para o aluguel. “Estávamos há três meses e meio morando lá e o aluguel já estava atrasando”, lembra.

Dois irmãos dela também seguiram o mesmo destino. Foi, aliás, um deles que levou Daniele até a ocupação pela primeira vez quando conheceu o movimento, em 2010, mas não permaneceu no edifício por muito tempo. O outro irmão continua morando no prédio, no 3º andar. Eles são o único elo que Daniele mantém com as origens, já que nunca mais voltou à sua cidade. *“Eu sinto muita falta do carinho, principalmente do meu pai porque não posso mais vê-lo. Ele foi assassinado quando foi cobrar uma dívida. Na época, o Nicolas ia fazer dois aninhos”,* emociona-se.

A perda e o sentimento de injustiça têm alimentado um sonho que ela carrega desde criança: estudar Direito. *“Tentei quatro vezes fazer o 1º ano do Ensino Médio, mas sempre parava. Quero voltar a estudar. Meu pai sempre trabalhou na roça, não sabia ler, acho que só sabia assinar o nome, mas ele queria que a gente se formasse, tivesse uma profissão, queria que os filhos fossem doutor. Pra médico não daria certo porque se eu vejo sangue já mudo de cor”,* diz Daniele brincando consigo própria.

Por pouco mais de um salário mínimo, ela trabalha como auxiliar de limpeza na Rua da Glória, também no centro da cidade, onde funcionam algumas seções do Tribunal de Justiça. Desde quando se mudou para a ocupação e ao mesmo tempo se

¹⁰⁹ Disponível em: <<https://mtst.org/noticias/ocupacao-maua-ocupacao-nao-e-bagunca-historias-resistencia-e-disputa-pela-cidade-na-maua/>>. Acesso em: 27 mai. 2020.

separou do marido, que voltou para o Maranhão, se diz como “mãe e pai” do filho Nicolas. Para a cidade natal, ela só pensa em viajar para rever a mãe e os irmãos, a passeio. *“Às vezes você se sente sozinha, pensa em voltar, mas eu não penso em morar na minha cidade de novo. Eu comecei a trabalhar como babá aos 16 anos, sei que as condições lá não são boas. Meu filho nasceu aqui em São Paulo, minha vida está aqui agora. Sei que essa luta não é em vão e que eu vou conseguir meu apartamento”*, diz esperançosa.

Esses breves, mas incisivos, relatos pessoais confirmam o que este estudo vem tratando: a política de moradia social no nosso país não traz em sua essência a preocupação em encontrar soluções, pensar nas pessoas, em suas vidas e perspectivas. É apenas mais uma forma de fazer girar a roda do capital, proporcionar renda ao mercado, fazer da cidade o palco da exploração e da promoção da desigualdade entre os seres humanos. Não se pensa no pertencimento, no enraizamento, nas relações sociais entre as pessoas e entre pessoas e lugar.

E foi sempre assim, desde a criação do BNH até os dias atuais, e sempre será enquanto viger a economia de mercado e ela se mesclar às políticas habitacionais governamentais. Por esse motivo é que a afirmação da Prof^a Raquel Rolnik é bastante apropriada:

“País nenhum consegue oferecer moradia bem localizada para população de baixíssima renda por meio da casa própria. Em Montevideu, a prefeitura repassa imóveis para cooperativas habitacionais, que os disponibilizam para as famílias com usufruto permanente. A propriedade é das cooperativas, a quem os moradores pagam cotas mensais para cobrir custos de reforma, construção e manutenção. Na Escócia, na Holanda e na Áustria, as moradias sociais são propriedade de “locadores sociais” - cooperativas ou instituições privadas sem fins lucrativos que as alugam para quem necessita, mobilizando subsídios públicos”.¹¹⁰

Num país em que a propriedade privada e a economia de mercado são garantias constitucionais, como é o nosso caso, para o mercado não é uma boa escolha promover construção de moradias populares destinadas a quem não tem condições de pagar. Por

¹¹⁰ Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2014/11/03/predios-vazios-cumpra-se-a-lei/>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

esse motivo a opção feita por nosso vizinho Uruguai, como tratado no capítulo à frente, gera resultados positivos há cinco décadas, desde que aliou o investimento de recursos públicos às demandas do movimento social de moradia, fazendo um amálgama afastado do sistema bancário e de políticas populistas.

Tais assertivas não indicam que o sistema das cooperativas habitacionais uruguaio seja a panaceia que resolveria o drama da moradia em nosso país e em outros. Longe disso. Elas estão aqui colocadas apenas com o fito de realçar a importância de se fazer políticas públicas que se fundamentem na participação popular, na ativa presença dos movimentos sociais. O que este estudo pretende é tão somente defender que os recursos públicos destinados à moradia popular sejam dirigidos e geridos pelo movimento social. E pretende também sugerir que a ideia conservadora do desejo de ter, de possuir, de ser dono, possa começar a ser vista como um desejo secundário, priorizando-se o entendimento de que o importante é poder usufruir de uma moradia digna, ainda que ela pertença a uma coletividade. A casa pode até ser pequena, mas que ainda assim, mantenha o sentido do coletivo, da apropriação coletiva do espaço, da ideia do pertencimento de grupo.

PARTE 3

14. Algumas experiências positivas de política pública de moradia popular



Imagem aérea Ocupação Povo Sem Medo, São Bernardo do Campo/SP.

Disponível em: <<https://www.sul21.com.br/wp-content/uploads/2017/09/20170917-ocupacao-sao-bernardo-ricardo-stuckert-600x336.jpg>>. Acesso em: 5 jan. 2018.

14.1. São Bernardo do Campo

A ‘Ocupação Povo Sem Medo’ ocorreu num terreno de 78.000 m² no município de São Bernardo do Campo, próximo à Via Anchieta, situado entre a fábrica da Scânia Caminhões e um conjunto de condomínios de alto padrão, ocupação que durou de setembro de 2017 a março de 2018. Pertencente à Construtora MZM, o terreno estava sem uso há mais de 30 anos. Em 2014 a Prefeitura de São Bernardo do Campo chegou a notificar a construtora para dar um uso ao imóvel, o que nunca foi feito, e contra o que nunca houve punição alguma.

Liderada pelo MTST- Movimento dos Trabalhadores Sem Teto, a ação pleiteava que o governo municipal e o estadual destinassem verba para a construção de moradias populares aos integrantes do movimento. Houve momentos de tensão durante a

ocupação, com tiro sendo disparado por morador de um dos prédios vizinhos ao terreno, prédio de alto padrão. E houve também a determinação de reintegração de posse num prazo de 72h, que foi adiada, mas depois confirmada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, e que só não foi cumprida por causa da justificativa dada pela polícia de que não seria possível oferecer todas as garantias à segurança das pessoas. A Justiça tinha, mais uma vez, agido em desserviço ao povo.

O movimento fez passeatas, ocupou a sede da CDHU no centro de São Paulo, recebeu visita de artistas renomados e chegou a ver a proibição de um show de Caetano Veloso, Crioulo e Emicida, show que fora vetado por ordem da Justiça sob a alegação de falta de estrutura e de segurança aos presentes. O cantor baiano falou que era a primeira vez, num regime democrático, que ele era proibido de cantar.

A luta foi persistente e resistiu a todas as pressões institucionais, até que em março de 2018 o governo estadual, por intermédio da CDHU, assinou Termo de Doação de quatro terrenos, situados nos vizinhos municípios de Diadema e Mauá, e um na própria cidade de São Bernardo do Campo, nos quais serão erguidas 2,4 mil moradias.

Este pesquisador acompanhou de perto a ocupação, estando presente em várias assembleias e também no dia a dia. Pôde contribuir com arrecadação de livros, roupas, alimentos e bens materiais para os ocupantes, com conversas e apoio político e ajudou a organizar uma visita de membros do Diversitas à ocupação, que foi um momento importante para todos os envolvidos. Além da manifestação de apoio à causa que aquela visita representou, também serviu para colocar a Academia onde o povo está, levar a Universidade para a rua, trocar a sala de aula pela aula dada pelo povo organizado.

O ápice daquela ação, que também teve a minha presença, se deu em 18 de março de 2018 na assembleia final da ocupação, quando Guilherme Boulos, o líder do MSTS, levou e mostrou aos milhares de presentes, o Termo de Doação dos terrenos. Foi um momento épico poder ver a alegria estampada no rosto das pessoas que, naquele momento, retomavam a esperança por dias mais justos para suas famílias e seus filhos. Boulos realçou a vitória, mas fez o alerta de que ali acabava uma etapa, mas começava outra: *“Hoje muda a fase da luta. Vencemos a primeira etapa, que foi a mais dura.*

“Agora vamos para a segunda, e vamos aprovar o projeto para esse papel virar obra”.

111

Até o momento da redação deste texto, pouco tinha avançado o andamento desses conjuntos. A luta terá que continuar.

14.2. Jardim Celeste, São Paulo

O Conjunto Habitacional Jardim Celeste foi um empreendimento de relevância edificado na gestão da Prefeita Luíza Erundina na cidade de São Paulo (1988-1992), tanto por seu porte como por ter sido erguido no interior da chamada ‘cidade legal’. Localizado ao lado do Parque do Estado, que contempla o Jardim Zoológico de São Paulo, a área tem 129 mil metros quadrados e fica próxima da divisa de São Paulo com os municípios de Diadema e São Bernardo do Campo. A previsão era da construção de 1.610 unidades habitacionais destinadas a pessoas removidas de áreas de risco, e de outras provenientes de cortiços e de favelas em áreas particulares que estavam na iminência de serem removidas pelas ações de reintegração de posse em andamento.

O Conjunto previa unidades habitacionais construídas em regime de mutirão, e uma outra parte por construtoras contratadas pela Prefeitura. Tudo foi feito em sintonia com o Movimento de Moradia da Região Sudeste, Movimento Sem Terra de Vila Mariana e Movimento de Ação Comunitária de Vila Nair. Contou com a efetiva participação das assessorias técnicas CAAP - Centro de Apoio à Autogestão Popular, GAMHA – Grupo de Assessoria a Movimentos de Habitação e AJUS – Assessoria Jurídico Social.

As vizinhas favelas de Vila Cristina e de São Savério seriam removidas e todos seus moradores atendidos nesse no novo Conjunto. Nos terrenos dessas favelas seriam feitas obras de infraestrutura e de conservação ambiental, já que eram áreas ambientalmente degradadas e de risco. E dentro do conjunto seriam construídas EMEI, equipamentos de cultura, saúde e lazer para a comunidade local e do entorno.

¹¹¹ Guilherme Boulos, na assembleia dentro do terreno ocupado realizada em 18 de março de 2018. Disponível em: <<https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2018/04/apos-sete-meses-familias-conquistam-terrenos-deixam-ocupacao-povo-sem-medo/>>. Acesso em: 4 abr.2018.

O principal aspecto para a pesquisa se refere às discussões havidas dentro do movimento social, com a demanda que seria atendida, sobre a propriedade das unidades habitacionais ser individual ou ser coletiva. Houve amplo e aprofundado debate sobre o tema, cujo principal papel de liderança foi exercido pelo companheiro Dito, Benedito Roberto Barbosa, hoje advogado do movimento de moradia e figura de extrema importância na luta por moradia no país.



Dito – Benedito Roberto Barbosa, Seminário ocorrido em 11 de dezembro de 2017.

Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=toOTmusEogc>>. Acesso em: 25 jun. 2020.



Dito, Benedito Roberto Barbosa, advogado do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, sendo detido pela Polícia Militar durante protesto contra reintegração de posse de prédio ocupado na Rua Aurora, Centro de São Paulo, em 25 de junho de 2014.

Disponível em: <http://gaspargarcia.org.br/tag/benedito-barbosa/?post_type=noticia>. Acesso em: 25 jun. 2020.

As conversas sobre essa questão, de a propriedade da casa ser individual ou ser coletiva, transcorriam muito bem até que o Prefeito Paulo Maluf, que ganhou a eleição para suceder Luíza Erundina, assumiu o cargo e determinou a paralização total dos mutirões em curso, incluindo o Jardim Celeste. Aqueles debates sobre o importante tema foram suspensos para que o movimento focasse na busca de alternativas para continuar as obras, o que foi conseguido com muito esforço e sem verbas da Prefeitura. Mas o projeto global nunca mais foi retomado, interrompendo também a discussão sobre a propriedade das casas.

14.3. Jardim São Francisco, São Paulo

Localizado na zona leste da cidade de São Paulo, o Conjunto Jardim São Francisco foi importante território onde movimentos sociais de moradia se aglutinaram para erguer suas casas em regime de mutirão. Isso ocorreu também durante a gestão da Prefeita Luíza Erundina, em São Paulo (1988-1992), quando se verificou a experiência

de intensa participação popular na formulação e na execução de política pública de habitação de interesse social.

Pela sua grande extensão territorial, no local agregaram-se pessoas oriundas de várias regiões da cidade, especialmente removidas das áreas de risco mapeadas pelo IPT- Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo. Tratando-se de conjunto de grandes dimensões, foi possível implantar várias tipologias arquitetônicas, dando riqueza volumétrica e urbanística ao conjunto habitacional.

Um dos exemplos mais representativos dessa ideia heterogênea foram as casas projetadas pelo Arq. Demetre Anastassakis, autor da proposta vencedora do concurso de projetos promovido pela Secretaria Municipal de Habitação em conjunto com o Instituto de Arquitetos do Brasil/SP. A curiosidade projetiva é que a ideia adotada pelo arquiteto surgiu da montagem de peças do jogo infantil Lego, e por ele defendida pelas infindáveis possibilidades de alteração e montagens criativas e variadas, dando movimento estético e rica volumetria arquitetônica e urbanística ao conjunto.



Conjunto Mutirão Jardim São Francisco, 1992, cidade de São Paulo. Arq. Demetre Anastassakis. Revista Projeto, 2004.¹¹²

¹¹² Arq. Demetre Anastassakis (1948-2019). Matéria publicada no site do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/nota-de-pesar-demetre-anastassakis-1948-2019/>>. Acesso em: 29 jul. 2019.

Essa foi uma das experiências mais marcantes realizadas na gestão de Luíza Erundina. O conjunto arquitetônico é de excepcional qualidade, em que foram pensadas todas as questões que devem envolver uma intervenção urbanística desse porte. A unidade habitacional é linda, feita com tijolos cerâmicos (e não os péssimos blocos de cimento tão comuns na moradia popular), telhado com telhas cerâmicas, riqueza arquitetônica que faz com se fuja completamente dos verdadeiros ‘pombais’ que são a maioria dos conjuntos populares brasileiros, projeto urbanístico ambiental e equipamentos sociais.

Em 2015, às vésperas do lançamento da terceira fase do programa Minha Casa Minha Vida, em uma entrevista dada à Revista Projeto, o arquiteto Demetre defendeu uma flexibilidade na tipologia das habitações para atender às diferentes necessidades das famílias:

“Poderia ser mais maleável. Se o sujeito quer pagar por mais um quarto, por que não? Se outro prefere uma quitinete no centro, por que não?”

Também dizia o arquiteto que as construções deveriam ficar o mais próximo possível dos centros urbanos, com mais facilidade de acesso a transporte, educação, saúde e outros serviços públicos, como é aliás a forma mais racional para o planejamento urbano, defendido neste estudo.

Mariana Gonçalves, moradora da Ocupação Benjamin Constant, disse em sua entrevista à pesquisa sobre conseguir morar no centro:

“Porém, é muito difícil porque é na área central. Pela nossa organização, eu já vi casos de pessoas conseguirem que a ocupação virasse moradia mesmo. Essa é minha casa, tem 52 metros quadrados. Tem condições sim de virar moradia. Mas depende muito da burocracia. Estamos tentando regularizar a luz, a advogada ainda não deu uma resposta”.

E Leonardo Adriano Freire Junior (Barão), morador da Ocupação Martins Fontes:

“Um apê de dois quartos, de um quarto em São Paulo custa mais ou menos R\$ 1.500 no Centro, na Bela Vista. Você até consegue achar um quarto por R\$ 1000. Ou morar num

pensionato de R\$ 500. Se fosse uma coisa por metade desse preço, sei lá, R\$ 300. Teria que pensar no tamanho do quarto, quantos banheiros, quantas tomadas. Mas acho que um preço justo seria a metade do que é o padrão de uma cidade. Ou poderia ser nas periferias, e ter um custo menor. São Paulo tem muito prédio ocioso. Eu espero que a ocupação não caia, que sobreviva a esse momento do país. Não pode parar, estamos sempre em movimento. Quebra uma coisa, a gente conserta. Tem muita gente que nasce aqui, que se descobre aqui. Vem pra cá perdida e se descobre malabarista, poeta, atriz, ator. Que essas pessoas consigam sucesso nas coisas que elas se descobrem”.

São dois depoimentos que vão ao encontro da opinião do arquiteto Demetre e também deste pesquisador. De qualquer forma, conjuntos habitacionais como o Jardim São Francisco são excelentes soluções para a cidade e seus moradores, até porque política pública de moradia popular não se exaure com a adoção de um único padrão habitacional. É preciso ter várias ações simultâneas adequadas às diferentes situações e realidades pontuais.

14.4. Cidade de Mauá, Região do Grande ABC

Outro exemplo prático positivo resultante da efetiva participação popular na formulação e na execução de políticas públicas de moradia social se deu no município de Mauá, no chamado Grande ABC, Região Metropolitana de São Paulo.

Ainda que em escala reduzida, mas de muita importância no processo participativo e no seu resultado efetivo, no ano de 2007 foram construídas por mutirão casas edificadas em tijolos cerâmicos autoportantes, de alta resistência estrutural e alta performance térmica, além de ótimo acabamento que dispensa revestimento com argamassa, gesso ou outros materiais. A cobertura das casas foi com telhas cerâmicas, projeto arquitetônico bem elaborado, projeto urbanístico primoroso, cuja implantação privilegiou as características técnicas óbvias, mas tão pouco respeitadas em moradia social, como topografia, morfologia, inserção na malha viária já existente, drenagem urbana, insolação e ventilação.

Além disso, foi desenvolvido projeto social de envolvimento pleno da demanda, prática de trabalho social que envolveu vários aspectos, como coleta e destinação do lixo, manutenção das bocas de lobo e da drenagem superficial e, em

especial, vegetação e paisagismo. Destaque para o fato de que o foco principal para o envolvimento e participação das famílias para a construção das casas era com as mulheres. O que se viu naquela experiência é que, se a mulher aderisse ao compromisso de dedicar seus finais de semana pela construção de suas casas, os homens vinham atrás e se comprometiam também. E isso virava um comprometimento familiar.

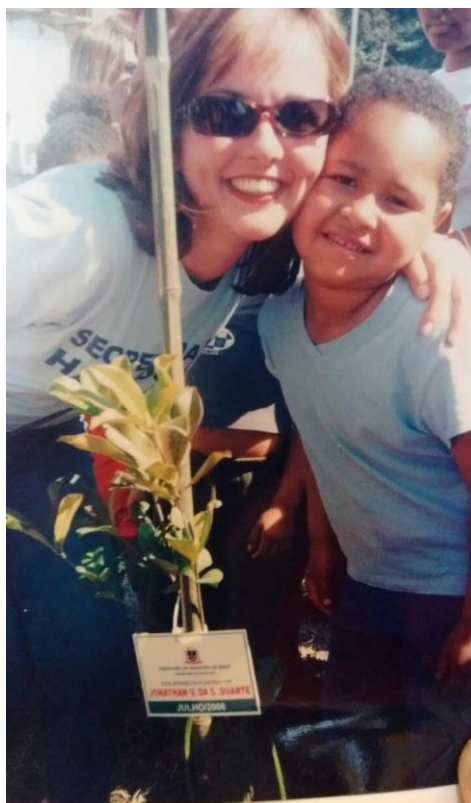


Moradores de barracos feitos uma década atrás, em contêineres, que a Prefeitura tinha colocado os moradores prometendo ser uma solução provisória, para abriga-los após suas casas deslizarem do morro numa chuva forte. Ficaram aí até 2008, quando foram transferidos para casas de alvenaria e com documentação jurídica em seus nomes. O custeamento das novas casas foi com subsídio de 100%.

Fonte: Altivo Ovando Júnior – 2008 – arquivo pessoal

Foi feito um trabalho especial também com as crianças das famílias atendidas, com ênfase na questão ambiental. Oficinas foram realizadas somente com as crianças, em que eram oferecidas técnicas de plantio e de cuidado com a vegetação, a sua importância para o ambiente construído e para a prevenção de enchentes e alagamentos, comuns em suas moradias anteriores.

Uma das oficinas, já na fase de entrega das unidades habitacionais, foi o plantio de uma árvore na frente de cada uma das casas. Esse plantio foi feito pelas crianças daquela casa e a árvore era doada pela Prefeitura, oriunda do viveiro de plantas do Parque da Gruta Santa Luzia – onde está a nascente do Rio Tamanduateí –. Cada árvore recebeu uma placa com o nome das crianças que a plantaram. Eram mudas de aproximadamente um metro e meio de altura, e as crianças aprenderam sobre rega e poda, e naquele momento estavam adotando a árvore, se comprometendo com os cuidados com ela para sempre.



Adoção da árvore pela criança, com placa identificando a criança que a plantou.

Foto: Altivo Ovando Júnior – 2008 – arquivo pessoal

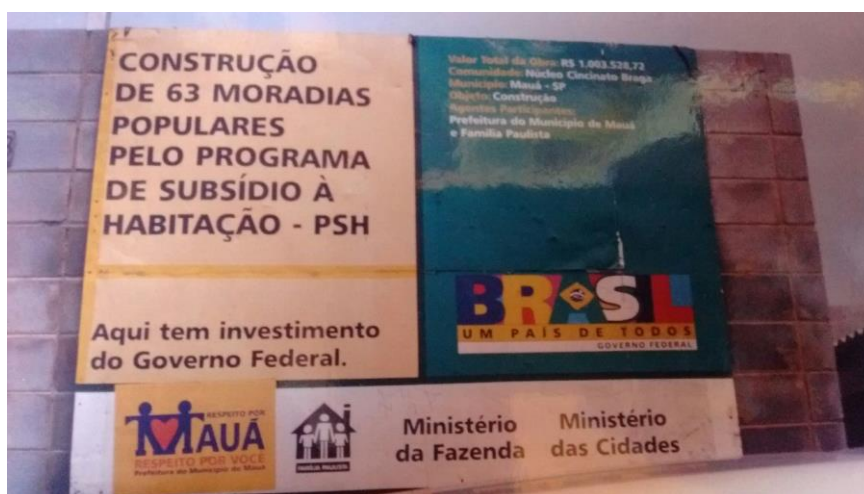


PLANTIO DE MUDAS PELAS CRIANÇAS DA CASA- MAUÁ/SP

Foto: Altivo Ovando Júnior – 2008 – arquivo pessoal

Assim, o conjunto recebeu em frente de cada unidade habitacional uma árvore, além de outras plantas inseridas nas áreas comuns e praças do conjunto.

Cada unidade habitacional teve o custo de R\$ 40.000,00 à época, mais o preço do terreno, de R\$ 13.000,00 por lote, já com infraestrutura, totalizando R\$ 53.000,00 por unidade habitacional. Esses recursos provieram do Governo Federal (projetos, construção e infraestrutura) e da Prefeitura (terreno). A fonte principal foi o Fundo Nacional de Habitação, do Programa de Subsídio Habitacional – PSH do Governo Federal, ainda vigente. Esse Programa foi instituído por iniciativa do então Ministro das Cidades, Olívio Dutra, pela Lei nº 10.998, de 15/12/2004.



PLACA DE OBRA PSH

Foto: Altivo Ovando Júnior - 2006– arquivo pessoal

Nessa modalidade -PSH- os entes públicos entram com recursos que viabilizem a construção de unidades habitacionais. Parte dos custos podem ser repassados aos adquirentes das moradias, mas no caso de Mauá não o foram. Esse Programa é um dos poucos voltados para a produção de habitação de interesse social, e não para gerar retorno financeiro. Por isso leva no próprio nome a palavra ‘subsídio’. Prevê, como outros programas, a participação da iniciativa privada, mas o ganho financeiro aos empreendedores privados se limita aos gastos que tiverem com a construção acrescido de uma pequena margem de lucratividade. Nesse projeto em Mauá foram construídos três conjuntos nessa modalidade, para atender as seguintes demandas:

NOME DO NÚCLEO	Nº CASAS	ORIGEM
- Núcleo Cincinato Braga	44	PALAFITAS DE MAUÁ

- Núcleo Kunyo	35	PESSOAS COM DEFICIÊNCIA
- Núcleo Jardim Kennedy	75	ÁREAS DE RISCO JD. CANAÃ

O principal aspecto do programa implantado na cidade de Mauá é que foi totalmente subsidiado, ou seja, as famílias beneficiárias não pagaram absolutamente nenhum tostão para terem sua casa própria. Como dito pela Prof^a Ermínia Maricato, sem subsídios não se implanta um eficaz programa de habitação de interesse social. Esse conjunto de Mauá foi um exemplo de que é possível realizar um programa altamente subsidiado.

As famílias beneficiárias do programa foram removidas de áreas de grave risco. A maior parte morava num lugar conhecido como 'Palafitas de Mauá'. Esse tipo de moradia é conhecida e muito comum em localidades ribeirinhas ou litorâneas pelo país a fora. São aquelas casas construídas sobre o leito do rio ou do mar, alguns metros acima da cota da maré, erguidas sobre caibros de madeira enterrados no fundo do leito. O esgotamento sanitário é feito jogando-se os dejetos diretamente na água. A movimentação natural das águas cuida de distanciar os dejetos para longe dali, mas de forma alguma é uma maneira ambientalmente aceitável e muito menos salutar.



PALAFITAS DE MAUÁ - 2005

Foto: Altivo Ovando Júnior – arquivo pessoal

O que chamava atenção especial no caso é que a cidade de Mauá não está no litoral, e nem aquelas moradias eram ribeirinhas. Na verdade, havia uma depressão natural no solo e, por falta de obras de drenagem das águas pluviais, essa depressão geológica natural foi sendo inundada e represada a cada chuva forte. As pessoas que não tinham mais para onde ir, já que até barracos na favela vizinha estavam com preços de aluguel altos, passaram a construir suas casas ali mesmo, lançando mão da ‘técnica das palafitas’.

Em pouco tempo a depressão geológica virou uma ocupação em palafitas e o esgotamento sanitário de todas aquelas casas, bem como as águas servidas e as das chuvas, passaram a se acumular e formar uma lagoa, já que não havia para onde serem escoadas. Transformou-se numa enorme lagoa de esgoto, sobre a qual moravam inúmeras famílias, com crianças brincando sobre as estreitas tábuas que serviam de caminho para se chegar às casas. Fonte inesgotável de doenças e situação de gravíssima insalubridade, o governo municipal decidiu fazer frente ao problema e pôr fim definitivo àquela absurda realidade. Foi feita contratação de obras de emergência consistentes em substituição total do solo podre da lagoa de esgoto, construção de galerias de águas pluviais e de sistema de drenagem, aterro da depressão e construção de praça no local onde antes havia a lagoa.



Casas sobre as palafitas de Mauá

Foto: Altivo Ovando Júnior – 2005 – arquivo pessoal

Para a realização dessas obras todas as famílias foram removidas e transferidas para casas de aluguel, pago pela prefeitura pela rubrica orçamentária de aluguel social. Enquanto isso, o novo empreendimento habitacional destinado a essas famílias era edificado. Enquanto as obras avançavam, trabalho social era feito com as famílias, para que tivessem o pleno entendimento da gravidade da situação anterior, de como seria o novo local, da arquitetura das casas e seu projeto urbanístico, palestras sobre saúde pública, educação, artes e meio ambiente. As oficinas feitas abordavam todas questões, e foi disso que resultou a ideia do plantio de árvores pelas crianças de cada casa.

As famílias se mudaram para as novas casas assim que as obras foram concluídas, receberam títulos de posse e não pagaram nada por isso. Pode-se afirmar que ali foi implantado um efetivo programa de habitação de interesse social. Há mais de uma década as pessoas vivem nas suas novas casas, as ‘palafitas de Mauá’ ficaram apenas na memória e os moradores do entorno da ‘ex-lagoa’ desfrutaram da praça construída no local. As obras de drenagem funcionam perfeitamente e o solo colocado se compactou e eliminou definitivamente o forte odor antes exalado no local.



Fonte: Altivo Ovando Júnior – 2006 – arquivo pessoal

Obra feita no lugar das Palafitas, sobre terra totalmente trocada, compactada, com drenagem subterrânea e superficial com guias e sarjetas, novo arruamento com pavimentação asfáltica, posteamto de energia elétrica, denominação de ruas, numeração de casas e ajardinamento.



Entrega de casas para demanda que vivia nas Palafitas e que foram removidas para casas próprias subsidiadas. Foto: Altivo Ovando Júnior – 2008 – arquivo pessoal

15. O direito à cidade

O direito à cidade tem sido um permanente enfrentamento entre os que lutam pelos direitos de cidadania e os que detém o poder sobre a cidade. Harvey¹¹³ afirma que *“os movimentos pelo direito à cidade (apesar da diversidade de sua orientação) encontram-se em plena atividade em dezenas de cidades de todo o mundo”*.

Na cidade moderna transparece com nitidez o conflito entre o capital e os interesses da cidadania. David Harvey analisa ainda que *“a cidade tradicional foi morta pelo desenvolvimento capitalista descontrolado, vitimada por sua interminável necessidade de dispor da acumulação desenfreada de capital capaz de financiar a expansão interminável e desordenada do crescimento urbano, sejam quais forem suas consequências sociais, ambientais ou políticas”*.¹¹⁴

Caio Prado Júnior escreve que:

*“As dissensões, as lutas, ganham ímpeto, no mundo capitalista, por toda parte. E cada vez os homens desse mundo se entendem menos entre si. Os pregadores da paz social pregam, pelo que se vê, no deserto. E esse é apenas um, embora o principal sintoma da desagregação do mundo capitalista. Onde estão, portanto, real e concretamente, os sinais precursores da apregoada evolução e transformação do capitalismo para novas formas estáveis e progressistas? Que formas são essas, e onde se encontram?”*¹¹⁵

A crise na cidade vem de longa data, asseverada com a ascensão do modelo neoliberal em grande parte do mundo a partir da Segunda Guerra. Com a vitória dos aliados sobre o nazismo, os Estados Unidos se impuseram aos demais países e passaram a exercer domínio econômico e político, notadamente sobre os países militarmente frágeis.

Com a derrocada da chamada ‘Cortina de Ferro’, grupo composto pelos países alinhados aos interesses soviéticos, e o conseqüente fim da Guerra Fria, os Estados

¹¹³ HARVEY, David. Cidades Rebeldes, 2014, p. 15.

¹¹⁴ Ibidem, p. 20.

¹¹⁵ PRADO JÚNIOR, Caio. O mundo do Socialismo, 1962, p. 7.

Unidos consolidaram seu poder no mundo, e o modo de produção capitalista se expandiu em grau não registrado anteriormente.

Como diz Mignolo¹¹⁶, *“Huntington não percebe o fascismo e o nazismo como autoritários. Tampouco percebe o fato de que o autoritarismo dos Estados Unidos, a partir de 1945, projetou-se no controle das relações internacionais numa nova forma de colonialismo, um colonialismo sem territorialidade”*. E esse colonialismo se fez presente nesses países que ficaram na posição de submissos dos interesses norte-americanos, como o Brasil e grande parte dos países latinos.

Com o poderio econômico e militar dos Estados Unidos consolidado após a Guerra e após a sua assunção diante dos soviéticos no domínio sobre as Nações frágeis, os interesses macroeconômicos se impuseram a esses países. Hábitos culturais e de consumo próprios dos norte-americanos foram propagados para todos os cantos, e não poderia deixar de ser expresso em nossa pesquisa. O morador da Ocupação Quintino Bocaiúva, João Batista Nunes Ferreira, assim se posicionou:

“A vida só é fácil para os governantes. Que não são todos, mas a corrupção tá aí pra todo mundo ver. Não temos mais o que fazer. Um país rico, que de tudo aqui no Brasil você tem. Tem necessidade de comprar alguma coisa dos Estados Unidos? Não tem. Se a gente tem tudo aqui... Tem necessidade de dever quantos bilhões estamos devendo pros Estados Unidos? Quer dizer, os Estados Unidos é o rei da terra, é o Deus da terra, que manda e desmanda. E onde começa a safadeza? Lá nos Estados Unidos. Chega aqui, pronto”.

Já o autor Walter Mignolo faz a seguinte reflexão: *“Falar de exclusão é falar de distância e ao mesmo tempo de fechamento. Já não se trata de fronteira e sim de muralha, de fora e de dentro. O que está dentro constrói sua muralha e delimita e defende assim seu território. É o que está dentro que constrói a muralha, não o de fora”*¹¹⁷.

¹¹⁶MIGNOLO, Walter D. A colonialidade de cabo a rabo: o hemisfério ocidental no horizonte conceitual da modernidade, in LANDER, 2000, p.49.

¹¹⁷ MORENO, Alejandro, 2000, p. 96.

A carência de moradia de interesse social, como amplamente cediço, é um problema que afeta toda a América Latina. Encontros como a ECO 92, no Rio de Janeiro, a Conferência de Viena de Direitos Humanos em 1993, a Conferência Mundial sobre População e Desenvolvimento, Cairo, em 1994, a Conferência sobre o Desenvolvimento Social em Copenhague e a Conferência sobre as Mulheres em Beijing, ambas em 1995, culminando com a Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos, o HABITAT II, realizada em Istambul em 1996, já apontavam para a problemática da carência de moradias dignas para as populações pobres de todo os continentes, em especial o latino americano. Com a recente pandemia que assolou o mundo, a Covid 19, essas vulnerabilidades urbanas se tornaram mais evidentes ainda, pela visibilidade que passaram a ter.

A problemática urbana, com crise nas cidades afetando majoritariamente as populações pobres, se agravou na Guerra Fria, a partir das intervenções militares que derrubaram democracias constituídas nos países latino americanos e colocaram ditadores alinhados com a política neoliberal do capitalismo global. Em praticamente todos os países de nosso continente essa prática se repetiu, e num curto espaço de tempo. Comandos Militares assumiram o Poder, e de pronto alinharam-se aos interesses norte-americanos, até porque tais golpes foram financiados e planejados em gabinetes emoldurados com fotografias de John Kennedy, Lyndon Johnson, Richard Nixon.

As duas primeiras intervenções dessa natureza ocorreram em 1954 na Guatemala e no Paraguai; foram seguidas pela Argentina (1962), Brasil (1964), Peru (1968), Chile e Uruguai (1973) e República Dominicana (1978). Em todas essas situações foram depostos os presidentes constitucionais e impostos governos militares, e em todas elas com o alinhamento imediato aos interesses geopolíticos norte-americanos. Tirante Cuba e Nicarágua, os Estados Unidos dominaram os dois Continentes americanos, subjugando esses países à sua doutrina econômico-ideológica.

Não sem motivo na década de 70 o Brasil, já então governado pelos militares que derrubaram, por meio de um golpe de Estado, o governo democrático em 1964, assistia a uma vigorosa propaganda estatal que procurava construir a imagem de que o país era um enorme canteiro de obras e que a economia nacional registrava seguidos índices positivos em seu PIB e demais indicadores econômicos. A meta era, segundo o discurso oficial, integrar a Nação brasileira, até então esgarçada por políticas regionais

de viés esquerdista e separatista, especialmente provenientes do Sul do país. Foi com esse discurso que o Governo passou a investir em obras de infraestrutura de grande porte como rodovias que cruzassem o país de ponta a ponta, polos industriais regionais, comunicações e matrizes energéticas hídricas e atômicas. Mas isso teve um enorme custo social e cultural.

Em recente matéria jornalística, Thais Lazzeri¹¹⁸, na Coluna de Leonardo Sakamoto, descerra gravíssima agressão feita à época contra aldeias guaranis que viviam onde foi implantado o lago que abastece a Usina de Itaipú:

“Além do loteamento feito pelo Incra, há a denúncia de que a empresa Itaipu também esteve diretamente envolvida com a queima de casas e roçados guarani para expulsá-los da área. Fotografias reveladas pela Comissão Nacional da Verdade do Paraná em 2017 mostram funcionários de Itaipu posando em frente a várias casas guarani em chamas. Estes servidores trabalhavam para o setor jurídico da empresa, que era informalmente conhecido como ‘diretoria de desapropriações’.

¹¹⁸ Disponível em: <<https://noticias.uol.com.br/colunas/leonardo-sakamoto/2020/07/29/itaipu-mapas-apontam-expulsao-de-indigenas-e-questionam-decisao-de-aras.htm>>. Acesso em: 29 jul.2020.



Funcionários de Itaipu posam em frente a casas guarani em chamas, em fotos que foram reveladas em 2017 na Comissão da Verdade.

Imagem: Reprodução. Disponível em: <<https://noticias.uol.com.br/colunas/leonardo-sakamoto/2020/07/29/itaipu-mapas-apontam-expulsao-de-indigenas-e-questionam-decisao-de-aras.htm?cmpid=copiaecola>>. Acesso em: 19 jul. 2020.

“Segundo as conclusões da comissão, a queima de casas constitui o "modus operandi" da "diretoria de desapropriações" de Itaipu nas ações de remoção das famílias guarani. Pela data em que estas fotos foram feitas, em julho de 1981, pode-se assumir que são imagens de Oco'y-Jakutinga, uma das últimas aldeias guaranis que ainda resistia na área que seria inundada. O cacique Lino Cesar Cunimi Pereira lembra quando a comunidade onde vivia foi alagada por Itaipu. "Eu tinha 7 anos.

Lembro de arrancarem a gente de lá à força, de queimarem nossas casas. Era muita queimada. Fizeram muita coisa que não deveria ter acontecido", afirmou à reportagem. Loteamento de área no Paraná: muitos guaranis fugiram para o Paraguai, outros foram expulsos e tiveram suas aldeias queimadas. Famílias remanescentes ficaram numa faixa de mata nativa às margens do rio (hoje a Terra Indígena Ocoí).

"A colonização e o loteamento do oeste do Paraná, induzida pelo governo brasileiro pelo menos desde a década de 1940, ganhou fôlego em 1971, quando o então presidente Emílio Garrastazu Médici autorizou a expropriação de terras da região de Oco'y-Jakutinga por meio de um programa do Incra de distribuição de lotes a invasores, colonos e famílias indígenas.

Tratar os guaranis como "colonos" não-indígenas é, na avaliação do estudo, uma forma de escapar da legislação em vigor — que exigia a devida remoção e demarcação de suas terras — e descaracterizar sua identidade, sua ancestralidade e seu território.

"No decreto, a ditadura ignora a presença de indígenas e aproveita para tentar 'apagar' seus direitos, mesmo que vários órgãos de Estado tivessem ciência sobre a presença indígena nesta área há décadas", escreve o pesquisador.

"A distribuição [de lotes] aos indígenas como se estes fossem colonos enquadrava estas comunidades como invasores em suas próprias terras, alheios aos territórios que lhes pertenciam desde tempos imemoriais", afirma Tavares.

"O pesquisador avalia que o problema do loteamento da área indígena é não só considerá-los como invasores de seus próprios territórios, mas também a desconfiguração identitária sofrida por eles — que passaram a ter propriedade privada — em detrimento das áreas e da cultura da coletividade. Daí a característica "perversa" citada pelo pesquisador".

Esse o preço pago para o desenvolvimentismo do Governo Militar. E isso é o que foi descoberto, muitas mazelas ainda estão escondidas nos arquivos secretos da ditadura. De qualquer forma o Governo implantou políticas de atração das pessoas para saírem de suas terras de origem e se mudarem para as grandes cidades da região sudeste, onde se dava o avanço do modo de produção capitalista. E essa estratégia teve resultados.

‘Mercado de ilusões’ é a expressão com a qual Lúcio Kowarick¹¹⁹ explica a dinâmica de atrair populações do campo para a cidade. Observa o autor que por mais que essa mudança traga consigo pobreza e crescente deterioração das condições urbanas, existe uma sensação de a que ‘vida melhorou’, uma auto avaliação que decorre de um nível simbólico de se estar integrado ao “*mundo das vitrines, da televisão, dos painéis publicitários onde os que subiram servem de exemplo e esperança para aqueles que só podem consumir na fantasia o sucesso do estilo de vida daqueles que venceram*”.

Sevcenko ressalta que São Paulo foi o destino de milhares de desenraizados, imigrantes europeus fugidos da pobreza, negros recém-saídos do regime escravista, caipiras e mestiços acuados pelo avanço da grande propriedade, brancos pobres à procura de trabalho e moradia. Na cidade não encontrariam a terra das oportunidades prescrita pelo imaginário capitalista, mas a ‘boia salva-vidas no descomunal naufrágio que os flagelara [...], uma válvula de escape, na indústria ou nos serviços’.¹²⁰

Levar para a cidade enormes contingentes de trabalhadores vindos do campo era indispensável ao sistema. Para isso o campo tinha que ser ‘esvaziado’ e a cidade servir de polo de atração. Muito embora o Governo passasse a alocar expressiva soma de recursos para o financiamento rural, boa parcela desses recursos destinava-se à aquisição de máquinas e insumos agrícolas, conjugação de fatores que aumentava a produção agrícola, mas com menor quantidade de trabalho braçal.

O financiamento estatal foi crescente até a o final da década de 70. Esse sistema de forte aporte de recursos para financiamento “*visava dar suporte a um importante processo de modernização da atividade agrícola que implicaria crescente absorção, pelo setor, de máquinas e insumos modernos*”¹²¹. O Governo com isso atendia, de um lado, os interesses da indústria produtora desses bens de capital, que precisava aumentar sua participação no mercado, e atendia de outro lado a elevação dos excedentes agrícolas para exportação. E por consequência ia reduzindo a necessidade de mão de obra no campo e diminuindo as possibilidades de sobrevivência das famílias de trabalhador rural em sua terra natal.

¹¹⁹ KOWARICK, Lúcio. A espoliação urbana, 1980, p. 49.

¹²⁰ In IOKOI, Zilda Márcia Gricoli (Org.). A escrita do historiador – cosmovisões em conflitos, 2018, p. 39.

¹²¹ FÜRSTENAU, Vivian. A Política de Crédito Rural na Economia Brasileira Pós 1960, 1987, p. 139.

A isso se aliava política monetária que impunha, dentre outras medidas, a desregulamentação agrícola a fim de forçar movimento migratório das populações do campo rumo à cidade¹²². Essa migração provocada atendia à necessária formação de massivo contingente de mão de obra à disposição do sistema de produção capitalista, o Exército Industrial de Reserva da concepção marxista.

Martins ¹²³comenta que *“para compreender a metrópole é preciso partir da margem, do subúrbio, do ingênuo mundo dos simples, da cultura que criaram com o que para eles tem sobrado do mundo novo que os capturou. Mas também os resíduos do mundo de que provêm, o que sobrou da imensa privação que sofreram no desenraizamento e na migração do interior e do campo para a cidade grande ao longo do tempo”*.

Dessa forma chegava às áreas urbanas aquela massa de trabalhadores rurais sem qualificação profissional, sem formação educacional, sem acesso à cultura e absolutamente necessitada de um emprego formal a fim de conseguir sobreviver. A cidade de São Paulo tinha 180 km² em 1920; nos 35 anos seguintes a área triplicou, e, no final dos anos 1990, tinha aumentado em mais dois terços, passando para 900 km². Já sua população saltou de 40.000 em 1886 para 260.000 em 1900, e para 580.000 em 1920. ¹²⁴

A chegada de milhares de migrantes à cidade de São Paulo servia à atividade do capital, e ia construindo e consolidando uma cidade desigual. Os trabalhadores que moravam e trabalhavam no centro da cidade foram sendo expulsos e jogados para novos e distantes bairros. O planejamento urbano do início do século XX buscava levar para a cidade certa ‘haussmanização’, glamourizando o centro, que era onde as atividades culturais, industriais e comerciais se davam, mas para o que era necessário que as camadas operárias da cidade liberassem esse espaço central. Lefebvre escreve que para Haussmann *“os vazios têm um sentido: proclamam alto e forte a glória e o poder do Estado que os arranja, a violência que neles pode se desenrolar. Mais tarde efetuam-se*

¹²² DAVIS, Mike. Planeta Favela, 2011, p. 25.

¹²³ MARTINS, José de Souza. A aparição do demônio na fábrica, 2008, pp. 12-13.

¹²⁴ HOLSTON, James. Cidadania insurgente, 2013, p.203.

transferências para outras finalidades que justificam de uma outra maneira os entalhes na vida urbana”¹²⁵

Bonduki aponta que, em 1920, apenas 19% dos imóveis em São Paulo eram habitados por seus proprietários. O aluguel era a saída para todos os demais. Os trabalhadores de baixa renda tinham que morar em cortiços insalubres, vivendo amontoados. E não havia ainda políticas de financiamento para a compra da casa própria.¹²⁶

Uma das consequências da migração forçada foi a favelização da cidade. Não havia – e não era para haver mesmo – lotes urbanizados e moradias decentes para toda aquela população que se deslocara no sentido campo → cidade. Apenas parte dos migrantes que chegavam à cidade conseguia colocação no mercado de trabalho, pois a outra parte devia ficar desempregada para formar o Exército Industrial de Reserva. Com esse grande contingente de mão de obra desempregada, a equação oferta x demanda se desequilibrava planejadamente de forma a forçar a queda no salário real e o consequente aumento da extração da mais valia do conceito marxista.

Lefebvre afirma que *“as velhas cidades são: mercados, fontes de capitais disponíveis, locais onde esses capitais são gerados (bancos), residências dos dirigentes econômicos e políticos, reservas de mão de obra (isto é, locais onde pode subsistir o ‘exército de reserva do proletariado’, como diz Marx, que pesa sobre os salários e permite o crescimento da mais-valia). Além do mais, a Cidade, tal como a fábrica, permite a concentração dos meios de produção num pequeno espaço: ferramentas, matérias-primas, mão de obra”*.¹²⁷

Estudo realizado pelo DIEESE apontou números expressivos que comprovam essa situação. Adotando-se como índice 100 o valor real do salário mínimo em 1959, que era de 2.723,41, em 1978 esse índice caía para 50, ou seja, para 1.383,76. Em apenas 18 anos o poder aquisitivo do trabalhador brasileiro caía pela metade¹²⁸. Esse dado refere-se à população empregada. O mesmo quadro aponta o número de horas que

¹²⁵ LEFEBVRE, O direito à cidade, 2016, p. 23.

¹²⁶ BONDUKI, 1994, p.713.

¹²⁷ Op. Cit., p. 15.

¹²⁸ KOWARICK, op. Cit., 1980, p. 198.

o trabalhador levava para ‘fazer’ o seu salário: em 1959 eram necessárias 65h05min no mês para produzir o salário; em 1978 passaram a ser necessárias 137h37min, ou seja, a extração da mais valia absoluta saltara para o dobro em apenas 18 anos.

Kowarick escrevera que *“a lógica da acumulação apoia-se exatamente na dilapidação da força de trabalho. Na presença de uma vasta reserva de mão de obra e na ausência de uma sólida organização sindical e política da classe operária, tornou-se mais fácil aumentar as taxas de exploração”*.¹²⁹

Havia na cidade de São Paulo até os anos 1950 estratégia adotada pela grande indústria de ela própria construir casas populares próximas às suas instalações, destinadas aos seus operários. Essa estratégia visava alocar sua mão de obra nas proximidades do local de trabalho, o que evitava faltas e atrasos por parte dos empregados. Ademais, a possibilidade de demissão por ato de insubordinação amedrontava o operário, cuja família dependia daquele emprego e da casa onde moravam. E permitia maior controle por parte dos patrões.

Vale a menção de Martins sobre a ‘arquitetura do medo’ que envolve a construção da Vila de Paranapiacaba. A gleba onde se instalou a Vila é montanhosa, é o último plano alto antes da descida da serra entre a capital e o litoral de São Paulo, a Serra do Mar. No planejamento urbano da implantação da Vila as casas dos operários ficam num plano inferior ao local onde fica a casa do engenheiro chefe da Vila. A casa dele, suntuosa, fica no alto do morro e de lá se tem visão de toda a Vila.

Assim Martins escreve que *“é uma expressão da arquitetura do medo, porque o desenho da vila foi inspirado na concepção do panóptico, na concepção de prisão baseada na interiorização subjetiva do agente de vigilância. Cada trabalhador e cada morador carregava dentro de si o capataz que não era apenas o capataz de seu trabalho, mas o capataz de sua vida pessoal e familiar. O plano de construção e funcionamento da vila operária foi presidido pela ideia de que a disciplina do trabalho moderno dependia da interiorização de temores, sobretudo o temor de ser visto fazendo o que não deveria ser feito”*.¹³⁰

¹²⁹ Ibidem, p. 42.

¹³⁰ MARTINS, José de Souza. A aparição do demônio na fábrica, 2008, p. 16.



Casa do Engenheiro-chefe da Vila de Paranapiacaba, no alto do morro, com janelas que permitiam visão ampla de toda a Vila.

Disponível em: <<https://www2.santoandre.sp.gov.br/index.php/joomla-pages-iii/categories-list/117-vila-de-paranapiacaba/314>>. Acesso em: 07 jul. 2020.



Uma das vistas a partir das janelas da casa do Engenheiro-chefe da Vila de Paranapiacaba. Controle visual. Arquitetura panóptica.

Foto: iStock. Disponível em: <<https://blog.bemglo.com/os-encantos-da-vila-de-paranapiacaba/>>. Acesso em: 07 jul. 2020.

Bonduki afirma que desde a República Velha as políticas públicas de moradia apontam para a concessão de favores à iniciativa privada para que ela produzisse moradias mais baratas. “*O governo não deve produzir casas para os operários, mas estimular os particulares a investirem*”, informava Relatório da comissão para formulação da política pública de moradia do Governo Federal, em 1926.¹³¹

E isso de fato aconteceu. Muitas indústrias na cidade de São Paulo construíram esse tipo de moradia. Esses conjuntos habitacionais ficaram conhecidos como Vilas Operárias, das quais pouco resta na cidade, sendo a mais conservada a Vila Maria Zélia, no bairro do Belenzinho, construída em 1917 e tombada pelo patrimônio Histórico em 1983. Essa vila tinha, além das casas, comércio local, áreas de lazer, creches, jardim de infância, escolas, consultórios médicos e odontológicos e até salão de festas para os moradores. Pertencia à Companhia Nacional de Tecidos de Juta, que tinha como proprietário Jorge Street. O nome do conjunto foi uma homenagem póstuma à filha que morreria de tuberculose aos 16 anos de idade, um ano antes da inauguração da Vila. Constam em relatos históricos que Jorge Street tinha efetiva preocupação com o desenvolvimento das crianças, por isso investira tanto em escolas no local, e que também nutria uma relação de proximidade com os operários, aos quais pretendia oferecer condições de vida mais dignas do que a que havia até então para os operários na cidade de São Paulo, que moravam em cortiços insalubres.

¹³¹ BONDUKI, Nabil G. Origens da habitação social no Brasil. *Análise Social*, vol. XXIX, 1994, p.715.



A inauguração da Vila Maria Zélia, em 1917.

Fonte: Douglas Nascimento. Disponível em: <www.saopauloantiga.com.br/vilamariazelia/>. Acesso em: 16 fev. 2016.

Essa proposta de abrigar os operários nas proximidades do emprego se disseminou naquela época. Na data de 21 de junho de 1920, por exemplo, o jornal News Seller, hoje Diário do Grande ABC¹³², publicava dois anúncios com o mesmo teor:

“A Cerâmica São Caetano abre frente de trabalho para bons operários. Interessados devem procurar a própria usina, na Estação de São Caetano (Linha Inglesa). São oferecidas moradias dentro da fábrica”.

*“Tecelagem Ipiranguinha precisa de tecelões, fiandeiros, pedreiros, carpinteiros e de um bom contramestre. A **fábrica fornece casa e gêneros alimentícios a preços de custo. Tratar na Estação São Bernardo**”.* (grifos nossos)

Também houve durante muitos anos uma experiência interessante nesse sentido, que foi mais perene. São as moradias destinadas aos trabalhadores ferroviários mais qualificados da antiga S.P.R.–São Paulo Railway Company, mais tarde Estrada de Ferro Santos Jundiá e, posteriormente, RRFSA- Rede Ferroviária Federal. Chefes de Estação,

¹³² Diário do Grande ABC, edição de 21/06/2020, Caderno Sete Cidades/História, p. 2. Disponível em: <<https://www.dgabc.com.br/Login>>. Acesso em: 26 jun. 2020.

eletricistas, principais maquinistas e outros funcionários tinham o direito de morar nas casas construídas junto de algumas Estações, as chamadas Vila dos Ferroviários. Eram casas padronizadas segundo projeto vindo da Inglaterra e adaptados à realidade local. Em muitas cidades do Estado de São Paulo existem essas Vilas, e ainda hoje moram trabalhadores da empresa que gere aquele transporte (hoje CPTM) e até mesmo herdeiros de ex-funcionários.



Casas de ferroviários na Vila de Paranapiacaba, em Santo André/SP.

Foto: L. Mascaro. Blog saopaulosao. Disponível em:

<<https://saopaulosao.com.br/~saopa502/nossos-caminhos/1778-7-dicas-para-visitar-paranapiacaba,-uma-vila-inglesa-aqui-perto.html>>. Acesso em: 17 jun. 2020.

Pela moradia os funcionários na ativa pagavam à empresa um valor simbólico. “Quando eu ganhava três mil de salário, eu pagava treze reais pela casa, já vinha descontado no meu holerite”.¹³³ Esse valor mensal simbólico representava 0,4% do salário recebido. Quando da aposentadoria, desligamento ou falecimento do funcionário, a casa tinha que ser desocupada em 90 dias improrrogáveis, e então ela seria repassada para outro funcionário.

¹³³ Adil Francisco da Silva, 69 anos, aposentado, ex-Supervisor da Sub-estação de energia elétrica da Rede Ferroviária Federal, em Paranapiacaba, morador de Mauá/SP, ouvido em 20 de junho de 2020.

Todas essas estratégias, porém, foram sendo abandonadas na medida em que passou a aumentar a rotatividade de mão de obra na indústria, resultado da existência da reserva de mão de obra à espera de vaga. Com isso as empresas passaram a transferir o custo de moradia e dos transportes ao Poder público e até mesmo para os próprios operários, deteriorando paulatinamente as condições de vida na cidade e encarecendo a sobrevivência do trabalhador, aumentando a carestia. As empresas foram se livrando desse ônus. Oportuno lembrar que na composição do salário mínimo, conforme a Lei nº 185/36 que o criou, está previsto que seu valor deve ser suficiente para suprir esses gastos.

“LEI Nº 185, DE 14 DE JANEIRO DE 1936 ¹³⁴

O Presidente da Republica dos Estados Unidos do Brasil:

Faço saber que o Poder Legislativo decreta, e eu sanciono, a seguinte lei:

*Art. 1º Todo trabalhador tem direito, em pagamento do serviço prestando, num salário mínimo capaz de satisfazer, em determinada região do Paiz e em determinada época, das suas necessidades normais de alimentação, **habitação**, vestuário, higiene e transporte. (grifo nosso) [...]*

Rio de Janeiro, 14 de Janeiro de 1936, 115º da Independencia e 48º da Republica.

GETULIO VARGAS”

Naquele momento o Estado retirava das mãos do empregador o dever de suprir as necessidades básicas do trabalhador e passava esse encargo para as mãos do próprio trabalhador a partir do recebimento de um salário que já deveria ser – pela lei - o bastante para suprir suas necessidades básicas e as de sua família.

A elite paulista, tendo o IDORT- Instituto de Organização Racional do Trabalho- à frente, presidido pelo banqueiro Roberto Simonsen, passou a fomentar a ideia de que o Estado deveria financiar a construção e a aquisição da casa própria, mas para que as massas trabalhadoras fossem ‘domesticadas’. Essa nova casa que propunha

¹³⁴ Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1930-1939/lei-185-14-janeiro-1936-398024-publicacaooriginal-1>>. Acesso em: 25 jun. 2020. Mantida a grafia original.

era rotulada como *'higiênica, educativa, econômica, popular, baseada no consumo, e disciplinaria e moldaria o caráter dos trabalhadores'*.¹³⁵

A massa de trabalhadores desempregados que foi se avolumando pela ininterrupta política migratória para robustecer o exército industrial de reserva, foi sendo expulsa do centro para o subúrbio da cidade, nas franjas mais distantes, ao longo dos rios e córregos, sob as pontes e viadutos construídos pela 'modernidade' propalada pelo regime militar. Foram-se erguendo favelas como única forma de abrigar os novos moradores da metrópole. Dados da PNAD apresentados por Lúcio Kowarick¹³⁶ indicava a existência, em 1972, de 54.739 barracos, com 318.285 moradores. Já no ano seguinte, 1973, o número saltava para 71.840 barracos, representando 1,1% do total de moradores da cidade¹³⁷. Do Ministério das Cidades¹³⁸ os dados apontam que em 2000, moravam em favelas 1.160.590 pessoas, representando 11,12% da população da cidade. Em 2018 são 2.162.368 de pessoas vivendo em favelas, representando a cifra de 20% da população da cidade, número demasiadamente expressivo.

Com esses dados denota-se que o Direito à cidade que denomina este capítulo é restrito a uma parcela menor da população urbana. A grande maioria não tem acesso a esse direito e a uma cidade digna e igualitária. Muitas ações precisam ser postas em prática para que esse direito alcance a maioria da população, e a proposta deste estudo pode ser uma delas. Destinar os prédios vagos existentes no centro da cidade aos ocupantes organizados, vendendo a eles a propriedade, de preferência coletiva, que assumiriam a sua gestão.

16. Reflexões sobre o Direito e a propriedade da casa

A realidade, porém, não corresponde ao que diz a Lei Maior, a Constituição Federal. Os Tribunais, como visto nas ações judiciais citadas neste texto acerca das ocupações e das reintegrações de posse, agem na maioria dos casos, de maneira

¹³⁵ HOLSTON, 2013, p.213.

¹³⁶ Ibidem, pp. 31/38.

¹³⁷ SARAIVA, Camila, e MARQUES, Eduardo. A dinâmica social das favelas na região metropolitana de São Paulo, p. 17.

¹³⁸ MINISTÉRIO DAS CIDADES. Política habitacional e a integração urbana de assentamentos precários: parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos. Brasília, 2007, p. 107.

conservadora, sequer aplicando o que diz a lei. A interpretação da norma é comumente em favor do conceito arraigado e superado da propriedade como um direito supremo, absoluto, contrário aos direitos sociais e da coletividade, o que vai em sentido oposto ao entendimento que existe hoje no mundo jurídico e ao que diz a Constituição Federal.

O ilustre jurista português e autor de obras importantes de Direito Constitucional moderno, Canotilho ressalta a necessidade de o Direito se adequar à realidade atual e contemplar as demandas sociais. Escreve ele que *“há necessidade de o atual jurista constitucional elaborar novos modelos normativos cuja estrutura não se forme unilateralmente e de cima para baixo. Para delinear o quadro moral e racional de sua Constituição, um Estado precisa considerar o pluralismo legal, interno e transnacional. Se a norma fundamental é o elemento unificador da realidade, deve estar aberta às suas transformações, de modo a incluir em seu bojo os novos direitos considerados legítimos pela sociedade, seja por grupos majoritários, ou por minoritários – ciganos, curdos, migrantes -, aos quais também se estende a proteção legal em um Estado Democrático de Direito”*¹³⁹.

É também o que destaca Luciana Cristina de Sousa¹⁴⁰ em seu artigo sobre Sistemas Plurais de Direito. Nesses sistemas plurais de Direito encontram-se os regramentos chamados de extra-estatais, aqueles que estão fora do sistema jurídico rígido imposto pelo Estado. Dentre eles estão os extra-estatais positivos, os negativos e os não negativos. Nos extra-estatais positivos estão, por exemplo, as convenções de condomínio, os regulamentos de clubes sociais, os códigos de conduta de associações profissionais etc. A extra-estatalidade negativa é o que ocorre com as lideranças existentes em locais onde se tem o predomínio de organizações paralelas ao Estado, como os comandos do tráfico de drogas em comunidades, as milícias, o poder dentro dos presídios e situações assemelhadas. Existe um regramento que rege a atuação de seus participantes, mas é um regramento extra-estatal e prejudicial à atuação comunitária, já que baseado na violência e no achaque. Por fim, existem os regramentos extra-estatais não negativos. São aqueles não reconhecidos pelo Estado burocrático formal, mas que também não se assemelham aos comandos paralelos de organizações criminosas.

¹³⁹ CANOTILHO, Direito Constitucional e Teoria da Constituição, 1998, p. 1137.

¹⁴⁰ Os sistemas plurais de direito e as mudanças introduzidas pela Emenda Constitucional nº 45, pp. 6 e 7.

E aqui se encaixa o nosso estudo. Essa estrutura regulamentar extra-estatal não negativa é a que ocorre dentro dos movimentos sociais, nas ocupações, nas organizações sociais de luta por direitos humanos. São regramentos respeitados pelas pessoas aos quais estão submetidas, normalmente são fruto de discussão coletiva e aprovação consensual e que produzem efeito prático, muitas vezes têm mais efetividade do que muitas leis ou decretos vigentes. Provavelmente, porque estejam mais conectados com a realidade do que a própria lei, já que são frutos da realidade vivenciada no dia a dia.



Ocupação Torre de Vidro tinha várias regras de convivência, as chamadas regras extraestatais não negativas, aceitas e respeitadas por todos.

Foto: FELIPE SOUZA- Image caption. BBC Brasil.

Disponível em: < <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43983807>>. Acesso em: 3 mai. 2018.

Não é, todavia, o que ocorre com o conjunto normativo de forma geral. Para haver algum avanço na legislação formal, passam-se anos discutindo e se pleiteando aquilo

A Lei do Divórcio, para citar um exemplo clássico, teve as primeiras tentativas de sua introdução na legislação feitas em 1946! As Constituições tratavam o casamento como vínculo indissolúvel. O divórcio só se transformaria em lei no Brasil em 1977, ou seja, três décadas depois, pelo empenho incansável do Senador Nelson Carneiro, do RJ. O mesmo vale para o reconhecimento da união entre pessoas do mesmo sexo. Por mais de duas décadas a luta pelo seu reconhecimento foi feita pelo país todo. Os primeiros passos positivos se deram na Justiça do Rio Grande do Sul, mas o reconhecimento formal só veio a acontecer em 2011, quando o STF reconheceu esse vínculo matrimonial.

Pela dissonância verificada entre as leis existentes que regulam o direito de moradia e a sua aplicabilidade pelo Poder Judiciário, é que este trabalho propõe o caminhar no sentido da autonomia por parte dos movimentos sociais de luta por moradia, e não só o caminhar apenas dentro do sistema formal esperando sensibilizar esse ou aquele magistrado de que a luta tem fundamento legal e se embasa nos direitos assegurados por entidades como as Nações Unidas e que tais, que enquadram o direito à moradia no rol dos direitos humanos.



Vista interna a partir de um dos quartos da ocupação na Torre de Vidro, Edifício Wilton Paes de Almeida.

Foto: FELIPE SOUZA. Image caption.

Disponível em: < <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43983807>>. Acesso em: 3 mai. 2018

Não obstante a discussão existente e colocada aqui neste estudo sobre a propriedade da moradia ser individual ou coletiva, o importante é que as pessoas tenham acesso e esse direito.

Uma das principais e mais antigas lideranças do movimento de moradia em São Paulo, Luiz Gonzaga da Silva, conhecido como Gegê, afirma ser “*contra ter casa própria, eu não aceito ter casa*”.¹⁴¹

¹⁴¹ Centro Ocupado, 2013. Gegê – Rua Martins Fontes, 180. Disponível em: <<https://outraspalavras.net/outrasmidias/liberdade-ao-gege/>>. Acesso feito em: 20 ago. 19.



Gegê- Luiz Gonzaga da Silva, líder comunitário do movimento de moradia.

Foto: Comitê Lutar Não é Crime. Disponível em:

<https://outraspalavras.net/outrasmidias/liberdade-ao-gege/>. Acesso feito em: 20 ago. 19.

Já Vladimir, líder da ocupação do prédio na Rua Conselheiro Crispiniano, 311, afirma com ênfase: *“Eu quero a chave do meu apartamento, essa luta daqui, desse prédio, só acaba quando a chave for entregue, entregue em mãos”*.¹⁴²

Guardando as devidas proporções e compreensão das frases retiradas de um contexto, elas apontam na direção da existência de certa dicotomia no pensamento e no ideário presente em lideranças do movimento de moradia da cidade de São Paulo. E é natural que seja assim.

Do ponto de vista do Direito, porém, as duas frases representam a maior dicotomia existente no âmbito da legislação civil e, mais do que isso, quanto ao real sentido da propriedade privada da casa. O ativista Gegê, desde há muito, é defensor da moradia cuja propriedade seja coletiva. Para ele não há sentido em se lutar pela propriedade da casa, mas sim pelo direito de morar. Se o imóvel onde se mora é propriedade privada daquela família ou do Estado, não é o fundamental. O importante é garantir que se tenha o direito de ali morar, e pela vida inteira, enquanto as condições se mantiverem; se, porventura, a família que era composta por cinco, seis ou oito membros

¹⁴² Centro Ocupado, 2013. Vladimir – Rua Conselheiro Crispiniano, 311.

acaba se reduzindo a dois ou três, aquele imóvel grande deveria ser repassado para outra família grande, e essa agora pequena família ir morar num imóvel de menores dimensões, mas suficientes para abrigar a todos com dignidade.

Isso, evidentemente, só seria possível numa gestão coletiva de bens. E aqui não se vislumbra apenas uma economia de regime socialista como possível para dar azo a essa possibilidade. A gestão que os próprios movimentos sociais por moradia implantam nos imóveis ocupados chega muito próxima a essa ideia de gestão coletiva. Nenhum dos apartamentos ocupados pertence aos seus ocupantes, as obrigações com limpeza, organização, aquisição de insumos básicos são coletivizados, como funciona nos condomínios formais. As despesas com a manutenção das áreas comuns são divididas por todos, que também estão obrigados a seguir as regras de convívio e segurança.



Fotografia: FELIPE SOUZA. Image caption. Disponível em:

<<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43983807>>. Acesso em: 03 mai. 2018.

Mas o ponto central é a propriedade do bem imóvel. O Direito consagra a propriedade privada da casa desde que o mundo conhece a escrita ou, talvez, antes mesmo disso. Muito embora o Direito seja a representação do estágio momentâneo da evolução social, há que se referir que, para algumas sociedades primitivas, a propriedade dos bens sempre fora coletiva. E isso tinha estreita relação com a formação da família.

Engels descreveu essa evolução da família¹⁴³ e a sua relação com a propriedade baseando-se no estudo feito por L. H. Morgan junto aos povos indígenas norte-americanos, traçando analogia com os estudos feitos por Marx quarenta anos antes, obra que descreve em minúcias e com aprofundamento analítico e explica perfeitamente essa relação entre propriedade privada e o homem político.

Para o jurista Darcy Bessone¹⁴⁴ o homem primitivo, como nômade que era, não se fixava em nenhum lugar, a menos que encontrasse maior facilidade para a caça ou pesca. Quando encontrava um local assim, chamado de campo de caça, ali se estabelecia. Mesmo sem limites físicos delimitados, passava a exercer certo domínio daquela área, à qual impunha exclusividade para o seu grupo de caçadores.

Era comum a união de dois ou mais grupos de caça em defesa daquele *campo* encontrado, donde surgiu a ideia da propriedade imobiliária coletiva, no entender do autor. O surgimento da agricultura fez com que a ligação do homem à terra se fortalecesse, somando esse novo interesse do homem pela terra àquele interesse anterior relativo ao campo de caça.

Lefebvre discorre que a *“cidade arcaica resulta geralmente de um sinecismo, reunião de várias aldeias ou tribos estabelecidas num território. Esta unidade permite o desenvolvimento da divisão do trabalho e da propriedade imobiliária (dinheiro) sem, todavia, destruir a propriedade coletiva ou antes ‘comunitária’ do solo. Assim se constitui uma comunidade no seio da qual uma minoria de livres cidadãos detém o poder sobre os outros membros da cidade: mulheres, crianças, escravos, estrangeiros. A cidade liga seus elementos associados à forma de propriedade comunal (‘propriedade provada comum’ ou ‘apropriação primitiva’) dos cidadãos ativos, os*

¹⁴³ ENGELS, Friedrich. A Origem da Família, da Propriedade Privada e do Estado, 1981.

¹⁴⁴ BESSONE, Direitos Reais, 1996, p.15.

*quais se opõem aos escravos. Essa forma de associação constitui uma democracia, mas os elementos dessa democracia são estreitamente hierarquizados e submetidos às exigências da unidade da própria cidade. É a democracia da não-liberdade (Marx). No transcorrer da história da cidade arcaica, a propriedade privada pura e simples (do dinheiro, do solo, dos escravos) se fortalece, se concentra, sem abolir os direitos da cidade sobre o território”.*¹⁴⁵

Outra explicação, segundo Bessone, é dada por Fustel de Coulanges, para o qual a ligação do homem à terra se dá por motivos religiosos. Cada grupo familiar adotava seus deuses protetores, e erguia um altar construído de pedras pesadas, em torno do qual fixavam suas moradias, sua lavoura e campos de pastagem dos animais, exercendo o domínio sobre aqueles limites físicos. Entre esses domínios estabeleciam-se faixas de separação das terras entre as famílias, faixa essa que era considerada sagrada. Essa divinização fez surgir a figura do ‘Deus da Cerca’, que era o protetor dessa faixa divisória. Era tão importante o respeito a essa faixa que aquele que a desrespeitasse estava cometendo um pecado, e por isso era severamente punido, até mesmo com o sacrifício da própria vida.

O significado da palavra propriedade deriva do latim *proprietas*, que é o poder de alguém sobre algo. Lafayette Rodrigues Pereira¹⁴⁶, um dos principais civilistas da história do Direito brasileiro, assim define a propriedade: [mantida a redação original]

“Ordinariamente, o direito de propriedade é tomado em sentido mais restricto, como comprehendendo tão somente o direito que tem por objecto directo ou immediato as cousas corpóreas. Nesta accepção se lhe dá mais geralmente o nome de domínio. Domínio é o direito real que vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a cousa corpórea. Desta noção resulta:

- 1. que o domínio envolve a faculdade de gozar de todas as vantagens e utilidades que a coisa encerra, sob quaisquer relações.*
- 2. que é illimitado e como tal inclue em si o direito de prativar sobre a cousa todos os actos que são compatíveis com as leis da natureza*

¹⁴⁵ LEFEBVRE, O direito à cidade, p. 36.

¹⁴⁶ LAFAYETTE, Direito das Cousas, 1940, p. 74.

3. *que é de sua essência exclusivo, isto é, contém em si o direito de excluir da coisa a acção de pessoas estranhas.*

Estes são os caracteres fundamentais do domínio. Todavia é elle susceptível de limites e restricções que lhe pôde impor ou a lei ou a vontade do senhor (dominus)”.

Extrai-se dessa definição a clara noção da superposição do direito de propriedade na hierarquia legal. A exceção se dá quando é prevista a possibilidade de limitações ao exercício desse direito impostas pela lei ou pelo ‘senhor do domínio’, o *dominus*, ou na acepção atual, o que é comumente chamado de ‘proprietário’.

Na definição de De Plácido e Silva¹⁴⁷ *“propriedade não somente exprime peculiaridade, com o que é próprio ou particular à coisa, achando-se, inseparavelmente, junto a ou parte dela. É sentido que lhe advém da expressão prope, que se entende junto de, perto de”.*

Esse conceito é bem descrito pelo Prof. Silvio Rodrigues¹⁴⁸:

“O domínio é o mais completo dos direitos subjetivos e constitui, como vimos, o próprio cerne do direito das coisas. Aliás, poder-se-ia mesmo dizer que, dentro do sistema de apropriação da riqueza em que vivemos, a propriedade representa a espinha dorsal do direito privado, pois o conflito de interesse entre os homens, que o ordenamento jurídico procura disciplinar, manifesta-se, na quase totalidade dos casos, na disputa sobre bens”.

Há restrições, todavia, ao exercício do direito de propriedade, ele não é absoluto, assunto melhor tratado no capítulo atinente ao Direito Urbanístico. Voltando à conceituação do direito de propriedade, Caio Mário da Silva Pereira¹⁴⁹ afirma:

“Direito real por excelência, a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de “meu e teu”, a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de

¹⁴⁷ DE PLÁCIDO E SILVA, 2008, p. 596.

¹⁴⁸ RODRIGUES, 2002, p.76.

¹⁴⁹ PEREIRA, Instituições de Direito Civil, 1994, p. 70.

cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito (ou business man) que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos “sentem” o fenômeno propriedade”.

Essa definição do Prof. Caio Mário tem um aspecto interessante, que é o ingresso no âmbito dos sentimentos humanos para conceituar a propriedade. Afirma o Professor que até mesmo uma criança é capaz de perceber o sentido desse termo, o que parece ser mesmo real, bastando observar o comportamento infantil em defesa de seus pertences apreciados. E o autor sai um pouco da seara estrita das questões jurídicas e verticaliza a conceituação para o aspecto anímico do ser humano. Muito embora seja digressão interessante, não compactua plenamente dessa ideia este trabalho acadêmico.

Esse caráter anímico do sentido de propriedade aproxima o conceito ao direito natural, aquele que independe da existência da lei para existir. No Direito Romano¹⁵⁰ o *jus naturale* era o que estabelecia as regras de convívio em sociedade. Aristóteles afirma que o direito “*natural tem valor universal em todas as partes, tempos e regiões. É imutável e não depende das opiniões nem das resoluções dos homens*”.

O direito natural tem raiz nas divindades e religiosidades, e por isso estaria acima do direito criado pelos homens. Dessa forma várias leis escritas tiveram origem no direito natural, e isso vale até os dias atuais. Há o famoso texto de Cícero em que essa ideia fica cristalina:

*A Lei Natural*¹⁵¹

“XXII – A verdadeira lei é a reta razão em harmonia com a natureza, difundida em todos os seres, imutável e sempiterna, que, ordenando, nos chama a cumprir o nosso dever, e, proibindo, nos aparta da injustiça. E, não obstante, nem manda ou proíbe em vão aos bons, nem ordenando ou proibindo opera sobre os maus. Não é justo alterar esta lei, nem é lícito derogá-la em parte, nem ab-rogá-la em seu todo.

¹⁵⁰ Apud GIORDANI. Iniciação ao Direito Romano, 1991, p.90.

¹⁵¹ LEI & ORDEM, A lei natural segundo o filósofo Cícero.

“Não podemos ser dispensados de sua obediência, nem pelo Senado, nem pelo povo. Não necessitamos de um Sexto Aelio que no-la explique ou no-la interprete. E não haverá uma lei em Roma e outra em Atenas, nem uma hoje e outra amanhã, ao invés, todos os povos em todos os tempos serão regidos por uma só lei sempiterna e imutável.

“E haverá um só Deus, senhor e governante, autor, árbitro e sancionador desta lei. Quem não obedece esta lei foge de si mesmo e nega a natureza humana, e, por isso mesmo, sofrerá as maiores penas ainda que tenha escapado das outras que consideramos suplicios. (De republica, III, 22)”.

Esse texto inspirou outros juristas, como Gaio, para quem a razão natural justifica que os impúberes sejam tutelados, e que a razão natural justifica as coisas adquiridas pela tradição e pela ocupação. Giordani¹⁵² afirma que para os antigos, *natura* significa realidade, essência, normalidade. E que se transferindo esse entendimento para *“o campo jurídico, isso denota aquela realidade das coisas, aquela necessidade inelutável que é levada em consideração pelo direito”*.

Esse pensamento pode perfeitamente ser utilizado em defesa do tema deste estudo. Se *natura* significa realidade e essência e, se no campo jurídico representa a ‘realidade das coisas e a necessidade inelutável’, o direito à moradia poderia até se amparar no conceito do direito natural para justificar a luta pela sua efetividade.

Agambem, ao discorrer sobre a ideia de propriedade na visão nacional-socialista do nazismo explicada pelo teórico nazista Rosenberg, tece a seguinte observação:

*“A visão do mundo nacional-socialista parte da convicção de que solo e sangue constituem o essencial do Germânico, e que é, portanto, em referência a estes dois datismos uma política cultural e estadual que deve ser orientada. Mas tem-se esquecido com demasiada frequência que esta fórmula politicamente tão determinada tem, na verdade, uma inócua origem jurídica: ela não é outra além da expressão que compendia os dois critérios que, já a partir do direito romano, servem para identificar a cidadania (isto é, a inscrição primária da vida na ordem estatal): **ius soli** (o*

¹⁵² Op. Cit., p. 92.

*nascimento em um determinado território) e ius sanguinis (o nascimento a partir de genitores cidadãos).”*¹⁵³ [grifo nosso]

Holston¹⁵⁴ afirma que “*em toda parte os Estados-nações usam os princípios de jus soli (lugar de nascimento) e de jus sanguinis (ascendência) para determinar o pertencimento nacional, seja de forma exclusiva ou combinada e, em geral condicionada por qualificações como residência, raça e religião. Esses critérios estabelecem as regras de admissão geral enquanto membros do Estado-nação. Eles admitem alguns como cidadãos e excluem outros como não cidadãos, regulando dessa forma a permeabilidade da identidade nacional”*”.

Os jusnaturalistas entendem que a propriedade é um direito natural. Mas entre eles há duas correntes de pensamento: os que a entendem como um direito natural direto, por ser da própria natureza humana tornar-se proprietário de alguma coisa; e os que a entendem como direito natural indireto, já que a propriedade não é indispensável à natureza humana, mas é uma condição de bem-estar, de realização da vida, da qual não se poderia abrir mão¹⁵⁵.

Indo para o campo da morada, abrigar-se é uma necessidade de qualquer animal. Todos os animais procuram seu abrigo para se proteger das intempéries, para procriar, para defender sua prole, para alimentar-se a si e aos seus, para recuperar as forças. Morar, portanto, não é e jamais deveria ser tratado como direito a ser conquistado. Pelos textos acima o direito de morar poderia ser visto como um direito natural, já que necessidade inelutável do ser humano. Mas não é assim tratado, ao menos na economia de mercado.

Nelson da Cruz Souza, da Ocupação Mauá, disse na entrevista para a pesquisa:

“Eu vi hoje em uma reportagem que um cidadão morreu queimado. Estava deitado e alguém, não sei porque artimanha, queimou. Porque morreu queimado, porque estava dormindo na rua? Rua é lugar de alguém dormir? Rua não é lugar de ninguém dormir. As pessoas têm que ter um local”.

¹⁵³ AGAMBEM, Homo sacer, 2014, p. 126.

¹⁵⁴ HOLSTON, 2013, p. 68.

¹⁵⁵ BESSONE, Op. Cit., p.24.

Outro morador, João Batista Nunes Ferreira, da Ocupação Quintino Bocaiúva disse:

“Desempregado, sem ninguém aqui pra cuidar de mim, separado da família, morar na rua não vou, né? Não tem como morar na rua. Aí que uma amiga minha falou: ‘porque você não vai conhecer o movimento dos sem-teto?’ Aí eu fui, melhor que nada né, vou ver. Aí foi quando eu conheci esse movimento aqui, falei com a Elizabete. Na época eu falei com a Carmem, que é a dona do movimento.

“A pessoa que mora na ocupação, que eles chamam de invasão, pra eles é tudo vagabundo. Mas eu te dou meu nome completo, RG e CPF, vê se tem meu nome na polícia, vê se eu tenho passagem na polícia por vagabundagem, alguma coisa assim? Não entende que nós estamos precisando. Quem nunca passou por decepção na vida. Eu já passei várias e não é por isso que abaixei a cabeça. Se eu moro aqui é porque estou precisando, não vou morar na rua.

“Aí o movimento paga o eletricista pra vim trocar, o encanador, a mesma coisa. Aqui todo mundo se ajuda e o movimento ajuda a gente pra caramba. Se não fosse o movimento a gente estava ferrado. Porque tá difícil”.

E novamente recorrendo ao Nelson da Cruz Souza, da ocupação Mauá:

“A vida é dura, né. A vida não é fácil. Mas se a gente for mole, é pior. Se a gente se deixar levar, é pior. Então a gente tem que erguer a cabeça e dizer ‘graças a Deus, hoje é segunda-feira, estou vivo, que o dia hoje seja bom e o amanhã seja melhor’, e encarar a vida com honestidade, firmeza e seriedade”.

Esses depoimentos são significativos e até tocantes relativamente ao direito de moradia, às mazelas que a falta de um lugar para morar gera às pessoas. São manifestações que expõem na prática a discussão de certa forma teórica aqui aposta.

Voltando à conceituação, a ideia de ‘utilidade’ da coisa pode aqui se aproximar do conceito marxista de ‘valor de uso’ dos bens, especialmente se considerado que a produção de habitação nada mais é do que uma das formas de reprodução do capital. O Estado brasileiro, historicamente, nada mais fez nesse campo do que injetar recursos públicos para a produção privada da construção de moradias, alimentando e fazendo girar a roda do capital.

Essa questão entre o valor de uso e o valor patrimonial está colocada nas entrevistas feitas. Vários dos moradores ouvidos pela pesquisa apontam de uma ou outra forma, que o mais importante talvez fosse poder usufruir do direito de morar, especialmente para os que estão no limiar da necessidade de ir dormir nas ruas. E isso se contrapõe ao pensamento da moradia como sendo um direito natural.

17. Olho por olho, dente por dente

Nem mesmo na antiguidade a adoção do direito natural foi prevalecente. O foi em Roma, mas em outras paragens, não. Na Babilônia, por exemplo, o direito de propriedade já tinha o sentido que tem hoje na economia de mercado. Um dos mais antigos ordenamentos jurídicos conhecidos é o Código de Hamurabi. Esse conjunto de regras foi gravado num bloco de pedra negra, com cerca de dois metros de altura e dois de diâmetro. Foi descoberto em 1902 na cidade persa de Susa, para onde fora levado por volta de 1175 como despojo de guerra. Hoje está no Museu do Louvre. Ele tem 3.600 linhas e 282 artigos.



Estela contendo as inscrições do Código de Hamurabi.

Foto: Sailko [GFDL, CC-BY-SA-3.0 or CC-BY-2.5], via [Wikimedia Commons](#). Site Infoescola. Disponível em: <<http://www.infoescola.com/historia/codigo-de-hamurabi/>>. Acesso em: 10 jul. 2017.

Esse conjunto normativo, o Código de Hamurabi, estipulava regras para uma sociedade estratificada, desigual, composta por classes. A primeira eram os *awilum*, os cidadãos, proprietários, camponeses artesãos e comerciantes. Na classe abaixo, intermediária, *mushkenu*, estavam os antigos escravos agora livres, os homens desclassificados (plebe) e os estrangeiros. E por fim os *wardu*, os escravos e os oriundos das guerras. Para os babilônicos, Hamurabi teria recebido esse código do Deus do Sol (Shamash), o que é representado pela própria estela presente no alto da pedra. O Deus do Sol tornou Hamurabi o ‘rei do direito’, “com a missão de decidir com equidade e disciplinar os maus e os mal-intencionados e impedir que o forte oprima o fraco”.¹⁵⁶

Apesar dessa boa intenção aparentada, nem é preciso destacar que essa lei privilegiava os *awilum*. De qualquer forma, o que nos toca à pesquisa é que esse Código já continha a existência da propriedade, inclusive do direito de defendê-la. O autor acima citado descreve que “*no campo do direito de propriedade, as normas são precisas, destinadas a proteger a propriedade, não só a imobiliária como também a dos bens móveis, e a dos escravos equiparados a esses últimos bens*”¹⁵⁷. As punições eram severas, com a possibilidade de o escravo ser dado em penhor.

À guisa de curiosidade, foi justamente esse Código de Hamurabi que cunhou a famosa expressão ‘*olho por olho, dente por dente*’. É a Lei de Talião, que significa ‘tal como’, e era uma das punições previstas nele. Por exemplo: “*se um homem bater em seu pai, terá as mãos cortadas*”; *se “um homem furar o olho de um homem livre, ser-lhe-á furado um olho*”; *se um “arquiteto construir para outrem uma casa e não a fizer bastante sólida, se a casa ruir, matando o dono, o arquiteto deverá ser morto. Se o morto for o filho do dono da casa, deverá ser morto o filho do arquiteto*”; e ainda *se “alguém penetra por arrombamento numa casa, terá que morrer, o seu corpo deverá ser enterrado no próprio lugar do arrombamento*”.

¹⁵⁶ GUSMÃO, Introdução ao Estudo do Direito, 1992, p. 306.

¹⁵⁷ Ibid., p. 307.

Vê-se na redação desse artigo da lei a previsão de defesa do bem. Apenas para traçar um paralelo ilustrativo, o atual Código Civil brasileiro prevê, em seu artigo 1.228, que *“o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”*.¹⁵⁸

O termo ‘injustamente’ nele utilizado não tem caráter social ou ideológico. É termo jurídico. Diz respeito à pessoa que não disponha de um documento probatório da aquisição do bem, como um contrato válido, um termo de compromisso de compra e venda, o registro no Cartório de imóveis, ou ainda que tenha recebido o bem por herança ou doação. Não dispondo a pessoa de um documento dessa natureza, a lei imputa que essa posse é injusta. Sendo assim, estará desprovida de proteção legal. Por isso o proprietário terá a possibilidade de reaver a coisa de quem está na posse, já que se trata de posse ‘injusta’. No entendimento deste estudo, injusto é o proprietário manter um imóvel abandonado e sem uso enquanto seres humanos moram na rua.

Mas o Direito não tem olhos, ou melhor, os têm vendados, como se vê na representação pela estátua da Deusa da Justiça, Têmis. Ela não julga pela aparência, julga – ou deveria julgar – levando em conta apenas o direito de cada um dos envolvidas. Na prática, infelizmente, não é isso o que se vê. Os Tribunais veem – e bem – quem são os poderosos e quem são os vulneráveis, e pende para os primeiros.

¹⁵⁸ BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2010, p. 359.



DIKÉ, Deusa Grega da Justiça.

Disponível em:

<https://br.pinterest.com/pin/557039047650527276/>.

Acesso em: 30 mai. 2020.



TÊMIS, Deusa Romana da Justiça.

Depositphotos. ID do Vetor:77401730. Direitos de Autor:[tinkerfrost](#). Disponível em: <https://pt.depositphotos.com/77401730/stock-illustration-themis-goddess-of-justice-vector.html>. Acesso em: 10 jul. 2017.

A Deusa Têmis é a representação do ideário de Justiça na ótica romana. A Deusa da Justiça na Grécia era Diké, filha de Zeus. Curiosamente, ambas carregam a espada e a balança, mas em Têmis, a Deusa romana e adotada por nós, tem seus olhos vendados, imagem tradicional para os brasileiros. Já a Deusa Diké, grega, tem seus olhos bem abertos, representando a busca pela verdade. O Prof. Tércio Sampaio Ferraz Jr ¹⁵⁹

¹⁵⁹ Anotações de aula em curso de mestrado, Faculdade Paulista de Direito, novembro 2014.

discorre sobre as características das Deusas simbólicas da Justiça, e destaca que Diké significava o poder de estabelecer o equilíbrio social, e seus olhos abertos eram para observar tudo o que era relevante na sociedade para que a aplicação da lei fosse a mais justa possível. Já Têmis tem os olhos vendados que seria para ouvir e fazer a justiça, sem ver para quem era, buscando a isonomia, o tratamento igual para todos.

Parece, no entanto, que deveria haver uma terceira representação para o nosso caso, que fosse um pouco de cada uma delas, mas com certa inovação à brasileira, algo como uma venda nos olhos, mas com uma puxadinha da venda para baixo, a espiar quem é o destinatário da decisão a ser tomada.

18. Direito Urbanístico e a Constituição de 1988

Esse ramo do direito é uma emulsão derivada do Direito Civil e do Direito Administrativo. No tocante à propriedade e à sua defesa, ficam preservados os direitos inerentes ao Direito Civil, como visto acima. Mas a Constituição Federal impõe que o interesse público deve sempre se sobrepor ao interesse privado, o direito privado pode sim ser exercido, desde que respeite certas restrições quando em confronto com o interesse público, que deve prevalecer.

O direito de propriedade se consubstancia, na linguagem técnico jurídico, em três exercícios: o *jus utendi*, o *jus fruendi* e o *jus abutendi*.

O *jus utendi* é o direito de usar a coisa conforme a vontade do proprietário, e também o de excluir pessoas estranhas. O *jus fruendi* é o direito de colher os frutos que a coisa produzir, de explorá-la economicamente. E o *jus abutendi* é o direito de dispor da coisa, de vendê-la quando quiser, doá-la, enfim, dar o destino que se queira. Essas três características definem o direito de propriedade. O dono pode usar a coisa como quiser, pode colher seus frutos, como por exemplo o aluguel, e pode vender ou doar. Isso é o direito de propriedade.

Temos, assim, que o exercício desses direitos é livre, mas até o limite em que venham a afetar o interesse público ou o interesse de outro proprietário. Disso advém as normas de Direito Administrativo e de Direito Urbanístico. O primeiro rege a convivência entre o público e o privado gerido pelas Administrações públicas; o

segundo também rege essa convivência, mas inclui ainda os limites de uso. É aquele velho bordão: o seu direito vai até onde começa o meu.

Isso é muito visível ao se olhar para qualquer lote urbano formal numa rua e ver que entre duas casas existe normalmente um muro divisório. Esse muro, mais do que uma somatória de tijolos sobrepostos, é o marco físico de um direito de propriedade. Ele serve, além de todas as funções usuais, para delimitar o direito de propriedade entre os vizinhos. Nenhum deles pode ultrapassar aquela barreira, que mais do que física, reitere-se, é uma barreira jurídica. Nessa mesma linha, uma casa não pode deixar com que o seu telhado despeje águas da chuva sobre o imóvel vizinho, ou que uma janela da casa fique no limite do muro divisório^{160/161}, tirando a privacidade do vizinho.

Essas regras valem, obviamente, se tomando como objeto de observação a chamada cidade formal, ou legal.

Existem também limitações para o particular em relação ao espaço público. Nenhuma construção pode ultrapassar o limite entre o terreno e a calçada, divisa essa chamada de ‘alinhamento’. Ou seja, não se pode ocupar a calçada com parte da construção, seja muro, escada, varanda etc. Nem mesmo a projeção dos andares elevados podem recair sobre a calçada. Regra equivalente vale para os subsolos. Nenhuma construção subterrânea pode ultrapassar o limite entre o terreno e a calçada que estão acima dela, já que esse espaço deve ser reservado para a passagem de fiação e tubulações. Mas inúmeras garagens dos condomínios de alto padrão ultrapassam esse limite, e a fiscalização não consegue detectar tais deslizamentos. Todavia, se numa casinha num bairro da periferia, um tijolo ultrapassar em centímetros a calçada, a fiscalização mostrará o quão implacável é nos cuidados para com o espaço público.

Essa legislação adotada no Brasil foi copiada do Código Civil francês, o Código Napoleônico, inspirado nos resultados da Revolução francesa, cujas ideias jurídicas vêm

¹⁶⁰ Artigo 1.277 do Código Civil: O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Artigo 1.301: É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

¹⁶¹ Artigo 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

de tempos remotos, do Direito romano. De cunho individualista, a legislação de grande parte do mundo segue essa mesma linha, na qual a propriedade ganha destaque e proteção, fundada no livre mercado. Tanto é assim que a própria Constituição Federal brasileira traz esse conceito como Princípio Constitucional. Logo em seu artigo 1º diz o texto legislativo máximo:

“Artigo 1º- A República Federativa do Brasil [...] constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

*IV- os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa”.*¹⁶²

No Capítulo da Ordem Econômica, é estipulado no artigo 170, também como Princípio constitucional:

“Artigo 170 - A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II- propriedade privada;

III- função social da propriedade”.

Além do destaque para o cunho essencialmente privatista da Carta Magna, merece realce o fato de constar, lado a lado, a garantia da existência da propriedade privada e da livre iniciativa com a garantia de direitos sociais como o trabalho e a função social da propriedade. Isso se deve ao momento em que foi elaborada a Constituição. O Brasil vinha de 21 anos de regime ditatorial e, na esteira da luta popular pelas eleições diretas (‘Movimento Diretas-Já’), do Movimento Contra a Carestia e da luta pela Anistia, a Assembleia Nacional Constituinte se instalou na legislatura do Congresso Nacional eleito em 1986, e promulgou nossa Carta Magna em 1988, chamada pelo Deputado Ulysses Guimarães, que conduziu sua elaboração como Presidente do Congresso Nacional, de ‘Constituição Cidadã’.

De fato, foi exitosa a inclusão de inúmeras garantias sociais no texto constitucional. E essas conquistas se devem especialmente à participação de notórias figuras políticas que integraram a Assembleia Nacional Constituinte, como o Professor

¹⁶² BRASIL: Constituição Federal, 2010.

Florestan Fernandes, José Genuíno, Vladimir Palmeira, Benedita da Silva e Gumercindo Milhomem (PT), Roberto Freire (PCB), Mário Covas (PSDB) e Haroldo Lima (PCdoB) entre outros.

As mudanças regimentais postas em curso pelo bloco conservador anulavam a formação de maioria que os progressistas conseguiram auferir na composição das comissões temáticas. Nas comissões saíam propostas mais alinhadas ao desejo popular, mas no plenário os conservadores conseguiam alterar a substância das propostas com votações de destaques em separado, o que comprometia a essência das propostas. E isso prevaleceu e resultou no texto atual que, além de longo para uma Carta Constitucional, é repleto de contradições e antagonismos. E, se houvesse risco para os conservadores de colocar alguma proposta em votação, eles colocavam no texto final que aquele assunto deveria ser regulamentado por lei infraconstitucional. Um exemplo desse problema, e dentro do objeto deste estudo, é o Estatuto das Cidades. Esse estatuto, que é a Lei Federal nº 10.257, sancionada em 10 de julho de 2001, traz em seu caput: “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”.

O artigo 182 da Constituição, por sua vez, diz que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo [...]. Esse termo ‘fixadas em lei’ significa que leis de desenvolvimento urbano deveriam ser elaboradas, em todos os níveis da administração pública. Planos futuros. E no caso das cidades, a lei federal principal foi justamente o Estatuto das Cidades, sancionada somente treze anos depois.

Até hoje há inúmeros assuntos ainda não regulamentados, abrindo um vácuo legislativo pelo qual adentram as contradições e interpretações mais diversas e estapafúrdias pelo Poder Judiciário. Assuntos da maior relevância que foram tratados com descaso e irresponsabilidade pelo Poder Constituinte, forma deixados para depois. Isso, é claro, interessa a muitos. Quanto maior o vácuo jurídico, mais fácil é a obtenção de favores por meios ilícitos, envolvendo especialmente Prefeituras Municipais, Ministérios e o Poder Judiciário, chegando até os Tribunais Superiores.

Seja como for, nosso texto constitucional coloca, como dissemos, lado a lado o direito absoluto de propriedade e a obrigação de dar a ela uma função social.

Está no artigo 5º:

- inciso XXII – *é garantido o direito de propriedade;*
- inciso XXIII – *a propriedade atenderá sua função social;*

No Capítulo da Ordem Econômica lá estão presentes novamente esses dois princípios. Lê-se no caput do artigo 170: *A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:*

- inciso II – *propriedade privada;*
- inciso III – *função social da propriedade;*

E por fim o artigo 182, no capítulo da Política Urbana, determina que a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Nelson Saule Júnior¹⁶³ opina que “*o enfoque da propriedade passou a ser direcionado à sociedade e não ao proprietário do bem, titular desse direito. A função social da propriedade, orientada à coletividade exige do proprietário o exercício desse direito de forma a atender esse aspecto social*”.

19. Função social da propriedade

O primeiro e mais relevante autor que tratou desse tema no Direito foi o francês León Duguit. Nascido em 1859, especializou-se no Direito Público, matéria que lecionou na Faculdade de Direito de Bordeaux, de onde se tornou decano, lá trabalhando até sua morte em 1928. Ele travou incessante batalha contra a corrente de pensamento que defendia a existência dos direitos subjetivos, afastando a metafísica e o direito natural. Entendia que o Direito deve se basear na realidade e ser positivo. Reconhecia ser adepto das ideias de Comte.

Para ele não existia o Estado como instituição, apenas governantes que exercem o poder e impõem suas vontades aos governados, por meio da força. Na sua concepção,

¹⁶³ SAULE JUNIOR, 1999, p. 105.

os governantes devem governar com base na realidade e exercer seu poder de comando, dentro do regramento jurídico positivado, ou seja, seguindo as normas estabelecidas em lei. A norma é anterior e superior ao governante e se impõe a todos, governantes e governados.

Duguit assim descreveu a raiz de seu pensamento¹⁶⁴:

“O homem vivendo em sociedade tem direitos; mas, estes direitos não são prerrogativas que lhe pertencem, por ser homem; são poderes que lhe pertencem porque, sendo homem social, ele tem um dever a cumprir e deve ter o poder de cumprir o seu dever. Vê-se que se está longe da concepção do direito individual. Não são os direitos naturais, individuais, imprescritíveis do homem, que fundamentam a regra de direito que se impõe aos homens vivendo em sociedade. É ao contrário, porque existe uma regra de direito que obriga cada homem a cumprir uma certa função social, que todo homem tem direitos e têm, assim, por princípios e por medida a missão que ele deve desempenhar. Esta noção do Direito fundado sobre a ideia do dever, com o ele mesmo declarou, foi bebê-la na Política Positiva, de Augusto Comte, onde está escrito — "Nul ne possède plus d'autre droit que celui de faire toujours son devoir".

Em contraposição ao individualismo presente no pensamento reinante no Direito até então, Duguit traz a noção da finalidade social do Direito, em conjunção com as obrigações atinentes a cada homem por viver em sociedade.

Miguel Reale discorre que, para Duguit, *“o Estado, ou mais precisamente o Governo, seria apenas uma ordenação de serviços para apreender a vontade popular, traduzindo-a em regras destinadas à defesa da comunidade”*¹⁶⁵. O Direito, para ele, não se origina no Estado, mas tem origem e finalidade estritamente social. Por isso os legisladores não deveriam fazer outra coisa senão acompanhar o processo social espontâneo. Frase conhecida de Duguit e que exprime suas ideias, é que ele não trata da *‘consciência da massa, mas da massa das consciências individuais’*. Escreveu em seu Tratado de Direito Constitucional trecho que delinea todo seu pensamento: *“uma regra econômica ou moral torna-se norma jurídica quando na consciência da massa dos*

¹⁶⁴ COSTA, 1951, p. 497.

¹⁶⁵ REALE, 1965, p. 394.

*indivíduos, que compõem um grupo social dado, penetra a ideia de que o grupo ou os detentores da maior força podem intervir para reprimir as violações dessa regra”.*¹⁶⁶

Bessone transcreve outra interessante frase de Duguit acerca do chamado direito absoluto sobre a propriedade:

*A expressão constante do Código Civil francês, de que a propriedade era o direito de usar, gozar e dispor da coisa da forma mais absoluta, já não encontrava correspondência em leis posteriores da própria França. Os princípios inscritos da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, dentre os quais está o que afirma o caráter sagrado e inviolável da propriedade, já se acham abalados.*¹⁶⁷

De fato, o exercício desses direitos, de usar, gozar e dispor do bem ao bel prazer do proprietário, dá à propriedade caráter de direito absoluto, não importando qualquer consequência que isso possa ter sobre os interesses maiores da sociedade, como vimos anteriormente.

Mas o pensamento de Duguit se baseia em outro valor, o da solidariedade entre as pessoas, inclusive no atendimento às normas jurídicas. A principal crítica que se faz a ele é de que a solidariedade pode ser um fato, como ele reitera, mas como todo fato ela pode ter um lado positivo ou um lado negativo, a depender do critério ético que se adota. Tendo, portanto, certa subjetividade, não poderia ela ser a base determinante para a adoção desta ou daquela norma de Direito, pois que será imposta e terá que ser seguida por toda a sociedade. Esse sentido da solidariedade no Direito é a contribuição mais importante que esse autor trouxe.

Relatou à pesquisa a moradora Mariana Gonçalves, da Ocupação Benjamin Constant, durante sua entrevista:

“Por exemplo, dois meses atrás faleceu uma senhora. E ela não tinha filhos, não tinha pais, ela já era de idade, não tinha ninguém. Quem arcou com essa despesa fomos nós moradores porque a gente tinha fundo de caixa. Só para sepultar o corpo foi R\$ 1.500. Tinha as flores, as velas, tinha que pagar o jazigo. Nós não íamos deixar a Dona Rita

¹⁶⁶ Id. ibidem, p. 391.

¹⁶⁷ BESSONE, op.cit, p. 30.

sem um enterro digno. Enterramos ela na Vila Formosa. O enterro dela foi feito pelo movimento, pela união das pessoas”.

E confirmou João Batista Nunes Ferreira, da Benjamin Constant:

“Aqui mesmo, tinha uma senhora sentada na rua e eu perguntei o que ela tinha. Ela falou “moço, tô com fome”. Eu olhei no bolso tinha 11 reais. Tinha que comprar pão pra mim também. Aí perguntei pro rapaz da lanchonete quanto custam duas coxinhas e um café, ele falou 12 reais. Eu pensei, caramba. Olhei, tinha dois caras sentados na mesa tomando uísque com Red Bull e cerveja. Falei: “Jovem, tem uma senhora ali com fome, eu só tenho seis reais. O lanche custa 12. Conta com a ajuda de vocês?” “Quê, tenho não”. Eu falei “meu Deus”. Peguei os 11 reais, falei pro rapaz “posso ficar te devendo um real? Depois eu te dou”, ele falou “tudo bem”. Peguei, comprei pra ela. É patrão, dono de loja aqui. Negar um prato de comida pra uma pessoa. Isso é ser humano que está pensando em ajudar? Se eu tiver dois reais no bolso e uma pessoa estiver com fome, ‘vamos aí comprar um pão’. Mas nem todo mundo é igual. Se pensasse como eu, as coisas eram melhores, né?”

Nesses relatos de moradores das ocupações pesquisadas, encontra-se o princípio da solidariedade defendido por Duguit. Na ciência jurídica ele se apresenta em diversas normativas e proposições, mas que não comumente aplicadas, como ocorre no caso do direito à moradia. De qualquer forma, autores como Duguit são relevantes na formação do pensamento jurídico notadamente no que diz respeito à aproximação dessa ciência com a realidade fática das pessoas.

Outro autor de grande importância na sociologia do Direito é Niklas Luhmann. Nascido na Alemanha em 1927, falecido em 1998 em seu país, Luhmann desenvolveu sua ‘teoria dos sistemas autorreferenciais e autopoieticos’. Para ele, o enunciado proferido não faz parte do conjunto de enunciados de quem o profere, pois no Direito há fortes influências do ambiente onde ele está inserido. *“O Direito passa a ter como escopo não a Justiça, mas a redução da complexidade e da contingência a partir das expectativas normativas. É como um sistema imunológico da sociedade, e a legislação são os anticorpos”*.¹⁶⁸

¹⁶⁸ BARCELLOS, 2011, edição eletrônica sem numeração de página.

Voltando à ideia do Direito natural, Luhmann entende ser possível reconhecer três premissas comuns à sociologia do direito natural: o direito como estrutura normativa da sociedade, ou seja, um conjunto fático de vida e de ação; direito e sociedade sendo duas variáveis dependentes entre si; e sob tais condições podem ser estabelecidas hipóteses sobre a relação entre direito e sociedade, as quais são empiricamente controláveis e verificáveis através da observação da correlação, em suas variações. Afirma o jurista-sociólogo que *“existe um alto grau de discrepância na forma de funcionamento desses mecanismos. Eles podem generalizar expectativas diferentes, incompatíveis. Eles podem bloquear-se, dificultar-se reciprocamente. Essas incongruências formam um problema estrutural de qualquer sociedade, e é face a esse problema que o direito constitui sua função social”*.¹⁶⁹

O autor teve como primeira inspiração para o desenvolvimento de sua teoria dos sistemas o conceito de sistema desenvolvido pelos biólogos chilenos Humberto Maturana e Francisco Varela. A partir disso propôs sua teoria dos sistemas sociais. Diz ele: *“Para Maturana e Varela, os organismos vivos, tal como um vegetal, um animal ou uma bactéria são sistemas fechados, autorreferenciados e autopoieticos”*.¹⁷⁰ Isso não quer dizer que os sistemas sejam isolados, não se comuniquem entre si, que não interajam uns com os outros. Ao contrário, exatamente por ser um sistema, é uma relação complexa com a somatória das partes formando um todo.

No decorrer do século passado ‘novos direitos’ foram se consolidando no cenário da normatização legal e extralegal. Os chamados ‘sistemas plurais não oficiais’ passaram a conviver com o sistema jurídico estatal. Assim, a base positivada do Direito – seu conjunto normativo – acabou tendo que coexistir com as lutas sociais que nem sempre contavam com apoio nas normas positivadas. A consistência em termos de Justiça no sentido mais amplo desse conceito fez com que ambos os sistemas jurídicos – oficial e extraoficial – coexistissem, formando o pluralismo jurídico que se tem hoje.

Artigo de Luciana Cristina de Souza, publicado na Revista Sociologia Jurídica, confirma bem essa noção:

¹⁶⁹ LUHMAN, 1983, p. 110.

¹⁷⁰ MELO JÚNIOR, 2013, edição eletrônica sem numeração de página.

*“Há uma coexistência entre os sistemas distintos de Direito. Existem diversos grupos da sociedade construindo o Direito no seu dia a dia que, ao final, terminam por interferir uns nos outros, bem como na dinâmica do direito positivo do Estado, tais como os movimentos sociais – Movimento dos Sem Terra (MST), Movimento Pró-moradia – e os grupos minoritários – homossexuais, portadores de necessidades especiais, portadores do vírus HIV”.*¹⁷¹

Como foi trazida pela autora citação que remete à questão objeto do presente estudo, vale ressaltar que a luta do movimento social por moradia é jurídica, mas é também política. A estratégia de ocupar imóveis vagos joga luz no problema da carência habitacional e o coloca na grande mídia. Traz consigo, também, o questionamento sobre as políticas públicas urbanas adotadas pelos regimes liberais que governaram o país desde a fundação da República. Embora um ou outro programa habitacional possa ter trazido em seu bojo aspectos sociais de maior apelo, como visto, no fundo tais políticas sempre se basearam em financiamento estatal para a iniciativa privada construir habitação destinada a venda no mercado imobiliário formal. Reitere-se que nunca houve rompimento dessa lógica do capital.

Por isso vale a reflexão de Luhmann:

*“Se a totalidade do direito está moldada aos interesses dos proprietários, e por eles é administrada, essa modificação do direito apenas poderá ocorrer na forma de revolução. Ao longo do desenvolvimento social tornar-se-ia então possível uma socialização da propriedade, que separaria a satisfação das necessidades (distribuição) das decisões na produção (planejamento), substituindo o direito objetivado, vinculado a situações de interesse (classista), pela racionalidade”.*¹⁷²

Obriga-se a relembrar novamente a frase da Prof^a Odette colocada no início do trabalho: “...só com revolução”. De fato, atingir o patamar desejado por esse estudo, só mesmo nesse estágio mais avançado do desenvolvimento econômico e social. Mas não estando nós ainda nesse estágio, algo de positivo pode ser feito, e vimos que há maneiras e possibilidades de realizá-las. Poderia haver também um esforço maior no

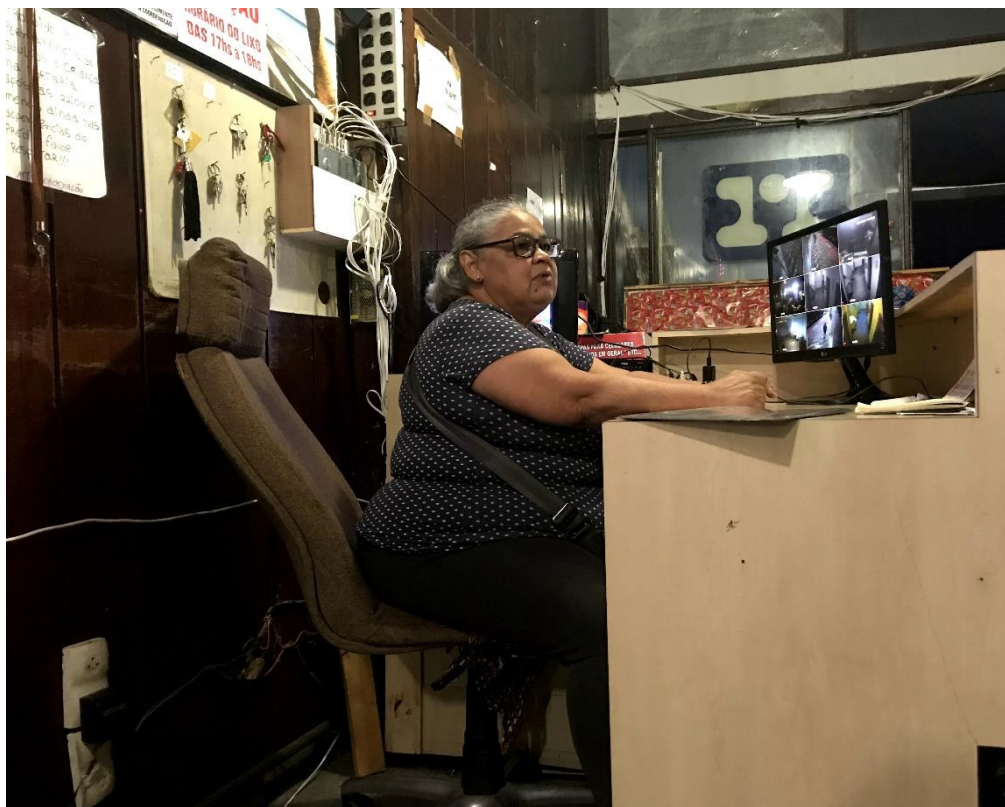
¹⁷¹ SOUZA, Revista de Sociologia Jurídica – ISSN: 1809-2721, número 02, janeiro/junho 2006. Disponível em: <<https://sociologiajuridica.net/os-sistemas-plurais-de-direito-e-as-mudancas-introduzidas-pela-emenda-constitucional-no-45/>>.

¹⁷² LUHMANN, 1983, p. 24

sentido de equalizar a discussão sobre o desejo de ser dono da sua casa, aquele fator anímico sobre o sentido de ser proprietário. E nesse contexto repensar a possibilidade de satisfação pessoal pelo simples direito de poder usar a coisa, mesmo não sendo proprietário.

Vale repisar também a afirmação de José Mujica, de que apenas conseguimos aguçar o gosto pelo consumo. A experiência relatada do Jardim Celeste apontava para um caminho em que a discussão sobre o sentimento de satisfação pessoal mesmo sem ser proprietário da casa, se iniciava. Não fosse a abrupta interrupção do processo de construção das casas por mutirão muito bem organizado e do processo de construção de um sentido de apropriação coletivo, naquele conjunto teria havido expressivo avanço para a compreensão de que o direito ao uso poderia satisfazer a realização do direito à moradia digna.

20. Instrumentos Jurídicos adequados à proposta da pesquisa



Maria Aparecida Dias, 61 anos, Ocupação Benjamin Constant. Rua Benjamin Constant, 170, Centro, São Paulo.

Foto: Mably Rocha, arquivo pessoal do pesquisador.

“Moro aqui há quatro anos. O prédio está ocupado há cinco. A gente procura fazer o possível para a melhoria daqui. A nossa advogada está entrando com pedido pra ver se consegue legalizar água, luz, porque a gente não quer nada de graça. Não queremos ficar aqui de graça. Se houvesse uma possibilidade de fazer acordo para que a gente pudesse pagar pra eles...Porque assim, as famílias que estão aqui se estabilizariam aqui mesmo. Têm trabalho aqui, os filhos nas escolas daqui do centro. Então, acabaram fazendo sua vida aqui. A gente sabe que é ilegal, a gente tem consciência disso. Mas eu também tenho consciência que muita gente aqui não tem condições de pagar aluguel”. Maria Aparecida Dias.

A legislação brasileira dispõe de alguns instrumentos jurídicos que podem ser utilizados para tornar regulares as ocupações existentes. A não regularidade é um sério problema, pois a ocupação vive diariamente a sensação de insegurança gerada pela possibilidade de a qualquer dia chegar um Oficial de Justiça com mandado de reintegração de posse.

A sensação de insegurança que os ocupantes têm é permanente e atinge a todos. E é justamente isso que mudaria ao se ter a adequação jurídica aqui preconizada. Essa possibilidade é mais do que real, e acontece em quase todas as ocupações. O Poder Judiciário, como já vimos, via de regra não hesita em mandar os ocupantes saírem do prédio em poucas horas, autorizando inclusive o uso de força policial para fazer cumprir a determinação judicial de desocupação imediata. Vez ou outra os ocupantes conseguem adiar a determinação, mas quase nunca conseguem impedi-la.

No nosso conjunto normativo há algumas possibilidades que podem resolver essa questão, regularizando definitivamente a situação jurídica do prédio em favor dos ocupantes. Para isso, naturalmente, há de se contar com uma conduta ética – que já bastaria - por parte do Poder Judiciário e, ainda, com a boa vontade dos proprietários dos edifícios ocupados em aceitar negociar, em vez de usar a força para resolver a questão. Até porque, na maioria das vezes, retirar os ocupantes não resolve a questão, pois os proprietários continuam com um prédio sem condições de uso, com dívidas elevadas de impostos e taxas e, ainda, com o passivo judicial que normalmente existe, por dívidas trabalhistas, fiscais e familiares relativas à sucessão patrimonial.

Seguem abaixo algumas dessas possibilidades jurídicas:

20.1. Usucapião indenizado

A primeira possibilidade e a mais eficaz é o instituto jurídico conhecido como usucapião indenizado, ou posse-trabalho ou, ainda, posse pró-labore. O que é isso: é um tipo de usucapião específico para glebas de terra ocupadas por pessoas que lá vivem há anos, sendo os lotes fisicamente indivisíveis, com seus limites confusos, inexistentes ou sobrepostos, e cuja retomada da gleba pelo proprietário original é impraticável, dada a quantidade de pessoas que moram no local, a consolidação das construções, a inserção social no lugar. Ele é muito apropriado para as chamadas ‘favelas de alvenaria’, bairros consolidados com infraestrutura urbana, equipamentos de saúde e educação, mas sem regularização fundiária.

Num caso como esse, a lei prevê a possibilidade de os moradores do local obterem a propriedade daquela terra por meio da usucapião, mas com um detalhe que o difere de todos os outros tipos de usucapião: esses moradores pagariam algum valor ao dono original do terreno. Esse valor é estipulado pelo Juiz que cuida do processo judicial de usucapião, e ele atuará na verdade como um mediador, tentando chegar a um meio termo entre os moradores e o proprietário da gleba. É uma excelente forma de equacionar a questão. O proprietário não fica de mãos abanando ao perder seu imóvel pela usucapião; e os moradores ficarão livres de sofrer ação de reintegração de posse, perdendo tudo o que conquistaram ao longo de muitos anos.

É uma ótima saída para as grandes favelas das metrópoles, muitas das quais estão em terrenos particulares, como é o caso de Paraisópolis, na cidade em São Paulo, e tantas outras. Essa possibilidade está prevista no Código Civil. No artigo 1.228, caput, há o conceito do que é propriedade:

- *Artigo 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*

Esse caput trata dos direitos que o proprietário de um bem tem sobre ele, como o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e também de seu direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha, como já foi visto. É a base para as ações de

reintegração de posse. Mas, nos parágrafos 4º e 5º deste mesmo artigo consta o que nos interessa:

- § 4º. *O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.*
- § 5º. *No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.* [grifo nosso]

Aqui está essa possibilidade jurídica, de uma usucapião negociada entre as partes e mediada pelo Juiz da causa. Foi uma proposta inovadora, não guardando correspondência com o Código Civil anterior, de 1916. Embora criativa e promissora, foi uma ideia que ficou praticamente no limbo, não sendo utilizada como poderia e deveria ter sido.

O cerne dessa ideia poderia muito bem ser transplantada para os edifícios particulares vagos existentes nos centros das grandes cidades brasileiras, como em São Paulo, que é o objeto deste estudo. O Movimento de Moradia responsável pela ocupação do edifício poderia entrar com ação judicial de usucapião, pedindo a intermediação do juiz para que as partes chegassem a um acordo financeiro a fim de ‘indenizar’ o proprietário. Obviamente, que teria que ser um valor viável para os ocupantes e, por outro lado, algo que pudesse representar ao proprietário ou seus herdeiros alguma receita aceitável. Teriam que entender que o resultado do processo sem essa negociação poderia ser a perda total do imóvel, sem qualquer valor indenizatório, se fosse concedida a usucapião simples.

Um expediente que poderia ser também agregado para viabilizar o negócio seria incluir o valor das dívidas tributárias no arbitramento do valor do imóvel. Por exemplo, abatendo do valor da indenização a soma dos tributos devidos. O problema é que, para isso, o órgão público credor dessa dívida teria que ter autorização legislativa para fazer essa negociação. A Administração pública não pode abrir mão de receitas, a não ser

com autorização do Poder Legislativo correspondente. Essa questão seria contornada com a aprovação de lei local específica já prevendo essa possibilidade, sob o fundamento de atender ao mando constitucional de dar uso social à propriedade. Outro ponto considerável seria o de tirar da cidade um esqueleto trépido, que não gera receita alguma, e gera muitos problemas, oferecendo um 'novo' imóvel com moradores que dariam nova movimentação ao entorno, regularizaria o imóvel todo e o integraria novamente ao tecido urbano, povoando positivamente o centro das cidades.

Isso tudo sem falar no ganho social. Pessoas que hoje não têm acesso à moradia poderiam vir a tê-lo. E de forma regular. Política inclusiva do direito de morar e valorização dos centros urbanos.

20.2. IPTU progressivo

O instituto do IPTU progressivo no tempo é outro instrumento aplicável ao caso. Previsto no Estatuto da Cidade, artigo 7º, possibilita que um imóvel que fique muito tempo sem uso vá tendo, ano após ano, o valor do IPTU aumentado, visando onerar o seu proprietário de tal forma que ele chegue à conclusão de que vale mais a pena dar algum uso ao bem ou mesmo vendê-lo, do que deixá-lo à espera da valorização passiva. Com a aplicação desse instrumento jurídico, o imóvel voltaria a integrar a malha urbana e a Prefeitura teria um problema a menos, como ocorre quando um imóvel fica desocupado e vai se deteriorando. E por outro lado, incluiria uma nova entrada de receita para o Poder público, além de atender à demanda social por moradia.

O IPTU progressivo no tempo é algo consolidado na legislação, embora tenha encontrado resistência junto a Tribunais. Isso porque há uma corrente de juristas que o entendem inconstitucional, porque a chamada 'progressividade' na área tributária se refere, a rigor, à capacidade contributiva de quem paga o imposto. Segue o princípio do 'quem pode mais, paga mais, quem pode menos, paga menos'. Mais ou menos o que ocorre com o Imposto de Renda. Aos que ganham mais durante o ano a alíquota percentual é maior do que a alíquota dos que ganham menos. Esse princípio está inserido na Constituição Federal, que "*determina que o sistema progressivo do imposto*

somente será aplicado sobre impostos que medem a capacidade contributiva do contribuinte, denominado imposto sobre a pessoa, como é o Imposto de Renda".¹⁷³

Segundo esses juristas, o IPTU progressivo não encontra amparo nesse Princípio, já que não tem relação alguma com a pessoa, com os ganhos que ela auferiu. Esse imposto – o IPTU- se refere tão somente a um bem imóvel, que nada tem a ver com o rendimento que a pessoa teve ao longo do ano, não tendo, portanto, nenhuma ligação com a capacidade contributiva. Com base nesse raciocínio, pessoas interessadas entraram com mandados de segurança contra as Prefeituras que lançaram o IPTU progressivo. Como tudo no Judiciário, houve decisões favoráveis aos dois lados da questão, inclusive anulando o IPTU progressivo adotado pela Prefeitura de Diadema em 1997, uma das pioneiras na utilização desse instrumento de política urbana, e também a Prefeitura de Santos, que agiu na mesma linha.

Em julho de 2011, o Supremo Tribunal Federal editou a Súmula 668, que teria o objetivo de dirimir as dúvidas levantadas com essa questão, com o seguinte texto:

“É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana”.¹⁷⁴

A citada Emenda Constitucional 29/2000 regulamentou a aplicação do IPTU progressivo, a partir de então, alterando o artigo 156 da CF. De qualquer forma, continua a haver questionamentos, baseados inclusive na ressalva constante da Súmula 668 quanto à função social da propriedade, mas o instituto está vigente e pode - e deve - ser utilizado.

¹⁷³ Posição defendida por Arcênio Rodrigues da Silva, advogado sócio do escritório Rodrigues Silva Advogados Associados, em artigo intitulado De Novo o Famigerado IPTU Progressivo, publicado em 02/03/2017. Disponível em: < <http://www.migalhas.com.br/dePeso/>>. Acesso em: 20 mai. 2018.

¹⁷⁴ Portal do STF, Recurso Extraordinário 355046, ajuizado pela empresa Delta Metal contra o Município de Diadema. Disponível em:<<http://www.stf.jus.br/PORTAL/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=185449>>. Acesso em: 20 mai. 2020.

20.3. Arrecadação

Outro instrumento previsto no Estatuto da Cidade e igualmente de forte caráter social é a chamada ‘arrecadação’ do imóvel. O imóvel não utilizado ou sub-utilizado pode ser arrecadado pela Prefeitura da cidade, ou seja, arrancado das mãos do particular e incorporado ao patrimônio público, para que tenha utilidade. Estaria dessa forma cumprindo com a regra constitucional de ter finalidade econômica e social.

Embora seja instrumento eficaz e socialmente justo, requer a ação do Poder Público. Municípios como Santo André e São Bernardo do Campo¹⁷⁵, na Região do ABC paulista, puseram em prática esse instrumento. Com base no Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, e na Lei 13.465/17, de Regularização Fundiária, aquelas Prefeituras decretaram o interesse em arrecadar determinados imóveis que estavam há muito tempo sem uso, deram prazo para os proprietários se manifestarem e, diante da inércia deles, arrecadaram de fato os imóveis, e eles passaram a integrar o patrimônio público municipal. Usos públicos foram dados a eles, como equipamentos de saúde, educação e segurança pública. São exemplos positivos da aplicação da lei contra o abandono de imóveis urbanos, dando nova destinação e atendendo ao disposto na Constituição Federal.

20.4. Condomínio Urbano Simples

Previsto na Lei 13.465/17, de Regularização Fundiária¹⁷⁶, foi criado para resolver um problema muito comum em assentamentos irregulares, como eram chamados anteriormente esses núcleos habitacionais. É quando existem algumas casas no mesmo quintal, no mesmo terreno. Isso é muito comum porque as famílias vão construindo suas casinhas no fundo do terreno da casa dos pais, depois surge mais uma ao lado, outra ainda no filete de terreno que sobrou. Com a recente Lei 13.465, essa situação, antes impossível de ser regularizada, passou a ser passível de regularização, com a inserção desse instituto do Condomínio Urbano Simples. Foi criado por essa lei,

¹⁷⁵ Decreto Municipal nº 20.460, de 19 de julho de 2018, que dispõe sobre a arrecadação de bens vagos no município.

¹⁷⁶ OVANDO JÚNIOR, Altivo. Regularização Fundiária Urbana- Comentários à Lei 13.465/17, 2021, p. 79.

antes esse instituto não existia. Alguns de seus autores sugeriram que o nome fosse ‘direito ao puxadinho’, pois exprimia exatamente a ideia central, mas isso não foi acatado.

Embora ele tenha sido criado para casos da existência de várias casas num mesmo lote, entendo que pode ser aplicado, por analogia – um princípio do Direito – a unidades habitacionais verticalizadas, ou seja, num prédio. Para unidades verticalizadas existe o instituto do ‘direito de laje’, mas entendo não se aplicar ao nosso estudo, por ser frágil e criar problemas jurídicos futuros, pois que separa a unidade habitacional do terreno.

Essas são algumas das medidas possíveis de serem utilizadas para equalizar a questão. Em todas elas o que se visa é regularizar integralmente a propriedade em favor dos ocupantes. Dentre essas hipóteses não há nenhuma que vise regularizar apenas o uso do imóvel, mas sim passar integralmente a sua propriedade aos ocupantes. Na primeira possibilidade – usucapião indenizado – a propriedade do bem passaria imediatamente às mãos dos ocupantes ou do movimento de moradia local. Nas outras duas – IPTU progressivo e arrecadação – a Prefeitura é que tem o poder de agir e, tendo êxito, a propriedade do bem passaria para ela. A partir desse ponto caberia aos movimentos de moradia obterem da Prefeitura a propriedade daqueles imóveis. A vantagem desses dois instrumentos – arrecadação e IPTU progressivo - em relação a uma desapropriação comum é que a Prefeitura, nesses casos, tem um gasto muito pequeno, ou até nenhum. A própria dívida de IPTU progressivo pode ser maior do que o valor do bem, o que resultaria em gasto zero para a Prefeitura. E o último instrumento, o Condomínio Urbano Simples, resolveria a situação jurídica sem maiores complicações, passando a propriedade àquela coletividade.

Ou seja, os movimentos sociais têm a possibilidade de indicar a adoção dessas medidas aos Prefeitos, e pressioná-los até alcançarem o resultado pretendido. Ressalte-se que para a Prefeitura o custo dessas operações é perto de zero, e ela poderá auferir algum ganho se estabelecer com os movimentos sociais que terá que haver o pagamento pela aquisição das unidades habitacionais resultantes dessas operações. O Poder público pode fazer isso, bastando seguir os procedimentos legais e os trâmites administrativos previstos. Mas o pouco conhecimento dessas possibilidades, a não difusão de sua

existência e a falta de diálogo virtuoso por parte dos Prefeitos junto aos movimentos sociais impedem que se alcance bons resultados usando essas leis já existentes e que são baseadas na norma maior que é a Constituição Federal.

Estando a propriedade nas mãos dos ocupantes dos prédios objeto dessas medidas ou nas mãos do movimento de moradia, como propriedade coletiva, aí sim entraria o momento de se fazer a gestão partilhada e coletiva do prédio inteiro, usando da experiência já acumulada em vários anos de luta pelo direito à moradia digna pelos movimentos sociais. Vale a observação pela Sra Maria Aparecida Dias, da Ocupação Benjamin Constant:

“Se houvesse uma possibilidade de fazer acordo para que a gente pudesse pagar para eles... Porque assim, as famílias que estão aqui se estabilizaram aqui. Têm trabalho aqui, os filhos nas escolas aqui. Então, acabaram fazendo sua vida aqui. A gente sabe que o que a gente faz é ilegal, a gente tem consciência disso. Mas eu também tenho consciência que muita gente aqui não teria condições de pagar aluguel. Estamos em 78 famílias”.

21. Notas sobre participação comunitária legal na Itália e no Brasil

Recorrendo novamente a Micciarelli, o autor afirma, sobre a participação ativa do movimento social junto à Administração, que *“nos últimos anos se iniciou um modelo de “administração compartilhada”, fundado sobre a ideia de prática jurídica que é capaz de dar corpo a forma de colaboração entre administração e cidadãos em modo tal que estes últimos saiam do papel passivo de administrados para se tornarem co-administradores, sujeitos ativos que, integrando os recursos dos quais são portadores, com aqueles da qual é dotada a administração, assumissem para si uma parte da responsabilidade em resolver problemas de interesse geral. Se trata de uma mutação que afetaria duas interpretações fundamentais no sistema administrativo, seja aquela articulada sobre o binômio autoridade-liberdade, seja aquela que gira em torno do binômio função-interesse, que mira superar uma visão tradicional de modelo autoritário. O conceito de subsidiariedade, por outro lado, se presta a interpretações flexíveis porque ligadas a duplo seguimento com fermento social, atravessado também por cidadãos que se moviam frequentemente no desinteresse quando não realmente na*

hostilidade das administrações públicas. O art. 118, último parágrafo, é, portanto, para estes setores da sociedade italiana, ao mesmo tempo uma fonte de legitimação, um ponto de chegada fundamental, mas também um ponto de partida, um estímulo a continuar as suas iniciativas no interesse geral".¹⁷⁷

Ele se refere aqui à Constituição italiana, que sofreu importante modificação com a introdução, no parágrafo 4º do artigo 118, "*que constitucionalizou o princípio de subsidiariedade na sua acepção horizontal. Vem reconhecida, isto é, não uma genérica promoção da autônoma iniciativa dos cidadãos, mas um poder de ação privilegiado a indivíduos e associados, para o desenvolvimento de atividades de interesse geral*".¹⁷⁸

Ele cita que, antes desse processo de evolução do que ele chama de democracia participativa, os cidadãos moviam-se, frequentemente, pelo desinteresse, quando não pela hostilidade, para com a administração pública. Assim, a introdução desse preceito na Constituição veio a garantir a participação dos movimentos sociais organizados na formulação e na aplicação de políticas públicas. Trazendo a questão para a realidade brasileira, no nosso caso a participação popular também está garantida no texto constitucional.

A fundamental diferença, no entanto, é que a nossa democracia é representativa, o povo participa elegendo aqueles que vão representá-lo. No artigo 118 da Constituição italiana consta a democracia participativa, direta, não por meio de representantes, como ocorre na nossa. Na Constituição brasileira uma das poucas referências à participação direta está no art. 14, § 4º, II da CF/88: "a soberania popular será exercida pelo sufrágio universal e pelo voto direto e secreto, com igual valor para todos, e, nos termos da lei, mediante: I – plebiscito; II – referendo; III – *iniciativa popular*".

Nesse inciso III consta a expressão *iniciativa popular*. Mas isso não é participação direta. Projetos de lei de iniciativa popular são ideias formuladas e articuladas pela sociedade, mas que têm que ser apresentadas ao Parlamento. Algum parlamentar ou Partido político tem que abraçar a ideia advinda da sociedade, e então ela deve se transformar num projeto de lei apresentado por representantes eleitos pelo

¹⁷⁷ Giuseppe Micciarelli - Introdução ao uso cívico e coletivo urbano. A gestão direta dos bens comuns urbanos, p. 4.

¹⁷⁸ Ibidem, p. 3.

povo, ou seja, por algum parlamentar, e só aí poderá tramitar no Poder Legislativo, como um projeto de lei normal, como qualquer outro. Foi mais ou menos o que aconteceu, por exemplo, com o Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade foi obra do movimento social de moradia do país todo, participando professores, arquitetos e outros profissionais e que se transformou num ‘projeto de lei de iniciativa popular’.

Durante as discussões havidas na elaboração da Constituição Federal, foi apresentada uma Emenda Popular de Reforma Urbana, como discorre Nabil Bonduki em artigo¹⁷⁹ publicado na Folha de São Paulo quando da aprovação do Estatuto:

“Nos anos 80, quando se vivia o clima de redemocratização do país, um amplo leque de entidades e de movimentos sociais se mobilizou para elaborar uma agenda de reformas urbanas para as cidades brasileiras. Queria garantir o direito à habitação e meios eficazes para planejar cidades mais justas e eficientes. Em 1987, esse movimento gerou uma emenda de iniciativa popular -assinada por cerca de 300 mil eleitores- para a Constituição. A mais importante proposta da "Emenda da Reforma Urbana", como ficou conhecida, previa a criação de instrumentos para garantir a função social da propriedade urbana.

“Não podemos, no entanto, nos iludir com o Estatuto das Cidades. Esse dispositivo era uma condição necessária para que os municípios tivessem mecanismos para implementar uma política fundiária, mas será absolutamente insuficiente se não houver, nos governos locais, disposição e vontade política para intervir. O Plano Diretor ganhará enorme importância e passará a ser peça-chave da reforma urbana e do futuro das cidades. Nele deverão estar consignadas as condições para que os imóveis cumpram a sua função social”.

Na mesma esteira as autoras abaixo indicadas¹⁸⁰ apresentaram o *paper* “Análise de conjuntura da aprovação do estatuto da cidade: uma nova perspectiva de construção

¹⁷⁹ BONDUKI, Nabil. Artigo intitulado O Estatuto da Cidade, publicado no Jornal Folha de São Paulo, edição de 09 de julho de 2001, Caderno Opinião. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/opiniaofz0907200110.htm>>. Acesso em: 11 jun. 2020.

¹⁸⁰ GOBBO, Isabela Sens Fadel; PACHECO, Juliana Thaisa Rodrigues; KAWANISHI, Juliana Yuri; e SENE, Thais Sanson. Análise de conjuntura da aprovação do estatuto da cidade: uma nova perspectiva de construção da política urbana no Brasil. Disponível em: <<https://www.congressoservicosocialuel.com.br/trabalhos2019/assets/4604-229942-35592-2019-04-01->

da política urbana no Brasil” no ‘III Congresso Internacional de Política Social e Serviço Social: desafios contemporâneos’, discorrendo que:

“Por volta do início dos anos 80, os movimentos por melhorias nas condições de vida urbana (acesso à moradia e infraestrutura urbana) alinharam-se com as pautas da reforma urbana. Com isso, passaram a reivindicar uma agenda de ampliação de direitos fundamentais para além do acesso a determinados bens (moradia, por exemplo), implicando em uma transformação completa da estrutura fundiária das cidades e na criação de 9 instrumentos que viabilizassem a participação popular nas decisões sobre os rumos da política urbana. Buscava-se com isso a construção de cidades menos desiguais e segregadas, com espaços públicos que propiciassem o debate entre os diferentes atores para garantir soluções coletivas para os problemas urbanos.

“Dessa maneira, após a institucionalização das diretrizes da política urbana nos artigos 182 e 183 da CF/88, com a incorporação parcial da Emenda Popular da Reforma Urbana, fruto do engajamento do Movimento Nacional da Reforma Urbana (MNRU), que se estruturava em quatro eixos básicos: gestão democrática e participativa das cidades, garantia da justiça social e de condições dignas a todos os habitantes da cidade, subordinação da propriedade à função social e sanções aos proprietários em caso de não atendimento à função social. Os aspectos legislativos para concretização do ideário da reforma urbana passaram a depender, na sua maior parte, de uma lei federal que regulasse a aplicação das normas constitucionais”.

Essa é a forma admitida por nossa Constituição, de participação popular na formulação de leis. No caso da proposta dessa Emenda de Iniciativa Popular, a intensa mobilização havida por todo o país culminou com uma caravana com milhares de participantes que levaram para Brasília o texto com as cerca de 300 mil assinaturas. O ato de entrega ao Parlamento contou um simbolismo marcante: as milhares de assinaturas colhidas foram levadas em carrinhos de mão, esses carrinhos de obra, de ferro, com uma roda na frente e duas alças para levantá-lo, e assim ele foi entregue ao Parlamento brasileiro.

O projeto teve longa tramitação e inúmeras tentativas de suprimir os principais pontos. As autoras do *paper* acima citado relatam que o projeto de lei “*foi criticado pelo empresariado conservador, que compreendeu o texto como de “esquerda” – estatizante e burocrático. Essa resistência determinava o ritmo do processo e o alongamento dos prazos. Apenas com o passar das discussões sobre a proposta, o projeto passa de uma proposta socializante para uma lei útil ao capitalismo desenvolvido. Pois, era de interesse público o combate a terrenos ociosos urbanos, com o intuito de promover uma maior oferta de terra como fator de produção. E a regularização fundiária e a transferência do direito de construir, pois propiciava compensações mais adequadas aos proprietários, e a possibilidade de operações urbanas consorciadas, interesse para o mercado*”.

O projeto previa instrumentos tratados no presente estudo, como IPTU progressivo, usucapião especial, a edificação e parcelamento compulsórios e o direito de preempção (preferência ao Poder público para adquirir imóveis sem uso).

Indubitavelmente, a inserção do Estatuto da Cidade no nosso ordenamento jurídico foi um enorme avanço. Ressalte-se que, antes dele, pouco havia que priorizasse o interesse social em matéria de moradia e de urbanismo, a não ser alguns tópicos legais isolados. Ocorre, todavia, que desde a promulgação da Constituição Federal pós ditadura, já se passaram mais de três décadas e a forma de participação popular na elaboração de leis não avançou um centímetro sequer. O que o Prof. Micciarelli frisa, portanto, é a importância da alteração constitucional havida na Itália no sentido de propiciar a participação direta das pessoas nas decisões e na gestão da coisa pública.

A proposta debatida aqui, neste trabalho, vem ao encontro das ideias relatadas pelo Professor italiano. Evidente que não é um texto constitucional que garante ou faça valer a vontade popular. O que leva à prevalência dessa vontade é a organização política e a ação nas ruas. A mudança havida na Constituição italiana nada mais foi do que resultado de ação política dos movimentos sociais organizados. No Brasil, muito embora haja ações no sentido de fazer valer a vontade popular, são ações pontuais e ainda não muito contundentes a ponto de gerar impactos e mudanças efetivas. No passado não muito remoto viram-se ações práticas e em volume considerável no país, mas que enfrentaram severa, violenta e até criminosa reação das forças conservadoras.

Apesar das dificuldades, os movimentos sociais de moradia na cidade de São Paulo têm dado expressivos exemplos de sua organização e organicidade, com resultados práticos e visíveis. As ocupações que são objeto desta pesquisa o demonstram. Cada qual com suas especificidades e individualidades, bandeiras próprias de luta e visão política heterogênea, mas todas elas apresentam resultados de ação que demonstram a possibilidade de que essa prática possa e deva se disseminar. E com isso oferecer às cidades uma boa solução para a questão de moradia social e da destinação e utilização de prédios abandonados espalhados pelas urbes.

Essa forma de atuação, além de fazer na prática com que o direito à moradia se concretize, pode também levar à criação ou efetivação de prática jurídica característica desse tipo de organização e gestão, como ocorreu na Itália. Utilizando-se o texto de Thompson, o autor escreve, ao discorrer sobre as manifestações das turbas, que *“ao considerar apenas essa forma de ação ‘turbulenta’, chegamos a complexidades insuspeitas, pois, por trás de cada forma de ação popular direta como esta, pode-se encontrar alguma noção de direito que a legitime”*.¹⁸¹

A gestão compartilhada entre os ocupantes funciona e poderia funcionar melhor ainda se o poder público reconhecesse a força e a legitimidade dessa estratégia. Em parte, há algum reconhecimento, ao menos por interesse eleitoral. O não reconhecimento ocorre de forma mais visível quando se vai para a análise dos aspectos normativos e legais que envolvem essas questões. O conjunto normativo brasileiro conta com leis avançadas, como já visto, mas como um todo não o é. Pelo contrário, as leis referentes à propriedade, ainda que contenham expressões de caráter social – como função social da propriedade – trazem de suas origens formas arcaicas da apropriação de bens.

Assim, um edifício, mesmo estando abandonado, ao ser ocupado, continua com as restrições legais que já o contaminavam. Não se caminhando para a efetiva solução da questão, não sobram muitas brechas legais que o façam desamarrar-se dessas entranhas e o coloquem no universo da legalidade total. Pode haver uma ou outra quimera de benevolência legal, que permite que sejam ligadas a rede de energia elétrica, de água, coletora de esgoto, as redes de internet. Se bem que não são tão quimeras

¹⁸¹ THOMPSON, E. P., A formação da classe operária inglesa, vol. 1, 2015, p. 85.

assim, pois esses serviços são cobrados e geram vultosos lucros para as concessionárias. E, por outro lado, a questão de fundo - que é a propriedade jurídica do bem imóvel-, não se resolve.

“Quem vive em ocupação vive com medo, a vida na ocupação é uma vida insegura. Hoje tá, amanhã não tá”, disse Maria Aparecida Dias, da Ocupação Benjamin Constant em entrevista à pesquisa.

Essa sensação de insegurança que os ocupantes têm é permanente e atinge a todos. É justamente isso que mudaria ao se ter a adequação jurídica aqui preconizada. E contra isso bastaria aplicar o que já existe em termos de legislação, para o que é necessária a atuação dos poderes constituídos, que precisam ser permanentemente pressionados pelos movimentos sociais para ceder em suas posturas quase sempre imperturbáveis e insolentes.

No entanto, essas esferas do poder constituído via de regra não ajudam. Pelo contrário, atrapalham quando têm a chance de ajudar a minorar o problema e encontrar uma solução, ainda que pontual. Essa atitude prejudicial foi o que se viu no caso do Edifício Prestes Maia, embora o final da atuação do Judiciário nesse caso tenha sido positivo, mas devido unicamente à atuação pessoal e subjetiva de um único juiz, não do Judiciário como Poder constituído.

22. Cooperativas Habitacionais no Uruguai e autogestão

Diante de todas essas dificuldades para a regularização dos edifícios sem uso no centro de São Paulo, e que poderiam ser reformados e transferidos para as pessoas que tanto precisam de moradia ali mesmo no centro da cidade, algumas experiências podem servir de estímulo à luta perpetrada pelo movimento de moradia. É o caso do Uruguai, onde uma bem sucedida e longeva política pública de moradia social produz ao longo dos anos bons resultados.

A política habitacional de interesse social no Uruguai é conhecida há décadas pela sua eficácia e pela participação integral dos movimentos de moradia em todo o processo construtivo. Fator determinante para essa política pública exitosa foi a aprovação da Ley

Nacional de Vivienda, já no longínquo ano de 1968. Dissertação de mestrado de Baravelli destaca esse ponto¹⁸²:

“O momento preciso em que as cooperativas de habitação se tornam interlocutoras das instituições técnicas e políticas do setor habitacional foi a elaboração e promulgação em 1968 da Lei Nacional de Habitação uruguaia, Ley Nacional de Vivienda, até hoje o mais importante marco legal da urbanização uruguaia. Segundo Daniel Chávez e Susana Carballal, é uma lei oriunda de mobilizações de classe (não só operárias como também as empresariais) que se incrementavam não pela consolidação de uma sociedade salarial no Uruguai, mas sim pelo início da deterioração da sua economia”.

O Cooperativismo uruguaio na área de habitação de interesse social é amplamente conhecido por aqueles que estudam o tema, não apenas por sua perenidade e êxito, mas principalmente por estar baseada na participação ativa dos movimentos sociais. São as associações cooperativas que gerem os empreendimentos, atuando desde a escolha do terreno e elaboração do projeto de arquitetura até a gestão administrativa do condomínio.

Flávio Henrique Ghilardi,¹⁸³ pesquisador do IPPUR/Curitiba, publicou artigo em que descreve detalhadamente o processo produtivo das Cooperativas Habitacionais uruguaias. Valem alguns destaques, tendo como principal deles o fato de a gestão completa dos empreendimentos se dar pelo movimento social. Escreve o autor:

“Foi na segunda metade da década de 1960 que três experiências-piloto foram levadas a cabo sob iniciativa de uma organização não governamental – o Centro Cooperativista Uruguayo, conhecido como CCU – para a produção de soluções habitacionais por meio de uma nova modalidade de cooperativismo. Em seguida, o Legislativo uruguaio aprovou a Lei Nacional de Moradia, contendo um capítulo específico que institui o sistema cooperativo. A partir de 1970, esse sistema entra em funcionamento e, vertiginosamente, a produção habitacional sob essa modalidade ganha escala.

¹⁸² BARAVELLI, 2006, p. 63.

¹⁸³ GUILARDI, 2017, p. 16.

“Em menos de uma década a promoção habitacional via cooperativas consolidou um modelo que aportou medidas inovadoras no modo de se produzir o habitat para as camadas populares. No Uruguai, essas inovações se expressaram na adoção da propriedade coletiva e criação de modalidades de participação dos usuários no processo construtivo via ajuda mútua ou poupança prévia, na constituição de Institutos de Assistência Técnica, na organização de federações de cooperativas, assim como na construção coletiva de equipamentos urbanos. Com o suporte estatal e o engajamento da classe trabalhadora sindicalizada (Nahoum,1984), a experiência ganhou escala e prestígio com a qualidade urbana alcançada, constituindo um sistema que enfrentou, logo em seguida, os desafios da retirada do apoio estatal com a ditadura a partir de 1973”.

No início dessa experiência, o movimento social propôs a construção de três conjuntos-modelos. A atuação da organização em cooperativas até então se dava nas áreas rurais, no campo. Foi no começo da década de 60 que as cooperativas resolveram tentar implantar esse sistema nas áreas urbanas. Contando com financiamento estatal e de entidades internacionais¹⁸⁴, as cooperativas conseguiram comprar terrenos e edificar os primeiros três conjuntos propostos, que foram erguidos nas localidades de Isla Mala, Fray Bentos e Salto. Depois dessa experiência exitosa, a proposta ganhou escala e foi sendo implantada nas grandes cidades uruguaias. Em Montevideo partiu-se para a construção de grandes conjuntos, aproveitando o baixo custo de aquisição de extensas glebas de terras nos arredores da cidade. Por se situarem fora do centro urbano, essas áreas necessitavam de infraestrutura e de equipamentos comunitários de saúde, educação e lazer. Para equacionar essa questão, os equipamentos foram integrados aos projetos dos conjuntos e sua administração foi autogestionária.

Outra iniciativa da organização cooperativa uruguiaia foi a montagem de uma usina de peças pré-fabricadas para uso em suas construções. Vale menção à semelhante iniciativa pioneira no Brasil posta em curso pelo Arquiteto Lelé¹⁸⁵ (João Filgueiras

¹⁸⁴ Obtiveram recursos do BID e da Misericórdia, organização alemã fundada por bispos católicos em 1958.

¹⁸⁵ João Filgueiras Lima, o Lelé, (1932-2014) foi importante arquiteto brasileiro. Formado na atual UFRJ – antiga Universidade do Brasil, teve atuação destacada na construção de Brasília. Notabilizou-se com a construção da Rede Sarah de hospitais. Na década de 1960, interessado na ideia de pré-moldados para racionalizar a construção, visitou países como a Polônia, União Soviética e Tchecoslováquia, que tinham programas do tipo. Trabalhou também na Fábrica de Escolas do Rio de Janeiro. Recebeu vários prêmios

Lima, falecido em 2014), que montou uma usina de pré-moldados na Bahia, utilizando a argamassa armada para a racionalização da construção e o conseqüente barateamento do processo construtivo. Por ser uma proposta que retira parte do processo construtivo das mãos das grandes empreiteiras e indústrias do setor, esse tipo de iniciativa nos países de economia de mercado sofre fortes ataques, que as fazem minguar em curtos espaços de tempo. Até mesmo órgãos estatais de construção de moradias populares, como Cohabs e no caso de São Paulo, a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano), resistem em admitir em seus manuais de construção a opção por esse tipo de sistema, resultado de clara interferência do setor privado da grande indústria da construção civil no Brasil nas políticas públicas de habitação popular.

Outra iniciativa assemelhada à experiência uruguaia de montagem de usinas de pré-moldados para a construção se viu na cidade de São Paulo. Na gestão da Prefeita Luíza Erundina (1988-92), foi implantada com sucesso uma fábrica de pré-moldados para uso em larga escala. Idealizado e coordenado pela Arquiteta Mayumi Watanabe de Souza Lima¹⁸⁶, criou-se o Cedec - Centro de Desenvolvimento de Equipamentos Urbanos, que fabricou peças para equipamentos sociais e urbanos, inclusive para construção de escolas públicas. Mas a ideia foi abandonada na gestão seguinte, de Paulo Maluf, que aliás fez todos os esforços possíveis para exterminar com todas as ideias implantadas no governo anterior que contavam com participação popular e comunitária.

Voltando à experiência uruguaia, no período pós ditadura, as cooperativas lançaram esforços para se reerguer e retomar a política habitacional que fora interrompida pelos militares que tomaram o poder em 1973. Obtiveram êxito nessa busca e mantiveram o programa de pé.

Essa política de habitação de interesse social fundada no cooperativismo tem grande mérito, e poderia servir de modelo para outros países. Ela se alicerçou em três pés: concessão de personalidade jurídica às cooperativas, obtenção de terras e

importantes de arquitetura. É a principal referência no Brasil quando se fala em racionalização da construção pelo uso de peças pré-moldadas feitas em argamassa armada.

¹⁸⁶ Arquiteta Mayumi Watanabe de Souza Lima, nascida no Japão em 1934, veio para o Brasil aos quatro anos de idade, faleceu em 1994. Teve atuação ligada às questões sociais de moradia, militante do PCB, professora, autora de livros que relacionam arquitetura com Educação de crianças. Trabalhou com o arq. Lelé e dele foi orientanda.

financiamento. As cooperativas não se limitaram a atuar na modalidade citada, mas lançaram outras ideias. Dentre essas novas ideias, destaca-se o programa de reforma de prédios localizados no centro de Montevideo, prédios que estavam obsoletos.

Essa modalidade se aproxima do nosso estudo, há plena convergência de propósitos. Estimula a renovação do centro urbano, dá nova destinação e novo uso aos edifícios obsoletos e, principalmente, possibilita o acesso à moradia para as famílias de baixa renda.

23. Cooperativas Habitacionais no Brasil

Parece, todavia, que as convergências ficam por aqui, pois o sistema de financiamento e de reconhecimento jurídico às cooperativas se diferenciam bastante do que ocorre no Brasil. Vale ressaltar que a propriedade das moradias resultantes daquele sistema uruguaio é coletiva. Não se produz unidade habitacional para que venha a ser apropriada individualmente pelas pessoas, mas sim para o coletivo. Tudo o que é produzido dentro do sistema cooperativado pertence ao coletivo. A Cooperativa que viabilizou determinado conjunto habitacional é a dona da totalidade do conjunto. E é ela que administrará o conjunto, que fará a seleção dos ocupantes dentre os cooperados, que vai gerir a administração do conjunto habitacional.

No caso brasileiro essa questão já exprime significativa diferença. Em primeiro lugar, a prática brasileira de cooperativismo dá e sempre deu margem ao desvio de finalidade, abrigo de atividades ilícitas que atuavam no mercado imobiliário com fachada de cooperativa. Embora na CF 88 conste o cooperativismo como atividade a ser apoiada e estimulada (artigo 174, § 2º), e de existir um vasto conjunto normativo (Lei 5.764/71- Lei Geral do Cooperativismo; Lei 12.690/12- Lei da Cooperativa de Trabalho; Lei 9.867/99- Lei do Cooperativismo Social, e o próprio Código Civil), a prática do cooperativismo não tem dado muito certo ao longo dos anos, exatamente pelo desvio de finalidade que as supostas cooperativas acabam cometendo. Como é entidade submetida a fiscalização mais tênue do que a fiscalização imprimida à atividade empresarial em geral, pessoas mal-intencionadas se aproveitam dessa flexibilização para emplacar atividades ilícitas.

No campo do cooperativismo habitacional é o que ocorreu com loteamentos irregulares, em que à frente dos negócios ilícitos aparecia o nome de ‘Cooperativa Habitacional’.¹⁸⁷ Para combater esse tipo de fraude a legislação prevê a adoção de várias medidas, que vão da intervenção jurídica na entidade à dissolução da suposta cooperativa. Até isso acontecer, no entanto, muitas pessoas já foram lesadas e ficam, na maioria das vezes, sem ser ressarcidas nunca mais, pois os fraudadores já terão sumido com o dinheiro arrecadado desses incautos seres.

O uso indevido do cooperativismo fez recair sobre essa boa ideia algum preconceito e desconfiança, suficientes para afastar potenciais agentes financeiros a modalidade em nosso país, inclusive investidores estrangeiros. Isso não ocorre naquele país cisplatino. Ao contrário do caso brasileiro, o cooperativismo habitacional uruguaio tem crédito e imagem respeitada dentro e fora do país.

Em segundo lugar, surge novamente a questão da apropriação individual da unidade habitacional em sentido oposto à apropriação coletiva do bem. É matéria que advém em parte à tradição romana da propriedade privada. Como visto, no país vizinho a política de moradia social se baseia no cooperativismo e isso vem de algumas décadas. Desde o momento em que a pessoa interessada ingressa numa cooperativa habitacional ela já está ciente de que a propriedade do bem imóvel será coletiva, e não individual. Já há uma ideia de sentido coletivo arraigada naquelas pessoas e grupos. A administração da cooperativa é coletiva, a construção das unidades muitas vezes se dá por meio de mutirões, a gestão do negócio e do conjunto durante e depois das obras, é coletiva. E não há Estado interferindo na gestão. O papel do poder público se encerra no financiamento. Ele recebe o projeto, analisa, aprova e financia a cooperativa, financiamento que é parcial, pois os cooperados participam do custeamento parcial das obras com suas cotas individuais. Depois de pronto, o conjunto passa a ser propriedade coletiva da cooperativa, e o Estado sai de cena.

Essa breve comparação entre as duas realidades, brasileira e uruguaia, não tem o fito emitir juízo de valor. Tão somente serve para apontar que a forma de se montar política pública de moradia social por meio de cooperativas pode sim ser positiva. As

¹⁸⁷ BRASIL, Luciano de Faria, Promotor de Justiça/RS. Artigo: Cooperativas Habitacionais: natureza jurídica, distorções, soluções, p. 5.

mazelas e desvios ocorridos em nosso país não desmerece a ideia do cooperativismo, nem tampouco estariam a exigir grandes alterações no conjunto normativo que rege essa questão. Para evitar a repetição dos erros bastaria a aplicação das sanções já previstas contra quem age de maneira incorreta. E colocar a ideia em ação gerenciada por pessoas decentes e corretas, ou pelo próprio movimento de moradia, pelo fato de atuar de forma coletiva, e não individual.

Portanto, o cooperativismo poderia ser utilizado conjuntamente com as demais medidas administrativas e políticas aqui expostas.

CONCLUSÃO

24. Considerações finais

Decidir participar de uma Ocupação não é somente uma forma de encontrar um teto para se abrigar. É também poder voltar a alimentar o sonho de melhoria da vida pela aquisição de uma moradia digna e até mesmo da melhoria do próprio país. O não ‘se acomodar’, ‘não se resignar’, e não ficar esperando algo acontecer acaba acalentando a alma e reaquecendo os sonhos que muitas vezes tiveram que ficar adormecidos pelos infortúnios da vida. Essa reflexão pode ser vista na frase dita por Rosane Maria Bento, moradora da Ocupação Benjamin Constant:

“A ocupação é uma solução justa de moradia porque muita gente não tem condição de pagar 400, 550, mil reais num aluguel alto...a gente vê por aí os aluguéis são bem altos, né? E aqui é uma solução pra gente. Nós dependemos de morar aqui. O que desejamos para o futuro é ganhar o direito de poder continuar aqui. E a melhoria das nossas casas. Tá faltando um Brasil bem melhor. Mais amor, mais compreensão”.

Essa frase é apropriada para finalizar esse estudo. Levando-se em conta as inserções doutrinárias colocadas no texto, as entrevistas feitas com os moradores das ocupações e as análises do material coletado, chega-se à conclusão da viabilidade técnica, jurídica, social e política da proposta apresentada, o que se coaduna com a frase dita pela Rosane Maria Bento.

Os pontos principais da proposta deste estudo, lembrando-os, são os seguintes:

- ocupar os prédios sem uso a fim de destiná-los à moradia de interesse social;
- utilizar dos instrumentos jurídicos apresentados no estudo, visando a apropriação dos imóveis, a propriedade jurídica daquele bem, preferencialmente pelo movimento social;
- transferir a gestão condominial para o movimento social daquele empreendimento;
- e articular para que o poder público ou destine orçamento robusto que viabilize a aquisição do prédio e as reformas necessárias, por meio de financiamento subsidiado e sem os condicionantes atuais de prova da capacidade de endividamento pelas famílias beneficiárias, ou que o Poder Público contribua com medidas práticas junto ao Poder Judiciário que permitam se chegar a soluções negociadas entre a demanda e os proprietários dos prédios de forma a que sejam transferidas as propriedades aos interessados, resguardando-se os direitos dos proprietários originais ou seus sucessores.

São os principais pontos da proposta.

Todos são viáveis e passíveis de encaminhamento, para o que se faz necessário o fortalecimento e a união do movimento social em torno desses objetivos, bem como o apoio de entidades de assessoria técnica arquitetônica, jurídica e de serviço social, o empenho de organismos com múnus público como Procuradorias estaduais e municipais, Ministério Público e Ofícios de Imóveis e o auxílio de entidades profissionais como IAB-Instituto de Arquitetos do Brasil, CAU – Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo, OAB- Ordem dos Advogados do Brasil, Universidades e outros agrupamentos que possam contribuir para o êxito da proposta.

Retomando à origem recente dos problemas relativos à apropriação do solo, a propriedade privada da terra no Brasil teve seu marco legal no ano de 1850, com a promulgação da chamada Lei de Terras. Essa lei regulamentou o instituto da compra e venda da terra. Resolveu, naquele momento, uma grave questão que afetava as transações comerciais de glebas e lotes, ao normatizar o oferecimento de garantias pecuniárias para que fossem feitas negociações a prazo. Até então não havia norma jurídica que desse segurança às negociações, o que tornava frágil o investimento na renda da terra. A partir da Lei de Terras fez-se a terra se tornar propriamente uma

mercadoria, com as salvaguardas creditícias. Holston¹⁸⁸ escreve que “as elites agrícolas sentiram-se motivadas pela transformação da terra em commodity porque, com o fim do comércio de escravos, precisavam encontrar novas formas de investimento de capital. Também queriam usar a terra em lugar dos escravos como garantia para empréstimos”.

A terra até então era objeto de negociações sem garantias suficientes para que o capital visse esse bem como efetiva mercadoria. A renda capitalista da terra passou a ser viável a partir desse marco legal. Na esteira do limbo jurídico ocasionado pelo fim da escravidão, a terra também ficou de certa forma sucumbindo pela ausência de normatização legal que a colocasse no novo patamar das relações capitalistas de produção. No país havia a longa tradição da apropriação de grandes extensões territoriais por meio de doação ou de cessão, que estabelecia vínculos e compromissos políticos duradouros. O que imperava não era a transmissão por compra e venda.

Prevalecia certa desordem fundiária que teve origem na distribuição aleatória de terras pelo instituto da sesmaria. O regime de sesmaria foi abolido em 1822, por iniciativa de José Bonifácio de Andrada e Silva, através da Resolução 76, de 17 de julho de 1822. Antes disso, Alvará Imperial datado de 5 de outubro de 1795¹⁸⁹, intitulado ‘Diploma Final das Sesmarias’, pretendia regularizar a questão fundiária, afetada pela prática das sesmarias. Constava em seu preâmbulo:

“[...] Que sendo-me presentes em consulta do Conselho Ultramarino os abusos e irregularidades, e desordens, que tem grassado, estão e vão grassando em todo o Estado do Brasil, sobre o melindroso objeto de suas sesmarias, não tendo estas até agora Regimento próprio[...]”.

Nos parágrafos seguintes do Alvará Imperial, longo em justificativas, dois deles são esclarecedores no que se refere às distorções geradas por essa prática, reproduzidos a seguir:

“III – Item: Ordeno, que todas as Cartas de Sesmarias, que se derem, além das mais clausulas inerentes, e estabelecidas pelas Minhas Reais Ordens (e com as quais até agora foram gravadas) se lhes imporá a de que a Pessoa, ou Pessoas, a quem elas se

¹⁸⁸ HOLSTON, 2013, p. 186.

¹⁸⁹ Disponível em: http://portal.iterpa.pa.gov.br/wp-content/uploads/2020/04/alvara_de_5_de_outubro_de_1795.pdf. Acesso em: 07 dez. 2021.

derem, ou concederem, fiquem obrigadas a demarcar as terras, que respeitam às suas Datas no prefixo termo de um ano, e que não poderão tomar posse, nem cultivá-las, sem que primeiro satisfação a esta impreterível obrigação, cominando-se-lhes a este sim a pena de Comisso;

“Alvará, em que Vossa Majestade, reprovando, e corrigindo os abusos, irregularidades, e desordens, a que tem dado causa a falta de Regimento das Sesmarias do Estado do Brasil, É servida Ordenar uma firme, e impreterível forma das suas Datas, Confirmações, e Demarcações: Dando a respeito delas invariáveis Regras, para se processarem as Causas destas Sesmarias, com outras igualmente úteis Providências ao sobredito fim. Tudo como acima se declara.”

Vê-se a grande preocupação do regime com a arraigada prática da sesmaria, prática fundiária que fomentou a apropriação de terras por meio de favores políticos em lugar de transações comerciais juridicamente alicerçadas.

José Bonifácio já manifestara preocupação com o tema. No documento Lembranças e Apontamentos do Governo Provisório para os Senhores Deputados da Província de São Paulo, de 5 de outubro de 1821, ele após as seguintes sugestões, como aponta Smith:¹⁹⁰

- a legislação das sesmarias não atendia aos interesses de expansão da agricultura e requeria novos instrumentos legais;
- a existência de grandes extensões de terras concedidas e incultas assinalava a dispersão e o estado selvagem da população, como um caso de afronta à civilização;
- não se dariam mais sesmarias gratuitas. Elas passariam a ser vendidas em lotes demarcados de até meia légua quadrada (1.089 ha) e com preço estabelecido;
- a venda de terras deveria favorecer à colonização de europeus, pobres, índios, mulatos e negros forros, a quem se daria de sesmaria pequenas porções de terrenos;

¹⁹⁰ SMITH, Roberto. Propriedade da Terra & Transição, 1990, p. 286. Esse autor informa que o tema foi também por VIOTTI DA COSTA, Emília. “José Bonifácio: mito e história”, in Da Monarquia à República: momentos decisivos. São Paulo: Brasiliense, 1985.

- e que as sesmarias doadas e não cultivadas voltassem novamente à massa dos bens nacionais, permanecendo em mãos de seus detentores apenas meia légua quadrada (reafirmando, portanto, o antigo dispositivo de reversibilidade da propriedade).

Vê-se, claramente, a ineficiência e inadequação do regime sesmarial. Isso depois de longa vigência e duração, cujos efeitos maléficos já estavam cristalizados e produziram ainda por muito tempo resultados desastrosos para a base fundiária brasileira. De certa forma pode-se afirmar que dessa cultura de doação de grandes extensões de terras a amigos do Rei, sem nenhuma contrapartida necessária, nem mesmo o cultivo da terra, resultou o que ainda hoje causa desigualdades no país, com algumas regiões maximizadas em termos de densidade populacional e outras beirando números desérticos.

Holston bem descreve a situação: “Essa legislação (Licença de 3 de maio de 1757, chamada de Diretório dos Índios) foi eficiente, pois depois da Independência boa parte da questão indígena passara da exploração do trabalho para a exploração de terras. Em muitos lugares os escravos africanos tinham substituído o trabalho indígena. Ao mesmo tempo, a expansão da agricultura, da mineração e da pecuária no Brasil possibilitou acesso a novas terras indígenas. [...] A inovação veio em 1808, quando o Príncipe Regente e depois Rei D. João VI, declarou que as terras conquistadas nas ‘guerras justas’ eram devolutas (Carta Régia, 2 de dezembro de 1808). Com isso ele queria dizer devolvidas à Coroa, como proprietária original de direito por ‘descoberta e conquista’, ou por serem consideradas como desocupadas. [...] Em qualquer um dos casos, as terras poderiam, como resultado dessa manobra legal, ser legalmente transferidas para o ‘estabelecimento de alguns sujeitos que têm concorrido para erigir fábricas de mineração e trabalhos de agricultura, nestes terrenos novamente restaurados’. Os colonos eram então ‘obrigados a obter um título legítimo de sesmarias”.¹⁹¹

Nascem daí as irregularidades jurídicas que grassam desde aquela época e sobrevivem até os dias atuais acerca da propriedade da terra, descrições, medidas, cadeia sucessória, tributação, apossamento etc.

¹⁹¹ HOLSTON, 2013, pp. 109/110.

Escreve Fabiana Valdoski Ribeiro¹⁹² que “na urbanização brasileira, o vínculo entre segregação sócio espacial e resistência no espaço urbano adquire nuances diferenciadas ao compará-la a outros países, justamente pelas especificidades da formação histórica, social e política de nossa sociedade, dentre as quais queremos destacar a desigualdade levada a cabo, principalmente, pela formação da propriedade privada da terra e a construção de uma sociabilidade que se reproduz sob a égide de relações autoritárias. Elas compõem um núcleo de reprodução de uma sociedade que naturaliza as explorações, as expropriações, as hierarquizações, a pobreza, a espoliação, e que claramente está expressa na paisagem atual das cidades. Estes conteúdos produziram um espaço urbano que se transformou em um continente vantajoso para o avanço de estratégias mundiais do capital ao produzir, contraditoriamente, uma íntima relação entre o arcaico e o moderno”.

Essa proximidade entre o arcaico e o moderno é o que se reflete hoje no país, é o espelho de nossa realidade. E o arcaico nessa relação vem da época das sesmarias, de cuja base o capital se apropriou e fez disso uma mercadoria introduzida na sua reprodução, que vige até hoje e cujos efeitos deletérios são vistos a olho nu nas cidades de capitalismo periférico como o Brasil.

A autora acima citada tece ainda importante consideração de que se deve buscar um caminho possível de se pensar a relação entre a produção do espaço urbano e a resistência. E, no entendimento desta pesquisa, as ideias ora pautadas vão exatamente ao encontro dessa busca.

Partindo-se da realidade prática e procurando os escaninhos legais que o ordenamento jurídico oferece, sem condicionar de forma alguma à eventual atuação progressista de algum governo, é possível alcançar-se êxito com a proposta apresentada.

Considerando as discussões promovidas pelo autor citado desde o início, Micciarelli, o estudo permite abordar a ideia que ele relata do que chama de *incentivo ao autogoverno democrático e coletivo que entrecruzam o consenso do movimento e cidadãos não somente em Nápoles, mas também em muitas outras cidades onde outros ativistas estão escrevendo declarações de uso cívico, abrindo um confronto inédito com*

¹⁹² Produção contraditória do espaço urbano e resistências, in CARLOS, Ana Fani Alessandri, 2015, p. 171.

*as administrações locais. A primeira razão, talvez se deva a aderência do modelo em relação a um tipo muito difundido de prática, irreduzível a formas de colaboração ativadas pelos cidadãos para melhorar a decoração urbana ou para gerar fab labs, startups e laboratórios de criatividade, exemplos importantes, mas não exaustivos de uma realidade muito mais complexa, que não pode ser toda compreendida em um clima de comunitarismo hipócrita, na qual o conflito social é completamente obliterado, o confronto dos valores resolvido a montante e os cidadãos se organizam e agem à sombra de um paternalismo (estatal) de nova geração, plenamente conforme às exigências das governanças neoliberais”.*¹⁹³

Não obstante parte das experiências relatadas pelo autor se darem pela ação dos movimentos sociais nos espaços públicos, a atuação prática de gerar a revitalização e reutilização dos espaços ociosos e abandonados é que nos serve de paralelo. E mais do que isso, nos é útil a gestão direta dos equipamentos recuperados pelos movimentos sociais. A Administração pública concede a gestão aos movimentos que conseguiram viabilizar a recuperação dos edifícios e espaços públicos, e isso pode ajudar a olhar a potência que existe nos movimentos sociais para que partam para uma ação mais contundente na procura de suas legítimas pretensões.

Escreve ainda o autor: *“É aqui que a ambição à radicalização da democracia pode encontrar no terreno da prática administrativa uma extraordinária ocasião para sedimentar novas formas democráticas. O espaço administrativo representa “a própria trama” sobre o qual são trançados os dois fios da participação e da soberania e, portanto, “deveria ser aqui onde procurar novos espaços de participação dos cidadãos, reiniciando neles um sentimento de responsabilidade e acompanhando o exercício de seus direitos fundamentais ao despertar dos deveres elementares de solidariedade, nos diversos grupos no quais todos se encontram a trabalhar”*¹⁹⁴.

Nesse sentido, de ‘ambição à radicalização’, poderiam se valer os movimentos de moradia para a consecução das propostas ora apresentadas. Na expressão de Holston, essa ‘população insurgente’ é capaz de contínua reinvenção tanto nos aspectos sociais como no aspecto físico-urbanístico que a reutilização dos prédios sem uso geridos pelos

¹⁹³ MICCIARELLI, op. Cit. p. 21.

¹⁹⁴ Id. ibidem, p. 23.

movimentos daria à cidade. O autor italiano, Micciarelli, conclui dizendo que “esta união entre formas de origem privatizada inseridas em um contexto de direito público pode refletir o sentido de construir *novas instituições* que afrontam as contradições, que as dicotomias público/privado, individual/coletivo às vezes ocultam.

Para fechar o presente estudo, valem as frases abaixo ditas pelos entrevistados, que expressam melhor do que qualquer análise o pensamento e as necessidades daqueles que vivem o problema da falta de moradia no seu dia a dia, que sofrem as agruras decorrentes dessa carência, que se revoltam contra as injustiças, mas não perdem a esperança no Brasil!

Nelson da Cruz Souza - Ocupação Mauá

Mas eu torço que o Brasil amanhã não tenha ninguém dormindo na rua. Que amanhã não tenha um ser humano dormindo na rua. Comendo o que os outros dão. É triste quando você vê um ser humano comendo porque os outros dão. Ele tem que comer através do seu suor, da sua mão de obra. E a mão de obra de muitos companheiros e companheiras tá perdida. Como a gente vê que o estado é negligente, o estado não tem capacidade para fazer isso com essas pessoas, a tendência é esse número aumentar cada vez mais, de pessoas incapacitadas vivendo na rua, comendo o que os outros dão. E isso é ruim.

Franco Alex Ortiz - Ocupação Martins Fontes

Meu sonho sempre foi ser feliz, desfrutar da vida. O que gosto é de aprendizado, amplitude para poder aprender as coisas, no momento estou feliz. E minha felicidade seria que todos pudessem morar. Morar é um direito.

Pablo Nicolas Franco - Ocupação Martins Fontes

O que eu espero para o futuro do Brasil? Que Bolsonaro 'se muera' [risos]. Tá ligado o filme Taxi Driver? Que apareça um Taxi Driver! [risos]. Mas sério, o Brasil é muito legal, gente muito humilde, gente muito bondosa. Mas eu espero que a política não

acabe com o Brasil. Que não seja legalizado o porte de armas, que legalizem a arte de rua.

Maria Carolina Vital - Ocupação Mauá

Depois que a gente viu que Bolsonaro ganhou, eu acredito até em jumento para a presidência. Estou desacreditada nessas questões políticas.

Maria Aparecida Dias - Ocupação Benjamin Constant

Eu espero que me roubem menos. A gente muda, muda, muda, mas não vê mudança. A gente vota no novo pensando que aquilo vai ser mudado e a gente não vê mudanças, só vê promessas. Queria ver um que promettesse e realmente cumprisse. A gente vive o tempo todo sendo enganado. A gente só tem desilusão. Espero que meus netos cresçam num país melhor, com educação, sem violência. A educação é muito fraca. Aqui na ocupação nós falamos que somos uma família. Tudo o que é gerado aqui dentro é para distribuir entre as famílias.

Abraão Lucena de Sousa - Ocupação Quintino Bocáiuva

Para o futuro do Brasil, espero que os políticos, principalmente o presidente, que eles tenham a visão para o trabalhador de baixa renda. Que eles não deem atenção só para as pessoas que “é rico”, que já têm uma boa condição. Que eles tenham um olhar diferente para as pessoas que, às vezes têm inteligência, mas não têm oportunidade de fazer uma faculdade, de fazer um curso, para que o futuro seja bom. Espero que o Brasil encontre um presidente que dê atenção para todo mundo, que tenha um olhar igual para todo mundo, dê oportunidades para todos.

Sileuza Maria - Ocupação Mauá

Para o futuro, eu espero coisa melhor, né. Nossa luta não pode ser em vão. Tem que ter melhoria para a gente, tem que ter coisa boa. Estamos lutando pela nossa casa. Eu falo não só por mim, mas pelas outras pessoas que estão aqui desde 10 anos atrás: eles

precisam, né? Todo mundo precisa. E isso aqui estava fechado, isso aqui era muito entulho. Era lixo para todo lado. Como que pode isso, com tanta gente na rua morando? Mas enquanto a gente tá vivo, tem que lutar. Tem que correr atrás, tem que lutar até o último momento. Eu penso assim, né. Penso desse jeito. E a gente que tem que fazer nossa diferença, né? Temos que fazer nossa diferença.

Márcia da Silva - Ocupação São João, 588

Eu espero que um dia o povo ingrato ponha a mão na consciência e fale “eu votei errado, eu quero o Brasil de antes”. Os jovens de hoje acham que está muito fácil. Não tem luta para eles. Eu luto pelos meus filhos, mas eu já venho de luta com a minha mãe. O jovem de hoje acha que está muito fácil. O governo de hoje não se preocupa com o jovem, só querem saber de enfiar o dinheiro no bolso. O poder é deles e que se dane o resto.

Maria Carolina Vital - Ocupação Mauá

Eu espero que o prédio melhore, não só na aparência dele por fora, mas também para as pessoas não desistirem. Se todo mundo desistir, nenhum sonho vai ser concretizado. As pessoas não podem desistir, elas têm que ver “olha, essa deu certo, então a minha vai dar certo”. Então tem que começar uma a dar certo. Tomara que seja essa. Tem que ser uma. Porque esse país tá cheio de injustiça. Eu espero que sirva de referência porque todo mundo que passar aqui vai dizer: “esse povo lutou tanto que conseguiu ganhar esse prédio”. E assim eu espero que vire uma história para marcar a vida de gerações, e que faça a diferença.

25. Peroração

“Contudo, enquanto aspiração e reivindicação, esta palavra de ordem, ‘mudar a vida’, mesmo anarquizante, individualista ou elitista, joga o papel de um sintoma do futuro. Anuncia uma mudança de significado, uma inflexão do tempo e do espaço: uma revolução (total). Que o conhecimento se declare: subversivo, mas não niilista – necessário, e não suficiente. Sobretudo, que ele não renuncie a si, sob o pretexto de negar o ‘real’ em nome do desejo ou da ‘filosofia do pânico’”.¹⁹⁵ (Henry Lefebvre)

“As dissensões, as lutas, ganham ímpeto, no mundo capitalista, por toda parte. E cada vez os homens desse mundo se entendem menos entre si. Os pregadores da paz social pregam, pelo que se vê, no deserto. E esse é apenas um, embora o principal sintoma da desagregação do mundo capitalista. Onde estão, portanto, real e concretamente, os sinais precursores da apregoada evolução e transformação do capitalismo para novas formas estáveis e progressistas? Que formas são essas, e onde se encontram?”¹⁹⁶ (Caio Prado Júnior)

¹⁹⁵ LEFEBVRE, Revista Cidades, 2015, p.455.

¹⁹⁶ CAIO PRADO JÚNIOR, 1962, p. 7

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGAMBEM, Giorgio. **Homo sacer- o poder soberano e a vida nua I**. 2ª ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2014.

ANASTASSAKIS, Demetre. Disponível em: <<https://www.arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/demetre-anastassakis-moradas-da-saude-e-vila-valverde-rj>>. Acesso em: 29 jul. 2019.

APPADURAI, Arjun. **O medo ao pequeno número**. São Paulo: Iluminuras, 2009.

ARANTES, Otilia B. F.; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2012.

ARNS, Paulo Evaristo (Org.). **São Paulo 1975 - crescimento e pobreza**. São Paulo: Loyola, [s/d].

ARTIGAS, João Vilanova. **Caminhos da arquitetura**. São Paulo: LECH, 1981.

BARAVELLI, José Eduardo. **O Cooperativismo uruguaio na habitação social de São Paulo - das cooperativas FUCVAM à Associação de Moradia Unidos de Vila Nova Cachoeirinha**. Dissertação de mestrado FAU USP, 2006. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/teses/baravelli_mestrado_cooperativismo.pdf>. Acesso em: 23 mai. 2020.

BARCELLOS, Logan Caldas. **Uma breve introdução ao pensamento jurídico de Niklas Luhmann**. [S.l.]. Revista Sociologia Jurídica. Janeiro/Junho 2011, número 12. Disponível em: <<https://sociologiajuridicadotnet.wordpress.com/uma-breve-introducao-ao-pensamento-juridico-de-niklas-luhmann/>>. Acesso feito em: 17 jul. 2017.

BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade – a busca por segurança no mundo atual**. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.

BENEVOLO, Leonardo. **História da arquitetura moderna**. São Paulo: Perspectiva, 1976.

BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. São Paulo: Saraiva, 1996, 2ed.

BONAVIDES, Paulo. **Do país constitucional ao país neocolonial**. São Paulo: Malheiros, 1999.

BONDUKI, Nabil G. **Origens da habitação social no Brasil**. *Análise Social*, vol. 127, 1994 (3º), 711-732.

_____. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 2011, 5ªed.

_____. (Org). **Habitat**. São Paulo: Studio Nobel, 1996, 1ed.

_____. Artigo intitulado **O Estatuto da Cidade**, publicado no Jornal Folha de São Paulo, edição de 09 de julho de 2001, Caderno Opinião. Disponível em:

BOULOS, Guilherme. O Estado de São Paulo. Disponível em:
<<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral-70002149689>>. Acesso em: 15 jan. 2018.

BRASIL, Luciano de Faria. Promotor de Justiça/RS. Artigo: **Cooperativas Habitacionais: natureza jurídica, distorções, soluções**. Disponível em:
<<https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/coop.pdf>>. Acesso em: 25 mai. 2020.

BRASIL. **Código Civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2010, 6ªed.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva. 6ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

BRASIL. Presidência da República. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano-SEDU. Seminário Nacional sobre a Lei nº 9.785. Brasília, 1999.

BRATKE, Carlos. **Cadernos brasileiros de arquitetura**. São Paulo: Projeto, out. 1985. v. 15.

BREFE, Ana Cláudia Fonseca. **A cidade inventada: a pauliceia construída nos relatos memorialistas (1870-1920)**. Dissertação de Mestrado, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, São Paulo, 1993. Disponível em:
em:<http://repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/278883?locale=pt_BR>. Acesso em: 18 jul. 2018.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 2ª ed. São Paulo: Editora 34, 2008.

CANCLINI, Néstor Garcia. **Culturas híbridas**. São Paulo: EDUSP, 2015.

CANOTILHO, J.J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. Coimbra/Portugal: Almedina, 1998, 3ªed.

CARLI, Sandra Maria Marcondes Perito. **Proposta de Projeto Inclusivo para o Programa Renova Centro-COHAB SP**. Instituto Brasil Acessível. Disponível em:
<https://lares.architexturez.net/system/files/LARES_2013_785-1110-2-RV.pdf>. Acesso em: 18 mai. 2020. CARLOS _____; ALVES, Glória; PADUA, Rafael Faleiros de. **Justiça espacial e o direito à cidade**. São Paulo: Contexto, 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea**. Revistas Estudos Avançados, São Paulo, USP, v.23, nº 66, 2009.

_____. VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

_____. (Org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. CARVALHO, Benjamim de Araújo. **A história da arquitetura**. Rio de Janeiro: Edições de Ouro, data aproximada 1982.

CASTELLS, Manuel. **Cidade, democracia e socialismo**. São Paulo: Paz e Terra, 1980.

CENTRO OCUPADO. 2013. **Gegê – Rua Martins Fontes, 180**. Disponível em: <<https://www.youtube.com/user/CentroOcupado>>. Acesso em: 8 jul. 2017.

CENTRO OCUPADO. 2013. **Vladimir – Rua Conselheiro Crispiniano, 311**. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=RNA031119KE>>. Acesso em: 8 jul. 2017.

CHOAY, Françoise. **O Urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 1979.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

COSTA, Moacir Lobo da. **O direito público subjetivo e a doutrina de Duguit**. São Paulo: Revistas USP/Faculdade de Direito, 1951. Disponível em <<http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/viewFile/66172/68782>>. Acesso feito em: 11 jul. 2017.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2011, 1ed. revista.

DE PLÁCIDO E SILVA, Oscar Joseph. **Vocabulário Jurídico Conciso**. Rio de Janeiro: Forense, 2008, 1ªed.

ECO, Umberto. **Como se faz uma tese**. São Paulo: Perspectiva, 1977, 9ª Ed.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do estado**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1981, 7ed.

ESPÍRITO SANTO, A. **Essências de metodologia científica: aplicada à educação**. Londrina: Universidade Estadual, 1987.

FAJARDO, Washington. Matéria intitulada ‘Sistema Único de Habitação’, publicada no site do CAU – Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo, de entrevista dada ao jornal O Globo em 13/01/2018. Disponível em: <<https://caubr.gov.br/sistema-unico-de-habitacao-artigo-de-washington-fajardo/>>. Acesso em: 15 jan. 2018.

FERNANDES, Edésio (Org.). **Direito Urbanístico**. Belo Horizonte: Del Rey, 1998, 1ªed.

FERNANDES, Florestan. **As mudanças sociais no Brasil**. São Paulo: Global, 2006.

FERNANDO CHUCRE. Jornal Folha de São Paulo, Coluna Opinião, de 19/1/2018. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/opiniao/2018/01/1951292-perspectivas-da-habitacao.shtml?loggedpaywall>>. Acesso em: 19 jan. 2018.

FERRAZ JR, Tércio Sampaio. **Teoria da Norma Jurídica**. Rio de Janeiro: Forense, 2002, 4ªed.

FERREIRA DE CAMARGO, Cândido Procópio *et al.* **São Paulo 1975: crescimento e pobreza**. São Paulo: Loyola, 1976.

FRAMPTON, Kenneth. **História crítica da arquitetura moderna**. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

FREITAS, Rafael; MEDEIROS, Danilo; MOURA, Samuel. Procurando o Centrão: Direita e Esquerda na Assembleia Nacional Constituinte 1987-88. *In*: Maria Alice Rezende de Araújo; Cícero Araújo; Júlio Assis Simões. (Org.). *A Constituição de 1988 - passado e futuro*. São Paulo: Anpocs / FFord / Hucitec, 2009.

FRUTUOSO, Bárbara, e KATO, Volia Regina Costa. **Ocupações no centro de São Paulo: desejos de fixação no território**. XXIII ENANPUR, Natal, 2019. Disponível em: <<http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=329>>. Acesso em: 21 mai. 2020. FUNDAÇÃO SEADE, 2010. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/3327601-Programa-renova-centro-sao-paulo-e-o-centro.html>>. Acesso em: 20 mai. 2020.

FÜRSTENAU, Vivian. **A Política de Crédito Rural na Economia Brasileira Pós 1960**. Fundação de Economia e Estatística (FEE), Ensaios FEE, 8(1): 139-154, Porto Alegre, 1987.

GALEÃO-SILVA, Luís Guilherme; SVARTMAN, Bernardo Parodi. **Comunidade e resistência à humilhação social: desafios para a psicologia comunitária**. Revista Colombiana de Psicologia, Bogotá/Colômbia, vol. 25, nº 2, julho-dezembro 2016.

GARCÍA, Alfredo. **Simplemente Mujica**. São Paulo: Lafonte, 2014, 1ªed.

GHILARDI, Flávio Henrique. **Cinco Décadas de Cooperativismo de Moradia no Uruguai**. Artigo publicado na Revista e-metrópolis, nº 30, de outubro de 2017.

Disponível em:

<http://emetropolis.net/system/artigos/arquivo_pdfs/000/000/225/original/emetropolis30_art1.pdf?1508981509>. Acesso em: 24 mai. 2020.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2009, 4ª ed. GIORDANI, Mário Curtis. **Iniciação ao direito romano**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1991, 2ed.

_____. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 1994, 4ª ed.

GOBBO, Isabela Sens Fadel; PACHECO, Juliana Thaisa Rodrigues; KAWANISHI, Juliana Yuri; e SENE, Thais Sanson. **Análise de conjuntura da aprovação do estatuto da cidade: uma nova perspectiva de construção da política urbana no Brasil**.

Disponível em:

<<https://www.congressoservicosocialuel.com.br/trabalhos2019/assets/4604-229942-35592-2019-04-01-an%C3%A1lise-de-conjuntura-do-estado-da-cidade.-v.final-com-autores.pdf>>. Acesso em: 11 jun. 2020.

GODOY, Joaquim Floriano. **A Província de São Paulo**. São Paulo: Fundap/Imprensa Oficial do Estado, 2007. GRAMSCI, Antonio. **Os intelectuais e a organização da cultura**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1979, 3ªed.

GUSMÃO, Paulo Dourado. **Introdução ao estudo do direito**. Rio de Janeiro: Forense, 1992, 15ed.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

- _____. **Cidades Rebeldes**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- _____. [Palestra]. [Rio de Janeiro, 2013]. Disponível em: <<http://www.canalibase.org.br/harvey-urbanizacao-incompleta-e-estrategia-do-capital/>>. Acesso em: 24 nov. 2013.
- _____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- _____. IPEA - Revista Desafios do Desenvolvimento. Entrevista. Ano 9, Edição 71, de 08/05/2012, Brasília/DF, 2012, p. s/nº. Disponível em: <<https://www.ipea.gov.br/desafios/>>. Acesso em 31 out. 2019.
- _____. **A loucura da razão econômica - Marx e o capital no século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2018, 1ªed.
- HOLSTON, James. **Cidadania insurgente**. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.
- IOKOI, Zilda Márcia Grícoli. **A cidade prende e a arte liberta: reflexões sobre os diferentes tipos históricos**. São Paulo: Observatório Itaú Cultural, vol. 23, [2017].
- _____. (Org.). **A escrita do historiador – cosmovisões em conflitos**. São Paulo: UNESP, 2018.
- JARAMILLO, Samuel. **Crise dos meios de consumo coletivo urbano e capitalismo periférico**. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos: Cortez, 1986. v. 18.
- KELSEN, Hans. **Teoria geral do direito e do estado**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.
- _____. **Escritos Urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2009, 2ªed.
- LABCIDADE FAU/USP, de 23 de março de 2017. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/ocupacao-sao-joao-588-a-historia-se-repete/>>. Acesso em: 22 mai. 2020
- LAFAYETTE Rodrigues Pereira. **Direito das Cousas**. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1940, 3ed.
- LANDER, Edgardo (org.) **A colonialidade do saber: eurocentrismo e ciências sociais. Perspectivas latinoamericanas**. Buenos Aires: CLACSO/UNESCO, 2000.
- LE CORBUSIER. **Planejamento urbano**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1984.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 5ed., 6ª reimpressão, 2016.
- _____. **O pensamento marxista e a cidade**. Póvoa de Varzim, Portugal: Ulisseia, 1972.
- _____. **Conferencia em la ciudad universitária de Antony, in De lo Rural a lo Urbano**. Barcelona: Península, 1973.
- _____. **O mundial e o planetário**. Revista Cidades. São Paulo: UNESP, volume 12, número 21, 2015. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/issue/view/285/showToc>>. Acesso em: 06 jun. 2017.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global**. São Paulo: Boitempo, 2007.

LEI & ORDEM. Editor José Mesquita. **A lei natural segundo o filósofo Cícero**. Disponível em: <<http://www.leieordem.com.br/a-lei-natural-segundo-o-filosofo-cicero.html>>. Acesso em: 10 jul. 2017.

LEMOS, Carlos A. C. **Arquitetura brasileira**. São Paulo: Melhoramentos, EDUSP, 1979.

LIMA, Luziano Pereira Mendes de. **A atuação da esquerda no processo constituinte: 1986-1988**. Disponível em <livraria.camara.leg.br/livros/a-atuac-o-da-esquerda-no-processo-constituente.html>. Acesso em: 11 jul 2017.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LUHMANN, Niklas. **Sociologia do Direito I**. Rio de Janeiro: Biblioteca Tempo Universitário, 1983.

MALTA CAMPOS, Cândido, et al. (Org.). **São Paulo: a metrópole em trânsito**. São Paulo: SENAC, 2004.

MARCONI Marina de Andrade, e LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 2009, 5ª Ed.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997, 7ªed.

_____. **Contribuição para um plano brasileiro**. In: BONDUKI, Nabil (Org). Habitat, 1ª Ed., São Paulo: Studio Nobel, 1996.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARTINS, José de Souza. **A aparição do demônio na fábrica**. São Paulo: Editora 34, 2008, 1ªed.

MAUAD, Ana Maria. **Através da imagem: fotografia e história interfaces. Artigo apresentado no Seminário “90 anos da Avenida Rio Branco”**, Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, 23/11/1995. Disponível em: <https://www.academia.edu/3143884/Atrav%C3%A9s_da_imagem_fotografia_e_hist%C3%B3ria_interfaces>. Acesso em: 25 jan. 2017.

MEIHY, José Carlos Sebe B., RIBEIRO, Suzana L. Salgado. **Guia prático de história oral**. São Paulo: Contexto, 2011.

MELO JÚNIOR, Luíz Cláudio Moreira. **A teoria dos sistemas sociais em Niklas Luhmann**. Brasília. Sociedade e Estado, 2013, v. 28, n.3. (Revista eletrônica). Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S0102-69922013000300013>>. Acesso em: 25 jan. 2017.

MICCIARELLI, Giuseppe. **Introdução ao uso cívico coletivo urbano. A gestão direta dos bens comuns urbanos**. Disponível em:<<https://comune-info.net/wp-content/uploads/Micciarelli-Giuseppe-saggio.pdf>>. Acesso em: 28 out. 2019.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política habitacional e a integração urbana de assentamentos precários: parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos.** Brasília, 2007.

MORENO, Alejandro. **Superar a exclusão, conquistar a equidade: reformas, políticas e capacidades no âmbito social.** In LANDER, Edgardo (Org). A colonialidade do saber: eurocentrismo e ciências sociais. Perspectivas latinoamericanas. Buenos Aires: CLACSO/UNESCO, 2000.

NEUHOLD, Roberta dos Reis. **Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo.** Dissertação de mestrado, FFLCH/USP, São Paulo, 2009. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-09022010-130648/publico/ROBERTA_REIS_NEUHOLD.pdf>. Acesso em: 02 jun. 2020.

OVANDO JÚNIOR, Altivo. **Regularização fundiária urbana. Comentários à Lei nº 13.465/17.** Belo Horizonte: Del Rey, 2021.

_____. **Praça da Sé: reformada ou deformada pelas obras do metrô?** Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo, USP, 2013, 115 p.

PEIXOTO, Luiz Eduardo. **De Singapura a Cingapura: um conto de dois modelos habitacionais.** Disponível em: <<https://caosplanejado.com/de-singapura-a-cingapura-um-conto-de-dois-modelos-habitacionais-conjunto-habitacional-hdb/>>. Acesso em: 03 jun. 2020.

PRADO JUNIOR, Caio. **História econômica do Brasil.** São Paulo: Brasiliense, 1977.

_____. **O mundo do socialismo.** São Paulo: Brasiliense, 1962, 2ed.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Plano Municipal de Habitação da Cidade de São Paulo, Projeto de Lei 619/2016.** Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2020.

PRESTES, Anita Leocádia. **Viver é tomar partido.** São Paulo: Boitempo, 2019, 1ªed.

REALE, Miguel. **Filosofia do Direito.** São Paulo: Saraiva, 1965, 4ed.

RECHTMAN, Enio. **Itaboca, rua de triste memória: imigrantes judeus no Bairro do Bom Retiro e o confinamento da zona de meretrício (1940-1953).** Dissertação de mestrado apresentada à FFLCH/USP. São Paulo: USP, 2015.

Revista Projeto, 2004. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/nota-de-pesar-demetre-anastassakis-1948-2019/>>. Acesso em: 29 jul. 2019

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil.** São Paulo: Saraiva, 2002, 27ed., 5 v.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** São Paulo: Nobel, 3ed, 1997.

_____. **Prédios vazios, cumpra-se a lei.** Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2014/11/03/predios-vazios-cumpra-se-a-lei/>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

- ROSSETTO NETTO, Adelcke. **Habitação Central - produção habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.** Dissertação de mestrado, FAU USP, São Paulo, 2017.
- SALEME, Edson Ricardo. **Comentários ao Estatuto da Cidade.** Belo Horizonte: Arraes, 2018.
- SANTOS, Boaventura de Sousa. **Renovar a teoria crítica.** São Paulo: Boitempo, 2013.
- SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado.** São Paulo: Hucitec, 1996, 4ªed.
- SÃO PAULO. Governo do Estado, Secretaria da Habitação/CDHU 2007/2008. **Panorama da Habitação de Interesse Social.** São Paulo: Superintendência de Comunicação Social, 2008.
- SARAIVA, Camila, e MARQUES, Eduardo. **A dinâmica social das favelas na região metropolitana de São Paulo.** Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/pensamentorealidade/article/view/8306>>. Acesso em: 12 mar. 2018.
- SAULE, Nelson Júnior. (Org.) **Direito à Cidade- trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis.** São Paulo: Max Limonad, 1999.
- _____ ; SARNO, Daniela Campos Libório di. **Pesquisa sobre soluções alternativas para conflitos fundiários urbanos.** Governo Federal, Ministério da Justiça, Secretaria de Reforma do Judiciário - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) - Projeto bra/05/036 - Fortalecimento da Justiça brasileira - Convocação 01/12 - Área temática: atuação da Justiça nos conflitos fundiários urbanos. São Paulo/Brasília, julho de 2013. Disponível em: <<http://cdes.org.br/wp-content/uploads/2018/10/dialogos-sobre-justica.pdf>>. Acesso em: 14abr2019.
- SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **Os Meandros dos Rios nos Meandros do Poder.** São Paulo: Alameda Casa Editorial, 2015.
- SEVCENKO, Nicolau. **A cidade *metástasis* e o urbanismo inflacionário: incursões na entropia paulista.** São Paulo: CIEE, 2004.
- _____. **Orfeu extático na metrópole.** São Paulo: Cia das Letras, 2003.
- SILVA PEREIRA, Caio Mário. **Instituições de Direito Civil.** Rio de Janeiro: Forense, 1994, 11ed, IV v.
- SINGER, Paul. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Brasiliense, 1973, 11ªed. SINGER, Paul; BRANT, Vinícius Caldeira. **São Paulo: o povo em movimento.** Petrópolis: Vozes, 1981.
- SMITH, Roberto. **Propriedade da Terra & Transição.** São Paulo: Brasiliense, 1990, 1ªed.

SOMECK, Nadia; MALTA CAMPOS, Cândido (Org.). **A cidade que não pode parar**. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.

SOUSA, Luciana Cristina de. **Os sistemas plurais de direito e as mudanças introduzidas pela Emenda Constitucional nº 45, de 08 de dezembro de 2004: facilitação do acesso à justiça para os cidadãos usuários do direito extra-estatal**. Revista de Sociologia Jurídica – ISSN: 1809-2721, número 02, janeiro/junho 2006. Disponível em: <<https://sociologiajuridica.net/os-sistemas-plurais-de-direito-e-as-mudancas-introduzida-pela-emenda-constitucional-no-45/>>. Acesso em: 17 jul. 2017.

SPOSATI, Aldaíza; KOGA, Dirce (Orgs). **São Paulo – sentidos territoriais e políticas sociais**. São Paulo: SENAC, 2013.

STEVENS, Jeroen et al. **Ocupações no centro da cidade de São Paulo. Um urbanismo emergente?** Revista Vitruvius, ano 20, 2019. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.230/7472>>.

TASHNER, Suzana Pasternak. **Favelas em São Paulo- censos, consensos e contra-sensos**. Cadernos Metrópole, São Paulo, nº 5, 2001.

TELES, Ângela Aparecida. **Cinema, cidade e memória**. Revista Aurora, São Paulo, PUC/SP 5: 2009.

TOLEDO, Benedito Lima de. **São Paulo: três cidades em um século**. São Paulo: Duas Cidades, 1983.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do Direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

VELHO, Otávio Guilherme. **O fenômeno urbano**. Rio de Janeiro: Guanabara, 1987.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2007.

WEBER, Max. **A ética protestante e o espírito do capitalismo**. São Paulo: Pioneira, 1989, 6ªed.

ENTREGA DO EXEMPLAR CORRIGIDO DA DISSERTAÇÃO/TESE

Termo de Anuência do (a) orientador (a)

Nome do aluno: ALTIVO OVANDO JÚNIOR

Data da defesa: 22/02/2022

Nome da Profa. Orientadora: ZILDA MÁRCIA GRÍCOLI IOKOI

Nos termos da legislação vigente, declaro **ESTAR CIENTE** do conteúdo deste **EXEMPLAR CORRIGIDO** elaborado em atenção às sugestões dos membros da comissão Julgadora na sessão de defesa do trabalho, manifestando-me **plenamente favorável** ao seu encaminhamento ao Sistema Janus e publicação no **Portal Digital de Teses da USP**.

São Paulo, 10/03/2022



(Assinatura do (a) orientador (a))