

Bairros ou barreiras

Relações espaciais entre os conjuntos do Programa Minha Casa Minha Vida e o município de São Paulo

Ana Paula de Oliveira Lopes

Relatório Final de Iniciação Científica

Orientação: Prof^a. Dr^a. Raquel Rolnik

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Universidade de São Paulo, jul/2014

a) Introdução

Historicamente, as periferias municipais e regionais abrigam parte significativa da população de menor renda, instaladas em habitações que muitas vezes possuem algum grau de informalidade. Esse fenômeno latino-americano não funciona isoladamente, relacionando-se com a falta de acesso aos meios formais de propriedade da terra e ao mercado imobiliário: pode-se perceber isso na massiva quantidade de habitações autoconstruídas e de conjuntos populares longe da malha urbana estabelecida, sejam eles do parque habitacional público ou de produção privada (BONDUKI, 1998). Por hipótese, o processo de consolidação das regiões periféricas foi em grande parte impulsionado pela construção de empreendimentos das empresas públicas de habitação social, como é possível verificar na Zona Leste de São Paulo. Observou-se a inserção dos conjuntos de produção pública da COHAB/SP e CDHU em malhas urbanas anteriormente esparsas. Hoje, é clara a interação entre esses conjuntos e a autoconstrução, que se expandiu consolidando essa malha em seu entorno imediato: os empreendimentos públicos “abriram frentes” para essa construção autopromovida e para loteamentos populares em seu entorno (NAKANO, 2002).

A pesquisa se propõe a verificar se esse modelo observado é reproduzido ou não em conjuntos produzidos no âmbito do atual programa habitacional de larga escala, o Minha Casa Minha Vida, lançado pelo governo federal em 2009, e analisar de que formas a produção com financiamento público (especialmente a para a população de menor renda) e aquela popular (porém não financiada por programas do poder público) se relacionam hoje em dia.

O objetivo da pesquisa consiste em desvendar os efeitos da localização desses empreendimentos sobre o tecido urbano preexistente, considerando a escala local e municipal onde se inserem. Para tal, foram selecionados quatro empreendimentos¹ no município de São Paulo, para os quais faz-se a análise de sua inserção espacial em relação a morfologia urbana do entorno, e ao perfil da região onde se inserem.

Através da pesquisa de campo, verificou-se o padrão vigente da ocupação periférica da Zona Leste paulistana, e a forma como os conjuntos estudados se inserem em seus bairros – Cidade Líder, Cidade Tiradentes e Sapopemba. Construídos em terrenos remanescentes de empreendimentos da COHAB/SP, esses conjuntos se apresentam sob exatamente a mesma forma e tipologia que esses – em blocos de apartamento de quatro pavimentos, monofuncionais, e em grandes terrenos cercados. Dessa forma, esses conjuntos demonstram não se opor ao desenho urbano consolidado, e sim, reiterar o mesmo padrão, agravando problemas já existentes nessas localidades.

Esse trabalho se insere na pesquisa “Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV”, realizada pela equipe do Laboratório de Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade), cujo objeto de estudo é a avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida em municípios do estado de São Paulo.

b) Revisão bibliográfica

Explorando a bibliografia específica, encontra-se diversas análises sobre a implementação e a prática do programa. Grande parte dos textos encontrados é datada do lançamento do programa, como o texto “Programa Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida” de Nabil

¹ Apesar de serem cinco operações, dois desses conjuntos escolhidos são contabilizados com um só, uma vez que dividem o mesmo terreno e nome.

Bonduki, ou “Minha Casa, Minha Vida, o pacote habitacional de Lula” De Pedro Arantes e Mariana Fix, voltando-se para os aspectos políticos de sua implantação. De maneira semelhante, as tese de doutorado de Luciana Royer² e de Lucia Shimbo³ apresentam um grande ênfase nos aspectos econômicos e políticos da produção pública habitacional.

Esses textos têm um foco maior no desenho do programa, questões relacionadas a seu lançamento enquanto política anticíclica para evitar os efeitos da crise mundial, que seria equivocada, ou mesmo com a não-implantação de uma política fundiária ou de uma reestruturação do sistema – baseado na casa própria – para a provisão habitacional. (BONDUKI, 2009).

É pouca a bibliografia no que tange como essas novas moradias se inserem no território dos municípios e dos bairros, e como isso se relaciona com a malha urbana estabelecida. Uma referência importante nesse caso foi a publicação “O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais”, organizada por Adauto L. Cardoso, que explora um pouco mais a questão da inserção espacial desses empreendimentos em alguns municípios de regiões metropolitanas brasileiras. A metodologia utilizada pelos autores desse livro não inclui uma análise local – um estabelecimento das relações entre a malha urbana do entorno e esses conjuntos -, e São Paulo não está incluído nessa leitura. Nesse sentido, parece importante desenvolver uma leitura própria, baseada na análise do entorno imediato desses conjuntos, através de visitas de campo, projeto desenvolvido neste trabalho.

Uma referência de grande importância para esse projeto foi a tese de mestrado de Kazuo Nakano “Quatro COHABs da zona leste de São Paulo: território, poder e segregação”, na qual são estudadas as relações entre habitação e sociedade a partir das relações de poder constituintes do processo de formação territorial. O fato de ele estudar as maiores COHABs – três das quais se encontram os conjuntos do PMCMV propostos, traz uma dimensão histórica para a análise. O autor interpreta fotos aéreas da implantação desses conjuntos – antes e depois – e a como os loteamentos clandestinos abertos e semi-ocupados, que precederam esses conjuntos, têm seu crescimento acelerado. A exceção se dá em Cidade Tiradentes, que implantada em meio às matas, de fato gera uma frente de expansão de loteamentos clandestinos e favelas.

O trabalho de Adriana Paula Slomiansky contém toda a base de dados dos empreendimentos da COHAB/SP, de 1965 a 1999, e foi essencial para identificar a articulação dos conjuntos do PMCMV estudados e o território onde se inserem. Além disso, seu enfoque em Cidade Tiradentes, e a análise dos espaços urbanos coletivos (públicos e privados) resultados da implantação desses conjuntos, enriqueceram os debates apresentados nesse relatório.

O livro “São Paulo Metrópole”, organizado por Regina Meyer, complementa esse trabalho na medida em que analisa as dinâmicas regionais metropolitanas, inclusive dos conjuntos habitacionais – a partir dessa fonte, foi possível extrair a localização também dos conjuntos da CDHU no entorno dos conjuntos estudados.

A publicação “produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano”, produzido pelo Laboratório de Habitação da FAU-USP, e organizado por João Sette Whittaker, mostrou-se um trabalho importante de análise da produção de conjuntos habitacionais, sejam por parte do setor público seja para o segmento econômico. Apresenta também “bons

² Intitulado: Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.

³ Intitulado: Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e o capital financeiro.

exemplos” de conjuntos habitacionais, estabelecendo um parâmetro de qualidade importante para essa pesquisa.

Outra referência de grande importância foi o livro “morte e vida das grandes cidades”, de Jane Jacobs, cuja teorização sobre quais aspectos do desenho urbano são necessários para criar um espaço urbano de qualidade foi importante para a qualificação da morfologia urbana observada no entorno dos conjuntos estudo de caso.

Além da bibliografia teórica, foram extraídos dados do IBGE (censo 2010) e da Fundação SEADE, com consulta aos sites para compreensão dos dados e metodologia.

c) Descrição dos trabalhos de pesquisa realizados

As atividades de pesquisa realizadas pela bolsista se dividiram em três etapas: a primeira consiste de uma análise mais geral dos empreendimentos no município, de forma a garantir uma base para a escolha dos estudos de caso; a segunda etapa consiste na análise do entorno desses empreendimentos, através do mapeamento de dados secundários, e a terceira ao trabalho de campo de observação in loco, de entrevistas e de aplicação de questionários com moradores.

A primeira etapa, já completa no momento de apresentação do relatório parcial, serviu de subsídio para algumas alterações no projeto original. Este previa analisar o entorno de conjuntos do PMCMV em geral, porém optou-se por focalizar apenas os conjuntos da faixa 1 (o que estava previsto apenas para o trabalho de campo), de forma a contemplar a população mais vulnerável e de menor renda dentro do programa (famílias com renda mensal de até 1600 reais).

A segunda e terceira etapa ocorreram de forma concomitante – uma vez que apresentavam uma grande interdependência entre as visitas de campo e o diagnóstico do entorno. Abaixo, apresentam-se as realizações por etapa, explicitando quais as modificações em relação ao projeto original:

(1) Análise da inserção dos empreendimentos do MCMV no município de São Paulo.

1. Dados secundários

Foram levantados através dos respectivos *sites* dados do censo 2010 do IBGE (renda média familiar da população e densidade demográfica), dados da pesquisa Origem-Destino 2007 (número de empregos por hectare), e os grandes eixos de estruturação urbana (transporte sobre trilhos, rodovias⁴ e hidrografia), assim como os limites da mancha urbanizada através de fotos de satélite (Google Earth) e aglomerados subnormais, também do IBGE. Os dados secundários são apresentados em mapas por setor censitário, por ser a menor unidade territorial para qual esses dados estão disponíveis (exceto para a pesquisa OD, que usa zonas próprias).

Obtiveram-se também os dados do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, através do *site* da Fundação SEADE. O IPVS é um indicador desenvolvido pela Fundação, que classifica cada setor censitário em grupos de vulnerabilidade social, de acordo com critérios relacionados à

⁴ Base de dados e *shapefiles* obtidos através do *site* do Ministério dos Transportes.

características socioeconômicas e demográficas⁵ da população neles residente. Optou-se por usá-lo pelo fato de ele ter sido desenvolvido para contemplar a questão da desigualdade e nos municípios e a situação das áreas de concentração de pobreza.

2. Empreendimentos de produção pública

Além desses, foram obtidas informações com o Ministério das Cidades sobre os empreendimentos do PMCMV implantados em São Paulo até dezembro de 2012, recorte temporal escolhido pela pesquisa. A partir dos endereços fornecidos nessa base de dados, a bolsista e outros pesquisadores do LabCidade realizaram um mapeamento georreferenciado desses empreendimentos em toda região metropolitana de São Paulo.

Foi encontrada uma base de dados dos conjuntos da COHAB (de 1965 a 1999), com seu parcelamento e localização, na tese de Adriana Paula Slomiansky, utilizados para a elaboração dos mapas na pesquisa. Através do livro “São Paulo MetrÓpole”, também foi possível extrair a localização de conjuntos da CDHU no entorno dos conjuntos estudados.

3. Mudanças em relação ao projeto original

O projeto original previa o levantamento da “malha urbana existente, a legislação e zoneamento municipal, a presença de infraestrutura e de equipamentos públicos, o perfil socioeconômico das diferentes regiões, a verificação das relações espaciais preexistentes (centralidades, limites da mancha urbanizada)” para o município de São Paulo. A primeira mudança realizada em relação à proposta original foi o trabalho inicial na escala metropolitana. A conurbação de São Paulo com os outros municípios, o porte e importância de outros municípios da RM, assim como a existência de centralidades fora da capital, fazem da metrÓpole um sistema, e a análise apenas do município ficaria muito empobrecida. Esse processo foi facilitado pelo fato da equipe de pesquisadores do LabCidade, do qual a bolsista faz parte, estarem trabalhando em toda RM São Paulo.

Alguns dados que haviam sido propostos para a etapa 1 foram deixados para a etapa 2. Isso se aplica à análise do zoneamento e legislação, que agora terá seu foco na habitação social, e ao levantamento de equipamentos, uma vez que esses dados para o município todo gerariam um excesso de informação que não acrescentam à leitura dessa escala, além de não condizer com os objetivos da pesquisa.

Acabou-se optando por não usar os dados da presença de infraestrutura urbana como abastecimento de água e energia elétrica, uma vez que toda a região conta com abastecimento destes.

4. Escolha dos empreendimentos estudo de caso

Essa etapa serviu para selecionar os empreendimentos de acordo com os critérios apresentados a seguir, propostos nos início da pesquisa: (1) serem no município de São Paulo,

⁵ O IPVS utiliza como variáveis a renda, alfabetização e idade dos membros da família, qualificando-os de acordo com as situações que considera mais vulneráveis, de acordo com a metodologia atualizada em 2010. Essa também considera as características do lugar de permanência dessa família, em termos de urbano ou rural e de isolamento de núcleos urbanos.

(2) serem empreendimentos da faixa 1, (3) estarem entregue a pelo menos seis meses para possibilitar a aplicação dos questionários, (4) estarem em localidades que tenham uma produção múltipla de conjuntos por parte do poder público (COHABs e/ou CDHU) e (5) terem diferentes situações de inserção urbana.

(2) Coleta de dados para análise local dos empreendimentos escolhidos.

A proposta original previa a escolha de “regiões” para serem trabalhadas como estudos de caso. Essa definição foi alterada para o entorno dos conjuntos escolhidos para a pesquisa de campo, definindo uma escala mais apropriada de análise. Para a definição do perímetro dessa área a ser analisada, considerou-se uma distância razoável para um pedestre no entorno do conjunto, em dois quarteirões ou mais quando houver algum equipamento de uso cotidiano a uma distância um pouco maior. Isso aparece em maiores detalhes em “resultados da pesquisa”.

Apresenta-se aqui os dados coletados nessa etapa de trabalho, de acordo com as fontes consultadas:

1. Uso e ocupação do solo dentro do perímetro definido. Para este fim, a bolsista realizou um mapeamento, classificando os usos encontrados, através das informações coletadas nas visitas de campo, imagens de satélite e fotos tiradas no local. Os mapas são apresentados em “resultados da pesquisa.”

2. Legislação sobre habitação social. Os dados sobre as Zonas Especiais de Interesse Social foram obtidos através do decreto nº 44.667/2004, e através de mapas no site da câmara e da prefeitura.

3. Mobilidade. Através do site da SPTrans e da EMTU descobriu-se quais linhas de ônibus passavam próximos ao conjunto, dentro do perímetro de análise, e qual o percurso, origem e destino dessas linhas. Além disso, obteve-se os dados da zona OD onde se localizavam os empreendimentos de forma a identificar os deslocamentos diários realizados naquela região.

4. Equipamentos públicos existentes. A presença dos equipamentos públicos existentes dentro do perímetro observados em campo, e verificados através do site das subprefeituras, que disponibilizavam mapas a esse respeito. Usou-se também o site oficial: <http://www.capital.sp.gov.br/portal/mapa>.

5. Projetos originais dos conjuntos da COHAB/SP onde os conjuntos do PMCMV se encontram. Esses dados foram obtidos através da tese de Adriana Paula Slomiansky, de forma que foi possível comparar os projetos de parcelamento desses conjuntos com fotos de satélite atuais.

(3) Entrevistas com poder público e em trabalho de campo com moradores dos conjuntos estudos de caso

1. Aplicação de questionários com os moradores

Durante os meses de novembro e dezembro de 2013, a bolsista realizou visitas aos empreendimentos escolhidos, realizando a aplicação de um questionário com os moradores

junto com a equipe do LabCidade. A elaboração desse questionário foi feita junto a uma rede de pesquisadores estudando o PMCMV, todos sob o mesmo edital, porém em localidades e objetos diferentes. Esse questionário foi aplicado por pesquisadores dos grupos do LabCidade (FAUUSP), da USP São Carlos, da PUC-SP e do Instituto Polis, de forma a gerar uma matriz de dados que possam ser comparados entre os diferentes conjuntos estudados.

Alguns dados do questionário foram importantes para complementar a leitura da análise local. Através delas, foi possível verificar se as constatações feitas pela pesquisa correspondiam com a percepção dos moradores, assim como captar algumas informações sobre a qualidade do transporte, se os moradores conseguiram vagas em escolas nas proximidades para seus filhos, etc. Isso se mostrou relevante pois a necessidade de longos deslocamentos para escola implicam no fato da região ser mal servida para a demanda existente, e dialoga com a situação periféricas dessas regiões em relação aos centros metropolitanos. Grande parte das perguntas do questionário se refere a questões de outros pesquisadores, no entanto, e não foram utilizados para esse tema.

Abaixo apresenta-se o número de questionários realizados em cada conjunto, de acordo com amostragem recomendada por um estatístico:

| Nome e bairro do empreendimento | Número de unidades habitacionais | Contiguidade a outros conjuntos do PMCMV | Conjunto da COHAB no qual se inserem | Número de questionários realizados |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------------|--|
| Guarujá (Cidade Tiradentes) | 32 | Próximo ao Mongaguá (aproximadamente 850m) | COHAB Santa Etelvina II B | 47 (distribuídos entre ele e o Mongaguá) |
| Mongaguá (Cidade Tiradentes) | 40 | Próximo ao Guarujá (aproximadamente 850m) | COHAB Santa Etelvina II B | 47 (distribuídos entre ele e o Guarujá) |
| COHAB Teotônio Vilela I – São Roque (Sapopemba) | 300 | Conjunto COHAB Teotônio Vilela II (180 UH) | COHAB Teotônio Vilela | 104 |
| COHAB Teotônio Vilela II – Piracicaba (Sapopemba) | 180 | Conjunto COHAB Teotônio Vilela I (300 UH) | COHAB Teotônio Vilela | 0 |
| Iguape A (Itaquera) | 300 | Iguape B (ainda não construído, de 300 UH). | COHAB Padre Manoel de Anchieta | 100 |

Tabela 1: Realização de questionários nos empreendimentos escolhidos para estudo de caso.

Infelizmente, no contato com a administração condominial do conjunto Piracicaba, não foi permitida a entrada da equipe para realização dos questionários. Apesar disso, dada sua contiguidade com outro conjunto maior, foi possível obter uma amostragem razoável com o empreendimento São Roque, e a análise local de ambas foi realizada conjuntamente. Além disso, dado o pequeno porte dos conjuntos Mongaguá e Guarujá, e sua proximidade (optou-se por realizar a análise do entorno dos dois conjuntamente), seus dados foram tratados conjuntamente, para uma maior relevância estatística da amostragem.

O anexo 1 apresenta o questionário em sua íntegra. Abaixo, enlistam-se as questões utilizadas pela bolsista:

2.5 A escola onde estuda está situada: (Alternativas: 1. No Bairro; 2.Outro bairro; 3. Outro município)

2.6 Qual é o meio de transporte até escola? (Alternativas: 1.Ônibus; 2.Van/Kombi; 3.Trem; 4. Metrô; 5. A pé; 6.Carro/moto; 7.Bicicleta; 8.Transporte escolar público; 9. Transporte escolar privado; 10. Outros)

Qual o tempo médio de deslocamento (casa- escola-casa):

2.7 Da casa anterior para escola: (Alternativas: 1. Menos de 30 minutos; 2. De 30 minutos a 1 h; 3. De 1:05hs a 2hs; 4. Mais de 2hs.)

2.8 Da casa atual para escola: (Alternativas: 1. Menos de 30 minutos; 2. De 30 minutos a 1 h; 3. De 1:05hs a 2hs; 4. Mais de 2hs.)

Qual a despesa com transporte (Custo diário, casa- escola-casa):

2.10 Da casa atual para escola?

3. Para as crianças e adolescentes houve alteração de creche, pré-escola e ou escola após sua mudança para moradia atual?

3.1. Caso sim, conseguiu vaga na creche ou escola próxima a sua moradia atual?

Qual o tempo médio de deslocamento (casa- trabalho-casa):

14.7 Da casa anterior para o trabalho: (Alternativas: 1. Menos de 30 minutos; 2. De 30 minutos a 1 h; 3. De 1:05hs a 2hs; 4. Mais de 2hs.)

14.8 Da casa atual para o trabalho: (Alternativas: 1. Menos de 30 minutos; 2. De 30 minutos a 1 h; 3. De 1:05hs a 2hs; 4. Mais de 2hs.)

18. Qual o tempo aproximado de espera do transporte coletivo? (Alternativas: 1. Até quinze minutos; 2. Entre 15 e trinta minutos; 3. De trinta minutos a uma hora; 4. Mais de uma hora; 5. Não sabe.)

2. Entrevistas com o poder público

A bolsista realizou em outubro de 2013 uma entrevista com Cristina Brito, arquiteta e gerente de projetos da Superintendência de Projetos e Planejamento da COHAB. Nessa entrevista foi discutido o protagonismo da COHAB nos conjuntos do faixa 1 de São Paulo, assim como algumas questões operacionais e políticas. Para esses conjuntos, a COHAB realizou três chamamentos para construtoras e disponibilizou terrenos que já eram de sua propriedade ou adquiridos para isso, transferindo eles para o FAR por um valor simbólico de um real, dialogando também com as construtoras sobre as tipologias habitacionais usadas.

Em fevereiro de 2014, a bolsista e a orientadora – prof.^a Dr.^a Raquel Rolnik – realizaram uma conversa com o secretário de habitação e membros de seu corpo técnico. Nela, foi discutida a atuação geral da secretaria, as possibilidades e intenções de mudança na forma como o PMCMV (faixa 1) vem sendo levado pela prefeitura – primeiro, que existem novos empreendimentos em conjuntos particulares, de iniciativas de construtoras, e não mais só em terrenos de COHAB. Além disso, a SEHAB está estudando tipologias verticalizadas, com comércio no térreo, e em regiões mais centrais, dentro dos limites do programa.

Diferente do proposto no relatório parcial, não foram realizadas entrevistas com as construtoras dos conjuntos estudos de caso, uma vez que considerou-se esse tema contemplado por outras entrevistas, com construtoras atuantes na faixa 1, realizadas por outros pesquisadores do LabCidade.

d) Resultados da pesquisa

Inserção Urbana e escala metropolitana

Apresentam-se aqui os resultados da pesquisa, correspondentes à primeira etapa proposta do trabalho, da análise da inserção dos conjuntos do PMCMV no município de São Paulo, em sua escala regional e metropolitana. Os mapas foram elaborados pela bolsista e pela equipe da pesquisa, contendo a escala metropolitana com destaque em São Paulo, permitindo uma leitura regional que é característica de metrópoles.

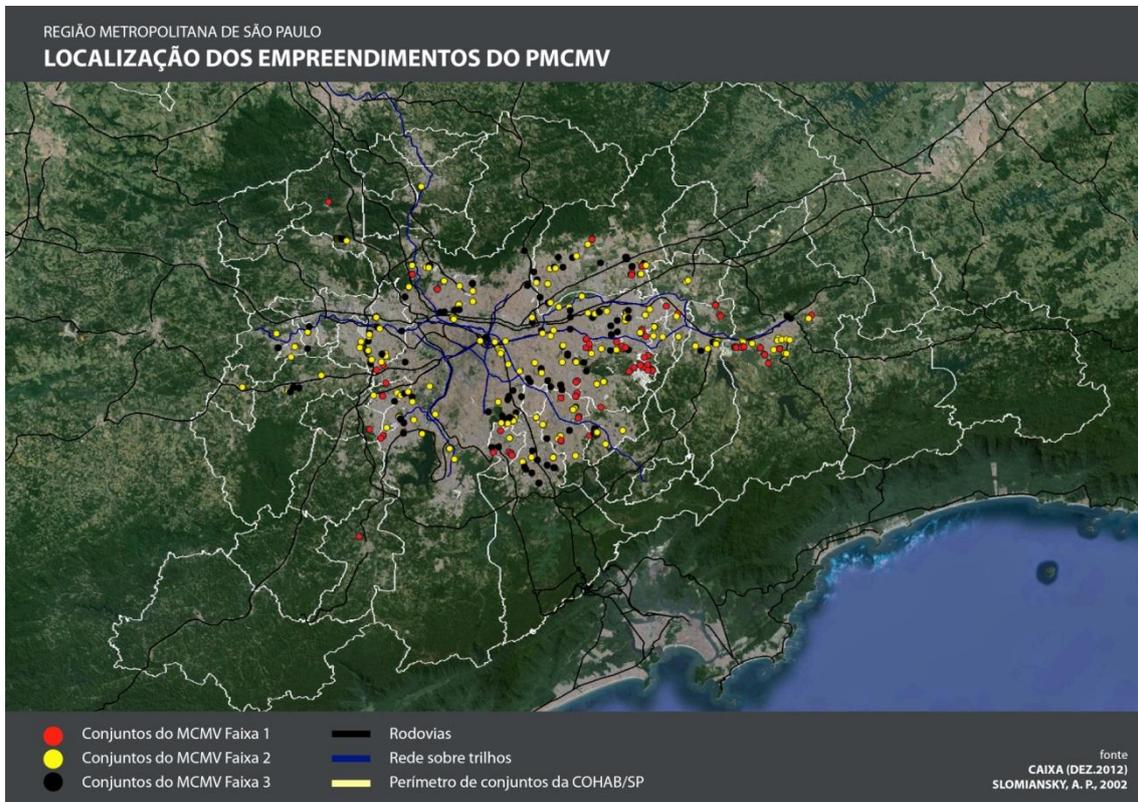


Figura 1: Empreendimentos do PMCMV na Região Metropolitana de São Paulo. (Fonte: Autoria própria sobre foto do Google Earth)

Pode-se verificar, em uma observação inicial na escala metropolitana, que os conjuntos do Programa Minha Casa Minha Vida na RM São Paulo possuem diversas situações de inserção, porém com algumas tendências de localização. Enquanto os conjuntos das faixas 2 e 3 parecem seguir eixos (como o ABC paulista e o Jardim Ângela, o rodoanel ou a linha 11 - coral da CPTM, que liga a estação da Luz à Mogi das Cruzes), encontram-se conjuntos da faixa 1 em situações bastante periféricas e nos limites da mancha urbana, como pode-se observar no distrito de Perus, ao norte da capital, e nos municípios de Itapevi e Cotia a oeste. Não se encontra nenhum conjunto da faixa 1 próximo ao centro expandido do município, mas os conjuntos de faixa 2 e 3 localizam-se na franja deste.

Observa-se uma grande concentração de empreendimentos da faixa 1 na Zona Leste do município de São Paulo, onde a COHAB e CDHU construíram seus conjuntos à partir da década de 60 (MEYER, 2004) – localidades que hoje apresentam um grau maior de consolidação. Essa situação pode ser atribuída ao fato de que a construção de todos os conjuntos do PMCMV (dentro do período estudado) para a faixa 1 contaram com a COHAB como protagonista nas

execuções, disponibilizando terrenos que já eram sua propriedade. Isso foi verificado em entrevistas com gestores da COHAB/SP.⁶

Um fato que parece ser característica de São Paulo é que observa-se diversos conjuntos da que faixa 1 não se encontram fora ou no limite da malha urbana, diferente de diversos outros municípios como observamos no resto da região metropolitana e em outras localidades do país, como em municípios das RM de Campinas, Belo Horizonte e Goiânia (CARDOSO, 2012). Percebe-se, no entanto, que alguns conjuntos localizam-se em situações de urbanização ainda em consolidação, com muitos terrenos vazios em seu entorno, como é o caso de Cidade Tiradentes, no extremo leste da capital, onde vê-se uma grande concentração de conjuntos dessa faixa de renda.

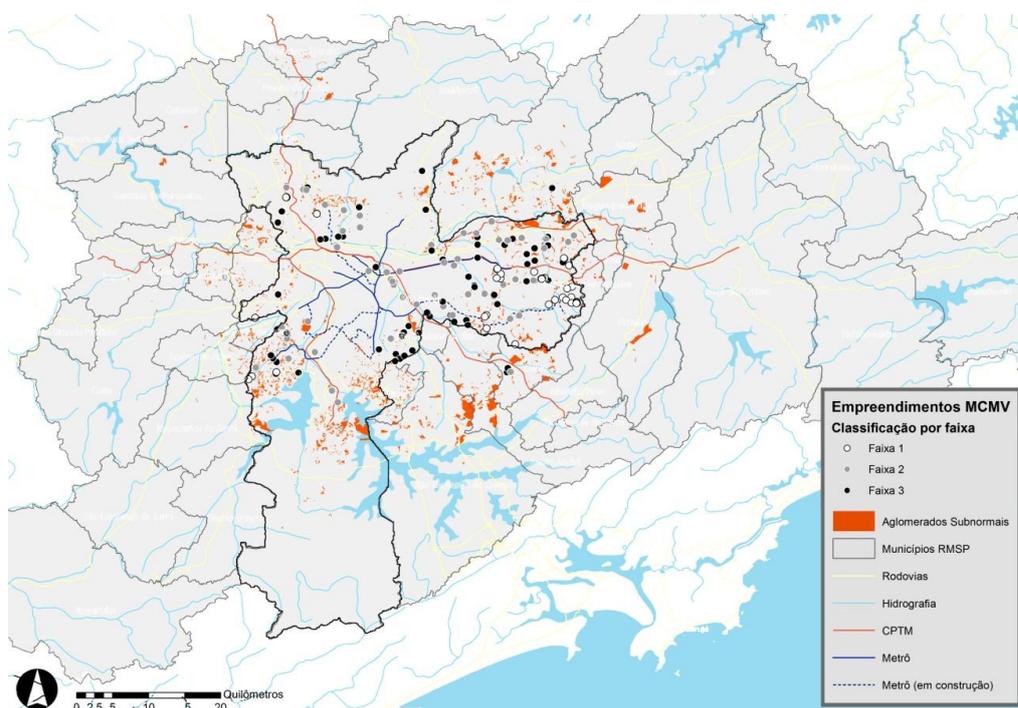


Figura 2: Aglomerados subnormais e grandes eixos de transporte (Fonte: Autoria da equipe sobre dados do IBGE - censo 2010).

Não coincidentemente, esses conjuntos da faixa 1 se inserem em regiões mais vulneráveis do ponto de vista do IPVS (figura 3), correspondentes, em parte, ao “anel” de áreas de aglomerados subnormais (figura 2). Apesar de não terem existido as faixas mais vulneráveis do IPVS dentro da capital, os conjuntos do PMCMV permanecem excluídos das regiões dos grupos 1 e 2, de menor vulnerabilidade, especialmente os de faixa 1.

⁶ O programa prevê que seja dada prioridade ao município que relacionarem o programa à sua política urbana e que doem terrenos para o PMCMV: “(...) A redação final do programa apresentada no Congresso introduziu, em parte, essa proposta do PlanHab, ao priorizar no atendimento aos municípios os que, além de adotarem a desoneração tributária (critério que já constava na proposta original), doarem terrenos localizados em área urbana consolidada e utilizarem os instrumentos do Estatuto da Cidade voltados para combater a retenção especulativa de terrenos urbanos.” (BONDUKI, 2009).

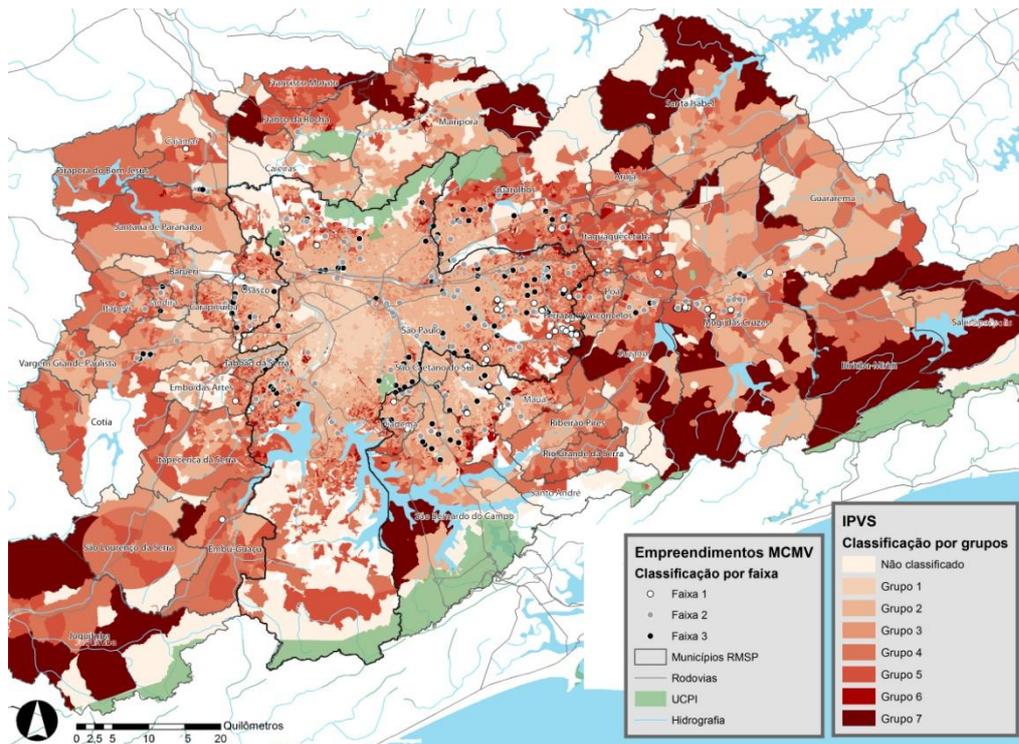


Figura 3: Distribuição do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social no município de São Paulo (Fonte: Autoria da equipe sobre dados da Fundação SEADE)

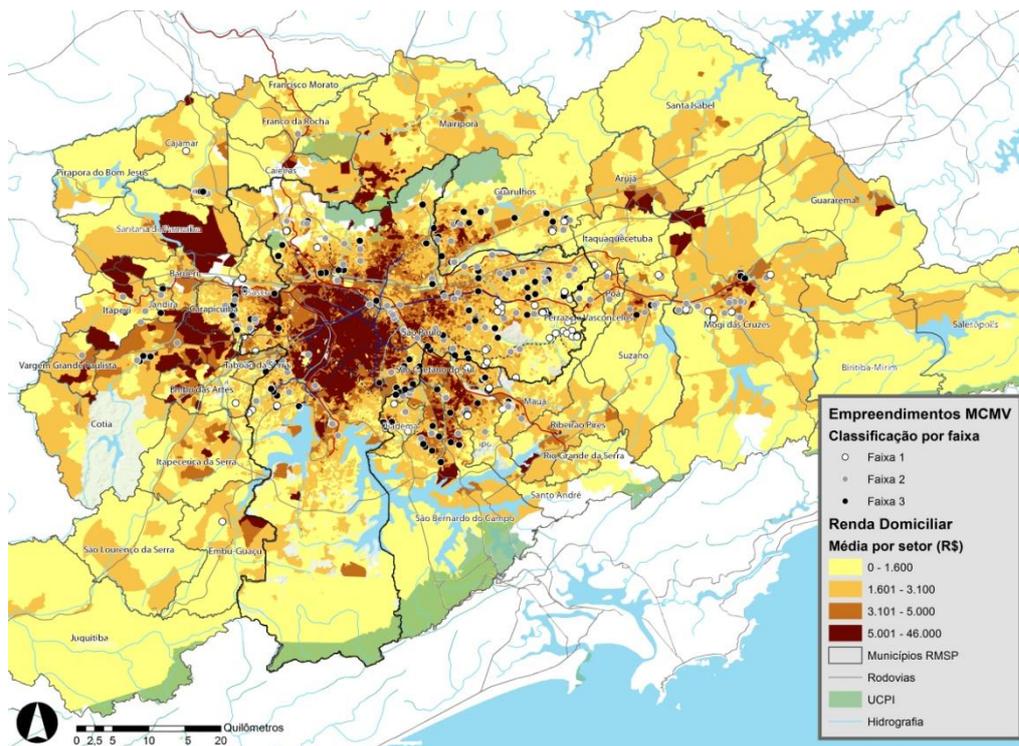


Figura 4: Distribuição da renda no município de São Paulo (Fonte: Autoria da equipe sobre dados do IBGE - censo 2010).

Observando o mapa da figura 4, onde se apresenta a renda média familiar dos setores, usando as mesmas faixas de renda que o PMCMV, vê-se claramente a tendência de reiteração padrão anterior. Os empreendimentos se inserem exatamente nas regiões onde aquela faixa de renda predomina – reproduzindo o padrão de segregação existente.

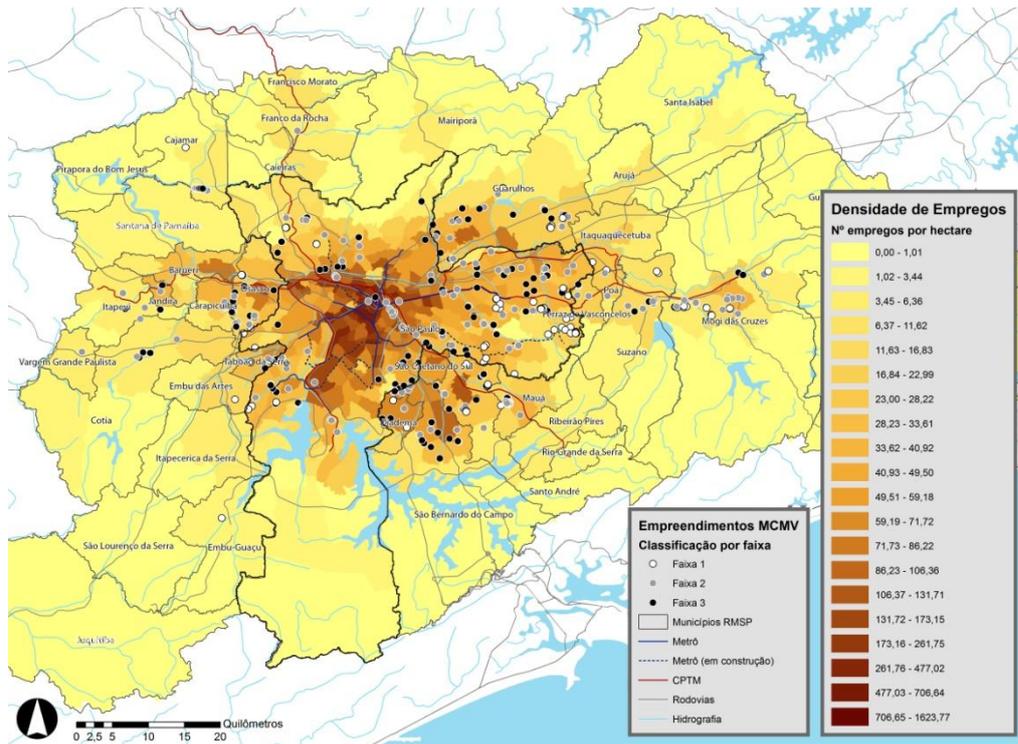


Figura 5: Concentração de empregos no município de São Paulo (Fonte: Autoria da equipe sobre dados da Pesquisa Origem – Destino – 2007).

O mapa sobre empregos por hectare (figura 5) mostra uma enorme disparidade entre a quantidade de empregos nas regiões onde se inserem os conjuntos do PMCMV – especialmente os de faixa 1 – e o centro expandido do município de São Paulo. Uma concentração desses é bem forte também no eixo sudoeste, e em algumas localidades fora da capital, como o ABC no sudeste, Guarulhos a nordeste e Osasco-Barueri a oeste da RM. Essa multipolaridade da metrópole, no entanto, não exclui a característica histórica da periferia enquanto lugar dos pobres na cidade. Da mesma forma que o mapa da figura 4 nos permite inferir que o programa MCMV mantém o padrão de segregação espacial do ponto de vista da renda, o mesmo vale para o ponto de vista dos empregos. Esses condomínios trazem uma nova população sem trazer empregos, em tipologias exclusivamente habitacionais que parecem seguir o mesmo cenário que foi construído nessas regiões a partir de meados da década de 60, embora hoje em região provida de infraestrutura, em um cenário articulado também com a autoconstrução popular, como poderemos ver adiante, na análise do entorno dos conjuntos de Cidade Tiradentes.

Os conjuntos se inserem nessas regiões com pouca oferta de empregos, o que força o deslocamento diário para as centralidades citadas acima – fenômeno que apesar de funcionar mais na escala metropolitana, afeta também a população das periféricas municipais (CUNHA, 2013). A comparação com a figura 6, que traz o número de domicílios por hectare, é bastante significativa, uma vez que vemos uma relação inversa que corrobora essa afirmação: o vetor sudoeste, de maior concentração de empregos, não reflete na concentração de domicílios. Esses deslocamentos diários, para o caso dos conjuntos estudados, são verificados também nas entrevistas realizadas nos estudos de caso.

Olhando os dados específicos das regiões dos conjuntos estudados, podemos ver essa diferença regional – enquanto os conjuntos em bairros intermediários entre o centro expandido e o extremo leste (Cidade Líder e Sapopemba) contam com um valor de aproximadamente 50 empregos/hectare, os conjuntos em Cidade Tiradentes e José Bonifácio têm esse índice muito menor. Podemos ver como o conjunto Iguape A possui menor diferença entre o número de habitantes e o número de empregos, os em Sapopemba possuem uma diferença um pouco maior (apesar do mesmo valor para os empregos, é uma região com mais

população por hectare), e os dois últimos conjuntos se encontram em regiões com a maior diferença entre esses valores, ou seja, onde há maior necessidade de deslocamento para outras regiões em função do trabalho.

| Conjuntos PMCMV estudos de caso | São Roque e Piracicaba | Iguape A | Mongaguá | Guarujá |
|--|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Empregos/hectare | 49,35 | 50,38 | 18,55 | 8,66 |
| Habitantes/hectare (setor) | 141,12 | 104,36 | 612,06 | 3066,00 |
| Habitantes/hectare (distrito) ⁷ | (Sapopemba) 232,3 | (Cidade Lider) 136,3 | (Cid. Tiradentes) 163,1 | (José Bonifácio) 96,8 |

Tabela 2: Número de empregos e habitantes por hectare na região dos conjuntos estudos de caso (Fonte: Pesquisa OD 2007 e censo 2010 - IBGE⁸).

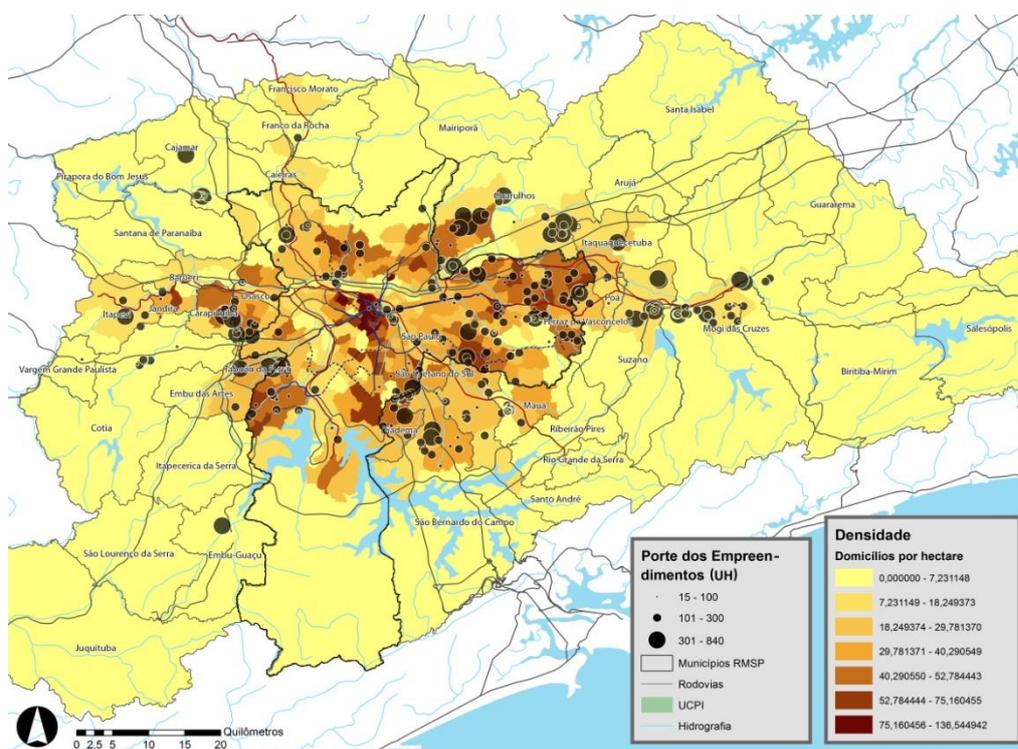


Figura 6: Densidade de domicílios/ha no município de São Paulo, com porte (em número de unidades habitacionais) dos empreendimentos (Fonte: Autoria da equipe sobre dados do IBGE - censo 2010).

A figura 6 contém também uma divisão em faixas do porte dos empreendimentos, procurando caracterizar seu impacto no território. A maioria dos grandes conjuntos (com mais de 300

⁷ É importante lembrar que alguns setores do censo demográfico são bastante reduzidos, e, portanto, o impacto do PMCMV neles pode ter alterado bastante o resultado. Além disso, o dado pode sofrer deformações – o setor censitário onde se insere o conjunto Guarujá possui apenas 562 moradores, porém, como sua área é reduzida o valor final aparece como mais de três mil moradores por hectare. Dessa forma, vemos também os dados relativos ao distrito onde os conjuntos se inserem.

⁸ Densidade demográfica preliminar (habitantes/km²), convertida em habitantes/ha.

unidades habitacionais) se encontra fora do município de São Paulo, uma vez que a disponibilidade e preço de grandes lotes de terra dificulta a construção de empreendimentos desse porte. Apesar disso, vemos alguns desse porte na zona leste, assim como uma grande concentração de empreendimentos de menor porte.

A caracterização pelo porte traz um novo nível de estudo: qual o impacto de conjuntos desse porte se inserirem nos territórios, reiterando o padrão já vigente de conjuntos exclusivamente residenciais?

Essa análise, de dimensão mais ampla, é essencial para a compreensão das diferentes situações de localização e segregação socioespacial e identificar suas tendências. Resta qualificar e caracterizar essas periferias onde os conjuntos se inserem, em suas especificidades locais e análise da morfologia urbana.

Diferentes situações de inserção urbana e os conjuntos da COHAB/SP

A proposta desse projeto é analisar a inserção urbana dos conjuntos da faixa 1 do PMCMV em São Paulo, do ponto de vista da sua relação com a malha urbana de seu entorno. Para isso, foram selecionados alguns estudos de caso em situações diversas de inserção no território, de forma a contemplar a diversidade de situações encontradas. A escolha dos estudos de caso estava condicionada a eles terem sido entregues a mais de 6 meses, para ser possível a realização de questionários com moradores que tivessem um tempo mínimo de vivência nesses condomínios.

São poucos os empreendimentos que seguem todas as condições, de forma que a escolha ficou bastante reduzida, e optou-se então por cinco conjuntos, todos na zona leste⁹, porém em situações distintas de inserção urbana. São eles:

| Nome e bairro do empreendimento | UH | Data de entrega prevista | Construtora | Tipologia | Valor total do empreendimento | Contiguidade a outros conjuntos do PMCMV | COHAB no qual se inserem |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|
| Guarujá (Cidade Tiradentes) | 32 | 14/12/2011 | Simetrica Engenharia Ltda. | Apartamentos (sem elevador) | R\$ 1.663.434,48 | - | COHAB Santa Etelvina II B |
| Mongaguá (Cidade Tiradentes) | 40 | 14/12/2011 | Simetrica Engenharia Ltda. | Apartamentos (sem elevador) | R\$ 2.079.619,06 | - | COHAB Santa Etelvina II B |
| COHAB Teotônio Vilela I (Sapopemba) | 180 | 11/06/2011 | Construtora a Menin Ltda. | Apartamentos (sem elevador) | R\$ 9.360.000,00 | Conjunto COHAB Teotônio Vilela II (300 UH) | COHAB Teotônio Vilela |
| COHAB Teotônio Vilela II (Sapopemba) | 300 | 11/06/2011 | Construtora a Menin Ltda. | Apartamentos (sem elevador) | R\$ 15.600.000,00 | Conjunto COHAB Teotônio Vilela I (180 UH) | COHAB Teotônio Vilela |
| Iguape A (Itaquera) | 300 | 01/10/2011 | Construtora Cronacon Ltda. | Apartamentos (sem elevador) | R\$ 15.599.999,57 | Iguape B (ainda não construído, de 300 UH). | COHAB Padre Manoel de Anchieta |

⁹ Grande parte dos conjuntos da COHAB estão na zona leste, o que explica a consequente concentração de empreendimentos da faixa 1 do PMCMV. Dos 55 conjuntos produzidos pela COHAB entre 1965 e 1999, 28 são na Zona Leste, representando 67,9% das unidades produzidas.

Tabela 3: Empreendimentos escolhidos para estudo de caso (Fonte: Elaboração própria a partir de dados obtidos através do Ministério das Cidades).

Um fato importante que se verificou foi que todos os conjuntos dentro do recorte estudado possuem a mesma tipologia habitacional: de blocos de apartamentos com quatro ou cinco pavimentos, altura máxima permitida pelo código de obras municipal sem a exigência de instalação de elevadores. Dessa forma, não foi encontrada uma variedade de tipologias, somente uma variedade do porte e número de blocos dos empreendimentos.

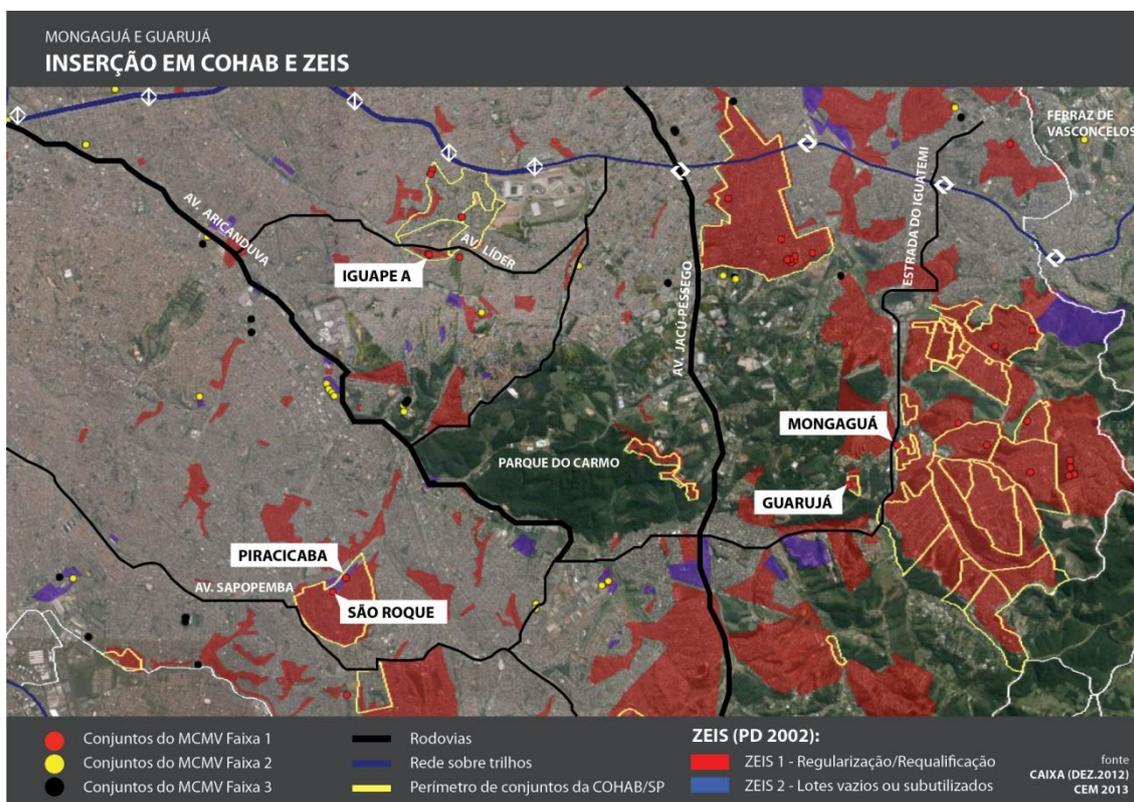


Figura 7: Inserção dos conjuntos escolhidos como estudo de caso (Fonte: Autoria própria sobre fotos do Google Earth.)

Pode-se observar na figura 7 as diferenças de inserção desses conjuntos: enquanto os conjuntos São Roque, Piraciaba e Iguape se localizam em regiões mais consolidadas, de ocupação majoritariamente horizontal proveniente de processo de autoconstrução histórica, os condomínios Mongaguá e Guarujá, em Cidade Tiradentes, se inserem em uma malha urbana muito menos consolidada, e muito mais distante dos centros de emprego. São localidades de momentos diferentes da urbanização de São Paulo, e enquanto Cidade Tiradentes permanece como uma periferia cheia de vazios urbanos, os outros se inserem em regiões com grau maior de consolidação. Destacam-se as principais avenidas e meios de transporte, evidenciando a proximidade do conjunto Iguape de estações de metrô e CPTM, em uma situação bastante privilegiada em relação aos outros conjuntos.

Enquanto os conjuntos Iguape e São Roque são circundados por uma série de avenidas – eixos por onde passam a maioria das linhas de ônibus levantadas, como a Av. Anhaia Melo, Cidade Tiradentes tem sua situação periférica evidenciada pela falta de outros eixos de transporte e pelo grande vazio urbano à leste do Parque do Carmo.

Outra observação importante é em relação à política fundiária do município. Os conjuntos da COHAB de Cidade Tiradentes e José Bonifácio aparecem como uma grande mancha de ZEIS de regularização, o que se deve ao fato desses conjuntos terem sido entregues às famílias com a posse da terra irregular (SLOMIANSKY, 2002). Em entrevista, foi verificado que também

havia problemas com o terreno onde foi implantado o conjunto Iguape, que foram solucionados e regularizados por esta ser uma exigência do Programa Minha Casa Minha Vida. O condomínio São Roque-Piracicaba (Teotônio Vilela) se localiza em uma ZEIS de vazios urbanos, mostrando que este está em conformidade com a política habitacional e urbana do município.

A figura 8, que contém dados sobre renda e lançamentos imobiliários no local, é bastante eloquente sobre a dinâmica territorial de segregação existente na metrópole – especialmente explicitado pela grande mancha homogênea de renda em Cidade Tiradentes. Os outros conjuntos estão em situações limítrofes, ou pelo menos minimamente mais diversificadas, ainda que os conjuntos em si estejam em regiões da menor faixa de renda.¹⁰ Pode-se reparar que a faixa de renda familiar que estaria acima de R\$ 5000,00 mensais nem aparecem nesses mapas, pois esta se concentra no vetor sudoeste do município de São Paulo.

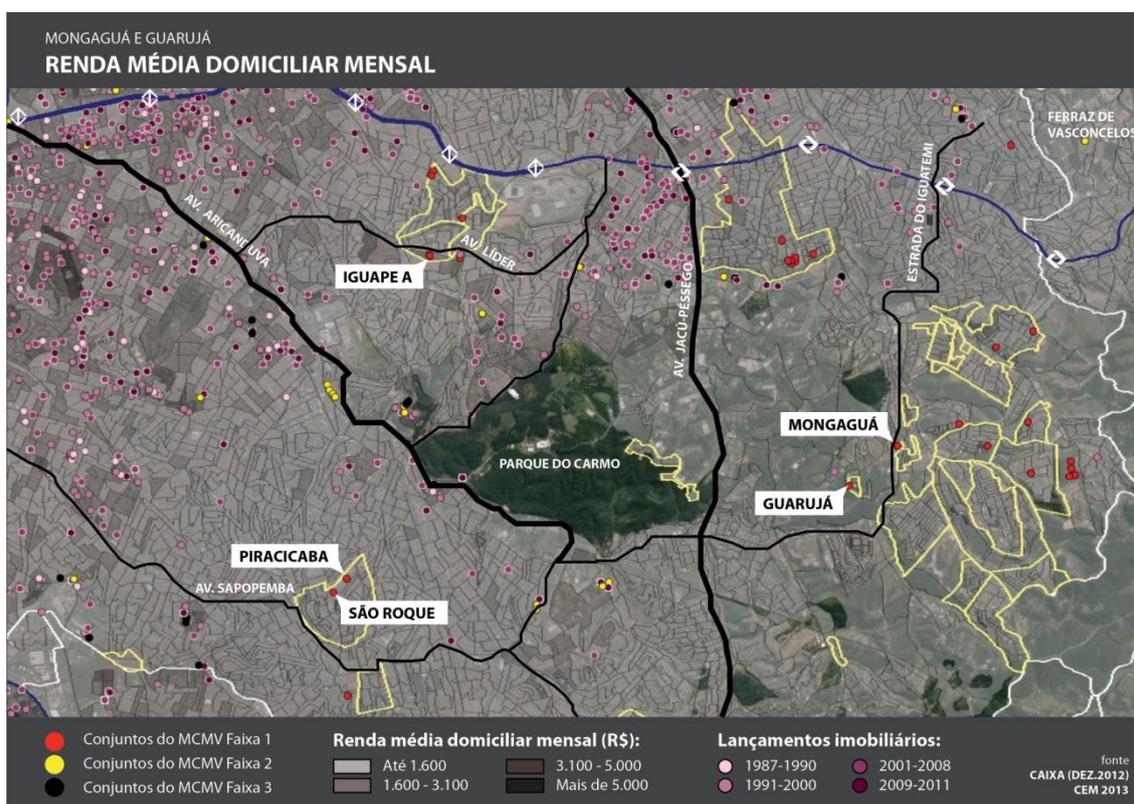


Figura 8: Inserção dos conjuntos escolhidos como estudo de caso: renda e mercado imobiliário (Fonte: Autoria própria sobre fotos do Google Earth.)

Da mesma forma, os lançamentos imobiliários aparecem circundando as regiões – elas em si não são foco de interesse do mercado formal, o que se explica em parte pelo fato dos terrenos da COHAB não estarem à disposição para entrarem no mercado. Podemos ver claramente a centralidade da Avenida Jacú-Pêssego e das estações de metrô, e os empreendimentos da faixa 2 e 3 do PMCMV parecem seguir o mesmo padrão de localização que outros empreendimentos do mercado. Cidade Tiradentes, mais uma vez, está completamente fora dessa lógica do mercado formal.

¹⁰ Optou-se por usar as mesmas faixas de renda do Programa Minha Casa Minha Vida, para captar se os conjuntos se inserem em territórios habitados em média por uma população nessa mesma faixa de renda (renda familiar de 0 a 1600 reais por mês).

Os empreendimentos do PMCMV se inserem em conjuntos da COHAB/SP de diferentes períodos: o Iguape, na COHAB Padre José de Anchieta, parte da COHAB Itaquera I (construída entre 1977 e 1982, com a maioria das unidades entregues já em 1978); os empreendimentos São Roque e Piracicaba, na COHAB Teotônio Vilela (construída entre 1981 e 1983); e a dupla Guarujá e Mongaguá, na COHAB Santa Etelvina II (1988-1992), parte do complexo de Cidade Tiradentes.

Começando a análise pela COHAB Itaquera I, podemos primeiro analisar algumas fotos de satélite, de antes e após a implantação desse conjunto. No primeiro período (1972), encontramos um território árido, pouco ocupado, porém todo parcelado por loteamentos clandestinos (NAKANO, 2002). No segundo período (1998), observa-se já uma malha densa, predominantemente horizontal, na zona leste de São Paulo. Permanecem alguns poucos vazios urbanos – áreas verdes ou, no caso de Itaquera, a área onde hoje é a Arena Corinthians. O mesmo fenômeno pode ser observado na COHAB Teotônio Vilela, que tinha uma ocupação ainda mais escassa no primeiro período, mas que se encontra igualmente adensado no segundo.

Podemos reparar no primeiro período uma pequena faixa não edificada no entorno imediato dos conjuntos habitacionais – o que permanece na COHAB Sapopemba ainda em 1994. Segundo Nakano, a dificuldade de integração física das COHABs com o território onde se inserem se mostrou pelo fato dos terrenos no entorno delas terem permanecido desocupados por um longo período, enquanto o entorno se consolidava.¹¹

¹¹ (NAKANO, 2002, p.116)



Figura 9: COHAB Itaquera I (1972 e 1994). (Fonte: Autoria própria sobre fotos obtidas em NAKANO, 2002).

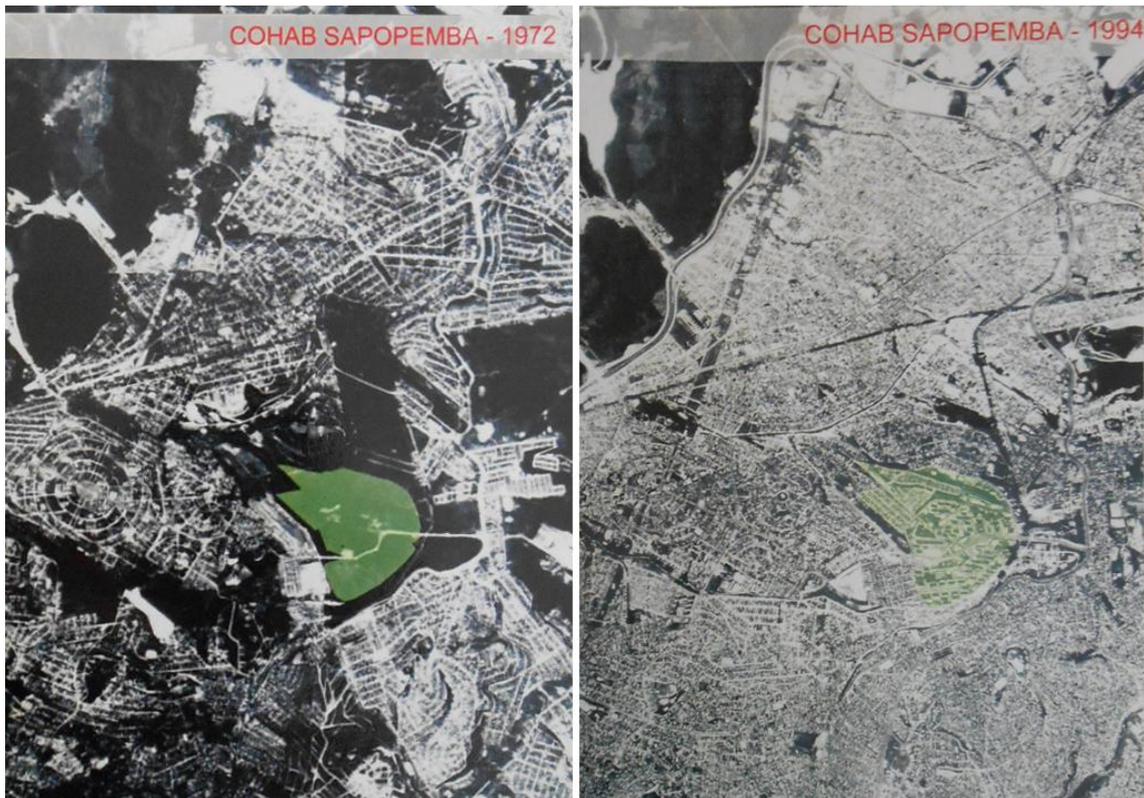


Figura 10: COHAB Teotônio Vilela (1972 e 1994). (Fonte: Autoria própria sobre fotos obtidas em NAKANO, 2002).

Esse é um padrão bastante diferente do que se encontra em Cidade Tiradentes, no entanto. Não só sua construção é posterior, como podemos observar sua construção em uma região muito pouco ocupada, fora da malha urbana e em meio ao mato. Em 1994, a situação se mantém a mesma no entorno, com apenas um ou outro loteamento isolado junto ao complexo de conjuntos. É bastante evidente a diferença de porte desse complexo em relação aos outros conjuntos estudados: divididos em 14 operações, somam 42.379 unidades habitacionais, que representam 32,4% da produção da Companhia entre 1965 e 1999.

“Embora o volume da produção pública não apresente números expressivos frente às necessidades, sua influência na qualidade do espaço urbano das periferias metropolitanas não pode ser desprezada. Duas fortes características associadas à natureza desses empreendimentos marcaram profundamente esse espaço e exerceram influência decisiva nas dinâmicas de ocupação do território metropolitano: a concentração nas periferias e a escala dos empreendimentos.” (MEYER, 2004, p. 66-67)

Essa enorme COHAB se implantou em uma região totalmente periférica, trazendo uma série de conjuntos habitacionais, murados e isolados em seus lotes. Essas soluções arquitetônicas e urbanísticas padronizadas afetam o caráter urbano dos conjuntos, que não conseguem uma integração física e funcional com a cidade, fato que se reflete na precariedade e irregularidade no interior dos conjuntos e nas periferias urbanas em geral. (SLOMIANSKY, 2002).

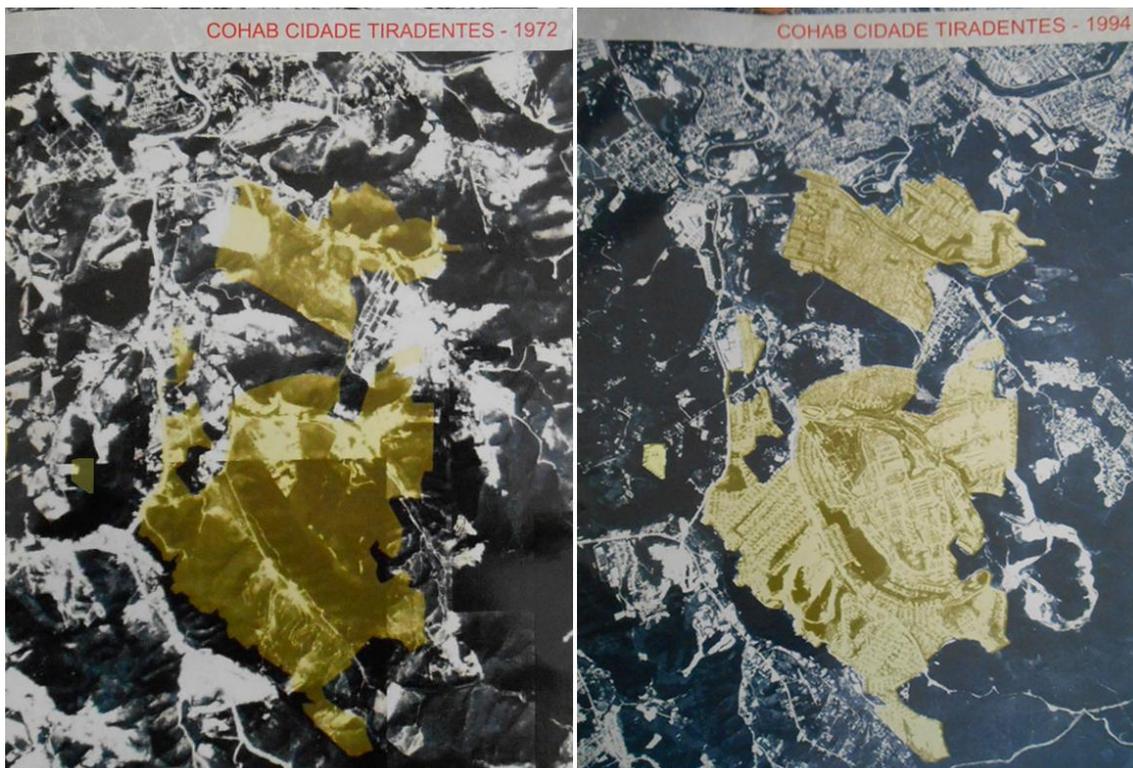


Figura 11: COHABs em Cidade Tiradentes (1972 e 1994). (Fonte: Autoria própria sobre fotos obtidas em NAKANO, 2002).

Podemos portanto classificar esses conjuntos em dois tipos de inserção: (1) em COHABs da década de 80, inseridas em meio a parcelamentos clandestinos, hoje em regiões consolidadas (Itaquera/Cidade Líder e Sapopemba), e (2) no complexo Cidade Tiradentes, da década de 90, construídas fora da malha urbana, região ainda pouco consolidada e com muitos vazios urbanos. Isso não significa que não existam diferenças entre a inserção da COHAB Itaquera I e da COHAB Teotônio Vilela, como veremos na análise local desses.

O Conjunto Iguape não foi o único construído em sua COHAB, que recebeu vários conjuntos do Programa Minha Vida (fig. 12). Esses são de um único grupo de construtoras, de acordo com o chamamento da COHAB onde foram disponibilizados esses terrenos, fato verificado em entrevista. O tamanho desses conjuntos varia de acordo com o terreno disponível, remanescente do parcelamento original da COHAB.

Apresentam-se abaixo os projetos de parcelamentos da COHAB, assim como fotos de satélite atuais (2013) e a localização dos conjuntos do PMCMV construídos. Percebe-se que não existem mudanças visíveis no território do entorno dos conjuntos, à exceção de Cidade Tiradentes, onde vemos novos loteamentos nascerem contíguos às COHABs.

Podemos observar também a localização desses conjuntos no projeto de parcelamento originais da COHAB, obtido na tese de Adriana Paula Slomiansky. A legenda em azul são terrenos que ficaram sem designação na época¹², e que por vezes foram usados posteriormente pela COHAB (em MCMV ou em empreendimentos com orçamento municipal). Alguns desses terrenos foram invadidos e viraram favelas, outros foram cedidos para virarem equipamentos públicos, outros permanecem desocupados, como pode-se ver ao comparar esse parcelamento com o uso do solo atual.

¹² A legenda diz "ARC: áreas reservadas para a COHAB-SP. Parcelas pertencentes à Companhia, sem destino determinado no projeto inicial (*áreas remanescentes*) e destinadas à construção de novos empreendimentos." (SLOMIANSKY, 2002).

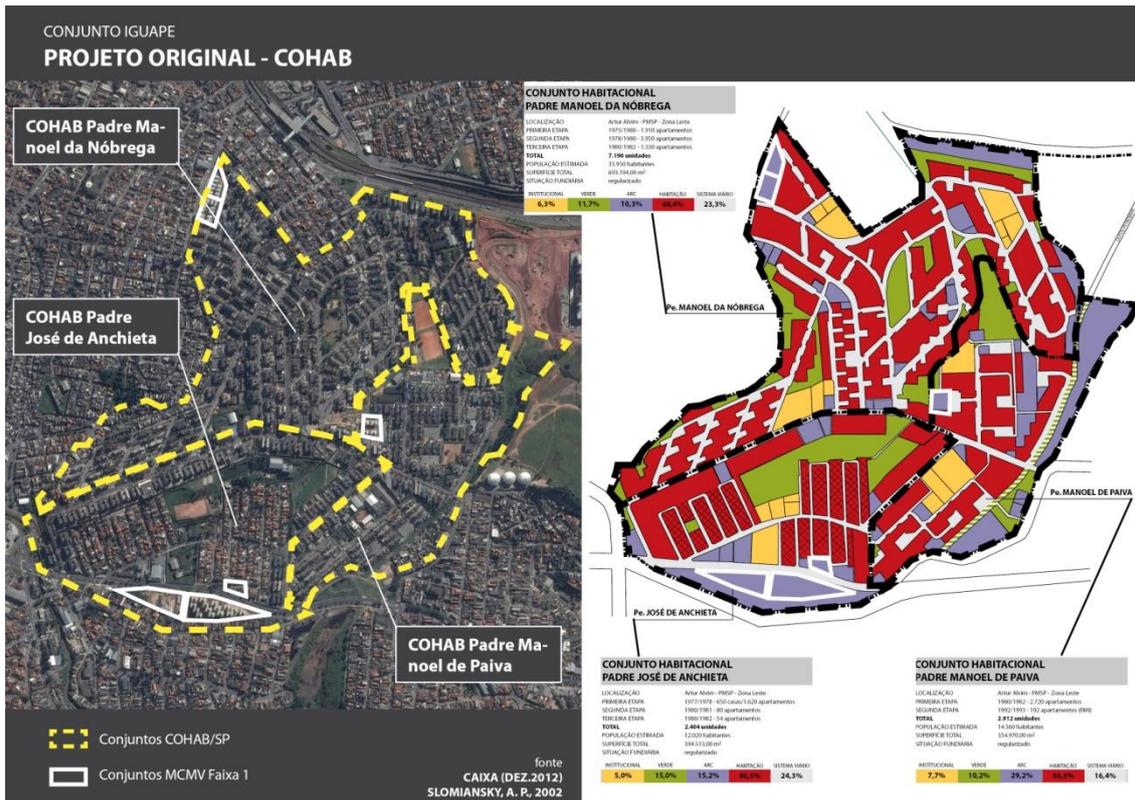


Figura 12: COHAB Itaquera I (parcelamento original e foto de satélite 2013).



Figura 13: COHAB Itaquera I e conjuntos do PMCMV implantados nele.

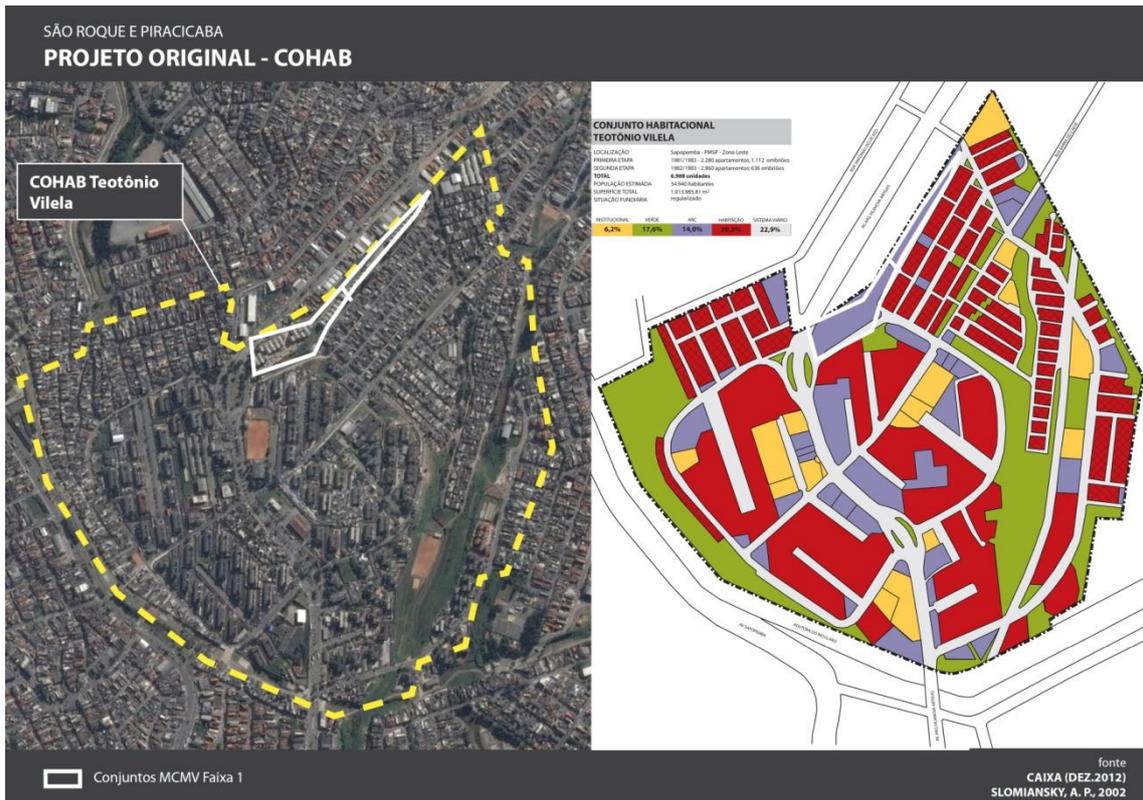


Figura 14: COHAB Teotônio Vilela (parcelamento original e foto de satélite 2013)



Figura 15: COHAB Teotônio Vilela e conjuntos do PMCMV implantados nele.



Figura 16: COHABS em Cidade Tiradentes

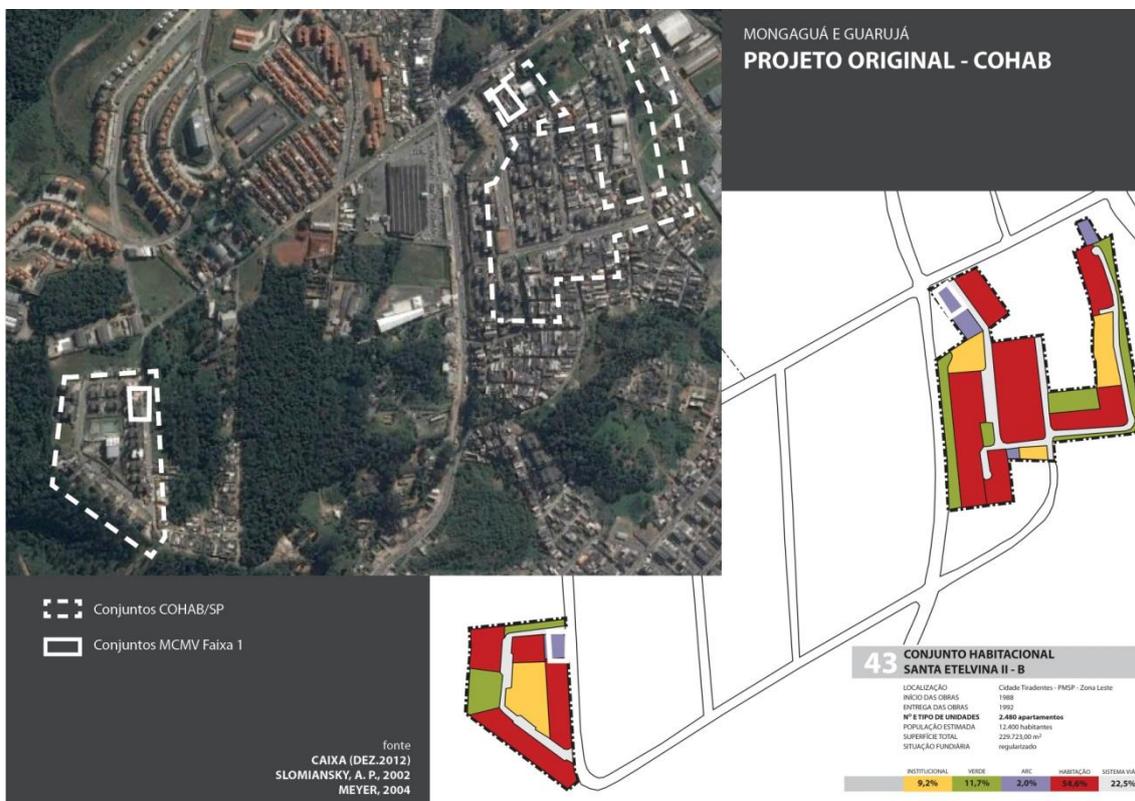


Figura 17: COHAB Santa Etelvina II (parcelamento original e foto de satélite 2013)

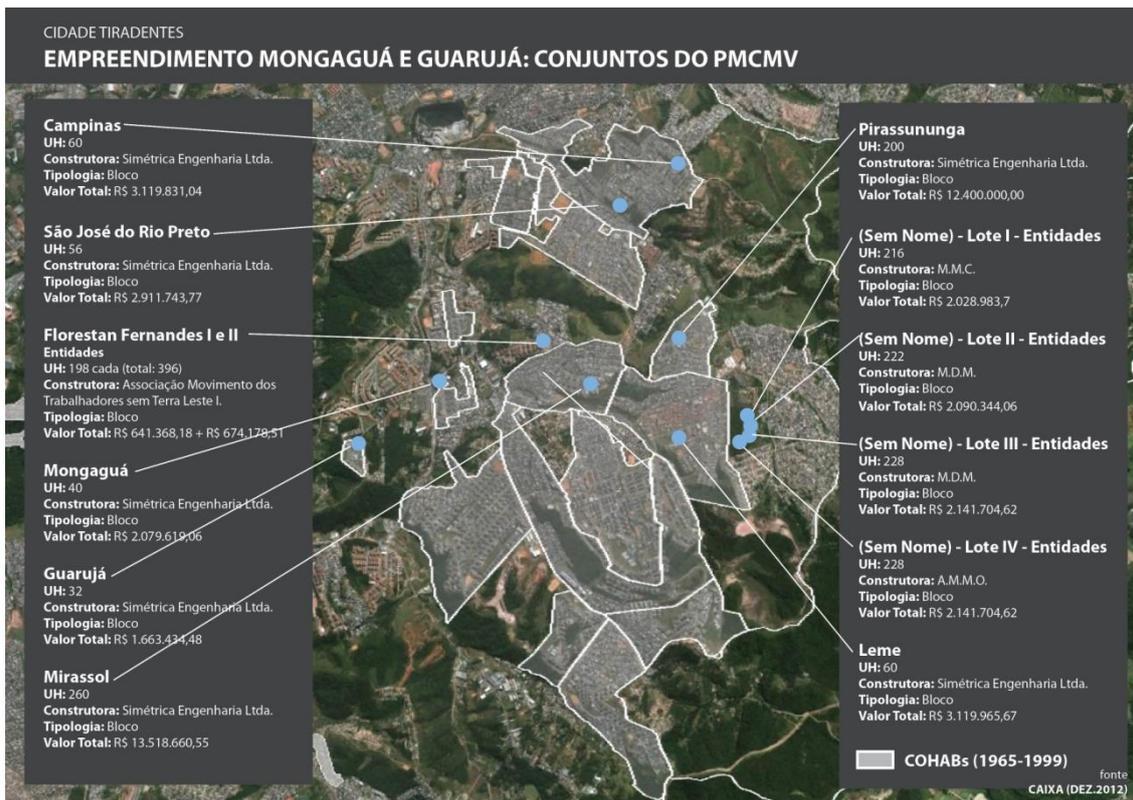


Figura 18: Empreendimentos do PMCMV em Cidade Tiradentes

Inserção urbana e território fragmentado

Vamos à análise desses conjuntos um a um, buscando uma narrativa que englobe todos os aspectos de sua inserção urbana em determinado território.

Começando pelo conjunto Iguape, e sua inserção mais local. Começamos reconhecendo sua inserção em região consolidada, de poucos vazios urbanos (exceto a grande área pública onde se localiza a Arena Corinthians, ainda em obras nas visitas realizadas à campo), na COHAB Itaquera I, com a maioria de suas unidades habitacionais em edifícios de quatro ou cinco pavimentos. Esses parecem se integrar bem ao território local, sem grandes vazios urbanos distanciando, porém visualmente percebe-se sua diferença do entorno, que é predominantemente horizontal. Podemos observar que alguns dos vazios são em função dos rios, e a bifurcação da Avenida Itaquera em fundo de vale.



Figura 19: Vazios urbanos e entorno da COHAB (conjunto Iguape A)

Além da análise de vazios e da hidrografia, criou-se também uma legenda sobre o parcelamento do solo na região, mostrado na fig. 20. Essa não corresponde a um indicador elaborado quantitativamente, mas sim uma percepção da visita de campo, de presença de quadras extensas e intransponíveis, situação evidenciada nos grandes condomínios murados. Isso se refere também aos vazios urbanos e às grandes avenidas que não possuem transposições adequadas – como a Radial Leste, via expressa de difícil travessia que não em determinados pontos. Apesar do tecido autoconstruído do entorno, fragmentado e muitas vezes não-hierarquizado, gerar caminhos tortuosos e não-lineares, suas quadras menores e de usos que se voltam para a rua – tanto os pequenos comércios quanto a habitação – deu uma vivacidade e multiplicidade de percursos importantes para a percepção de urbanidade.

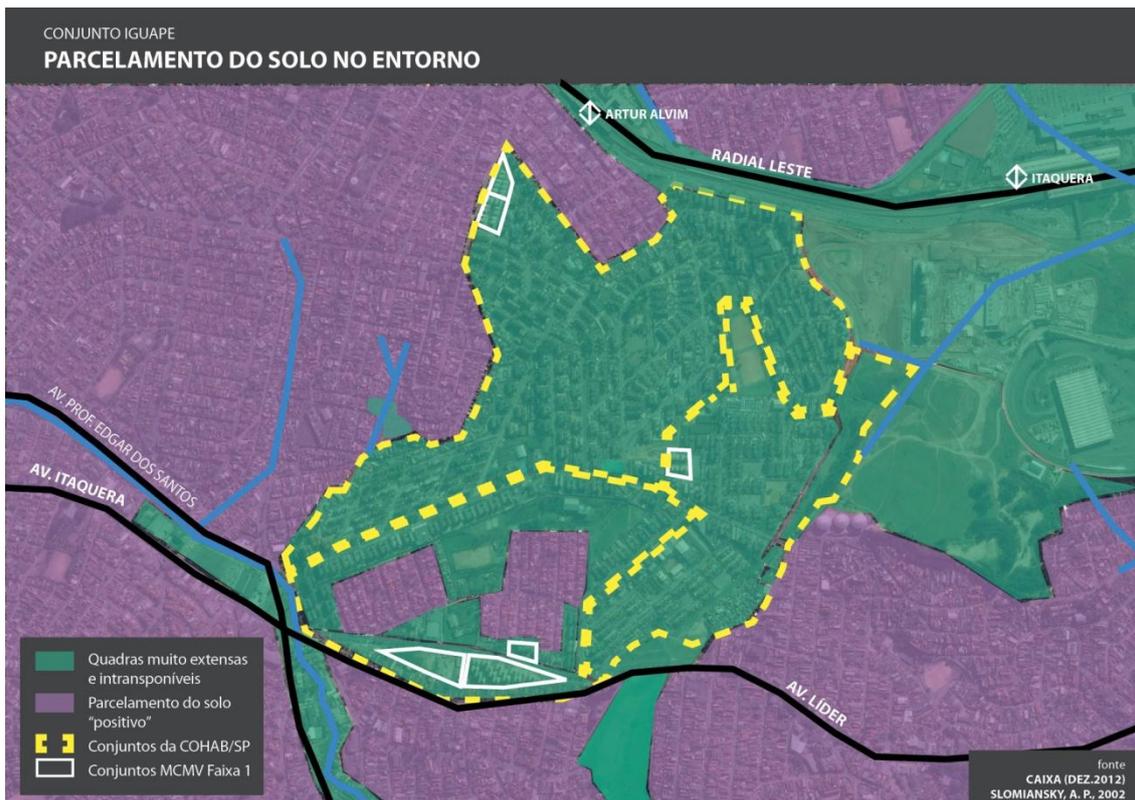


Figura 20: Parcelamento do solo (conjunto Iguape A)

O mesmo processo de análise foi feito para os outros conjuntos. Podemos observar a enorme presença de vazios urbanos em Cidade Tiradentes, e um número menor, porém ainda presente, em Sapopemba. Podemos observar duas avenidas em fundo de vale, correndo sobre os rios (a Av. Sapopemba entre elas), assim como um vazio de várzea paralelo à avenida Vilanova Artigas; na fig. 23, observa-se a hidrografia delimitando os limites dos conjuntos habitacionais, com alguns vazios, provavelmente em função da várzea, acompanhando esses rios.

A percepção das quadras grandes e intransponíveis seguem a mesma lógica que no conjunto Iguape – seguindo as grandes avenidas de difícil travessia (como a Av. Vilanova Artigas), os conjuntos murados e os vazios urbanos. Pode-se ver como nos dois primeiros casos (Iguape, São Roque e Piracicaba), a grande maioria do território tem um parcelamento “positivo”, porém isso se inverte em Cidade Tiradentes, em função principalmente dos grandes vazios urbanos.

Jacobs enuncia que aspectos do desenho urbano que produzam um ambiente urbano convidativo e seguro, sintetizados em três princípios: (1) tem que haver separação clara entre o público e o privado (o que se apresenta um problema nos subúrbios americanos, mas também nos espaços coletivos dos conjuntos habitacionais), (2) devem existir olhos para a rua, ou seja, edifícios cujos ocupantes vigiem a rua com determinada frequência, e não muros ou ruas vazias; (3) a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente: é necessário ter atrativos – comércio, principalmente lojas, bares e restaurantes, áreas livres e equipamentos públicos – para que isso aconteça. Esse movimento inclusive incentiva que quem está nos edifícios observe e interaja com as pessoas na rua - uma rua movimentada consegue garantir

segurança, uma vazia, não. E o que garante que as ruas sejam movimentadas é, antes de tudo, a presença de calçadas adequadas para a circulação de pessoas.¹³

João Whittaker Ferreira¹⁴ também define parâmetros para uma boa inserção urbana, elaborados à partir de uma observação da produção de habitação social brasileira. Esses dialogam diretamente com os apresentados por Jacobs. Segundo ele, um conjunto, para ter uma boa inserção, deve: se adequar à topografia do terreno, com transições harmoniosas entre o público e privado, aprazível conformação espacial do conjunto, estabelecendo boa relação entre as edificações e os espaços verdes livres, integração do conjunto à malha urbana, sem muros e grades, com densidade demográfica e dimensionamento adequados e comprometidos com a otimização do uso e ocupação do solo urbano.

Vamos manter esses princípios em mente ao analisar mais de perto o entorno dos estudos de caso, de forma a qualificar a urbanidade gerada por esses conjuntos.



Figura 21: Vazios urbanos e entorno da COHAB (conjuntos São Roque e Piracicaba)

¹³ JACOBS, 2009, p. 36.

¹⁴ Em "Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano".



Figura 22: Parcelamento do solo (conjuntos São Roque e Piracicaba)



Figura 23: Vazios urbanos e entorno da COHAB (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

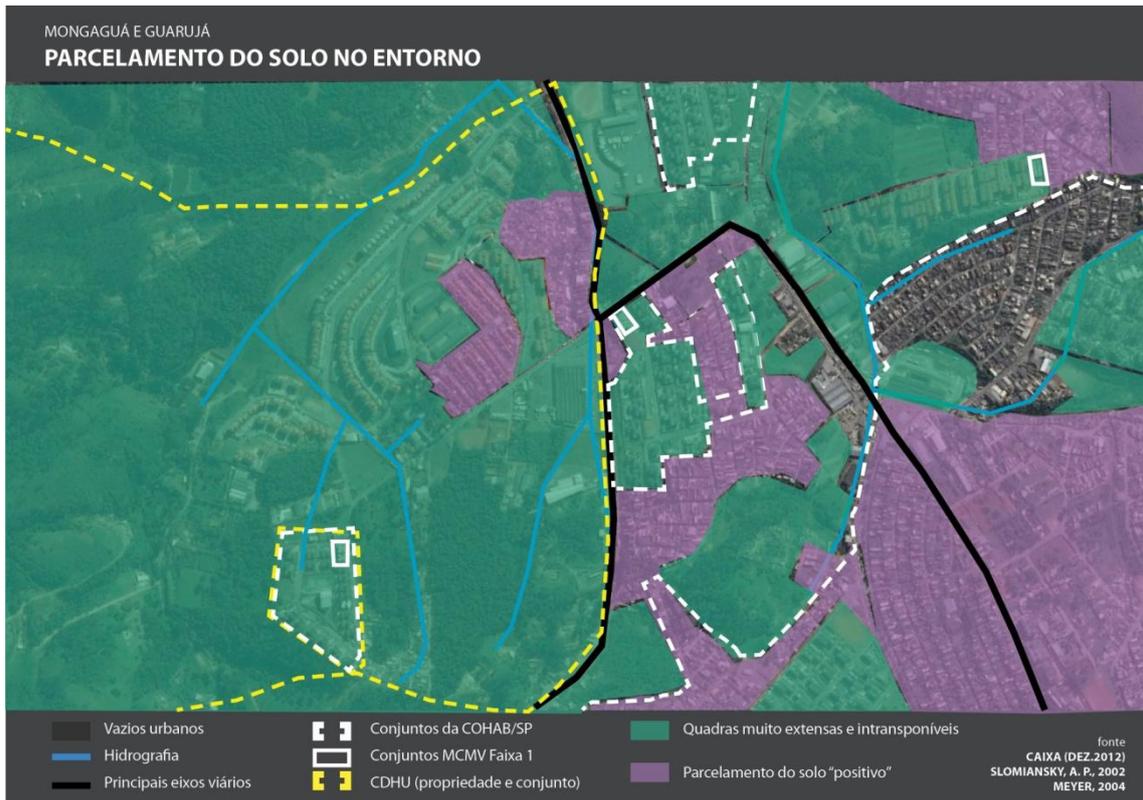


Figura 24: Parcelamento do solo (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

Fragmentação e barreiras

Iniciou-se o processo de observação do entorno com a identificação da localização desses empreendimentos e das grandes avenidas, assim como de terminais de ônibus ou estações de metrô. Usando um raio de 200m em torno de cada empreendimento como ponto de partida, fez-se uma expansão desse perímetro de forma a englobar esses eixos de transporte e outros pontos do entorno que sejam considerados interessantes, seja por terem uma morfologia urbana diferente ou uso de destaque.



Figura 25: Perímetro definido para o entorno (conjunto Iguape A)

No caso do Iguape, expandiu-se esse perímetro para explorar as diferentes tipologias presentes no entorno – a autoconstrução a sul e os conjuntos habitacionais a norte, tanto o horizontal quanto os conjuntos verticais. Além disso, expandiu-se para englobar os comércios entre a Av. Itaquera e a Av. Prof. Edgar dos Santos.

Para o conjunto São Roque, expandiu-se o perímetro atrás das tipologias existentes na COHAB e dos equipamentos públicos e áreas de lazer existentes nela. Por fim, em Cidade Tiradentes, optou-se por juntar o perímetro dos dois conjuntos, abrangendo a CDHU, as ruas no entorno, os comércios na Avenida Souza Ramos e o terminal de ônibus.



Figura 26: Perímetro definido para o entorno (conjuntos São Roque e Piracicaba)

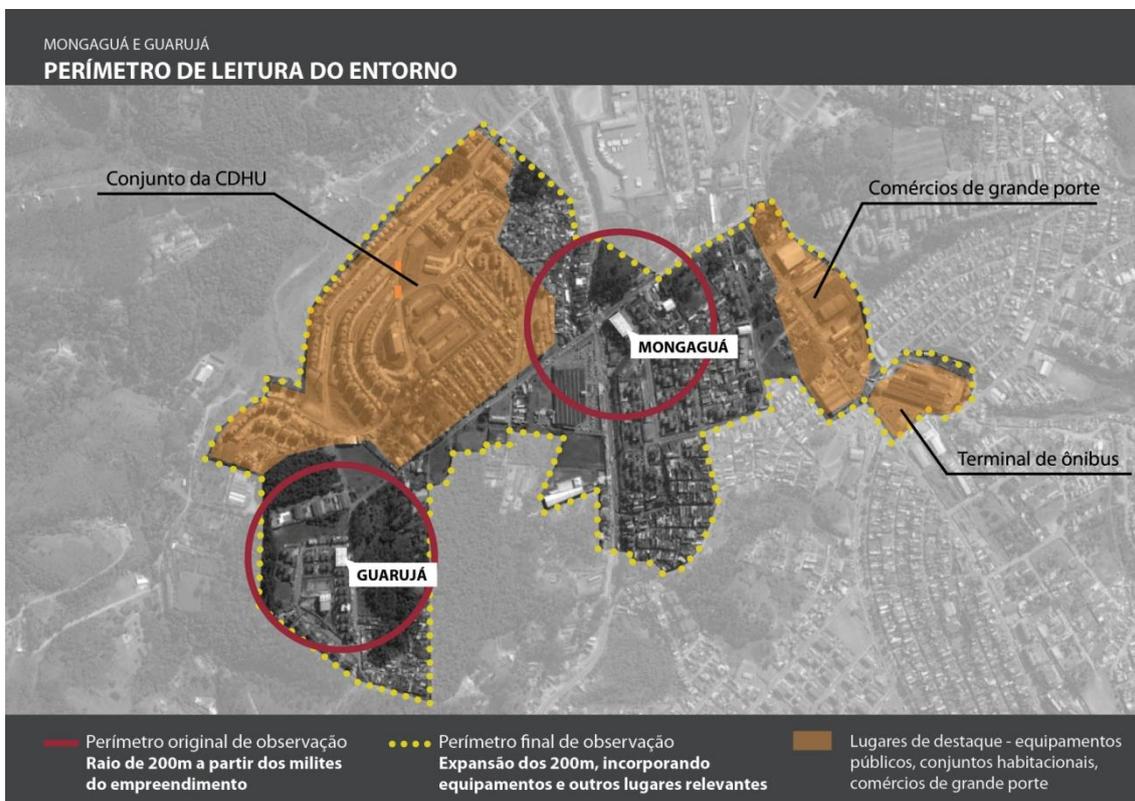


Figura 27: Perímetro definido para o entorno (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

Um dos primeiros pontos constatados nessas visitas foi o grande número de barreiras – visuais e físicas – nesse território de conjuntos habitacionais. Isso implica em deslocamentos de pedestre muito mais longos do que a distância entre dois pontos. Nos loteamentos horizontais, mesmo dentro das COHABS, esse fato é menos grave, pois as quadras menores permitem melhor movimentação pedonal. A condição precária das calçadas na região agrava essa situação. Podemos observar um mapeamento dessas barreiras – muros, grades, taludes e vazios urbanos, assim como algumas características e elementos estruturantes do local – avenidas, rios, ruas íngremes (topografia) e passagens ou escadarias de pedestres.

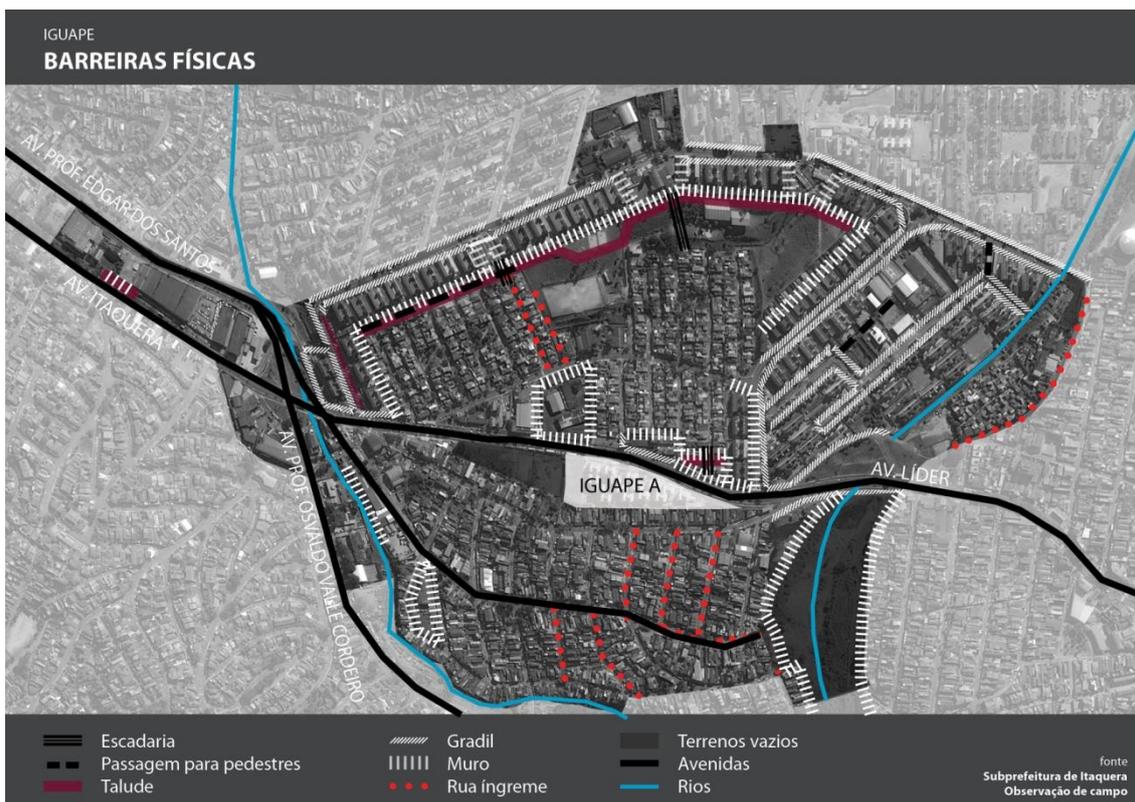


Figura 28: Barreiras físicas (conjunto Iguape A)



Figura 29: Situação das calçadas (conjunto Iguape A)

O conjunto Iguape é o primeiro a passar pelas análises, e tem a característica marcante de um grande talude separando as ruas com casas da COHAB dos conjuntos verticais encontrados mais à norte. Para fazer essa transposição, conta com algumas escadarias, porém as ruas se interrompem abaixo desse talude. Podemos ver também o grande número de quadras muradas ou gradeadas, correspondentes aos conjuntos habitacionais em blocos de apartamentos ou aos equipamentos públicos da região. Vemos um terreno vazio no limite leste do conjunto, por onde passa o rio, que não parecia ter qualquer uso.

Pode-se observar, para todas as localidades estudadas, que as calçadas dos conjuntos estão em boas condições, mesmo quando têm desnível (degraus) em função da topografia. As calçadas em piores condições ou ocupadas por veículos estão em geral no território autoconstruído no entorno, nos assentamentos informais ou junto aos lotes vazios em Cidade Tiradentes. No conjunto horizontal da COHAB Teotônio Vilela, no entanto, encontramos calçadas irregulares em função de seu tamanho diminuto que a torna intransponível quando há um poste, por exemplo.

Pode-se observar que os conjuntos São Roque e Piracicaba estão localizados sobre um terreno elevado, que cria um talude em relação a rua à leste. Apesar da má-condição das calçadas nos conjuntos horizontais, eles têm inúmeras passagens de pedestre em pequenas escadarias, que permitem a passagem entre os níveis das ruas. Os blocos de apartamentos são também murados, gerando um território árido e seco em seu exterior – o mesmo vale para Cidade Tiradentes. Alguns conjuntos em Itaquera, que possuíam grades ao invés de muros (o próprio Iguape inclusive), já davam alguma permeabilidade visual maior, garantindo maior relação com a rua.

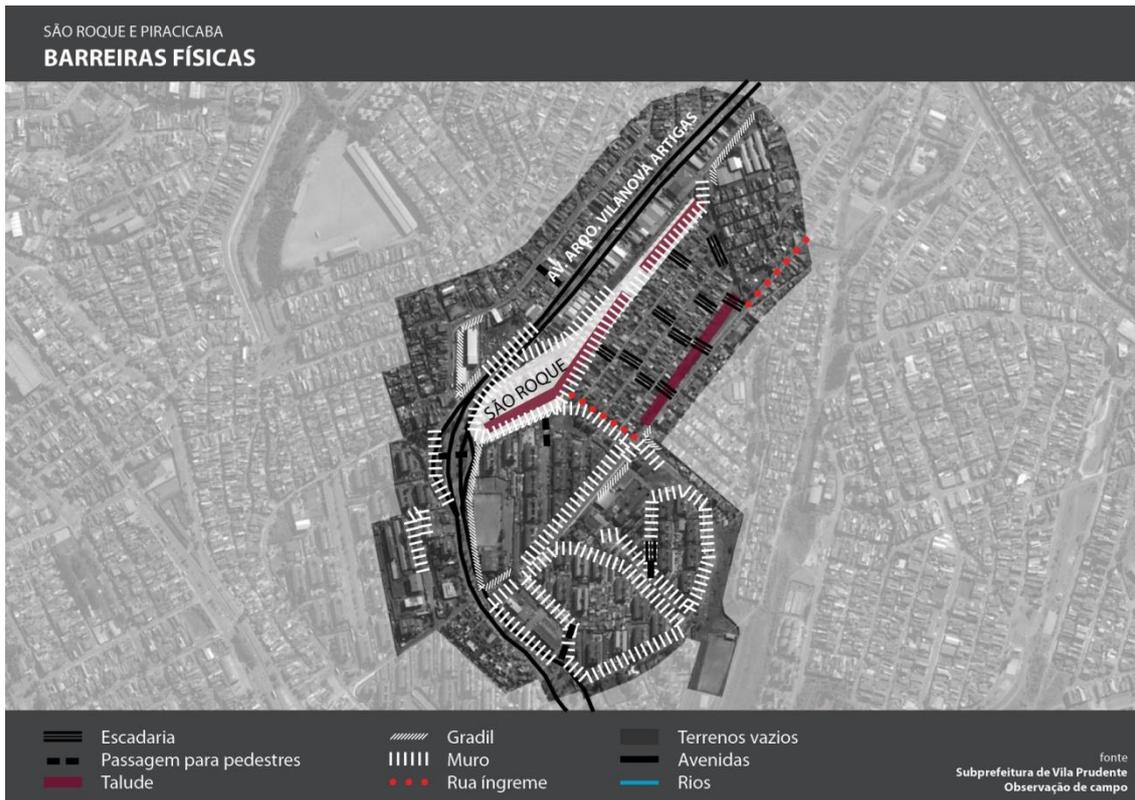


Figura 30: Barreiras físicas (conjuntos São Roque e Piracicaba)



Figura 31: Situação das calçadas (conjuntos São Roque e Piracicaba)

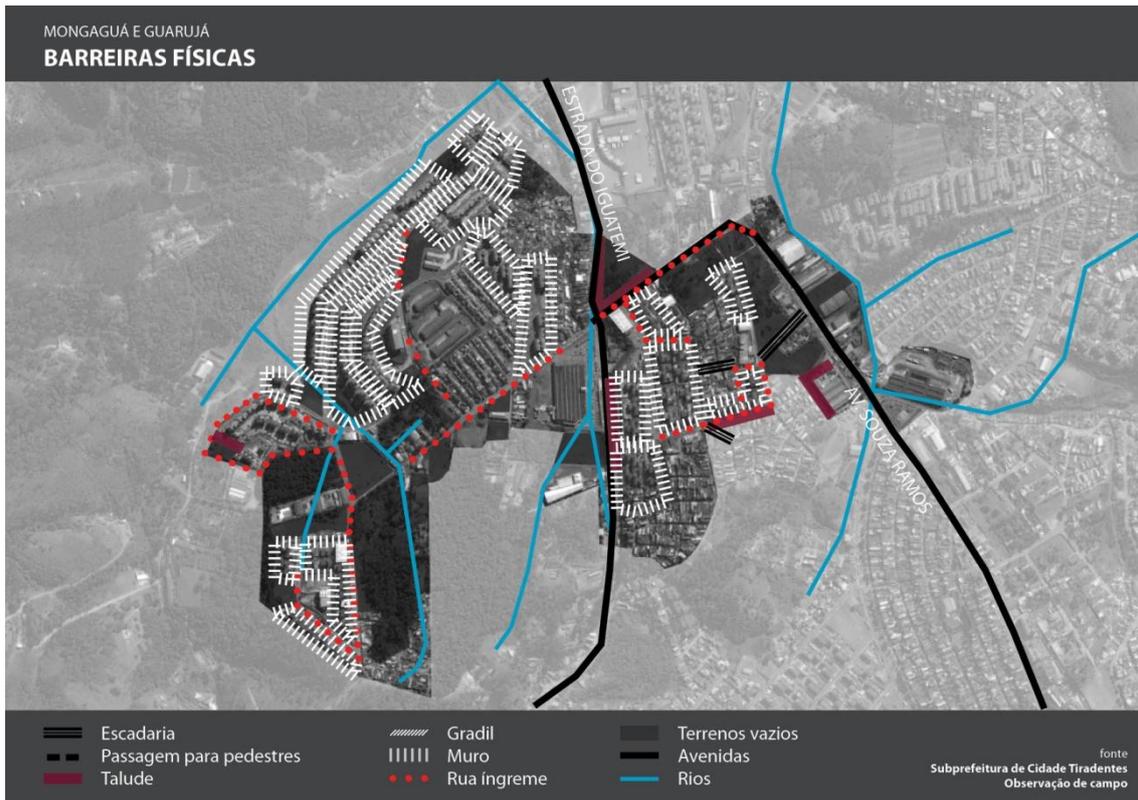


Figura 32: Barreiras físicas (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

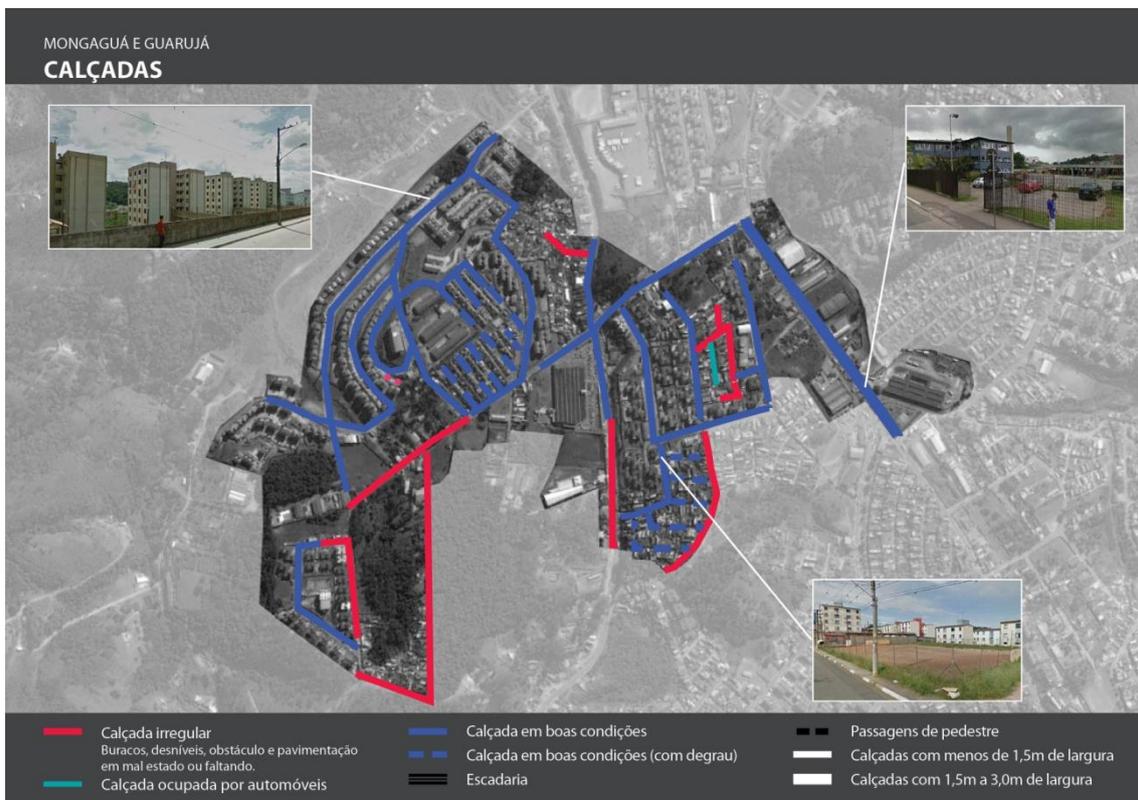


Figura 33: Situação das calçadas (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

O grande número de muros e grades presentes no entorno dos conjuntos habitacionais é preocupante. Gerando uma sensação de insegurança na rua, a falta de “olhos”, janelas dos

edifícios e movimento de pessoas contribui para a guetificação desses lugares, e reafirma sua posição periférica e desarticulada da cidade. O tamanho dessas quadras, muitas vezes quarteirões do tamanho dos conjuntos, colabora para essa situação. Segundo Jacobs, para um ambiente urbano positivo e diverso, é necessário a existência de quadras curtas, com ruas e oportunidades de virar esquinas frequentes, garantindo uma multiplicidade de percursos que não se foque em uma ou outra via principal. O fluxo em diferentes sentidos e direções também atrai o comércio – ele e a rua se beneficiam mutuamente: o movimento atrai o comércio, que por sua vez traz mais olhos para a rua e um fluxo maior de pessoas, dinamizando o tecido urbano.¹⁵

Acessibilidade urbana

A partir do trabalho de campo, podemos analisar a acessibilidade urbana desses lugares sob alguns aspectos: quais as linhas de ônibus que passam dentro dos perímetro estudados – onde elas passam e qual sua origem e destino; onde estão os pontos de ônibus e quais os percursos percorridos para chegar nele; quanto tempo demoram os deslocamentos que a população do conjunto fazem diariamente; e para onde se desloca a população local diariamente, de acordo com dados da pesquisa Origem-Destino do Metrô.

Mapeando as linhas e pontos de ônibus dentro do perímetro de análise, evidencia-se a hierarquia das vias, e o fluxo existente nelas. Pode-se ver a importância da Av. Itaquera, assim como da rua a norte que contém os conjuntos de prédios. Além disso, os dados trazidos da tabulação do questionário dão uma dimensão do uso pela população local e da qualidade do transporte. 65,6% dos moradores em idade escolar vão a pé para escola, 74% não têm gastos com esse transporte, e 71,2% gastam menos de 30 minutos para chegar à escola, o que parece ser bem positivo. Para o trabalho, esses números são menores: apenas 23% têm acesso ao trabalho em menos de 30 minutos, 30,9% demoram de meia à uma hora, e 31,7% demoram de 1h a 2h, o que mostra de fato uma falta de empregos na região. Nenhuma entrevista realizada relatou deslocamentos de mais de 2h, no entanto. Em relação à qualidade dos ônibus, 64,2% deixam com menos de 15 minutos de espera no ponto de ônibus, o que é razoável, apesar de ainda ter 9,5% dos ônibus com mais de 30 minutos de espera.

¹⁵ JACOBS, 2009, p. 163.

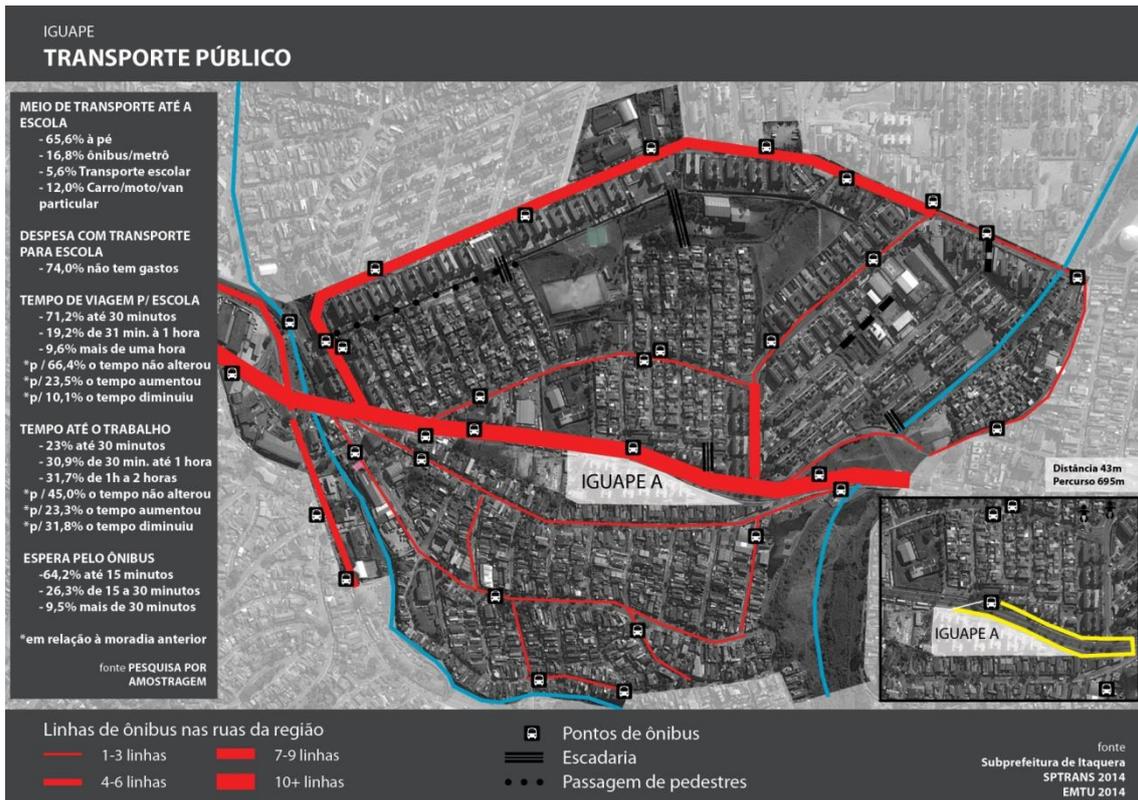


Figura 34: Transporte público local (conjunto Iguape A)

Separando os dados de origem-destino tomando como origem a zona onde os conjuntos se inserem, podemos analisar os deslocamentos diários feitos pelos moradores da região por motivo de emprego e trabalho. Vemos que, para todos os conjuntos, o maior deslocamento é sempre para o próprio setor – provavelmente em razão dos deslocamentos por estudos, como mostrado nos dados obtidos através dos questionários. Junto aos deslocamentos, apresentam-se os destinos (em ambos os sentidos) e percurso das linhas de ônibus locais.

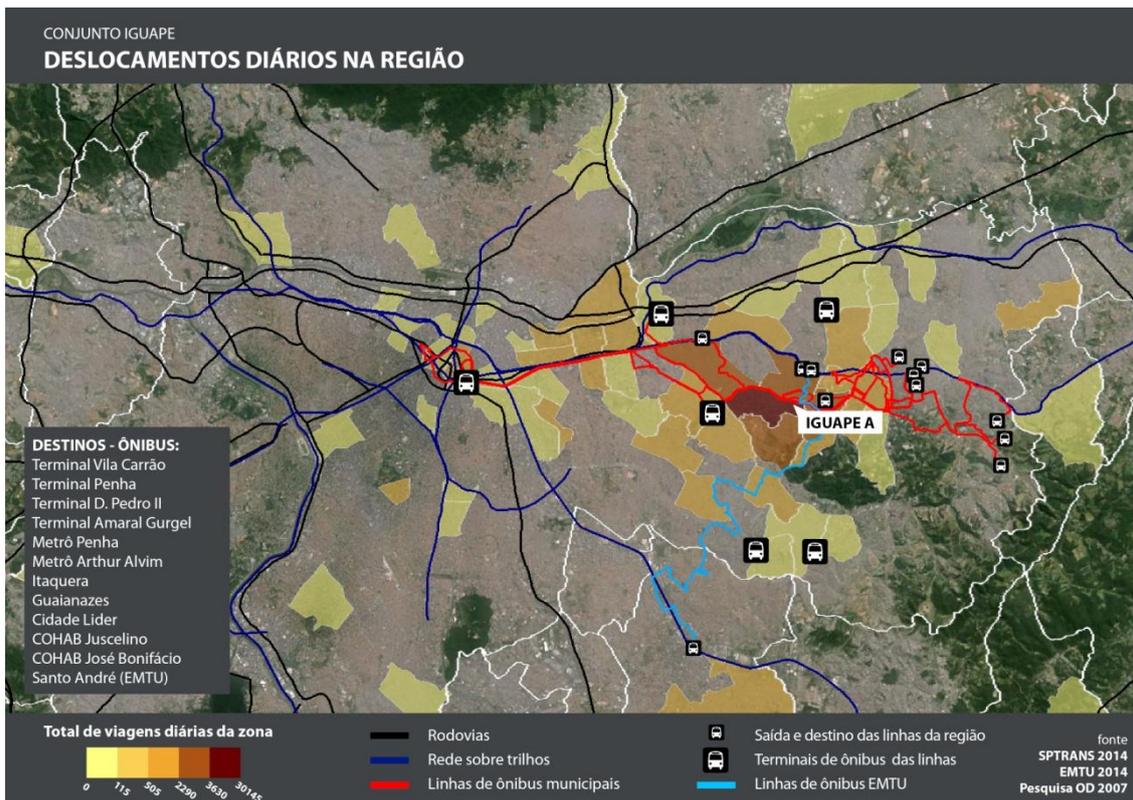


Figura 35: Deslocamentos diários da zona OD e linhas de ônibus (conjunto Iguape A)

Pode-se observar as diferenças de deslocamentos regionais. A zona OD do conjunto Iguape, que tinha maior índice de empregos e menor diferença entre esses e o número de habitantes, tem seus deslocamentos parcialmente concentrados no próprio setor e entorno imediato, e se espalhe em todos os sentidos ao longo da Região Metropolitana. O conjunto São Roque (fig. 37) apresenta essa mesma tendência, porém concentrando-se mais na região leste da capital. Pode-se reparar que não existem linhas de ônibus direto para esses locais, e a população local provavelmente usa-se de duas ou mais linhas de ônibus. É interessante notar que monotrilho (linha 11 – Vila Prudente a Cidade Tiradentes) atualmente em construção na região, vai ligar essas duas regiões, sem dúvida beneficiando os moradores locais.¹⁶

¹⁶ Notícia e desenho da linha disponíveis em: <http://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2010/09/28/sp-estima-que-monotrilho-na-zona-leste-atenda-500-mil-passageiros-veja-o-mapa-da-linha.htm>

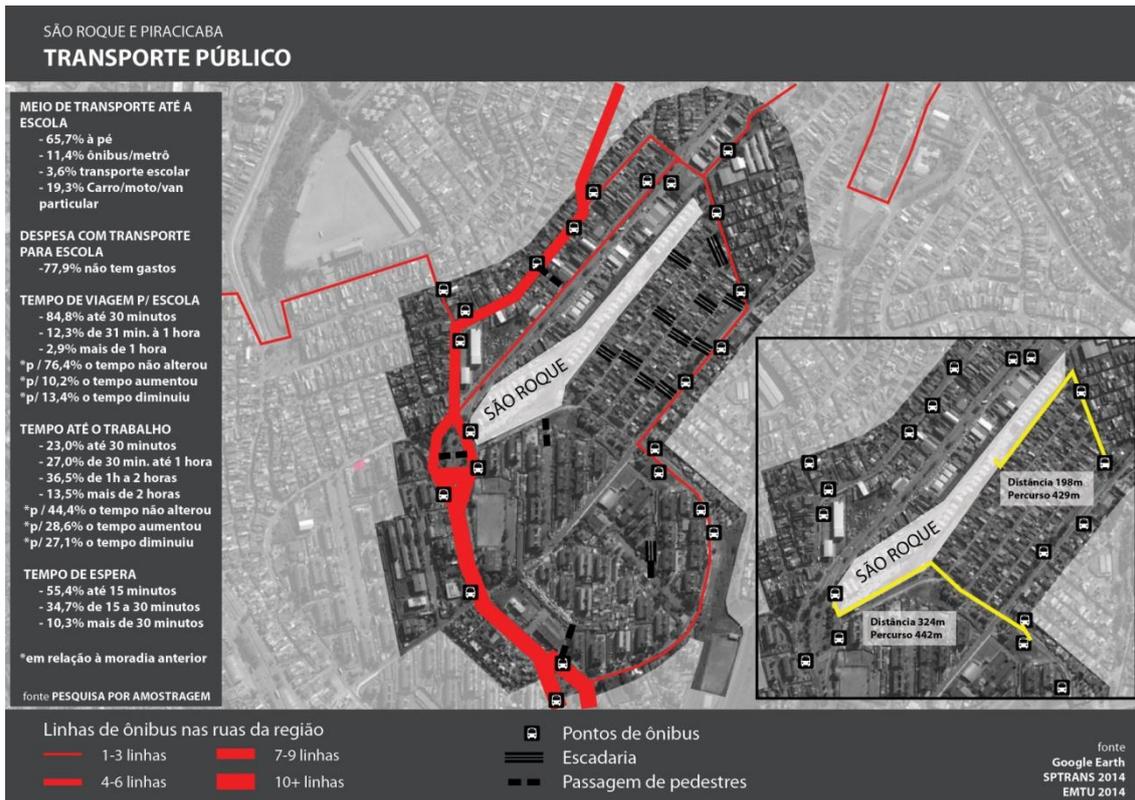


Figura 36: Transporte público local (conjuntos São Roque e Piracicaba)

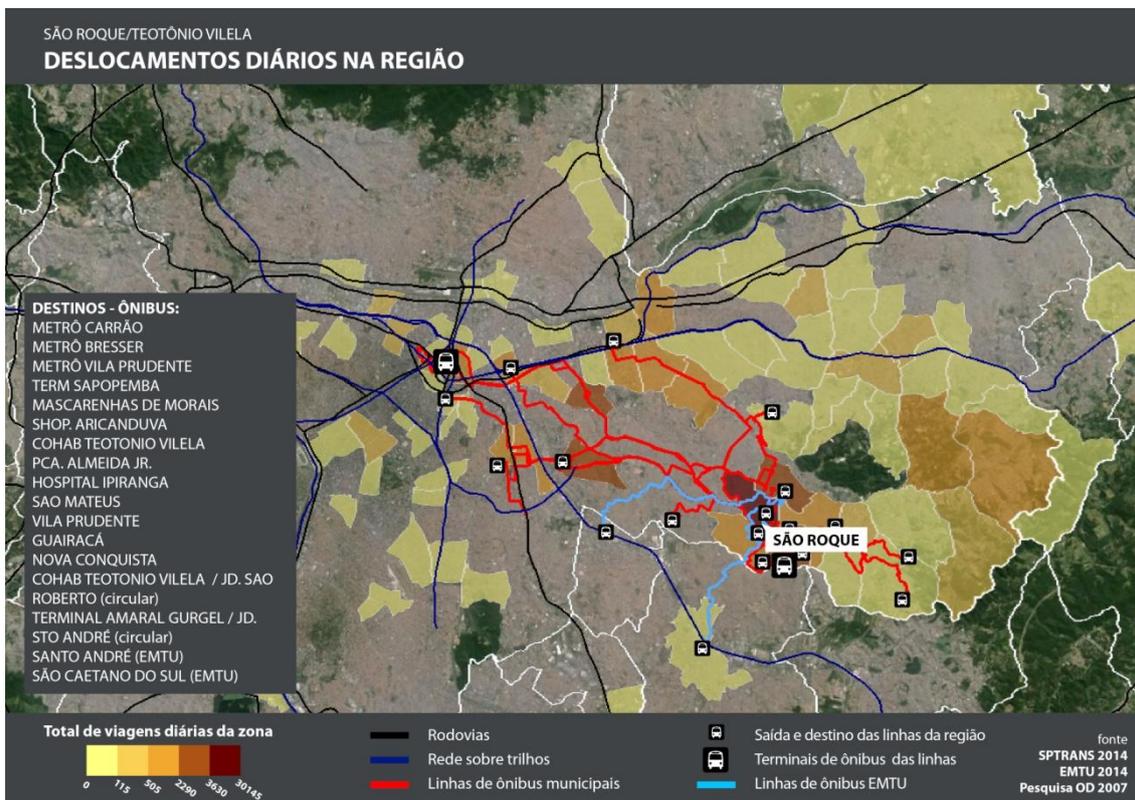


Figura 37: Deslocamentos diários da zona OD e linhas de ônibus (conjuntos São Roque e Piracicaba)

Repara-se que, na análise de transporte, o CH São Roque é o com maior percentual de deslocamento para escola em menos de 30 minutos (84,8% das crianças) – isso talvez se

explique pelo alto número de crianças que conseguiram mudar de creche ou escola após a mudança para o conjunto e para uma escola próxima, captado nas perguntas apresentadas abaixo:

| Conjuntos do PMCMV estudados | Iguape A | São Roque | Mongaguá e Guarujá |
|--|-----------------|------------------|---------------------------|
| P.3. Para as crianças e adolescentes houve alteração de creche, pré-escola e ou escola após sua mudança para moradia atual? | 68,1% sim | 82,4% sim | 60,5% sim |
| P.3.1. Caso sim, conseguiu vaga na creche ou escola próxima a sua moradia atual? | 66% sim | 93,4% sim | 73,9% sim |
| P.2.5. A escola onde estuda está situada | 71,5% no bairro | 80,4% no bairro | 63,8% no bairro |

Tabela 4: Localização da escola para moradores dos conjuntos. Fonte: pesquisa por amostragem

Podemos observar como a dupla Mongaguá e Guarujá tem menos crianças que estudam no bairro, apesar de 73,9% terem conseguido uma escola próxima à moradia – provavelmente, o parâmetro e percepção de “próximo” é diferente para os moradores do local. Apenas 44,3% das crianças vão para a escola à pé, e 26% demoram mais de 1 hora (no São Roque, esse percentual é de 2,9%), mostrando a insuficiência em termos de vagas nas escolas locais. Vale lembrar que é comum que pais matriculem crianças também próximo a seus lugares de trabalho, então os maiores deslocamentos para ir ao trabalho refletem parcialmente nisso. 22,9% dos moradores se deslocam mais de 2 horas para o trabalho (0% para o Iguape e 13,5% para o São Roque), o que reflete a necessidade do movimento pendular entre habitação e emprego. De fato, 68,6% da população que trabalha, desses conjuntos, demora mais de 1h para ir ao trabalho diariamente.

É importante fazer uma distinção entre os dois conjuntos de Cidade Tiradentes do ponto de vista do transporte, também. Enquanto o Mongaguá está mais próximo do terminal e entre duas vias de grande fluxo de ônibus, o Guarujá está ilhado em uma região por onde passa uma única linha de ônibus, circular. Isso foi observado em outras linhas de Cidade Tiradentes – linhas circulares coletoras, que passam pelos conjuntos habitacionais e vão para o terminal de ônibus, como podemos ver pelo grande aglomerado de linhas vermelhas na figura 39. O tempo de espera pelos ônibus é também mais crítico para essa região – apenas 43,5% dos ônibus levam menos de 15 minutos de tempo de espera no ponto de ônibus.

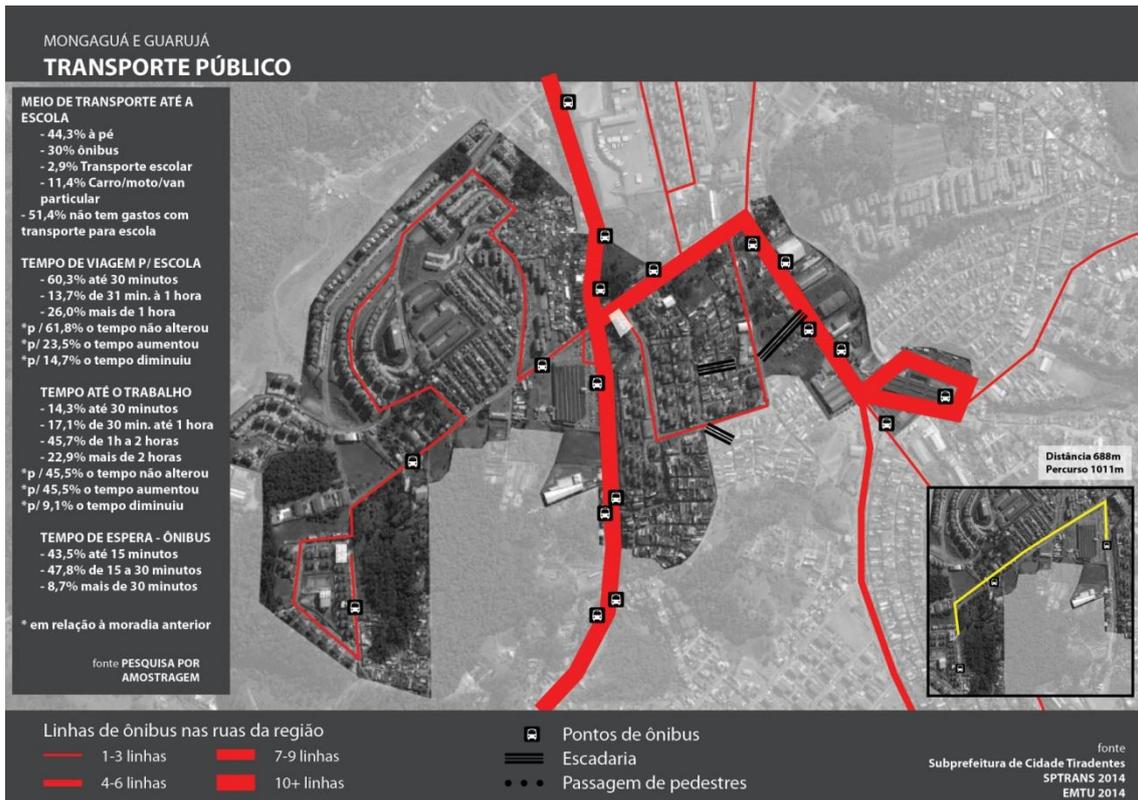


Figura 38: Transporte público local (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

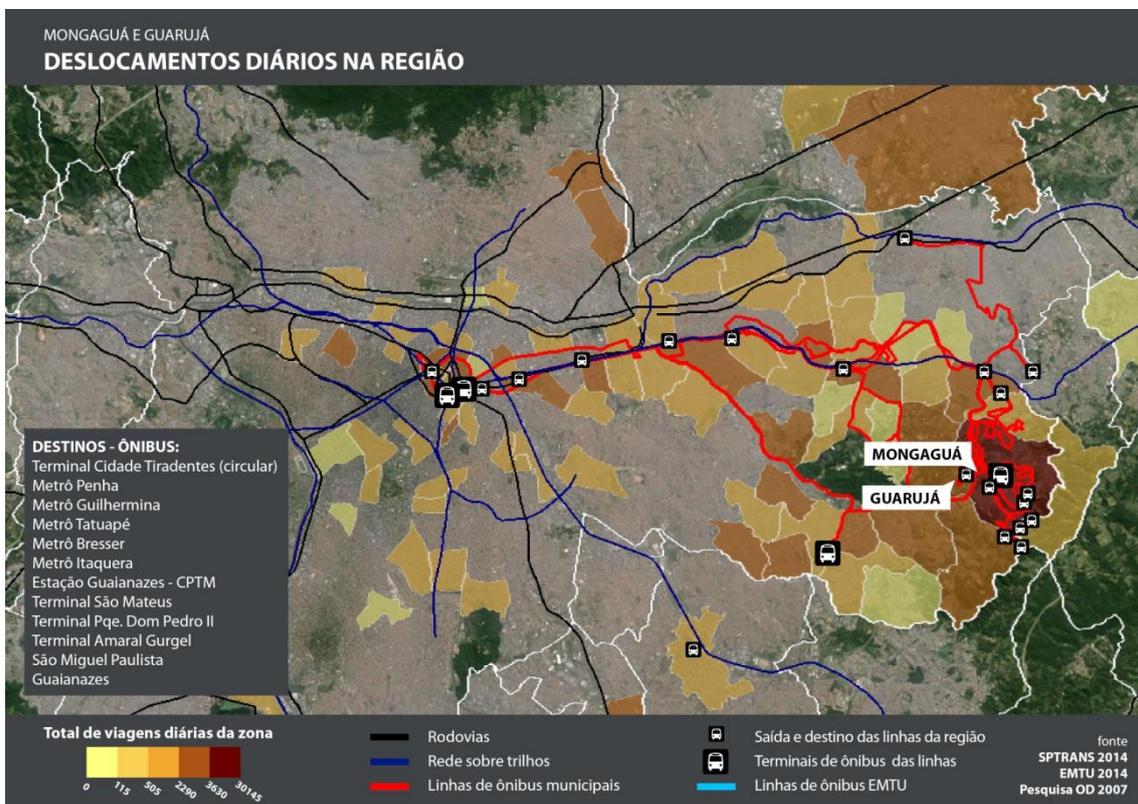


Figura 39: Deslocamentos diários da zona OD e linhas de ônibus (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

Em relação à análise regional, pode-se ver que os conjuntos de Cidade Tiradentes se localizam em uma zona que possui grande número de deslocamentos diários para seu entorno na zona leste, mas é também o único que apresenta valores maiores em deslocamentos para o centro e região sul, mostrando a carência de emprego na região e a situação de precariedade do transporte na medida em que esses grandes deslocamentos ocorrem cotidianamente.

Habitação social e autoconstrução.

Começamos a analisar o uso e ocupação do solo local com o objeto de estudo – a habitação. A primeira observação a ser feita é que esta ocupa a maior parte dos territórios analisados, tanto dentro do perímetro das COHABs e CDHU quanto fora deste. À exceção de alguns edifícios maiores (um pequeno condomínio próximo ao Iguape e conjuntos de 8 pavimentos em Cidade Tiradentes), observou-se basicamente duas tipologias – horizontal (casas em lotes, de um a três pavimentos) e vertical com até cinco andares, altura máxima para edificações sem elevadores, de acordo como Código de Obras¹⁷ municipal.

A ocupação horizontal inclui ocupações irregulares, como a pequena favela dentro do perímetro da COHAB na fig. 40, ou a ocupação em beira de rio à sul do Iguape. Esses assentamentos informais possuem tipologias mais variadas, muitas vezes em habitações multifamiliares, sem vias internas e sem delimitação de lotes, que ocupam terrenos que estavam vazios ou sem uso definido.

Uma observação importante de se fazer em campo foi como o mar de conjuntos verticais impacta a paisagem e não se relaciona com o cidade construída no entorno, em uma tipologia diferente e fechada em muros e grades. Os conjuntos horizontais da COHAB, no entanto, foram tão modificados pela população local, que não se diferem visualmente do resto da cidade a não ser pelo seu “encapsulamento” entre os outros conjuntos.

¹⁷ Lei nº 11.228 de 1992 artigo 9.5.

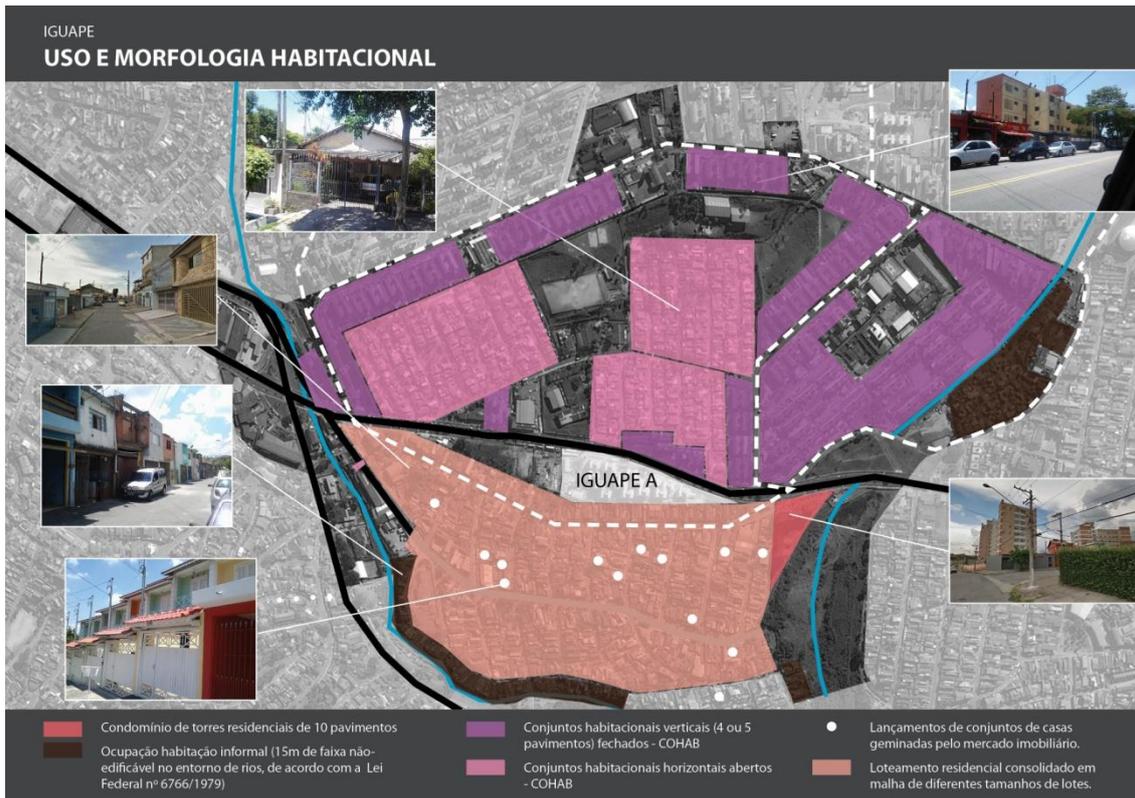


Figura 40: Uso e morfologia habitacional (conjunto Iguape A)

Na COHAB Teotônio Vilela, observa-se as mesmas invasões em terrenos vazios de propriedade da Companhia ou em áreas verdes, de acordo com comparação com a figura 17. No tecido urbano logo fora do conjunto, vemos uma grande presença de comércio em meio ao uso habitacional, como veremos mais adiante. Os conjuntos verticais da COHAB se concentram na parcela sudeste do perímetro estudado, impactam a paisagem e continuam o mesmo território árido que de sua implantação. Os conjuntos horizontais, por outro lado, foram modificados e expandidos pela população residente e não se acha mais uma casa com o projeto original, constituindo uma nova identidade para esses lugares.

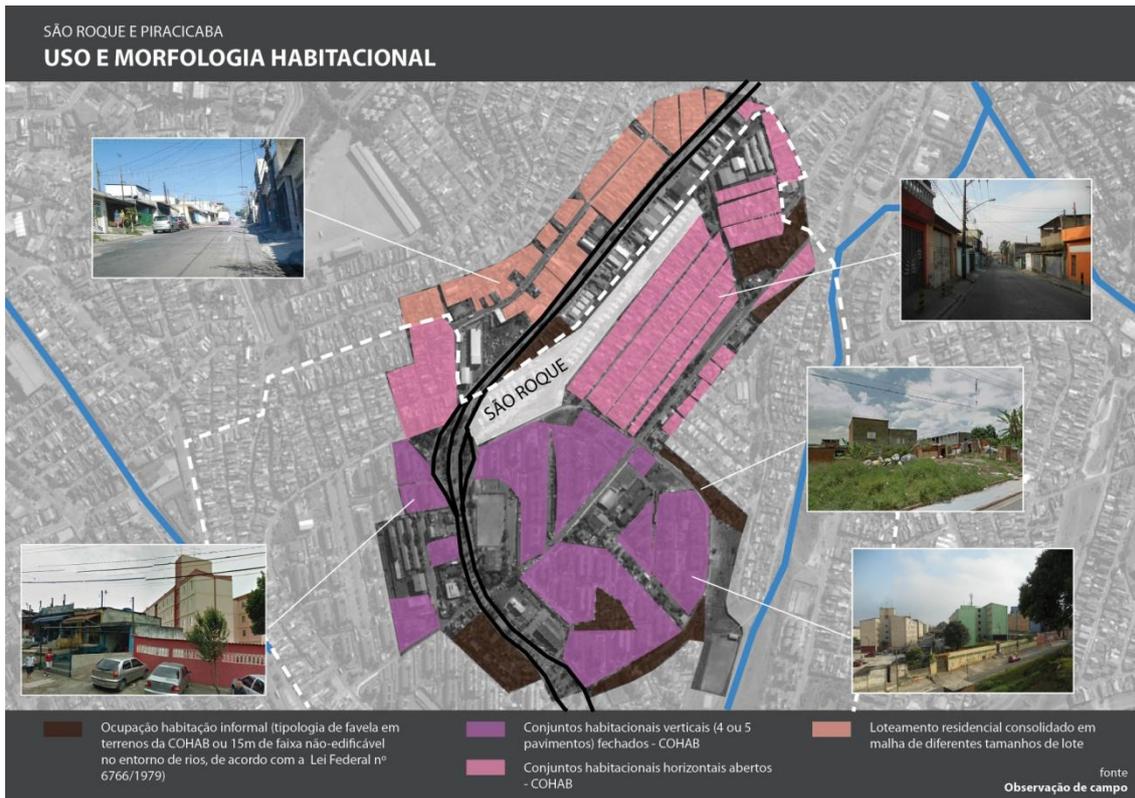


Figura 41: Uso e morfologia habitacional (conjuntos São Roque e Piracicaba)

Por fim, em Cidade Tiradentes, observamos um padrão um pouco diferente de ocupação. Os conjuntos habitacionais da COHAB mantêm a mesma lógica dos outros, porém o conjunto da CDHU mostra ainda na ocupação horizontal os projetos básicos – uma vez que esse empreendimento é mais recente, da década de 2000.¹⁸

Em meio a grandes vazios urbanos, a região possui também uma série de ocupações informais em áreas de várzea e dentro do perímetro da CDHU. É uma população construindo e expandindo a região, porém sem acesso formal a terra.

¹⁸ Não foi possível obter uma data exata, porém, analisando fotos de satélite no Google Earth, vemos esse conjunto em construção em 2004.



Figura 42: Uso e morfologia habitacional (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

É importante mostrar como esse modelo de ocupação predominante – blocos sem elevadores, murados, sem comércio – são diferentes da cidade do entorno ou mesmo dos conjuntos horizontais, que, uma vez modificados pela população residentes, não se diferenciam visualmente da “cidade”, enquanto esses conjuntos continuam estigmatizados.

Oferta de comércio e serviços

Vamos agora à observação dos usos de comércio e serviço desses perímetros – apresentadas de duas formas: um mapeamento desses, lote a lote, e um mapa-síntese das ruas, para apresentar principalmente o comércio e algumas fotos da tipologia nessas localidades.

Uma coisa que podemos destacar é as classificações usadas – considerou-se importante tipificar esses usos para qualificar suas diferenças. Enquanto comércios de grande porte e pouco fluxo, como galpões, não são utilizados pela população local e não trazem vivacidade para a cidade, comércios menores, de venda de itens cotidianos – roupas, comida, produtos de limpeza e papelaria – trazem bastante movimento e em geral são de uso da população local. Além disso, foram diferenciados os pontos de comércio na habitação dentro do conjunto da COHAB – geralmente um pequeno salão de beleza ou vendinha instalado na garagem – e trailers ou “barraquinhas”, às vezes informais, e de usos variados – de imobiliárias a venda de sorvete. Considerou-se importante separar também os serviços de automóveis e igrejas, dado o grande número e tipo de serviço desses.

Pode-se observar que a sul do Iguape existem uma série de funilarias e oficinas, o que parece ser uma tendência dessa região em específico, pois não foi observado nos outros conjuntos.

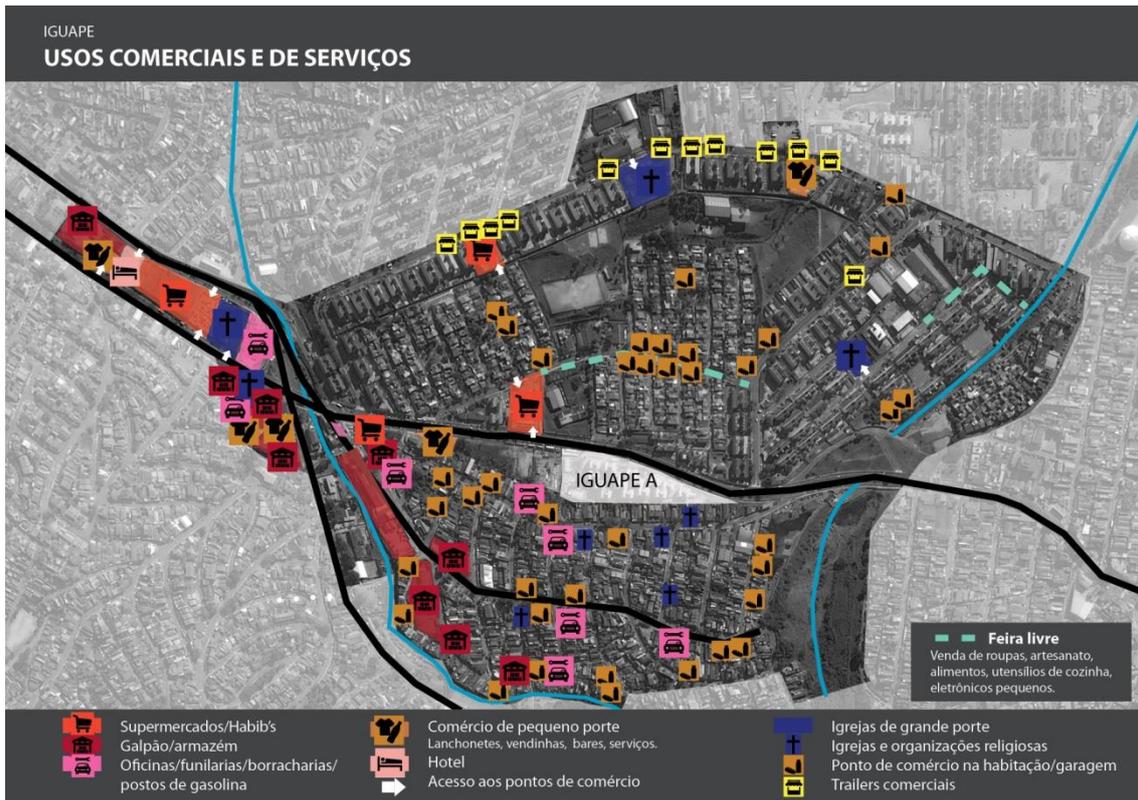


Figura 43: Uso comercial e de serviços – lotes (conjunto Iguape A)

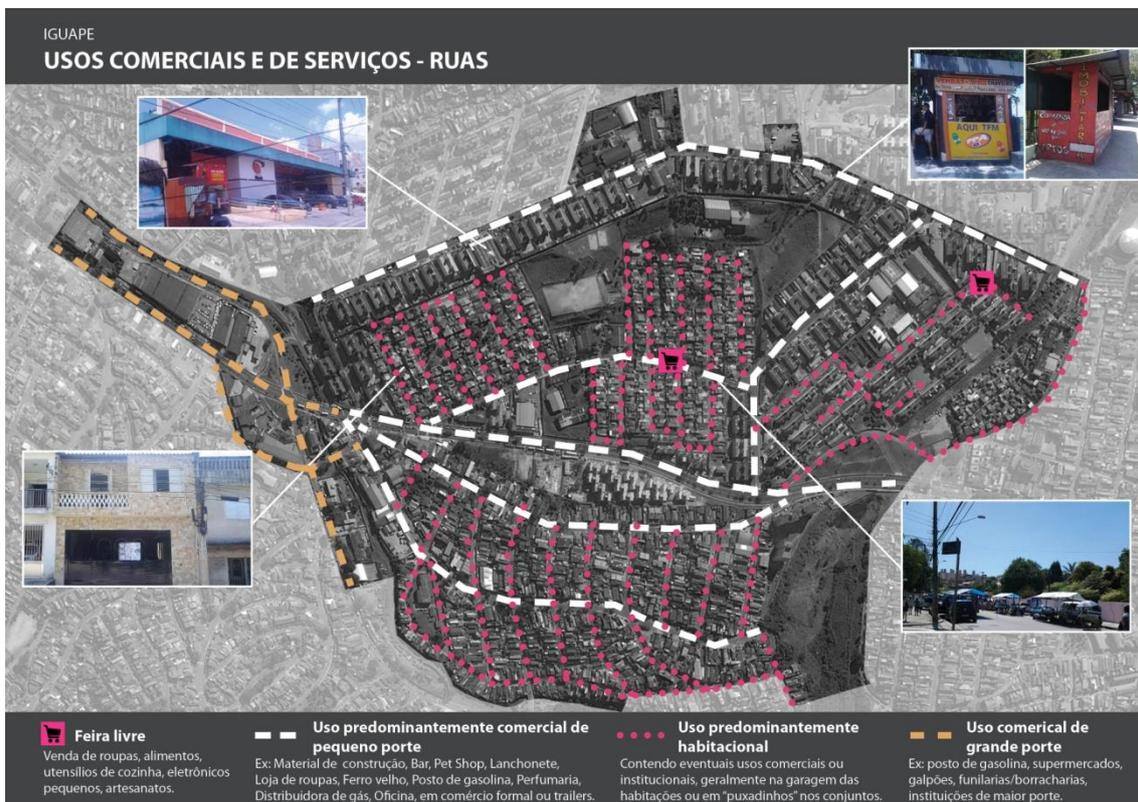


Figura 44: Uso comercial e de serviços – ruas (conjunto Iguape A)



Figura 45: Uso comercial e de serviços – lotes (conjuntos São Roque e Piracicaba)



Figura 46: Uso comercial e de serviços – ruas (conjuntos São Roque e Piracicaba)

Podemos observar uma grande quantidade desses trailers comerciais ou desses pontos de comércio na habitação dentro do perímetro das COHABs Itaquera e principalmente na Teotônio Vilela. Esses são uma estratégia da população trazer comércio para o local e gerar emprego próximo à residência ou na própria residência – sintoma da insuficiência do território monofuncional proposto nos projetos da COHAB. Isso se observa menos em Cidade Tiradentes, provavelmente em função do fato do conjunto da CDHU ser recente e da COHAB não possuir conjuntos horizontais.

O comércio de grande porte se concentra nas avenidas, logo fora do perímetro das COHABs, apesar de alguns espaços terem sido destinados a comércio (o mercado municipal no Teotônio Vilela e supermercado na COHAB do Iguape). Isso é particularmente evidente em Cidade Tiradentes, onde o comércio está praticamente todo concentrado nos eixos viários, com grande presença dos comércios de grande porte, como supermercados. Logo à frente do conjunto Guarujá encontra-se um loteamento, provavelmente clandestino por ser em terreno da CDHU, também de uso comercial. Vemos também um grande número de pequenos pontos de comércio nas ocupações informais, especialmente na pequena favela junto ao conjunto da CDHU.

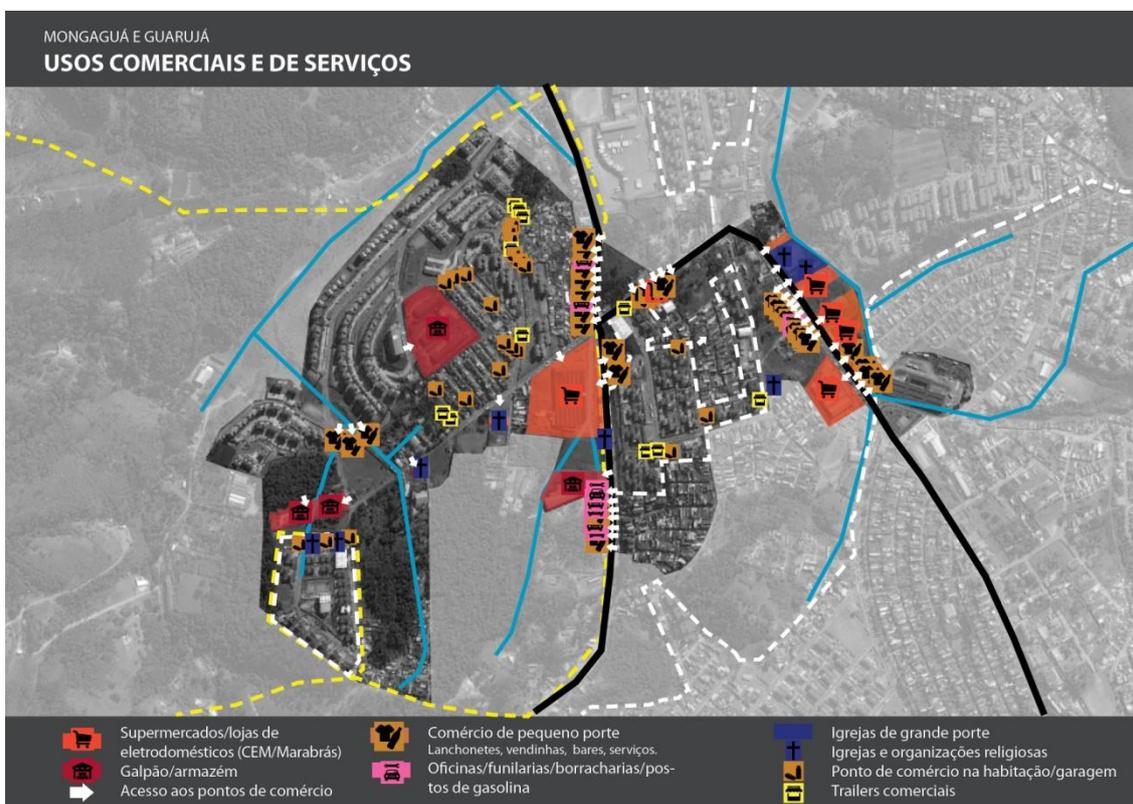


Figura 47: Uso comercial e de serviços – lotes (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

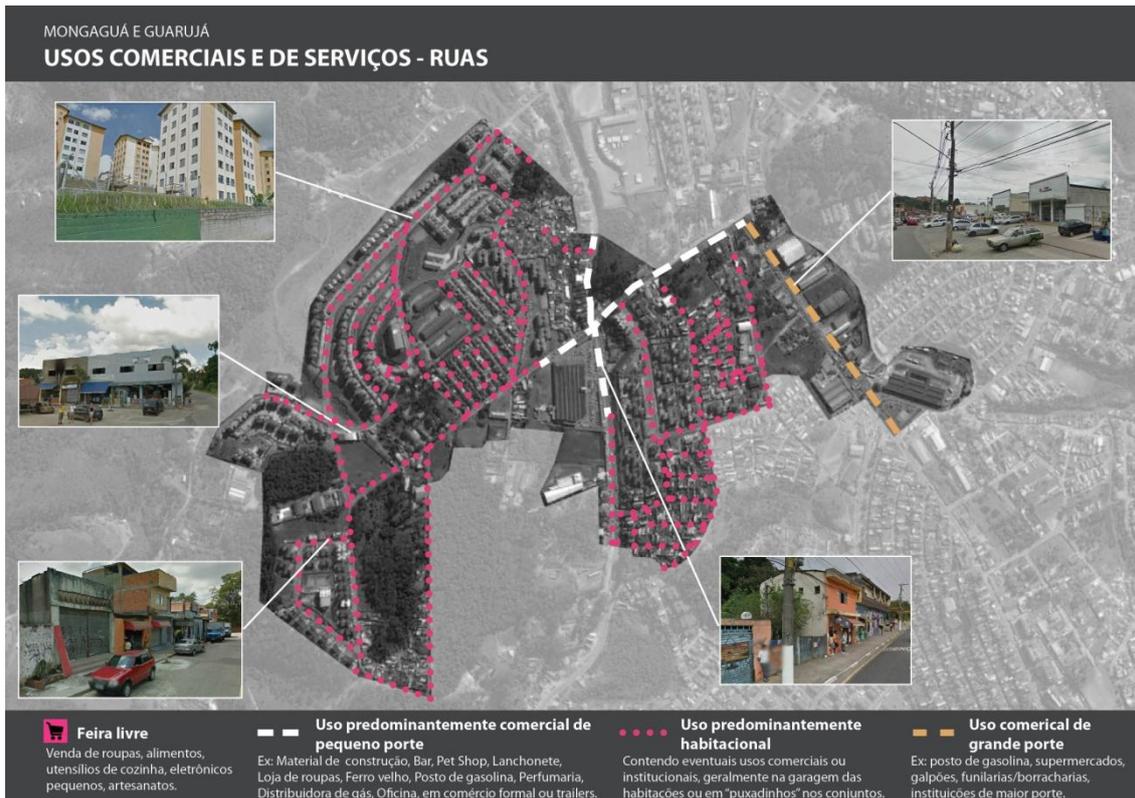


Figura 48: Uso comercial e de serviços – ruas (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

Equipamentos públicos

Como o projeto das COHABs dedica parte do território tanto aos equipamentos públicos quanto às áreas de lazer, o que pode ser na análise do projeto de parcelamento destas, as regiões tem de fato uma quantidade razoável de equipamentos públicos, especialmente de escolas de ensino fundamental e infantil. O entorno do conjunto Iguape possui grande número e variedade de equipamentos públicos, tanto dentro quanto fora do perímetro das COHABs, contando com um parque-escola, duas unidades de polícias, diversas escolas e Unidades Básicas de Saúde e até uma ETEC (Escola Técnica).

Podemos observar, no entanto, que alguns desses equipamentos, localizados à norte, são de difícil acesso, pois estão acima do talude mostrado na fig. 28. Para os moradores do conjunto acessarem o colégio logo à frente, da mesma forma, têm de fazer o contorno do quarteirão, uma vez que o desnível entre a avenida e a primeira paralela a norte faz com que não tenha nenhum acesso direto entre elas.

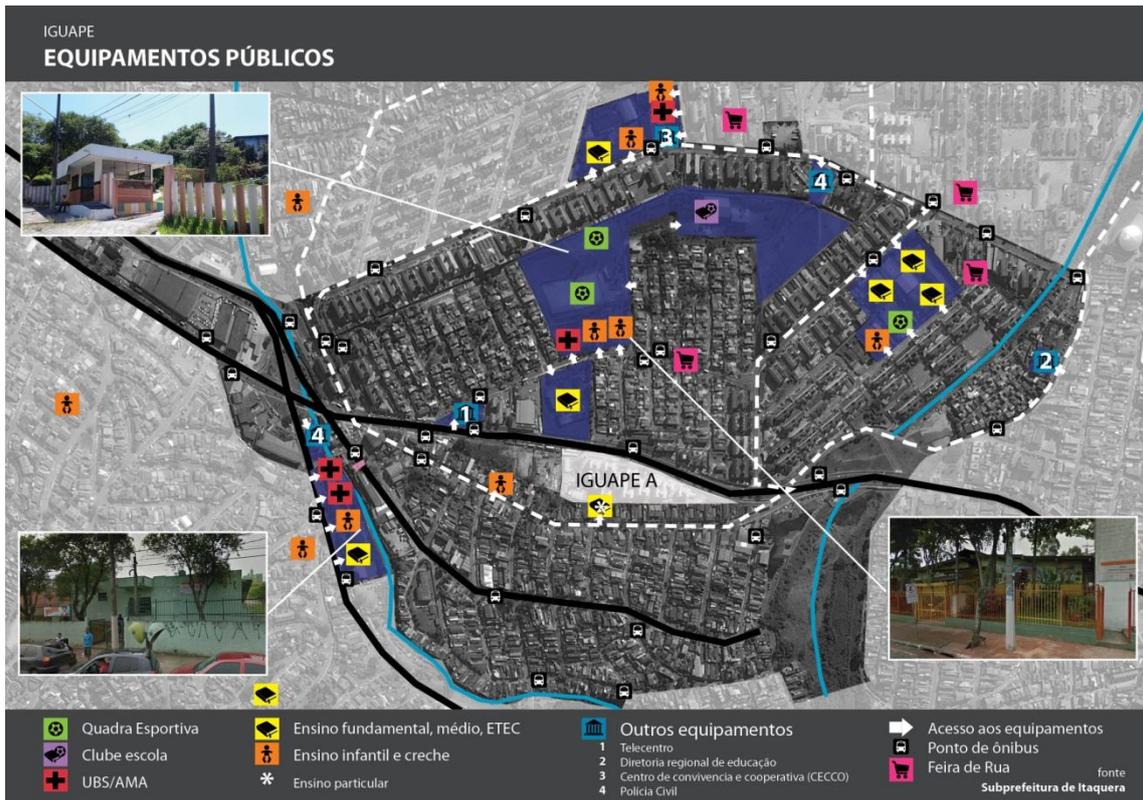


Figura 49: Equipamentos públicos (conjunto Iguape A)

As áreas de lazer na região referida são em geral qualificadas, possuindo calçadas, caminhos para pedestres e eventualmente algum equipamentos de lazer (especialmente parquinhos e bancos). No eixo da av. Líder, encontramos algumas áreas verdes residuais nos canteiros centrais, com alguns caminhos delimitados e esparsos bancos. Pode-se observar que, dentro do espaço da COHAB, as áreas de lazer se destacam nas pequenas praças em meio ao conjunto de casas, enquanto no território autoconstruída, a sul, essas áreas se encontram junto à calçadas mais largas, com bancos e árvores em uma disposição linear ao longo desta.



Figura 50: Áreas verdes e de lazer (conjunto Iguape A)

Assim como no Iguape, observamos em Teotônio Vilela uma série de equipamentos públicos dentro do perímetro da COHAB, especialmente de escolas infantis e de ensino fundamental. O conjunto possui também um mercado municipal, uma unidade de bombeiros, e um pequeno complexo esportivo que contém uma quadra e um prédio anexo administrativo. Abriga também duas feiras de rua (assim como o Iguape), porém carece de equipamentos de assistência social ou culturais.

As áreas verdes são claros remanescentes do tecido reticulado, ocupando “meios-quarteirões” ou área de várzea. Os equipamentos implantados nessas áreas se encontram em boas condições – provavelmente foram reformados recentemente. A Avenida Vilanova Artigas possui um canteiro central, parcialmente arborizado, com um parquinho e equipamentos de ginástica quando há um alargamento da avenida. Da visita de campo, apesar de ser durante o fim de semana, pode-se notar que a população utiliza de fato esses lugares.



Figura 51: Equipamentos públicos (conjuntos São Roque e Piracicaba)



Figura 52: Áreas verdes e de lazer (conjuntos São Roque e Piracicaba)

Enfim, observamos os conjuntos de Cidade Tiradentes. Apesar de ser uma região mais periférica e mal-servida de comércio e espaços de lazer, o número de equipamentos públicos se compara ao das outras COHABs. Alguns estão dentro do perímetro dos conjuntos da Companhia, mas encontramos também diversos dentro dos conjuntos da CDHU – que mantém a mesma lógica de parcelamento de conjuntos habitacionais, destinando terrenos “residuais” para esses equipamentos de área de lazer.

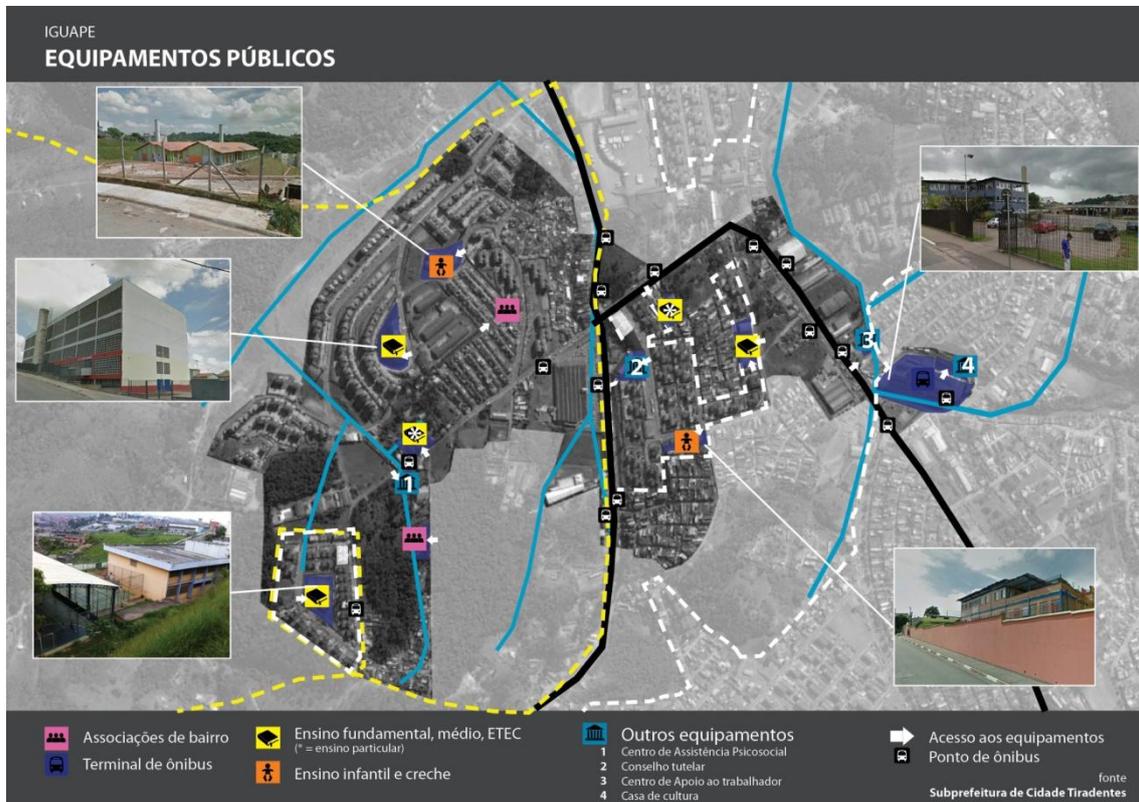


Figura 53: Equipamentos públicos (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

A região conta também com uma série de equipamentos de auxílio ao trabalhador ou de assistência social, equipamentos importantes para uma região de alta vulnerabilidade social (fig. 6). Possui um centro de cultura próximo ao Terminal de ônibus, que atende toda a região. Os espaços de lazer são poucos, porém equipados: duas quadras e um parquinho dentro do perímetro dos conjuntos habitacionais e um pequeno complexo com quadra, bancos e mesas, equipamentos de ginástica e parquinho junto ao terminal de ônibus. Além disso, identificou-se um campo de várzea, provavelmente informal.



Figura 54: Áreas verdes e de lazer (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

Projeto e implantação dos conjuntos do PMCMV

Abaixo segue o projeto condominial de cada conjunto, que possuem alguns equipamentos de lazer dentro deles – em geral, churrasqueira e playground. Em conversa com os moradores, verificou-se que muitas vezes os parquinhos estavam em más condições por depredação ou mal-uso por parte dos moradores.

Os conjuntos possuem bastante espaço livre no térreo entre os blocos, seguindo o recuo mínimo entre eles, mas que em geral não tem um uso definido, sendo apenas um gramado ou caminho de concreto, e o paisagismo se resume à disposição eventual de alguma outra vegetação. O espaço fragmentado reflete não só no território da cidade, mas também dos conjuntos estudados. São espaços pouco qualificados, que exigem grandes deslocamentos dentro do conjunto a pé para chegar às portarias. O ambiente árido criado por esses espaços residuais, além de tudo, não garante boa iluminação e ventilação das unidades habitacionais.

Mesmo nos empreendimentos maiores (300 UH: São Roque e Iguape A), que possuíam mais de uma entrada, em entrevista com os moradores verificou-se que a distância entre a entrada do condomínio e a entrada do bloco podia ser bem grande, gerando complicações para pessoas com dificuldade de mobilidade, com compras, com carrinho de bebê, ou quando estiver chovendo, por exemplo.

O PMCMV herda sem questionamento a péssima qualidade da produção do regime militar, do BNH, com o uso de projetos “carimbo” que não se relacionam com a topografia ou com a realidade do entorno. Seguem também a mesma lógica dos condomínio-clubes, colocando espaços de lazer dentro do conjunto, porém espaços desqualificados, no limbo entre público e privado, reflexo da cultura urbana já bastante fragilizada. (WHITTAKER, 2012).

Slomiansky analisa em sua tese os espaços coletivos públicos e privados, e evidencia como o uso de projeto-padrão por parte da Companhia para desenvolver projetos de habitação social gerou uma situação de precariedade e irregularidade no interior dos conjuntos – que muitas vezes acabam ocupados, como pode-se observar na COHAB Teotônio Vilela (fig. 41).

Cidade Tiradentes tem os conjuntos menores e também foi verificado em campo que possuem menos problemas de conflitos no condomínio.

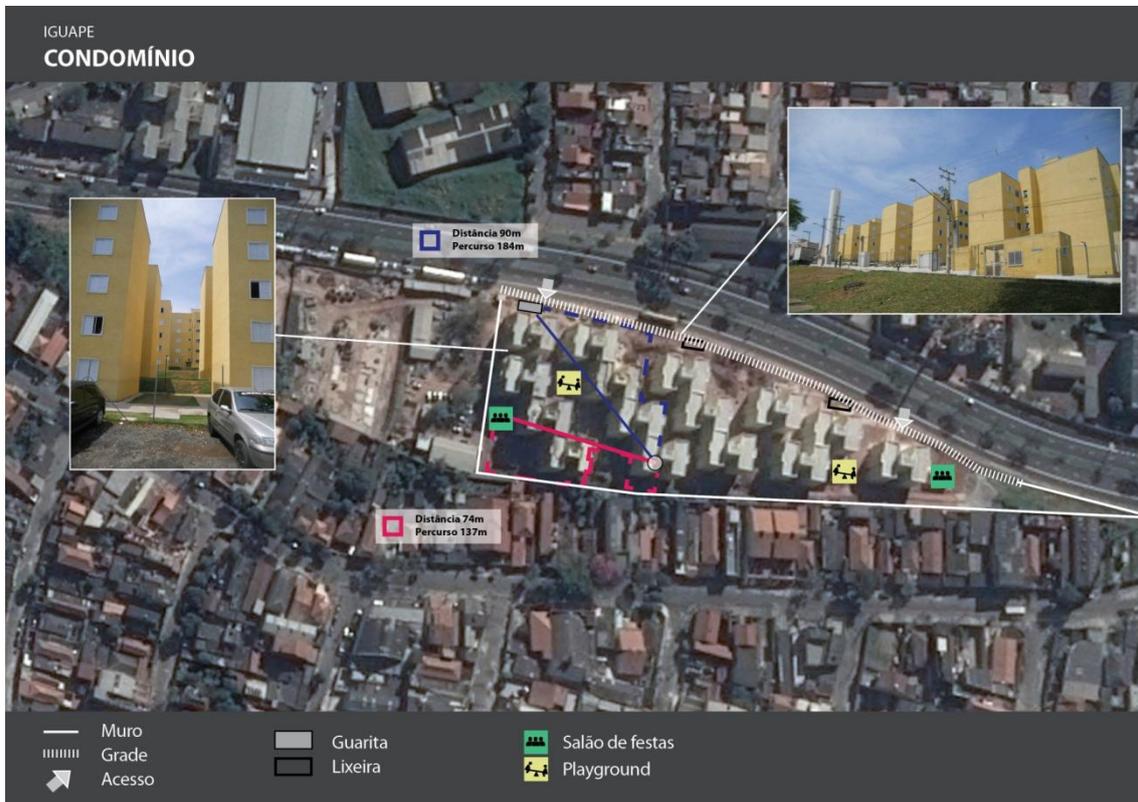


Figura 55: Condomínio (conjunto Iguape A)



Figura 56: Condomínio (conjuntos São Roque e Piracicaba)

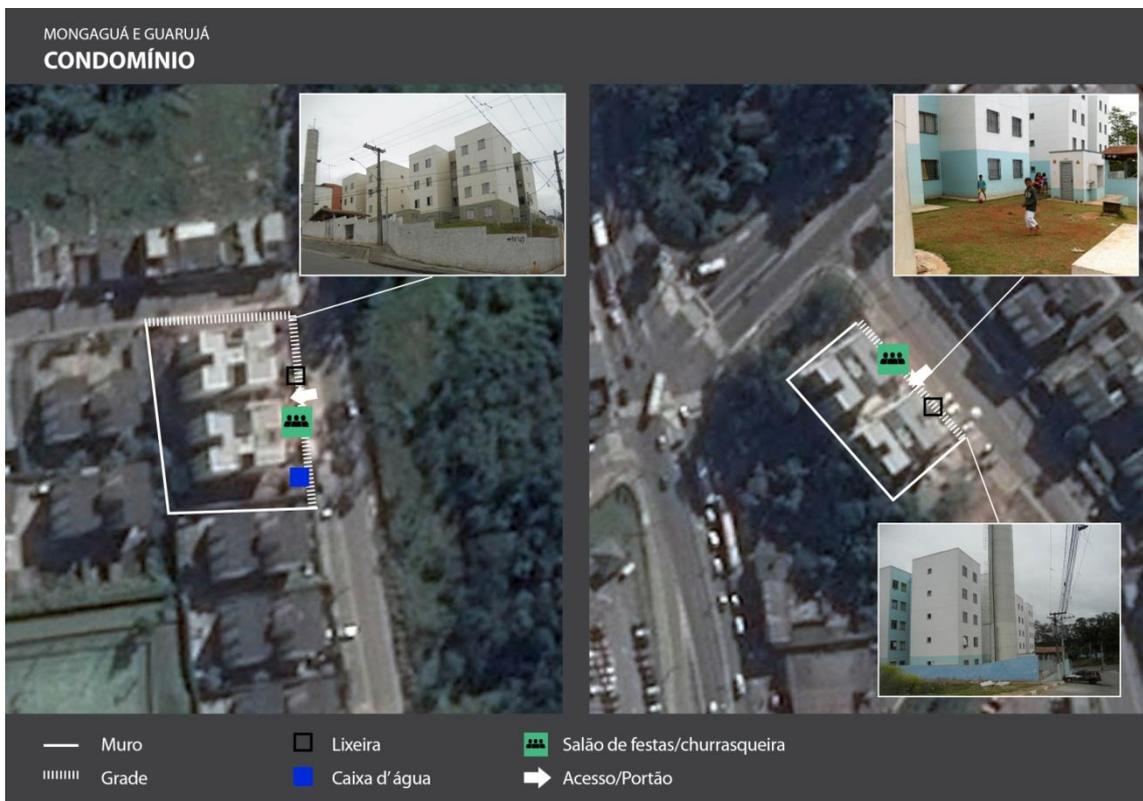


Figura 57: Condomínio (conjuntos Mongaguá e Guarujá)

e) Considerações finais

As COHABs historicamente foram implantadas em regiões bastante periféricas, porém hoje muito mais consolidadas e com grande presença de equipamentos públicos, serviços e emprego – mostrando que o perfil das regiões onde os conjuntos do PMCMV se inserem hoje é muito diferente e mais centrais do ponto de vista da lógica metropolitana. Construídos no início dos anos oitenta – entre 1977 e 1983 – os conjuntos Itaquera I e Teotônio Vilela se inseriram em uma malha pouco ocupada de loteamentos clandestinos, que teve sua ocupação intensificada pela implantação desses (NAKANO, 2002).

Bairros um dia periféricos se apresentam como “boas localizações” dentro dos conjuntos do programa, principalmente se considerarmos o observado em outras cidades do país (CARDOSO, 2013). Cidade Tiradentes, por outro lado, continua uma localização bastante periférica na lógica metropolitana, precária e semi-urbana - seus conjuntos foram construídos em meio ao mato na década de 90, gerando uma frente de expansão de loteamentos clandestinos e favelas. (NAKANO, 2002). Essa região ainda possui grandes vazios urbanos e grande deficiência de comércio, serviço, equipamentos urbanos e empregos para a população local. Além disso, está longe dos grandes eixos de transporte.

Slomiansky evidencia o papel da produção habitacional como geradores e articuladora do processo de urbanização, e como isso foi usado historicamente. O uso de projeto-padrão nesses conjuntos, que têm uma integração falha física e funcionalmente com o resto da cidade, gerou uma situação urbana precária e desarticulada da cidade. Essa “nova situação” de inserção urbana dos conjuntos de habitação social (na época, do BNH, e hoje, do PMCMV) não quebram com a lógica fundamental do território monofuncional e fragmentado. As tipologias são exatamente a mesma que as anteriores – blocos de apartamentos de 4 ou 5 andares, independente da tipologia do entorno. Os conjuntos de casas, totalmente modificados pela população que os recebeu da COHAB, hoje constituem cidade, enquanto os conjuntos semi-verticalizados, murados, mantém um padrão de ocupação árida, não-relacionada com a cidade. Além disso, não quebram com a lógica do lugar onde os pobres foram historicamente alocados na cidade.

Os novos conjuntos não ajudam a qualificar esses territórios onde se inserem, reiterando esse mesmo padrão em seu projeto. Perde-se qualidade urbana em detrimento da quantidade de unidades habitacionais a serem implantadas, segunda uma lógica de padronização da produção, herança do BNH, que não corresponde às realidades locais encontradas. O que poderia ser o encontro com a cidade é a barreira, tolhendo formas de implantação que resgatem a qualidade urbana desejada para a construção de “bairros” dignos desse nome.¹⁹

f) Referências bibliográficas

BONDUKI, Nabil Georges. Do Programa Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. São Paulo: Revista Teoria e debate #82, 2009. Disponível em: <http://www.fpabramo.org.br/uploads/TD82-Nacional.pdf>, último acesso em 15/07/2014.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

¹⁹ WHITTAKER, 2009, p. 77

CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.). O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CUNHA, José Marcos Pinto da (coord.). O fenômeno da mobilidade pendular na Macrometrópole do Estado de São Paulo: uma visão a partir das quatro Regiões Metropolitanas oficiais. NEPO - Unicamp, EMPLASA, 2013. Disponível em: <http://www.emplasa.sp.gov.br/emplasa/RELATORIO-PENDULARIDADE-UNICAMP-06-02-2013.pdf>, último acesso em 08/02/2014.

FERREIRA, João Sette Whittaker (coord.). Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. São Paulo: FUPAM, 2012.

FIX, Mariana; ARANTES, Pedro Fiori. Minha Casa, Minha Vida, o pacote habitacional de Lula. São Paulo, 2009. Disponível em http://www.correiocidadania.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=3580:pcthabitacional310709&catid=66:pacote-habitacional&Itemid=171, último acesso em 13/06/2014.

JACOBS, Jane. Morte e Vida das grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

Fundação SEADE, Índice Paulista de Vulnerabilidade Social. São Paulo, 2013. Disponível em: <http://www.iprsipvs.seade.gov.br/view/pdf/ipvs/metodologia.pdf>, último acesso em 13/02/2014.

IBGE. Censo demográfico 2010 – sinopse por setores. Brasília, 2011. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/?nivel=st>. Último acesso em 10/07/2014.

IBGE. Censo demográfico 2010 – painel de resultados do universo. Brasília, 2011. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/painel/?nivel=st>. Último acesso em 08/07/2014.

Ícones: <http://www.flaticon.com/>

MEYER, Regina Maria Prosperi, São Paulo MetrÓpole / Regina Maria Prosperi Meyer, Marta Dora Grostein, Ciro Biderman. São Paulo: EDUSP: Imprensa oficial, 2004.

NAKANO, A. Kazuo. Quatro COHABs da zona leste de São Paulo: território, poder e segregação. Tese de mestrado, São Paulo, USP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2002.

ROYER, Luciana de O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese de doutorado, São Paulo, USP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

SHIMBO, Lucia F. Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese de doutorado, São Carlos, USP, Escola de Engenharia de São Carlos, 2010.

SLOMIANSKY, Adriana Paula. Cidade Tiradentes: abordagem do poder público na construção da cidade; conjuntos habitacionais da COHAB-SP (1965-1999). Tese de doutorado, São Paulo, USP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2002.

SP estima que monotrilho na zona leste atenda 500 mil passageiros; veja o mapa da linha. Notícia disponível em: <http://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2010/09/28/sp-estima-que-monotrilho-na-zona-leste-atenda-500-mil-passageiros-veja-o-mapa-da-linha.htm>. Último acesso em 18/07/2014.

