

HABITAÇÃO E ESPAÇO SOCIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

Arlete M. Rodrigues
Manoel Seabra

Com o objetivo de fornecer uma visão da realidade habitacional na cidade de São Paulo, este artigo foi originalmente escrito para subsidiar uma excursão realizada no 4º Congresso Brasileiro de Geografia realizado em São Paulo e promovido pela A.G.B. É evidente, a habitação se apresenta como questão não para as classes mais abastadas, mas para as classes populares, sobretudo para aquelas frações possuídas de força-de-trabalho não qualificada e que, em países como o Brasil e na cidade de São Paulo, em particular, constituem um contingente bastante numeroso, o que vai refletir-se nas proporções que assume na cidade o problema habitacional.

De acordo com o secretário de Habitação do Município de São Paulo (Arnaldo Madeira) seriam necessárias de imediato 800 mil unidades habitacionais para atender de forma razoável moradores da cidade e abrigar uma população estimada em 4,5 milhões de habitantes. Esta previsão baseia-se na estimativa do número de pessoas que mora em cortiços, cerca de 600 mil famílias, o que representa 3 milhões de pessoas, e no número de favelados, cerca de um milhão e meio de pessoas (F.S.P., 6/5/84).

A questão da habitação está na cidade estritamente vinculada com a propriedade privada da terra e com a industrialização – urbanização espoliativa que tem ocorrido nas grandes metrópoles brasileiras. A tônica dominante é a exclusão de grande parcela da população dos benefícios urbanos e o processo de periferização das classes populares se configura cada vez mais com sua marca de segregação espacial.

Além do efeito geral de elevação do custo de acesso à moradia, que a existência da propriedade privada da terra determina ao transformar a mesma numa “verdadeira mercadoria” sob forma do lote urbano, a expressão territorial desse mecanismo, comumente – e de forma um tanto quanto imprecisa e indevida – chamado de especulação imobiliária, é essa “paisagem” caótica. Paisagem que não é apenas aparente e que aparece, até para a própria realização da cidade como condição geral da acumulação capitalista, como um problema que se aguça sobretudo quando o desenvolvimento do capitalismo (sob forma monopolista) exige a planificação urbana. Assim, produto da combinação da propriedade privada de terra e da conseqüente existência de um mercado imobiliário de terra, a cidade se desenvolve de modo “desordenado” na expectativa da própria acumulação.

No caso de São Paulo, isso se reflete também através da existência de grandes vazios urbanos. Dos 70.000 ha. de área urbanizada do município, cerca de 24.000 ha. estão desocupados, representando cerca de 40% da área da cidade – 25% deste total concentra-se no corpo central e nas áreas intermediárias que dispõe de todos os serviços urbanos e 70% conta ainda com algum equipamento urbano. A maior parte destes vazios situam-se na periferia, em especial nas zonas leste e sul da cidade. Na zona leste, 35% da área urbana está vazia. Na zona sul, 31%; na zona sudoeste, 12% (Jornal da Tarde – 2/5/83).

Mas as proporções do problema habitacional em São Paulo não são reveladas apenas pelos dados acima. A situação dramática de moradores de cortiços e dos favelados é necessário acrescentar a notória insatisfatoriedade da habitação da imensa massa de trabalhadores que habita nos chamados bairros periféricos (eufemisticamente denominados pela promoção imobiliária de “vilas” e “jardins”), em habitações auto-construídas, precariamente ou não servidos de água encanada ou de rede de esgotos, mal servidos por transportes coletivos tendo, em proporção muito significativa, que realizar longas viagens diárias de ida aos locais de trabalho e volta aos locais de moradia.

Acrescenta-se a tudo isso, a expressão que tem adquirido as invasões dos "sem-terra" e da forma improvisada de viver em baixo de pontes, viadutos e parques.

As duas últimas décadas (caracterizadas, em parte, por fortes períodos de crescimento econômico no país e, em particular, em São Paulo) não trouxeram nenhuma melhoria nas condições de habitação para a grande maioria da população da cidade.

Até pelo contrário, o modelo econômico altamente concentrador de renda, adotado no pós-64, tem-se caracterizado pelo arrocho salarial e pelo empobrecimento da população trabalhadora em seu conjunto. Ora, o salário mínimo real decresceu entre 1959 e 1984 em mais de 55% (D.I.E.E.S.E., 1985). A década de 80, com a crise econômica, que já se prolonga por vários anos e que implica não só na recessão econômica como no rebaixamento geral dos salários, no forte incremento do desemprego, na elevação do custo de vida, na diminuição do investimento público nos chamados bens de consumo coletivos, tem tornado a situação ainda mais difícil.

A ação do BNH, do lado do capital, criou as condições financeiras que viabilizaram sua concentração e a centralização no setor da construção civil. O que permitiu, durante boa parte da existência do Sistema Financeiro da Habitação, a viabilização da exploração estritamente capitalista do mercado solvável de habitação já existente e, diga-se, em expansão no período (habitação para as classes ditas médias, médias altas e as abastadas). Por outro lado, o grau de exploração que sofre o trabalho em geral na realidade brasileira mesmo urbana e sofreu, em particular, nos últimos anos, representa significativo bloqueio, entre outros, para a incorporação à demanda solvável de natureza capitalista da produção habitacional para as classes populares. É evidente que se pode dizer que o denominado "fracasso" do BNH no encaminhamento da solução do problema habitacional já estava, numa realidade de exploração exacerbada do trabalho pelo capital como a nossa, antecipadamente implícita em razão do caráter não social do sistema. Não apenas o volume de habitações destinadas a classes mais populares já produzidas, mas sobretudo a crise que hoje afeta o sistema, revelada pela proporção da inadimplência do mutuário e pelas sucessivas necessidades de readaptá-lo para tentar diminuir essa proporção, são indicativos da pequenez de ação do mesmo face às proporções das necessidades.

Isto não quer dizer que, pelas suas proporções, os Conjuntos Habitacionais construídos com recursos do Sistema Financeiro de Habitação não tenham e não venham a produzir impacto significativo na estrutura da Região Metropolitana e não sejam, em si, para usar expressão ainda cara aos geógrafos, componentes expressivos da paisagem urbana da cidade.

A situação crítica do problema habitacional, em particular, mas do custo de vida em geral, bem como a própria expectativa de que a mesma corre sério risco de agravar-se, vem provocando, todavia, ao lado de processos sociais mais gerais, a conscientização e a organização progressiva de amplas camadas da população o que faz com que a questão da terra urbana e da habitação ganhe mais visibilidade nas duas últimas décadas.

Mas o processo de crescimento econômico por que passou o país depois da 2ª Guerra, em particular depois dos anos 50, apoiado em novos ramos industriais (bens de capital, bens intermediários e, em particular, bens de consumo duráveis) e que incidiu espacialmente sobretudo sobre a própria região metropolitana de São Paulo (é bom não esquecer que São Paulo era então uma cidade de menos de 3 milhões de habitantes e a Grande São Paulo tem hoje cerca de 12 milhões) levou, inclusive através de uma política salarial intencional, ao crescimento e diversificação das chamadas camadas médias da população. Criando com isso um mercado de consumo para produtos de valor mais elevado, justamente aqueles que sustentaram a nova fase de industrialização e, dentro deles, sem dúvida, a habitação. Ampliou-se, pois, o mercado solvável para a produção capitalista da habitação que, como dissemos, pode ser organizado através da criação do Siste-

ma Financeiro da Habitação.

O produto territorial desse processo está presente nas grandes cidades brasileiras e, em particular, na Grande São Paulo (no litoral paulista sob forma de segunda residência, etc.), justamente naquela em que, ao lado do Rio de Janeiro, se apresentam numericamente mais expressivas essas categorias sociais. Seu efeito, ao lado evidentemente do crescimento das atividades de gestão e comerciais, da difusão do automóvel, etc., sobre a reestruturação do espaço interno das grandes cidades brasileiras, é bastante significativo.

Como dissemos, o objetivo desse texto é fornecer uma visão da realidade habitacional em São Paulo, interessando às formas assumidas pela habitação das diversas categorias sociais da cidade. Evidentemente que, na medida em que a habitação popular se apresenta como questão social, acabaremos dando ênfase àqueles processos pelos quais as classes trabalhadoras foram enfrentando o problema. Mas, não apenas por razões teóricas ou acadêmicas mas também por razões de natureza política, consideramos necessário, porque de alguma forma indicadora significativa da estrutura social vigente, tratar da habitação e dos bairros das classes abastadas em geral (se se preferir, com mais rigor das camadas mais altas da burguesia).

A seguir, apresentamos, ainda que sucintamente, as principais formas (no presente e na história da cidade de São Paulo) que foram assumindo a habitação e os bairros residenciais de diferentes categorias sociais significativas que compõem a estrutura social da cidade.

A HABITAÇÃO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO

As formas principais de “resolução” assumida para esse componente fundamental da estrutura de consumo das populações trabalhadoras (ao lado de alimentação e dos transportes), atualmente na cidade de São Paulo, são a habitação em cortiços, a habitação em favelas e a habitação em casas próprias ou alugadas nos chamados bairros “periféricos” construídos sob forma da chamada auto-construção.

O peso relativo dessas diversas formas, bem como a proporção das mesmas dentro de uma cidade que sofreu extraordinário crescimento e transformação da estrutura social tem-se alterado de forma significativa. Ademais, existiram no passado outras formas de “resolução” do problema habitacional cujos vestígios ainda se encontram presentes na cidade.

A Auto-Construção – Periferização

Na cidade de São Paulo, até 1920, 80% dos prédios eram ocupados por inquilinos e até a década de 50 o aluguel é a modalidade quantitativamente mais importante para a habitação da classe trabalhadora. A chamada “casa própria” só se transformará em habitação dominante dos trabalhadores na década de 60. Os trabalhadores têm hoje então quatro tipos de moradia a escolher: o cortiço, a casa própria ou alugada geralmente auto-construída e/ou a aquisição através de SFH, e o barraco da favela.

Em 1974, o número de moradores proprietários é dos mais altos, atingindo até 75%, justamente nos bairros onde a renda média é das mais baixas (São Paulo em distritos – 1974; Instituto Gallup de Opinião Pública), constituindo na maior parte das vezes os chamados novos bairros “operários”, onde predomina a auto-construção em casas precárias da periferia.

Estima-se que cerca de 63% das habitações produzidas na Grande São Paulo o são através do mecanismo da auto-construção que se constitui assim na fórmula “natural”, espontânea, que parte significativa da população encontrou para a solução do problema de moradia, vinculado ao processo dos “loteamentos periféricos”. Com a economia inflacionada e com o preço fixo dos terrenos, as

prestações mensais tinham uma participação relativamente menor, ano após ano, no orçamento familiar. Além disto, este orçamento também “crescia”, forçado pela inserção da mulher e dos filhos menores no mercado de trabalho, função óbvia do processo de perda do poder aquisitivo do salário. Isto permitiu à massa assalariada, na fuga aos aluguéis cada vez mais elevados (função também do déficit de moradias na cidade) partir para a aquisição de lotes na periferia. (Oliveira, Ariovaldo Umbelino, 1978).

As estimativas apresentadas por E. Maricato dizem que, fora dos municípios mais urbanizados da Grande São Paulo e onde a renda média da população é mais alta (São Paulo e ABC, em particular), mais de 50% das casas foram construídas pelos próprios moradores, sendo particularmente elevada esta proporção nos municípios mais intensamente ocupados nos últimos 25 anos: Guarulhos – 51,4%; Cajamar – 78,8%; Itapevi – 85,6% e Embú – 95,8%.

A auto-construção é antes de mais nada um processo de trabalho:

“A auto-construção, o mutirão, a auto-ajuda são termos utilizados para designar um processo de trabalho calcado na cooperação entre as pessoas na troca de favores, nos compromissos familiares, diferenciando-se portanto das relações capitalistas de compra e venda da força-de-trabalho. Nos centros urbanos (ela) ganha cada vez mais importância no que diz respeito à construção de moradias pela classe trabalhadora e também na construção de equipamentos comunitários” (Maricato, Ermínia, 1979:71).

Estamos nos referindo aqui à auto-construção de alvenaria (não à favela), realizada em lotes delimitados e adquiridos no mercado imobiliário pela população trabalhadora, seja em loteamentos oficiais, oficializados ou nos chamados loteamentos clandestinos, ou seja loteamentos irregulares perante o poder público e assim chamados não porque o poder público não saiba da existência da grande maioria deles, mas porque assim os denominados, se desobriga dos compromissos mínimos de urbanização para com a população que passa a povoá-los.

A própria dimensão da demanda solvente, condicionada pelos baixos rendimentos percebidos pelos trabalhadores, leva a que numerosos empreendedores não submetam seus loteamentos à aprovação (Bonduki, Nabil e Rolnik, Raquel, 1979:126).

Os loteamentos são feitos através do:

“Sistema de concessão, mecanismo que consiste na associação do proprietário da gleba com o loteador, cabendo a este de 40 a 50 por cento das carteiras relativas ao loteamento. O proprietário entra no negócio apenas com a gleba enquanto todos os demais encargos competem ao loteador... sistema esse que passou a predominar a partir de meados da década de 50, em função da proibição do empreendimento de loteamentos por parte de pessoas físicas e da elevação do preço das glebas na Grande São Paulo” (idem pág. 120-121).

No interior do loteamento existe uma “especulação programada”, servindo como forma de obtenção de um sobrelucro para o loteador. Mas na cidade como um todo esse processo é anárquico, pois o loteador de uma área provoca a valorização das glebas vizinhas não loteadas, pertencentes em geral a outros proprietários (Bonduki, 1979 (op.cit.:124).

O trabalho de produção da moradia é realizado basicamente nos fins de semana ou nas horas de folga, contando com a ajuda de amigos e parentes ou apenas com a força-de-trabalho familiar, ou conta com o auxílio de algum profissional para execução de parte da construção (pedreiro, encanador, eletricista). Trata-se, sem dúvida de um processo penoso:

“Na metrópole, em bairros cuja ocupação e construção se arrastam durante anos, as casas proletárias inacabadas, embriões de casas desejadas, frequentemente sem água corrente ou revestimento, contam, no seu congestionado e insalubre interior, com a geladeira, o televisor, o liquidificador, a vitrola. Produtos da tecnologia “moderna” de produção, acabamento esmerado, integram um ambiente na qual a improvisação (principalmente no que diz respeito à construção inacabada) é a nota predominante” (Maricato, E. – op.cit.: 77/78).

Processo penoso que, na ausência frequente do poder público e na precariedade não menos frequente desses loteamentos que sistematicamente burlam a regulamentação pública específica para sua constituição (não é preciso lembrar a impotência e, mais do que isso, a convivência histórica dos poderes públicos municipais com tal estado de coisas), se amplia mesmo para todo o espaço de residência da classe trabalhadora:

"A auto-construção não se limita à construção da casa. Em nossas pesquisas empíricas verificamos que ela abrange a construção de igrejas, escolas primárias, creches, sede de sociedades amigos de bairros, centros comunitários.

É frequente observar aos sábados e domingos, em bairros que não contam com calçamentos, moradores se organizarem para melhorar as ruas, caminhos de acesso, pontes, limpeza de córregos, etc." (Maricato, *ibidem*:79).

O produto – a habitação – desse processo é não só altamente discutível enquanto prática social criadora ligada ao artesanato popular, como enquanto condição habitacional que atenda requisitos mínimos de conforto e saneamento:

"A ingênua busca da criação arquitetônica popular resulta bastante frustrada dada a articulação rígida de todos os elementos que se compõem na determinação do produto, a casa popular: o lote, de dimensões pequenas, os materiais baratos, simples, de manipulação fácil e largamente conhecidos, a mão-de-obra não especializada e intermitente, a técnica redimentar, poucas ferramentas, nenhuma máquina, e a disponibilidade parcelada de tempo e dinheiro, o que determina a construção por etapas.

A casa começa a deteriorar-se antes de receber o material de acabamento... dado o longo tempo de uso que procede ao mesmo.

O congestionamento habitacional (número de habitantes por área construída ou por cômodos), a coabitação familiar (mais de uma família por domicílio ou família e mais parentes e/ou amigos), a insalubridade, a iluminação precária, ventilação precária, são elementos de uma lista bem extensa.

As doenças pulmonares que esse ambiente acarreta, ao lado das más condições de saneamento, são talvez as consequências mais dramáticas da situação habitacional. Diante da impossibilidade de extensão da rede de água e esgotos, ou de soluções de captação coletivas nos bairros de periferia, a repetição de uma fossa em cada terreno leva à contaminação do lençol freático e, portanto da água captada em cada poço, também individual. A água contaminada tem sido um dos grandes agentes da mortalidade infantil, bastante alta em nossas grandes cidades" (Maricato, E. 1979: 91-92).

A auto-construção liga-se ao circuito imobiliário urbano tanto no momento da aquisição das terras como na produção artesanal da habitação auto-construída, pela aquisição de materiais da indústria de materiais de construção. (Seabra, Odette, 1982).

O significado desse processo para a acumulação do capital é claro, pois esse tipo de "solução" do problema habitacional contribui para deprimir os salários reais recebidos pelos trabalhadores, já que, eliminando-se dos custos de sobrevivência da força-de-trabalho um item importante como a moradia, os salários limitam-se a cobrir os demais gastos essenciais como o transporte e a alimentação. (Oliveira, Francisco, 1972).

Em contrapartida, ao produzir sozinho sua casa, o trabalhador cria um valor de uso, apropriado totalmente por ele e que é, potencialmente uma mercadoria, pois pode ser comercializado a qualquer momento (Bonduki, Nabil, *op.cit.*:129).

Assim, o aumento do significado da solução da moradia dos trabalhadores, através da construção da casa própria pela via da auto-construção nos loteamentos da periferia da cidade, vincula-se ao padrão de crescimento das cidades no processo de desenvolvimento do capitalismo no Brasil. Este leva à constituição de um volumoso (e especulativo no dizer frequente dos autores e administradores que lidam com o assunto) mercado de terras, mercado firme em razão do desenvolvimento econômico da cidade, que redefine constantemente o preço dos terrenos, o que contribui para criar uma pressão crescente através da elevação dos

aluguéis, das taxas e impostos públicos, etc. sobre as populações de baixos salários tendendo a expulsá-las numa espécie de reprodução ampliada da periferização, já que a cidade veio aumentando significativamente seu efetivo demográfico e de populações de rendimentos baixos em particular. Mas que também, na medida em que não foi e ainda não é de forma significativa um mercado monopolizado, produz a proliferação de loteamentos distantes das áreas mais valorizadas da cidade que não deixam de servir de válvula de escape para uma grande massa trabalhadora que aí consegue a duras penas adquirir um lote e construir com seu próprio trabalho sua "casa própria". Reflete, é claro, também a lenta e gradual transformação do sistema de transportes que se inicia a partir dos anos 30 e intensifica-se na década de 50, substituindo-se os bondes e estruturando-se uma malha viária a ser percorrida pelos ônibus.

Como lembra E. Maricato, a formação da periferia urbana antecede o advento da nova fase de industrialização no país (pós Segunda Guerra Mundial). Mas com esta industrialização seu crescimento e reprodução se farão em escalas e velocidades nunca antes constatados.

De fato, os diversos autores que escreveram sobre o assunto na obra "A Cidade de São Paulo-Estudos de Geografia Urbana" bem como o professor Pierre Monbeig em sua obra "La croissance de la Ville de São Paulo" e Juergen Langenbuch em sua tese sobre a Estruturação da Grande São Paulo fizeram com frequência referências sugestivas a propósito desse processo, bem como da formação dos bairros populares na cidade.

Frequente é, aliás, a referência a "bairros operários". Ainda que se pudesse discutir o rigor conceitual dessa referência, não deixa de ser sugestiva na medida em que é reveladora do peso do operariado propriamente dito na estrutura social da cidade desde os primórdios do século atual.

Odilon Nogueira de Matos, apoiado em Caio Prado Júnior, p.ex. assim se refere relativamente ao surgimento dos primeiros bairros operários no final do século passado e início do atual:

"Enquanto se conservou enclausurado na colina histórica, São Paulo não conhecia as diferenças funcionais de um ponto a outro da cidade, a não ser as chácaras periféricas... Sobretudo a partir da década de 1880-90, porém, iniciou-se a diversificação de funções e o aparecimento, ao lado do velho centro, de bairros operários e de bairros residenciais finos" (Matos, Odilon Nogueira, 1958, Pág.89).

Sendo que:

"Os primeiros bairros operários localizaram-se nas terras baixas vizinhas ao Tamanduateí, ao pé da colina central, instalando-se próximo às estações ferroviárias e ao longo das vias férreas... Foi assim que, pouco a pouco, se desenvolveram os bairros do Brás, da Luz e do Bom Retiro" (Idem, pág. 90).

Bairros que, 50 anos depois, eram assim caracterizados por Pasquale Petrone na mesma obra:

"Dentro do perímetro urbano, em zonas como o Brás, a Moóca e o Belenzinho, observa-se um ininterrupto suceder de pequenas habitações, quase sempre térreas e sem nenhum jardim à frente, geralmente geminadas (duas a duas, quatro a quatro), todas mais ou menos iguais, de estilo pobre ou indefinível. Estendem-se, assim, em sua monotonia e em sua humildade, em filas intermináveis, que chegam a ocupar quarteirões inteiros. No meio delas, porém, surge de quando em vez a pesada e característica fachada de uma fábrica ou, então, pequenas oficinas ou fabriquetas. Estas são muito numerosas, aparecendo instaladas numa casa igual às demais, em antigas garagens, em barracões ou simples telheiros, no fundo de quintais. Já as fábricas maiores se destacam, quando não por suas chaminés, pelo menos pela grande extensão de suas fachadas e seu amplo portão de entrada" (Petrone, Pasquale, 1958:105).

A esse tipo de paisagem, Petrone denominou de "verdadeiros bairros mistos, industriais e residências a um só tempo".

O mesmo autor escrevendo, pois, no começo da década de 50 já realçava, para uma cidade que então beirava os três milhões de habitantes, “a enorme extensão dos loteamentos na periferia de São Paulo”, cujas terras se fossem efetivamente ocupadas dariam guarida a mais de 30 milhões de pessoas. Ainda que não fizesse referências explícitas ao modo como eram então produzidas as habitações, indicava algumas características ainda hoje marcantes da promoção imobiliária e as razões pelas quais a população trabalhadora ia em direção à periferia:

“Uns (loteamentos) são oferecidos a baixo preço, através de prestações módicas quando não acompanhados por uma certa quantidade de tijolos. Naturalmente, o paulistano de escassos recursos, atormentado pelo pagamento dos aluguéis e pelo desconforto da pequena casa ou do “cortiço” situados na cidade, não tem dúvida em adquirir o seu lote no justificado anseio de possuir sua casa própria, embora grandes distâncias venham a separá-lo do local em que trabalha” (idem pág. 156).

Renato da Silveira Mendes, na mesma obra, ao escrever especificamente sobre aos então chamados bairros do além-Tietê como “magníficos exemplos de bairros dormitórios” já se referia, ainda que assim não denominasse o processo, à auto-construção, além de revelar também as práticas imobiliárias assim como o produto paisagístico:

“A venda de terrenos em lotes pequenos, a preços reduzidos e a longo prazo, constituiu o primeiro fator de atração para a numerosa população proletária ali concentrada. Por outro lado, muitas empresas loteadoras, a fim de apressar a ocupação das novas “vilas”, ofereciam e oferecem, gratuitamente, uma certa quantidade de tijolos e de telhas. Com tais facilidades e aproveitando-se de uma certa benevolência ou displicência dos poderes municipais no que tange aos requisitos das construções, as casinhas padronizadas ou sem estilo definido surgiram como cogumelos, construídas pelos próprios moradores com a ajuda de parentes e amigos, durante as horas de lazer e, sobretudo, aos sábados, domingos, feriados e dias santificados.

A paisagem de muitos desses bairros novos reflete essa quase improvisação em que se processou seu povoamento. Sentimo-la na desobediência às mais elementares posturas municipais, no deplorável estado em que se encontram inúmeras ruas, na carência de meios de transporte, na inexistência de água canalizada e de uma rede de esgotos, na falta de iluminação pública ou domiciliar, de escolas, etc. Os serviços públicos não puderam acompanhar, no mesmo ritmo, essa extraordinária expansão urbana, ali como alhures. Daí os sofrimentos das dezenas de milhares de paulistanos alojados em tais áreas da cidade, que muito têm de pioneiras”. (Mendes, Renato da Silveira, 1958:222).

É interessante notar que o mesmo autor, escrevendo sobre os “bairros orientais” da cidade, ou seja o Brás, Belém, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Carrão, dá dados de formação mais recente, ou seja particularmente os dois últimos e, em parte da área do ante-penúltimo, dá-nos uma descrição mais agradável das habitações populares quando comparadas com as do Brás e da Moóca:

“Nos bairros de formação recente, as casas residenciais são também bastante modestas, raramente com dois pavimentos. Nos da área periférica, as habitações, embora simples, surgem muitas vezes isoladas umas das outras, possuindo pequeno jardim e quintal. Apesar de não disporem de melhoramentos existentes nos trechos mais antigos (como calçamento, água encanada e rede de esgotos), as “vilas” periféricas oferecem um aspecto mais agradável e, sob certo aspecto, melhores condições de vida, por serem mais arejadas e possuírem esporadicamente um ou outro estabelecimento fabril” (idem pág. 245).

Interessante no sentido de que, em uma época em que boa parte dos trabalhadores morava de aluguel, e em que, o desenvolvimento do processo de auto-construção para o acesso à casa própria ainda não havia tido desenvolvimento muito significativo, sugere que: ou a população trabalhadora não tinha em geral condições salariais para aceder à terra e casa própria e aqueles que tinham produziam habitações melhores do que aqueles que poderiam alugar nos velhos bairros, sob forma de auto-construção ou não; ou, que os valores dos aluguéis então vigentes (ou a ausência de outras formas atrativas de investimentos para

pequenos investidores), combinado com outros processos (inflação) faziam da terra mas também da construção de moradias para alugar uma atividade rentável para determinadas categorias sociais (comerciante, profissionais liberais, etc).

Mas as análises e descrições mais detalhadas a propósito da constituição da área suburbana, isto é, desses bairros ocupados pela população trabalhadora e que se caracteriza já há pelo menos quase três décadas pela produção da casa própria sob forma de auto-construção, encontram-se em Juergen R. Langenbuch, na sua tese "A Estruturação da Grande São Paulo" escrita na segunda metade da década de 60.

Diz o autor que, no "âmbito propriamente urbano" (para ele o território "compreendendo a extensão territorial balizada externamente de modo esquemático pelos antigos bairros isolados"), no período 1915-1940, "o espaço colocado à disposição da expansão urbana de natureza residencial continua superando de muito as necessidades da cidade, permanecendo a especulação imobiliária que já caracterizava o período anterior" (pág.132), e esclarece o que entende por "especulação imobiliária":

"Um elevado número de lotes urbanos... é desviado de sua finalidade teórica, qual seja a de assegurar a expansão urbana. Os terrenos se vêem artificialmente valorizados. A falta de lotes disponíveis, desviados que são para a especulação, e o seu alto custo obrigam grande parte dos novos moradores a se estabelecerem em áreas mais afastadas". (pág. 134).

Em outra passagem, à pág. 137, acentua a pressão que a cidade (em crescimento) faz sobre sua periferia e que é "grandemente ampliada pela especulação imobiliária, graças à qual havia sempre um gigantesco mercado comprador, formado por pessoas que adquiriam terrenos somente pela assegurada valorização que lhes permitia auferir grandes lucros na revenda".

E conclui que:

"...a especulação imobiliária desenfreada é um dos principais fatores a provocar o desenvolvimento da expansão suburbana de natureza residencial que na fase anterior apenas se esboçara" (pág. 134/135), além da grande ampliação do parque industrial ao longo das ferrovias que "convidava os operários a se estabelecerem em torno das estações ferroviárias sitas fora da cidade, onde poderiam adquirir terrenos, ou alugar casas, a preço mais razoáveis - enquanto se beneficiavam de um meio de transporte rápido e de preço acessível entre local de residência e local de trabalho". (pág. 135).

Mostra ainda como o processo de suburbanização abrangia então sobretudo "pessoas de categoria sócio-econômica modesta" e que esses moradores suburbanos em potencial encontravam já em 1930, em torno de São Paulo, um cinturão vasto, se bem que descontínuo, de loteamentos que, por todos os quadrantes, se estendia para além dos mais afastados "bairros isolados". A maioria de tais loteamentos surgira a partir de 1922.

Após a Segunda Guerra, os denominados pelo autor "subúrbios loteamentos" (apoiados na circulação rodoviária) surgem em número que supera em muito os desenvolvidos até então. Sobre a prática das empresas imobiliárias loteadoras, vale a pena anotá-la nas palavras do citado autor:

"Muitos do "subúrbios-loteamentos" despontam em áreas sitas fora dos principais eixos de circulação rodoviária, junto a estradas secundárias, ainda não servidas por ônibus. Os primeiros moradores, quase sempre pessoas humildes, fazem papel de pioneiros. Por muito tempo deslocam-se a pé à estrada transitada por ônibus. Estes apenas são estendidos ao lugar depois de já contar com povoamento razoável, assegurando rentabilidade à linha. Este foi o caso da quase totalidade dos "subúrbios-loteamento" surgidos entre 1930 e 1940" (pág. 201)

Como a partir da década de 40 já eram numerosas as estradas dos arredores da cidade percorridas por ônibus, muitos loteamentos instalados junto a elas

situavam-se melhor, mas implicavam também em custo mais elevado dos terrenos.

Ainda que a expansão da cidade e particularmente da periferia comandada pela circulação de ônibus não tenha atingido, como lembra Juergen R. Langenbuch, distâncias tão grandes quanto aquela comandada pela ferrovia, ela levou a uma "verdadeira pulverização da área edificada", em razão "do caráter mais ubíquo das estradas e da dispersão de suas vantagens ao longo de seu trajeto".

Os dados gerais já por nós anteriormente apresentados, de certo modo confirmados pela pouca ênfase explícita (pelo menos no trabalho dos geógrafos), a propósito do peso da auto-construção no processo de produção da habitação das classes populares, sugere que a partir da década de 50 mudança significativa ocorreu. Até então, já que as próprias favelas eram percentualmente pouco expressivas, os trabalhadores ou habitavam cortiços e casas de cômodo nos velhos bairros da cidade ou habitavam casas alugadas nesses e em novos bairros. Essas, aparentemente e proporcionalmente, representavam, como dissemos, um tipo de investimento (que se combinava com a aquisição de terrenos) relativamente atrativo para categorias sociais médias (comerciantes, profissionais liberais, etc.) que construíam casas isoladas ou geminadas para a venda ou para aluguel. E que eram até essa época construídas com a supervisão direta do investidor através da utilização do empreiteiro de obras que se responsabilizava pela contratação de mão-de-obra, da matéria-prima, etc. (Seabra, Odette C.L. - 1982). O que teria, a partir de então, tornado esse tipo de investimento não atrativo (se não para a classe média) para a produção de casas voltadas para população de rendas mais baixas sob forma de aluguel? A lei do inquilinato tal qual esteve vigente durante os governos populistas? As alterações significativas na estrutura do emprego (e do desemprego) a partir de então que, se criou amplas camadas médias criou também, um formidável contingente de força-de-trabalho não qualificada empregada na própria indústria (em particular na própria construção civil) mas também no comércio e nos serviços?

A construção da "casa própria", através dos mecanismos da chamada auto-construção, não é, pois, uma "solução" muito antiga, ainda que hoje sua expressão seja de tal ordem que levou Ariovaldo Umbelino de Oliveira a considerá-la a solução "natural".

Enquanto esses trabalhos feitos em meados do século indicam a importância dos mecanismos de auto-construção e mutirão na produção da casa própria nos bairros populares da periferia, o trabalho de Juergen, como vimos, destaca no período 1915-1940 a proliferação dos loteamentos periféricos a partir dos anos 20 mas destaca também que estão os mesmos em boa parte vazios, a não ser aqueles servidos em particular pela ferrovia. Mas lembra também que, na década de 30, começa a expansão das linhas de ônibus servindo os bairros periféricos e subúrbios vizinhos e que, por isso, ao mesmo tempo reflete uma certa tendência à dispersão da cidade bem como passa a favorecer essa dispersão. Temos, pois, de um lado, a oferta de terrenos mais baratos em loteamentos periféricos que passam a proliferar e, de outro lado, a possibilidade de utilização da ferrovia e, sobretudo, o início - década de 30 - e a expansão - década de 40 - das linhas de ônibus, isso em uma cidade cujo crescimento demográfico continua a ser muito grande, aumentando assim a demanda continuamente. Por fim, os mecanismos de definição de tributos diferenciais do solo urbano em uma cidade de rápido desenvolvimento econômico vão favorecer a segregação espacial das atividades e, em particular, a segregação social na cidade, expulsando (ou instalando diretamente) as classes populares em bairros periféricos.

Acrescente-se ainda, mais duas determinações que, ao longo do período de pós-guerra, permitiram a forte periferização da habitação popular.

A chamada "Lei do Inquilinato" implantada no final da década de 40 (Nova Lei do Inquilinato - Lei 1.300 de 28/12/50), que esteve em vigor até 1964, declarava inalteráveis os aluguéis já contratados e liberava a convenção de valo-

res lucrativos em novos contratos, prorrogados, porém compulsoriamente, findo o prazo ajustado. (Farah, Marta – 1983) e que teve como consequência, entre outras, a de desestimular a construção de habitações de aluguel, inclusive as voltadas para as camadas de baixa remuneração, que estimulou também a “especulação imobiliária”:

“Através da venda de “lotes”, cada vez mais distantes do centro e em terrenos sem benfeitorias, os mercadores de terra reforçam uma espiral inesgotável de periferização, marca registrada do crescimento da cidade de São Paulo.

Quanto mais a cidade se expande, quanto mais os serviços atingem bairros distantes, mais longe o trabalhador é obrigado a ir para poder construir sua moradia e, mais distante fica dos serviços urbanos e do local de trabalho” (Kowarick, Lucio e Ant, Clara, 1982:63).

A própria industrialização crescente da produção de material de construção que foi barateando relativamente no tempo em decorrência das economias de escala permitidas pelo crescimento do mercado, em decorrência do aparecimento de novos produtos (tipo tijolo de cimento, etc.) contribui também para viabilizar a auto-construção como solução “natural” do acesso a habitação de grande parte das classes trabalhadoras.

Por seu turno, dado o salário insuficiente, o trabalhador busca eliminar gastos monetários de sua cesta de consumo. Por outro lado, o aumento da produtividade, com a urbanização e industrialização aceleradas, na produção dos bens de salários, inviabiliza (porque inclusive atrai a mulher e filhos para o mercado de trabalho) a produção doméstica de alguns valores de uso. Ao mesmo tempo a própria industrialização brasileira levou à incorporação paulatina (juntamente com a própria saída de casa das mulheres, etc.) de bens de consumo duráveis à cesta de consumo. Resultado: o aumento dos gastos monetários. Deste modo, “como a produtividade do trabalho na auto-construção da casa não é significativamente menor do que aquela apresentada pela indústria da construção civil residencial, a produção da habitação como valor de uso é vantajosa para o trabalhador” que, assim “procura eliminar o gasto mensal com habitação” (Bonduki, op.cit.; 128).

A dispersão física dos trabalhadores contribuiu, ainda que secundariamente, para a desarticulação das lutas sociais, dentro de um quadro mais amplo de restrições violentas à atividade sindical e política. Dispersão, dizem, aliás transitória “pois o novo padrão da acumulação dá origem ao crescimento de setores industriais que em pouco tempo irão concentrar, seja nas fábricas ou agrupamentos de fábricas, seja nos bairros periféricos, enormes contingentes operários (SIC)” (Kowarick, L. e Ant, Clara – op.cit.:62).

* * *

Na cidade de São Paulo, durante o século XX, outras formas mais empresariais de produção da habitação popular existiram. Antes de mais nada – não tanto pelo contingente demográfico que chegou a abrigar – aquelas formas imediatamente ligadas aos próprios empresários industriais: as chamadas, aqui com o devido rigor, “Vilas operárias”.

As vilas operárias foram conjunto de casas construídas pelas próprias indústrias para serem alugadas a baixos preços ou mesmo oferecidas “gratuitamente” a seus operários.

O arquiteto Nabil G. Bonduki não aceita a justificativa comumente apresentada pelos estudiosos do assunto e que relacionam o empreendimento com a escassez de mão-de-obra para o trabalho livre nas indústrias, servindo a construção das casas como forma de atrair os operários. Argumenta que um estudo realizado em 1919 pelo Departamento Estadual do Trabalho interessando a 227 empresas registrou que apenas 37 mantinham ou forneciam casas a seus operários e

que apenas onze delas localizavam-se na cidade de São Paulo, apesar de 56,6% das indústrias pesquisadas serem paulistanas; “revelando que o fenômeno apontado era muito mais freqüente no interior do que na capital”. Além do mais, entre as indústrias que mantinham casas para seus operários, o “número de unidades existentes é, na maioria absoluta dos casos, irrisório frente ao número de trabalhadores”. Mesmo para atrair operários qualificados, se a prática fosse eficiente, naturalmente ela teria sido mais difundida entre os industriais, sobretudo nesta fase de desenvolvimento industrial extremamente concorrencial e conclui que:

“Parece-nos mais lógico pensar que, pelo menos em boa parte, essas vilas operárias existiam em função de uma necessidade operacional de empresas que mantinham seus locais de trabalho afastados, ou incomunicáveis por meio de transportes coletivos a preços acessíveis, de centros urbanos onde existisse um mercado de trabalho e núcleos de habitação popular (casas de aluguel e cortiços). Bonduki, Nabil (1982:96).

A propósito da Vila Maria Zélia, assim se expressa o autor:

“Esta famosa e pitoresca “Villa” nos parece ter sido simplesmente um caso isolado, que mais correspondia a uma postura pessoal de seu realizador, Jorge Street, do que a uma necessidade econômica de suas indústrias” (idem pág.98).

Construída na década de 20, com 168 unidades, foi posteriormente adquirida pelo IAPI e vendida aos seus associados. (Farah, Marta, op.cit.).

Mais importante que as vilas operárias, diz Nabil, foram os conjuntos de casas unifamiliares construídos por empresas imobiliárias, por sociedades mutualistas, por construtores e investidores de diferentes portes para serem alugados para os setores mais bem remunerados da classe trabalhadora – os operários qualificados – e setores da baixa classe média – pequenos comerciantes, funcionários públicos, etc.

A legislação paulistana, através de isenções apoiou esse tipo de construção. Várias sociedades foram formadas a partir do conceito de mutualidade, tais como: Cia. Economizadora Paulista, Previdência, Caixa Mútua de Pensões Vitálicas, Cooperativa Construtora Predial, Mútua Brasil e União Mútua. (Capello, Rinse A., e Garcia, Marília F. – 1981)

Uma das mais conhecidas é a Vila Economizadora, tombada pelo CONDEPHAAT, situada no bairro da Luz, construída pela Companhia Economizadora Paulista, sendo composta de 147 casas de vários tipos e tamanhos alugadas por um preço que correspondia a um juro de 15% sobre o capital investido na construção da vila. Destaque-se que esta Vila continua a ser propriedade de um único indivíduo e que as casas são alugadas.

O aluguel constituía-se em forma de investimento excelente e até segura, e articulava-se bem com a economia cafeeira:

“Suficientemente dinâmica para promover o aparecimento de uma série de pequenos e médios investidores, sejam ligados à intermediação do café, sejam vinculados aos diversos setores da economia paulista que se desenvolveram em função do capital cafeeiro, assim como o surgimento ainda (incipiente) de uma classe média com uma certa capacidade de poupança. Esta série de investidores vêem na construção de casas ou cômodos de aluguel uma excelente forma de rentabilizar seus pequenos capitais, dado o não desenvolvimento de um mercado de capitais e a pouca dinâmica e instabilidade do setor industrial. Também em função dessa instabilidade, o empresário industrial se tornava um investidor em potencial na construção de moradias em série, pois a limitação do mercado consumidor impedia uma contínua aplicação de seus excedentes na própria indústria”. (Bonduki, Nabil, op.cit. – 1982:102).

Foram numerosos e expressivos os empreendimentos dessa natureza e que nos anos 50 (e hoje mesmo) deixaram marca significativa na fisionomia dos já então velhos bairros “operários” como já pudemos lembrar com a colaboração de P. Petrone e Renato da Silveira Mendes.

Essas soluções empresariais tiveram no período do final do século XIX e início do Séc. XX, um significado menor para a habitação popular, quando comparado com os cortiços, uma das mais significativas "soluções" do problema habitacional para estas categorias.

O Cortiço

Muito embora o cortiço seja, uma das modalidades mais antigas de habitação da classe popular em São Paulo, está muito longe de desaparecer, pelo contrário, tem aumentado em proporções significativas nos últimos anos, em decorrência do empobrecimento cada vez mais acentuado da classe trabalhadora.

Segundo os dados disponíveis, em 1975 a população moradora em cortiços, na Capital, era de 9,3% da população total, representando 125.000 famílias e 554.000 pessoas. Em 1977 o total da população encortiçada já atingia 250.000 famílias e 1.250.000 pessoas e atualmente atingem 600.000 famílias, representando 3 milhões de pessoas. O que significa dizer, que se os números forem verdadeiros, 35% da população total da cidade mora em cortiços. (Fontes: 1975-PMSP, 1977 - Estimativa COHAB-SP, 1984 - PMSP in F. S.Paulo, 6/5/84).

De acordo com a PMSP:

"O cortiço define-se fundamentalmente como "unidade habitacional coletiva", ou seja, refere-se ao conjunto de edificações existentes no mesmo lote urbano, podendo assumir três formas: casarões, porões e meias águas. Estas formas ocorrem em combinação ou isoladamente.

Outra característica dessas edificações é a "subdivisão em cômodos" alugados (ou sub-locados) embora nem sempre com contrato formal de locação. O inquilino do cômodo é considerado o morador típico de cortiço. A exploração do imóvel pode ser feita diretamente pelo proprietário ou por seu locatário que o sub-loca.

O cortiço define-se ainda pela "cohabitação involuntária", entendida como o uso de uma mesma habitação por mais de uma família. Além disso, caracteriza-se também pelo "congestionamento", isto é, superlotação de pessoas no mesmo ambiente. Outro traço definidor de cortiço é o uso em comum de cozinhas e/ou das instalações sanitárias, geralmente precárias". (São Paulo - P.M.S.P. - SEBES s/d).

A mesma fonte, considera "casas coletivas" ou "habitação coletiva" quando há várias famílias no mesmo imóvel, em unidades independentes, com cozinha e banheiros privativos e sem as características de subnormalidade apontadas para o cortiço (PMSP - op.cit.). No entanto as pesquisas realizadas na periferia (Santos, Regina C. Bega: 1983 e Viana, Myrna: 1982) demonstram que não é possível esta separação rígida entre cortiços e casas coletivas, principalmente no que tange a própria característica da unidade habitacional e da ocupação do lote. Por outro lado, as estatísticas dizem respeito não apenas aos cortiços - da forma como são definidos pela PMSP - mas também as "casas coletivas".

Há uma estreita correlação entre as maiores densidades de cortiços e "casas coletivas" e índices elevados de ocupação do solo, não se limitando às áreas imediatamente contíguas às áreas centrais da cidade. Apresentam um processo de periferização, expandindo-se principalmente em direção a bairros mais afastados do centro mas de ocupação relativamente antiga, como Penha, Vila Maria, Lapa, etc. (PMSP - op.cit.) (Ver figura 1).

Os cortiços, propriamente ditos, estão mais concentrados em um anel em torno do centro (mais de 10 por km²) ainda que deslocados para leste da cidade. No Brás, Santa Cecília, Bela Vista, onde estão as maiores densidades de cortiços, a idade média dos imóveis demonstra que as construções ocupadas por cortiços datam da década de 30 e 40. No Bom Retiro, Pari, Brás as construções em sua maioria datam da década de 50. Na Lapa e Vila Prudente a idade média das construções ocupadas por cortiços indicam construções do final da década de 50

e início de 60. Na Vila Maria, as construções datam em média do início da década e 60, com forte concentração de cortiços: 60 por km². Excetuando-se Vila Maria, considera-se que os cortiços ocupam as áreas ditas deterioradas do centro antigo da cidade (Fonte: PMSP—op.cit.). Todavia na Vila Prudente, 68% dos habitantes moram em cortiços; na Vila Maria e Vila Guilherme 67% e na Penha 60% (F.S.Paulo—6/5/84).

Os cortiços estão instalados em imóveis que em princípio não foram construídos para tal uso:

“Mais de 80% das antigas residências térreas e dos velhos casarões da área central da cidade de São Paulo foram transformados em cortiços. Há pois, um processo de modificação do uso do imóvel que, em princípio, não foi construído para abrigar esta parcela da população. No entanto, o processo de expansão da cidade, o aparecimento de “zonas deterioradas” leva, juntamente, é claro, com a insuficiência crescente de habitações populares, a esta transformação do uso” (Kowarick, Lúcio e Ant, Clara — op.cit.).

Estes cortiços ocupam áreas onde em geral o preço do terreno é elevado, contrastando com as características do edifício:

“O valor venal do cortiço não é necessariamente baixo. Fica sujeito aos jogos do mercado imobiliário e, no instante em que uma região qualquer de maior interesse começa a se expandir, provocando elevação dos padrões urbanos das áreas que atinge, o cortiço, “construção barata sobre o terreno caro”, é o primeiro a desaparecer. Em São Paulo, os cortiços situados em áreas mais valorizadas são aqueles do entorno do centro e aqueles em direção ao sudoeste da cidade” (PMSP—op.cit.).

O processo de deterioração do centro está vinculado ao crescimento da cidade e à gradativa incorporação de novas áreas ao centro e à criação de novos centros.

A expansão do centro acarreta a desorganização dos bairros do entorno e a substituição da antiga função — residencial para comercial — p.ex.: alterando o preço do terreno, dando-lhe uma valorização extraordinária. Os terrenos acabam tendo valorização maior do que o edifício, por isso estes ou são derrubados ou então são utilizados como cortiço, aguardando o momento propício para sua incorporação às novas funções do centro urbano (V. Bolaffi, Gabriel, 1979).

Ocorre que na produção “liberal” do espaço a própria existência de amplas zonas deterioradas pode apresentar-se como um constrangimento para a renovação urbana, dado o caráter disperso dessa forma de produção, envolvendo uma multiplicidade de agentes e uma renovação progressiva no tempo. Acrescente-se que na estruturação da realidade metropolitana novas posições atrativas inclusive para a localização de atividades centrais acabam se definindo (em São Paulo é o caso por ex. da Av. Paulista, dos bairros Jardins, das Marginais).

Essas novas posições podem inclusive ser fortemente implementadas no processo de produção monopolista do espaço, que busca justamente escapar da “armadilha” a que leva a produção liberal em decorrência da elevação do preço do solo que provoca.

Esses processos tendem a condenar esses bairros a uma deterioração que só é superada pela intervenção “renovadora do Estado”.

“As casas coletivas” aparecem muito mais disseminadas pela cidade — praticamente toda a zona urbana do município é atingida por densidades superiores a 60 por km² —, particularmente em direção à zona leste da cidade. Concentram-se nos bairros periféricos, fazendo parte do conjunto dos bairros onde predomina a auto-construção. Estas unidades são, em geral, também construídas no processo de auto-construção e constituem uma forma dos pequenos proprietários de lotes auferirem uma “renda” após a construção das unidades. Via de regra, o proprietário também mora no lote, na unidade da “frente” e/ou na de maiores dimensões, não necessariamente de melhor qualidade construtiva ou concluída. Nada indica que a localização das “casas coletivas” seja resultante de um processo de

deterioração do centro urbano, mas sim do próprio processo de expansão da periferia, com a incorporação de novas terras sem equipamentos urbanos. As características dessas unidades são semelhantes aquelas apontadas para as casas precárias de periferia.

A densidade de ocupação das unidades, seja nas "casas coletivas" ou nos cortiços é extremamente elevada. O cômodo, que é a unidade típica do cortiço, tem área média de 10m², onde coabitam em média 3,6 pessoas, quando a média considerada aceitável é de 1,5 pessoas por cômodo. Além deste aspecto, o cômodo pode ter mais de uma função: dormitório, cozinha, refeitório, etc. (Fonte PMSP-op.cit.).

O congestionamento das unidades sanitárias também é muito elevado. Num cortiço da Moóca, há 6 chuveiros para 54 cômodos, 8 tanques, nos quais cerca de 130 pessoas lavam a roupa, a louça e escovam os dentes. (F.S.P. 2/7/84).

Como dissemos, o cortiço foi o primeiro e durante muito tempo o principal tipo de habitação da massa de trabalhadores das indústrias, que começaram a acorrer em grande número à cidade a partir do final do século passado.

O preço da terra, dos aluguéis e do transporte, em particular, o do bonde elétrico, articulado com os níveis salariais impunham um padrão muito adensado à cidade, levando a uma super utilização das edificações que por ventura se prestassem a adaptações como moradia coletiva, tipo cortiço. Dizem Lúcio Kowarick e Clara Ant:

"...o padrão de exploração imperante nos primórdios da industrialização supunha a proximidade do operariado do seu local de emprego. Pois, além das jornadas de trabalho (muito longas), onde era frequente a presença de mulheres e crianças, os gastos com o transporte em bondes, se as distâncias fossem mais longas, seriam extremamente elevados e, portanto, incompatíveis com a compressão salarial imperante na época." (Kowarick, L. e Ant, Clara: op.cit. pág.60)

Nabil esclarece com mais detalhes particularmente o efeito do custo de transportes por bondes:

"Os bondes elétricos, sendo um transporte coletivo que necessita de uma rede de trilhos e da linha elétrica para funcionar, só podem operar eficientemente com uma alta frequência de uso de suas linhas. Ou, para ser mais preciso, a sua alta composição orgânica de capital, determinada pelo alto custo de instalação das redes em relação aos custos de manutenção e operação, exige uma intensa utilização das redes, impedindo uma proliferação de linhas com baixo potencial de uso, a não ser quando a própria empresa tivesse um interesse especial na extensão, visando a valorização de determinada área ou quando a extensão das linhas fosse paga pelo loteador, como foi o caso da Cia. City no loteamento dos Jardins." (Bonduki, Nabil, 1982:104)

Por isso, completa, não só as linhas tinham que funcionar com uma frequência relativamente alta como havia uma rígida proporcionalidade entre o preço da passagem e a distância, o que se constituía "em forte impeditivo à formação de uma periferia urbana rarefeita, pois o trabalhador, impossibilitado de pagar uma quantia elevada no transporte, é obrigado a estabelecer sua moradia em locais não muito distantes do seu trabalho" (Idem:105).

Como decorrência:

"Os trabalhadores, devido aos preços proibitivos dos longos percursos e à inexistência de transportes em áreas despovoadas ou de baixa densidade, não podem ter acesso a propriedade da sua habitação, pois, onde o preço da terra é baixo, ele não pode habitar. Em função disto, a solução possível é habitar em moradias alugadas, o mesmo fenômeno explicando a alta concentração de pessoas por prédios, a tão difundida frequência dos cortiços e seus altos-aluguéis relativamente às condições de habitação" (Ibidem:106).

Esta vinculação da localização dos cortiços com a proximidade do trabalho permanece nos dias atuais, já que a pesquisa da PMSP constatou que:

“A proximidade do local de trabalho parece ser um motivo importante para a ligação da população encortçada ao bairro onde reside. 53,6% das famílias que apontam como local preferido para mudança uma casa no mesmo bairro tem seus chefes de família trabalhando neste bairro, geralmente em empregos estáveis.

...são muito significativas as percentagens dos que vão a pé (40%) para o trabalho e aqueles que gastam menos de 30 minutos para chegar ao local de trabalho (67%).

...muitos chefes de família que não trabalham no mesmo, trabalham em bairros bem próximo de onde está situada a moradia.” (PMSP, op.cit.).

É bem verdade, que a periferização das “casas coletivas” e cortiços pode refletir características ou razões diferentes para esta “escolha” do local de moradia: o que é possível pagar de aluguel; as modificações do sistema de transporte e do padrão de crescimento-periferização da cidade.

As dimensões da cidade no final do século passado e início do século atual, a sua forte densidade, em razão do tipo de transporte coletivo, ao lado da forma dominante assumida pela habitação destinada às classes trabalhadoras, dificultavam uma rígida separação espacial de atividades que já começava a esboçar-se, inclusive da própria segregação residencial burguesa (nos anos 80 surgem o primeiro loteamento – Campos Elíseos):

“A intensa utilização do terreno na construção de cortiços, aluguel de porões insalubres – numa época em que as casas eram obrigadas a ter porões – e a subdivisão de velhos prédios, são formas de habitação que reduzem o efeito do preço da terra, ativo fator de segregação espacial, no custo final da moradia alugada. Os cortiços encontram, assim, condições econômicas para se espalhar por toda a cidade, impedindo ou dificultando a formação de bairros exclusivos de alta renda” (Nabil – 1982:108).

Tanto Nabil como Kowarick e Clara Ant, relacionam a inexistência de uma segregação avançada de atividades e locais de moradia e principalmente de locais de moradia das populações trabalhadoras e das classes médias e das burguesias com a preocupação não só dos setores privados em constituir verdadeiramente bairros segregados para as populações abastadas (Higienópolis e Av. Paulista) como também e sobretudo dos poderes públicos em sanear a cidade, modernizar o seu centro (e expulsar os pobres) bem como, até, estabelecer um padrão de “periferização” das classe trabalhadoras.

Assim, mostra Nabil que, diferentemente da situação atual das periferias, em que o problema é de pura inexistência, os serviços públicos eram precários mas existiam, e foram implantados como decorrência do padrão de utilização do solo (a própria densidade demográfica favorecia a implantação). Em 1913, por exemplo, toda a cidade tinha rede de águas (o que faltava era água nas torneiras – captação insuficiente – particularmente nos chamados bairros operários). Relaciona ainda essa “pequena segregação” urbana com a “enorme preocupação que a classe dominante demonstra pelas condições higiênicas dos cortiços, uma vez que estes não estavam simplesmente reunidos em alguns bairros operários, mas alastrados inclusive junto à habitação burguesa, aristocrática e de classe média, constituindo em todos os casos focos onde a propagação de doenças infecciosas é mais intensa”. Relaciona finalmente a própria remodelação da área mais central da cidade na década de 10, com uma perspectiva segregadora pois visavam “a valorização e renovação da área central e, conseqüentemente, a expulsão da população de baixa renda” (Bonduki, 1982:109) processo que vai atingir proporções bem mais significativas com a implantação do Plano de Avenidas (Adm. Prestes Maia) a partir de meados de 30.

Por seu lado, além desses aspectos Kowarick e Clara Ant destacam ainda a preocupação “saneadora” dos grupos dominantes também com relação aos conflitos operários que eclodiram nessa fase:

“...as greves são frequentes e violentas, colocando constantemente em xeque os padrões de uma acumulação virtualmente calcados na super-exploração do trabalho. O movimento operário durante a Primeira República atinge seu ápice durante a greve geral de 1917. Neste particular, convém mencionar que a luta dos trabalhadores naquele ano não se deu em torno dos sindicatos, centralizando-se em torno das ligas de bairro.

Uma após outra, numa irradiação incontrolável, as empresas são obrigadas a fechar. Aglutinam-se trabalhadores e moradores numa luta que, a partir, dos bairros pobres, paralisa a cidade. Os bairros que circundam as fábricas, onde predominam moradias da classe pobre, passam a ser também encarados pelos grupos dominantes como focos de desordem, "epidemias" anarquistas, semelhantes às moléstias contagiosas, que devem ser extirpadas do cenário da cidade" (Kowarick e Clara Ant.: 61).

Nas "habitações coletivas" viver significa morar em cubículos de 2x2 metros, a um aluguel que varia de Cr\$ 25.000,00 a Cr\$ 60.000,00 por mês (F.S.P.2/7/84).

Ao lado dos imóveis alugados alguns cortiços se formaram, juntamente com outro processo: "o da invasão de imóvel". Imóveis desapropriados pelo poder público foram ocupados pelos "sem terra", transformando-os em cortiços, sem que necessariamente haja cobrança de aluguel pelo proprietário. Nesses imóveis as condições de vida não diferem dos demais cortiços da cidade (José Antonio Ronchesel, a quem dedicamos com saudades este boletim, estudou as invasões de imóveis na Cidade de São Paulo na sua dissertação de Mestrado: "Invasão de Imóveis para Moradia: Lutas Populares pelo Direito à Cidade").

As diferenças de localização de "casas coletivas" e cortiços indicam processos diferenciados de produção e ocupação do solo urbano. Os cortiços representam transformações no uso do imóvel, vinculadas ao processo de expansão da cidade. As "casas coletivas" construídas para alugar (em geral), também mostram o processo de periferização da cidade. E o fato de parcela significativa da população morar em cortiços e "casas coletivas" demonstra o processo de empobrecimento da classe trabalhadora em seu conjunto e da ausência da produção de habitação para uma ampla camada da população.

Favelas*

A população favelada da cidade de São Paulo só é sobrepujada no Estado de São Paulo pela população total do municípios de Campinas, Santo André, Guarulhos, Osasco, Santos e São Bernardo do Campo, o que demonstra a magnitude que assume este tipo de moradia na cidade de São Paulo.

Fontes oficiais estimam que o número de favelados é de 10 a 11% da população do Município, ou seja, 1 milhão e 500 mil pessoas (F.S.P. 6/5/84). O contingente de favelados tem aumentado, tanto em números absolutos como em números relativos. Correspondia, em 1968 a 0,7% da população do Município; em 1972 a 1,2%, em 1975 a 1,6%, em 1980 a 4% (IBGE) ou a 10% (PMSP).

A existência das favelas não é fenômeno novo: as primeiras surgiram em São Paulo entre 1942 a 1945. O seu aumento foi constante, atingindo um crescimento mais explosivo à partir da segunda metade da década de 70. Enquanto a população da cidade cresceu 44% entre 1970 e 1980, a população favelada cresceu 446%.

No desenvolvimento do capitalismo no Brasil, a favela é produto da conjugação de vários processos: da expropriação dos pequenos proprietários rurais e da super-exploração da força-de-trabalho no campo, que conduz à migração rural-urbana; do empobrecimento da classe trabalhadora em seu conjunto e do preço da terra urbana que conduz à necessidade de sucessivos deslocamentos no espaço urbano até a invasão de áreas. A favela exprime a luta pela sobrevivência e pelo direito ao uso do solo urbano de uma parcela da classe trabalhadora. Assim, é claro que a existência da favela não se restringe à cidade de São Paulo.

* Este item resume, basicamente, parte das informações e análise contidas em Rodrigues, A.M. (1981).

Nas regiões metropolitanas do Brasil, cerca de 5,3% da população é favelada, destacando-se as metrópoles de Fortaleza (10,8%), Rio de Janeiro (8%), Belo Horizonte (7,6%), Recife (4,3%) além de São Paulo (4%). Na região metropolitana de São Paulo, apresentam as maiores taxas de população favelada os municípios de São Bernardo do Campo (10,7%), Diadema (10,3%), Mauá (4,8%), Guarulhos (4,8%) e Osasco (4%) (conf. dados do IBGE-1980).

Considera-se favela o agrupamento de mais de 10 barracos de "madeira", ou "sucatas", construídos irregularmente (e ilegalmente) em áreas do poder público, particular ou de propriedade "desconhecida" (PMSP). Para o IBGE, são consideradas favelas agrupamentos de mais de 50 barracos, o que já indica que, em geral, os dados de favelas estão subestimados.

A precariedade do barraco é visível; são construídos em geral com madeira, "sucata", folhas de zinco e outros materiais que são obtidos através da compra ou da "coleta" de sobras de construção. O chão é em geral de terra batida, as divisões internas são ou de madeira-sucata ou realizadas por armários. É significativo que o barraco de madeira (ou sucata) tem sido nos últimos anos substituído pela construção com blocos de cimento ou cerâmica, o que faz parte de um processo de busca de "identidade coletiva" dos favelados e também da "quase" aceitação da favela por parte do poder público.

Em geral os moradores são "donos" do barraco, mas nunca da terra onde estão instalados. Uma parte "compra" o barraco pronto - à vista ou à prazo -, outros os constroem sozinhos ou com a ajuda da família, outros compram um pequeno barraco e o ampliam na medida do possível, caracterizando um "investimento" em "material de construção" e mão-de-obra.

No caso de compra/venda do barraco há preços diferentes, dependendo da área do barraco e principalmente da localização do mesmo. Os barracos "lindeiros" às ruas tem em geral um preço mais elevado, revelando que a favela "reproduz" as "condições" gerais da "produção" da habitação.

A favela, dada a concentração dos barracos, ocupa em geral áreas exíguas, quando comparadas com outras formas de ocupação do espaço urbano. Isto porque os barracos também são de dimensões diminutas. A grande maioria tem entre 10 a 19m², com uma média de 5,5 pessoas por barraco, dando assim cerca de 5m² por pessoa, sendo que considera-se "aceitável" a ocupação de 10m² por pessoa, segundo o PUB-1969. Isto sem levar em conta a precariedade da habitação em si.

Além da exiguidade da "habitação" em si, outros aspectos demonstram a precariedade, como: o uso coletivo de banheiro, ausência de rede de água e de esgotamento sanitário, de coleta de lixo, etc.

Os moradores estão "segregados" no espaço, na medida em que não tem, pelos escassos salários, acesso a uma parcela da terra urbana para construir, adquirir ou alugar uma casa com padrões mínimos de habitabilidade para seu abrigo e reprodução. Dada a propriedade privada da terra e a organização do espaço para e pelo capital, parcela da classe trabalhadora não tem acesso à terra e à habitação.

O barraco de favela, embora uma habitação precária, é uma mercadoria, com valor de uso e de troca. A construção ou aquisição implica em "investimento" e "legítima" informalmente o título de propriedade, embora não dê direitos jurídicos sobre o barraco e muito menos sobre a terra.

Nas favelas antigas aumenta vertiginosamente o número de barracos, que estão cada vez mais concentrados, novas surgem quase que de um dia para outro. Tendem a se concentrar na periferia da cidade, em áreas de densidade demográfica baixa e, em geral, nas proximidades de bairros onde também mora, via de regra, em casas de alvenaria, a população de baixa renda. Nas áreas mais centrais e mais densamente ocupadas estão em processo de desaparecimento - seja através da atuação do Estado, pelas remoções de favelas, seja pela atuação do pro-

prietário do terreno – conferindo-se novos usos às áreas antes ocupadas pelos barracos. (ver também figura 2).

TABELA 1 – COMPARAÇÃO DO NÚMERO DE FAVELAS, BARRACOS E POPULAÇÃO FAVELADA – 1957 a 1980.

Período	Favelas	Barracos	População		Incremento entre Períodos	
			Estimada	Favelas	Barracos	População
1957 (01)	141	8.450	42.250	-	-	-
1966 (02)	-	4.597	22.985	-	- 45,9	- 45,6
1971 (03)	163	8.552	-	-	86,0	74,0
1972/73 (03)	542	14.650	71.840	232,7	69,6	71,0
1974/75 (03)	919	23.926	117.237	69,5	63,3	63,2
1979 (04)	988	54.389	271.945	7,5	127,3	132,0
1980 (05)	737	73.044	358.037	- 25,4	34,3	31,7

(01) SAGMACS – in IPES – Instituto de Pesquisa e Estudos Sociais – SP – 1966.

(02) IPES – Instituto de Pesquisas e Estudos Sociais – SP – 1966.

(03) PMSP-SEBES – Relatório Preliminar do Cadastro de Favelas – 1975 (mimeo.).

(04) PMSP-COBES – “Consideração sobre a expansão do fenômeno favela” – SP – 1979 (dat.).

(05) PMSP-COBES – Evolução no número de Favelas, Barracos por Região Administrativa. Dados Preliminares do I.B.G.E.

NOTA: Entre 1975 e 1980, embora os dados indiquem diminuição do número de favelas, o que poderia ser atribuído em parte à fusão de aglomerados por crescimento do número de barracos, e em parte aos diferentes critérios da coleta de dados, houve um aumento significativo do número de barracos e de população favelada.

In Arlete Moysés Rodrigues, op. cit.

Alguns exemplos significativos do “surgimento” de novas favelas e do crescimento de outras são apresentados no quadro à página seguinte.

As favelas estão distribuídas pelo espaço urbano, mas concentram-se principalmente na periferia – onde também se expande a própria cidade –, em áreas próximas às vias de transportes coletivo. (vide figuras 3 e 4).

Ocupam terrenos de propriedade do poder público ou particular. As maiores favelas predominam em áreas de propriedade do poder público municipal. Pela legislação em vigor (Lei 7087/72-art. 5º do Decreto Lei 11706/74-art. 10), os loteamentos para serem aprovados, devem destinar 20% da gleba para vias de circulação; 5% para fins institucionais; 15% para áreas verdes, também chamadas de áreas de uso comum. É nas áreas de uso comum e nas áreas institucionais, ainda sem uso, que se encontra a maior parte das favelas. É interessante observar que mesmo nos loteamentos ditos clandestinos, as favelas estão instaladas nestas áreas. Também ocupam áreas desapropriadas, áreas resultantes de retificação de rios (como o Tietê) e outras mais, em geral propriedade dos poderes públicos e não aproveitadas. As menores favelas (embora numericamente mais expressivas) ocupam terrenos de propriedade particular em lotes

ou em glebas deixadas “vazias” para a valorização ou com problemas “legais”. (vide figura 5).

Nº DE BARRACOS			
FAVELA	1972/1973	1974/1975	1980
Jaguaré	579	685	1.518
Jd. São Remo	—	—	827
V. Prudente*	923	826	1.134
Pq. Sta. Madalena	620	710	1.076
Jardim d'Abril	03	15	264
Paraisópolis	93	200	1.549
Heliópolis	228	220	828
Vergueirinho	80	207	409
Sapé	132	278	780
S. Jorge I	30	131	245
S. Jorge II	—	78	181
Santa Inês	130	373	919
Jd. Planalto I	—	—	1.134
Uirapuru	—	—	266
Fim de Semana	—	69	520
Walkiria	—	29	862

Fonte dos Dados Brutos: PMSP.

* A diminuição do número de barracos entre 72/73 e 74/75, deveu-se a uma remoção de barracos – atuação do Estado.

O espaço ocupado pelas favelas caracteriza-se, no geral pela insalubridade, topografia acidentada e de difícil acesso: margens de córregos, áreas com declividade média e alta – com frequentes desbarrancamentos –, charcos e áreas sujeitas a frequentes inundações, (tabela 2), o que em princípio já mostra quais são os terrenos que os loteamentos reservam para os parques e para as áreas institucionais.

Este é um dos aspectos da ocupação do espaço na cidade capitalista. A população pobre só pode ocupar lugares precários que aguardam “valorização”. A cidade que se apropria desta mão-de-obra não lhe possibilita o acesso à terra e à habitação, por menos valorizada que estejam e menor o preço competitivo no mercado. A alternativa é “invadir” uma área e aí construir sua precária habitação, em geral com sucata, que hoje como dissemos, se transforma em blocos de cimento ou cerâmica.

As favelas só podem ser entendidas se analisadas à luz da necessidade de acumulação de capitais e da reprodução da força de trabalho. Morar em unidades tão precárias como o barraco de favela, construído pelo próprio morador, contribui para a realização de altas taxas de exploração e de acumulação, da mesma forma, como já vimos, que a auto-construção de periferia.

A população moradora em favelas, constituem-se em um amplo mercado de mão-de-obra e em um mercado de consumo restrito do ponto de vista qualitativo. Não obstante não ser marginalizada da produção – pois está inserida na classe trabalhadora, seja na reserva, seja na ativa –, está afastada do consumo de determinadas mercadorias, entre as quais a “habitação” produzida no mercado capitalista. Está exclusão vincula-se aos baixos salários recebidos.

TABELA 2 – DISTRIBUIÇÃO DAS FAVELAS LOCALIZADAS À MARGEM DE CÓRREGO. SEGUNDO A TOPOGRAFIA DO TERRENO.

	Declividade			Total
	Nula	Média	Alta	
Margem de córrego	168 49,9 (37,9)	119 35,3 (36,1)	50 14,8 (34,2)	337 36,7
Fora de margem	275 47,3 (62,1)	211 36,9 (63,9)	96 16,4 (65,4)	582 63,3
Total	443 (48,2)	330 (35,9)	146 (15,9)	919

Fonte: PMSP-SEBES – Cadastro de Favelas – 1975.
In. Arlete Moysés Rodrigues, op. cit.

Está “segregada” no espaço na medida em que não tem, pelos seus escasos salários, acesso a uma parcela da terra urbana para construir, adquirir ou alugar uma casa com padrões mínimos de habitabilidade para seu abrigo e reprodução. Dada a propriedade privada da terra e a organização do espaço para e pelo capital, parcela da classe trabalhadora não tem acesso à terra e a habitação.

O barraco de favela, uma habitação precária, é uma mercadoria, com valor de uso e de troca. A construção ou aquisição implica em “investimento” e “legítima” informalmente, o título de propriedade, embora não dê direitos jurídicos sobre o barraco e muito menos sobre a terra.

A favela constitui-se em uma alternativa significativa de habitação para a população trabalhadora que recebe baixos salários, porque em geral não paga a renda da terra urbana – ocupando “espaços vazios” de propriedade particular ou do poder público –, e também porque constrói seu barraco com trabalho não pago. O favelado encontra-se no limiar da reprodução da força de trabalho como resultado de sua inserção no mercado de produção capitalista.

Em decorrência do arrocho salarial, no atual modelo econômico brasileiro, altamente concentrador de renda, deu-se nas últimas décadas um crescimento explosivo das favelas e de seus barracos.

Na segunda metade da década de 70, a população favelada tem-se organizado e solicitado a expansão dos serviços públicos e a posse da terra onde está instalada. A reivindicação dos serviços públicos prende-se à ausência quase total de infra-estrutura e de equipamentos básicos; e a da posse da terra ao direito à moradia e a não “instabilidade” de ocupação do espaço. Estas reivindicações não estão isoladas, uma precede a outra, é um processo de luta pelo direito à moradia e à terra urbana, enfim pelo direito à cidade.

Neste processo de luta pelo direito à moradia, em algumas favelas, verifica-se a substituição do barraco de madeira ou de “sucata”, por “barracos de blocos” ou de chapas de madeirite, o que demonstra cada vez mais a não transitoriedade da favela.

Analisando a atuação do poder público em relação às favelas, é possível notar que os programas sempre visaram a remoção dos favelados e a destinação do espaço ocupado para outros usos. No entanto, mais recentemente, as reivindicações dos favelados tem sido parcialmente "atendidas" pelo Poder Público Municipal. Programas como o Pró-Luz – estendeu a rede de luz domiciliar às favelas localizadas em áreas do poder público municipal; como o Pró-favela – reurbanização das favelas – propunha prover as favelas de infra-estrutura, saúde e educação e posteriormente a habitação. Este programa foi implantado parcialmente em 28 favelas (das mais de 1.000 da cidade).

De âmbito federal – BNH – foi implantado em São Paulo o PROMORAR – Programa de Erradicação da Sub-Habitação, que tinha como objetivos promover a construção e a aquisição da casa própria e a melhoria do padrão habitacional e do meio ambiente urbano, bem como a eliminação de favelas. Em São Paulo, previa-se a construção até 1984 de 20.000 unidades. Desta meta fora comercializadas 3.355 moradias, o que corresponde a 16,6% da meta inicial proposta.

Este programa prevê a permanência das favelas no próprio local, – é claro com a venda do lote e da habitação –, porém em SP a tônica é a remoção, com oferta de unidades do Promorar à população que deverá ser removida para a realização de obras públicas no local onde está a favela.

Pode-se dizer que, excluídos os programas Pró-Luz e Pró-Favela, a intervenção do poder público tem-se caracterizado ao longo dos anos pela remoção das favelas, seja para os ditos "alojamentos provisórios" – alguns tem mais de 13 anos – seja para outras favelas onde há espaços vazios e é possível "adensar" mais barracos. As remoções, além de não atender a reivindicação dos favelados de permanência nas áreas que ocupam, provocam para as famílias problemas como distanciamento do local de trabalho, das escolas, dos meios de transporte, que implicam em maiores gastos com locomoção, já que os locais para onde são removidos são, em geral, distantes e de difícil acesso.

De qualquer modo, a atuação do Poder Público, é ínfima e se dá nas consequências – a ocupação do urbano – e não nas causas – a deterioração do valor real dos salários e conseqüentemente empobrecimento da classe trabalhadora e na impossibilidade de acesso à terra urbana. Tanto isto é verdade que, apesar das inúmeras tentativas de intervenção, o crescimento das favelas continua explosivo.

A especificidade da população que mora nas favelas é a de não poder pagar, com seus escassos e irregulares salários, a renda da terra. A especificidade da favela é a de desrespeitar a apropriação privada da terra e as "normas" de parcelamento da terra urbana em lotes e de provocar no urbano a "desvalorização" das proximidades da área por ela ocupada.

A Atuação do Estado

Sobre a intervenção do Estado na questão habitacional, é possível tecer de acordo com vários autores duas ordens de considerações: a primeira que se relaciona com a questão da reprodução da força de trabalho e, a segunda, à acumulação de capital no setor imobiliário. Com relação à primeira, os autores procuram mostrar que a intervenção do Estado no setor habitacional resulta da necessidade de se atuar na contradição inerente ao próprio desenvolvimento do processo de acumulação. Esta necessidade é vista também como duplamente determinada. De um lado, na medida em que a contradição apontada pode conduzir a um estrangulamento do processo de produção; de outro lado, essa necessidade é uma exigência imediata em decorrência do aprofundamento do antagonismo provocado pelo não atendimento de necessidades sociais relativas à habitação.

A segunda ordem de determinações da ação estatal refere-se à "função" de intervenção do Estado no sentido de contribuir para a acumulação de capital no setor imobiliário, uma vez iniciado o processo de acumulação capitalista nesse

setor. Através do financiamento da construção ou da constituição de um setor público de construção de habitação, o Estado criaria as condições para uma produção em massa, enquanto que, através do fornecimento de crédito aos compradores, estaria por outro lado, ampliando a demanda, cuja limitação funciona como um entrave à expansão capitalista no setor.

Os autores que se dedicam ao estudo da questão habitacional no Brasil, vinculado ao processo de expansão de modalidades "precárias" de habitação a partir de 30 ao desenvolvimento do capitalismo no País, afirmam que o Estado tem sistematicamente descuidado da questão da reprodução da força de trabalho, privilegiando a destinação dos recursos públicos para setores estratégicos da acumulação. (Farah, Marta F. Santos – op.cit.)

Há que se considerar também que a intervenção do Estado nas questões da Habitação – que não pode ser desvinculada de "consumo coletivo" –, interfere no preço da terra urbana. Ao mesmo tempo, viabilizando grandes projetos habitacionais ou de infra estrutura, ela redefine a localização intra-urbana, os usos da terra e provoca alterações no preço da terra urbana.

De modo geral, pode-se constatar a atuação do Estado no setor habitacional desde as primeiras décadas deste século, através da legislação que recomendava a criação de Vilas operárias – que não dizia exclusivamente respeito às casas construídas por empregadores para os operários, mas a um conjunto de casas higiênicas e baratas, construídas por qualquer interessado, numa perspectiva de saneamento urbano. (Farah, Marta, idem)

Ao lado da intervenção direta no plano econômico que caracteriza, como tendência geral, todo o período que se inicia nos anos 30, a ação estatal se dará também na esfera da legislação trabalhista, da estrutura sindical e da Previdência Social que corresponde, segundo alguns autores, à necessidade de incorporar as classes subalternas, sob a tutela do Estado, ao projeto de desenvolvimento que então se estabelecia. Por outro lado, há também uma incorporação das reivindicações das classes trabalhadoras no período, que teve como um dos principais suportes a Previdência Social, em cujo âmbito tem lugar as primeiras medidas estatais diretas no setor habitacional.

a – Institutos de Aposentadoria*

A construção de habitações foi incluída entre as atividades secundárias das Caixas de Aposentadorias e Pensões e dos Institutos de Aposentadoria. Na segunda metade da década de 30 regulamentam-se as carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria. A construção dos primeiros conjuntos teve início em 1938 e até 1945 haviam sido construídos no país 39 conjuntos e 3 edifícios de apartamentos num total de 6.626 unidades concentrados principalmente em São Paulo e atual Rio de Janeiro. A partir de 1945, a atuação dos Institutos no setor habitacional aumentou significativamente. Foram construídos 72 conjuntos com 19.670 unidades, também com maior concentração em São Paulo e Rio de Janeiro.

Se o significado do crescimento das atividades dos IAPs no setor habitacional pode ser considerado modesto para as necessidades dos 2.920.000 associados da Previdência, há, por outro lado, uma repercussão nacional da produção e do caráter do Estado e a intensificação da pressão por habitação dirigida ao Estado, em particular aos IAPs.

Na década de 50 inicia-se um período de declínio das atividades da Previdência no Setor Habitacional, que perduraria até a extinção das Carteiras Prediais dos IAPs em 1964, com a criação do BNH. Alguns fatores são apontados para esta queda: reforma da legislação do inquilinato em 1950 – com o congelamento dos aluguéis –, tornou a construção de conjuntos habitacionais para locação e associados uma atividade sem possibilidade de retorno financeiro; a crise

* A redação deste item, resume essencialmente idéias contidas em Marta Farah, op. cit.

financeira dos Institutos – impedia a construção de novos conjuntos – já que em meados da década de 50, a quase totalidade da Arrecadação da Previdência era absorvida no pagamento dos benefícios e na prestação de assistência médica; a pressão inflacionária – as prestações pagas pelos associados – nos planos de venda –, sem correção, tornavam-se em poucos anos irrisórias.

No período de 51 a 64 foram construídos 121 conjuntos com 11.429 unidades, também concentrados como nos períodos anteriores em São Paulo e Rio de Janeiro.

Dos conjuntos dos IAPs, 21% realizaram-se no Estado de São Paulo, representando 23,4% das unidades habitacionais. Na cidade foram implantados 35% dos conjuntos e 49,1% das unidades do Estado e que representam em termos do Brasil 7% dos conjuntos e 11% das unidades.

Nove (9) conjuntos habitacionais com 752 unidades foram adquiridos prontos pelos IAPs, para vendê-los aos seus associados. Entre os quais destacamos Vila Maria Zélia com 168 unidades, como já dissemos uma das mais significativas “Vilas Operárias”.

Para as dimensões dos conjuntos atuais da COHAB-SP, aqueles eram pequenos conjuntos habitacionais, que raramente chegavam a ter 500 unidades e só excepcionalmente atingiam números como o conjunto do IAPB, construído entre 1951 a 1964, com 1.302 unidades. Houve também financiamentos de unidades isoladas para os associados dos Institutos; assim o número total de unidades financiadas foi de 16.478 para SP e 76.236 para o Brasil (tabela 3 e 4).

TABELA 3 – DISTRIBUIÇÃO DOS CONJUNTOS E UNIDADES DOS IAPs

	Conjuntos	Unidades
Cidade de São Paulo	17 (34,6)	4.334 (49,1%)
Grande São Paulo (exceto SP)	4 (8,2)	1.998 (22,6)
outros Municípios	28 (57,2)	2.502 (28,3)
Sub-total – Estado SP	49 (21%)	8.834 (23,4%)
outros Estados	183 (79%)	28.891 (76,6%)
Total Brasil	232 (100)	37.725 (100)

Fonte: Farah, Marta F. Santos – Dissertação Mestrado – 1983.

Atuaram no setor habitacional no mesmo período dos institutos de previdência, entre outros, a Caixa Econômica Federal; a Fundação da Casa Popular, de âmbito Federal, criada em 1947; a CECAP – Companhia Estadual de Casa para o Povo, fundada em 1947 no Estado de São Paulo e o IPESP – Instituto de Previdência do Estado de São Paulo.

A Fundação da Casa Popular em 1º de maio de 1946 é explicada por vários autores como uma forma de tentar angariar legitimidade e alcançar penetração junto aos trabalhadores no período populista. De qualquer maneira, a F.C.P. contou com poucos recursos e é inexpressiva a produção de unidades. Até 1960, o número de unidades construídas era de 16.964, localizadas em 68% nas grandes cidades da época, especialmente no Sudeste, embora os conjuntos estivessem em sua maioria localizados em pequenas e médias cidades, destacando-se assim os maiores nas grandes cidades. A fundação da Casa Popular é extinta em 1964 com a criação do BNH.

TABELA 4 – DISTRIBUIÇÃO POR IAPs DE UNIDADES HABITACIONAIS EM CONJUNTOS NO ESTADO DE SÃO PAULO.

IAP	Cidade de S.P.	Grande S.P. (exceto S.P.)	Outros Municípios	Total
IAPB	1.732 (72,8)	38 (1,6)	610 (25,6)	2.380
IAPC	304 (43,5)	–	394 (56,5)	698
IAPETC	342 (47,9)	–	372 (52,1)	714
IAPI	1.888 (41,1)	1.819 (39,6)	888 (19,4)	4.595
IPASE	68 (43,6)	–	88 (56,4)	156
IAPFESP	–	141 (48,5)	150 (51,5)	291
Total	4.334	1.998	2.502	8.834

Fonte: Farah, Marta F. Santos.

Obs.: as unidades da Grande SP referem-se à Guarulhos (1 conjunto do IAPB), (1 conjunto do IAPFESP); Osasco (1 conjunto do IAPI) e Santo André (1 conjunto do IAPI).

A CEDH – Cia de Desenvolvimento de Habitação do Estado de São Paulo, foi fundada em 1947, sob a denominação de CECAP – Cia Estadual de Casas Para o Povo, alterou sua denominação para CODESPAULO – Cia de Desenvolvimento de São Paulo e atualmente para CEDH-SP. A CEDH atende a população na faixa de 1 a 5 salários mínimos e sua atuação está mais vinculada ao interior do Estado.

A CEDH-SP, construiu no período de 1966 a 1983, 31.070 unidades habitacionais (estão em construção 2.811 unidades). Segundo o Plano Estadual de Habitação a cargo desse agente, deveriam ser produzidas de 1976 a 1980 cerca de 300 mil unidades, mas atingiu no período de 1966 a 1983, 10% do total previsto. Das unidades produzidas, 4.680 (15%) situam-se na Grande São Paulo, no Município de Guarulhos. As demais estão distribuídas em pequenos conjuntos pelo Estado de São Paulo.

Até 1976, o agente financeiro era a Caixa Econômica Estadual (47% das unidades) e após esse período o agente financeiro é o Banco Nacional de Habitação (51% das unidades) e com recursos próprios (2% das unidades). É significativo assinalar que a CEDH é proprietária de 76 áreas no Estado de São Paulo, onde seria possível construir 26.300 unidades (das quais 16.300 com projetos) mas a falta de recursos impede o início das construções.

Além da falta de recursos para a construção de novas unidades, é importante destacar que cerca de 40% dos mutuários encontram-se inadimplentes. Esta parcela só não é maior porque os conjuntos antigos foram comercializados pela Tabela price, ou seja fora dos mecanismos do SFH. (São Paulo, Estado – CEDH – 1984)

b – IPESP – Instituto de Previdência do Estado de São Paulo

À semelhança dos IAPs, o IPESP construiu até 1964 uma série de conjuntos habitacionais para serem comercializados aos seus associados. Alguns deles localizam-se na Cidade de São Paulo, como o conjunto da Previdência – 805 casas –, do Butantã – 563 casas – (Lima, Marisa – 1980), do Caxingui, Planalto Paulista, Ibirapuera; em Santos – conjunto Areia Branca. (Não obtivemos informações detalhadas sobre os demais conjuntos do IPESP).

Após 1969, foram firmados 7 convênios com o BNH, para financiamento de unidades aos associados do IPESP, não dentro de SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, na faixa de 2.000 a 3.500 UPCs, portanto na faixa média e média alta. Através desses financiamentos, o IPESP tem hoje 17.713 mutuários, financiados em parte com recursos do IPESP (26%) e com recursos do BNH (74%).

O IPESP conta atualmente com 5.490 unidades prontas, sendo 5.300 na Capital: Zona Leste – Conjunto A.E. Carvalho (3116), Zona Norte – Tucuruvi (976), Zona Sul – Previdência (648) e Capela do Socorro (560) e 190 no interior do Estado: Pereira Barreto (42), Olímpia (72), Nazaré Paulista (12) e Itapira (64). Estes conjuntos foram construídos em 1981 e 1982, época em que o mercado imobiliário esteve em alta e até recentemente estiveram sem compradores dadas às condições do S.F.H. Em novembro de 85, 1.108 imóveis foram comercializados (F.S.P. 1/11/85 e São Paulo Estado – IPESP – s/d).

c – Política Habitacional pós – 64

Com a lei 4.380 de 2/8/64 que instituiu o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) a política habitacional do Estado assume modelo empresarial.

A problemática habitacional passa a sofrer a intervenção do Governo Federal que se propõe a coordenar a ação dos órgãos públicos e privados no sentido de estimular a produção de habitações e oferecer financiamento para a aquisição, especialmente para as faixas populares. A Captação de recursos do BNH é realizada através do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e Cadernetas de Poupança. Recursos estes que foram investidos: Habitação (48,8%); Habitação-operações complementares (17,4%); Desenvolvimento Urbano (30,5%) e operações de apoio técnico e financeiro (3,3%) (BNH-1984).

O mercado habitacional foi seccionado com a divisão do trabalho entre diferentes agentes (públicos e privados) sob o comando do BNH, atendendo cada agente específico a um dos segmentos do mercado. O mercado para famílias com renda mensal até 5 salários mínimos é atendido pelas COHABs; para famílias entre 3 a 8 salários, o atendimento é basicamente através das cooperativas habitacionais. O mercado acima dessa faixa é atendido pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) integrado pelas Caixas Econômicas em suas carteiras de habitação, pelas sociedades de Crédito Imobiliário (SCI) e as associações de Poupança e Empréstimo (APE).

Este quadro mostra que pelo menos em número de unidades há predomínio da faixa popular. No entanto, quando se considera o volume de recursos, o predomínio será para as faixas médias e altas e também para as chamadas obras de desenvolvimento urbano (Cura, Planasa, Metrô, Ponte Rio-Niterói):

“A distorção mais grave e até imperdoável da atuação do BNH, resulta do fato de que se computados os investimentos habitacionais originados do FGTS, isto é, aqueles recursos baratos e concedidos para a habitação de baixa renda, verifica-se que apenas 18% dos mesmos foram destinados à famílias com renda inferior a 5 salários mínimos. Mas se, como seria mais correto para um Banco constituído sob a égide de um “Plano de Habitação Popular” computam-se os recursos globais do SFH, a percentagem acima referida certamente cai para menos da metade” (Bolaffi, G. e Cherkezian, H. – 1985).

São inúmeros os trabalhos críticos sobre a captação dos recursos do BNH. Atualmente o sistema financeiro atravessa sua maior crise de “falta de recursos”, de inadimplência e de uma oferta de imóveis superior ao interesse de aquisição,

**TABELA 5 – FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS ATRAVÉS DO SFH
– ATÉ 1983.**

(em mil unidades habitacionais)

Período	BNH-Faixa Popular	SBPE	SFH-Total
1964 a 1967 (fase de estruturação)	108,4	31,3	139,8
1967 a 1971 Banco de 1ª linha	363,8	211,5	575,5
1971 a 1979 Banco de 2ª linha	1.096,0	599,8	1.695,7
1970 a 1983 Aperfeiçoamento do modelo-“popularização”	893,5	850,4	1.744,8
Total	2.461,7	1.693,0	4.155,9

Fonte dos dados brutos: BNH – in Revista Exame de 19/4/84 – nº 229 Editora Abril.

**TABELA 6 – ESTIMATIVA DOS RECURSOS FINANCIADOS PELO
SFH POR FAIXA DE RENDA – 1979.**

Faixa de Renda Domiciliar (SM)	% dos Recursos	Nº de Unidades Financiadas
..... a 5,85	23,68	734.270
5,85 a 12,46	29,18	295.050
12,46 a 25,37	41,57	220.222
23,37	5,57	19.983
Total		1.269.525

Fonte: Azevedo, S. (e) Andrade, L. – Habitação e Poder – p/122.

pelo menos na faixa da classe média. Isto pode ser observado na faixa de atendimento do SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo:

“No Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo o estoque de imóveis, em tempos normais, é de 45 mil unidades. Hoje, existem 200 mil em estoque – quatro vezes o normal –; isso é resultado do reaquecimento das construções em 1980 e 1981, quando o tabelamento da correção monetária animou a demanda. Acontece, que um edifício leva, em média, dois anos para ser construído. Logo, quando chega o momento de colocá-lo no mercado, a demanda já se havia retraído. Um bom termômetro da estocagem é a participação dos edifícios para pronta entrega no total de imóveis ofertados. Em 1980, em São Paulo, os edifícios para pronta entrega representavam apenas 27% do total. Em 1983, este índice subiu para 70%. No Rio, em 1983, os prédios para entrega imediata chegaram a 80% do total ofertado.” Revista Exame – BNH uma estrutura ameaçada – nº 229, Ed. abril 4/84.

Se os estoques são altos, cai o ritmo da construção. Segundo levantamento da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio EMBRAESP, foram lançados em SP em 1983 apenas 217 novos edifícios contra 425 em 1982 (Revista Exame). O que significa também o aumento do desemprego no setor.

d – Desempenho em São Paulo

A habitação popular no Estado de São Paulo, participou com 5,87% do total de financiamentos imobiliários concedidos aos ramos de edificações no período de 1967 a 1975, incluindo atuação de COHABS e COOPERATIVAS Habitacionais.

Em 1974, o Estado de São Paulo havia tido participação de 45,8% no total de financiamentos imobiliários do SBPE, e fundamentara e agilizara o ramo de edificações. Até 1975 o SBPE financiou cerca de 210 mil unidades habitacionais no Estado de São Paulo.

A Caixa Econômica do Estado de São Paulo financiou, até 1976, 80.884 unidades através do SFH e das carteiras hipotecárias e foi responsável por 15,48% do total de financiamentos imobiliários do SBPE até dezembro de 1975. (Veras, Maura P. – 1980).

d' – COHABS

A COHAB São Paulo é segundo seus estatutos “uma sociedade anônima de economia mista, constituída de conformidade com a lei municipal nº 6.738 de 16/11/65, alterada pela lei 8.311 de 27/10/75”.

De acordo com seus objetivos sociais expressos também nos seus Estatutos a COHAB-SP apresenta como linhas de atuação:

- oferta de unidades construídas (conjuntos habitacionais) dotadas de infra-estrutura e equipamentos sociais básicos, constituídos quer de casas, quer de apartamentos;
- financiamento de lotes urbanizados, dotados de melhoramentos públicos e equipamentos sociais básicos, destinados à população mais carente, com possível financiamento de material de construção;
- financiamento de material de construção e assistência técnica física, jurídica e social a proprietários de terrenos/casas no município de São Paulo e que se disponham a auto-construção/ melhoria de sua unidade habitacional. (A partir de 1970 essa linha de financiamento foi desativada no que se refere aos proprietários de lotes/casas disseminados pelo Município);
- financiamentos de casas embriões (Programa Promorar), Programa de Erradicação de Favelas e Habitações Sub-Normais.

A produção da COHAB-SP, considerada em 1978 como a 1ª do Brasil, pode ser visualizada na tabela 7.

Há ainda cerca de 17.550 unidades previstas para serem entregues ainda em 1984, além de projetos para 140.000 unidades (Fonte: COHAB – São Paulo).

Se esta produção pode ser considerada significativa, certamente é insuficiente para atender a demanda dos inscritos na companhia, estimada em 300 mil famílias e muito mais para atender o déficit habitacional da população atendida pela COHAB-SP.

Nos primeiros conjuntos entregues, predominava a modalidade casas térreas, tais como os conjuntos São Miguel, Parque Ipê e Guarulhos. Um outro aspecto é que os conjuntos não ultrapassavam 5 mil unidades. Após 1975 a tendência se inverte: passa a predominar a modalidade apartamentos em grandes conjuntos. Um dos exemplos mais significativos é Itaquera II e III onde estão previstas a construção de 24.000 unidades, das quais 19.600 já foram entregues (87,9% – apartamentos), caracterizando-se pela dimensão como uma “cidade”, localizado em área de baixa densidade de ocupação e com carência de equipa-

TABELA 7 – RESULTADOS OBTIDOS PELA COHAB-SP –
1965 a 1984

Período	Unidades Habitacionais				Total
	Casas	Aptos	Lotes	Embriões	
Entregues até 1975	2.301	1.296	–	–	3.597
Entregues de 76 a 79	5.324	10.356	–	528	16.388
Entregues de 80 a 84	2.191	47.770	1.863	6.092	57.916
Total	9.816	59.602	1.863	6.620	–

Fonte: COHAB-SP – 1984.

mentos e serviços coletivos. O projeto da Fazenda do Carmo prevê a implantação de 50.000 unidades habitacionais, numa área com baixíssima densidade de ocupação e ainda mais carente de infra-estrutura do que Itaquera II e III.

A maior parte das glebas de terras da COHAB e dos conjuntos habitacionais, situa-se na Zona Leste do Município, em áreas com carência quase absoluta de equipamentos coletivos, distantes do centro metropolitano, dos meios de transportes e de locais de emprego. Algumas dessas glebas da Zona Leste são praticamente limítrofes constituindo-se num “continuum” de terras e de futuros conjuntos habitacionais, o que talvez pudéssemos denominar de “conjuntos-cidades dormitórios”, que é praticamente o que acontece no conjunto de Carapicuíba, situado no Município de Carapicuíba na Zona Oeste. Este Município já se caracterizava antes da implantação do conjunto como uma cidade dormitório de Osasco e de São Paulo. Com a implantação do conjunto que tem hoje 17.400 unidades, em sua maior parte apartamentos, esta situação agravou-se. O mesmo deverá acontecer no Município de Itapevi, onde está prevista a implantação de um conjunto com cerca de 7.000 unidades. (ver figura 6).

Os conjuntos habitacionais apresentam após 1979 uma variedade de tipos de unidades habitacionais, mesclando-se lotes, embriões, Promorar (embriões) e apartamentos. Embora se coloque a nível de BNH prioridade para Lotes urbanizados, embriões e Promorar a verdade é que é insignificante o número de unidades habitacionais destes Programas. O Programa PROFILURB – Lotes Urbanizados, comercializou 1.863 unidades, os embriões (que correspondem ao Projeto de Lotes mais embriões) 3.265, em sua maior parte no conjunto de Itaquera (1.182) e no Jardim São Paulo (1.440) – onde se desenvolvem experiências de construção, em especial do solo cimento (em convênio IPT, BNH). Nos programas de Lotes Urbanizados, está também previsto o financiamento do material de construção, para que os compradores edifiquem sua unidade através dos projetos mutirão ou seja, através da auto-construção, o que significa que o processo de auto-construção, amplamente utilizado pela população que adquire terreno na periferia da cidade, onerando-se com sobre-trabalho, foi incorporado pelo Estado nos seus projetos de atendimento da população mais carente.

O PROMORAR – Programa de Erradicação das Favelas e da Habitação sub-normal, edificou 3.355 moradias, em lotes de 70 ms e unidades embriões de 22 m². A meta inicial de atendimento era até 1984 de 20.000 unidades: desta meta só foi atingido 16,6%. Além disso, o Programa prevê a permanência da po-

pulação na área onde está instalada a favela. Em São Paulo estas unidades foram construídas em áreas distantes das favelas, com exceção do PROMORAR – Vila Maria, onde as 442 unidades foram construídas em área contígua da favela.

Cabe ainda uma referência aos chamados Projeto-Pilotos, entre os quais ressaltamos o Projeto de Vila Nova Cachoeirinha:

“É uma experiência piloto iniciada há dois anos no município de São Paulo, na Administração Regional da Freguesia do Ó. Trata-se da construção de um conjunto habitacional que comportará 438 famílias, em lotes de 75 m² que se distribuirão pelos 9,8 ha. da gleba destinada ao projeto. O empreendimento engloba dois grupos distintos de população: no primeiro, 333 famílias construirão suas casas utilizando o sistema de ajuda-mútua e, no segundo, 105 famílias que já ocupam parte do terreno – morando atualmente em favela –, serão beneficiadas com os lotes urbanizados”. (Kaupatez, R. M. Zenha; Reinach, H. de Castro – 1984).

A crise do Sistema Financeiro de Habitação, atinge a COHAB-SP, não apenas através do aumento da inadimplência que está em torno de 25% (Fonte: Arnaldo Madeira – Secretário de Habitação do Município – in F.S.P. – 6/5/84), mas também da falta de recursos para novos empreendimentos. Em 1983 não houve nenhum novo financiamento do BNH para São Paulo. Entre dezembro de 1979 a dezembro de 1982 foram contratadas apenas 9.712 unidades, demonstrando ausência real de novos investimentos para a habitação dita de interesse social, ou área do CONSO/BNH. No entanto, é importante destacar que, para a COHAB-SP, foram destinados no período de 1/79 a 12/83, 0,62% de novas contratações, enquanto para a mesma área de operações, COHAB-MG ficou com 10,16%, COHAB-R.G.SUL, com 8,17%, COHAB-CE, com 7,78%, UR-BIS-BA, com 6,87%. Sem querermos considerar que nestes outros Estados os deficits habitacionais sejam proporcionalmente menores que em São Paulo, o deficit tenderá a aumentar, dada a insignificância de novos projetos na área do CONSO.

d” – INOCOOPS

As cooperativas habitacionais são constituídas a partir da associação, sem fins lucrativos, de categorias profissionais, que na produção, comercialização das moradias terão como intermediários os Institutos Nacionais de Orientação às Cooperativas Habitacionais – INOCOOPS:

“O INOCOOP é um órgão diretamente ligado ao BNH, e cuja finalidade principal, é a de atender aos cooperados, com orientação técnica, devendo os ditos cooperados, estar na condição de filiados a sindicatos de classe. Foi criado através da resolução 66/68 do BNH, trata-se de uma entidade civil sem fins lucrativos, e é mantida por uma taxa de 3% do total de financiamento do BNH às cooperativas habitacionais. O INOCOOP atende aos cooperados que estejam na faixa salarial de 3 a 8 salários mínimos, o sistema de financiamento adotado é o do SFH, institucionalizado pelo BNH” (Lima, Maria D. – op. cit.).

O INOCOOP-SP tinha aprovado pelo BNH até 1980, 57.691 unidades habitacionais e até 1984 tinham sido entregues 41.346 (89% do previsto para 80, e incluindo aí INOCOOP-Bandeirantes-INOBAN). Essas unidades estão distribuídas em conjuntos habitacionais pela Região Metropolitana de São Paulo, com dimensão variável. Na produção das unidades predomina os apartamentos, principalmente no período de 1980/84. Se, de um lado, podemos considerar a produção do INOCOOP modesta, por outro, dadas as condições atuais do SFH, do aumento da prestação, está havendo dificuldades na formação de novas cooperativas e também desistência, na época da comercialização, de cooperados inscritos. Nesse sentido, dois exemplos são significativos, os sub-conjuntos: Morro do Farol e Jardim das Flores – Quitauna – Osasco, tinham na formação da cooperativa mais de 3.000 interessados para um conjunto de 2.508 unidades. Na época do sorteio/entrega das unidades, restavam apenas 579 cooperados. O restante

das unidades (1.929) foi entregue em doação ao Bradesco (agente financiador) que as comercializou individualmente. Caso semelhante ocorreu em Taboão da Serra, em que em 1984, 800 unidades deveriam ser entregues e só haviam 400 cooperados inscritos; este conjunto aguarda a comercialização com as unidades vazias.

Em Santo André – conjunto do Jardim Estádio (3.008 unidades), cerca de 500 unidades vazias – que aguardavam comercialização foram invadidas por famílias não inscritas na cooperativa. Há ainda no conjunto cerca de 300 unidades que aguardavam cooperados para adquirir as unidades.

**TABELA 8 – DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS
POR REGIÃO E TIPO DE UNIDADE – INOCOOP
– REGIÃO METROPOLITANA DE S. PAULO.**

REGIÃO	CASAS	APTOS	TOTAL
Central	–	1.396	1.396
Intermediária	7.376	20.466	27.842
Periferia	5.052	6.448	11.500
envolvente	608	–	608
Total	13.036	28.310	41.346

Fonte: INOCOOP – SP – 1982.

**TABELA 9 – DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS
POR PERÍODO DE ENTREGA – INOCOOP –
REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO.**

PERÍODO	CASAS	APTOS	TOTAL
até 1970	448	–	448
de 1970 a 1980	9.115	10.702	19.817
de 1980 a 1984	3.473	17.608	21.081
Total	13.036	28.310	41.346

Fonte: INOCOOP – SP.

HABITAÇÃO DA BURGUESIA E DAS CHAMADAS CLASSES MÉDIAS

Trataremos, ainda que sucintamente, dessas formas de habitação e bairros desenvolvidos em São Paulo para essas categorias sociais, não no sentido de que em si representem problema econômico-social fundamental. Efetivamente, trata-se de categorias que fazem parte do mercado solvente de terras, de materiais de construção, de moradias prontas, pelo Sistema Financeiro da Habitação ou não, etc. Isso sem ignorar a existência no passado de períodos mais ou menos críticos para as próprias classes médias e, no presente, as dificuldades enfrentadas por expressivos contingentes das mesmas em decorrência da crise que ora atravessamos.

Vamos considerá-las, antes de mais nada porque são o reverso da medalha de uma realidade social que, ao produzir riqueza de forma ampliada, reproduz pobreza em uma proporção mais acentuada ainda, mas também produz e reproduz de forma ampliada categorias sociais, minoritárias percentualmente mas absolutamente crescentes, beneficiárias desse processo capitalista de desenvolvimento.

Particularmente, como consequência da industrialização brasileira pós anos 50 – e é frequente encontrarmos nos trabalhos de sociólogos, economistas, etc. a ênfase sobre isso – não só se dá o crescimento quantitativo das chamadas camadas médias urbanas da sociedade brasileira (e também da burguesia) como também a sua transformação qualitativa, sua diferenciação interna, sua crescente complexidade, produto e condição, aliás, do próprio estilo de desenvolvimento industrial. Isso tem tido consequências significativas na estruturação das grandes cidades brasileiras e, em particular, na cidade de São Paulo, onde por razões conhecidas, é mais visível a presença dessas categorias. E, a habitação é um dos elementos principais dessa visibilidade.

Como já tivemos oportunidade de lembrar, a segregação espacial dos bairros residenciais das classes abastadas encontra dificuldades para configurar-se nas primeiras etapas de crescimento significativo da cidade no final do século XIX. Não porque iniciativas públicas e particulares (imobiliárias) não se fizessem sentir, mas porque o rápido crescimento, aliado aos problemas de habitação para as classes trabalhadoras questionavam frequentemente essa segregação:

“enquanto se conservou enclausurado na colina histórica, São Paulo não conhecia as diferenças funcionais de um ponto a outro da cidade, a não ser as chácaras periféricas. As residências dos homens abastados e da classe média localizavam-se no próprio Triângulo, de mistura com as casas de comércio e as pequenas oficinas” (Cf. Caio Prado Júnior, pág. 210: “Nova contribuição para o estudo geográfico da Cidade de São Paulo, em Estudos Brasileiros, ano III, vol.7, nº 19–20–21, Rio de Janeiro, 1941. Citado por Matos, Nogueira op. cit.).

De qualquer modo, ela foi, de início, muito mais visível para as classes abastadas (a burguesia) do que para as camadas médias, inclusive pela pequena expressão quantitativa dessas.

Pierre Monbeig em um belo ensaio sobre a cidade de São Paulo, produzido já há mais de 30, explica a presença das classes dominantes na cidade no final do século passado e começo do atual:

“A classe social em plena ascensão tinha necessidades novas. Para os fazendeiros, o mais urgente foi deixar a residência rural e fazer na cidade longas permanências. A instalação temporária urbana torna-se permanente. Ela era necessária, antes de mais nada, para tratar dos novos negócios comerciais e financeiros. O antigo plantador de cana podia viver em suas terras e contentar-se com relações de vizinhança com seus pares. O grande plantador está na obrigação de vigiar de muito perto o comércio de seu produto (obs. o café) mantendo contactos frequentes com os intermediários e os exportadores. Por vezes, ele próprio funda uma casa comercial ou ainda participa de uma como sócio; ele liga os negócios à cultura (do café). Para organizar e administrar as sociedades ferroviárias, para constituir companhias de colonização e imigração, para associar-se aos bancos novos, para tratar de seus interesses de classe e emiscuir-se nas questões políticas cada vez mais complexas e cada vez mais decisivas, o fazendeiro não pode agir só, nem permanecer em sua plantação. A formação de empresas capitalistas e as necessidades de sua gestão não eram compatíveis com gênero de vida tradicional; elas exigiam uma convivência urbana. Elas foram um fator da urbanização da classe dominante e, conseqüentemente, são uma das causas do desenvolvimento da Capital dos fazendeiros.

As exigências profissionais juntavam-se as necessidades sociais. Os plantadores e suas famílias, enriquecidos, frequentemente agraciados pelo Imperador com um título de nobreza, mais ou menos relacionados com a Corte do Rio ou mais ou menos encimados com aqueles já aí relacionados, não se pareciam em nada com seus ancestrais, ignorantes do luxo, do simples conforto e sem grandes preocupações com as

ciências, às artes ou às letras. As viagens de negócio a Europa avivavam estes gostos e estes desejos novos. A presença em São Paulo de uma colônia européia que aumentava ano a ano, reforçava-os ainda mais". (Monbeig, Pierre – 1953: 27–28)

O primeiro bairro especificamente preparado para receber essa burguesia, ainda antes do século atual, foi o de Campos Elísios, na periferia imediata da cidade de então, onde foram edificadas mansões, etc., com estilos europeus como atestaram os viajantes estrangeiros ou estudiosos de então frequentemente citados ou, ainda atestam seus atuais vestígios:

"Os primeiros bairros residenciais finos se instalaram nos topos aplainados das colinas situadas para além do Anhangabaú, no rumo geral de Oeste, onde foram abertas ruas largas e construíram-se elegantes palacetes, sobretudo nos Campos Elísios, durante muitos anos o local preferido para residência da nova aristocracia do café"... Ali se instalaram ricos fazendeiros de café, fazendo construir belíssimos e até luxuosos palacetes, no meio de grandes jardins..." (Matos, Nogueira, op.cit.: 90 e 91).

Logo, esse bairro, muito contíguo a bairros populares ou a um centro em expansão, (em uma cidade muito mais densa do que a atual) foi sendo invadido por edificações ou usos com outras finalidades, particularmente a habitação popular, transformando-se em cortiços, casas de cômodos, etc. parte de suas residências e, sucessivamente, já nos primórdios do século atual, os bairros de habitação da burguesia ligada ao café ou aos novos ricos oriundos do processo de industrialização em curso, passaram a ser Higienópolis e a então distante e já aristocrática Avenida Paulista:

"Somente nos primeiros anos do século atual foi que esse bairro (Campos Elísios) perdeu sua privilegiada posição, deixando de ser o mais elegante trecho da cidade. Com efeito, substituiu-o nessa posição o bairro de Higienópolis, instalado em continuação à Vila Buarque e à Santa Cecília, sem demora caracterizado por suas luxuosas "mansões" de tipo francês ou inglês, centro da aristocracia paulistana até 1925, pelo menos" (Matos, N. op.cit.: 91).

Ou como diz ainda Renato da Silveira Mendes:

"Bairro que destacou-se, desde sua formação, pela regularidade do traçado, boa pavimentação e arborização de suas vias públicas, como também pela existência de finas residências, verdadeiros palácios construídos no meio de Jardins, a lembrar certas mansões da França, onde foram instalados alguns dos magnatas do café e ricos comerciantes. Como bairro aristocrático da Paulicéia substituiu o de Campos Elísios, ultrapassando-o em beleza e bom gosto; e nessa posição manteve-se durante todo o primeiro quartel do século XX (Mendes, Renato S., op.cit.: 299).

Destaca ainda P. Petrone, apoiado em viajantes estrangeiros que então conheceram a cidade que:

"A maioria das novas construções, tanto as residenciais finas como as da classe média trazia a marca da arquitetura italiana, em estilo neo-clássico ou floreal.

Entre os moradores novos da cidade, contaram-se numerosos fazendeiros abastados que puderam com a colaboração de arquitetos e empreiteiros italianos e de outras nacionalidades... edificar palacetes, vilas e chalés, cujas linhas estabeleceram vivo contraste com as da velha casa acaçapada de tradição portuguesa". (Petrone, Pasquale, op.cit.: 140)

Nos limites das comodidades de então definiu-se, pois, uma tendência dos bairros ricos ocuparem áreas novas na "periferia" imediata do aglomerado. Mas, o crescimento muito rápido da cidade não apenas superava logo esses limites como passava a impor novos usos e/ou a deteriorá-los pelos novos usos, criando de forma ampliada também por essa razão um mercado relativamente seguro para

emprendimentos imobiliários que ofertassem condições de residência mais segregadas e mais permanentes para as classes abastadas.

Foi o que efetivamente se conseguiu com as conhecidas iniciativas (frequentemente elogiadas por parte dos geógrafos que as analisaram) ligados à Cia. City. Esta, a partir de 1915 lançou na periferia mais imediata do aglomerado de então, numerosos loteamentos até os anos 40, para a classe burguesa e também para as crescentes classes médias altas.

É conhecida a lentidão com que tais bairros-jardins foram ocupados (a própria dimensão do mercado, a prática das imobiliárias e da Cia City; a prática dos compradores em adquirirem lotes como investimento, etc.). O Jardim América, lembra Renato da Silveira Mendes, loteado em 1915, somente começou a ver as construções intensificarem-se a partir de 1925 e somente na década de 30 assistiu à sua completa urbanização:

“passando a constituir um dos recantos mais aprazíveis da metrópole movimentada, onde a beleza de suas ruas ensombradas e sinuosas se casa admiravelmente bem com os modernos e luxuosos palacetes construídos no meio de jardins bem cuidados.” (Mendes, Renato S. – 1958b:311).

O mesmo autor acima citado assim caracterizava os diversos bairros – jardins surgidos “na própria planície fluvial do Pinheiros” e nas “colinas que se erguem a sua margem esquerda”:

“Em seu conjunto, os “bairros-jardins” foram um dos mais homogêneos trechos da cidade no que se refere às funções, à estrutura e à paisagem urbana.

São bairros exclusivamente residenciais de classe rica, sem que outra qualquer função com esta coexista, salvo quanto a clubes esportivos e sociais...

... A população que neles vive, por outro lado, caracteriza-se por ser homogênea quanto ao alto padrão de vida, mas heterogênea quanto a sua composição, pois ali encontramos representantes de velhas estirpes paulistas, enriquecidos pelo café ou pelo comércio e a indústria, ao lado de inúmeros estrangeiros (sobretudo ingleses e norte-americanos), donos ou altos funcionários de empresas ou estabelecimentos de crédito, cuja vida se processa num círculo mais ou menos fechado” (Idem, pág. 311).

O conjunto de loteamentos (Jardim Guedala, Jardim Leonor, Jardim Morumbi, etc.) apenas seriam ocupados mais densamente a partir do final dos anos 50, já correspondendo à fase mais recente da industrialização da cidade (crescimento da burguesia, deslocamento dos velhos bairros-jardins). Renato da Silveira Mendes, escrevendo no início da década em questão referia-se a eles como estando “nos limites da área urbanizada e constituindo uma das ‘frentes pioneiras’ da metrópole em marcha” e como uma “vasta área quase inteiramente despoçada, com um número insignificante da residências” (Idem:313).

Diferentemente das iniciativas anteriores, a Cia City, com o objetivo de preservar seu investimento assim como os interesses dos futuros moradores (o que significava também preservar seus interesses), instituiu um conjunto de normas para as edificações e usos do bairro que buscavam preservar os “bairros-jardins” da invasão de formas “indesejáveis” de uso do solo.

Não resta dúvida de que essa é a razão básica para que, até muito recentemente, esses bairros – hoje no corpo principal da cidade; a maioria deles superados e em muito pela periferia popular, etc. – ficassem preservados em seu uso original.

Somente nas duas últimas décadas, o que não apenas se relaciona com o processo de desenvolvimento econômico da cidade, mas também com formas de descentralização do comércio e dos serviços (ligados ao próprio tamanho da cidade, à proliferação do automóvel, etc), esses bairros, principalmente suas avenidas principais mas não apenas, sofrem pressão no sentido de alteração de uso. Em particular para usos comerciais, criando agora a própria regulamentação da

Cia City – que foi basicamente referendada pela Lei de Zoneamento da cidade (Zona 1) – conflitos para uma renovação mais rápida dos mesmos que hoje, por essa e outras razões, já deixaram de ser bairros tão valorizados (à exceção do Morumbi, mais recentemente ocupado) como habitação da burguesia e das classes médias altas.

Hoje, a difusão do automóvel e outras comodidades, o desejo de segregação mais acentuada, as possibilidades que a estrutura metropolitana da cidade dá de acesso ao comércio e aos serviços, a descentralização dos próprios locais de trabalho, além de apelos de caráter mais especificamente ideológico (viver junto a natureza, etc.) criaram as condições para o surgimento de novos bairros de habitação das classes abastadas em uma periferia inclusive suburbana que se distribui principalmente no prolongamento do principal eixo de difusão dos bairros destas classes (oeste-sudoeste) ao longo da Rodovia Raposo Tavares, da Castelo Branco, no chamado Sertão de Itapecerica-Santo Amaro, mas também na Cantareira e além-Cantareira na zona norte da cidade, sob forma de loteamentos fechados (ou não) tais como alguns já anteriormente implantados e hoje no corpo mais densamente edificado da cidade (Chácara Flora, Granja Julieta, etc. na área de Santo Amaro).

É necessário que se diga que Juergen Langenbuch não considera o processo de implantação dos bairros-jardins como algo tendendo à localização suburbana das classes abastadas e não por falta de iniciativas imobiliárias e alega problemas relacionados com mudanças de hábito, mentalidade, composição étnica da população ao lado das características técnicas das estradas (Langenbuch, J. – 1971:154–155). Mas, o mesmo autor, ao referir-se à “Cidade-Jardim-Morumbi”, diz que ela repete os bairros jardins “naquela época sítos na periferia da cidade” (Idem:218–219).

O próprio loteamento de Granja Viana (o primeiro deles), que ele focaliza adequadamente “dentro de um contexto areolar mais amplo, como prolongamento externo, frente avançada do processo expansionista que, partindo dos bairros-jardins, já gerara Cidade Jardim-Morumbi” não deve ter sua importância exagerada, pois é núcleo relativamente pequeno que não chega a marcar de modo importante a área em que se localizam. Não resta dúvida que, se assim era quando na segunda metade da década de 60 escreveu, equivocou-se, pelo menos como projeção, apesar de que a elevação dos preços do petróleo pós-73 tenha-se constituído em algum óbice para tal tipo de desenvolvimento periférico e mesmo suburbano de bairros da burguesia.

Com um certo exagero talvez se pudesse afirmar que a lógica da implantação da burguesia na cidade é aquela de que ela habita onde deseja; tem poder econômico e político para tanto. Nesse sentido, além desse padrão periférico ou mais ou menos cristalizado e incorporado no corpo principal da cidade por procedimentos do tipo da Cia City, definiu-se outro padrão de permanência no corpo principal da cidade, em áreas mais ou menos próximas ao centro tradicional e já há algumas décadas. Isto é, a moradia em edifícios de apartamento de alto luxo, como aqueles que foram construídos na década de 60 na Av. São Luiz, no bairro de Higienópolis e na própria Av. Paulista. Hoje edificações dessa natureza interessando à frações da alta burguesia e às classes médias altas são construídas de forma relativamente dispersa nessa mesma porção oeste-sudoeste da cidade e/ou também em áreas relativamente afastadas da massa densamente edificada em altura, em blocos de edifícios em condomínio fechado do tipo do “Ilha do Sul” no caminho entre a Lapa e Pinheiros; do tipo do Portal do Morumbi, etc.

Mas, a edificação em altura destinada a habitação sem ser, é claro, exclusiva é, antes de mais nada, destinada às chamadas camadas média e a diversidade da produção de edifícios de apartamentos de certa maneira dá conta da própria heterogeneidade econômica e social dessas camadas.

O modo como se deu a edificação em altura na cidade de São Paulo, desde os anos 20 até recentemente (pelo menos até a década de 60, e ainda se dá embora não com exclusividade), que poderíamos denominar de um modo (empresarial) liberal de produção do espaço urbano (à modo de uma "mancha de óleo") levou à produção de uma massa edificada em altura relativamente compacta, densa, que cobre não apenas a área central (onde são utilizadas basicamente para escritórios) como também velhos bairros da periferia do que chamamos Centro da Cidade, estendendo-se particularmente na direção oeste da cidade, ultrapassando a Avenida Paulista e expandindo-se pela vertente direita do Vale do Rio Pinheiros desde Jabaquara-Vila Mariana, até Cerqueira César-Jardim América-Pinheiros-Sumaré, com os vazios de arranha-céus dos bairros jardins e do Parque do Ibirapuera, a área de segurança do Aeroporto. Mas que reaparece de forma mais ou menos descontínua, concentrados em torno dos "sub-centros" comerciais do tipo Santana, Lapa, etc., bem como, mais recentemente, no bairro do Tatuapé, fim de linha provisório do ramo Leste Oeste do Metrô.

Mas, se à construção de edifícios de apartamentos pode associar-se de forma significativa à resolução do acesso à habitação por parte de um espectro bastante diferenciado das chamadas camadas médias da sociedade paulista, não é essa a única forma nem mesmo a única significativa.

Com o crescente processo de segregação sócio-espacial (produto não apenas da dimensão da cidade, mas da própria estrutura sócio-econômica e seus efeitos sobre o preço do solo, a produção das edificações, etc.) foram definindo-se no tempo, particularmente após a década de 50, sobretudo no que é hoje o corpo principal da cidade (mas também na periferia em determinadas direções), numerosos bairros residenciais destinados ou transformados para essas categorias.

Muitos deles, relativamente bem localizados na cidade da época em que apareceram, foram loteados já destinados a camadas não eminentemente proletárias. Os autores que escreveram sobre o assunto na obra a Cidade de São Paulo – estudo de Geografia Urbana a eles se referem, sobretudo Renato da Silveira Mendes. Boa parte deles, mais antigos e menos antigos concentram-se na zona Oeste e Sudoeste da cidade:

– trechos, então (1950) novos do Cambuci (Av. Lins de Vasconcelos e transversais, desde o Largo do Cambuci até o Jardim da Glória) desenvolvidos após 30 e onde "predominam as habitações da classe média", e em que "predominam sobrados geminados, muitas vezes construídos em série";

– o bairro da Aclimação, "bairro tipicamente residencial da classe média, embora muitas residências finas possam ser encontradas na Av. Aclimação e ruas próximas";

– os bairros da Liberdade e, particularmente, o Paraíso;

– o bairro da Bela Vista;

– os então bairros novos, no caminho para Santo Amaro, como Indianópolis, Brooklin Paulista, Vila Nova Conceição, etc., "predominantemente bairros residenciais da classe média", cujas residências "caracterizam-se pelo seu bom aspecto, sendo muitas delas construídas isoladamente em relação as construções vizinhas e com jardins à frente";

– o bairro de Pinheiros, onde predominavam "as residências do tipo médio e modesto";

SEÇÃO	SÃO PAULO
DA	
ABRIL 1950	

– a Vila Buarque que “nasceu como bairro residencial de classe média” e que, em 50 “continua ainda sendo um bairro residencial, mas extremamente heterogêneo, com moradias da classe média, velhos pardieiros transformados em cortiços, porões infectos superlotados por gente pobre, pensões e casas de cômodos, além de apartamento de luxo de uma população de alta classe”, além da função comercial “ali muito bem representada”;

– a Barra Funda, onde “a função residencial continua a ser importante, com o predomínio das classes média e pobre...”;

– o bairro das Perdizes que “nasceu e continua a ser um bairro residencial por excelência, particularmente das classes média e rica”, onde “predominam os prédios assobradados e os palacetes isolados” mas onde “são comuns certos tipos de residências de classe média, sobrados semi-isolados, com pequenos jardins à frente”;

– o Sumaré, “bairro residencial de classe média e rica”;

– a Vila Pompéia, “típico bairro residencial de classes média e modesta” que, “recente como é, distingue-se por suas construções bem diferentes dos bairros formados em fins do século XIX ou início do atual” e que é hoje (1950) mais valorizado do que em suas origens “em virtude de poder contar com melhor serviço de comunicações com o Centro da Cidade e por haver recebido muitos melhoramentos” (Mendes, Renato S. *op.cit.*: 264–351).

Decorridos 30 anos são significativas as transformações por que passaram muitos desses bairros em particular os mais antigos deles também mais próximo do Centro. Transformações que já estavam em curso (aliás, em uma cidade com o estilo de crescimento como a de São Paulo seria até melhor dizer que estão sempre em curso) e já eram realçadas por Renato da Silveira Mendes. Para os bairros mais próximo ao Centro, por exemplo, ele escrevia, a propósito da Vila Buarque:

“em violento contraste (obs. com as velhas edificações do bairro), multiplicam-se por todo o bairro (de preferência nas vizinhanças do Centro da Cidade) os ‘arranha-céus’ com escritórios e apartamentos residenciais, construídos muitos, em fase de construção outros tantos” (*op.cit.* pág. 325).

Parte desses bairros próximos ao Centro, como vimos no capítulo referente aos cortiços, prosseguiram em seu processo de deterioração, mas outros sofreram intenso processo de edificação em altura, como dissemos interessando em boa parte às classes médias e até localmente às classes abastadas. Se tivéssemos que generalizar um padrão, diríamos que, quanto mais próximos ou dentro dos antigos bairros da alta burguesia, maior a tendência a que os edifícios de apartamentos abriguem populações das classes médias altas e mesmo abastadas, como em Higienópolis e, em certo momento, a própria Av. Paulista. Na verdade, a edificação em altura maciça, como dissemos, ultrapassa em muito a extensão desses antigos bairros periféricos ao centro.

Empurrados também pelo aumento do espaço acupado pelo comércio e pelos serviços de “natureza central”, facilitados pela difusão do ônibus e mais recentemente do automóvel, pela constituição de sub-centros comerciais importantes, pelo aparecimento dos “shopping centers”, etc. e, de resto, como expressão do próprio crescimento quantitativo dessas categorias sociais, os bairros destinados a elas ocupam hoje um espaço bem mais amplo na cidade, extravasando de muito em várias direções os limites das várzeas do Tietê e do Pinheiros, através da implantação de loteamentos imediatamente voltados por sua localização ou por sua infra-estrutura a essas camadas ou através de um processo mais lento de substituição mais ou menos generalizada de estratos mais pobres por mais ri-

cos e a que já nos referimos ao tratar da periferização das classes trabalhadoras.

Enquanto a construção da moradia das classes abastadas e mesmo das camadas médias altas (não a edificação de apartamentos) tem sido basicamente uma construção individualizada, envolvendo desde o início profissionais especializados como arquitetos, engenheiros, etc., empreiteiros de mão-de-obra, construtores e, mais recentemente, empresas que projetam e/ou apenas realizam a construção, mas de forma individual, a construção de moradia para as camadas médias menos privilegiadas, como sugere em muitas passagens a bibliografia consultada, se apresenta também e, cada vez mais como produção em série. Aliás, desde o início do século por determinados tipos de empresas, pequenos empresários, profissionais liberais que acumulam um certo patrimônio não apenas no setor, constroem-se habitações para operários qualificados e classes médias, revelando-se já relativamente antiga a presença de bancos e financiadoras no processo de produção de habitação.

Mesmo a propósito das novas áreas periféricas, diz Juergen que:

“A partir de 50, o grande comércio imobiliário, tradicionalmente limitado – nos subúrbios – ao loteamento de glebas e respectiva venda de terrenos, se diversifica e se lança a empreendimento mais ousado: a construção e venda de casas na gleba adquirida”.

Cita os exemplos da Cidade Patriarca e Cidade A.E. Carvalho na zona leste (é bom lembrar que A.E. Carvalho é um banco) e o “Residencial Parque Continental” entre o Jaguaré e Osasco. Esse último interessando mais de perto à categorias ditas médias, construído pela Urbanizadora Continental (a mesma da Caderneta de Poupança, pós anos 60) e que, no seu processo de implantação, já acabou sendo incorporado pelo Sistema Financeiro da Habitação. A partir do qual multiplicaram-se iniciativas dessa natureza pela cidade e, como já vimos no capítulo respectivo, interessaram grandemente às camadas médias e médias baixas. Ao mesmo tempo que, pelo SBPE, o BNH financia parcialmente a construção e aquisição individualizada das moradias térreas e assobradadas (também apartamentos) da alta classe média e da própria burguesia.

O caráter empresarial da edificação em altura parece mais evidente há mais tempo. Não cabe aqui desenvolver as razões pela quais se dá a expansão da edificação em altura nas grandes cidades. Mas é preciso lembrar pelo menos, antes de mais nada, a relação dela com a tendência à elevação do preço do solo com o crescimento econômico da cidade, bem como a relação dela com a industrialização, aumento da escala de produção e, conseqüentemente, elevação da produtividade e dos lucros das atividades empresariais no setor.

Os geógrafos que produziram os estudos já muitas vezes citados sobre a cidade de São Paulo no primeiro lustro da década de 50 se não desenvolveram teoricamente a questão pelo menos não desconheciam o efeito do preço do solo. Assim se refere ao papel da elevação dele na edificação em altura Nice L. Muller no capítulo sobre o Centro da Cidade da obra a Cidade de São Paulo – Estudo de Geografia Urbana e também Renato da Silveira Mendes que há pouco citamos com frequência.

Antes que a implantação do Sistema Financeiro da Habitação viesse a diminuir o processo de produção dos edifícios de apartamentos haviam-se desenvolvido dois processos básicos para a produção dos mesmos.

Ambos de caráter empresarial, ainda que “por limite da demanda”, “neste setor a transformação dos métodos e das técnicas de produção ocorr(a) lentamente. Por isso, se tem racionalizado a construção mas não se a tem industrializado” (Seabra, Odette de C. Lima 1982, p.107).

Segundo a autora citada, após a Guerra, o setor já opera com características empresariais nas grandes cidades e a década de 50 vai, por via da demanda (concentração de renda) bem como pela acumulação de capitais privados, favorecê-lo.

Na verdade, Pierre Monbeig (op.cit.) já constata um verdadeiro boom imobiliário após 1945, relacionando-o com a inflação elevada do período e a crise de habitação para essas camadas médias em ampliação (isto bate com a constatação na década de 50 de uma “demanda reprimida”), boom apoiado no “crédito fornecido por bancos especializados que proliferam como cogumelos”, com a participação de instituições oficiais ou semi-oficiais. Enfatiza, aliás, o caráter “especulativo”, dizendo:

“Poder-se-ia crer que esta febre de construção pôs fim à crise da habitação. Não foi nada disso. As casas e apartamentos eram frequentemente vendidos antes mesmo de serem concluídos a compradores que não tinham intenção de habitá-la, mas revendê-las com uma margem confortável de lucro. ‘O apartamento passa assim frequentemente por várias mãos antes de ser acabado e dificilmente encontra comprador, pois estes são candidatos à locação, frequentemente desprovido do capital necessário para adquirir um bem imóvel supervalorizado: de onde o paradoxo de uma crise do alojamento em presença de arranha-céus vazios’ (Byé, Maurice, *Le Brésil. De l'économie de guerra à l'économie de paix*, Paris. 1948, pág. 122)” (Monbeig, Pierre, op.cit.: 59 a 60).

A captação de recursos privados por parte das empresas durante os anos 50 fez-se através da promoção a preço fixo e da promoção a preço de custo.

A modalidade a preço fixo pode, aproximadamente até meados da década de 50, em razão da demanda pré-existente viabilizar-se na medida em que a pressão da demanda possibilitaria a obtenção de super-lucros. Mas a inflação (apenas parcialmente corrigida pelo mecanismo de lançamento por etapas das vendas) aliada ao crescimento da concorrência entre as empresas: a primeira pela dificuldade genérica de fixação do preço; a segunda por levar a uma queda no preço de oferta dessas habitações, levaram ao abandono do processo que foi substituído pela promoção a preço de custo no final da década de 50.

Por esta nova forma, o consumidor (o condômino) pagava a inflação que afetava a construção do edifício mas as possibilidades de ganho das empresas ficavam relativamente iguais, já que havia uma remuneração fixa para elas a título de administração. Todavia, lembra Odette Carvalho de Lima Seabra, “restava a possibilidade de manipular o processo todo de produção e de ter ganhos adicionais derivados das transações com terra e com outros materiais”.

Também esse mecanismo, com o processo inflacionário que dificultava a previsão do capital patrimonial (da empresa) antecipado sob forma de terreno e parte do capital circulante, que dificultava a reposição da própria parte do capital circulante injetada pelos compradores, que provocava, enfim, a corrosão do poder de compra dos adquirentes, levou à descapitalização de muitas empresas.

A recessão 1962-1967 paralizou praticamente o setor. Daí o significado da criação do BNH para a concentração-centralização do capital no setor e para a viabilização da retomada da construção civil com fins habitacionais que passou a ser feita combinando capitais das empresas e capitais “estatais” via BNH-SFH. Isto veio a provocar “mudanças significativas tanto na estrutura empresarial como na maneira pela qual é canalizado o trabalho para o setor”, em decorrência do BNH ter imposto ao mesmo “um padrão de reprodução planejado por uma circulação mais rápida de capital e sem riscos para as empresas”.

Cresceu a concentração empresarial, passaram a proliferar empresas menores que executaram tarefas específicas no processo de produção; acentuou-se a divisão do trabalho levando à especialização e ao predomínio da mão-de-obra sem qualificação.

Levou, enfim, a mudanças nas relações empresa-propriedade da terra ao passarem às empresas mais concentradas, inclusive pelo apóio do SFH, a ter condições de formar estoques de terras com a finalidade de superar o problema da elevação do preço da terra e a transferência dessas rendas para os proprietários de terras que seus próprios empreendimentos geravam. Estoques situados, inclu-

sive, com frequência em áreas não tão valorizadas, realizando empreendimentos que implicam usos diferentes dos atuais e que produzem, eles próprios, uma valorização da terra, só que, agora, apropriada pela própria empresa. Na paisagem urbana de São Paulo, dissemos, isso se reflete em um processo de descontinuidade da edificação em altura, desdobrando-se essa, cada vez mais agora em conjuntos de diversos edifícios concentrados (e mais ou menos isolados dentro do casario baixo), uns próximos aos outros, e dispersos por boa parte da cidade, aproveitando-se, em particular, das facilidades de acesso oferecidas pelas marginais do Tietê e do Pinheiros e pelas novas avenidas de fundo de vale. (Obs. o essencial dessa análise foi retirada do trabalho de Odette Seabra, já citado).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AZEVEDO, S e ANDRADE L. (1982) – *Habitação e poder*. RJ, Zahar, 135p.
- CAPELLO, RINSE A. e GARCIA, MARÍLIA F. (1981) – Vila Economizadora – A memória urbana preservada. *Espaço & Debates*, 4:38–49.
- BONDUKI, NABIL e ROLNIK, RAQUEL (1979) – Periferia da Grande São Paulo – Reprodução da Força de Trabalho. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. SP, Alfa-Omega, 117–154.
- BONDUKI, NABIL (1982) – Origens do problema da habitação popular em São Paulo. *Espaço & Debates*, 5:19–59.
- BOLAFFI, GABRIEL (1979) – Habitação e urbanismo – O problema e o falso problema. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. SP, Alfa-Omega, 37–70.
- BOLAFFI, GABRIEL e CHERKEZIAN, H. (1985) – BNH, bode expiatório. *Novos Estudos Cebrap*, 13:45–55.
- D.I.E.E.S.E. (1985) – Várias publicações.
- FARAH, MARTA (1983) – *Estado, Previdência Social e Habitação*. SP, FFLCH-USP, Dissertação de Mestrado, 189p.
- KOWARICK, LÚCIO e ANT CLARA (1982) – Cortiço, cem anos de promiscuidade. *Novos Estudos Cebrap*, 2:59–64.
- KAUPATEZ, RM ZENHA e REINACH, H. DE CASTRO (1984) – Projeto Vila Nova Cachoeirinha. *Revista a Construção (IPT)*, 13–16.
- LANGENBUCH, JUERGEN (1971) – *A estruturação da Grande São Paulo*. RJ, I.B.G.E., 527p.
- LIMA, MARIZA D. (1980) – *Os conjuntos habitacionais: uma modalidade de ocupação do espaço urbano*. SP, Depto de Geografia FFLCH-USP, – Dissertação de Mestrado.
- MARICATO, ERMÍNIA (1979) – Auto-Construção – a arquitetura possível. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. SP, Alfa-Omega, 71–93.
- MATOS, ODILON NOGUEIRA (1958) – São Paulo no Século XIX. *A Cidade de São Paulo – estudos de Geografia Urbana*, vol. II. SP, Ed. Nacional, 49–100.
- MENDES, RENATO DA SILVEIRA (1958) – Os bairros da Zona Norte e os bairros Orientais. *A Cidade de São Paulo – estudos de Geografia Urbana*, vol. III. SP, Ed. Nacional, 183–256.
- MONBEIG, PIERRE (1953) – *La croissance de la Ville de São Paulo*. Grenoble, Institut et Revue de Géographie Alpine.
- OLIVEIRA, FRANCISCO (1972) – A economia brasileira – crítica à razão dualista. *Estudos Cebrap*, 2:3–82.
- OLIVEIRA, ARIIVALDO U. (1978) – A lógica da especulação imobiliária. *Boletim Paulista de Geografia*, 55:75–90.

- PETRONE, PASQUALE** (1958) – São Paulo no Século XX. *A Cidade de São Paulo – estudos de Geografia Urbana*, vol. II. SP, Ed. Nacional, – 101–165.
- REVISTA EXAME** (1984) – BNH – uma estrutura ameaçada. *Revista Exame*, 229, Edit. Abril.
- RODRIGUES, ARLETE MOYSÉS** (1981) – *Processo migratório e situação de trabalho da população favelada de São Paulo*. SP, Depto de Geografia FFLCH-USP, Dissertação de Mestrado, 181p.
- SANTOS, REGINA C. BEGA** (1983) – *Migrações, condições de vida e apropriação do Espaço*. SP, Departamento de Geografia FFLCH-USP, Dissertação de Mestrado, 138p.
- SÃO PAULO –Município (s/d)** – Diagnóstico do fenômeno cortiço. SP, **SEBES**, Mimeo.
- SÃO PAULO – IPESP**. – Publicações sobre a produção, vários, Mimeo.
- SÃO PAULO – INOCOOP**. – Publicações sobre a produção, vários, Mimeo.
- SÃO PAULO – CIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO**. – Publicações sobre a produção, vários, Mimeo.
- SÃO PAULO – CEDH** – vários, Mimeo.
- SEABRA, ODETE C. DE LIMA** (1982) – As empresas de construção civil e a produção do espaço urbano. *Caderno Prudentino de Geografia*, 3:106–114
- Os agentes da produção do espaço urbano – Porto Alegre, *Anais do 5 ENG-AGB*, 2 vol.:385–394.
- TOPALOV, CHRISTIAN** (1978) – *La Urbanización Capitalista – algunos elementos para su analisis*. México, Editorial Edicol, 186p.
- VERAS, MAURA P.** (1980) – *A vida em Conjunto – Um estudo da política de habitação popular*. SP, PUC., Dissertação de Mestrado, 461p.
- VIANA, MYRNA T.R.** (1982) – *São Miguel Paulista – o chão dos desterrados: um estudo de migração e de urbanização*. SP, Departamento de Geografia FFLCH-USP, Dissertação de Mestrado, 131p.

RESUMO

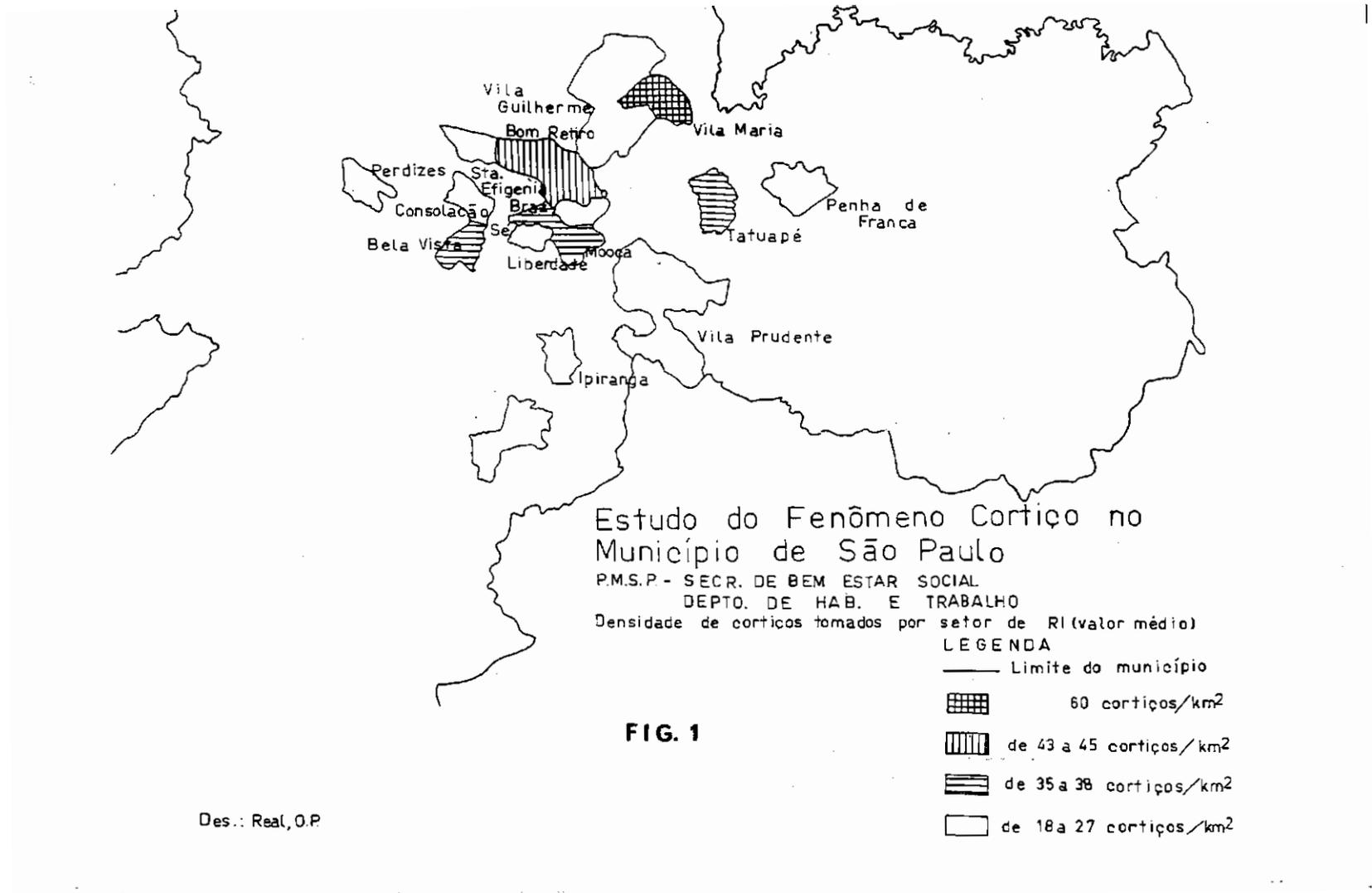
Este Artigo faz uma análise das principais características da habitação e dos bairros residenciais de diferentes categorias sociais que compõem a estrutura social da cidade de São Paulo, dando ênfase aos problemas da habitação popular na cidade: favelas, cortiços, auto-construção e à atuação do Estado na produção da habitação: Instituto de Aposentadorias e Sistema Financeiro de Habitação.

ABSTRACT

This paper analyses the habitational chief characteristics and residential quarters of diferents social groups that compose the São Paulo City social framework, with emphasis in popular lodging problems: "favelas", slums tenement houses and self building and in the action of the state institutions that act in lodging production.

RÉSUMÉ

Cet article analyse les principales caractéristiques du logement des quartiers résidentiels des diferentes catégories sociales que composent la struture sociale de la ville de São Paulo avec emphase dans les problèmes de l'habitation populaire: "favelas", ruches, auto-bâtiment et dans l'action des institutions d'État qui agissent dans la production du logement.



Vila Guilherme
Bom Retiro
Vila Maria
Perdizes
Sta. Efigênia
Consolação
Bela Vista
Se.
Bela Vista
Liberdade
Mooca
Ipiranga
Vila Prudente
Tatuapé
Penha de Franca

ÍNDICES DE CRESCIMENTO DO NÚMERO DE FAVELAS, BARRACOS E

POPULAÇÃO FAVELADA - 1957 - 1980

1957 = 100

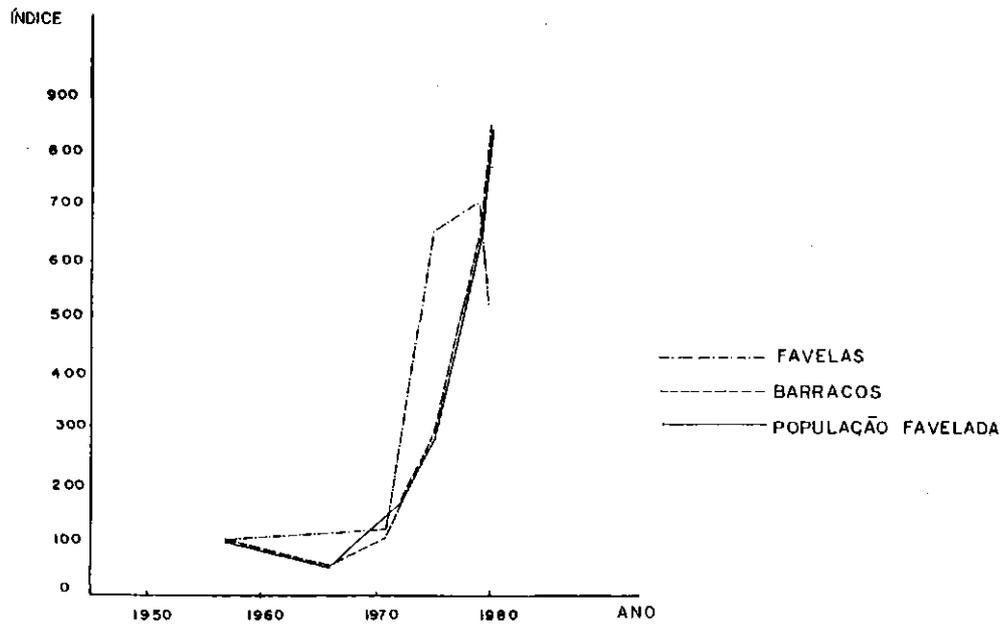
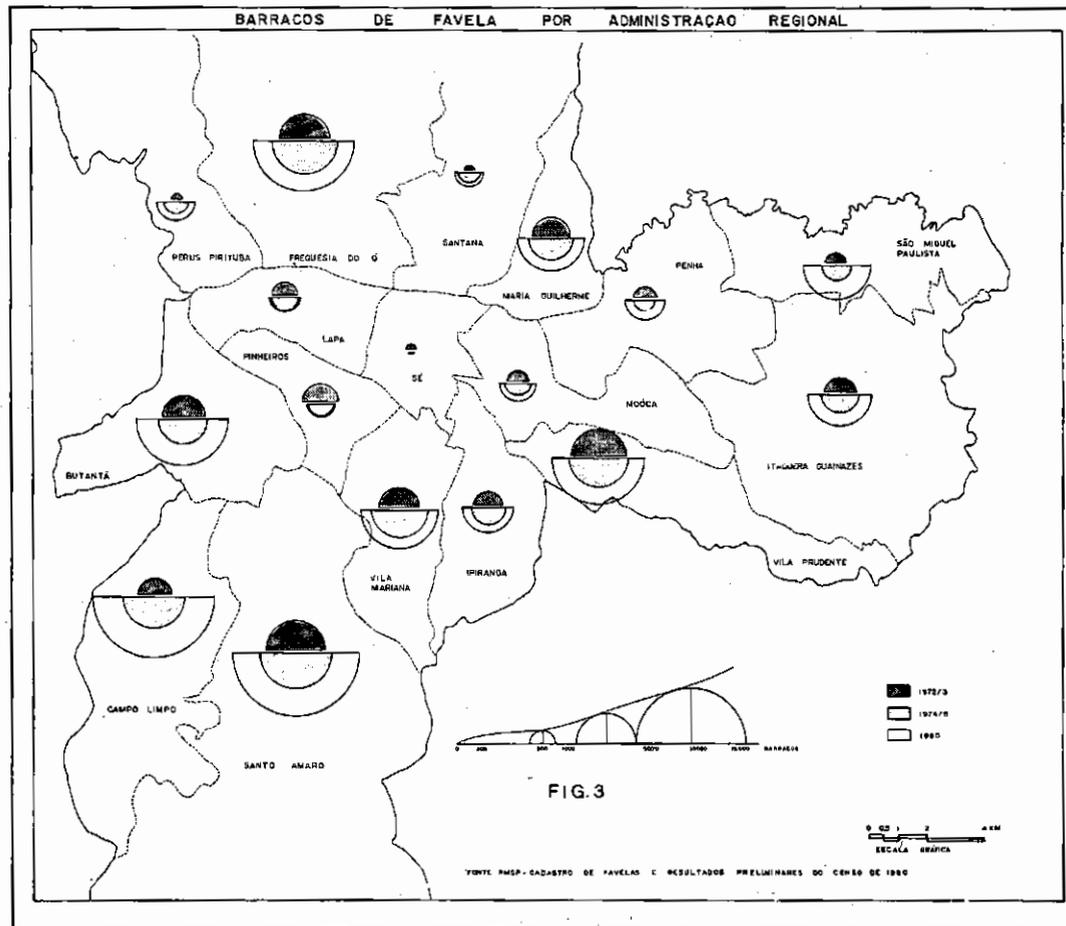


FIG. 2

FONTE: SAGMACS, IPES, PMSP-SEBES



PROPRIEDADE DO TERRENO DAS AREAS OCUPADAS POR FAVELAS

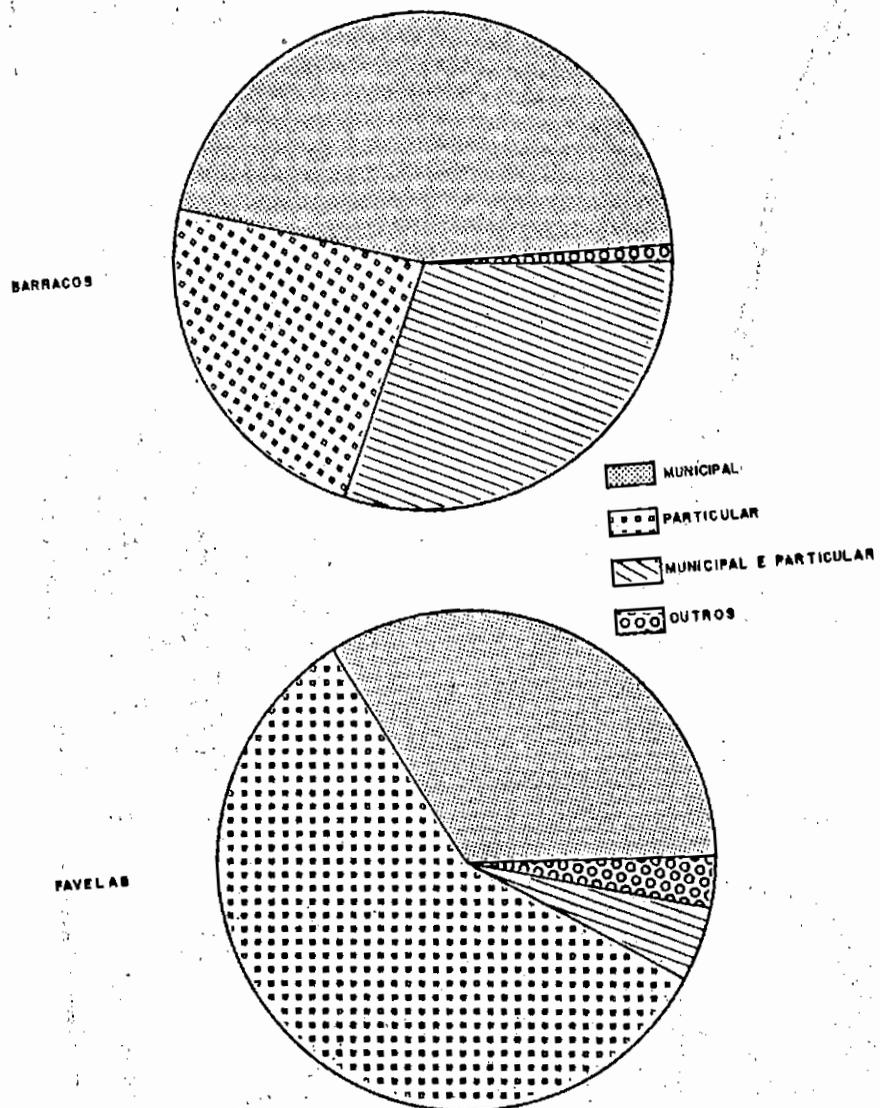
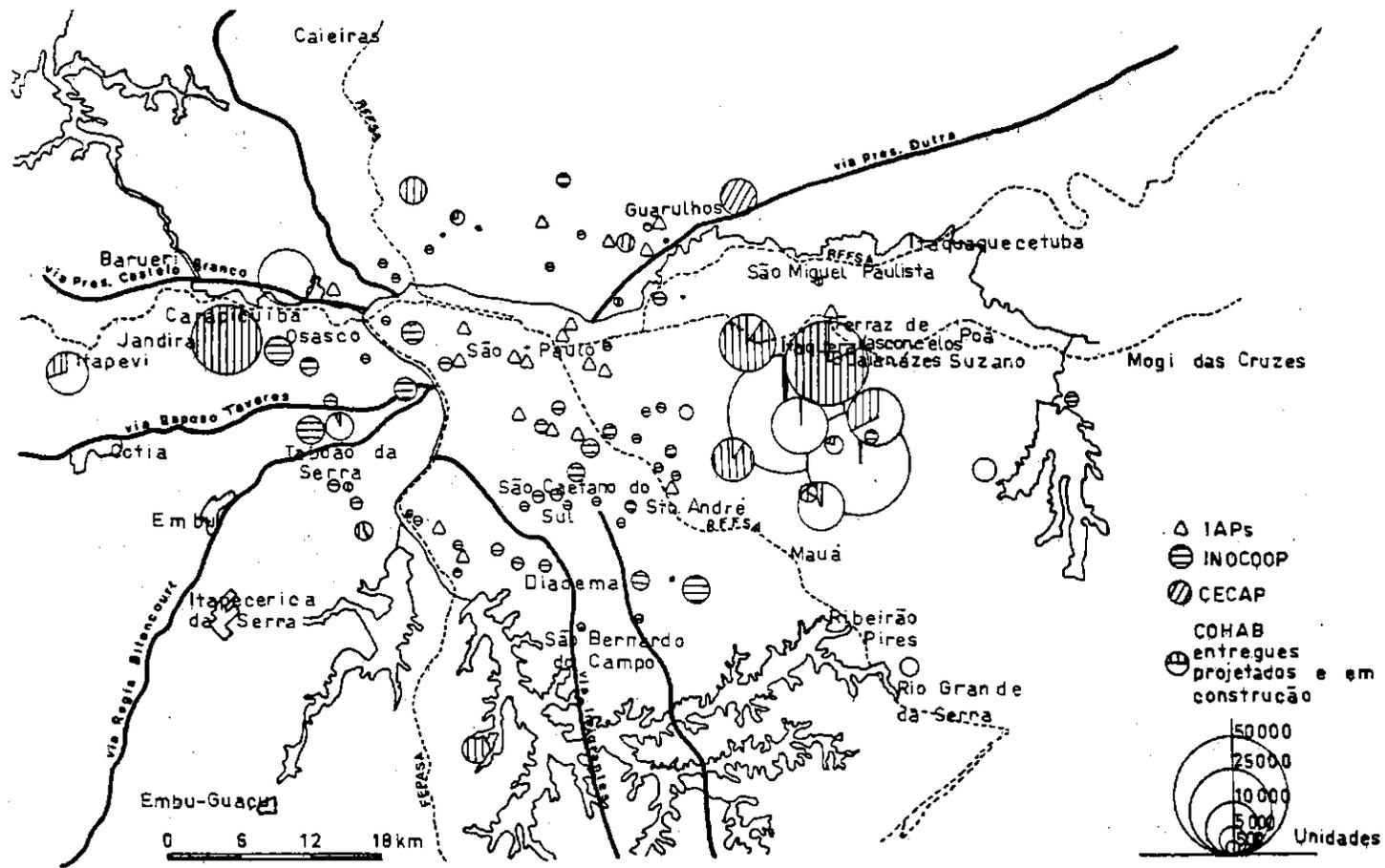


FIG 5

FONTE: PMSP - COBES



Des.: Real. O.P.

FIG. 6