

AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO: O CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM EDITE

Gustavo da Mata Ferreira (IC)

Denise Antonucci (Orientador)

Apoio: PIBIC CNPq

RESUMO

As Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) é um instrumento urbanístico bem aceito pelos urbanistas brasileiros, enaltecido tanto por profissionais atuantes no mercado como profissionais atuantes na esfera do poder público, tendo seu uso disseminado em diversos municípios dentro do território nacional (SARAGOÇA, 2016). Entretanto, há uma coerente reflexão elaborada por urbanistas quanto a seus resultados excludentes observados a partir das experiências em São Paulo, onde o instrumento tem sido alvo de críticas negativas em relação ao seu efeito omissivo, em função do favorecimento principalmente dos interesses do mercado imobiliário e o efeito de expulsão da população de baixa renda, assim como ocorrido na Favela Jardim Edite, sem que houvesse um projeto urbano que proporcionasse de fato "melhorias sociais", assim como prediz o Estatuto da Cidade (2001). Este texto é uma breve reflexão, porém ramificada, dois olhares sobre o Conjunto Habitacional Jardim Edite. O primeiro refere-se à análise e à avaliação da Operação Urbana Água Espreada e sua provisão habitacional que deu forma ao Conjunto, o segundo trata da avaliação pós ocupação do próprio conjunto habitacional sob o ponto de vista dos moradores. Buscou-se entender o que é para o morador sair do morar favela, e passar à viver em uma habitação formal promovida pela Operação Urbana, tanto em sua remoção como em sua conferição.

Palavras-chave: Operação Urbana, Jardim Edite, Avaliação Pós-Ocupação

ABSTRACT

The Urban Consortium Operations (OUCs) is an urbanistic tool well accepted by Brazilian urbanists, praised by both professionals working in the market and professionals working in the sphere of the public power, and its wide spread has been used in several municipalities within the national territory (SARAGOÇA, 2016). However, there is a coherent reflection elaborated by city planners about their exclusionary results observed from the experiences in São Paulo, where the instrument has been criticized negatively in relation to its omission effect, due mainly to the interests of the real estate market and the expulsion of the low-income population, as happened in Favela Jardim Edite, without the realization of an urban project that aims to provide "social improvements", as predicted by the Estatuto da Cidade (2001). This text deals with a brief but branched reflection, two looks about the Conjunto Habitacional Jardim Edite, the first one refers to the analysis and evaluation of the Urban Operation Água Espreada and its housing provision that gave shape to the complex, the second one is the evaluation after occupying the housing complex under the residents' point of view. It was sought to understand what it is for the resident to leave the favela dwelling, and to move to live in a formal housing promoted by the Urban Operation, both in its removal and in its examination.

Keywords: Urban Operation, Jardim Edite, Evaluation Post Occupancy

1. INTRODUÇÃO

O termo “Avaliar” significa atribuir um valor, determinar a valia de algo (FERREIRA, 1999) e em diversas línguas condizem com o significado de atribuição de valor (TREVISAN; VAN BELLEN, 2008). Entretanto, Ala-Harja e Helgason (2000) comentam que não há uma concordância quanto ao que seja avaliação de políticas públicas, pois o próprio termo exprime uma multiplicidade de definições. Essa questão pode justificar o motivo do porque o bojo das políticas públicas é permeado por diversas áreas do conhecimento. Nesse sentido Ala-Harja e Helgason (2000) tentam definir avaliação de políticas públicas em termos descomplicados, dizendo que “o termo compreende a avaliação dos resultados de um programa em relação aos objetivos propostos” (apud TREVISAN; VAN BELLEN, 2008). No mesmo sentido, Garcia (2001) afirma que:

“Avaliação é uma operação na qual é julgado o valor de uma iniciativa organizacional, a partir de um quadro referencial ou padrão comparativo previamente definido. Pode ser considerada, também, como a operação de constatar a presença ou a quantidade de um valor desejado nos resultados de uma ação empreendida para obtê-lo, tendo como base um quadro referencial ou critérios de aceitabilidade pretendidos” (GARCIA, 2001 apud TREVISAN; VAN BELLEN, 2008).

O Comitê de Assistência ao Desenvolvimento da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) estabelece que o objetivo de qualquer avaliação deva ser determinar a pertinência e a abrangência dos objetivos, eficácia, permanência, impacto e sustentabilidade do processo. Nesse sentido, a avaliação visa prover quaisquer informações que sejam plausíveis e úteis, e que contemplem as informações e experiências no processo de tomadas de decisão (Ala-Harja e Helgason, 2000 apud TREVISAN; VAN BELLEN, 2008). Esse artigo assim como toda avaliação deve ser entendido como uma ferramenta de melhoria no processo de decisão, visando garantir melhores informações, para que essas possam fundamentar as futuras tomadas de decisões e melhoria das políticas públicas a respeito de Operações Urbanas, Provisão Habitacional em Operações Urbanas e a moradia de interesse social em si:

“Trata-se, portanto de um instrumento de controle de qualidade do processo de produção e uso do ambiente construído, aplicável nesta última etapa” (ORNSTEIN; ABIKO, 2002).

Nesse sentido, a APO – Avaliação Pós Ocupação pode ser definida por um aglomerado de técnicas e ferramentas de avaliação de desempenho ministrado durante o uso de qualquer tipo de ambiente construído visando determinar diagnósticos que considerem a opinião de especialistas e as necessidades e/ou níveis de satisfação dos usuários finais destes ambientes (ORNSTEIN; ABIKO, 2002).

2. REFERENCIAL TEÓRICO

As experiências relatadas por Fix (2001) além de revelarem o ponto de vista dos moradores da Favela Jardim Edith, também aponta os desdobramentos e manobras políticas para a remoção das famílias que ocupavam a área para construção de uma nova cidade em São Paulo.

Para melhor compreensão da esfera das políticas públicas a tese de mestrado de Castro (2006) foi um pilar fundamental para o debate das Operações Urbanas enquanto limítrofe entre os interesse públicos e privados que regem a cidade de São Paulo. Ademais, para o entendimento da provisão habitacional proposta pelas Operações Urbanas, a tese de Saragoça (2016) foi elementar para o entendimento sobre o assunto.

3. OBJETIVO

A principal finalidade desta pesquisa é assimilar a satisfação dos moradores do Conjunto Habitacional Jardim Edite, observando suas relações com a inserção urbana, visando também entender aspectos relacionados à qualidade de vida dos moradores, administração dos edifícios, espírito comunitário e idealizações do lar.

Os objetivos secundários foram o entendimento da efetividade das políticas urbanas implementadas neste Conjunto Habitacional, como consequência da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas.

4. OBJETO

O objeto de estudo desse trabalho foi o Conjunto Habitacional Jardim Edite que apenas por sua existência já implica uma tensão entre poder público, a esfera privada e uma comunidade com grande espírito comunitário (FIX, 2001). Esse conflito de poderes pode ser explicado pela própria inserção urbana do conjunto que vai de encontro com o que o mercado imobiliário poderia esperar numa das regiões mais caras da cidade de São Paulo.

Desse modo tentou-se entender como se dão as relações da comunidade com o seu entorno imediato, relações dos moradores com os equipamentos públicos, a relação dos moradores com o poder público, e a relação dos moradores com eles próprios.

5. METODOLOGIA

A metodologia usada para a elaboração da primeira etapa do trabalho foi o levantamento bibliográfico sobre a área como forma de aproximação ao tema. A bibliografia usada deu-se por meios oficiais, livros, dissertações, teses entre outros. Além disso, foram

colhidas entrevistas com gestores públicos responsáveis.

Após esta aproximação do objeto de estudo, partiu-se para a aplicação de questionários escritos com os moradores do Jardim Edite. Além disso, houve a participação em reuniões do conselho gestor da UBS para melhor entendimento do contexto comunitário observando os meios de articulação daquela comunidade.

6. Avaliação das Políticas Urbanas: Operação Urbana Água Espreada.

Para entendermos as políticas de planejamento urbano que geraram o Conjunto Habitacional Jardim Edite, certamente precisamos nos debruçar nos impactos da Operação Urbana Água Espreada e seus resultados. As Operações Urbanas são instrumentos urbanísticos de recuperação e valorização de solo por parte do Estado. O principal conceito deste instrumento é a promoção de um tipo de parceria entre as esferas pública e privada como forma de obtenção de verbas para intervenções urbanas de grande porte.

"[...] Nas últimas décadas, as PPPs vêm sendo apresentadas em diversos países do mundo como a grande solução para a suposta falta de eficiência e de capacidade de investimento do Estado nos mais diversos campos de atuação. Esta lógica neoliberal também se transfere para o campo do urbanismo, por meio de propostas que procuram combater o ideário do urbanismo funcionalista. O planejamento urbano que pretendia regular rigidamente o uso do solo em todo o território urbano - que muitas vezes ignorava especificidades locais, tanto sociais como ambientais - foi perdendo prestígio. No entanto, não foram apenas os teóricos neoliberais que combateram a ideia de controle centralizado e burocrático do urbanismo modernista/funcionalista [...](SARAGOÇA, 2016, p.17)".

Saragoça (2016) utiliza o termo neoliberal de maneira equivocada, sucintamente podemos dizer que neoliberalismo é uma mistura de social-democracia, keynesianismo e alguma liberdade de mercado em termos microeconômicos. Além disso, pode-se perceber que o termo "neoliberal" é, na maioria dos casos, utilizado de maneira pejorativa como se viu no estudo dos cientistas políticos Taylor Boas e Jordan Gans-Morse que, após estudarem 148 artigos de economia política que utilizam tal termo, chegaram à conclusão que o termo "neoliberalismo" praticamente nunca é utilizado positivamente. O termo é majoritariamente usado por teóricos contrários ao livre mercado, mas nunca lhe é dado alguma definição:

"[...] O significado de neoliberalismo jamais é debatido e é sequer definido. Como consequência, o problema nem é que haja muitas definições para o termo, mas sim que não haja nenhuma (MCKEN; RALLO; ROQUE, 2016)."

Precisamos nos debruçar um pouco mais para entendermos como a visão sobre PPPs - Parceria Público Privada, que muda se ajustarmos nossa ótica em relação Estado - Capital. Uma vez que ao ser posta sob análise a concepção em si sobre o capitalismo, facilita a compreensão do porque o Estado visa auxiliar o acúmulo de capital de todos os

meios possíveis, embora alguns autores expressassem que não sintam que isso esteja associado à predileção de certos grupos ou classes. Isso se justifica, pois o interesse nacional está extremamente ligado aos revezes do sistema capitalista, ao auxiliar no ganho do capital e ajudar os capitalistas a prosperar, o Estado estaria de fato cumprindo o seu papel fundamental de protetor do bem comum (SANTANA; RODRIGUES JR, 2006). O que precisamos entender é que numa PPP o Estado assume a ideia de que a racionalidade econômica do sistema capitalista é sinônimo da própria racionalidade e que ela oferece, dentro de um mundo necessariamente imperfeito, o melhor possível de arranjos humanos (SANTANA; RODRIGUES JR, 2006). Entretanto, o problema é que:

“[...] um dos aspectos mais desconcertantes da dominação do capital sobre a sociedade é que sob seu sistema de controle as condições operacionais da produção assumem o caráter fetichista de ‘materialidade pura’. Elas são conceituadas como nada além dos meios e do material de produção, a que se devem acrescentar (em relação às suas condições de exercício) tão-somente as considerações racionalmente incontestáveis da ‘eficiência técnica’ – que se presume surgirem diretamente da natureza dos fatores materiais. Esta deturpação das condições operacionais esconde com sucesso a normatividade tirânica intrínseca à sua constituição objetiva, tanto como precondição materiais da produção – segundo as quais a própria possibilidade de produção (e de sobrevivência para os trabalhadores) é subordinada à separação (‘constitucionalmente’ salvaguardada embora de origem extremamente violenta) entre os meios de produção e os produtores reais – quanto como regras funcionais e operacionais exercidas cotidianamente pela autoridade despótica encarregada do controle das empresas capitalistas particulares. À primeira vista, tudo parece ser ordenado e decidido por ‘procedimentos racionais’, que se supõem surjam diretamente da concentração com total objetividade na realização da ‘eficiência máxima’ – da qual o sistema pode derivar sua base de justificação. Na verdade, esta aparência fetichista de ‘racionalidade’, ‘objetividade’ e ‘eficiência’ – que encobre a normatividade despótica subjacente – é tão poderosa que (por suprema ironia) até os ‘socialistas de mercado’ são por ela cativados (SANTANA; RODRIGUES JR, 2006 apud MÉSZÁROS, 2005: 512).”

Para SANTANA e RODRIGUES JR (2006), os comentadores da lógica da relação Estado-capital que se posicionam pela esquerda, criticam o funcionamento perverso dessa relação, pois imaginam que ao romper com o pensamento capitalista, estariam preservando o bem comum, entretanto a própria lógica capitalista pode ser preservado se couber ao

Estado garantir as regras, de maneira clara (o que não acontece como demonstra Julia Saragoça em sua tese, que citaremos à seguir)(SANTANA; RODRIGUES JR, 2006).

Segundo a Prefeitura de São Paulo (2015), as Operações Urbanas Consorciadas utilizam incentivos para o desenvolvimento e possibilitam obras que o poder público não possui capacidade de custear sozinho. São usados princípios do sistema que moldam o plano imobiliário vigente no país em favor do bem da sociedade.

A comunidade Jardim Edith foi desintegrada, dispersando aproximadamente três mil famílias (FIX, 2001). Sendo colocado no local um único conjunto habitacional, que comporta 252 unidades de habitação coligadas a três equipamentos públicos - Creche, Unidade Básica de Saúde e Restaurante Escola, entre estes, áreas comunitárias nas coberturas dos equipamentos. O térreo é praticamente público (MONOLITO, 2011).

O projeto composto por duas glebas, uma com serviços, instituições e áreas comunitárias, e outra o edifício com os apartamentos, teve intenção de atingir não só os moradores, mas também o público das empresas próximas com objetivo de inserir e integrar o projeto não só no cotidiano de todos os usuários do local, mas também na economia da região.

6.1. Avaliação da OUCAE quanto à Provisão Habitacional.

Para este trabalho devemos observar apenas a provisão habitacional que se propõe e que se obteve com a OUCAE, primeiramente, não houve o estabelecimento de um programa específico para acolher todas as famílias que foram removidas pelas obras renunciadas pela lei da operação, nem ao menos uma previsão de quanto seria o gasto por unidade habitacional. Apenas em 2011, foram destinados 10% da arrecadação para construção de habitações de interesses sociais nos moldes da Operação Urbana Faria Lima (SARAGOÇA, 2016).

Tudo indica que houve falta de consistência e preparo na formulação dessa política pública, pois, também não houveram estudos para verificar se esta margem de 10% seria o bastante para suprir a necessidade habitacional das famílias removidas.

Os pactos firmados entre o CDHU e a SEHAB sempre foram nebulosos e passaram por diversas revisões com o passar do tempo, deixando interrogações no quesito atendimento dos beneficiários (SARAGOÇA, 2016).

Em um primeiro momento, a OUCAE previa a provisão de 10 mil unidades habitacionais, sendo 6000 sob encargo da CDHU e 4000 sob encargo da SEHAB. Entretanto, a participação da CDHU foi diminuindo progressivamente para 4500 unidades

habitacionais até chegar ao número de 2200 unidades habitacionais, reservadas exclusivamente às famílias removidas pelas obras do Monotrilho. Nesse primeiro momento, declarava-se que as unidades habitacionais designadas às famílias removidas pelo OUCAE seriam produzidas pela CDHU e poderiam localizar-se fora da área da operação justamente por serem financiadas por verbas da própria companhia. Contudo, a lei 13.260/01 assegura em seu texto que todos que forem removidos por obras encontradas no plano de intervenções deverão ser realocados dentro do perímetro (SARAGOÇA, 2016).

Em 2009, decide-se assinar um convênio com o Metrô de modo que se destina 500 milhões da renda da OUCAE para a construção do monotrilho, o acerto determinado é que o Metrô seria responsável pelo provisão habitacional das famílias removidas. Esse pacto entre a CDHU e o Metrô previa que a CDHU teria como encargo a provisão habitacional das 2200 famílias que seriam rechaçadas pelas obras com verba própria. Nesse sentido, a interpretação feita pela CDHU e acatada pelo Conselho Gestor é de que as obras do Metrô não seriam obras da Operação de modo que não havia a necessidade de realocação das famílias dentro do perímetro da OUCAE.

Entretanto a interpretação que se tem é de que as famílias deveriam ser realocadas dentro da área da Operação Urbana, dado que é a verba da operação que estaria subsidiando a construção da linha 17- Ouro dentro da área da OUCAE.

A provisão habitacional que foi atribuída à SEHAB também teve muitas falhas. A produção claramente não foi tida como prioridade. Visto que as obras do Complexo Viário Otávio Frias ou Ponte Estaiada foram priorizadas em detrimento das 600 unidades de habitações de interesse social que foram aprovadas simultaneamente em meados de 2003.

Neste contexto, nada foi feito para que as obras das unidades habitacionais fossem adiantadas sendo que as obras demoram dez para serem realizadas a partir da aprovação pelo conselho gestor da Operação. Ainda nesse sentido, Saragoça (2016) constatou que das 850 famílias que viviam na favela Jardim Edite, apenas 252 foram contempladas pelo Conjunto construído no local.

Nesse sentido, Saragoça (2016) buscou estabelecer alguns pontos que considerou como os principais erros de todo o processo relacionado à provisão habitacional, que seriam:

- a) A opção da gestão Kassab em ampliar a área do parque, na tentativa de remover totalmente as favelas existentes. Como vimos, seria possível urbanizar algumas dessas favelas sem remover tantas famílias.

b) O fato da provisão habitacional na OUCAE ter sido concebida para atender a um objetivo genérico: “atendimento à população que vive em habitações subnormais atingidas pelas intervenções urbanísticas previstas nesta lei”. É o que diz a lei 13.260/01. Estabelecido desta maneira, este é um objetivo de difícil verificação à priori, visto que, o universo de famílias a serem atendidas não era conhecido, mesmo por que o projeto das intervenções também não estava definido. O cadastramento que definiu a quantidade de famílias presentes na área de intervenção, que deveria ter sido feito desde o início da operação, só foi concluído em 2011, depois de dez anos da entrada da lei operação em vigor. O cadastramento no início das intervenções serviria para definir a quantidade de famílias a serem atendidas, visto que com a notícia das intervenções da OUCAE novas ocupações começaram a ocorrer. Não houve, nesse sentido, um planejamento rigoroso que dimensionasse o problema e orientasse as ações, rotinas, decisões e esforços do poder público para superá-lo.

c) A construção das unidades não foi realizada antes da construção das intervenções – como vimos no caso da Ponte Estaiada. Esta inversão de prioridades acabou gerando um custo elevado para o caixa da operação com pagamentos de auxílio-aluguel, estimado em R\$23 milhões.

d) A descentralização operacional da provisão habitacional, em parte operada pela SEHAB, em parte realizada pela CDHU e gerenciada pelas gerenciadoras de projeto. Essa montagem organizacional e administrativa complexa, de organizações com suas demandas e tempos próprios, levou a problemas de coordenação dos trabalhos. Como vimos, o acordo entre SEHAB e CDHU teve que ser várias vezes revisto e redimensionado, causando problemas estruturais para o atendimento das famílias, como a procura de novas fontes de financiamento.

e) As formas de financiamento variaram muito no tempo. No início, para as 600 primeiras unidades, a fonte de financiamento era clara: o cofre da OUCAE. Integrada aos objetivos que se pretendia alcançar e sob o controle do conselho gestor, essa fonte de financiamento não se mostrou um entrave à produção habitacional. O problema começou quando se percebeu que seriam necessárias outras fontes de financiamento não tão integradas e estruturadas às necessidades impostas pelas condicionantes específicas da OUCAE. Esse foi o caso, por exemplo, da primeira tentativa de financiar as unidades habitacionais por meio do Programa Minha Casa Minha Vida. Um dos principais problemas, além do custo das unidades, era que o programa

não aceitava a utilização de elevadores para a faixa de renda pleiteada. No entanto, seria impossível atender todo universo de famílias removidas na OUCAE, sem a verticalização e aproveitamento máximo dos coeficientes de aproveitamento dos terrenos. Outro problema foi submeter uma parte muito grande da provisão habitacional da OUCAE às verbas da CDHU. A CDHU gozava de uma autonomia muito grande nas suas decisões, decidindo aos seus critérios e possibilidades financeiras onde e quando reassentar famílias, inclusive fora do perímetro, além de promover o cancelamento de provisões à revelia das decisões do conselho gestor e do Fórum de Lideranças.

f) Não foi estabelecido um horizonte de vigência, um prazo final para que as metas da provisão habitacional fossem alcançadas. Com o transcender os anos fiscais, a provisão habitacional ficou submetida as mudanças de conjunturas político-econômicas, que resultaram em restrições de recursos e financiamentos, impedindo em parte sua realização. Esse foi o caso da inviabilização do chamamento de empresas organizado pela COHAB em parceria com o governo federal por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (SARAGOÇA, 2016, p.266).

Embora Saragoça tenha como premissa em sua tese de que as Operações Urbanas são falhas e omissas por conta da ambição do mercado imobiliário por capital, levando em consideração a própria origem das operações urbanas como Parcerias Público-Privadas, de modo que esse tipo de acordo assume em si próprio que administração pública não teria condições de sustentar grandes intervenções. Nesse contexto a pesquisadora assume que uma administração centralizadora promovida pelo Estado tanto na provisão habitacional como na incorporação de grandes obras de caráter urbano, promoveria melhores resultados do que os obtidos através das Operações Urbanas. Entretanto percebe-se um paradoxo entre os principais motivos que a autora acredita que tenham causado o fracasso das operações urbanas na cidade de São Paulo, uma vez que as razões apontadas são em sua maioria responsabilidade da esfera pública, de modo que todas tangem e explicitam o despreparo do poder público, seja ele na falta de estudos de viabilidade, principalmente os de caráter orçamentário. Também se percebe que um dos principais erros cometidos foi por conta do setor público, uma vez que caberia a este regulamentar a Lei 13.260/01, de modo que a deixasse clara o suficiente quanto à provisão habitacional das famílias que residiam no perímetro.

Não cabe à este artigo discutir unicamente os benefícios e vantagens das Operações Urbanas como PPPs, o que de fato precisa ser considerado é que devemos admitir que

embora extremamente falha, a lógica das PPPs faz completo sentido no imaginário coletivo brasileiro, pois, elas por si, caracterizam teoricamente por trazer o melhor das esferas pública e privada: uma vez que sustentaria a demanda das oligarquias de mercado, (muitas vezes tendenciosas, como vemos quase que diariamente nos noticiários nacionais) e removeria das costas do Estado a responsabilidade de promover obras em escalas urbanas e habitações de interesse social (SANTANA; RODRIGUES JR, 2006).

7. AVALIAÇÃO PÓS OCUPAÇÃO: Conjunto Habitacional Jardim Edite.

7.1. Caracterização da Comunidade.

A sua grande articulação social foi sem sombra de dúvidas um dos principais fatores que levaram a realização do empreendimento imobiliário numa das quadras mais valorizadas do país. Nesse contexto, o nome do Sr. Gerônimo surge como líder comunitário responsável pela jornada jurídica travada para que a realocação das famílias fosse realizada no mesmo perímetro da OUCAE.

“São Paulo – A teimosia de Gerônimo Henrique Neto, acompanhada de sua fé na Justiça, vai levar até o final do ano 150 famílias carentes a ocupar uma das esquinas mais caras da capital paulista: o entroncamento das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho. ‘É a esquina da riqueza com a mina de ouro’, citou em visita às obras com a reportagem da Rede Brasil Atual” (VIER, 2012).

Entretanto, em uma entrevista concedida a mim, o Sr. Vanderlei, atual líder comunitário, relata que a comunidade perdeu muito dos seus laços construídos anteriormente à entrega das chaves, e que foi justamente o momento de remoção que tornou os moradores mais unidos gerando inclusive a Associação de Moradores do Jardim Edite. Entretanto, pude perceber, ao participar das reuniões do Conselho Gestor da Unidade Básica de Saúde, que ainda há bastante envolvimento dos moradores como um todo, e não somente dos moradores do Conjunto.

7.2. Espírito Comunitário.

É importante debater, que a noção de espírito comunitário em favelas, assim como a própria noção de vida numa favela, é extremamente romantizada, uma vez que, esses assuntos não são de vivência geral da população, e, portanto são criados diversos estereótipos a respeito pela mídia em geral. Essa noção romantizada e equivocada pode ser observada em diversas esferas, tanto em cinematográficas, literárias levando até turismo especializado em passeios em favelas (GODOY; LUNA, 2012). Essa estética permeia não somente a romantização, mas também a criminalização, assim como demonstram as

pesquisadoras Karla Estelita Godoy e Sarah Borges Luna em seu artigo: “A estética turística e cinematográfica da favela: suportes de uma autenticidade construída”:

“A favela romantizada será pobre, porém habitada por trabalhadores que não têm opção de morar em outro lugar. É o lugar da família e de vizinhos que apóiam uns aos outros. Assim, essa tendência é percebida em muitos filmes da mesma época. A favela é mostrada como o território da pureza e do samba. Para Bentes (2007), a romantização da favela tem como base a cultura do samba e dos morros. A saída da miséria, percebida no contexto dos filmes da favela romântica, será a arte, a cultura popular, o carnaval e o samba.

Os filmes do Cinema Novo são uma contraposição ao cinema da romantização da miséria. A “pedagogia da violência”, que caracteriza o Cinema Novo, como apontada por Bentes (2007, p.247), passa por uma transformação na condição contemporânea, em que “a violência e a miséria são pontos de partida para uma situação de impotência e perplexidade, e a imagem das favelas é pensada no contexto da globalização e da cultura de massas. Contudo, essa mudança se dá por processos que marcaram as transições do cinema brasileiro” (GODOY; LUNA, 2012).

Essa estereotipação da vida em favelas passa também pela ideia de que o espírito comunitário dentro da comunidade seja grande, a noção de que todos se ajudam, e possuem algum tipo de laço social nem sempre é verdade.

Ao entrevistar os moradores 60% exprimiram algum pensamento negativo, assim como a Sra. Dulcineia relatou: “Aqui, as pessoas pensam somente em si mesmas”. Houve uma parte dos moradores relatou que após a entrega das chaves houve uma perda no auxílio mútuo entre os moradores.

Entretanto, os 40% que responderam como positivo a presença do espírito comunitário alguns moradores como o Sr. Amadeu Pereira, 81 explicitam o fato de sentir-se parte da comunidade, pois conhecem a todos os moradores, fato que eles não encontraram no período em que foram realocados e tiveram de morar em outras regiões, em geral na periferia de São Paulo.

7.3. Do Lar.

Nessa seção da pesquisa, buscou-se entender se as expectativas dos moradores foram alcançadas e medir o contentamento com os novos apartamentos. Além disso,

buscou-se compreender algumas dificuldades encontradas na transição de uma moradia informal para uma formal.

A primeira pergunta foi: “Descreva quais são suas ideias de um lar ideal e avalie as qualidades de seu apartamento?”. Nela muitos dos entrevistados não conseguiram responder o que seria um apartamento ideal, mas 100% avaliaram de maneira extremamente positiva seu apartamento atual.

A segunda pergunta foi relacionada às possíveis modificações realizadas no apartamento no período em que o morador está vivendo nele. As respostas foram 100% negativas, entretanto, foi-se comentado que alguns moradores pretendem aumentar um quarto, e outros disseram que fizeram mudanças para deixar os ambientes mais aconchegantes. Ao perguntar se eram felizes lá, 100% disse que sim.

7.4. Qualidade de vida.

Nessa parte da pesquisa buscou-se entender como é o estilo de vida dos moradores e sua relação com o entorno imediato:

1. Você se sente seguro no seu apartamento?

a) Sim 85%

b) Não 15%

2. Você considera seu bairro e prédio seguros?

a) Sim 70%

b) Não 30%

3. Já ocorreu algum tipo de infiltração em sua residência?

a) Sim 0%

b) Não 100%

4. Você considera seu apartamento agradável térmico, acústico e visualmente?

a) Sim 100%

b) Não 0%

5. Você considera seu apartamento funcional?

a) Sim 100%

b) Não 0%

6. Você já teve problemas com fumaça e odores dentro do seu apartamento?

a) Sim 15%

b) Não 85%

Se sim, onde?

O único lugar apontado foi a lavanderia.

7. Você já teve problemas com infestação de insetos e animais.

a) Sim 60%

b) Não 40%

O principal inseto apontado foi a presença de formigas nos apartamentos e ratos no quarteirão.

7.5. Política Habitacional e Administração.

A situação administrativa embora tenha seja segregada por torres, o sistema sindical, parece não funcionar bem em todas as unidades, uma vez que não houve um suporte para a manutenção sindical, segundo a Superintendente de Habitação Popular, da secretaria da habitação do município de São Paulo no período de implantação da OUCAE, Elizabeth França em entrevista revela que havia uma parceria com o Sindicato de Habitação para que fosse ensinado aos moradores a gerir o empreendimento de maneira coletiva:

Gustavo da Mata: É, sabe-se por senso comum que a habitação de interesse social geralmente deteriora mais rápido.

Elisabeth França: Não o Jardim Edith.

GM: Eu queria saber qual que é a ferramenta que se vai usar, que está usando?

EF: Olha veja, qual habitação que se deteriora rápido? Não é senso comum, o que leva uma habitação pessoal, por que Pedregulho está uma belezinha? Conhece Pedregulho?

GM: Lá no Rio? Nunca fui lá, mas sei que...

EF: Por que que está bem conservado? Gostaria de morar em Pedregulho, é um Reidy, Cobogó. Então uma das razões que podem afetar a habitação de direito social e ela ser deteriorada é a má construção, o que acontece se hoje você vai num Minha Casa Minha Vida, está caindo aos pedaços, porque foi mal construída, então deteriora. A outra razão é o abandono do poder público, você está tirando as pessoas de uma favela, onde você tem certas relações. Em geral as pessoas não pagam água, não pagam luz, tem gambiarra, enfim, elas têm redes sociais, ela vai para um condomínio, ela tem despesas, gastos, então você tem que acompanhar essas famílias

minimamente até a regularização final do empreendimento. Isso não acontece, o poder público cai fora, e você tem que capacitar esses moradores, por exemplo, quando eu moro num prédio. Eu moro num prédio aqui em Higienópolis, você mora num prédio?

GM: Não, moro em casa.

EF: Você tem um condomínio, que que eu faço com o condomínio, eu contrato uma empresa de manutenção, gerenciamento, e tal, qualquer prédio faz isso. Aqui a gente acha que pobre nasceu sabendo gerenciar condomínio, sendo que não sabe, você tem que fazer conta, cobrar, tem uma série de questões, manutenção mais baratas. Então você tem que preparar gerentes de condomínio, então o que fizemos na época, que também pararam, a gente fez um convênio com SECOVI. O SECOVI tem uma universidade que prepara síndicos, é um curso que você faz, ganha 6 meses, ganha diploma, então fizemos esse convênio e os indicados pelo conjunto iam fazer esse curso, saber gerenciar balanço, ninguém nasce sabendo balanço. E deu bastante certo, lá no Jd. Edith eles parecem que estão indo bem, botaram portão eletrônico, tudo bem eles separaram dividiram em condomínio, que não era para fazer, mas aí o problema é deles, não nosso. Eles preferem gerenciar cada prédio como um condomínio, parece que está funcionando bem, se a gente não faz isso, você mora em casa, de vez em quando tem que pintar não tem? A descarga quebra, um monte de coisas, se você não faz a manutenção deixa a Deus dar ele deteriora. Não dá para dizer que onde o pobre mora ele deteriora o lugar, isso é meio perverso, não é o pobre que deteriora o lugar é a falta da gente capacitar as pessoas para elas poderem se auto gerir, uma família pobre que mora numa favela, com toda dificuldade, a convivência com tráfico, não é fácil, morria muita gente, aí vai para um condomínio todo chique, tem que capacitar né? Mas aí o que o estado faz? Ele vai lá, fica um mês, muda a gestão cáí fora. A última vez que fui lá estava bem. Pobre não sabe usar um elevador, todo mundo usa, tinham todas essas coisas. Então acho que tem que ser bem construído, tem que ter um projeto arquitetônico, a pessoa tem que gostar de morar lá, acho que se você entrega um produto de qualidade, bastante diferente de entregar porcaria que racha, que amor eu vou ter por aqui? Agora estou no Jd. Edith, na frente da Globo, minimamente acho que cuida mais, aquelas varandas, corredores, eles adoram usar aquilo¹.

Ao perguntar em que hipótese o morador alugaria ou venderia seu apartamento, os resultados obtidos foram:

- a) Em hipótese alguma. 65%
- b) Se minha segurança estivesse em risco. 35%

Dentre as opções apresentadas, os 35% que venderiam ou alugariam seus apartamentos, avaliaram ele entre R\$ 250.000,00 a R\$ 300.000,00. Além disso, quando perguntados onde gostariam de morar caso saíssem do Jardim Edite, foram apontadas as regiões onde eles já tivessem alguma relação anterior como a Sr. Dulcinéia, 39 que relatou que gostaria de morar em Osasco, onde morou durante o período que foi removida da favela Jardim Edite.

¹ Entrevista realizada com arquiteta Elizabeth França (chefe de departamento da SEHAB na gestão Gilberto Kassab) em 05/11/2016.

7.6. Inserção Urbana

Ao serem perguntados onde costumam fazer suas compras de mercado e quitanda, foram levantadas questões como: “Procuro sempre mercados de periferia, onde tudo é mais barato”. Entretanto, alguns moradores queixam-se do preço do pão francês da padaria mais próxima, porém a preferem pela qualidade do pão francês e pela regularidade em que são feitos. Os principais estabelecimentos foram os supermercados:

a) Assaí Atacadista - João Dias.

Endereço: Av. Guido Caloi, 25 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 05802-140

Distância aproximada: 40 minutos²

b) Hipermercado Extra- João Dias.

Endereço: Av Guido Caloi, 25 - Jardim São Luís - São Paulo, SP - CEP: 05802-140

Distância aproximada: 40 minutos²

Além disso, em frente à saída da UBS-Jardim Edite, há a banca do Sr. Amadeu, 81, que vende além de balas, salgadinhos e café, também alguns itens básicos como ovos e algumas frutas como bananas.



Fonte: Autor

² O tempo estipulado foi obtido pelo site Google Maps, usando como referência uma terça-feira às 14:00.

8. Considerações Finais

O papel do Estado como provedor de habitação foi posto em cheque frente às Operações Urbanas, uma vez que a própria lógica de prestação de serviços públicos é questionada perante à lógica do mercado. No caso do Conjunto Habitacional Jardim Edite, vemos um edifício representativo do cenário político e urbano da cidade de São Paulo uma vez que sua própria localização enfrenta e resiste às diversidades socioeconômicas da cidade.

No capítulo “Avaliação das Políticas Urbanas: Operação Urbana Água Espreada.” pretendeu-se compreender a origem e o funcionamento das Operações Urbanas enquanto PPPs e o subjugo da inserção de capital privado em instâncias públicas, assunto amplamente discutido nos dias de hoje. Ainda nesse sentido, a análise da provisão habitacional promovida pela Operação Urbana Água Espreada demonstrou-se no mínimo ineficiente e absurdamente lenta e pelas razões apontadas por Saragoça, 2016, estando entre as principais causas a inocuidade da esfera pública, seja na imprecisão das leis, ou no simples levantamento quantitativo de famílias por favela para serem realocadas.

No que tange à avaliação em si do Conjunto Habitacional, podemos observar o que já era esperado: o contentamento dos moradores em deixar a moradia informal, e ter a posse do território que já tinham relação de pertencimento. Entretanto pudemos observar as dificuldades dessa transição, seja no pagamento de uma taxa condominial ou a mudança no sentido do espírito comunitário romantizado sobre favelas e na falta de solidariedade dos moradores uns com outros.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALA-HARJA, Marjukka; HELGASON, Sigurdur. **Em direção às melhores práticas de avaliação.** Revista do Serviço Público, Brasília, v. 51, n. 4, p. 5-59, out./dez. 2000.
- BOAS, Taylor C.; GANS-MORSE, Jordan. **Neoliberalism: From New Liberal Philosophy to Anti-Liberal Slogan.** Studies In Comparative International Development, [s.l.], v. 44, n. 2, p.137-161, 21 fev. 2009. Springer Nature. <http://dx.doi.org/10.1007/s12116-009-9040-5>.
- CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações Urbanas em São Paulo: o interesse público ou construção especulativa de lugar.** 2006. 419 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Área de Concentração: Estruturas Ambientais Urbanas., Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.
- COLEÇÃO HABITARE; VOL.7. **CONSTRUÇÃO E MEIO AMBIENTE: Análise de parâmetros de implantação de conjuntos habitacionais de interesse social: ênfase nos aspectos de sustentabilidade ambiental e da qualidade de vida.** Rio de Janeiro: Coordenação Geral: Finep - Financiadora de Estudos e Projetos, v. 7, n. 7. Disponível em: <<http://www.habitare.org.br>>. Acesso em: 06 jul. 2017
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio Eletrônico: século XXI.** Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999. Versão 3.0. CD-ROM.
- FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma 'nova cidade' em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada.** São Paulo: Boitempo, 2001. 253 p.
- GARCIA, Ronaldo Coutinho. **Subsídios para organizar avaliações da ação governamental. Planejamento e Políticas Públicas,** Brasília, n. 23, p. 7-70, jan./jun. 2001.
- GODOY, K.E.; LUNA, S.B. **A estética turística e cinematográfica da favela: suportes de uma autenticidade construída.** Caderno Virtual de Turismo. Rio de Janeiro, v. 12, n. 2, p.239-252, ago. 2012.
- MCKEN, Ryan; RALLO, Juan Ramón; ROQUE, Leandro. **Você sabe o que realmente significa 'neoliberalismo'? : Aquilo que a esquerda chama de neoliberalismo é, na verdade, um não-liberalismo.** 2016. Disponível em: <<http://www.mises.org.br/Article.aspx?id=2542>>. Acesso em: 05 ago. 2017.
- MÉSZÁROS, István. **O Poder da ideologia.** São Paulo: Boitempo editorial, 2005.

ORNSTEIN, Sheila Walbe; ABIKO, Alex Kenya. **Coleção Habitare Vol.1.: Avaliação Pós-ocupação: Métodos e Técnicas Aplicados à Habitação Social**. São Paulo: Programa de Tecnologia e Habitação Habitare, 2002. 377 p. Disponível em: <http://www.habitare.org.br/publicacao_coletanea1.aspx>. Acesso em: 24 jul. 2017.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Operações Urbanas**. 2015. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/index.php?p=19525>. Acesso em: 10 nov. 2015.

SARAGOÇA, Julia Zanella. **A Provisão Habitacional nas Operações Urbanas: Um Estudo de Caso da Operação Urbana Águas Espriadas**. 2016. 316 f. Tese (Doutorado) - Curso de Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

Contatos:

Aluno: gustavo1.mata@hotmail.com

Orientador: denise.antonucci@mackenzie.br.com