

AS DISPUTAS SOCIAIS PELO ESPAÇO URBANO DE SÃO PAULO E O PAPEL DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: Estudo de caso sobre o Conjunto Jardim Edith
Carolina da Silva Correa Leite (IC) e José Augusto Fernandes Aly (Orientador)

Apoio: PIVIC Mackenzie

RESUMO

Esse trabalho busca, através do estudo de caso sobre o Conjunto Jardim Edith, discutir sobre a condição atual do espaço urbano na cidade de São Paulo, as ações do mercado imobiliário e das políticas públicas nos dias atuais como fatores influenciadores na crise de moradia e no processo de segregação socioespacial que configuram a cidade de São Paulo. Parte-se de uma análise histórica do desenvolvimento da cidade de São Paulo e da habitação social no Brasil ao longo dos anos e busca-se compreender o papel da produção arquitetônica ao longo do desenvolvimento urbano desigual.

PALAVRAS CHAVE: Habitação. São Paulo. Segregação espacial.

ABSTRACT

This article seeks, through the case study about Jardim Edith Affordable Housing, to discuss about urban space condition in Sao Paulo and, the actions of real estate market and public policies in present days, as influencing agents of the housing crisis and the socio-spatial segregation process that shape the city of Sao Paulo. Based on a historical analysis of the development of Sao Paulo and social housing Brazil over the years, comprehend the architectural production's function along the unequal and irregular urban development.

KEYWORDS: Housing. Sao Paulo. Socio-spatial segregation.

1. INTRODUÇÃO

De acordo com intelectuais da arquitetura e urbanismo, a segregação socioespacial e a crise de moradia são alguns dos grandes problemas encontrados na configuração da cidade na atualidade, proveniente de um processo histórico de tensões sociais entre classes que solidificou uma condição de desigualdade na organização espacial dos municípios. Conforme alguns historiadores apontam, os primeiros registros se dão em meados de 1900, e foi se agravando com o tempo de acordo com o desenvolvimento desordenado da cidade, devido à ausência de políticas estaduais eficientes.

A primeira intervenção do Estado se deu entre as décadas 20 e 30 através da política higienista para resolver a questão habitacional e das epidemias causadas pela ausência de redes de esgoto e saneamento (BONDUKI, 2001). Baseados no modelo europeu adotado por Haussmann¹, a política de embelezamento da cidade foi adotada com atos violentos e opressivos por parte da polícia higienista, decorrendo que os residentes dos cortiços, considerados principais agentes das epidemias, eram expulsos de suas casas. A maneira escolhida para tratar do problema foi completamente ineficaz e o déficit habitacional agravou-se cada vez mais, com uma população que crescia em números alarmantes em uma cidade sem infraestrutura para tal. Isso traduz uma visão tratada por diversos autores utilizadas para elaboração desse artigo.

Segundo Bruna (2010), os primeiros conjuntos habitacionais no Brasil surgiram posteriormente aos conjuntos habitacionais europeus durante os Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM). Os projetos de habitação social desenvolvidos entre 1940 e 1950 no Brasil são em grande parte, inspirados nos modelos de conjuntos desenvolvidos na Europa, adotando princípios e conceitos que buscavam melhorar a condição de moradia, suprir as necessidades dos residentes e sanar a ausência de moradia para classe proletária.

Outra tentativa de intervenção para minimizar os problemas habitacionais foi através dos Institutos de Aposentadoria e Pensão. Uma das principais medidas tomadas para que o custo da obra tivesse valor reduzido foi a de modelo de produção repetitivo e em massa com o uso de pré-moldados, adquirindo maiores números de unidades habitacionais no conjunto. Esse tipo de estratégia ainda está presente como critério determinante para a construção das habitações de interesse social, configurando um protótipo de ação que se reproduz até hoje, com o objetivo de entregar moradias, sem levar em consideração fatores relativos à qualidade de vida como prioritários.

¹ Georges-Éugene Haussmann, responsável pelo projeto de urbanização em Paris, 1858.

Em São Paulo, houve outros fatores ao longo dos anos, que colaboraram para que o espaço urbano resultasse de maneira socioeconomicamente desigual. Além da ausência de soluções eficientes para as questões de moradia, a adoção de políticas públicas que privilegiam apenas um setor social também influenciou para que houvesse aumento na precariedade dos espaços urbanos em diversas situações analisáveis, criando-se uma barreira visível entre cidade formal e cidade informal.

Nesse trabalho é abordado um breve estudo das origens da habitação social no Brasil e da segregação socioespacial na cidade de São Paulo. Esses estudos irão compor a base para entrar mais precisamente no contexto atual, com a proposta de análise de um estudo de caso que se encaixa nessa nova geração de moradia para população de baixa renda. Temos como foco o Conjunto Jardim Edite, produto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada que conquistou êxito em sua qualidade arquitetônica.

2. DESENVOLVIMENTO DO ARGUMENTO

O processo de segregação habitacional nas grandes cidades é histórico, produto de crises de moradia agravadas com o avanço do tempo por fatores como crescimento desordenado da cidade. No início do século XX a imprevisibilidade do crescimento da cidade e a crise habitacional passaram a preocupar as autoridades, a cidade passou a expandir-se horizontalmente sem que houvesse uma estruturação básica, de serviços públicos e equipamentos coletivos.

Entre as intervenções do Estado para solução do problema, está a polícia higienista, cuja criação tinha como objetivo erradicar a crise epidêmica que se alastrou no início do século XX. Tal política promoveu o início de uma segregação socioespacial que assola a cidade de São Paulo até os dias atuais, que passou a se disseminar entre o lado rico e o lado pobre.

De acordo com Bonduki (2001) a expulsão da população de baixa renda do centro ocasionado devido as ações da polícia higienista para controle das epidemias, gerou um conflito econômico: o desabrigo dos moradores de cortiços significava o desabrigo da mão-de-obra, a base de um sistema capitalista, e, como alternativa para ameniza-lo, surgiram as Vilas Operárias. Contudo, o modelo de Vila Operária ainda assim privilegiava somente uma parte da classe trabalhadora, sendo voltado para aqueles que possuíam algum tipo de qualificação, além de operários, como funcionários públicos e comerciários.

“É evidente que a iniciativa privada não pode dar uma solução a questão [...]. Sendo as casas operárias, para os capitalistas, uma questão de dinheiro como qualquer outra, qual o meio de conseguir para as classes mais pobres, casas ao mesmo tempo higiênicas e mais baratas? A resposta é óbvia: ou o Estado (no caso o município) assume o papel capitalista, construindo as

casas, ou proporciona empréstimos aos operários para que as construam ou concede certas regalias aos indivíduos e associações que se obrigarem a efetuar a construção de tais casas de acordo com um tipo aprovado, bem como alugá-las por preço módico, devidamente fixado” (Boletim do Departamento Estadual do Trabalho 1916, apud. BONDUKI 1998, p.40).

Como apontado por Blay (1989), essa modalidade de habitação propagava “*padrões de comportamento adequados*”, difundindo os ideais da elite à classe trabalhadora. Segundo Villaça (1986), inibiu-se as discussões sobre os problemas que afetavam as classes mais baixas, e transformou-se o discurso ideológico da elite em verdades absolutas através da manipulação de fatos. A habitação passou então, a ser vista como elemento de manipulação ideológica da classe dominante, política e moral do trabalhador, entendida como um elemento básico e fundamental para que fosse possível a reprodução da força de trabalho. Passou a ser protagonista a ideia de liberdade e ascensão através do fruto de trabalho, o que tornou possível a exploração da mão-de-obra. A moradia começa a ser considerada uma mercadoria a ser conquistada a partir do fruto de esforço individual.

Durante os anos de 1930-1945 o movimento moderno estourou como corrente nas cidades europeias e posteriormente teve suas abordagens práticas tratadas no território brasileiro. A Era Vargas foi marcada por questionamento de vários setores sobre a crise da moradia, organizaram-se pesquisas que colaboraram para formação de um quadro quantitativo das condições de vida e moradia dos trabalhadores paulistanos, algo extremamente necessário para um diagnóstico preciso da situação que permeou o início do século XX. Entre as décadas de 1940 e 1950, através do Instituto de Arquitetos do Brasil, foram realizados congressos com pauta nas questões de habitação. Buscava-se debater soluções eficientes de habitação social, como métodos construtivos e mudanças na legislação para diminuição do custo da produção.

A crise no modelo rentista tornou urgente que arquitetos e engenheiros buscassem soluções para habitação social que fossem compatíveis com o novo ciclo de expansão econômica e desenvolvimento da capital paulista. Devido a inúmeras investigações e reflexões de diversos setores, acreditava-se que era necessário naquele momento, que o Estado assumisse o encargo de mobilizar recursos e esforços para amenizar a crise da moradia. Tal medida era coerente com os desejos perceptíveis de elites por propiciar a expulsão das camadas populares do centro e inserindo-as nas zonas periféricas da cidade (valorização do terreno era menor, portanto o custo das moradias era reduzido, aumentando consequentemente a distância física entre as classes sociais), e agradava também o interesse das indústrias (ao reduzir o valor gasto com moradia pelos trabalhadores, permitia-se a redução do custo de mão-de-obra). Portanto, o fato de a habitação estar vinculada à terra,

torna-a também uma mercadoria produtora de excedentes e seu valor associado ao *lôcus* obriga as camadas mais pobres a morar nas zonas mais afastadas da cidade, cujo preço do produto torna-se mais acessível.

Disponibilizando ao trabalhador a possibilidade de adquirir seu próprio lar, o Estado Novo assumiu o discurso de liberdade econômica. A casa própria se tornou símbolo da valorização do trabalhador e a comprovação de que as medidas tomadas pelo governo para amparo do povo estavam surtindo efeito. Nascia no Brasil, a ideologia de que o trabalho dignifica, e o esforço gera frutos, compensando as décadas de sacrifícios para se ter poder de compra. A retórica da meritocracia permeia os discursos da sociedade contemporânea, atribuindo a ideia de que não há diferenças entre as classes, classificando todas como se fossem social e economicamente iguais. O discurso meritocrático permitia (e ainda permite) o estímulo da competição entre a classe proletária, garante uma mão-de-obra extremamente eficiente com o mínimo de renda e máximo de lucro para o empregador (BONDUKI, 1998).

Isto posto, a intervenção do Estado Novo nas questões habitacionais marcou o florescimento de uma condição social, política e econômica que permanece até os dias atuais. Os Institutos de Aposentadoria e Pensões e a Fundação da Casa Popular são os primeiros órgãos federais a atuar no setor da habitação social, e apesar de produção ter sido limitada até o período de extinção, ambos os órgãos tiveram importante influência na formulação das políticas públicas que viriam em décadas posteriores.

De acordo com as interpretações realizadas por Bonduki (1998), no final do Estado Novo, estava próximo da formulação consistente de uma política habitacional, que não seria concretizada por conta dos interesses predominantes econômicos e corporativos. A ausência de uma solução consistente para o problema habitacional, que continua acentuado nos dias atuais, se deve principalmente pelos interesses contraditórios nos governos. Muito embora os IAPs tenham tido uma atuação constante nas questões habitacionais, suas finalidades primordiais eram na verdade, propiciar benefícios previdenciários, como aposentadorias e pensões, e assistência médica. Ora assistencialista ora como instrumento de capitalização de recursos de investimento para o governo, contribuiu como um fator de entrave para a criação de uma política habitacional sólida o suficiente para amenizar a extensão do problema.

Os recursos captados pelo IAPs puderam ser liberados para os programas de habitação social, devido ao artigo 2o. do Decreto 19.469, de 17/12/30 que dizia: “[...] tais fundos serão aplicados na aquisição de títulos de renda federal e na construção de casas para os associados das respectivas caixas, com a suficiente garantia hipotecária” (BONDUKI, 1998:103). Cada IAP atuava em conformidade com suas próprias necessidades, regulamentadas em três planos (A, B e C), cada qual com uma disparidade que distanciava

ou aproximava-se ora do interesse social, ora do interesse econômico. A discrepância entre os objetivos dos planos demonstra porque a atuação dos IAPs nas questões de habitação acabou não sendo tão estável.

Outra incoerência das políticas habitacionais do IAPs consistia na ausência de controle na distribuição de benefícios, com indícios de que pessoas de classes médias e altas também haviam se beneficiado dos planos oferecidos pelos institutos. “A própria estrutura corporativa dos IAPs provocava distorções nesse aspecto. Em seus programas habitacionais de ‘cunho social’, os institutos podiam beneficiar qualquer associado, independentemente de sua renda e função” (BONDUKI, 1998:111).

Logo, os objetivos contraditórios provenientes dos IAPs contribuíram para que se configurasse uma condição de desigualdade social refletida na estruturação do espaço urbano (BONDUKI, 1998). A exclusão social no período era escrachada, e só poderia ser chamado de cidadão de direito aqueles que possuíam carteira assinada. Todas as políticas aplicadas durante o Estado Novo acarretaram o agravamento das questões de moradia e segregação espacial.

“Os grupos sociais que mais seriam beneficiados estavam desorganizados ou desinteressados em ser interlocutores do governo na formulação de uma política social, ao passo que os setores que se opunham ao projeto, por interesses corporativos, econômicos ou políticos, agiram com eficiência para desmantelá-lo” (BONDUKI, 1998:112).

As inúmeras falhas ao tentar solucionar os problemas da crise habitacional provaram que o Estado agiu durante 20 anos (1930-1950) de forma inconsistente, sem de fato dar devida prioridade ao déficit de moradia popular. Por conta da insuficiência nas intervenções do governo, a classe operária optou como alternativa, a realização da autoconstrução, sendo o protagonista nas ações para adquirir a casa própria. Consolida-se como opção as habitações precárias, como a favela e a moradia em loteamentos clandestinos, afastados do centro urbano e sem acesso à infraestrutura. “O problema da habitação sempre existiu e sempre existirá (...) com isso, entre outras coisas, fornece a classe burguesa o argumento que ela precisa para tentar explicar à classe dominada, seu clamoroso fracasso na solução do problema” (VILLAÇA, 1986:3).

Enquanto de um lado havia um déficit habitacional significativo, do outro, o centro urbano na capital assentava-se exponencialmente por conta do *boom imobiliário* na região, incentivando as incorporações a construírem para as classes médias e altas. Polarizaram-se duas cidades com cenários extremos, de crise e progresso, sendo o primeiro vivenciado pela

classe operária com a falta de moradia, e o segundo pelas classes altas, com a constante renovação da cidade consequente do processo de especulação imobiliária e industrialização.

O surgimento dos núcleos de favela era, portanto, produto da crise de habitação que se configurou na sociedade desde o início do século XX. As moradias eram construídas em terrenos ainda vazios nas bordas da cidade São Paulo, barracões improvisados construídos com madeiras e outros materiais disponíveis, ausentes de qualidade e sem acesso a infraestrutura do centro urbano. “Levantamento realizado pela SAGMACS² em 1957 revelou a existência de 141 núcleos de favelas, totalizando 8,5 mil barracos e 50 mil pessoas” (BONDUKI, 1998:262). Como apontado por Bonduki, o crescimento da cidade de São Paulo foi marcado pelo progresso de uma metrópole de contrastes, renovada e bem estruturada em sua matriz com suas mazelas escondidas nas zonas periféricas.

Novas políticas de intervenção eram necessárias para suprir a demanda de unidades para população de baixa renda, e foi então que se iniciaram as construções de conjuntos habitacionais com unidades produzidas em série, equipamentos públicos e serviços próximos as moradias. O Sistema Nacional da Habitação (SNF) e o Banco Nacional da Habitação (BNH) eram estruturados pelos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), e com o fim dos IAPs, tornou-se uma das principais instituições financeiras do país voltada para o problema do déficit habitacional.

“Entre as décadas de 1960 e 1980, período de implementação da política habitacional gerenciada pelo BNH, a característica predominante da produção habitacional era a busca da eficácia voltada para a produção em série e em grande escala, tentando solucionar o déficit habitacional mesmo sem atender as necessidades dos usuários” (Bonduki, 2004 apud RUBIN; BOLFE, 2014).

Os projetos realizados pelo BNH, em grande parte, tiveram uma redução na qualidade e tamanho da habitação, para que fosse possível aumento na produção e consequentemente, maiores números de unidades habitacionais construídas. Foram financiadas moradias cada vez menores, mais precárias e distantes. O fim do regime militar marcou um período cuja as políticas neoliberais ganharam mais potência, e o Estado passou a ter influência diminuída para autorregulação do mercado (BONDUKI, 1998). Enquanto isso, a população de baixa renda continuou não sendo atendida de maneira efetiva, dando continuidade à construção das moradias improvisadas, localizadas em loteamentos precários ou nas zonas onde consolidavam-se favelas. Agrava-se ainda mais a condição de segregação do espaço urbano na cidade de São Paulo.

²Sociedade para Análise Gráfica e Mecnográfica Aplicada aos Complexos Sociais

“Regiões inteiras são ocupadas ilegalmente. Ilegalidade urbanística convive com a ilegalidade na resolução de conflitos: não há lei, não há julgamentos formais, não há Estado. À dificuldade de acesso aos serviços de infraestrutura urbana (transporte precário, saneamento deficiente, drenagem inexistente, difícil acesso aos serviços de saúde, educação, cultura e creches, maior exposição à ocorrência de enchentes e desabamentos) somam-se menores oportunidades de emprego, maior exposição à violência (marginal ou policial), difícil acesso à justiça oficial, difícil acesso ao lazer, discriminação racial. A exclusão é um todo: social, econômica, ambiental, jurídica e cultural” (MARICATO, 2003, p. 78, 79).

De acordo com Rubin e Bolfe (2014), com o fim do BNH em 1986, os problemas existentes no setor da habitação que mal conseguiram ser resolvidos, progrediram. Portanto, uma das iniciativas tomadas pelo governo na Constituição de 1988, foi tornar obrigatório o Plano Diretor para cidades com mais de 20 mil habitantes, sendo considerado um instrumento importantíssimo para o desenvolvimento e planejamento urbano das cidades.

Durante as décadas de 80 e 90, na cidade de São Paulo, houveram alguns programas alternativos que foram propostos pela Prefeitura do Municipal, entre eles, Empreitada Global/SH1, SH3 e SH4, Programa Chamamento Empresarial, Programa Mutirão (todos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano), Cingapura e outros (CORADIN, 2014).

Foi nesse período que se originou a Favela Jardim Edith, em meados de 1970, ocupando a várzea do Rio Pinheiros. O direito à moradia a todos os cidadãos brasileiros é constitucional, contudo, na impossibilidade de pertencer ao núcleo da cidade formal, a alternativa é habitar uma favela. Em 1995, segundo Fix (2001), a favela Jardim Edith chegou a ocupar 68 mil metros quadrados, abrigando cerca de 3 mil famílias. *“Ninguém decide morar numa favela porque quer. A favela é o que o mercado imobiliário disponibiliza para quem tem pouca renda, em geral em áreas que o mercado formal não pode ou não quer ocupar” (ROLNIK, 2009)³.*

O processo de desenvolvimento da favela Jardim Edith foi quase concomitante ao de urbanização do entorno, conhecido por *“Braketlândia”*⁴. Entre os anos de 1940 e 1970 foi dado início o processo de urbanização da área, com obras de retificação do rio e drenagem das várzeas, que tornaram possível a construção das vias expressas nas Marginais. Posteriormente, a empresa Braket-Collet investiu em empreendimentos na Avenida

³ Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2011/01/13/ninguem-vai-morar-em-area-de-risco-porque-quer-ou-porque-e-burro/>> Acessado em 25/04/2018.

⁴ Termo dado à região da Avenida Berrini, após o período de urbanização proporcionado pela empresa Braket-Collet.

Engenheiro Luís Carlos Berrini, que teve como consequência, o processo de aceleração de desenvolvimento do polo empresarial no entorno, atraindo outras empresas para migrarem da Avenida Paulista para aquela região.

O progresso da região teve início durante a gestão de Jânio Quadros na década de 80, com novas propostas para o bairro que estava se consolidando. Na gestão de Luiza Erundina, foram feitas revisões das propostas para o bairro e foram incluídas no projeto de Operação Urbana (FIX, 2007). Contudo, foi na gestão de Paulo Maluf que as propostas puderam ser concretizadas após assumir uma nova revisão, prevendo uma via expressa que conectasse a Marginal Pinheiros com a Rodovia dos Imigrantes. Essa alteração afetou diretamente a população da favela Jardim Edith pois estava situada na área em que a via expressa faria a conexão com a marginal (CORADIN, 2014) (LACERDA, 2016). A expansão e melhoria na infraestrutura da região passou a ser uma ameaça aos moradores da favela, por trazerem como consequência a valorização do terreno e interesse do mercado imobiliário. A favela passou a ser um obstáculo para o desenvolvimento da área.

“Como os empresários da região tinham interesse na valorização dos empreendimentos, constituíram a Associação de Promoção Habitacional e Social, em 1995, para ajudar a Prefeitura no processo de remoção da favela. O pool de empresários arrecadou 8 milhões de reais para a compra de um terreno e a construção de um conjunto habitacional localizado a 15 km da Av. Berrini, no Jardim Educandário” (FIX, 2001, p. 32).

De acordo com Fix (2001), durante o processo de cadastramento para a remoção, foi apresentado aos moradores três opções, sendo elas: comprar uma moradia financiada pela Prefeitura, receber uma verba em dinheiro ou ganhar uma passagem de volta à terra natal. Quem optasse pela moradia, seriam realocados para terrenos da Prefeitura na Zona Leste, Barro Branco e Cidade Tiradentes; a verba em dinheiro oferecida era de R\$ 1500, para ajuda na mudança.

Durante a gestão de Paulo Maluf, deram-se início ao projeto de construção da avenida que faria a conexão da Marginal Pinheiros à Av. Washington Luís, canalização do Rio Água Espreiada para construção da avenida Roberto Marinho. Ambas as obras foram responsáveis pela remoção de grande parte dos moradores da ocupação Jardim Edith. De acordo com dados disponibilizados em uma entrevista da Rede Brasil Atual⁵, foram removidos por volta de 30 mil moradores, residentes da ocupação por mais de duas décadas e realocados para extremos da cidade.

⁵ <http://www.redeatualbrasil.com.br/> Entrevista com Entrevista com Rodrigo Gomes.

A Ponte Estaiada tornou-se um cartão postal da cidade de São Paulo e a favela Jardim Edith ocupava um dos territórios mais cobiçados da região por localizar-se exatamente entre o cruzamento das Avenidas Berrini e Jornalista Roberto Marinho, bem no centro das atenções do novo pólo financeiro (FIX, 2001). Gerônimo Henrique Neto, líder comunitário a partir de 1995, lutou para garantir o direito dos moradores em permanecer na área remanescente. Estudou a legislação e a Constituição para compreender que protegia seus direitos e os da comunidade Jardim Edith. De 1996 até 2002, a condição do Jardim Edith se manteve intacta.

As propostas de projetos para a área eram inúmeras, e em paralelo ao processo de remoção da favela, continuavam as obras do minianel viário na avenida Bandeirantes, o complexo Maria Maluf e a avenida Água Espraiada. (CORADIN, 2014, p.157). Devido a aprovação da lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) e do Plano Diretor Estratégico, deu-se início a novas propostas sobre a área restante da favela Jardim Edith (CORADIN, 2014).

“O Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Estratégico e o Programa de Urbanização de Favelas, em conjunto, representam uma mudança significativa das políticas públicas em relação aos assentamentos precários e as comunidades carentes. A partir dessa nova ‘visão de mundo’ a comunidade de Jardim Edith começa a ser beneficiada. Em 2001, foi aprovada a primeira Operação Urbana Consorciada para a região do córrego Água Espraiada. Isto só foi possível devido ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE) promulgado mediante a Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002 e normas complementares mediante à Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, que garantiram a participação da população nas decisões”. (CORADIN, 2014, p. 161).

No que diz respeito a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a diretriz principal é de revitalização da região, com propostas de intervenção que vão do sistema viário a criação de espaços públicos de lazer e esportes. A área ocupada pela comunidade do Jardim Edith pertence ao Setor 2 – Berrini, pertencente a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) 1.

No dia 4 de setembro de 2007, um incêndio acabou sendo o estopim para o enfraquecimento da resistência da favela Jardim Edith. Em outubro do mesmo ano, a Prefeitura de São Paulo voltou a realizar intervenções no entorno da favela, oferecendo às mais de 700 famílias que habitavam a favela, cheque-despejo e moradia no conjunto habitacional da CDHU no campo limpo, pois na área em que estavam instalados, estava prevista a construção de um complexo viário que ligaria a Avenida Jornalista Roberto Marinho

à Marginal Pinheiros. 500 famílias aceitaram a proposta ofertada pela prefeitura, restando aproximadamente 300. (CORADIN, 2014) (LACERDA, 2016). A construção do Conjunto Habitacional Jardim Edith foi então possível através das verbas da OUCAE, porém, é importante lembrar que sem a resistência das famílias, e principalmente, sem a liderança e persistência de Geroncio até aquele momento, o mercado imobiliário já teria tomado conta do perímetro à tempos, com investimentos que assentariam a segregação e a gentrificação na cidade de São Paulo.

Figura 1 – Ficha Técnica Conjunto Jardim Edith.

Localização: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini com a esquina da Avenida Jornalista Roberto Marinho - São Paulo, SP

Tipo de obra: Habitação popular

Programa: Unidades habitacionais, restaurante-escola, unidade básica de saúde e creche

Ano de início do projeto: 2008

Ano de conclusão da obra: 2013

Área do terreno: 19.000 m²

Área construída: 25.714 m²

Coeficiente de aproveitamento: 1,35

Clientes: Prefeitura Municipal de São Paulo - Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) | Superintendência de Habitação Popular (HABI) e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU)

Coordenador SEHAB (à época): Luiz Fernando Arias Fachini

Fonte: Lacerda (2016).

É considerado como uma das diretrizes de projeto a integração entre as habitações e a nobre vizinhança, que faz parte do centro financeiro e novo pólo de serviços e comércio da cidade. Faz parte de uma importante estratégia de implantação de novos conjuntos habitacionais orquestrados pela gestão do prefeito Gilberto Kassab entre 2010 e 2013.

Obra promovida pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), foi projetada pelos escritórios MMBB e H+F, ambos situados em São Paulo. O conjunto configura-se em duas quadras, com uma rua que as divide, contém 252 unidades habitacionais e conta com um programa de infraestrutura inserido em seu conjunto: um restaurante-escola, uma unidade básica de saúde e uma creche, localizados no pavimento térreo.

Por serem programas completamente distintos, requerem cada qual uma organização espacial de acordo com seu uso, foram pensados separadamente, apesar de serem acessados pela mesma cota. Uma sobreposição de usos com o intuito de beneficiar os moradores do edifício e promover a conexão com seu contexto.

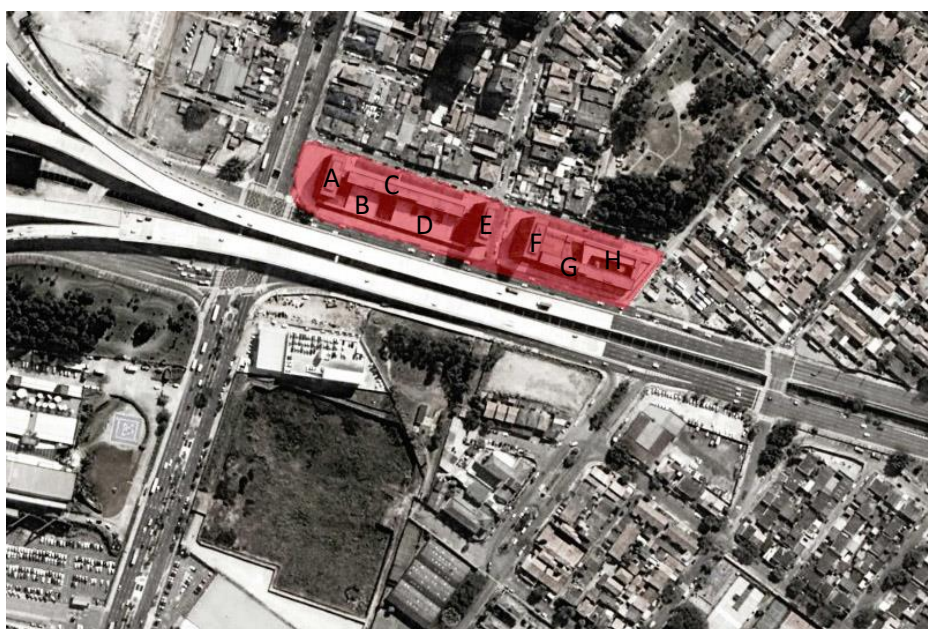
Figura 2 – Fotografia Conjunto Jardim Edith



Fonte: Nelson Kon.⁶

Para harmonizar o projeto com a situação urbana já consolidada, a solução encontrada foi não só pela inserção de equipamentos públicos, mas também através da morfologia e volumetria, que busca acompanhar a mesma linearidade dos prédios em sua volta. A volumetria se desenvolve com edifícios ora verticais, ora horizontais, com torres de dezessete pavimentos e lâminas com quatro (Figura 2). As torres verticais vão de contramão com os modelos habitacionais previstos anteriormente, ultrapassando o número padrão de andares.

Figura 3 – Implantação (Adaptado pela autora).

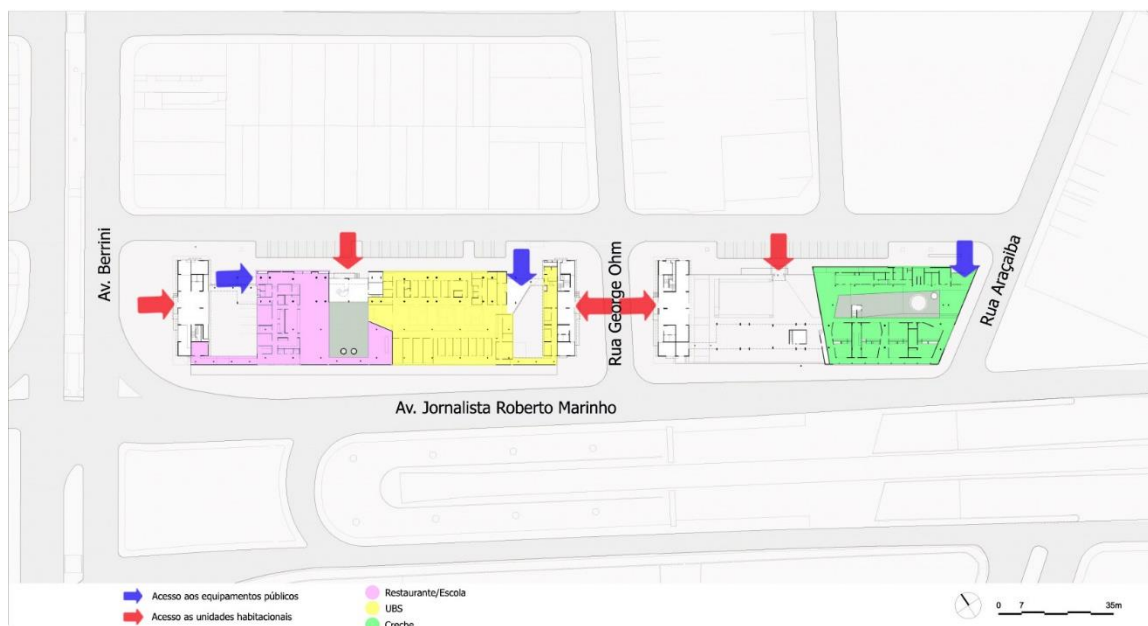


A – Torre 1; B – Restaurante-Escola; C – Lâmina 1; D – UBS; E – Torre 2; F – Torre 3; G – Lâmina 2; H – Creche. Fonte: MMBB⁷.

⁶ Disponível em < <http://www.mmbb.com.br/projects/fullscreen/74/1/1855> > Acesso em 14 de julho de 2018.

⁷ Disponível em <<http://www.mmbb.com.br/projects/fullscreen/74/2/1623>> Acesso em 14 de julho de 2018.

Figura 4 – Implantação com térreo (adaptado pela autora).



Fonte: MMBB

Como pode-se ver na Figura 4, os acessos aos equipamentos se dão pela Rua Charles Coulomb, paralela a Av. Jornalista Roberto Marinho, pois “Segundos os arquitetos, essa foi uma maneira que encontrara, para garantir maior movimento de pessoas nessa rua mais tranquila e evitar a intensidade da outra avenida” (CORADIN, p. 174, 2014).

Outro elemento importantíssimo é o recuo adotado de 20 metros, incorporando áreas que promovem o passeio público por conta das largas calçadas. Como aponta Coradin (2014), ao promover recuos e privilegiar o passeio público, evita-se a adoção de muros e gradis como elementos de limitação do lote, e dessa forma, aproxima-se o conjunto habitacional e a população de baixa renda no contexto urbano, proporcionando um espaço de inclusão social.

Contudo, na pesquisa de campo para levantamento de dados foi possível perceber que embora o projeto busque atingir qualidade arquitetônica de alto padrão, o projeto mostra uma falha no quesito de relação com o contexto urbano. Paredes adotadas para separar a Creche, Restaurante, e UBS tornam-se barreiras que impedem visualização e aproximação do projeto com a região. Ao andar pelas calçadas, o alargamento para privilegiar o caminho do pedestre torna-se uma característica pequena e incita o desejo de que houvesse mais transparência e aproximação não somente do Conjunto com a cidade, mas também da própria comunidade com o restante da cidade.

Em uma das quadras, concentram-se o restaurante-escola com 850 m² de área construída e a UBS, com 1300 m² de área construída. Já na outra quadra, foi implantada a

Creche Municipal Jardim Edith, que contém 1400 m² de área construída. A área de uso comum para quem reside nas unidades habitacionais dos edifícios é localizada sobre os equipamentos públicos inseridos no térreo de ambas as quadras.

O total de 252 unidades habitacionais distribuem-se entre as três torres de 17 andares e as duas lâminas de cinco andares. Cada unidade possui em média 50 m², sendo dividido internamente por dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço. De acordo com Lacerda (201), os ambientes da unidade habitacional possuem *“aberturas voltadas para a parte externa do edifício proporcionando a instalação de janelas nas suas fachadas, favorecendo a ventilação cruzada na unidade”*.

Figura 5 – Pavimento tipo unidades habitacionais



Fonte: MMBB.

As torres possuem 3 tipologias de unidade habitacional, sendo uma delas, voltado para Pessoas com Necessidade Especial (PNE). Diferentemente das torres, as duas lâminas horizontais possuem 5 tipologias distintas sendo uma delas PNE e outras três unidades duplex no 3º e 4º pavimentos. Em todos os edifícios habitacionais do conjunto, as unidades possuem aberturas na fachada que privilegiam a circulação de ar e iluminação direta.

“A intensa participação da Associação de Moradores do Jardim Edith, nas reuniões com a SEHAB, definiu a construção de habitações e equipamentos públicos como, um restaurante-escola, uma creche e uma UBS. Todas as solicitações feitas pela comunidade foram articuladas pela SEHAB, juntamente com outras Secretarias, para que o projeto contemplasse a integração dos diferentes” (LACERDA, p.110, 2016).

Figura 6 – Plantas do 3º e 4º pavimento lâmina



Fonte: CORADIN (2014).

Quanto as fachadas do Conjunto Jardim Edith, percebe-se o uso da cor para indicação e diferenciação entre os equipamentos públicos aderidos na volumetria e as torres e lâminas contendo as unidades habitacionais. A fachada das torres é composta por “*planos intercalados de painéis cegos e permeáveis de gradil metálico. A alternância proposta proporcionou ritmo entre os cheios e vazios (...)*” (CORADIN, p. 1994, 2014).

Ao adotar fachada ativa no projeto, mesmo antes da revisão do Plano Diretor Estratégico de 2014, retoma-se a proposta modernista já utilizada em projetos como Conjunto Nacional e Galeria Metrôpole, porém ainda há ausência de uma certa expressão e soluções estéticas que permitam o Conjunto de integrar-se e comunicar-se com a cidade.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho propôs um estudo sobre a importância das lutas sociais na reivindicação pelo seu espaço urbano, da habitação social e o déficit habitacional como elementos estruturadores da configuração da cidade como conhecemos hoje e de como ambos influenciam na estruturação de uma cidade mais justa e inclusiva. Escolhido como estudo de caso, o Conjunto Jardim Edith se destacou por dois aspectos: por sua história e por compor a paisagem urbana em uma das regiões mais valorizadas pelo mercado imobiliário em São Paulo.

Ao longo dos anos, a ausência de uma política habitacional eficiente gerou inúmeros problemas que foram se agravando concomitante ao desenvolvimento da cidade. Houveram

inúmeras tentativas de intervir e amenizar o déficit de moradias, mas até o momento, nenhuma foi suficiente para sanar o problema. Hoje, portanto, presenciamos uma barreira física entre a cidade formal e informal, que caracteriza o espaço urbano de São Paulo.

É possível compreender através da análise dos fatos históricos que o *lôcus*, conceito abordado por Vilaça (2001), é um dos principais agentes condutores das ações do mercado imobiliário na cidade. A capacidade da terra de produzir acúmulo de capital fez que a mesma, se tornasse mercadoria. Com a globalização veio a necessidade de modernização, logo, da mudança de centro financeiro. A terra e sua localização foram ainda mais valorizados, pois para se encaixar no padrão de cidade global era necessário que o centro financeiro tivesse uma proporção significativa, em uma região cuja infraestrutura urbana fosse compatível com a necessidade.

Deu-se início a um período cujas políticas públicas e intervenções urbanas foram dedicadas principalmente para projetos de renovação e qualificação do espaço urbano, na tentativa de colocar São Paulo entre as maiores cidades globais do mundo. A cidade passou a funcionar como uma máquina produtora de capital, onde o Estado e a elite buscam meios e infinitas alternativas de lucrar através da produção do espaço urbano. Ao favorecer um setor e uma camada social, a população de baixa renda é submetida a viver em precariedade e abandonadas pelo poder público, intensificando a segregação espacial da cidade.

A comunidade da favela Jardim Edith persistiu por 30 anos contra as forças do mercado imobiliário. A liderança do Sr. Gerônimo de 1994 a 2000 colaborou para que os lotes ocupados pela antiga favela fizessem parte das Zonas Especiais de Interesse Social, propostas pelo Plano Diretor em 2002. Posteriormente, algumas das famílias remanescentes da favela Jardim Edith adquiriram sua moradia no que hoje, conhecemos por Conjunto Habitacional Jardim Edith. Através de diálogos com SEHAB, a comunidade ainda conseguiu reivindicar para que fossem inseridos no programa do conjunto, equipamentos públicos que pudessem beneficiar a todos da região.

O principal mérito do Conjunto Jardim Edith parte do fato da comunidade ter conseguido sua permanência no local, e devido sua resistência, tornou-se possível um projeto de habitação social inserido numa região cuja infraestrutura urbana é consolidada, pertencente a cidade formal. Vislumbra-se um futuro a remota esperança de que a cidade seja mais justa e inclusiva.

Contudo, a vitória de algumas famílias também foi a perda de outras. Habitavam mais de 1000 famílias na favela Jardim Edith, sendo aproximadamente 700 destinadas a alguns programas de relocação oferecidos pela prefeitura em 2006 (como auxílio passagem, para aqueles que desejarem voltar para suas cidades natais, ou auxílio aluguel para aqueles que

aceitassem moradia em territórios especificados pela prefeitura).A proposta do Conjunto Habitacional Jardim Edith pode ser portanto, considerada um modelo deveras sucedido, principalmente pela conquista para aqueles fizeram parte da favela anteriormente, por conseguirem permanecer no local e terem acesso de uma moradia digna.

Porém, esse modelo deve ter uma ressalva, por ter contemplado apenas 252 famílias das 1000 que habitavam a favela. A crise e moradia na cidade de São Paulo foi se agravando ao longo dos anos devido a ineficiência das políticas habitacionais adotadas, até chegarmos hoje, num déficit habitacional de 400 mil moradias.

Mesmo o Conjunto Jardim Edith sendo um modelo de requinte e inovador, por existir o pensamento na escala mínima de quadra, pela adoção de programas de uso misto que beneficia aos moradores, e por se encontrar numa região cobijada pelo mercado imobiliário, ainda permanece o questionamento de como elaborar uma política habitacional e um projeto de habitação eficientes e capazes de suprir a demanda necessária e que também não prive a população de baixa renda ao acesso a infraestrutura básica da cidade. Lembrando da importância que o Estado tem na elaboração das políticas que tem potencial de eliminar as mazelas e a desigualdade social, e ainda por cima, no controle das forças do mercado imobiliário que agem na cidade.

4. REFERÊNCIAS

BLAY, Eva. **Eu não tenho onde morar**. São Paulo: Nobel, 1985.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 4.ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BONDUKI, Nabil. **O modelo de desenvolvimento urbano de São Paulo precisa ser revertido**. Estudos Avançados, São Paulo, v. 25, n.71, p. 23-36, 07 de março de 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=s0110340142011000003&script=sci_arttext> Acesso em 11 de novembro 2017.

BRUNA, Paulo J. V. **Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil, 1930-1950**. São Paulo: Edusp, 2010.

CORADIN, Renata Fragoso. **Habitar social: a produção contemporânea na cidade de São Paulo**.2014. 544 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-27062014-155103/pt-br.php>>

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FIX, Mariana. A "fórmula mágica" da "parceria": Operações Urbanas em São Paulo. **Cadernos de Urbanismo**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 01, p.1-15, 2000. Disponível em: http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j_whitaker/fixopurb.html. Acesso em: 22 out. 2017.

LACERDA, Aécio Flávio S. J. **Habitação de Interesse Social: Jardim Edith da Favela ao Conjunto Residencial**. 2016. 156 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade São Judas Tadeu, 2016. Disponível em: <https://www.usjt.br/biblioteca/mono_disser/mono_diss/2017/368.pdf>

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001. 144 p.

ROSSATO, Graziella; BOLFE, Ana. **O desenvolvimento da habitação social no Brasil**. Santa Maria, Revista Ciência e Natura, 2014. Disponível em <<https://periodicos.ufsm.br/cienciaenatura/article/viewFile/11637/pdf>>.

VILAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Editora Global, 1986.

VILAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 2001.

ARCHDAILY. **Conjunto Habitacional do Jardim Edite / MMBB Arquitetos + H+F Arquitetos**, 2013. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>> Acesso em 20 de setembro de 2017.

VITRUVIUS. **Conjunto Habitacional Jardim Edite**, 2013. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/13.152/4860>> Acesso em 27 de março de 2018.

BARROS, Cida. **Habitação Integradora**, 20. Disponível em <http://www.galeiadaarquitetura.com.br/projeto/hf-arquitetos_mmmbb-arquiteto_/jardim-edite/889> Acesso em 31 de março de 2018.

Contatos: carolinasc.leite@gmail.com e coordenador.ec.fau@mackenzie.br