

Na metrópole, a infra-estrutura subutilizada

Renato Cymbalista

Arquiteto e Urbanista (FAU-USP, 1996), Mestre em Estruturas Ambientais Urbanas (FAU-USP, 2001), Doutor em Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo (FAU-USP, 2006). Investigador Visitante, Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa - ISCTE, Lisboa (2004), do Instituto de Ciências Sociais - ICS da Universidade de Lisboa (2004) e do Centro de História de Além Mar da Universidade Nova de Lisboa (2005-6). Bolsista CNPq (1995-1996), FAPESP (1999-2001) e Instituto Camões (2004). Professor da Faculdade de Arquitetura Escola da Cidade. Autor de pesquisas e artigos sobre política urbana e gestão urbana.

Publicado em: 10/10/2008 *Enquanto milhões de pessoas sofrem em favelas, cortiços, periferias longínquas e áreas de proteção aos mananciais, a maior metrópole brasileira subutiliza seus territórios centrais e com infra.* O Censo de 2000 revelou alguns números chocantes para aqueles que se preocupam com o bom funcionamento da cidade de São Paulo: nada menos do que 420 mil imóveis foram identificados como vagos no município, cerca de 11% do total de imóveis. Trata-se de mais do que o dobro do déficit habitacional no município, calculado em 203 mil unidades pela Fundação João Pinheiro em 2005.

Se olharmos para a variável temporal, o cenário é ainda mais negativo: de 1991 a 2000, os dados do Censo acusam que as áreas mais bem urbanizadas da cidade vêm perdendo população. Não me refiro apenas ao centro histórico da cidade, mas a uma grande região que se estende por todas as direções a partir do Centro, atingindo bairros como Santo Amaro, Santana, Butantã, Tatuapé.

As cifras falam por si sós. Enquanto milhões de pessoas sofrem em favelas cada vez mais densas, em cortiços onde várias famílias compartilham um banheiro, nas periferias longínquas e nas áreas de proteção aos mananciais, a maior metrópole brasileira subutiliza seus territórios mais centrais e providos de infra-estrutura. Dessa forma, parece-me bastante evidente que o problema de São Paulo não é a falta de moradias ou de infra-estrutura, mas a má distribuição dos recursos que a cidade possui.

Chegamos a essa situação em decorrência de escolhas históricas de nossa sociedade. Desde sempre, a moradia e a terra urbanizada vêm sendo tratadas como simples mercadorias dentre tantas que a nossa sociedade de consumo produz, acessível mediante as leis do mercado, que se revelam especialmente perversas em nossa cidade: como são poucas as regiões com boa infra-estrutura, áreas verdes, espaços públicos de qualidade, segurança, essas regiões tornam-se alvo de grande cobiça, e os preços de imóveis vão às alturas. Quem tem dinheiro compra ou aluga um bom imóvel nesses “bairros bons”; quem não tem fica à margem, e precisa morar em alguma das tradicionais soluções de moradia para os mais pobres: cortiços, favelas, beiras de córrego, áreas contaminadas, sob fios de alta tensão e – principalmente – periferias cada vez mais distantes e desequipadas.

As forças de mercado não têm capacidade de resolver por si sós essas distorções, conforme

mostra a história recente: as duas décadas de estagnação econômica significaram um imenso aumento da precariedade, e as favelas cresceram a taxas muito superiores ao crescimento da cidade como um todo. O Centro de Estudos da Metrópole estimou o aumento da população favelada em 2,97% anuais na década de 1990 ante 0,87% para o conjunto da cidade. Nos últimos anos, de reaquecimento econômico, o que temos observado são preços de imóveis cada vez mais altos devido ao aumento do poder aquisitivo e das facilidades de crédito, mais uma vez penalizando os mais pobres.

Cabe lembrar as várias dimensões do processo de expulsão dos mais pobres das áreas mais bem localizadas da cidade. Do ponto de vista ambiental, estamos ameaçando com ocupação irregular os locais que deveriam ser preservados para garantir a água para as presentes e as futuras gerações. Um olhar sensível às desigualdades raciais revelará que a população excluída dos benefícios da cidade não é apenas mais pobre, mas também mais negra. A exclusão incide de forma particularmente grave para as mulheres: são enormes as taxas de estupros nas periferias, conforme mostram os trabalhos do Núcleo de Estudos da Violência da Universidade de São Paulo.

Os números mostram também que a população das periferias é mais jovem do que a das áreas centrais, e são justamente os jovens da periferia as maiores vítimas de assassinatos na cidade. Tudo isso, em uma cidade que se dá ao luxo de manter centenas de milhares de imóveis vazios situados justamente nas suas regiões mais centrais. Essa situação é sem dúvida mais grave para os pobres, mas a cidade como um todo sofre as consequências desse modelo de urbanização: a ocupação de periferias longínquas gera a necessidade de imensos deslocamentos cotidianos, piorando o trânsito. As ocupações em áreas de mananciais ameaçam o abastecimento da água para todos. É mais do que urgente, é caso de sobrevivência de nossa cidade intervir nessa situação. Devemos promover o repovoamento das áreas bem localizadas com moradia para os mais pobres.

O quadro traçado acima é sem dúvida desafiador, mas é possível intervir na dramática situação de moradia na cidade, desde que exista uma ação estratégica e continuada do poder público. Dentre os muitos desafios para a construção de uma política de habitação eficaz, destaco aqueles que considero os principais elementos.

Em primeiro lugar, é necessária uma diversificação de estratégias. Os projetos de vida, as expectativas de inserção na cidade, os arranjos familiares, as condicionantes de trabalho são muito variadas, o que impede que uma solução única seja possível para toda a cidade.

Talvez o principal elemento seja a construção de uma estratégia global para a cidade, que possa agir em duas grandes frentes: por um lado, levar gente onde já existe cidade, repovoando áreas centrais e providas de infra-estrutura; por outro lado, levar a cidade onde já existe gente, urbanizando e regularizando ocupações precárias.

Uma política habitacional deve levar em conta essa diversidade, e desenhar soluções para os distintos problemas. Do ponto de vista do tipo de intervenção, é necessário agir na urbanização de favelas, em intervenções em cortiços, na construção de novas moradias, na

reforma de edifícios existentes. Quanto ao financiamento, é necessário prever regimes distintos para atender a necessidades e capacidades de pagamento diferentes: financiamentos subsidiados para a aquisição de casa própria, arrendamento residencial, locação social, bolsa-aluguel.

Outro dos elementos da política é a questão fundiária. Em um cenário otimista, se aumentarem muito os recursos para a moradia social, a tendência é que aumente também a concorrência por terrenos, elevando assim os preços da terra. São Paulo já dispõe de alguns instrumentos para enfrentar essa situação, mas eles precisam ser mais bem explorados. O Plano Diretor do município delimitou muitos terrenos e edifícios desocupados como Zonas Especiais de Interesse Social, ou seja, perímetros onde deve ser edificada prioritariamente habitação para os mais pobres. O que falta agora é construir de fato moradias nesses terrenos. Outro instrumento que o Plano Diretor instituiu é a edificação compulsória em terrenos subutilizados, induzindo os proprietários urbanos a utilizarem suas terras. Para esse instrumento ser aplicado, é necessária a aprovação de uma lei específica na Câmara Municipal, complementando o Plano Diretor.

Não estamos partindo da estaca zero. Nos últimos anos, a cidade vem urbanizando favelas, já contamos com projetos edificados nas regiões centrais, assim como intervenções em cortiços. É necessária uma mudança de escala nessas ações, para que, finalmente, os números da precariedade, do déficit habitacional e da segregação deixem de crescer. É necessário também um posicionamento firme que ajude a reverter a lógica da expulsão e da segregação, garantindo aos mais pobres não apenas um teto, mas uma inserção digna na cidade.

** Este artigo foi originalmente publicado na edição de outubro da revista E de outubro de 2008*