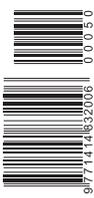




Moradia e moradores

Um país que ainda sonha com a casa própria

ISSN 1414832 - 3



00050



**Abra uma
conta no Itaú.
Aqui a estrela
é você.**

**Uma estrela não tem tempo a perder.
Por isso, no Itaú você tem tudo para facilitar o seu dia a dia.**

Quando você abre uma conta no Itaú, transforma conveniência em praticidade para o seu dia a dia com um banco inteiro na internet e no telefone. Você faz o que precisar, na hora que quiser, onde estiver. Como uma transferência às 10h da manhã de um domingo, sem sair de casa. Isso sem contar que você tem sempre uma agência pertinho, além de mais de 26 mil caixas eletrônicos por todo o país.

**Vá até uma agência do Itaú
e abra sua conta no banco feito para você.**



**feito
para
você**

Urbs é uma publicação trimestral da Associação Viva o Centro.

Editor: Jorge da Cunha Lima. **Produção**

e edição: LDC Editora e Comunicação Ltda.

Rua das Cinco Pontas, 1023. Cotia - SP.

Tel: 11 4702-8331. **Diretor:** Domingos Crescente.

Edição de texto e reportagem: Adilson Fuzo.

Jornalista responsável: Adilson Fuzo (MTb: 44.698).

Projeto gráfico: LDC Editora e Comunicação Ltda.

Arte: Adriana Carrer e Maria Clara Sato.

Colaboradores desta edição: Salete Goldfinger, Ana Maria Ciccacio e Renata Cristina Pereira.

Impressão: Garilli. **Tiragem:** 12.000 exemplares.

Redação, administração, circulação e assinatura:

Rua Líbero Badaró, 425 – 4º andar. CEP 01009-000

São Paulo – SP, Fone: (11) 3556-8959. **Redação:**

redacao.urbs@vivaocentro.org.br. **Assinaturas:**

www.vivaocentro.org.br/assinaturas.

O conteúdo desta publicação não representa

o posicionamento da Associação Viva o Centro.

Os artigos publicados expressam tão somente a

opinião de seus autores.



Viva o Centro
São Paulo

Patrocinadores desta edição:



Companhia Brasileira de Alumínio
Votorantim

sumário

7 Editorial

Moradia e moradores – o público e o privado

8 Moradia Popular

Uma fila de 7,2 milhões de famílias

18 Entrevista

Habitação não é construir casa

24 Condomínios

Simulacros da cidade

30 Centro

Procuram-se apartamentos no Centro

34 Imóveis

Jogos de especulação

38 Inquilinato

Locadores e locatários, uma relação estremecida



42 Grande Angular

Morador do mundo

50 Moradores de rua

A vida na rua, sem teto e sem futuro

54 Cartas

58 Resenha

A vida na rua. Por opção

60 Livros



São Paulo é o estado onde todos crescem. Com o banco dos paulistas, não podia ser diferente.

O Banco do Brasil e a Nossa Caixa se uniram para fazer ainda mais pelos paulistas.



Moradia e moradores – o público e o privado

Falar de moradia não significa falar de casa própria necessariamente, mas daquela habitação que melhor atenda às diferentes expectativas de conforto, localização e custo para seus moradores. Do ponto de vista da sua localização é importante que esteja próxima do trabalho ou área de interesse dos moradores, não só para que estes não sofram com longos deslocamentos diários, mas também para evitar que contribuam para congestionar a cidade. Falar de moradia, portanto, é falar de mobilidade urbana.

Muitas pessoas pagam valores altos de aluguel e moram mal, embora estejam relativamente próximas do lugar onde trabalham, caso dos encortiçados e também de muitos favelados. E há pessoas que, embora tenham casa própria, e em boas condições, moram muito longe e se sujeitam à precariedade do transporte público ou a grandes dispêndios com transporte privado, quando o mais sensato seria alugar ou vender seu imóvel e mudar-se para mais perto.

No município de São Paulo, o déficit habitacional é apenas um pouco maior que o número de unidades residenciais vazias. Se as condições legais para se alugar um imóvel e para se reavê-lo em caso de inadimplência fossem flexibilizadas, e se o imposto de renda sobre locações fosse reduzido, provavelmente grande número de residências desocupadas seria absorvido pelo mercado de locação e a carência de moradias drasticamente reduzida. Outro pro-

blema é a lei dos condomínios, que dificulta a manutenção e a modernização das edificações, quando deveria estimular a não degradação do imóvel.

No caso específico do Centro, a moradia tem de ser vista como fator de recuperação da região e não como solução para o problema habitacional, e assim tem de ser tratada. Mas o problema habitacional poderia ser muito amenizado pelo adensamento dos bairros existentes no entorno do Centro. Adensamento, porém, exige qualidade do espaço público: ruas, praças e parques têm de ser bem cuidados, o atendimento social eficiente, segurança efetiva e serviços públicos de qualidade. Possivelmente, poderiam ser necessários reforços na infraestrutura existente. O que seria muito mais econômico do que inchar a periferia carente de tudo isso para atender à população de mais baixo poder aquisitivo ou a criação dos simulacros de cidades em condomínios de luxo que segregam seus moradores de alta renda.

Estas são algumas questões que estão colocadas para debate nesta edição da Urbs.

Marco Antonio Ramos de Almeida

Superintendente Geral da Associação Viva o Centro

Uma fila de 7,2 milhões de famílias

Lidar com o déficit habitacional brasileiro é uma tarefa extremamente complexa. Uma série de fatos, circunstâncias e interesses emaranhados e amarrados entre si impedem que decisões e atitudes importantes sejam tomadas. E enquanto esse nó não for desatado, a dura realidade de quem não tem uma moradia digna continuará se impondo e a fila do déficit continuará longa demais

Por Adilson Fuzo



O dia nem tinha amanhecido e as pessoas não paravam de chegar. Eram pais de família, mães acompanhadas dos filhos, idosos, jovens solteiros, assalariados, informais, desempregados e muito, muito mais gente. Sem que ninguém precisasse organizar, as pessoas foram se enfileirando por ordem de chegada à medida em que o sol se levantava. Quem passava apressado pela rua se espantava com a cena. A fila se estendia por quarteirões até a entrada da Caixa Econômica Federal. Em cada uma das agências, a cena se repetia. O mais curioso é que aquelas pessoas que passaram horas em pé, esperando, não sabiam quase nada sobre o novo programa do governo federal. Tudo o que sabiam era que aquela fila poderia ser o primeiro passo para finalmente conseguir sua casa própria.

Toda aquela ansiedade vista em 17 de abril, poucos dias após o anúncio do Minha Casa, Minha Vida era compreensível e, até certo ponto, esperada. O brasileiro passou a sua vida inteira sendo bombardeado pela ideia de que precisava realizar “o sonho da casa própria”, como se este fosse um oásis de prosperidade. Ao final do episódio, as longas filas daquele dia foram totalmente inúteis, já que a escolha dos participantes do programa se daria por outros critérios e não privilegiaria ordem de inscrição.

Se já é desagradável enfrentar sete ou oito horas numa fila de pouco mais de cem pessoas, imagine o que é passar anos - e às vezes a vida inteira - esperando por uma moradia. Hoje, a fila do déficit habitacional brasileiro é de 7,2 milhões de famílias, o que correspondia aproximadamente a 12,8% do total de domicílios do país em 2007, quando a pesquisa foi realizada. O número parece monstruoso (e, na verdade, é monstruoso mesmo), mas os técnicos do governo comemoraram após a última contagem populacional. Isso porque, pela primeira vez desde que a pesquisa foi instituída, o déficit recuou. Em 2006, a pesquisa apurou um déficit de 7,9 milhões de famílias, o que correspondia a uma fatia de 15,7% dos domicílios.

Decifrando os números

Antes de tudo, é preciso deixar claro que o cálculo do déficit habitacional brasileiro não se refere ao número de brasileiros sem casa própria, mas sim ao número de famílias que deveria dispor de condições mínimas de moradia. O cálculo do déficit é feito pela soma das famílias que coabitam um imóvel com as famílias que vivem em habitações consideradas inadequadas (em geral, favelas, construções em áreas irregulares e cortiços). Ou seja, as famílias que vivem de aluguel em áreas regularizadas porque ainda não realizaram o “sonho da casa própria” não estão nessa conta. (Confira os detalhes do estudo na página ao lado).

Para se ter uma ideia mais exata do tamanho do problema, vale ressaltar que o cálculo do déficit é feito por famílias e não por pessoas. Sendo assim, se considerássemos que cada família tem, por exemplo, três pessoas, o déficit de 7,2 milhões de imóveis atingiria 21,6 milhões de pessoas, o que corresponde a mais do que o dobro da população do município de São Paulo.

Sabe-se que mais de 70% do déficit se concentra nas regiões metropolitanas e que é composto em quase 90% pela população com menor renda. Isso acontece justa-

mente porque a falta de habitações é um reflexo direto da urbanização e da má distribuição de renda no país. “O processo de urbanização deteriorou o cenário habitacional. É importante notar que ainda há espaço para a urbanização avançar no Brasil. Existem vários fatores atuando, como a política habitacional, ou a falta dela, e também a fragilização do sistema financeiro da habitação de meados dos anos 1980 até o início dos anos 2000”, explicou Ana Maria Castelo, consultora que participou da elaboração do estudo da FGV Projetos.

Metade do déficit habitacional brasileiro está na coabitação, ou seja, nas residências que abrigam mais de um núcleo familiar. Um exemplo concreto dessa situação é o lar onde vive o porteiro Cosmo Vicente Neto. Ele mora de aluguel num sobrado de 16 m², na zona sul de São Paulo. Toda a sua família - Cosmo, sua esposa Maria de Lourdes, o garoto Marcos Vinícius, de 10 anos, e o bebê João Pedro, de três meses é obrigada a se apertar num mesmo quarto para dormir. Num segundo dormitório improvisado, onde mal cabe uma cama de solteiro, fica seu cunhado Wanderberg, de 20 anos.

O caso da família de Cosmo, no entanto, também poderia se encaixar na outra metade do déficit, a de moradias consideradas inadequadas, já que o imóvel onde ela vive está sem documentação. Seja como for, o sobrado que já estava pequeno, ficou ainda mais apertado com a chegada do bebê. Por isso Cosmo foi mais um dos milhões de brasileiros que ficaram eufóricos com o lançamento do Minha Casa Minha Vida. “Se eu me inscrever e não for contemplado, continuarei com meu plano de comprar uma casa maior, se Deus quiser”, assegurou ele. O choro do pequeno João Pedro não o deixará esquecer disso.



Foto: Daniel Crescente

Moradias em nó

Lidar com a falta de habitações no Brasil é uma tarefa extremamente complexa. A maneira mais ingênua de enxergar o problema é acreditar que um governante qualquer poderia resolvê-lo construindo uma quantidade faraônica de casas populares numa área longínqua e oferecê-las para as pessoas

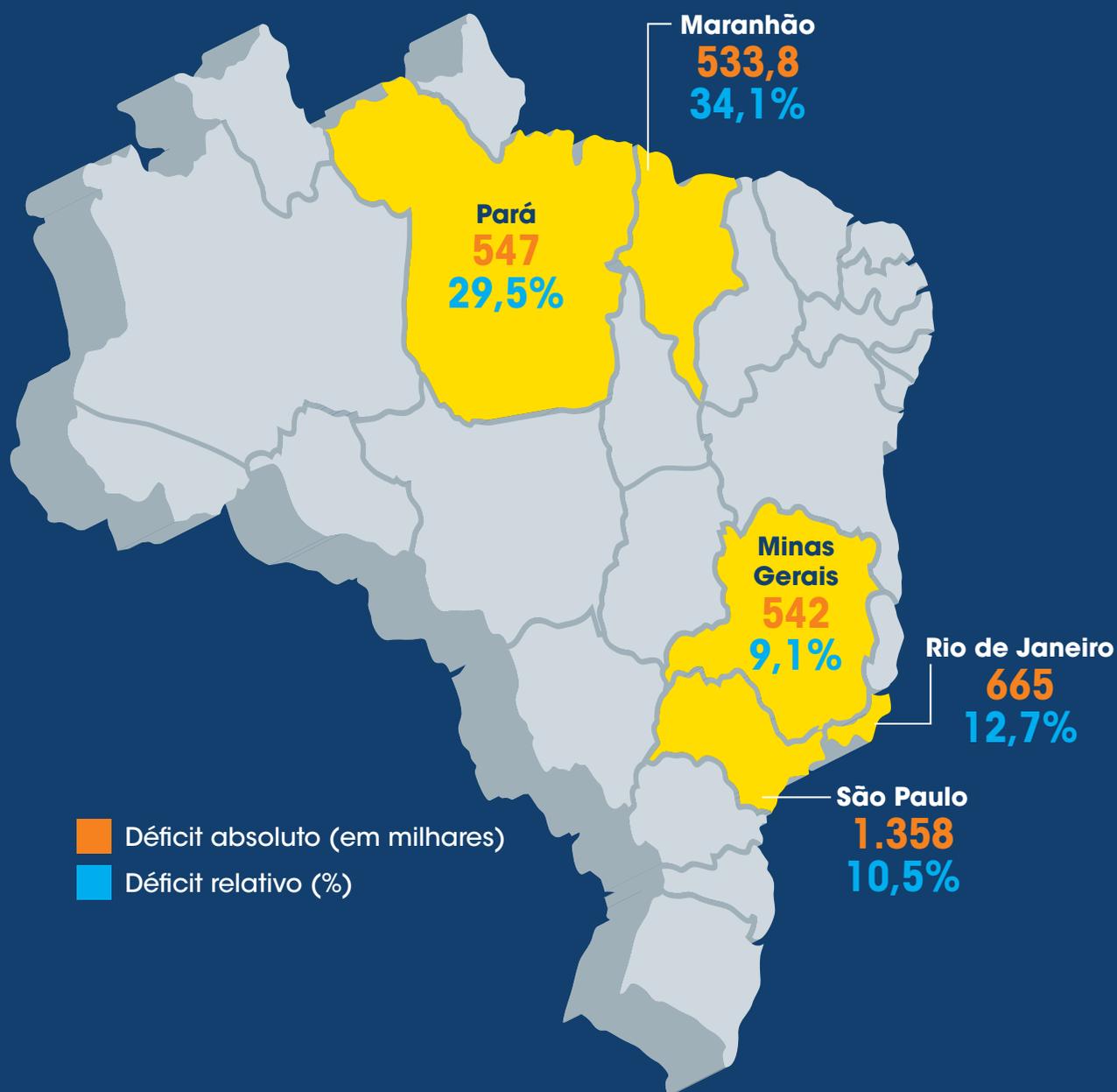
Entendendo o déficit habitacional

Composição do déficit

	Brasil	São Paulo
Coabitação	3.652	633
Inadequados	3.557	725
Improvisados	109	31
Rústicos	3.294	673
Cortiços	153	21

Evolução do déficit

	Brasil		São Paulo	
	2006	2007	2006	2007
Déficit absoluto	7.964	7.209	1.517	1.358
Déficit relativo	14,6%	12,8%	12%	10,5%



Fonte: Pnad 2007 (IBGE), elaboração FGV

sem moradia. Infelizmente, essa ideia serve frequentemente como isca na pescaria de eleitores menos atentos. “Não adianta apenas dar casa para a população que ganha R\$ 400. A pessoa vai vender a casa para comer e voltar à favela. A habitação não é um benefício isolado, ela faz parte de uma política social mais ampla”, pontuou o professor da FAU-USP, Nabil Bonduki, que foi superintendente de Habitação Popular na gestão de Luiza Erundina na prefeitura de São Paulo.

A complexidade da questão se dá também porque a sua solução não envolve apenas a disponibilidade de verbas e o planejamento dos urbanistas. Uma saída meramente técnica só seria possível se houvesse entendimento entre as partes envolvidas. Porém interesses políticos, interesses econômicos e interesses públicos quase nunca puxam a corda na mesma direção.

Exemplos de como isso ocorre podem ser vistos, por exemplo, nas discussões que envolvem a existência ou não das chamadas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) no Plano Diretor da cidade de São Paulo. O debate que acontece na esfera legislativa não envolve só os vereadores do bloco governista e de oposição. Também participam as grandes empresas do setor de construção (que inclusive financiaram a campanha de alguns vereadores); investidores do mercado imobiliário, movimentos sociais; setores liberais e conservadores da imprensa; a equipe do prefeito eleito e a equipe dos candidatos derrotados na última eleição; a comunidade acadêmica e os especialistas do mercado; deputados; gente ligada ao governo do Estado, ao governo federal e até às prefeituras de outros municípios; e a lista segue passando por diversos setores da comunidade. Uma discussão legitimamente democrática, é verdade, mas enquanto a solução não sai, a fila do déficit vai crescendo...

A vez do governo federal

O lançamento do Minha Casa, Minha Vida não só revigorou o empoeirado sonho da casa própria dos brasileiros, como também mexeu bastante com a rotina dos secretários estaduais e municipais da habitação em todo país. Na prática, a ambiciosa meta do governo federal de construir um milhão de moradias em menos de dois anos se transformou em tra-

balho (e dor de cabeça) extra para muita gente dentro e fora do serviço público. Uma das entidades que sofreu maior impacto foi a CEF, que precisou reestruturar suas rotinas para que os financiamentos fossem liberados de maneira rápida e segura. Há quem duvide que o banco seja capaz de viabilizar uma operação tão grande sozinho. Ao final de 2010, saberemos a resposta.

O que o governo federal promete é que as famílias com renda mensal de um a três salários mínimos (hoje, de R\$ 465,00 a R\$ 1.395,00) serão as maiores beneficiadas pelo Minha Casa, Minha Vida. Pelo menos 400 mil moradias estariam garantidas de forma subsidiada para esse grupo, que pagaria apenas 10% de sua renda mensalmente durante dez anos para ter o seu imóvel e nada mais. Outra novidade prometida que também facilitaria bastante a participação dos mais pobres no programa é a admissão de fontes informais de renda para se ter acesso aos financiamentos da CEF. Ao misturar o desejo natural da população de ter a sua casa própria com a necessidade de ter uma moradia digna – este sim, um direito constitucional – a proposta do governo federal pareceu ser vantajosa demais para ser verdadeira, pelo menos aos olhos dos adversários políticos. Assim, a oposição manifestou rapidamente sua reprovação ao programa, classificando-a como uma manobra eleitoral para a disputa presidencial de 2010.

Em sua defesa, o governo federal explica que o pacote para habitação foi lançado apenas em 2009 porque se trata de uma medida para combater a crise financeira internacional. O objetivo é injetar R\$ 34 bilhões na economia nestes dois anos através da construção das moradias. Desta forma, ao gerar empregos, o governo estaria minimizando os efeitos da crise e, ao construir moradias, estaria reduzindo o déficit habitacional. Adicionalmente, existe um esforço coordenado pelas autoridades para diminuir custos cartoriais, acelerar aprovações ambientais, baratear financiamentos, reduzir impostos de materiais de construção, entre outras coisas. Seria como o primeiro passo de um projeto maior do país para zerar o déficit habitacional. Para isso, segundo as projeções do Planalto, seria necessário construir 27 milhões de moradias até 2023.

A realidade se impõe

Enquanto governo e oposição digladiam, é bom que se diga: mesmo dispondo dos recursos, erguer uma quantidade tão grande de moradias não é tão simples assim. No Estado de São Paulo, por exemplo, o déficit atual é de 1,358 milhão. Você consegue imaginar alguma área livre na capital paulista para abrigar pelo menos metade dessa demanda? Se você pensou em qualquer bairro da periferia, esqueça.

Construir conjuntos habitacionais nos extremos da cidade, quando a grande maioria dos empregos está na área central, significa criar um problema não só para as pessoas que morarão nessa região, como também para todo o resto da população, que sofrerá com o aumento dos congestionamentos nas vias de trânsito. Mais do que falta de empregos, as regiões periféricas da cidade também costumam sofrer com a falta de estrutura urbana básica, como ruas asfaltadas, iluminação, saneamento básico, opções de transporte, policiamento, hospitais, escolas, creches, áreas de lazer etc.

Isso significa que quanto mais afastadas das regiões centrais as moradias são construídas, mais a cidade terá de investir para sanar os vários problemas urbanos que surgirão como reflexo. E se o governante não oferecer uma estrutura minimamente aceitável nessas regiões, como acontece frequentemente, as pessoas simplesmente trocam os bairros afastados pelas favelas ou cortiços nas áreas vizinhas aos seus empregos. É preciso lembrar que cada um dos moradores da cidade faz suas escolhas de acordo com suas conveniências. As pessoas não querem e não vão morar em bairros abandonados pela administração, entregues à violência, longe de seus empregos, parentes e amigos.

Por outro lado, há uma grande dificuldade para se construir moradias populares em áreas centrais. A especulação imobiliária nas grandes metrópoles elevou demais o preço do metro quadrado nessas regiões (veja matéria sobre o assunto na página 34) e os terrenos estão cada vez mais raros nas grandes cidades. Além disso, os comerciantes e o mercado imobiliário pressionam para trazer a classe média para as áreas livres.

“É muito mais interessante investir pesado para construir as habitações no centro. Mesmo que você pague o



Classe média se junta às famílias de baixa renda...



formando longas filas na procura por imóveis...



no Feirão da CEF em São Paulo



terreno três vezes mais caro, é muito mais adequado. A construção em bairros afastados gera um custo que nós, sociedade, já estamos pagando. Não existe a mínima lógica nas pessoas morarem na Zona Leste ou na Zona Oeste se elas trabalham na Zona Norte ou na Zona Sul”, opinou o secretário da Habitação do Estado de São Paulo, Lair Krähenbühl, (veja a entrevista completa na página 18). Como foi salientado por ele também, as despesas do governo para subsidiar o transporte diário da população poderiam ser menores se as pessoas não morassem tão longe de seus empregos. “O que é gasto com transporte, vai embora, não é um investimento num patrimônio para a cidade, como uma creche, por exemplo. E quem paga essa conta? Todos nós.”

Entre as soluções possíveis para contornar o problema da escassez de terrenos está a construção de prédios de apartamentos populares, o que certamente também eleva o custo da construção. Por outro lado, possibilita uma ocupação mais densa num determinado terreno central, o que é sempre uma

vantagem do ponto de vista de estrutura urbana. O ponto negativo é que prédios de apartamentos exigem a cobrança de taxas mensais para manutenção do condomínio. Se essa manutenção for abandonada por inadimplência dos moradores, o condomínio acaba se deteriorando. E o que fazer com as famílias que deixarem de pagar a taxa por um longo período? Tomar-lhes o apartamento e devolvê-las à fila do déficit?

Segundo Simão Pedro, que é deputado estadual em São Paulo e coordenador da Frente Parlamentar em Defesa da Habitação e da Reforma Urbana, é preciso ter cautela antes de levar o morador da favela para empreendimentos verticais, sob o risco de repetir alguns erros que foram vistos no Projeto Cingapura, conforme a análise dele. “Na dificuldade de encontrar terrenos em regiões já urbanizadas, onde já existem equipamentos públicos, a verticalização é um caminho possível. Mas é preciso se pensar nos equipamentos sociais, nas áreas de lazer... Caso contrário você transforma o local num grande cortiço vertical”, advertiu ele.



Enfrentando as favelas

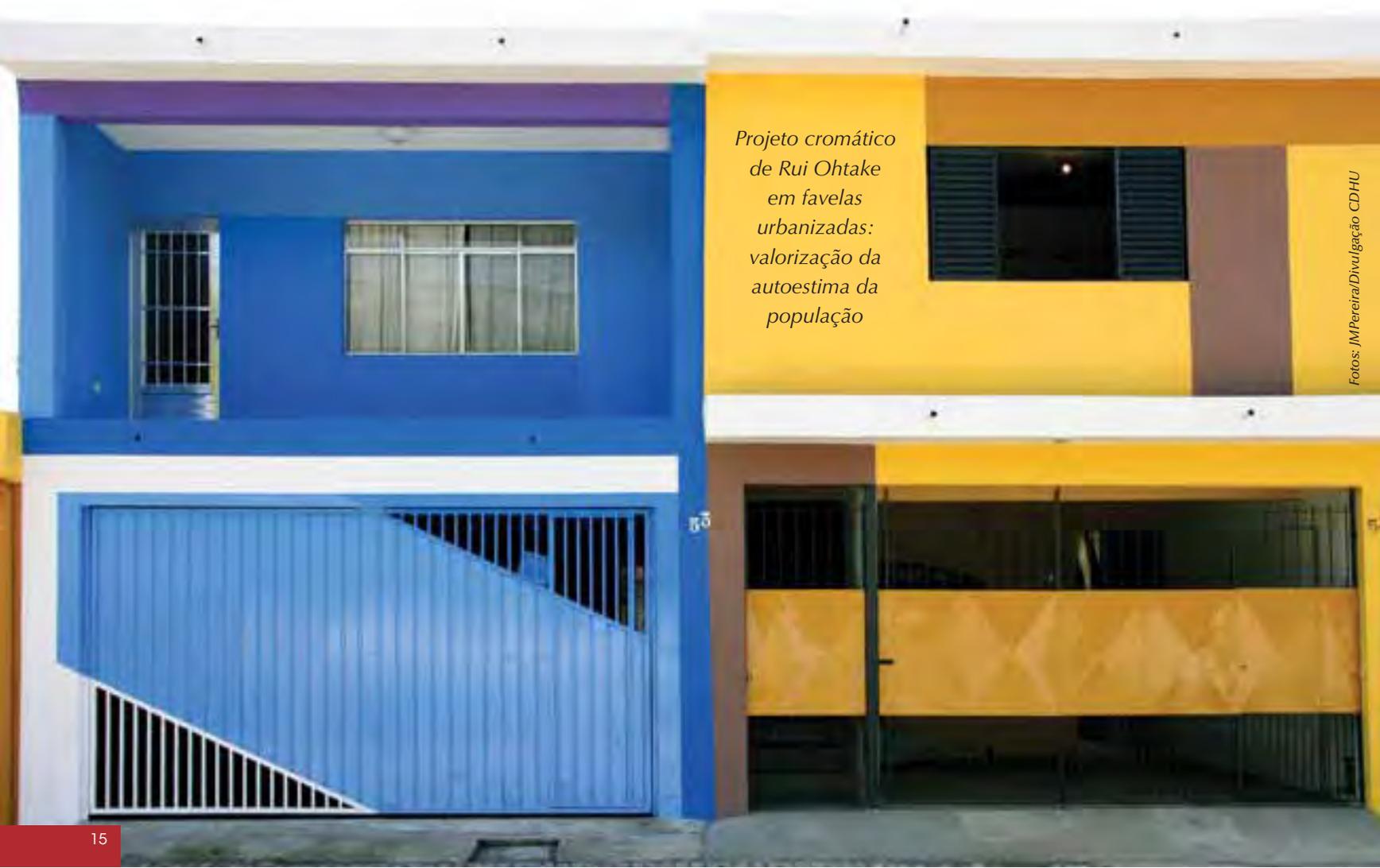
Oferecer financiamentos para a população de baixa renda e construir unidades são apenas dois dos caminhos possíveis para se combater o déficit. Outra medida fundamental para garantir condições mínimas de qualidade nas moradias é a urbanização de favelas e assentamentos precários. Neste caso, a vantagem é que a grande maioria das famílias pode permanecer no bairro onde está, o que evita conflitos entre grupos de moradores e as autoridades.

Esse tipo de intervenção revigora profundamente as áreas beneficiadas, inclusive no que se refere à segurança dos moradores. “No bairro de A.E. Carvalho, por exemplo, há um empreendimento da CDHU que espera há dez anos por regularização e urbanização e que sofre muito com a presença do narcotráfico. Lá a bandidagem faz a sua própria lei, chegando a expulsar moradores e lideranças locais. Infelizmente, essa é a realidade da periferia”, relatou Simão Pedro. “Por isso apoiamos esse tipo de solução. Quando uma área é regularizada e urbanizada, o acesso do narco-

tráfico à região fica bem mais difícil.”

A urbanização das favelas e a revigoração visual das ruas e das fachadas também contribui de maneira importante para a autoestima da população beneficiada. É o que se observa, por exemplo, no bairro paulistano União de Vila Nova, onde o governo do Estado desenvolve um projeto-piloto de recuperação das fachadas numa favela urbanizada no qual a pintura das casas é feita de acordo com um projeto cromático assinado pelo arquiteto Rui Ohtake.

Outra medida que precisa ganhar força se o governo quer realmente combater o déficit é a regularização fundiária. É preciso solucionar a situação de milhares de imóveis que foram construídos em áreas irregulares. Em primeiro lugar, aliás, é preciso garantir que não aconteçam novas invasões, seja em áreas públicas ou particulares, de preservação ambiental ou não. Para as famílias que atualmente ocupam áreas de mananciais, por exemplo, é preciso remover as habitações com a maior rapidez possível para evitar ainda mais danos ao meio-ambiente. Para os casos em que não há



Projeto cromático de Rui Ohtake em favelas urbanizadas: valorização da autoestima da população

Fotos: JM Pereira/Divulgação CDHU

problema ambiental, o tratamento não será prioritário, mas também há a necessidade de uma regularização rápida.

Enxugando gelo

Certos aspectos da política habitacional praticada em várias regiões do Brasil ainda são contraditórios. A concessão de cartas de crédito ou moradias subsidiadas para famílias que ocupam áreas ilegais, por exemplo, não significaria um incentivo à invasão de terrenos? Vale lembrar que muitas dessas concessões são feitas até de maneira prioritária, em detrimento de outras famílias que respeitaram a lei.

Além disso, autoridades e especialistas concordam ao afirmar que ainda não se sabe como dar uma solução definitiva para os incontáveis casos de “contrato de gaveta” que se multiplicam a cada empreendimento erguido. O governo também reconhece que apesar dos esforços, muitas vezes, as famílias beneficiadas pelos subsídios nem sempre são as que mais necessitam.

Problemas graves como esses somados ao crescimento natural da população (e da fila do déficit) dão a sensação de que as políticas habitacionais existentes apenas enxugam o gelo. É nesse clima de aparente impotência diante de um problema tão grande que surgem projetos polêmicos, como a construção de um muro cercando as favelas do Rio de Janeiro.

De fato, conforme a população cresce, um contingente enorme de novas famílias sem moradia vai se formando. Não é possível evitar que essa nova demanda não acabe nas favelas, a menos que novas unidades sejam construídas. Uma alternativa bem mais barata para o governo do que construir unidades novas, seria conceder acesso à terra e a lotes urbanizados. “A população tem grande capacidade para enfrentar sozinha a falta de moradias, caso contrário todos estariam morando na rua. Se o governo apoiar essa capacidade de criar expedientes, de ‘se virar’, oferecendo assessoria técnica, acesso à terra e a lotes urbanizados, financiamentos baratos para materiais de construção etc., se evitaria a multiplicação das favelas e dos assentamentos precários. Essa é uma das diretrizes do Plano Nacional de Habitação”, revela Bonduki, que participou da elaboração do Plano.

Ainda que a solução definitiva para a questão do déficit pareça uma daquelas utopias em que o Brasil é o eterno país do futuro, todos são unânimes ao recomendar que os investimentos para o setor da habitação devem ser feitos de maneira perene e não pontualmente. Nesse sentido, está tramitando no legislativo a PEC (Proposta de Emenda à Constituição) da Habitação, que prevê a reserva de 2% do orçamento da União e 1% da arrecadação dos Estados para os Fundos Nacional, Estaduais e Municipais de Habitação de Interesse Social. “A função dessa PEC é transformar uma política habitacional de governo numa política habitacional de Estado”, resumiu Paulo Teixeira, deputado federal autor do texto da proposta e que já esteve à frente da Secretaria da Habitação da capital paulista na gestão de Marta Suplicy.

A FGV Projetos estudou a experiência de outros países no combate aos problemas de falta de moradias. “É fundamental estabelecer uma política habitacional de longo prazo. Se existe um plano que prevê recursos, dá as diretrizes e a forma de atuação, você consegue organizar oferta e demanda numa via de solução. Isso possibilita que o setor produtivo se organize para atender a demanda, seja usando os recursos via subsídio, ou via mercado” recomendou Ana Maria. “Foi isso que a gente viu no Chile e no México, países que conseguiram reduzir significativamente seus déficits”.

Dados, estatísticas e projeções podem ser muito úteis para analisar a questão do déficit, mas é preciso que se lembre constantemente que é de pessoas que se está tratando. Em casos assim, até mesmo pequenas decisões (ou indecisões) podem ter um impacto desastroso na vida de muita gente. Está claro que na disputa que envolve o emaranhado de interesses da política habitacional brasileira, quem saiu perdendo até agora foi o interesse público, caso contrário não existiriam 7,2 milhões de famílias esperando por uma moradia digna. Uma fila que precisa andar muito mais rápido para que pessoas – e não números – deixem de passar a vida toda esperando por uma solução. Que as disputas e as discussões fiquem de lado, portanto, para dar espaço para a ação propriamente dita. A fila tem que andar. Que venha o próximo, por favor.

NOSSO ALUMÍNIO LEVA AS
MELHORES MATÉRIAS-PRIMAS:
RESPONSABILIDADE
SOCIOAMBIENTAL É UMA DELAS.

A Companhia Brasileira de Alumínio produz pensando no benefício que seu produto levará a cada pessoa. Com a maior fábrica de alumínio integrada do mundo, suas operações são orientadas pela responsabilidade socioambiental. Realiza investimentos contínuos em preservação e educação ambiental e mantém uma das maiores reservas particulares de Mata Atlântica. Desenvolve projetos sociais voltados para educação, cultura e capacitação profissional dos jovens nas comunidades em que está presente.

É assim, com base nos princípios de desenvolvimento sustentável, que a CBA gera riqueza e prepara o futuro.



Companhia Brasileira de Alumínio





Foto: Daniel Crescente

Habitação não é construir casa

Neste encontro com a Urbs, Lair Krähenbühl falou sobre as políticas adotadas pela Secretaria da Habitação de São Paulo sem fugir dos temas polêmicos, como ocupações ilegais, contratos de gaveta e o Projeto Cingapura que marcou sua carreira nos anos 90

A responsabilidade que Lair Krähenbühl carrega sobre seus ombros é grande. Ele comanda a Secretaria da Habitação do Estado mais rico da federação, com verba prevista de R\$ 5,25 bilhões até 2011. Ele também preside a CDHU paulista, a maior promotora de moradia popular do país.

Por conta disso, suas atitudes podem mudar o destino de milhões de famílias que hoje vivem em favelas, cortiços, moradias clandestinas, ou que se espremem com outras famílias num único imóvel. E como se sabe, o déficit habitacional em São Paulo é gigantesco e difícil de ser combatido. Será que Krähenbühl dá conta do recado?

No setor público, ele já ocupou a cadeira de diretor de Planejamento e Normas da Secretaria Nacional de Habitação do extinto Ministério da Ação Social. Mas foi como secretário municipal da Habitação, entre 1993 e 1999, que ele se tornou conhecido dos paulistas, sobretudo quando comandou o polêmico PROVER (Projeto de Urbanização de Favelas com Verticalização) que se popularizou no governo de Paulo Maluf como Projeto Cingapura.

Evidentemente, a carreira de Krähenbühl não se limitou a esses cargos públicos. Engenheiro civil com larga experiência no mercado imobiliário, ele já fez parte da diretoria de algumas das mais importantes entidades do setor, como a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e do Secovi-SP, o Sindicato da Habitação. Krähenbühl também foi professor no curso de pós-graduação em negócios imobiliários da FAAP.

Ao assumir o atual cargo no Estado, em 2007, teve a missão de reestruturar a Secretaria e a CDHU de maneira que desse uma nova cara para as habitações populares em São Paulo. A missão foi cumprida. Hoje, os imóveis são maiores, com três dormitórios, mais coloridos e mais bem acabados. O êxito no novo projeto poderá ser um trunfo numa provável disputa eleitoral com o PT para a sucessão do governador José Serra, caso sua candidatura à Presidência da República se concretize em 2010.

Urbs: Por que é tão difícil o combater déficit habitacional no Brasil?

Krähenbühl: O déficit habitacional é uma consequência da miserabilidade da população, ou pelo menos no caso de São Paulo, da situação de empobrecimento que o país vive. Trata-se de um reflexo da falta de políticas econômicas e públicas para a melhoria do poder aquisitivo da população.

“ Não adianta construir habitação, se você não conta com creches, escolas e outros serviços na região. Habitação não é construir casa. Habitação é urbanidade e fazer com que essa política tenha o melhor rendimento social. ”

Ou seja, as pessoas moram mal porque não têm dinheiro. Mais da metade do déficit habitacional do nosso país é de coabitação. No caso de São Paulo, isso acontece de maneira muito intensa. Soma-se a essa condição os casos de ônus excessivo de aluguel (cortiços) e a inadequação fundiária ou das habitações. São as famílias que moram num espaço depreciado, deteriorado e está em situação ilegal. Os imóveis ilegais levam a outro problema, que é a não-inclusão dessa família na sociedade como um todo. Elas se sentem excluídas e, assim, procuram outros caminhos. Concluindo, é a desigualdade econômica e social que precisa ser combatida. É por isso que não adianta construir habitação, se você não conta com creches, escolas e outros serviços na região. Habitação não é construir casa. Habitação é urbanidade e fazer com que essa política tenha o melhor rendimento social.

Urbs: Como a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo lida com os cortiços existentes, sobretudo, na região central da cidade?

Krähenbühl: Havia um equívoco, ou melhor, há um equívoco nas políticas de revitalização de cortiços e o Estado é réu confesso nesse processo. O que costumávamos fazer era retirar as pessoas que estavam em cortiços e simplesmente levá-las para conjuntos habitacionais da região. Isso é um grande equívoco, porque o cortiço antigo acaba se transformando numa sala de espera para outras pessoas conseguirem novos imóveis.

Aquele empreendimento degradado do qual as famílias foram retiradas precisa ser interditado, adquirido e demolido. É uma política saudável. Você adquire por um preço baixo, porque geralmente o prédio está irregular. Daí você compra e demole também o prédio vizinho para obter massa crítica e construir um novo empreendimento. Daí, com a força da iniciativa pri-

vada e do poder público, você consegue recuperar a área.

É preciso entender que numa área onde existam, por exemplo, dez cortiços, a ilegalidade degrada toda a região. Os imóveis se tornam obsoletos, locais de crime e de toda sorte de degradação social. Aquele núcleo acaba irradiando a desvalorização imobiliária para as áreas vizinhas.

Assim, percebemos que devemos evitar ações pulverizadas. As intervenções devem ser feitas em ruas inteiras, quarteirões inteiros, para que sejam totalmente reestruturados. É preciso erradicar o que é ilegal para fazer com que se dê a força da legalidade.

E foi por orientação do próprio Governador que nós repensamos o plano de ação em cortiços e elegemos algumas áreas para estabelecer nossas ações. Uma delas é a Rua Conde São Joaquim, no finalzinho da Avenida 9 de Julho. Lá existiam três grandes cortiços. Nós compramos e desapropriamos todos. Junto com a prefeitura e com os recursos do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) a intenção é transformar aquela área em algo parecido com a Rua Avanhandava.

Urbs: O Estado também mantém um programa voltado para a regularização fundiária, não é?

Krähenbühl: Sim, é o Programa Cidade Legal, que capacita e ajuda o município a fazer as regularizações. Muitas dessas áreas estão em conflitos na Justiça por conta de desapropriações, sucessões, irregularidades... uma série de problemas. Essa iniciativa pacifica esses conflitos. Existem quase 7 mil imóveis em São Paulo que estão sendo legalizados. Na verdade, esse é um apoio que o Estado dá para as prefeituras. Nós temos um comitê que envolve todas as áreas do Estado – Sabesp, Cetesb, procuradorias, Condefat etc. – todas elas envolvidas para ajudar nas regularizações.

Urbs: E quanto à reurbanização de favelas. Como funciona essa vertente do trabalho de vocês?

Krähenbühl: A urbanização de favelas é feita sempre através dos municípios. Uma das ações em andamento é a do Projeto Pantanal, na Várzea do Rio Tietê. São quase 8 mil famílias instaladas numa área onde estamos fazendo uma grande reurbanização. Outra intervenção importan-

te, com o envolvimento de 37 prefeituras, está acontecendo na recuperação dos mananciais da Guarapiranga e da Billings. A nossa ação consiste em comprar e edificar áreas para receber as famílias que foram retiradas das áreas de primeira categoria, as mais próximas dos rios. Essa intervenção é essencial para se evitar que toneladas e toneladas de lixo sejam despejadas nos rios e nos córregos.

É que ninguém faz as contas. É mais barato tirar essas famílias que estão na beira do córrego do que pagar pelo tratamento da água, pelos serviços sociais, pela Defesa Civil, ou com algo que não tem preço, que é a morte de alguém no dia de um sinistro.

Urbs: Então as famílias precisam efetivamente ser retiradas dessas áreas...

Krähenbühl: Não pode ter paternalismo nessa história, não. As pessoas precisam sair de lá! Na beira do córrego, é preciso uma ação contundente, forte. Caso contrário, você não consegue resolver o problema. E essas famílias têm de ser levadas para áreas próximas, porque elas têm vínculos com a região.

Urbs: Em casos como esses de urbanização de favela e reforma fundiária em que o Estado beneficia famílias que estão ocupando áreas invadidas, não há risco de que isso seja entendido como uma institucionalização da invasão? Não há o temor de que as pessoas passem a acreditar que a invasão seja um caminho para conseguir seu imóvel mais rapidamente?

Krähenbühl: O que nós fazemos, em parceria com o Ministério Público, é identificar todas as áreas que sejam passíveis ou não de intervenção. Áreas invadidas com menos de 500 domicílios, por exemplo, é melhor erradicar. Já aquelas áreas que estão com 90% de sua ocupação totalmente irreversível, precisam ser urbanizadas. Você não pode imaginar que favelas como Heliópolis ou Paraisópolis vão sumir do mapa.

É preciso entender também que essas regiões já são dotadas de toda a infraestrutura. Os filhos dessas pessoas já estão na escola. Existem famílias que estão lá há 20, 30, 40 anos. Já aqueles que estão instalados nessas áreas há menos tempo, cinco, quatro, três anos etc., não serão atendidos.



Nesses casos, fazemos a erradicação, para que não haja um estímulo a novas ocupações. A nossa política é de erradicação dos recentes e de regularização e do desadensamento dos antigos – muitas vezes é preciso retirar 20% ou 30% dessas famílias para alargar ruas e dar melhores condições urbanísticas.

Evidentemente é preciso paralisar e congelar essas áreas, sem deixar de coibir novas ocupações. É como estamos fazendo na Serra do Mar, onde não permitimos que se coloque um tijolo sequer desde fevereiro de 2007. Mas é preciso de uma ação policesca para que isso aconteça. Não é fácil evitar essas ocupações.

Mas é uma pena que a gente tenha que ficar corrigindo erros do passado. Eu acho que o poder público está atrasado. Nós deveríamos ser mais proativos e menos reativos.

Urbs: Um evento de sua carreira pública que é muito lembrado é a construção do Projeto Cingapura...

Krähenbühl: As pessoas lembram sim. Lembram das coisas boas e também das coisas ruins... (risos)

Urbs: Pois então, é justamente sobre isso a pergunta. Na sua avaliação, depois 15 anos, quais foram os erros e acertos do Cingapura? Daquela experiência, o que valeria a pena ser repetido e o que reconhecidamente não deu certo?

Krähenbühl: Acho que devemos ver primeiro o lado negativo, que é o que me incomoda mais. A primeira coisa é que o projeto não teve a escala que deveria ter. A gente deveria ter uma preocupação maior com o trabalho social pós-ocupação que deveria transcender governos. O que aconteceu foi que, a partir da segunda metade do governo Pitta, abandonaram esse trabalho de pós-ocupação. As áreas vizinhas aos empreendimentos começaram a ser ocupadas e hoje a região está cercada de favelas.

Além disso, nós poderíamos ter um pouco mais de cuidado com a durabilidade daqueles empreendimentos também. Se bem que, naquela época, não tínhamos os recursos para fazer o revestimento em pastilha, por exemplo, mas eu gostaria de ter feito para evitar as despesas da comunidade com a manutenção. Mas o grande problema do Projeto Cingapura é que ele ficou estigmatizado por fazer parte de um governo.



Foto: Daniel Crescente

“Você não pode imaginar que favelas como Heliópolis ou Paraisópolis vão sumir do mapa. É preciso entender também que essas regiões já são dotadas de toda a infraestrutura.”



Pelo lado positivo, foi a primeira vez que efetivamente se verticalizou a habitação na cidade de São Paulo. O Cingapura mudou o paradigma.

E enquanto estava se fazendo o processo, havia um trabalho de acompanhamento junto à comunidade muito forte, com cartilhas etc. Você tira o homem da favela, mas não tira a favela do homem. Por isso, é preciso pegar pela mão mesmo, acompanhar aquela comunidade por quatro, cinco anos.

O projeto também valeu a pena por fixar as pessoas na própria região onde já estavam. Isso foi uma coisa inusitada para a época. Respeitou-se o fato de que as famílias tinham os seus vínculos e queriam ficar lá, mesmo que muitas delas tenham vendido seus apartamentos mais tarde.

Hoje, se tivesse condições de começar de novo esse projeto, eu gostaria de fazer revestimento em piso, colocaria elevadores mais resistentes e com um contrato mais longo de manutenção, com garantia por cinco anos, por exemplo.

Outro lado bom do projeto é que houve uma mudança no padrão arquitetônico. Naquela época, só havia aquelas casinhas ensobradadas, aqueles conjuntos habitacionais em Cidade Tiradentes... Daí nós chegamos com outro padrão, telhado, colorido etc. Hoje, está até meio superado arquitetonicamente, mas o engraçado é que, naquela época, a iniciativa privada começou a copiar o nosso padrão.

Urbs: Na capital, projetos de habitação popular são sempre lembrados como bairros periféricos, desprestigiados, distantes e cheio de carências. O que fazer para solucionar

esse problema? Investir pesado para levar o desenvolvimento para a periferia ou investir pesado para adensar as habitações no centro?

Krähenbühl: Não há dúvida que é muito mais interessante investir pesado para construir as habitações no centro. Mesmo que pague os terrenos três vezes mais caro, é muito mais adequado. É preciso respeitar a lógica do binômio trabalho/habitação. Hoje, quem não quer morar perto do seu trabalho?

A construção em bairros afastados gera um custo que nós, sociedade, já estamos pagando. Não existe a mínima lógica nas pessoas morarem na Zona Leste, ou na Zona Oeste, se elas trabalham na Zona Norte, ou na Zona Sul. E o que é gasto com transporte, vai embora, não é um investimento num patrimônio para a cidade, como uma creche, por exemplo. E quem paga essa conta? Todos nós.

Urbs: Se você tivesse a oportunidade de desenhar um plano habitacional para o país, no que ele seria diferente do atual Plano Nacional de Habitação?

Krähenbühl: Em primeiro lugar, na lógica de financiamento, eu daria mais foco para as famílias com renda entre zero e três salários mínimos, porque 90% do déficit estão neste grupo. Além disso, nas regiões metropolitanas, eu não faria um plano de construção. Eu faria um plano de melhoria urbana, de infraestrutura e de erradicação de favelas.

Todos os imóveis teriam que proporcionar condições de





Foto: Daniel Crescente

acessibilidade. Também seria fundamental o respeito à sustentabilidade, com todas as condições de reuso da água etc. Metade dos imóveis teriam três dormitórios, obrigatoriamente. Outra coisa importante seria estabelecer preços por critérios regionais. Na Baixada Santista, por exemplo, o custo de infraestrutura, das fundações, é de 20% do valor do imóvel, sendo que em outras regiões é de 5%. Outra medida seria criar uma linha de subsídio para pagar as taxas de condomínio nos conjuntos habitacionais nos primeiros dois ou três anos. Para ajudar as pessoas a aprender a conviver e administrar o condomínio.

A política habitacional também deveria estimular a legalidade. Áreas invadidas, ocupadas, não seriam beneficiadas num primeiro momento. Contemplaríamos aquelas famílias, que são a grande maioria, que estão esperando pacientemente.

Urbs: Por que o Estado de São Paulo demorou tanto para aderir ao programa Minha Casa, Minha Vida?

Krähenbühl: Em primeiro lugar, porque as regras não estavam claras, no papel. Em segundo lugar porque nós não aderimos de forma incondicional. Nós queremos privilegiar as famílias de com renda entre zero e três salários mínimos

“Não existe a mínima lógica nas pessoas morarem na Zona Leste, ou na Zona Oeste, se elas trabalham na Zona Norte, ou na Zona Sul.”

e as famílias em áreas de risco. Também queremos que as habitações sejam construídas em áreas onde já existe estrutura urbana. Nada disso estava escrito em lugar nenhum, e nós estávamos reivindicando essas condições, e até hoje essas regras e valores não estão definidas.

Nós vamos aderir, participar, ceder os terrenos e fazer o que for possível, mas desde que sejam privilegiadas essas questões. Estamos com um grupo de trabalho na Caixa Econômica Federal estudando como se compõem esses custos. A Caixa ainda não sabe como, mas assim que souber nós vamos participar.

Urbs: Muitas das famílias recebem subsídios ou conseguem condições especiais nos financiamentos para comprar sua casa e, no meio do caminho, acabam vendendo o imóvel por meio de um contrato de gaveta. Como lidar com essa situação?

Krähenbühl: É uma questão complexa. Não se pode inibir o direito das pessoas de vender o que é delas. Por outro lado, quando existe um subsídio forte do governo e a família compradora não tem a mesma vulnerabilidade econômica da que obteve o subsídio inicialmente, você comete uma injustiça ao aceitar esse contrato.

Esse é um processo que existe e nós vamos sempre combater. Porém, essa é uma realidade que precisa ser administrada, de tal forma que se cesse parcialmente o subsídio àquela família compradora. Isso significaria que ela pagaria uma prestação maior para poder adquirir aquele imóvel.

Nós fizemos um levantamento e não é grande o número de irregularidades ou de casos como esse. Porém, essa situação pesa muito mais do ponto de vista moral, principalmente porque a gente sabe de todas aquelas famílias que estão pacientemente esperando para conseguir o seu imóvel.





Foto: Divulgação

Simulacros da cidade

Por Adilson Fuzo

Enquanto segmentos do mercado imobiliário fazem o que podem para imitar a cidade dentro dos muros dos grandes condomínios residenciais, a população continua pagando caro para se autoexilar da própria sociedade. Se esta tendência persistir, o que será da cidade?

Aos domingos, um exército de garotas uniformizadas invade as esquinas com um bolo de impressos debaixo do braço. A cada sinal vermelho, elas abordam os motoristas com um “bom dia” automático e entregam os folhetos que anunciam os mais recentes lançamentos imobiliários da região. Por alguns segundos, enquanto observa os desenhos do futuro empreendimento, o motorista mergulha num mundo perfeito, em que moradia, trabalho e lazer estão totalmente integrados num único espaço. Uma área belamente arborizada, segura e repleta de conveniências, longe do barulho e do trânsito infernal da cidade. No instante seguinte, aquela imagem fantástica desaparece ao toque de uma buzina. O semáforo está verde. É hora de voltar à realidade.

Essa é uma cena se repete com frequência em diversas metrópoles, mas hoje ela pode ser vista até mesmo em cidades menores, onde as construtoras ainda estão lançando as primeiras sementes dos gigantes de concreto. A forte preferência dos paulistanos pelos grandes condomínios residenciais murados saltou aos olhos principalmente em 2007 e 2008, durante o *boom* do mercado imobiliário. Naqueles dias, as torres em construção eram tantas que o preço do cimento disparou, os engenheiros disponíveis sumiram e o pó dos canteiros de obras invadiu as ruas.

Desta forma, desde os anos 1980, a cara da cidade vem sendo redesenhada com muros e guaritas. Na disputa pelos clientes, as incorporadoras procuram inovar a cada lançamento, oferecendo mais facilidades. Assim, ao lado das torres surgiram os salões de festas e os playgrounds. Depois, as piscinas, as quadras poliesportivas, as churrasqueiras e os salões de jogos. Hoje, as opções de atividades dentro de um condomínio são tantas que se contam às dezenas. Num empreendimento da Cyrela no bairro do Morumbi, por exemplo, foi possível

contar 41 áreas de lazer distintas, como cinema, pista de patinação, “trilha na mata com redário” e “espaço gourmet”.

Como não entender a multiplicação dos condomínios com este perfil? A sensação de segurança proporcionada pelos muros, as inúmeras opções de lazer, o paisagismo e o estilo de vida que é vendido junto com a escritura dos apartamentos se tornaram um fetiche da classe média. Se o próprio poder público se mostra incapaz de dar uma resposta aos problemas da cidade, não há como culpar a sociedade por buscar refúgio atrás dos muros dos condomínios. O mercado, por sua vez, cumpre a sua vocação e oferece o que as pessoas querem comprar.

“Essa tendência é uma resposta à própria cidade. Não há como negar que o local onde vivemos está cada vez mais violento e agressivo. Da mesma forma, o deslocamento na cidade está cada vez mais difícil. O mercado imobiliário, por sua vez, busca soluções justamente para dar a sensação de segurança e levar para perto das moradias todo esse conforto a facilidade”, explicou o arquiteto Wilson Marchi, da EGC Arquitetura. “Assim, acaba criando, teoricamente, essas ilhas de exceção, de conforto, de segurança.”

Na criação de novas e mais sofisticadas opções de áreas de lazer para os condomínios, impera a criatividade. Já existe, por exemplo, o “play pet” ou “pet room”, que nada mais é do que uma área exclusiva do condomínio para se levar os animais domésticos para passear. Outra novidade é a separação das atividades por faixa etária. Desta forma, existem áreas de brincar específicas para bebês, crianças pequenas, crianças maiores e adolescentes, cada uma delas com as atrações próprias para cada idade.

Outra tendência que vem se consolidando nos últimos anos



é a de incorporação de grandes áreas verdes nos condomínios. Assim, o que eram pequenos canteiros floridos nos anos 80 hoje são bosques bucólicos em áreas de nove mil m². Um dos condomínios chegou até a batizar algumas de suas árvores com o nome das famílias que compraram os apartamentos do conjunto. Na certa, perceberam que o paulistano estava cansado de viver numa selva de pedra.

O urbanista Jorge Wilhelm já escreveu um artigo sobre o tema demonstrando sua irritação com proliferação dessa tendência. “Ao examinar os projetos imobiliários que abundam em nossos jornais, noto que ultimamente a cor verde predomina: oferece-se à venda a paisagem vista da janela – um parque longínquo ou o jardim, por vezes bem elaborado, que constituirá o verde privativo de quem pode. Recentemente até se oferece um simulacro de vida urbana, ao propor-se – imaginem! – uma rua, como aquelas de verdade – lembram? – em que as crianças se conheciam e brincavam; agora, porém, rua privativa, também para quem pode. Em alguns casos se oferece um centro esportivo ou um spa, de diminutas proporções, só para mencionar”, escreveu Wilhelm. “Simulacro de paisagem urbana, simulacro da sociedade reduzida a condôminos, simulacro de cidade.”

Posteriormente, durante uma entrevista que cedeu à *Urbs*, Wilhelm voltou a falar no assunto. “O muro cria um artificialismo total. De repente, você não vive mais na cidade. As pessoas circulam passando de dentro de um muro para dentro de outro, onde você trabalha ou estuda. No caminho, passam por áreas que são território abandonado, perigoso, inimigo. Nos instalamos debaixo da bandeira da paranoia. É a destruição das vantagens de se viver numa cidade”, analisou o urbanista. “A Idade Média era melhor do que isso, porque naquela época se colocava dentro das muralhas o povo todo, para se defender dos bandidos que estavam fora da cidade. Aqui, não. Dentro da muralha, nós temos somente os segregados e não a sociedade. Eu acho que isso não é qualidade de vida. Isso é atraso de vida”. (Veja a entrevista completa de Jorge Wilhelm na edição nº 49 da *Urbs*)

Uma versão ainda mais elaborada (e perversa) dessa tendência são os chamados condomínios quatro em um, que mesclam torres residenciais e comerciais no mesmo empreen-



Fotos: Divulgação



dimento. Assim, num único núcleo, as pessoas encontram moradia, escritórios, comércio e lazer. O novo conceito também é um tremendo sucesso comercial.

O mercado faz o que pode para vender o seu peixe. Além da tradicional panfletagem nos semáforos, as promotoras uniformizadas também costumam ocupar as esquinas dos bairros da cidade agitando bandeiras com o nome do empreendimento que representam, como se estivessem num estádio de futebol torcendo pelo seu time. Outra ação muito frequente é fazer com que as meninas carreguem nas mãos uma placa de pouco mais de 50 cm em formato de seta, indicando a direção onde está o mais novo lançamento. As pobres promotoras são instruídas a sacudir a tal seta incessantemente, chamando a atenção dos potenciais clientes que por ali passam.

Já os grandes lançamentos merecem maior investimento. Além dos anúncios em página dupla nos jornais de maior

circulação do país, comerciais na TV aberta com a participação atores globais garantem a venda dos empreendimentos mais caros, a alta lucratividade do negócio.

A preferência do paulistano (e de muitos brasileiros) pelos condomínios com este perfil é um sintoma de que algo muito grave está acontecendo na cidade. Sem perceber, a população está dando sinais claros de que não é mais possível se sentar num banco da praça para ler um jornal, ou deixar seus filhos brincarem na rua, ou de fazer um piquenique no gramado de um parque qualquer. Todo esse fascínio pelos condomínios é uma demonstração de que a população não quer mais frequentar os espaços públicos da cidade. Desta forma, ela acaba optando pelo autoexílio da sociedade e paga para utilizar uma simulação da cidade num espaço privado.

E não se paga barato para ter tudo isso. Em muitas ocasiões, as taxas de manutenção do condomínio surpreendentemente



As ilustrações apresentadas nesta matéria fazem parte do material de divulgação de empreendimentos comercializados pela Cyrela e Tecnisa



te superam até mesmo o valor de locação dos imóveis ali instalados. Isso significa que a diferença entre ter ou não dinheiro é o que vai determinar quem vai ficar do lado de dentro e do lado de fora de cada grande condomínio.

“Aparentemente, a expansão dos condomínios deve persistir nos próximos anos, o que eu acho que será um desastre para a cidade. Esse fenômeno cria guetos e gera áreas muradas que vão na tendência de provocar o despovoamento do espaço público. E quanto mais despovoadas as ruas, mais inseguras elas se tornam. Dessa forma, apesar de todos acreditarem que estes condomínios trazem a segurança, na verdade, eles aumentam a insegurança”, opinou o urbanista professor da FAU-USP, Nabil Bonduki. “Os muros dos condomínios impedem que as pessoas convivam com outras classes sociais, com outras pessoas. Impedem uma coisa rica da cidade que são os encontros não previstos. O Conjunto Nacional, por exemplo, que é um lugar sem muros, é

um lugar alegre, porque as pessoas circulam ali. Se você pegar o mesmo quarteirão e cercá-lo com um muro, torna-se um lugar triste, um lugar desertificado. A cidade vai perder muito se for toda murada.”

Diante dessa tendência tão acentuada de expansão dos condomínios murados, o que se pode fazer para que os espaços públicos voltem a ser atraentes? Basta aumentar a segurança urbana e dar qualidade ao espaço público. O futuro da cidade depende da solução para questões como estas. É por isso que se cobra tanto o empenho das autoridades.

Talvez a melhor solução neste momento seja manter a esperança e certa dose de otimismo, como faz Bonduki. “Imagine só se um dia derrubassem todos os muros e incorporassem às calçadas todos aqueles jardins dos condomínios. Não seria ótimo? Eu gostaria que a cidade evoluísse para isso”. Sim, seria ótimo. Basta, apenas que os muros deixem de ser necessários.



Fotos: Divulgação



Procuram-se apartamentos no Centro

O Centro conta com comércio forte, serviços diversificados, oportunidades profissionais, ampla oferta de transporte público e de núcleos culturais, religiosos, educacionais etc. No entanto, a região ainda é vista por muita gente apenas como um local de passagem. Como é possível que uma das mais bem aparelhadas regiões da cidade não esteja recebendo investimentos imobiliários?

Por Adilson Fuzo



Foto: Moacyr Lopes Junior/Folha Imagem

Quem não quer morar no Centro? Talvez seja a região da cidade onde trabalho, educação, comércio e lazer estejam melhor integrados. Tudo está perto, tudo está conectado, tudo é mais fácil. No entanto, sempre que se discute a revitalização do Centro, um dos aspectos mais lembrados e destacados é a necessidade aumentar o número de residentes na região. Afinal, o que explica essa aparente contradição e o que pode ser feito para reverter esse fenômeno?

Parte da resposta se encontra na escassez de oferta de imóveis residenciais disponíveis, seja para aquisição ou até mesmo para locação. Isso se dá pela reduzida quantidade de apartamentos com esse perfil e por conta da dificuldade que o mercado imobiliário encontra para adquirir espaços no Centro para lançar novos empreendimentos, já que a maior parte dos imóveis e terrenos que serviriam a este fim encontram-se amarrados em algum tipo de pendência jurídica. Uma outra alternativa muito utilizada nos centros das grandes cidades é o processo de retrofit, que tem o objetivo de modernizar e readequar imóveis obsoletos, mas que em São Paulo ainda não se usa muito em residências. Talvez, iniciativas como essas ganhem volume quando a população voltar a enxergar o Centro como um lugar para morar.

Nos anos 1980, quando o processo de degradação da área central de São Paulo atingiu o seu ápice, as ruas estavam sujas e mal cuidadas, a marginalidade agia com liberdade e a área comercial estava em decadência. Os problemas que se acumularam por anos fizeram com que parte da população tivesse medo ou se desinteressasse pela região. Nos anos seguintes, a mobilização da sociedade e a participação do poder público permitiram a requalificação progressiva da região, que desencadeou o renascimento econômico do Centro. Porém, apesar de milhões de pessoas circularem diariamente por ali, o número de residentes ainda é tímido em relação à importância que o coração da cidade tem. O Centro, pelo menos por enquanto, tem sido um local onde as pessoas vão para trabalhar. Um local de passagem.



A escassez de novos empreendimentos também contribui para a perda de visibilidade da região. Da mesma forma que o comércio de rua compete com os shoppings centers, as alternativas de moradias oferecidas pelo Centro competem com os grandes parques murados dos novos condomínios. Assim, quando o mercado imobiliário faz propaganda de seus empreendimentos enaltecendo o Alto do Jaguaré, a zona nobre da Nova Klabin ou o melhor do Jardim Anália Franco – com bairros rebatizados para valorizar os imóveis da região – é natural que a opção de morar no Centro vá ficando esquecida.

Um Centro para todos

Apesar de tudo isso, é importante notar que o pior já passou e a tendência de degradação já se reverteu. O renascimento econômico do Centro é uma prova de que a região caminha para a recuperação, apesar dos problemas que ainda existem. E conforme o espaço público vai se requalificando, é natural que algumas pessoas superem seus antigos preconceitos progressivamente e peçam por novos empreendimentos residenciais na região. Esse fator somado à provável implantação do imposto progressivo sobre terrenos vazios ou subutilizados deve dar um novo fôlego residencial para o Centro.

“Para falar de habitação no Centro, não devemos nos ater a falar apenas do Centro Histórico, mas de uma área muito mais ampla em torno do Centro. Existem espaços nessa área que estão bem localizados em relação ao emprego, mas que ainda estão muito subutilizados”, afirmou Nabil Bonduki, professor da FAU-USP e superintendente de Habitação Popular na gestão de Luiza Erundina na prefeitura de São Paulo. “Essas áreas deveriam ser usadas para produção de habitação e promover uma certa mistura de classes na cidade.”

O vereador peessedebista José Police Neto, líder do governo na Câmara dos Vereadores de São Paulo e relator do Plano Diretor Estratégico, também defende uma ocupação mista no que se refere às faixas sociais. “Não é só a moradia popular que deve estar no centro expandido. É moradia. Não vamos errar o alvo. Tem que repovoar com todos aqueles interessados em vir para o Centro. É preciso detectar os que melhor se encaixam nesse uso e existem fórmulas para se fazer isso. As regiões centrais nascem pelo encontro de todos. O Centro é isso”, concluiu.

“Eu já vivi no Centro e adoraria voltar a morar. Eu passo todo dia por aqui e fico me perguntando: ‘Puxa Vida! Será que existe algum apartamento a venda por aqui?’”, brincou o Secretário da Habitação do Estado de São Paulo, Lair Krähenbühl, cuja atuação na região central se dá, principal-



mente, no combate aos cortiços. “No Centro, não é possível ficar só com política de cortiço e de baixa renda. É preciso construir para a classe alta, a classe média e, evidentemente, os mais pobres. Mas o mais importante não é revitalizar cortiço, e sim proporcionar dignidade na moradia”, afirmou o secretário. “Eu ousou dizer até que a habitação é secundária na questão do desenvolvimento do Centro. O mais importante é a melhoria da qualidade, da segurança e do emprego. É preciso trazer as universidades, os jovens, a vida noturna... A habitação vem depois por tabela, por meio da iniciativa privada.”

O Centro e o déficit

A existência de diversos prédios vazios na região central – algumas vezes por vontade do proprietário, outras por força das circunstâncias, como nos casos de disputa judicial – leva muitos a acreditarem que está ali a solução para o déficit habitacional. Eventualmente, alguns movimentos sociais ligados a famílias sem-teto resolvem ocupar os imóveis para forçar o governo a dar uma solução para o problema da habitação. Nas vezes em que isso aconteceu, os movimentos pediam a posse desses imóveis, porém os edifícios vazios do Centro não são residenciais, e sim comerciais. Será possível mudar a função

de uso do prédio para receber habitação popular? E será essa uma boa ideia?

“Se a transformação dos prédios comerciais em residenciais é possível ou não, vai depender muito de um caso para o outro. Eu enxergo um potencial muito maior para a habitação, porém, na construção de novos edifícios em terrenos vazios, já que o Plano Diretor registrou cerca de duzentos estacionamentos sem construção na região central”, comentou Bonduki. “Nesses novos empreendimentos, é possível fazer dois ou três andares de estacionamento no subsolo, quatro andares de escritórios, e habitação nos pavimentos mais altos. Se daria um uso muito mais adequado para esse edifício”. *(Para saber mais sobre a presença de áreas subutilizadas em São Paulo, confira a matéria “Jogos de especulação”, na página 34)*

Independentemente de quem vem para o Centro e quem vai para o centro expandido, o importante mesmo é trazer as habitações para as regiões centrais de uma forma geral, porque este espaço já conta com toda a infraestrutura que o cidadão irá utilizar. E empurrar o paulistano para a periferia significa pagar duas vezes por essa conta, conforme reiterou o vereador Police Neto. “Se nós não aproveitarmos os próximos vinte anos para repovoar as regiões que nós já pagamos pela urbanização, a gente não torna a cidade sustentável.”



Jogos de especulação

Manter terrenos em áreas com potencial de valorização pode ser um excelente negócio para o proprietário. Por outro lado, esse comportamento cria um problema, já que empurra a cidade cada vez mais para a periferia. O poder público diz que vai acabar com esse problema mudando as regras do jogo, mas enquanto isso não acontece, só o especulador sai ganhando

Por Adilson Fuzo

Abrir um estacionamento pode parecer um excelente negócio em São Paulo, já que esta é a capital nacional (e talvez sulamericana) dos congestionamentos. Porém, não é esse o motivo que explica a existência de tantos terrenos na cidade com o chão coberto de brita e um guardador sentado numa guarita. Na realidade, guardar os carros não é o objetivo. Essa atividade só renderá alguns trocados ao proprietário do terreno enquanto ele espera pelo negócio que vai ser verdadeiramente lucrativo. O dinheiro fácil mesmo está na venda do terreno depois de alguns anos de espera, quando a área se desenvolver e valorizar. É assim que a especulação imobiliária toma conta da cidade.

O poderoso motor econômico da cidade é o que dá tração a esse mercado. A ciranda começa a girar quando o governo utiliza os recursos públicos para levar infraestrutura para um determinado bairro. A partir daí, a iniciativa privada se vê atraída e investe para levar os seus negócios para aquele bairro. Tempos depois, quando a área já está plenamente desenvolvida, o especulador vende os terrenos que comprou quando a região ainda estava economicamente morta e acaba embolsando os investimentos que o setor público e privado fizeram para erguer aquela região.

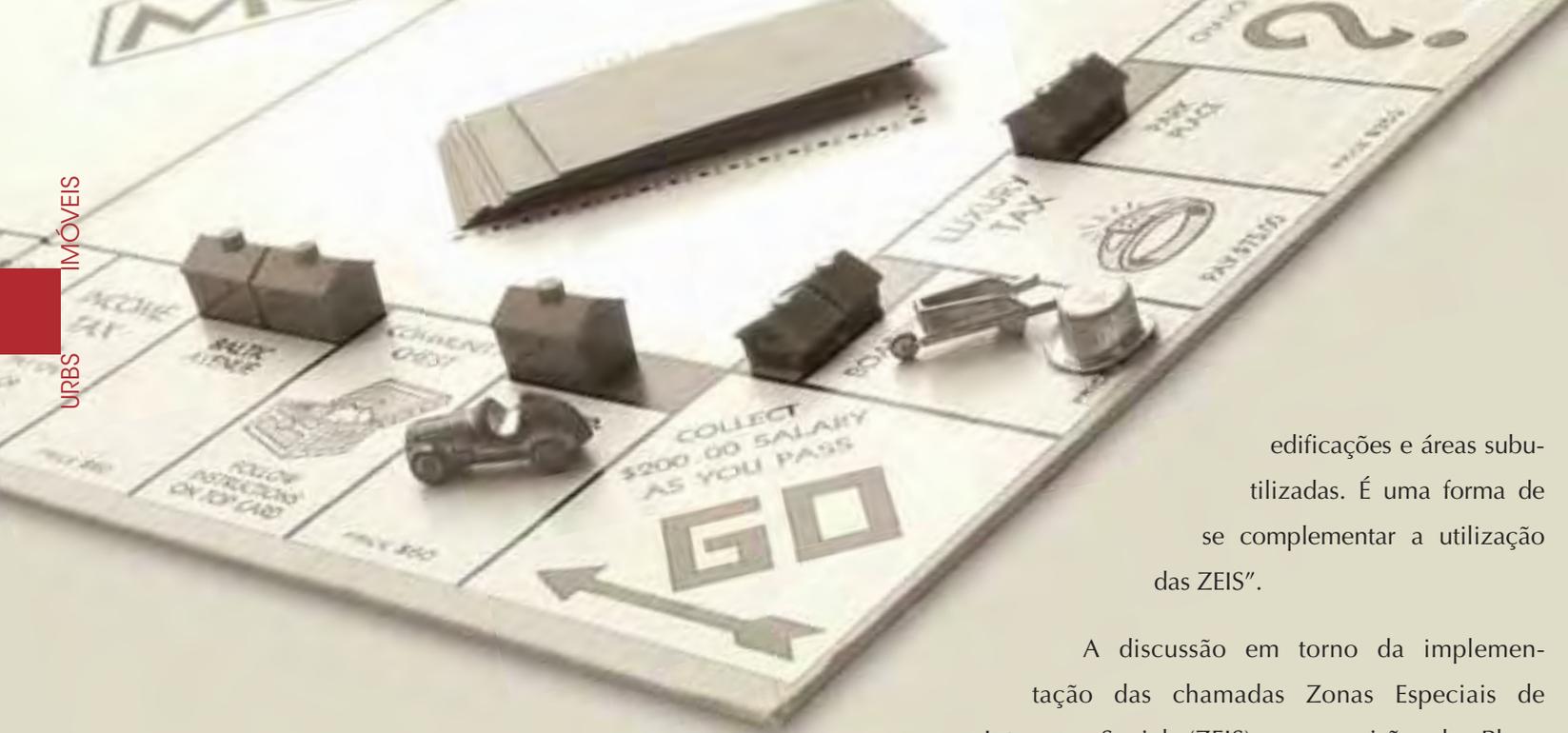
Perdendo o jogo

Evidentemente, a especulação é um meio lícito de se ganhar dinheiro, mas a cidade perde muito com isso. No que se refere à habitação, por exemplo, essa atividade é um dos combustíveis que alimenta o déficit de moradias (ou, pelo menos, que dificulta muito o seu combate), já que o espaço ficou tão caro e disputado nas metrópoles, que as pessoas que, de fato, iriam usá-lo muitas vezes não podem pagar por ele. Outro problema é a falta de terrenos. À medida que os terrenos nas áreas centrais ficam indisponíveis porque estão em poder dos especuladores, a cidade acaba se desenvolvendo em direção à periferia. Além disso, mesmo com o governo disposto a oferecer um significativo subsídio para a construção de moradias, existe uma grande carência

de espaços disponíveis para erguer os empreendimentos. O pior é que a própria escassez de áreas provocada pela ação dos especuladores acaba impulsionando ainda mais os preços dos terrenos.

É claro que São Paulo não é a única cidade a sofrer com essa atividade. Ela existe em qualquer ponto do planeta onde se pode comprar e vender terrenos. No litoral brasileiro, por exemplo, existe uma grande corrida pela aquisição das melhores áreas beira-mar. No interior, aposta-se nas fazendas cortadas por estradas, ferrovias, gasodutos etc., e na crescente disputa entre agricultores e pecuaristas. Também existe gente que vende trechos da floresta para aqueles que acreditam que ela se valorizará com o processo de aquecimento global. O mercado da especulação imobiliária é um jogo e para se ganhar é preciso apostar.





Imposto progressivo

Há alguns anos o poder público vem prometendo criar mecanismos para acabar com a especulação. A grande esperança do município seria a cobrança do imposto progressivo para as áreas ou edificações subutilizadas. O objetivo é criar um mecanismo que elevará fortemente os valores do IPTU à medida que os anos passam e os terrenos permanecem vazios ou subutilizados (como no caso de um estacionamento improvisado). Desta forma, o proprietário especulador se veria obrigado a edificar algo de útil naquele espaço ou vender o terreno. A ideia é boa e muita gente se diz favorável ao uso dessa ferramenta tanto na situação como na oposição, mas a verdade é que na hora implementação da cobrança, as boas intenções derrapam na impopularidade eleitoral ou esbarram em barreiras jurídicas. “Recentemente, o Supremo deu a última manifestação autorizando o imposto progressivo. Acho que, a partir de agora, o governo passa a ter a obrigação de fazê-lo”, pontuou José Police Neto (PSDB), líder do governo na Câmara dos Vereadores de São Paulo e relator do Plano Diretor Estratégico da cidade. “O IPTU progressivo no tempo precisa ser aplicado para que se dê função social às

edificações e áreas subutilizadas. É uma forma de se complementar a utilização das ZEIS”.

A discussão em torno da implementação das chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e a revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) também têm despertado discussões acaloradas entre os membros dos partidos. O PT acusa os vereadores da situação de desfigurar o PDE que foi aprovado pelo partido durante a gestão de Marta Suplicy, sobretudo no que diz respeito às ZEIS. Democratas e PSDB, por sua vez, defendem que as alterações são necessárias para que as ZEIS cumpram a sua função. Em meio ao tiroteio político-partidário, o que está em jogo é se os proprietários das áreas delimitadas como ZEIS serão obrigados ou não a construir edificações de interesse social ou para o mercado popular, sob pena de sofrer ação do imposto progressivo. Em caso afirmativo, a tendência é que cresça a oferta de terrenos e os preços caiam. Todo o mercado imobiliário acompanha com interesse a discussão. Os especuladores também.

Escala mundial

Você acha que o preço da terra em São Paulo é alto? De acordo com uma pesquisa realizada pelo Global Property Guide, a capital paulista ocupa apenas a 89ª posição no ranking World’s Most Expensive Residential Real Estate Markets 2009, que relaciona as cidades com as áreas residenciais mais caras do mundo. De acordo com o estu-

do, o preço médio do metro quadrado na cidade custaria US\$ 1.860. Para chegar a esse valor, a pesquisa toma como base um apartamento de 120 m² em na região central de cada cidade. Segundo esses critérios, o Rio de Janeiro é a 76ª cidade da lista, com o metro quadrado médio custando US\$ 2.441. São as únicas brasileiras a figurarem na lista.

Observando o topo da pesquisa do Global Property Guide, dá até vergonha de falar de especulação imobiliária no Brasil. Quem encabeça a pesquisa com folga é a Monte Carlo (Mônaco) com o metro quadrado custando US\$ 47.578 em média, quase vinte vezes mais em comparação ao apurado no Rio. Mesmo sabendo que se trata de uma região frequentada por milionários, ainda assim a realidade brasileira está muito distante do resto do mundo, pelo menos de acordo com os critérios da pesquisa.

Moscou (Rússia) é a segunda região mais cara do mundo – US\$ 20.853 o metro quadrado –, praticamente empatada com Londres (Reino Unido), onde o metro quadrado custa US\$ 20.756, em média.

Os preços praticados na Rússia e no Reino Unido estão abaixo da metade do que se viu no principado de Mônaco, mas ainda assim existe um abismo entre o mercado imobiliário brasileiro e o desses países. Certamente, isso é uma consequência do desenvolvimento econômico e do poder aquisitivo doméstico do próprio país, mas também não deixa de ser uma boa notícia: o estrago provocado até agora pela especulação imobiliária poderia ser pior. Será que isso é realmente reconfortante? Bom mesmo seria se a população tivesse a certeza de que a especulação estivesse sendo combatida de verdade.

Áreas residenciais mais caras do mundo em 2009*



* Preço médio do metro quadrado de apartamentos de 120m² na região central das cidades.

Locadores e locatários Uma relação estremecida

Mudanças na Lei do Inquilinato podem apaziguar – ou acender ainda mais – a disputa entre proprietários de imóveis e inquilinos. Enquanto o novo capítulo dessa história é escrita, o governo se mobiliza para regularizar as áreas de cortiços

Por Adilson Fuzo

A expressão “fuja do aluguel” está entre as prediletas dos corretores que trabalham com a venda de imóveis. São três palavrinhas poderosas que já serviram como argumento definitivo na conclusão de muitos negócios, já que a maioria das pessoas entende a despesa do aluguel residencial como dinheiro jogado fora. Alguns economistas discordam dessa ideia e já provaram que alugar um imóvel pode ser um negócio melhor do que comprá-lo. Para que isso aconteça, basta investir o dinheiro que seria usado na compra do imóvel numa aplicação financeira com rendimento maior do que o valor do aluguel.

Apesar da teoria dos economistas estar comprovada na ponta do lápis, ela não ajuda muito, já que são raras as pessoas que teriam sangue frio suficiente para manterem uma aplicação de R\$ 100 mil ou R\$ 200 mil enquanto pagam aluguel. O que se vê, na verdade, é que quase todas as famílias que moram de aluguel o fazem porque não têm outra opção. E num país em que o sistema financeiro de habitação passou tantos anos hibernando, o mercado de locações ganhou volume e tradição. No último censo realizado no país, em 2000, o IBGE constatou que 14,3% dos domicílios eram alugados.

Mau negócio

Por trás de um mercado tão grande, o que impera é uma relação de conflito entre inquilinos e proprietários que já se arrasta por muito tempo. Não importa se o motivo das desavenças será por inadimplência, depredação do imóvel ou por cobrança de indenizações por quebra de contrato. A verdade é que locadores e locatários não se bicam.

De um lado, está o dono do imóvel que quer, naturalmente, obter o melhor retorno financeiro daquela locação. Na outra ponta do contrato, está uma família que abre mão de cerca de 30% de sua renda para ter onde morar. Os problemas acontecem justamente porque existem alguns locatários mal intencionados que se aproveitam da proteção da lei para ocupar o imóvel por vários meses sem pagar pelo aluguel. Mesmo que o fiador seja acionado judicialmente, pontos obscuros na legislação muitas vezes impedem que as indenizações sejam pagas.

Em casos assim, o prejuízo do locador não se limita só aos aluguéis que não foram pagos. Infelizmente, são frequentes os casos em que o proprietário encontra seu imóvel comple-



Foto: Chris von Ameln/folha Imagem

tamente destruído quando finalmente consegue o despejo do inquilino inadimplente. Há ainda toda a dor de cabeça de correr atrás das diversas taxas que o locatário deixou pendentes naquele período. Não é a toa que muitos proprietários ficam tão amargurados depois de episódios de disputa judicial, que acabam desistindo do mercado de locação.

Por outro lado, é preciso compreender que a grande maioria das pessoas só quer uma boa casa para alugar gastando o mínimo possível. Essas famílias acabam injustamente se submetendo a uma maratona de exigências burocráticas que, em tese, dariam maior garantia aos proprietários. Desta forma, o mercado caminha para uma situação na qual a locação se transformará num mau negócio tanto para os locadores como para os locatários.

Quem vai comemorar?

Enquanto cada uma das partes choraminga seus prejuízos e se envenena com ressentimentos, um novo capítulo dessa disputa vai sendo escrito. Os deputados federais José Edu-

ardo Cardozo (PT-SP) e Eduardo Sciarra (Democratas-PR) conseguiram aprovar na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) da Câmara uma atualização na Lei do Inquilinato. Entre outras coisas, essa atualização dá mais agilidade ao processo judicial de cobrança e despejo, além de esclarecer e aumentar as responsabilidades do fiador. “Todos os esforços dos integrantes da CCJ se concentraram na tentativa de modernizar a legislação para que os conflitos entre locador e locatário possam ser dirimidos a partir de normas que garantam maior segurança jurídica para as partes e, por extensão, desafoguem os tribunais abarrotados de ações”, explicou Sciarra.

De fato, alguns especialistas da área garantem que as mudanças darão mais segurança para todo o sistema de locação. De qualquer forma, se o projeto passar pelo Senado, é bem provável que os proprietários comemorem mais do que os inquilinos. “Embora seja imprescindível continuar protegendo a locação urbana, especialmente aquela com fins residenciais, dada a sua importância social, é preciso garantir também a agilidade dos procedimentos e da prestação da Justiça na solução dos conflitos”, justificou Cardozo.

Da frigideira para o fogo

Antes de reclamar do legislativo ou do judiciário, locadores e locatários devem se lembrar do que acontece no mercado informal dos cortiços nas grandes metrópoles. Lá, não existe burocracia, comprovante de renda e nem fiador. As regras são simples e o contrato é a palavra. “Se a pessoa atrasar o pagamento por um único dia, na manhã seguinte a mobília dele estará na calçada”, revela Marilisa Targa Fernandes, superintendente do Programa de Atuação em Cortiços da CDHU.

O cortiço representa o que há de pior em matéria de locação urbana, porque se paga um preço muito mais alto pelo aluguel de uma área degradada. Em São Paulo, por exemplo, em bairros centrais como Bela Vista ou Santa Cecília, paga-se cerca de R\$ 300 por um cômodo com menos de 8 m², na maioria das vezes, em ambientes insalubres, úmidos e mal iluminados. “Pessoas que trabalham durante a noite ou em horários alternativos, como garçons ou funcionários das padarias, são potenciais moradores de cortiços. Elas saem para trabalhar no meio da madrugada, num horário em que já não existe transporte disponível, e vão a pé para o serviço.

Por conta dos altos preços cobrados e das condições precá-

rias das instalações, o governo do Estado e a prefeitura mantêm ações de remoção dos cortiços. O objetivo é remover as famílias de cada um desses locais, destruir as construções deterioradas e revitalizar a área. As famílias são convidadas a financiar um imóvel em condições subsidiadas pelo governo. No entanto, muitos dos moradores dos cortiços abrem mão desse benefício. “Não é fácil se encontrar uma solução que satisfaça esses moradores. Como muitos deles vieram para cá apenas para ganhar algum dinheiro e depois voltar para sua cidade natal, nem sempre estão dispostos a assumir um financiamento e se fixar em São Paulo”, relata Maria Cláudia da Costa Brandão, gerente do Programa de Atuação em Cortiços da CDHU. Pelos cálculos dos técnicos do governo, esse grupo representa pelo menos 30% dos moradores dos cortiços.

Para atender a esse grupo, o governo do Estado quer substituir os cortiços pelas chamadas “moradias coletivas”, que seriam uma espécie de hotéis populares das regiões centrais com condições dignas de moradia e preço justo de locação. “É preciso entender que esse tipo de moradia é uma demanda histórica da cidade. Esses grupos circulam muito e precisam de um lugar para ficar em São Paulo”, explica Marilisa.



Vista da casa principal da Vila Itororó, um dos mais conhecidos cortiços de São Paulo

Foto: Eduardo Knapp/Folha Imagem

sua **história** passa por **aqui**

processo seletivo
2009

graduação

Arquitetura e Urbanismo Formação de Professores
Artes Visuais Publicidade e Propaganda
Design de Interiores Rádio e TV
Design de Moda Relações Internacionais
Design de Produto Relações Públicas
Design Gráfico

extensão

pós-graduação



Bibliotecas
Certificadas
ISO 9001:2000
desde dez. 2004



Centro Universitário
Belas Artes de São Paulo
R. Dr. Álvaro Alvim, 76
Vila Mariana - São Paulo - SP



0800 772 5010
www.belasartes.br

Morador do mundo

Depois de 15 anos atuando como empresária, Salete Goldfinger decidiu mudar o rumo de sua vida profissional e abraçou o mundo da fotografia. A dedicação em inúmeros cursos no Brasil e no exterior já lhe rendeu três prêmios, dezenas de exposições individuais e coletivas e um livro lançado no ano passado.

Nos últimos anos, Salete teve a oportunidade de registrar em seu trabalho os hábitos urbanos de diversas cidades do mundo. Para esta edição da Urbs, ela selecionou algumas das moradias que encontrou em suas jornadas – e também alguns moradores, como não poderia deixar de ser. Cenas, em luz e sombra, do lugar mais seguro do mundo: o lar de cada um.

“A imagem deve ser perfeita. Não bonita. Perfeita. Nada tem lugar certo, não existe a luz adequada, não há objetiva indesejada, as distorções ópticas não são questionadas e os processos manipulados são ferramentas. Mas a cor é essencial, mesmo na sua ausência.

O que existe, na verdade, é uma constante inquietação do olhar, inexplicavelmente tentado pelo efêmero, pelo momento, por uma luz muito breve. ”

Salete Goldfinger







Lisboa 2006





Veneza 2007



Havana 2005



Ouro Preto 2007

Paris 2007





Saigon 2007



A vida na rua, sem teto e sem futuro

Pessoas vivendo na rua não é uma novidade em São Paulo ou em outras grandes cidades. Mas, com o passar dos anos, o perfil dessas pessoas se diversificou. E o motivo que as levou para as ruas também.

Por Domingos Crescente

Com reportagens de Ana Maria Ciccacio e Renata Cristina Pereira

Local sob a Ponte do Limão, na Marginal do rio Tietê, em São Paulo, que abrigou um morador de rua durante 35 anos

Há mais de trinta anos, percorri os bairros da Zona Leste de São Paulo conversando com pessoas “em situação de rua”, como é politicamente correto dizer hoje em dia. Fazia uma reportagem e procurava uma história de vida capaz de ser emblemática do sofrimento daquelas pessoas que não tinham um teto que lhe servisse de abrigo.

Não foi difícil encontrar o que procurava, apesar desse contingente da população não estar tão exposto ao público quanto hoje. Não se via, ou não era comum se ver, naquela época, crianças pedindo esmolas nos semáforos nem vendedores batendo nos vidros dos carros para oferecer seus produtos ou pendurar pacotes de balas nos retrovisores, seguindo uma técnica planejada para cobrir o maior número de possíveis compradores. Em minha busca deparei com E.D., um nordestino de Natal, no Rio Grande do Norte. Tinha o rosto marcado pelas doenças que dizia ter contraído em São Paulo. Bronquite, insônia e dores nas costas se juntavam a uma grande dificuldade de enxergar. Tinha esposa e oito filhos, que se abrigavam como podiam do frio e da garoa a que não estavam acostumados. “Moravam”, como outras famílias na mesma situação de rua, nos baixios do viaduto Pires do Rio, sob o qual passa hoje a movimentada e valorizada avenida Salim Farah Maluf.

Para sustentar a família, ele catava papel e fios de cobre pelas ruas da Zona Leste. Tinha orgulho do abrigo que construiu e fazia planos para voltar para sua terra natal. Essa era uma alternativa de vida possível na São Paulo de 1975 para quem saía do Nordeste e vinha tentar a sorte na maior cidade do país.

E.D. se encaixava perfeitamente no perfil que se fazia, apesar da falta de dados processados cientificamente, do morador de rua daquela época. Eram, na sua maioria, migrantes, pessoas que chegavam à cidade e se empregavam, geralmente, na construção civil. Trabalhavam e, terminada a obra, se viam sem ter onde morar. Sem parentes na cidade, abrigavam-se na rua, nos baixos de viadutos ou sob as marquises e faziam biscoites para sobreviver.

Muito diferente é a história de A.C., ex-morador de rua, hoje casado, pai de uma filha e emprego estável. Ao contrário de E.D., ele morava com a mãe em São Paulo e deci-

diu ir para rua por um problema de relacionamento familiar e não para buscar emprego. Em entrevista ao Informe, da Associação Viva o Centro, A. C. disse que sua aventura na rua começou em 1999 quando tinha 16 anos. E tudo, segundo ele, por conta do seu posicionamento político e de uma doença da mãe (ela é maníaco-depressiva). “Eu era um radical, partidário do anarquismo, participava constantemente de manifestações e, em decorrência disso, minha mãe acabou me pedindo para sair de casa. Era difícil para uma pessoa doente como ela conciliar os cuidados com a própria saúde mental e o filho adolescente revoltado, lhe dava muita dor de cabeça”, contou ele.

Perfis diferentes

Estas duas histórias, cheias de sofrimento e desafios a serem vencidos não são únicas. Na realidade, nos trinta anos que separam as histórias de E.D. e A.C. houve grandes transformações na sociedade brasileira em geral, com reflexos também no perfil dos moradores de rua.

Apesar de as autoridades sempre encontrarem grande dificuldade para traçar com exatidão o perfil dos moradores de rua, já que eles não fazem parte do censo realizado periodicamente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), justamente por não terem endereço fixo, muitas mudanças podem ser notadas.

As primeiras pesquisas objetivando traçar o perfil do morador de rua de São Paulo foram realizadas nos anos 1990. O primeiro censo realizado pela Secretaria Municipal da Família e do Bem-Estar Social ocorreu em 1991. Naquele ano, havia 3.392 moradores de rua na cidade, sendo 90% do sexo masculino. Do total, aproximadamente 65% tinham menos de 40 anos. A segunda pesquisa, realizada em 1994, mostrou que havia 4.549 pessoas em situação de rua na cidade. O perfil dessa população, em 1994, mostrava que 74% eram de adultos (homens e mulheres entre 18 e 44 anos). Uma terceira contagem, em 1996, mostrou novo aumento. Desta vez para 5.334 pessoas.

A partir do ano 2000, a contagem dos moradores de rua passou a ser feita pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), normalmente mais conhecida pelas suas



Qualquer espaço pode servir de abrigo

pesquisas na área da economia. A Fundação desenvolveu uma metodologia específica para quantificar e estabelecer um perfil dessa população, sob encomenda da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social do Município de São Paulo (SMADS) nos anos de 2000 e 2003.

Estas pesquisas – coordenadas por Silvia Maria Schor, doutora em economia pela FEA-USP e professora de teoria econômica da FEA – constatam que o número de pessoas em situação de rua não para de crescer. Em 2000, os pesquisadores encontraram 8.088 desabrigados, sendo que, 4.395 estavam nas ruas e 3.693 em albergues. Já em 2003, novo crescimento: 10.399 pessoas, sendo 4.213 nas ruas e 6.186 em albergues.

As pesquisas realizadas pela Fipe mostram também que as pessoas em situação de rua ainda partilham de inúmeras características. São todos muito pobres e com uma trajetória de vida cheia de fracassos pessoais e desamparo institucional. “Sem casa e sem lar, reinventam diariamente as soluções para sua subsistência: alimentos, abrigo, di-

nheiro, bebida, remédios e segurança”, diz Silvia Schor no documento da Fipe.

Apesar destas características em comum, o perfil dos moradores de rua já não é tão homogêneo (imigrante do Nordeste do país, com pouca escolaridade e desempregado). Hoje, mesmo pessoas de outros países latino-americanos contribuem para engrossar esse contingente. E é bastante comum encontrarmos na rua pessoas cujos familiares moram em São Paulo, mas que, por qualquer motivo, preferem viver na rua. Como aconteceu com A.C.

Assim como ele, há muitos jovens que abandonam a casa dos pais por desavenças e dissolução dos núcleos familiares e por envolvimento com drogas. E passam a morar nas ruas vivendo de pequenos expedientes. “Hoje, grande parte dos moradores das ruas paulistanas possuem casa ou família, mas, por diversas razões, optam por viver na rua. Entre os motivos estão a violência familiar, alcoolismo, drogas e a facilidade de obter rendimentos do trabalho informal”, declarou Regina Meyer, coordenadora do Laboratório de Urbanismo da Metrópole (Lume), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP ao site da Universidade.

Outro estudo que mostra essa mudança de perfil dos moradores de rua foi promovido pela própria Fipe junto aos usuários de albergues. Segundo o vereador e ex-secretário Secretário da Assistência e Desenvolvimento Social da Prefeitura de São Paulo, Floriano Pesaro, o estudo feito pela Fipe revela, como ocorre na sociedade em geral, uma tendência ao envelhecimento da população que utiliza albergues: a idade média dos usuários está ao redor de 44,7 anos, sendo que a proporção de homens com 55 anos ou mais subiu de 13% em 2000, para 23% em 2006.

Ainda segundo o vereador, hoje a maioria da população albergada é procedente da região Sudeste (49%) seguida dos originários da região Nordeste (41%). Há também um pequeno grupo de estrangeiros, procedentes principalmente de outros países da América Latina (Bolívia, Argentina, Paraguai), que correspondem a 1% dos usuários.

O estudo citado por Pesaro aponta ainda que na região Sudeste predominam os originários do Estado de São Paulo, que correspondem a 36% do conjunto, sendo que 19% nasceram na capital. Entre os mais jovens, a presença dos pau-

listas é ainda mais significativa. No grupo que tem menos de 30 anos, quase metade (46%) é procedente do Estado de São Paulo, sendo que 26% nasceram na Capital.

Preferência pelo Centro

Historicamente, os moradores de rua procuram a região central da cidade. Já na pesquisa realizada em 1991, podia-se notar que 70% dos moradores de rua dormiam nos bairros centrais da Liberdade, Bela Vista e Sé.

Esta preferência pelas regiões centrais explica-se pela proximidade aos pontos de trabalho informal, já que a maioria dos moradores de rua trabalha como lavador e guardador de carros, catador de papéis etc.

O economista Ciro Biderman, que faz parte do Lume, da FAU-USP, ressalta em entrevista ao site USP OnLine que a predileção pela região central se dá também porque aqueles que são pedintes necessitam de um lugar que tenha contingente de riqueza e no qual possam passar despercebidos.

“Um morador de rua nos Jardins tem que enfrentar uma grande pressão dos moradores do bairro. Como o Centro é um local com alta circulação de pessoas, fica mais fácil”, diz Ciro.

A Prefeitura de São Paulo desenvolve diversas ações em relação aos moradores de rua, envolvendo várias secretarias municipais. Segundo a vice-prefeita e secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (Smads), Dra. Alda Marco Antonio, já foi contratada à Fipe uma nova pesquisa sobre o perfil e contagem dos moradores de rua da cidade. Aparentemente, para ela, essa pesquisa é fundamental para balizar novas ações com o objetivo de proporcionar condições para que as pessoas possam deixar a rua, como ocorreu com A.C.

Para realizar esse trabalho, ela conta com uma participação no bolo orçamentário municipal de 2,25%, que correspondem a R\$ 236 milhões. Uma participação alta quando comparada a outras prefeituras, segundo a própria secretária.

O morador de rua, segundo a FIPE

84%
são do sexo masculino

36%
têm entre 26 e 40 anos

35%
têm entre 41 e 53 anos

67%
possuem animais de estimação

32%
são catadores de materiais recicláveis

PALAFITAS E ARTE



Recebemos do leitor Maurício Adinolfi, morador do Edifício Copan, no Centro, uma contribuição ao tema Moradia e Moradores. Maurício é artista plástico e desenvolve um interessante trabalho na cidade de Santos (SP): o projeto Cores no Dique.

Este projeto foi premiado pela Funarte e consiste em reformar fachadas e levar cores para as palafitas do Dique da Vila Gilda, no noroeste da cidade. Com o projeto – que tem inspiração no famoso bairro La Boca, em Buenos Aires, na Argentina e no projeto As Cores de Heliópolis, na cidade de São Paulo – as palafitas receberam madeirites novos e foram pintadas com tinta especial impermeabilizante. A escolha das cores foi feita em conjunto com os moradores.

Para Maurício, cuidar da estética aumenta a afetividade da pessoa com a casa e a torna um lugar mais seguro. “A arte possibilita esta intervenção, as pessoas querem participar, ficam com uma casa quase nova e com capacidade de resistir mais tempo, pelo menos 10 vezes mais”, diz ele. O resultado do trabalho está na foto publicada acima.

ESPAÇO PÚBLICO

Gostei muito da publicação da revista Urbs - temas urbanos da Associação Viva o Centro.

Como cidadã escrevo inúmeras cartas à Prefeitura preocupada com as ações ambientais dos espaços públicos, meio ambiente, ecologia, praças, etc. Por onde passo registro os acontecimentos que vejo pelas ruas e dou sugestões sobre os problemas que encontro.

Regina Teles

AGRADECIMENTO

A Biblioteca Dom Fernando Gomes dos Santos, da Universidade Católica de Goiás, agradece o recebimento da Urbs número 49 e solicita o envio das próximas edições para o seu acervo.

Elena de Lourdes Rufino

Urbs debate a gestão urbana

A revista Urbs, da Associação Viva o Centro, promoveu um debate sobre o tema de sua última edição: a gestão urbana compartilhada.

O debate tratou principalmente da possibilidade de os comerciantes de determinadas áreas da cidade contribuírem para garantir serviços adicionais aos que já são oferecidos pelo poder público.

Esse modelo, como mostrou um dos artigos da revista, já é utilizado em muitas cidades. Nova York, por exemplo, tem cerca de 60 dessas áreas, entre as quais a conhecida Times Square, que, de ponto de drogas e prostituição, transformou-se em cartão postal da cidade.

O debate foi mediado por Jorge da Cunha Lima, editor da Urbs. A mesa foi composta por Andrea Matarazzo, secretário das Subprefeituras, Marco Antonio Ramos de Almeida, superintendente da Associação Viva o Centro, e o diretor da Associação Comercial do Rio de Janeiro, Orlando Lima.

Outros debates do mesmo gênero já estão programados e irão tratar dos assuntos relativos aos temas a serem abordados pela revista.



A mesa dos debatedores



Restauração do Edifício Casa das Arcadas: uma contribuição da FAAP à revitalização do centro de São Paulo.

Situado no coração do centro velho de São Paulo, na esquina com a Rua Quintino Bocaiuva e a Rua Benjamin Constant, o edifício Casa das Arcadas, cuja fachada remete ao estilo neoclássico, de propriedade da Fundação Armando Alvares Penteado – FAAP, ganhou vida e projeção novamente. Um projeto de restauro recuperou a tipologia arquitetônica, os elementos estilísticos e a ornamentação da fachada do edifício construído na década de 1920, que durante anos ficou escondida atrás de cartazes de publicidade. O resultado do trabalho desenvolvido foi evidenciado por um sistema de iluminação especial que valoriza suas formas e estruturas.

O nome 'Casa das Arcadas' surgiu em decorrência dos arcos que formam a ornamentação da fachada externa nos dois primeiros pavimentos e também em alusão aos advogados que mantinham escritórios no local, formados pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco, cujo apelido é 'Arcadas'.

Hoje, o local continua a ser ocupado pela famosa loja de calçados Fidalga, inaugurada em 1928, assim como por prestadores de serviços e estabelecimentos comerciais de diversas áreas, como advogados, médicos, óticas, livreiros, ourives, escritórios imobiliários.

FAAP
Desde 1947

www.faap.br



O CENTRO É A MARCA DA CIDADE. COLOQUE TAMBÉM A SUA MARCA NO CENTRO.



Principais Patrocinadores





No mundo inteiro, o centro confere identidade e marca às metrópoles.

Com o apoio de importantes empresas e organizações da sociedade civil, a Associação Viva o Centro vem colaborando com os poderes públicos na recuperação e na requalificação do Centro de São Paulo.

Coloque também a marca de sua organização nessa história de sucesso.

Associe-se à Viva o Centro.



Viva o Centro
São Paulo

Rua Libero Badaró, 425
4º andar – Centro – São Paulo/SP
CEP 01009-000

Fone: (11) 3556-8999

www.vivaocentro.org.br

GRANADEIRO  GUIMARÃES
Desde 1985 *Advogados*

UNIESP

SONIA MARQUES
DÖBLER Advogados



CASAS **BAHIA** DEDICAÇÃO TOTAL A VOCE



PINHEIRO NETO ADVOGADOS

MACHADO, MEYER,
SENDACZ E OPICE
ADVOGADOS



Apoio Operacional



PINHEIRO NETO ADVOGADOS



Banco Safra



A vida na rua. Por opção

O SEGREDO DE JOE GOULD

de Joseph Mitchell

Editora: Companhia das Letras, 2003, 160 págs.

Por Domingos Crescente

Sempre que se fala sobre o problema de habitação nas grandes cidades, lembra-se da tragédia que é viver na rua, ao relento ou perambulando de albergue em albergue, mendigando, sendo obrigado a exibir em público as próprias feridas.

Por isso é tão difícil entender que a vida na rua possa ser uma opção. Mas isso existe. Ou melhor: pelo menos existiu na Nova York dos anos 40 e 50, onde e quando viveu um dos personagens mais interessantes, instigantes e intrigantes da boemia de Manhattan: o auto-intitulado especialista em privações, historiador e maior autoridade na língua das gai-votas Joe Gould.

Pois foi Joe Gould – homem que vivia pelas ruas do Village sempre sujo, com fome, sugando avidamente guimbas de cigarro catadas pelas ruas – o personagem de uma das mais belas obras já produzidas pelo o que hoje chamamos de jornalismo literário: um gênero que usa refinada linguagem para descrever fatos ou traçar o perfil de pessoas reais, promovendo um casamento perfeito entre literatura e jornalismo.

Talvez “O segredo de Joe Gould” seja a obra mais representativa do jornalismo literário. Seu autor, o jornalista Joseph

Mitchell, soube extrair da vida de um boêmio anônimo tudo o que ela tinha de extraordinário.

O livro, lançado no Brasil pela Companhia das Letras, começou a nascer no início dos anos 40 a partir de uma série de entrevistas que Mitchell fez com Gould para a revista The New Yorker.

Joe Gould não era um personagem comum. Apesar da pobreza em que vivia, das roupas que vestia, sempre doadas por pessoas maiores do que ele, das noites em que dormia em estações de metrô ou albergues, Gould era um homem arrogante, crítico e dono de uma grande autoestima. Ele, que havia se formado em Harvard e já trabalhara como jornalista antes de passar a viver na rua, agora se definia como um especialista em privações. “Vivo de ar, autoestima, guimba de cigarro, café de caubói, sanduíche de ovo frito e catchup”, dizia ele. E consumia a maior quantidade de catchup que podia nas suas refeições. Explicava que nem gostava do molho, mas tinha o costume de comer tudo o que aparecesse e o catchup era grátis. Apesar de viver de doações, não considerava que elas fossem fruto de caridade.

Ao contrário, sempre acreditou que o dinheiro que recebia de turistas e intelectuais era um pagamento justo pelo divertimento que proporcionava, com suas frases e atitudes.

E assim, com zombaria, ele freqüentava as altas rodas culturais da cidade. Gabava-se de ser o último boêmio do Village. “Os outros caíram fora”, dizia, para depois completar: “uns estão na cova, outros no hospício e alguns no ramo publicitário”.

Provocativo, debochava da intelectualidade. Para se proteger do frio novaiorquino, colocava jornais embaixo das roupas para dormir, mas arrogantemente afirmava que, para essa missão, só usava o “Times”. Certa vez, chegou a interromper o sarau de uma importante sociedade literária que, naquela noite, tratava da poesia religiosa. Pediu para ler uma poesia de sua autoria chamada “Minha religião”. E começou solene: “No inverno sou budista, no verão sou nudista...”

Em eventos, era comum também chamar a atenção de todos ao imitar as gaivotas e emitir sons que dizia ser a língua das aves. Ele afirmava que entendia linguagem das gaivotas porque havia passado muito tempo observando-as e se auto-intitulava a maior autoridade nesse assunto.

Apenas estes fatos já tornariam Gould um personagem espetacular. Mas nada se comparava ao seu grande projeto de escrever a “História oral do nosso tempo”. Um livro que, segundo ele, seria onze vezes maior que a Bíblia e que contaria com cerca de nove milhões de palavras.

Gould andava com resmas de papel engordurado e sujo de baixo do braço. Dizia que estes papéis eram parte dos originais dessa grande obra (o restante, segundo ele, estava guardado na granja de um amigo em Long Island). A “História oral do nosso tempo” seria um relato de tudo que ele ouvia e via. Não a história oficial, mas aquela que está na boca do povo, de gente anônima. Para Gould, esse livro seria uma obra na qual poderíamos, no futuro, reconhecer nossos erros. Para ele, a “História oral” se comparava ao clássico “A história do declínio e queda do Império Romano”, do historiador inglês Edward Gibbon, com vantagem, segundo o imodesto

Gould, para a “História oral”. Afinal, como dizia, ele tinha uma “afortunada proximidade” com Nova York e Gibbon uma “desafortunada distância” do Império Romano.

“O Segredo de Joe Gould” divide-se em duas partes. A primeira traz o artigo “Professor Gaivota”, publicado em 1942 pela revista New Yorker. É o primeiro perfil de Gould, escrito com a exatidão e refinamento com que Mitchell produzia todos os seus textos, geralmente abordando com grandeza literária a vida anônima de pessoas comuns, os fatos corriqueiros, aparentemente banais.

A segunda é um relato mais extenso, produto das diversas entrevistas que Mitchell fez com Gould nos anos seguintes à publicação de “O Professor Gaivota”. Nesta segunda parte do livro, Mitchell explica que, por saber tanto sobre o passado de Gould, acabara tornando-se parte desse passado e que as entrevistas permitiam que Gould resgatasse esses acontecimentos da sua vida. Porém, havia um segredo na vida de Gould. Um segredo que Mitchell conheceu acidentalmente, mas preferia não constatar.

“Eu estava me esforçando para não desmascará-lo, e ele estava se esforçando ao máximo para se desmascarar. ‘Pelo amor de Deus’, tive ganas de gritar. ‘Não vá afrouxar agora e se desmanchar em confissões e confidências. Se fingiu durante tanto tempo, a única coisa decente que lhe resta é continuar fingindo até morrer, não importa o que aconteça’. Em vez disso, falei: ‘Desculpe-me, por favor, mas agora você precisa realmente me dar licença. Está ficando tarde, e tenho umas coisas a fazer’”. Assim Mitchell descreve como evitou constatar o segredo de Gould.

A partir daí, o jornalista se afasta e guarda o segredo por sete anos após a morte do boêmio, ocorrida em 1957.

Em 1964, 22 anos após o primeiro perfil, Mitchell publica “O Segredo de Joe Gould” e, curiosamente, nunca mais volta a escrever (ou, pelo menos, a publicar). O autor revela o segredo de Joe Gould, mas passa a revelar também os seus próprios segredos. E a perceber inesperadas semelhanças entre ele e o arrogante mendigo.

Bauhaus, vanguardas históricas,

As obras destacadas nesta edição abordam uma análise da inteligência brasileira, um polêmico trabalho sobre as vanguardas históricas e artísticas, a análise de um antigo Código de Edificações de São Paulo e um estudo sobre Bauhaus. Além disso, há também uma visão da arquitetura e do urbanismo cubano. Confira.



INTELIGÊNCIA BRASILEIRA

Max Bense

Cosac Naify

Inteligência brasileira, publicado em 1965, finalmente ganha sua versão em português. Nesse livro, o pensador alemão Max Bense, que visitou o Brasil durante a década de 1960, faz um relato de viagem, narrando sua convivência com artistas e intelectuais como Guimarães Rosa, Clarice Lispector, Bruno Giorgi, Volpi, Lygia Clark, Lucio Costa, Afonso Reidy, Décio Pignatari, Haroldo e Augusto de Campos.

A síntese de sua visão poderia ser exemplificada na relação que faz entre as cidades do Rio de Janeiro (o espírito tropical) e Brasília (o espírito cartesiano) – e em Guimarães Rosa como a melhor expressão da fusão de ambos. O título é o décimo quinto volume da coleção Ensaios, da Cosac Naify.



TEORIA DA VANGUARDA

Peter Bürger

Cosac Naify

Este trabalho de Peter Bürger sobre as vanguardas históricas, que ganha agora sua primeira edição no Brasil, tem gerado muitas polêmicas desde que foi escrito em 1974.

Em diálogo com Lukács, Adorno e Benjamin, o estudioso alemão revisita, nesta obra, as teorias estéticas de Kant, Schiller e Hegel para propor, à luz da Teoria Crítica, uma nova compreensão dos movimentos artísticos radicais do início do século XX, sobretudo o dadaísmo e o primeiro surrealismo. Bürger é um dos mais legítimos herdeiros e continuadores das reflexões sociológicas dos pensadores da Escola de Frankfurt. A obra também faz parte da coleção Ensaios.

urbanismo em Cuba...

ARQUITETURA E URBANISMO DA REVOLUÇÃO CUBANA

Roberto Segre

Editora Nobel

Neste livro, Roberto Segre faz um levantamento dos quase 30 anos da revolução cubana sob o aspecto da produção arquitetônica e do planejamento urbanístico. A obra destaca a importância da Arquitetura e do Urbanismo como partes integrantes de uma evolução político-social, defendendo a necessidade da participação ativa do arquiteto e do urbanista na condução do destino de um país. O enfoque proposto é a defesa do planejamento urbanístico e da produção arquitetônica vinculados à realidade local, em estreita colaboração com os campos social, político, econômico e ideológico.



MANUAL DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES

**Manoel Henrique Campos Botelho,
André Giannoni e Vinicius C. Botelho**

Editora Pini

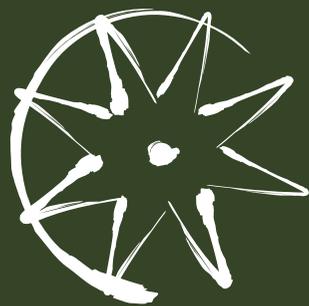
Esta obra é baseada em um antigo Código de Edificações do município de São Paulo, acrescido de aspectos de modernidade e de importantes atualizações, tais como: proposta de regulamentação de obras particulares em áreas públicas; direitos de passagem; critérios de projetos de banheiros públicos; recomendações para fumódromos; residências para idosos e alérgicos; cuidados com prisões; estações rodoviárias; e critério para projeto de escolas de vários níveis.

ABC DA BAUHAUS: A BAUHAUS E A TEORIA DO DESIGN

Ellen Lupton e J. Abbott Miller (org.)

Cosac Naify

No ano em que se comemora 90 anos de Bauhaus, é lançada mais essa obra de referência: ABC da Bauhaus - a Bauhaus e a teoria do design. Com textos de profissionais de diferentes áreas, o volume se propõe a analisar a escola de design mais influente do século XX por vários pontos de vista: o da educação, da teoria do design, da política, da tipografia, da psicanálise, da física e da matemática. Ao final, os organizadores submetem o mesmo teste aplicado em 1923 por Kandinsky a designers, historiadores, teóricos e escritores da atualidade, com resultados surpreendentemente diversos.



Viva o Centro São Paulo

A história do

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

Rua Líbero Badaró, 425 - 4º andar - Centro - São Paulo - SP CEP 01009-000 - Fone 3556-8999 - Fax 3556-8980 - e-mail: avc@vivaocentro.org.br - www.vivaocentro.org.br
A Associação Viva o Centro é reconhecida como Entidade de Utilidade Pública pelos governos Federal (DOU 10/03/2000), Estadual (São Paulo-Decreto 44.256/99) e Municipal (São Paulo-Decreto 37.747/98), e como Entidade Ambientalista, Entidade Promotora de Direitos Humanos e Instituição Cultural, pelo Governo do Estado de São Paulo Decreto 46.655/02, e tem suas contas auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

ASSOCIADOS

Administração e Representação Telles • Agromont Administração de Bens e Participações Agropecuária Juruá • Associação Brasileira de Bancos Internacionais – ABBI • Associação Brasileira de Designers de Interiores – ABDI • Associação Brasileira de Empresas de Serviços Especiais de Engenharia • Associação Brasileira de Gastronomia, Hospitalidade e Turismo – ABRESI • Associação Brasileira de Pedestres – ABRASPE • Associação Brasileira dos Fotógrafos de Publicidade – ABRAFOTO • Associação Comercial de São Paulo – ACSP • Associação Cristã de Moços de São Paulo – ACM/CENTRO • Associação das Empresas Distribuidoras de Valores – ADEVAL • Associação de Comerciantes, Empresários e Liberais do Centro de São Paulo – ACELCESP • Associação dos Advogados de São Paulo – AASP • Associação dos Bancos no Estado de São Paulo – ASSOBESE • Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil – ADVB • Associação dos Funcionários Públicos do Estado de São Paulo • Associação dos Lojistas da Florência de Abreu – ALFA • Associação dos Oficiais de Justiça do Estado de São Paulo – AOJESP • Associação Nacional das Corretoras de Valores, Câmbio e Mercadorias – ANCOR • Associação Nacional das Instituições de Crédito, Financiamento e Investimento – ACREFI • Associação Paulista do Ministério Público – APMP • Bairro Vivo – Agência de Preservação Urbana • Banco Itaú • Banco Nossa Caixa • Banco Real • Banco Safra • Banco Santander • Bar Brahma • Biblioteca Mário de Andrade • BM&F Bovespa • Bronzeri & Marinho Desenvolvimento Econômico • Caixa de Assistência dos Advogados de São Paulo – CAASP • Câmara Interbancária de Pagamentos – CIP • Cartório Medeiros • Casa da Bóia • Casas Bahia • Celso Figueiredo Filho • Centro Acadêmico “XI de Agosto” • Centro de Estudos das Sociedades de Advogados – CESA • Centro Universitário Belas Artes • Centro Vivo Revitalização de Imóveis • Cia Central de Importação e Exportação – CENTRAL • Cia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ • Cia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM • Círculo Italiano – San Paolo • Colégio de São Bento de São Paulo • Condomínio Edifício Mercantil Finasa • Congregação Israelita de

São Paulo/Templo Beth-El • Construtora Miguel Curi • Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo • Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo – EMPLASA • Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo – EMTU • Escola Estadual de São Paulo • Escritório Fralino Sica • Estapar Estacionamentos • Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo • Federação Brasileira das Associações de Bancos – FEBRABAN • Federação das Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP • Federação de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares do Estado de São Paulo – FHORESP • Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMÉRCIO • Federação Interestadual das Instituições de Crédito, Financiamento e Investimento – FENACREFI • Fundação Escola de Comércio “Álvares Penteado” – FECAP • Fundação Escola de Sociologia e Política de São Paulo – FESPSP • Granadeiro Guimarães Advogados • Grupo Lund de Editoras Associadas • Igreja do Beato Anchieta • Inspeção Salesiana de São Paulo • Instituto dos Advogados de São Paulo – IASP • Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/SP • Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo – IHGSP • Instituto Paulista de Ensino e Pesquisa – IPEP • International Police Association – IPA • Ituana Agropecuária • José Eduardo Loureiro • José Rodolpho Perazzolo • Klabin • Lencioni Advogados Associados • Liceu de Artes e Ofícios de São Paulo – LAO • Logos Engenharia • Machado, Meyer, Sendacz e Ópice – Advogados • Messina, Martins e Lencioni Advogados Associados • Mosteiro de São Bento de São Paulo • Museu da Cidade de São Paulo • Museu Pe. Anchieta • Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/SP • Paróquia Nossa Senhora da Conceição de Santa Ifigênia • Paróquia Nossa Senhora da Consolação • Pellegrino e Associados Engenharia • Pinheiro Neto – Advogados • Pioneer Corretora de Câmbio • Polícia Civil do Estado de São Paulo – DEATUR • Polícia Militar do Estado de São Paulo – 7ª BPM-M • PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes • Rotary Club de São Paulo – República • São Paulo Convention & Visitors Bureau- SPC&VB • Savoy Imobiliária e Construtora • Secretaria de Estado da Educação • Secretaria de Estado da Justiça e Defesa da Cidadania • Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos • Serviço Social do Comércio – SESC CARMO • Sindicato das Sociedades de Advogados dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro • Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de São Paulo – SINHORES • Sindicato dos Empregados em Edifícios de São Paulo – SINDIFÍCIOS • Sindicato dos Comerciantes de São Paulo • Sindicato dos Bancários e Financeiros de SP, Osasco e Região • Sindicato dos Professores do Ensino Oficial do Estado de São Paulo – APEOESP • Sindicato Nacional das Empresas de Arquitetura e Engenharia Consultiva – SINAENCO • Sonia Marques Döbler – Advogados • Superintendência do Trabalho Artesanal nas Comunidades de São Paulo – SUTACO • Teatro Municipal de São Paulo • Terraço Itália Restaurante • TozziniFreire Advogados • TPA Empreendimentos e Construções • Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo • Trides Cia. Imobiliária Administradora • União dos Escoteiros do Brasil – UEB/SP • Uniesp • Universidade Anhembi Morumbi • Universidade de Guarulhos – UNG.

Principais Patrocinadores



AASP
Associação dos Advogados
de São Paulo



Centro é feita de grandes nomes. Escreva seu nome aqui também.

CONSELHO DIRETOR 2007/2009

Presidente

Henrique de Campos Meirelles

Vice-Presidentes

Milton Luiz de Melo Santos

Banco Nossa Caixa S.A.

Ricardo Terenzi Neuenschwander

Banco Itaú S.A.

Roberto Mateus Ordine

Associação Comercial de São Paulo – ACSP

Secretário

Luís Eduardo Ramos Lisboa

Associação Brasileira de Bancos Internacionais – ABBI

Tesoureiro

José David Martins Jr.

BM&F Bovespa

Conselheiros sem designação específica (em ordem alfabética)

Abram Abe Szajman – Federação do comércio do Estado de São Paulo – FECOMÉRCIO

• Agostinho Turbian – Federação Nacional das Associações dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil – FENADVB • Alberto Gosson Jorge Jr. – Associação dos Advogados de São Paulo – AASP • Alencar Burti – Associação Comercial de São Paulo – ACSP • Alencar Costa – Federação de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de São Paulo – FHORESP • Antonio Jacinto Matias – Banco Itaú S.A. • Arnaldo Antonio Martino – Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/SP • Arnaldo Borgia – Serasa • Carlos Alberto Contieri, Sj – Museu Padre Anchieta • Celso Cintra Mori – Pinheiro Neto Advogados • Celso Figueiredo Filho – Grupo Figueiredo • Clemência Beatriz Wolthers • Clodomiro Vergueiro Porto Filho – Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/SP • Danilo Santos de Miranda – Serviço Social do Comércio – SESC • Domingos Fernando Refinetti – Machado, Meyer, Sendacz e Ópice Advogados – MMSO • Érico Sodré Quirino Ferreira – Associação Nacional das Instituições de Crédito, Financiamento e Investimento • ACREFI • Gabriel Mário Rodrigues – Universidade Anhembi Morumbi • Guilherme Afif

Domingos • João Baptista de Oliveira – Associação Paulista de Imprensa – API e Sociedade Amigos da Cidade • João Grandino Rodas – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo • José Geraldo Barreto Fonseca – Tribunal de Justiça de São Paulo • Manoel Félix Cintra Neto – Bolsa de Mercadorias e Futuros – BM&F • Manoel Francisco Pires da Costa – Fundação Bienal de São Paulo • Márcio Kayatt – Associação dos Advogados de São Paulo – AASP • Matthias Tolentino Braga, Dom – Mosteiro de São Bento de São Paulo • Maurício Granadeiro Guimarães – Granadeiro Guimarães Advogados • Miguel Alberto Ignatios – Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil – ADVB • Miguel Sampol Pou – Klabin • Nelly Martins Ferreira Candeias – Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo – IHGSP • Nelson de Abreu Pinto – Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de São Paulo – SINHORES • Ney Castro Alves – Associação das Empresas Distribuidoras de Valores – ADEVAL • Orlando de Souza – São Paulo Convention & Visitors Bureau – SPCVB • Paulo Antonio Gomes Cardim – Centro Universitário Belas Artes • Paulo Ney Fraga de Sales • Raymundo Magliano Filho – Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA • Ricardo Patah – Sindicato dos Comerciantes de São Paulo • Sônia Maria Gianinni Marques Dobler – Sônia Marques Dobler – Advogados • Waldemiro Antonio dos Santos – Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMÉRCIO

CONSELHO FISCAL

José Heleno Mariano – Sindicato dos Contabilistas de São Paulo

José Joaquim Boarin – Sindicato dos Empregados em Edifícios de São Paulo – Sindifícios

José Maria Giaretta Camargo – Sindicato dos Contabilistas de São Paulo

ADMINISTRAÇÃO

Superintendente Geral: Marco Antonio Ramos de Almeida

Consultor: Jorge da Cunha Lima

Assessor Executivo: Antonio José Ayres Guidetti Zagatto

Coordenadores de Área

Administrativa e Financeira – Cristina Café Fernandes

Apoio às Ações Locais – Teresinha Santana

Apoio Técnico – Tatiane S. Santa Rosa

Editoração e Imprensa – Ana Maria Ciccacio

GRANADEIRO  GUIMARÃES
Desde 1883 Advogados

UNIESP

SONIA MARQUES
DÖBLER Advogados

 Santander

CASAS  BAHIA
DESIGNAÇÃO TOTAL A VOCE

Banco Safra



MACHADO, MEYER,
SENDACZ E OPICE
ADVOGADOS

PINHEIRO NETO ADVOGADOS

 Klabin

Apoio Operacional

100%
DESIGN



PINHEIRO NETO ADVOGADOS

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

VOCÊ TEM UM CAPITAL IMENSO PARA COMEÇAR A INVESTIR: SEU TEMPO.

SIMULADOR MERCADOS FUTUROS BM&FBOVESPA. APRENDA A OPERAR NO MERCADO FINANCEIRO E CONCORRA A PRÊMIOS SEM GASTAR UM CENTAVO. O Simulador Mercados Futuros é uma excelente ferramenta para você entender o mercado de derivativos operando direto do seu computador. Você recebe um crédito fictício e pode negociar contratos, de Dólar e IBOVESPA, e outros contratos, como DI, Bol Gordo, Café Arábica, Milho e Soja, com os índices e as cotações reais do mercado. Você aprende tudo, sem arriscar seu capital. E os investidores com as melhores rentabilidades de cada quadrimestre ganham prêmios como bolsas de estudos no Instituto Educacional, iPods e assinaturas do Valor Econômico. Consulte o regulamento e inscreva-se no simulador.bmf.com.br

BM&FBOVESPA

A Nova Bolsa

