

# A intervenção do poder público nos projetos de habitação de interesse social

*The intervention of the public in the projects of social interest housing*

Maria Cecília Levy Piza Fontes

Arquiteta Doutoranda no Mackenzie  
Mestrado na Universidade Politécnica da Catalunya-  
Barcelona/ES  
São Paulo – SP [Brasil]  
mcecilialevy@gmail.com

Gilda Collet Bruna

Universidade Presbiteriana Mackenzie  
São Paulo – SP [Brasil]  
gildacbruna@gmail.com

Este artigo faz um paralelo, sem fazer comparações, de dois modelos de intervenção em áreas precárias, uma em São Paulo, o caso da Favela de Heliópolis, e outro em Barcelona, no Bairro de La Mina. Em ambos os casos as intervenções tiveram a iniciativa do Poder Público e a participação popular. Duas intervenções; dois resultados.

**Palavras-chave:** Habitação de interesse social. Recuperação de áreas degradadas. Urbanismo.

This article draws a parallel, without making comparisons, two models of intervention in poor areas, one in Sao Paulo, the case of Favela Heliopolis and another in Barcelona, in the La Mina. In both cases the interventions have taken the initiative of the Government and popular participation. Two speeches, two results.

**Key words:** Housing of social interest. Recovery of degraded areas. Urbanism.



## 1 Introdução

A construção e manutenção de habitação de interesse social é uma temática discutida tanto no Brasil como em outros países. A cada ano novos empreendimentos são construídos, outros recuperados. Diversos modelos de comercializações, permissão de uso e locação têm sido experimentados. Muitas experiências têm sido implementadas, especialmente após a aprovação do Estatuto da Cidade. No caso de São Paulo especificamente surgiram as regularizações das favelas, os programas de locação social entre outros. Mas o que tem ocorrido é que, após a mudança do poder executivo, muitos desses projetos são abandonados, engavetados ou tomam outros rumos. Este trabalho visa analisar o estudo de dois casos, um em São Paulo, o projeto urbanização e regularização fundiária da Favela Heliópolis e um outro, em Barcelona, o projeto de recuperação do Conjunto Habitacional La Mina.

O interesse em avaliar as implementações de dois planos distintos tanto o espanhol, no caso da Catalunya, como o brasileiro, no caso de São Paulo, após a aprovação do Estatuto da Cidade, surgiu após o conhecimento das intervenções realizadas pelo poder público no espaço urbano, visando o interesse da coletividade, estudadas durante um Master em Desenvolvimento Territorial e Urbano da Universidade Politécnica da Catalunya, onde, por meio das aulas ministradas, se pode conhecer mais a fundo os planos implementados em diversas cidades da Catalunya, em específico o caso de Barcelona, onde a partir do Plano Geral Metropolitano - PGM - 76 , aprovado pela Comissão Provincial de Urbanismo em 14/07/1976, cujo objetivo era a ordenação urbanística do território que integrava a Barcelona e mais 26 municípios vizinhos. As normas urbanísticas definidas por este plano

estão vigentes até hoje, assim como as modificações introduzidas a nível normativo, que foram editadas pela Comunidade de Municípios da Área Metropolitana de Barcelona em sua última edição atualizada de 2004.

Em paralelo, por meio da experiência anterior, como arquiteto atuando na municipalidade, na Companhia Metropolitana de Habitação - Cohab/SP também se pode avaliar o que estava sendo proposto com as Operações Urbanas implementadas e a implementar, por meio do Plano Diretor Estratégico de São Paulo - PDE 2004 , que foi aprovado pela “Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que instituiu o Plano Diretor do Município, foi complementada pela Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que além de introduzir normas complementares ao plano original, instituiu os Planos Regionais das Subprefeituras e a Disciplina do uso e ocupação do solo, integrando um corpo complexo de normas urbanísticas em permanente evolução técnica e doutrinária, que devem manter a compatibilidade e coerência entre si.”<sup>1</sup>

Esta experiência pode permitir uma análise técnica das intervenções, em ambos os casos apoiadas por meio da legislação urbanística. Como cada caso é um caso, apresentamos neste artigo um resumo dos processos de intervenção.

Metodologias diversas, estratégias diferenciadas, disponibilidade de recursos também bem diversas, cada caso um caso. Propor planos e desenvolver novos modelos urbanos são exercícios que demonstram uma vontade política diversificada, bem como sua continuidade de ação. Estes foram os principais tópicos que nos chamou atenção e que serviram de ponto de partida para o desenvolvimento deste trabalho. Esta é em princípio a análise que será feita e a partir da das quais se tentará, na conclusão fazer um paralelo entre ambas.

## 2 São Paulo: a favela de Heliópolis

A área ocupada hoje pelo Complexo Heliópolis (Figura 1) foi originalmente um loteamento, denominado Vila Heliópolis, projetado a pedido da condessa Álvares Pentead, em 1923, em parte de sua propriedade denominada Sítio do Moinho Velho. Em 1947 a área foi adquirida pelo IAPI – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários - para a construção de casas para seus associados. Com a extinção deste órgão, a gleba passou a ser propriedade do IAPAS - Instituto de Administração de Previdência e Assistência Social - inclusive as casas da Vila Heliópolis, construídas pela Condessa. Entretanto, esta situação gerou uma disputa litigiosa por parte de descendentes da proprietária original, que tentavam seu direito de posse.



**Figura 1**

Fonte: COHAB/SP.

Em 1971 a ocupação da área se iniciou com a instalação de alojamento provisório para 150 famílias, removidas pela Prefeitura Municipal, da favela Vila Prudente a fim de liberar o local para as obras da Via Anchieta, que liga a cidade de São Paulo ao Litoral. Esta era uma prática

que objetivava o desfavelamento, consistindo na remoção de famílias das favelas localizadas em área de interesse da prefeitura para áreas públicas, nas quais se construíam espécies de galpões, chamados Vilas de Habitação Provisória – VHP. Em 1978 novos alojamentos foram implantados, sendo então removidas 60 famílias da Favela Vergueiro (PMSP/SEHAB/HABI, 1992).

Como é natural, a instalação desses alojamentos levantou protestos dos habitantes do entorno, que previam novas remoções; da imprensa, criticando o poder público; e dos herdeiros que também se manifestaram, procurando resgatar seus direitos judicialmente, mas perderam posteriormente a questão. Ao se acompanhar esta ocupação irregular na gleba observa-se que o grande responsável pela criação e desenvolvimento da favela foi tanto o próprio Poder Público Federal, ao deixar sua propriedade abandonada, como a Prefeitura Municipal, ao instalar os alojamentos provisórios, que como na maioria das vezes, tornaram-se permanentes, após reconstrução em alvenaria auto-construída.

Em função das sucessivas crises econômicas e, em razão de sua localização privilegiada, próxima ao centro, aos poucos, outras famílias foram espontaneamente construindo ao redor desses alojamentos os seus barracos de madeira ou alvenaria, sem qualquer definição de parcelamento do solo. Na área denominada pela população de “São João Clímaco”, a ocupação física se deu de forma mais ordenada, devido ao parcelamento realizado por grileiros, sendo possível a definição de quadras e ruas. Entre o período 1977 /1978 esses grileiros realizaram intensa venda de lotes, mas o IAPAS impetrou uma série de ações de reintegração de posse contra os mesmos. (PMSP/SEHAB/HABI, 1992).

Em 1983 o IAPAS obtém a reintegração de posse dos lotes comercializados por grileiros, mas a pressão dos moradores acelerou um



processo de negociação entre o Ministério da Previdência Social, o Ministério do Interior, por meio do Banco Nacional de Habitação – BNH – e a Prefeitura Municipal de São Paulo para tentar solucionar os problemas da área. Durante essas negociações a Prefeitura solicitou à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB levantamentos sócio-econômicos e territoriais na área, a fim de subsidiar a sua urbanização. Foi elaborado o Plano Habitacional Integrado de Heliópolis, que não teve nenhum efeito real, apenas intensificando a especulação imobiliária e a pressão dos moradores junto ao Poder Público.

Foi após 1983 que se iniciaram as ocupações em grande escala em todo o complexo, sem qualquer controle do poder público. É firmado em 1984 um convênio entre BNH /IAPAS / COHAB/ SP acertando a transferência da propriedade do IAPAS para o BNH e sua guarda pela COHAB/SP. Retoma-se o projeto habitacional, gerando conflito entre os moradores em função da proposta feita pela COHAB/SP de destinar áreas vazias para a construção de apartamentos para população de renda média, acima de 10 salários mínimos.

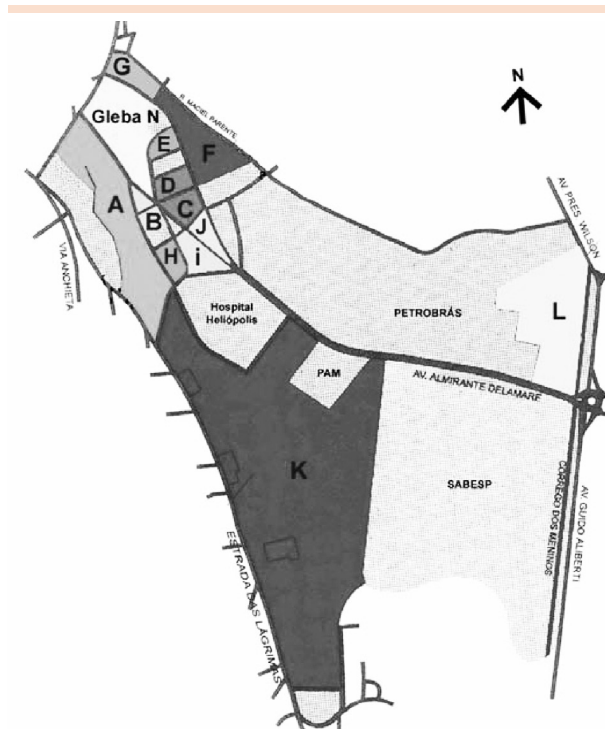
Em 1986 foi feito um levantamento da população ocupante, a fim de subsidiar a retomada do Plano Habitacional, elaborado anos antes, pela EMURB. Constatou-se nesta época que habitavam na área 20.104 moradores, em 4.747 casas, sendo 51% dessas moradias construídas de madeira e 49% em alvenaria precária. (PMSP/SEHAB/HABI, 1992; PMSP/SEHAB, 2002)

Do início da década de 1980, até o início de 2000, a Favela Heliópolis passou de 3.000 famílias para 18.000 famílias, tendo nesta data uma população estimada em 80.000 habitantes.

Em 1996 foi dado início o PROVER – Programa de Verticalização e Urbanização de Favelas, mais conhecido por projeto Cingapura, com intervenção em varias favelas do município. Em Heliópolis, compreendia um conjunto de

ações e projetos na gleba A e que apesar de ir contrário à decisão da população, após votação em assembléia, foi implementado. O projeto original implicava na remoção de parte significativa dos moradores, mas por meio das reivindicações do movimento organizado, optou-se por um programa misto, contemplando provisão e requalificação de parte da área.

Em relação à origem e evolução do Complexo Heliópolis, compreendendo uma área com quase um milhão de metros quadrados, pode-se entender sua atual organização territorial. A Figura 2 apresenta o Complexo como um todo, demonstrando a distribuição das Glebas, nomeadas da A a N e sua localização junto às áreas da Petrobras, Sabesp, o Hospital de Heliópolis e o Posto de Atendimento Médico – PAM. Após análise do desenho anterior, podemos ter uma visão real do que se está falando, tendo delimitadas as glebas de A a N nesta área de quase um milhão de metros quadrados (Figura 2).



**Figura 2**

Fonte: COHAB/SP.

Muitas foram as intervenções ocorridas em cada uma das glebas do Complexo Heliópolis. As principais delas, apresentadas a seguir, elaborado por meio de dados fornecidos pela Superintendência Social da COHAB/SP. Os primeiros projetos de edifício para a área eram construções de padrão Renda Média Superior - RMS - para atender famílias com renda acima de 10 salários mínimos, em função da localização privilegiada de proximidade ao Centro. Foram iniciados nas glebas B,C,G,H,I,J e N. Mas, em função de diversas condicionantes, somente foram concluídos os edifícios das glebas C e I. As obras das outras glebas foram todas paralisadas, sendo que as das glebas H e N foram modificadas e incluídas no PROVER – Programa de Verticalização de Favelas, também conhecido por Cingapura, mas em ambos os casos, não foram construídos todos os edifícios projetados. Na gleba G foi construído um alojamento para permitir o início das obras da Gleba N, com a remoção das famílias. As outras obras foram simplesmente abandonadas e invadidas, como as da gleba B e J.

Os mutirões foram iniciados nas glebas A e K, mas com as mudanças da administração municipal e de suas políticas, apenas na gleba A as obras foram concluídas. Na gleba K, em função da paralisação das obras, as casas foram ocupadas e terminadas por conta própria de seus moradores. No Campus Experimental da Gleba L, com um total de 1272 unidades habitacionais inicialmente projetadas, apenas 600 foram concluídas, tendo as unidades restantes sido paralisadas ou nem mesmo iniciadas.

Durante todo o período, desde sua ocupação até a atualidade, foram muitas as iniciativas de intervenção por parte do Poder Público, porém o resultado final ficou abaixo da expectativa, tendo como resultado apenas parte das propostas iniciais. Iniciativas como estas realizadas para a urbanização do Complexo Heliópolis foram im-

plementadas em diversas favelas do Município. Muito trabalho foi despendido e muitos recursos financeiros aplicados. Por isso existe a necessidade de projetos de urbanização que tenham maiores condições de se concretizarem, apesar das mudanças da política pública, e isso se viabiliza não retirando as famílias de sua moradia, propondo apenas melhorias que possam transformar a favela em um bairro com acesso a todos os benefícios a que o cidadão tem direito.

A partir de 2001 foi decidido contratar a reurbanização das Glebas A, K e N, como parte da política habitacional do Município. Foram contratadas então, empresas responsáveis para a intervenção em cada uma delas, cujos projetos foram elaborados com a participação da comunidade. O Poder Público durante este período entre 2001 e 2004 inovou, sugeriu transformações urbanísticas, propondo e implantando o Plano Diretor Estratégico do Município, como ressaltado anteriormente, para que pudesse ser desenvolvida uma nova política, específica para urbanização das grandes favelas da cidade. Neste sentido, como já explicitado, foram criadas as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, visando criar condições para a urbanização das favelas, atribuindo ao Poder Público a responsabilidade pelas diretrizes de urbanização e flexibilizando diretrizes de uso e ocupação, desde que respeitando os parâmetros de salubridade.

No período de 2001 a 2004 foram feitos com a participação dos moradores uma ampla discussão para o desenvolvimento de projetos para a gleba K, a mais populosa e a Gleba N (Figura 3) onde existiam edifícios já construídos com 10 andares cuja ocupação estava sendo muito problemática devido aos altos valores dos condomínios. Os projetos de urbanização e futura regularização foram desenvolvidos em conjunto tendo a efetiva participação e aceitação do projeto final. As obras de demolição para implantação do projeto discuti-



do e aprovado pela comunidade se iniciaram, mas, em função da mudança das diretrizes políticas do novo prefeito, tudo ficou paralisado. (Figura 4) Depois se iniciaram novas conversações e muita coisa está novamente em fase de projeto. Os anos estão se passando e o projeto de intervenção aprovado pela comunidade não teve continuidade...



**Figura 3**

Fonte: COHAB/SP.



**Figura 4**

Fonte: COHAB/SP.

Desta maneira, o resultado de toda essa atuação do Poder Público durante todos esses anos demonstrou-se ineficientes. Apesar de todo investimento feito, percebe-se que todas essas intervenções ainda não geraram resultados satisfatórios.

São necessários novos conceitos de planejamento urbano, pois se faz necessário integrar as intervenções físicas às responsabilidades sociais. Para se obter a tão falada sustentabilidade, é necessário pensar em um plano mais amplo de intervenções, onde se possa fazer a urbanização, a regularização fundiária, além da requalificação do espaço sob o ponto de vista social, por meio da criação de centros com equipamentos e serviços e principalmente programas de geração de renda. Simplesmente executar intervenções físicas não tem se demonstrado suficiente. Os processos devem ter um início e um fim.

O papel dos técnicos envolvidos nessas intervenções deve ser repensado. Precisamos de novos parâmetros de planejamento e projetos. Faz-se necessário conceituar as questões entre ambiente construído e comportamento do usuário, para então definirmos novos padrões de atuação do Poder Público nas intervenções em favelas. Após todo levantamento do que foi feito na e para a favela de Heliópolis, constata-se que o poder público esteve sempre presente. Com mais determinação ou simplesmente para cumprir acordos com os seus moradores, a administração municipal manteve a expectativa da população. Entraram e saíram diversas gestões públicas e a cada uma delas foram desenvolvidas diferentes propostas de intervenção. Quantos técnicos foram envolvidos nestes trabalhos e quanto se gastou dos cofres públicos para se chegar neste ponto em que estamos hoje. A atuação do poder público na Gleba N é um reflexo do que ocorre em todo o município: esta é a produção habitacional de interesse social que é realizada.

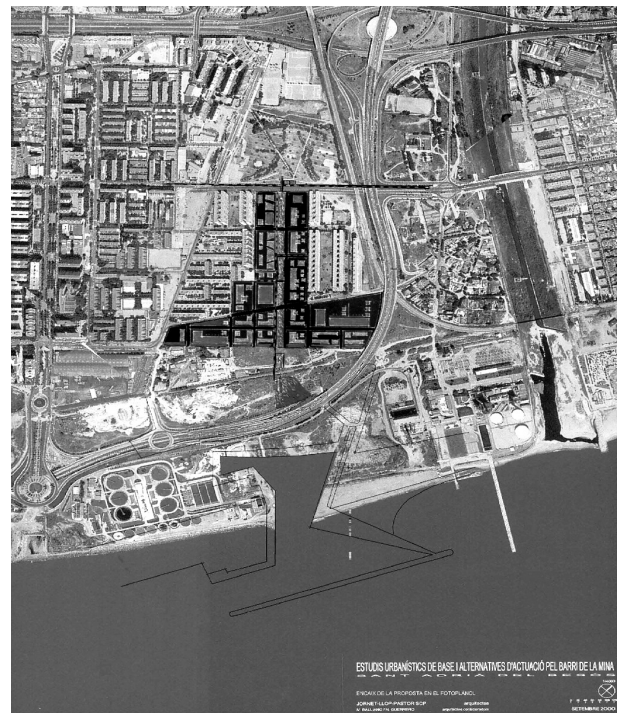
Uma nova proposta de intervenção habitacional, iniciada por meio de novas políticas públicas determinadas pelo Estatuto da Cidade e pela política habitacional do Governo Federal, desenhada pelo Projeto Moradia, necessita de maiores informações para serem implementadas com critério. Faz-se necessário uma nova proposta de inter-

venção. Não se deve produzir apenas um grande número de unidades habitacionais, é necessário mais do que isso, deve-se construir uma proposta de moradia em seu sentido mais amplo, que possa responder às necessidades da cidade e de seus cidadãos. E, para se desenvolver uma nova forma de cidadania, é necessário um fortalecimento da participação do cidadão e de suas lideranças.

### 3 Barcelona: o conjunto habitacional La Mina

Com a implementação de diversos planos de intervenção na cidade de Barcelona, tais como a abertura da Diagonal até o mar, a intervenção no 22@ e a construção do Forum para a Exposição Internacional das Culturas em 2004 a região sudeste da cidade, conhecida por Levante, se transformou em um local atrativo para novos investimentos imobiliários. A situação do conjunto habitacional La Mina preocupava em função de sua história como a região mais conflituosa de Barcelona. (Figura 5) Construído na década de 70 com 850 unidades habitacionais, apresentava a partir 1980 indicadores de uma população desfavorecida e marginal, com degradação de seus espaços físicos, convertendo-se na década de 90 em um caso extremo de marginalidade urbana e degradação social. E como um caso semelhante aos existentes no Brasil, especialmente nos conjuntos da COHAB/SP, tinha metade de suas unidades habitacionais não sendo pagas, e as constantes vendas irregulares gerando apartamentos irregularmente ocupados.

Quando das intervenções para os Jogos Olímpicos de 92 surgiram projetos urbanísticos, propostos pela iniciativa privada, no intuito de desenvolver um novo bairro residencial às margens do Rio Bésos, que previa a derrubada da Mina. Não foi aprovado pela prefeitura, mas gerou uma



**Figura 5**

Fonte: Plan de transformación del barrio de la mina.

grande insatisfação dos moradores, ajudando a aumentar ainda mais a desconfiança de todas as iniciativas vindas por parte da administração.

Em 2004 foi decidida uma intervenção na área, por meio da aprovação de um Plano Especial de Reforma e Reorganização da Mina, que abrangia uma área de 212.127 m<sup>2</sup> e que possibilitou a concretização de uma proposta urbanística desenvolvida pelos arquitetos Jornet, Llopp e Pastor<sup>2</sup>, por meio de “Estudos urbanísticos de Base e Alternativas de Atuação no Bairro da Mina”. Esta proposta previa integrar o bairro a seu entorno em transformação, apostando fortemente em sua recuperação. Por meio de um extenso trabalho com sociólogos, assistente sociais e a comunidade se obteve um partido que propunha uma integração viária com o restante da cidade, destacada pela implementação de um “Tranvia”, (trem de superfície que atravessa toda a Diagonal) potencializando equipamentos e locais que gerassem intercâmbio com o entorno. Por meio da configuração



de um espaço central, local onde houve a maior intervenção física, inclusive com a demolição de uma escola que era como uma barreira que separava a Mina do restante da cidade. A partir daí, iniciaram-se os trabalhos sociais para tentar superar a rigidez de uma estrutura urbana e social consolidada, mas com amplas possibilidades para uma recuperação em função da renovação, urbanística. As obras na nova escola já estão prontas.

De acordo com a publicação elaborada sobre o processo de intervenção que se descreve a seguir:

“O Plano Especial de Reordenação e Melhora do bairro da La Mina, coerente com as afirmações anteriores, se apóia sobre três instrumentos básicos do urbanismo atual: o projeto urbano, a norma flexível e a gestão factível. A estratégia do projeto parte de uma intervenção radical, com a criação de uma grande praça central em lugar dos equipamentos, ou seja, desfazer para poder gerar novas condições de habitat. A remodelação determina o estabelecimento de um novo cenário urbano flexível e aberto, sobre o qual construir a estratégia da necessária renovação e revitalização do conjunto do bairro. O conteúdo da proposta urbanística de transformação, reside na construção de uma cremalheira urbana no meio do bairro que seja um novo lugar central, uma nova coluna vertebral que dê apoio e alimente as novas edificações e as existentes, um espaço de relação de novas atividades cívicas, sociais, econômicas e culturais do bairro: um itinerário que vai do parque dos Bésos até a frente do mar.” (PLAN DE TRANSFORMACIÓN

DEL BARRIO DE LA MINA, 2004)  
Tradução da autora.

O resultado deste trabalho, realizado pelo Consorcio del Barrio de La Mina, constituído em junho de 2000, e coordenado pela Barcelona Regional, foi um projeto urbanístico em forma de documento administrativo permitindo sua tramitação legal para aprovação junto à municipalidade, foi desenvolvido sob três aspectos, sob responsabilidade de equipes diversas: (i) O estudo Social e Antropológico do Bairro da Mina, (ii) O Estudo Técnico dos Edifícios Habitacionais do Bairro da Mina e (iii) Estudos Urbanísticos e Alternativas de Atuação no Bairro da Mina. O Plano de Transformação partiu de dois eixos principais de atuação, o urbanístico e o social, cabendo ao primeiro a transformação física do bairro e ao segundo à transformação humana das condições de vida dos moradores do bairro (PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO DE LA MINA, 2004).

Entre suas finalidades podemos destacar além do projeto urbanístico a realização de atuações nos âmbitos educativo, cultural, de incentivo laboral e habitacional. Estabeleceram-se relações com outras administrações, como a prefeitura de San Adrià de Bèsos, além de organismos e entidades para facilitar o cumprimento das atribuições atribuídas ao Consórcio. Cabe ressaltar que, apesar de coordenado pela prefeitura de Barcelona, o Plano de Transformação teve o prévio acordo da prefeitura de San Adrià de Bèsos, que também atuou na elaboração e aprovação das intervenções urbanísticas.

Cabe ressaltar que todo o trabalho contou com a participação dos moradores em todas as suas etapas, bem como toda a sociedade civil interessada, permitindo que as intervenções fossem realizadas em um clima de aceitação e expectativas por parte de todos. As obras ainda não termi-



naram, mas o resultado já pode ser observado e aprovado por toda a população. Em visita realizada ao local, se verificou a qualidade do espaço urbano gerado após as intervenções e a integração da comunidade à malha urbana da cidade. (Figuras 6 e 7)



**Figura 6**

Fonte: Plan de transformación del barrio de la mina.



**Figura 7**

Fonte: Plan de transformación del barrio de la mina.

Este projeto recebeu uma premiação do governo da Catalunya de melhor projeto urbanístico de ano e as obras estão em fase final. É um projeto

que apesar de muito questionado, atendeu seus objetivos, dentro dos parâmetros pré-estabelecidos.

## 4 Conclusão

Como se pode ver na as análises acima descritas, há uma diferença de abordagem em cada caso. São duas realidades, completamente adversas. Este estudo visa demonstrar duas intervenções atuais, em situações que não podem ser comparadas. Servem apenas de exemplo de intervenções urbanísticas dentro do planejamento urbano contemporâneo. São duas realidades culturais adversas, cada uma de acordo com a sua legislação vigente e de acordo com os recursos de cada cidade e cada país. Não há como fazer comparações, apenas exemplificar como estudos de caso, como aprofundamento para arquitetos estudiosos no assunto.

Como se pode ver em análise acima, em ambos os casos a intervenção do poder público definiu estratégias de atuação modificando os usos e ocupação do solo, conforme metas pré definidas. A ausência, ou melhor dizendo, a não completa participação da sociedade na construção das propostas de forma democrática e participativa e principalmente, de uma decisão política clara, demonstra duas intervenções e dois resultados. Em ambos os casos, existiram instâncias de participação onde ocorreram debates sobre o que se desejava. No caso de Barcelona, a iniciativa privada, se interessou pela intervenção com a obtenção de contrapartidas para a realização das obras de infra estrutura e residencial, se responsabilizando pela implantação do projeto. No caso de Heliópolis, apesar da participação dos moradores, o projeto foi realizado sob a supervisão dos técnicos da administração, e como sempre, aos setores mais influentes, as definições de projetos.



Depois destes estudos de caso apresentados e toda a avaliação feita, pode-se dizer que São Paulo, após a aprovação de Estatuto da Cidade iniciou seus primeiros passos para a democratização da cidade. Mas não basta um documento para se implantar uma transformação da cidade. A aprovação de Plano Diretor atual foi um avanço, pois incorporou os mecanismos de redistribuição contidos no Estatuto da Cidade<sup>3</sup> e apesar dos problemas existentes, foi o primeiro passo. Mas no Brasil não se tem a cultura da implementação e continuidade dos planos. No caso de Barcelona, por exemplo, o Plano Geral Metropolitano foi aprovado em 1976 e continua vigente. O que existem são os Planos Especiais de Reforma Interior que são projetos pontuais e específicos, que podem transformar algumas diretrizes em função de algo especial. Não se pode fazer planejamento urbano sem continuidade administrativa, modificando-se as prioridades a cada gestão, além dos técnicos responsáveis. Um plano urbanístico tem um período de implantação e de desenvolvimento de ao menos 10 anos e no caso de São Paulo como a gestão administrativa muda a cada quatro anos, nada pode ser feito. O caso mais gritante é o da Diagonal Sul, que se encontra praticamente engavetado desde 2004. Já se passaram 4 anos, os estudos feitos e as propostas elaboradas já não têm validade, pois a vida da cidade é contínua e o que fica parado, perde os seus valores e propósitos. E a população, que por meio das audiências e debates públicos, já está descrente das possíveis transformações aprovadas. Como já visto no caso de Heliópolis,

Quanto aos planos já implementados, há sempre o problema de gestão, visto que ao se mudarem as prioridades se modificam os atores e os jogos interesses: nada pode ser administrado desta maneira. Um plano é para ser seguido e implantado. Podem ocorrer algumas modificações, mas em linhas gerais deve ser concluído e implantado. O

que foi pensado e aprovado é para o benefício da coletividade. No caso do projeto de recuperação do conjunto habitacional La Mina a gestão é feita, mesmo após a mudança administrativa da cidade, pela mesma equipe, coordenada por técnicos que participaram da definição inicial do projeto.

Não se pode implementar um plano de transformação urbanística sem a participação do mercado imobiliário, mas não se pode deixar as suas diretrizes na mão da iniciativa privada, que visa apenas o interesse de uma minoria. Não se pode permitir que a Habitação de Interesse Social fique sempre em segundo plano ou permitindo a gentrificação quando do interesse de mercado.

São Paulo necessita de urgentes transformações estruturais. Não cabe aqui propor um plano de intervenção devido a sua complexidade multidisciplinar, mas arriscamos concluir, baseado na análise dos casos apresentados, que esta intervenção deve ser ousada, partindo do pressuposto que é necessário mudanças radicais. Os projetos existentes são superficiais e paliativos. A transformação proposta pelas pelo Plano Diretor, deveriam ser executadas, como por exemplo, o caso da Operação Urbana Diagonal Sul, que foi aprovada pelo Plano Diretor de 2004, mas não foi até hoje regulamentada por meio de uma Lei, não podendo ser implementada. que ainda não foi implementada e se encontra em fase de estudos, deve ser revista. Há necessidade de um grande eixo viário que gere um fluxo rápido que ligue as marginais à saída para o litoral; há que se aproveitar o patrimônio cultural dos edifícios fabris em estado de abandono, há que ocupar toda zona de pátios de manobra dos trens fora de circulação com habitação e espaços públicos; há que densificar, construir habitação de diferentes padrões e para todas as classes sociais, para atender uma demanda de toda a região, mas sem expulsar a população de baixa renda que ali reside. Os tópicos estão elencados, o trabalho técnico é

de fácil solução, há técnicos preparados e capazes, basta apenas definir as diretrizes político-administrativas. Torna-se necessário uma forte vontade política, coragem para um enfrentamento junto às elites dominantes e principalmente continuidade nos trabalhos, para se conseguir uma cidade sustentável.

## Notas

- 1 Fonte: <http://www6.prefeitura.sp.gov.br/noticias/sec/planejamento/2006/08/0007>, disponível em 20/11/2009.
- 2 Escritório de Arquitetura de Barcelona, formado pelos arquitetos Sebastià Jornet i Forner, Carlos Llop i Torné e Joan Enric Pastor i Fernández.
- 3 Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de julho de 2001 que abarca um conjunto de princípios e uma série de instrumentos por meio dos quais se permite uma nova concepção de cidade, de planejamento e gestão urbana, consolidando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

## Referências

AJUNTAMENTO DE BARCELONA. *Barcelona - La Segona Renovació*. Barcelona : Imprensa Municipal, 1996.

ESTATUTO DA CIDADE - Lei 10.257 de 10 de jul. de 2001.

FONTES, Maria Cecilia Levy P. *Produção Habitacional de Interesse Social no Município de São Paulo – Estudo de Caso Gleba N de Heliópolis*. Tese de Mestrado Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2005.

GENERALITAT DE CATALUNYA, *Text refós i Reglament de la Lley d'Urbanisme*. Barcelona: 2006.

GENERALITAT DE CATALUNYA, *Plan De Transformación Del Barrio De La Mina*. Barcelona: 2004.

PMSP/SEHAB. *Plano Municipal de Habitação*. São Paulo: SEHAB, 2002.

PMSP/SEHAB. *Proposta de Reurbanização das Favelas Paraisópolis e Heliópolis*. Apresentação para a Força Tarefa do Banco Mundial. São Paulo: SEHAB, 2003.

PMSP/SEHAB/HABI. *Programa Bairro Legal – Urbanização de Favelas*. São Paulo:SEHAB, 2002.

Recebido em 3 set. 2009 / aprovado em 17 dez. 2009

### Para referenciar este texto

FONTES, M. C. L. P.; BRUNA, G. C. A intervenção do poder público nos projetos de habitação de interesse social. *Exacta*, São Paulo, v. 7, n. 2, p. 251-261, 2009.

