

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

NOVOS ALAGADOS, VELHOS CONFLITOS QUE DESAFIAM A CONTEMPORANEIDADE DA
ANTIGA SALVADOR

Ednilson Luiz Santana Menezes (Universidade Católica do Salvador-UCSal)

Marcos Jorge Almeida Santana (Universidade Católica do Salvador-UCSal)

Novos Alagados, Velhos Conflitos que Desafiam a Contemporaneidade da Antiga Salvador

RESUMO: Discute-se neste artigo os conflitos existentes quando das intervenções sócio-urbanas em áreas de assentamentos precários, os quais, em Salvador, explicita, em seu tecido urbano, uma histórica exclusão social da população de baixa renda, exclusão esta, reforçada pela herança cultural, particularmente das elites locais. Como contribuição para se eliminar gradativamente a questão das péssimas condições de habitabilidade dos mais carentes, sugere-se uma metodologia - participativa e sistêmica - de intervenções sócio-urbanas naquelas áreas que, no Brasil, vem sendo aplicada com sucesso, a exemplo do Programa Ribeira Azul, nesta Cidade, na região periférica em Novos Alagados. Fundamenta-se a contribuição para esta grave e crescente problemática, na pesquisa que foi realizada pelo Projeto REFAVELA que, em fase conclusiva, tem avaliado, em quatro capitais – Belo Horizonte, Rio de Janeiro, Salvador e São Paulo, aquela metodologia de intervenções. Espera-se que o conteúdo apresentado neste trabalho sirva para reflexão não somente sobre a realidade do Brasil, bem como, sobre a de outros países deste Continente, os quais possuem fortes similaridades na problemática da habitabilidade de interesse social. Neste intento, aponta-se no sentido de algumas práticas construtivas e questões relevantes, geralmente imprescindíveis ao sucesso daquelas intervenções, que, entretanto, no cotidiano, têm sido, por vezes, secundarizadas durante as referidas intervenções sócio-urbanas.

Introdução

Salvador, terceira capital brasileira em número populacional, possui atualmente aproximadamente dois milhões e seiscentos mil habitantes dos quais cerca de 60 % adquirem suas habitações por autoconstrução e 70% vivem em condições precárias utilizando 32% da área desta capital. Faltam, segundo dados recentes, 100 mil casas das quais 80% referem-se aos estratos sociais mais baixos. Do orçamento municipal de Salvador, para 2005, 1,12% - R\$ 9.370.000,00 - foram destinados à habitação (FUNKE, 2005).

Estes dados comprovam o agravamento do problema habitacional, nesta Cidade, o que se torna em um desafio para todos os envolvidos em criar soluções para esta questão crucial, que faz parte do rol dos grandes problemas que os principais centros brasileiros, e outros demais sul americanos, têm enfrentado, progressivamente, a partir da segunda metade do século passado, no bojo do processo de industrialização, quando o perfil demográfico da maior parte dos países deste continente deixa de ser rural para ser urbano.

Com a aceleração do processo industrial no Brasil e o aumento das taxas demográficas, ocorre em Salvador, em 1940, a primeira invasão - Corta Braço -, na região do atual bairro Pero Vaz. Desde então, este processo, que evidencia no tecido urbano a exclusão social de boa parte da população, não parou de crescer. Daquele período até os anos 70 do século passado, a postura do

Estado, seja municipal ou estadual, quando não foi de expulsão dos ocupantes de terra, com o uso da força, foi de adotar a política de relocação dos mesmos para terrenos ou habitações - conjuntos populares - na periferia da Cidade (RIBEIRO e AZEVEDO, 1996; RIBEIRO e LAGO, 1992).¹

Durante os anos 80, sob nova “ordem mundial”, e com o início da redemocratização aqui no Brasil, aquela postura de relocação dos ocupantes “indesejáveis” foi alterada, para se priorizar as intervenções e melhoramentos do espaço construído por aqueles, de forma a se manter os ocupantes nos próprios locais adquiridos à revelia da Lei. Há de se considerar, também, que nas últimas décadas Salvador já não mais possuía, suficientemente em sua massa fundiária, espaços propícios à implantação dos extensos conjuntos habitacionais preponderantes nos anos 70. Com esta redução de disponibilidade de espaços no tecido urbano de Salvador, acentua-se, também, entre a população de mais baixa renda, nas últimas décadas, o processo de **verticalização** dos seus imóveis, nos assentamentos precários, processo este reforçado, também, por conta do aumento do número de famílias daquela população.

Este trabalho se fundamenta, principalmente, nas intervenções sócio-urbanas da Companhia de Desenvolvimento Urbano - CONDER² - que estão sendo implementadas pelo Programa Ribeira Azul, em Novos Alagados, região suburbana de Salvador, e nas atividades desenvolvidas no Projeto de Pesquisa REFAVELA que teve como objetivo principal a elaboração do Manual para Qualificação de Assentamentos Urbanos Degradados.³

As informações sobre aspectos projetuais, construtivos ou gerenciais, aqui apresentadas, sejam como críticas, sejam como sugestões, foram coletadas, também, em visitas a campo, em Novos Alagados, quando os autores deste artigo mantiveram contato, com profissionais e moradores locais, em diversos momentos da Pesquisa, e/ou em documentação obtida referente às intervenções citadas.⁴

A Metodologia para a elaboração do Manual para Qualificação de Assentamentos Urbanos Degradados estrutura-se basicamente, em três eixos: os dados gerais sócio-demográficos sobre a população de Novos Alagados, os dados específicos que serviram de base para a formulação do **Indicador de Salubridade Ambiental para Favelas – ISA/F**, (ALMEIDA, 1999) e os, dos custos da intervenção sócio-urbana realizada através do Ribeira Azul. O presente artigo, por questões de delimitação, pautar-se-á mais nas questões referentes ao primeiro eixo.

Com vistas à elaboração do mencionado Manual, as quatro equipes de pesquisa do REFAVELA – compostas, basicamente, em cada capital, por um coordenador local, um

pesquisador e um estagiário -, interagiam entre si, nas trocas e discussões de informações. Estas informações e dados foram confrontados, por amostragem, com a realidade diagnosticada em campo, para que fossem elaborados os 14 indicadores de salubridade ambiental – de cobertura em abastecimento d'água, de cobertura de esgoto e tanques sépticos, de coleta de lixo, de drenagem, de vias de circulação, de segurança geológico-geotécnica, de densidade demográfica bruta, de energia elétrica, de regularização fundiária, de varrição, de iluminação pública, de espaço público, de renda e de educação - daquela região, os quais serviram de base para a formulação do ISA/F.

Nesta metodologia utilizada, sob os aspectos construtivos - materiais e serviços - utilizados em Novos Alagados, obteve-se, ainda, informações, através de entrevistas e aplicação de questionário junto a três empresas - construtoras - que atuaram e/ou atuam prestando serviços no Ribeira Azul. Entrevistas e questionários, estes em número aproximado de uma centena, foram realizados, por amostragem, nas comunidades que foram beneficiadas com aquelas intervenções sócio-urbanas. Compreender mais de perto a percepção destes sujeitos em relação ao processo de mudanças na qualidade de vida nestas comunidades, e suas intercorrências, foi de fundamental importância para esta pesquisa. Farto acervo de informações a este respeito obtém-se em CARVALHO (2002).⁵

No primeiro título deste trabalho, **Caracterização do Programa Ribeira Azul**, discute-se as práticas implementadas de intervenções sócio-urbanas, que a CONDER vem realizando, entre sucessos e desafios. Convém salientar que este Programa vem se pautando na concepção de intervenções sócio-urbanas sistêmicas, estimuladas, no Brasil, e em várias partes do mundo atualmente, como se sabe. Neste contexto, este artigo tende a incorporar posicionamentos dos profissionais participantes do REFAVELA, particularmente dos seus coordenadores regionais, e do coordenador geral, que atuaram, ou atuam, como pesquisadores e/ou consultores, especialistas em intervenções deste gênero e cuja contribuição intelectual pode ser conferida, em parte, através da consulta aos três títulos iniciais arrolados nas **Referências** - bibliográficas.

Inerente a esta problemática há as **Questões fundiárias referentes a Novos Alagados e comuns a outros espaços brasileiros**, no segundo título, em que se reflete sobre os dilemas que as comunidades desta área periférica, a exemplo de outras tantas neste Brasil e na América Latina, padecem com a crônica dificuldade de acesso e legalização fundiária do lote para habitação. Também, neste título, trata-se dos avanços, ainda que tímidos, que se tem dado para a

solução daquelas questões fundiárias. Vale lembrar que BASSUL (2005) traz importantes contribuições ao revelar, sem subterfúgios, os tortuosos meandros pelos quais o Estatuto da Cidade teve que passar, nos bastidores do Congresso Nacional, até ser aprovado em 2001. Ainda, ressalte-se a contribuição teórica de SANTORO (2004) sobre a difícil e emblemática questão fundiária, quanto ao que se refere à especulação no Brasil e em outros países da América Latina.

No terceiro título, **Considerações sobre aspectos sociais das comunidades assistidas nas intervenções urbanas**, procura-se enfatizar as difíceis condições sócio-demográficas da população-alvo das intervenções, bem como, a importância da participação dos sujeitos – pessoas e entidades – assistidos nestas intervenções, de forma a envolvê-los como parceiros prioritários na efetiva e satisfatória solução dos seus problemas e metas, com o intuito de, também, reforçar entre os mesmos o sentido da auto-estima, de cada um, e da coletividade em geral, potencializando a busca pela melhoria da qualidade de vida no que se refere aos aspectos sócio-ambientais, e aos arquitetônicos e urbanísticos da moradia destas populações.

Neste sentido, traz-se para o quarto título **Pedras que rolam no caminho e que acabam por obstaculizar a trajetória...** propostas de práticas técnico-burocráticas, por parte das instituições responsáveis pela implementação das intervenções, cujas práticas devem ser reavaliadas em futuras intervenções.

Por fim, discorre-se sobre **Pequenas ações que contribuem para a sustentabilidade das intervenções urbanas em favelas**. Intenta-se apontar para soluções construtivas que contemplem prioritariamente a segurança, o baixo custo, a aplicabilidade de tecnologias simples, tudo isto sem se abrir mão da estética e conforto, tão essenciais à melhoria da qualidade vida. Chama-se atenção, particularmente para a **verticalização** dos imóveis, uma solução cada vez mais premente, no entender de alguns especialistas, para os centros urbanos mais densificados populacionalmente, e carentes de espaços, ainda que este partido construtivo seja discutível, entre prós e contras.

Acredita-se que, sem que sejam esquecidas as especificidades que cada localidade possui, este trabalho possa crescer, junto a outros, ao se pensar, de forma mais conseqüentemente positiva, não somente teórica, em relação aos crônicos e graves dilemas das populações excluídas, que padecem anonimamente, neste imenso Continente Sul americano que, desde a chegada dos europeus, a partir dos idos de 1492, só tem visto os seus espaços, progressivamente, serem subtraídos àquelas populações excluídas.

1. Caracterização do Programa Ribeira Azul

O Programa Ribeira Azul, de responsabilidade da CONDER, tem por objetivo promover intervenções sócio-urbanas na área periférica das mais degradadas da Cidade, no subúrbio ferroviário - vide figuras 1 e 4 no Anexo -, a qual, na década de setenta do século passado, já foi considerada como sendo a maior da América latina constituída por habitações em palafitas à beira-mar. Este Programa estadual faz parte de um outro maior, o Viver Melhor. Abrange uma área de aproximadamente 4 Km², que abriga em dez bairros, uma população, das mais carentes de Salvador, cerca de 135.000 habitantes - 40 mil famílias - o que corresponde a 6% deste Município. Convém salientar que, de início, com a erradicação da maioria das palafitas, o Ribeira Azul retirou 2.500 famílias que antes deste Programa moravam em péssimas condições de habitabilidade nas enseadas do Cabrito e dos Tainheiros - Vide fig. 1, 2 e 3 no Anexo.

A CONDER tem nesta incumbência parceria com a Prefeitura Municipal do Salvador, com o Governo Federal - através do Ministério das Cidades, do Projeto Habitar Brasil/BID e da Caixa Econômica Federal -, com o Ministério dos Assuntos Exteriores da Itália, com a *Cities Alliance*, com o Banco Mundial e com a AVSI - Ong italiana.⁶

Além de intervenções implementadas diretamente na malha urbana da região assistida, ações no plano social têm sido levadas adiante visando à reinserção sócio-ambiental daquela população de assentamentos precários. Como parte dos objetivos principais do Programa há, também, a preocupação com a regularização fundiária, ao lado da criação e/ou melhoria de unidades habitacionais, haja vista a grande expectativa existente pelos moradores neste sentido. Convém esclarecer, no entanto, que o processo de legalização fundiária tem sido muito lento, ainda inconcluso e que se deve a, entre outros motivos, questões jurídicas envolvendo os proprietários do solo da região, destacando-se a União - terras marinhas, o Estado da Bahia e a iniciativa privada.

Busca-se com o Ribeira Azul, também, o resgate da auto-estima e da dignidade de todas aquelas pessoas, até então não assistidas nas suas necessidades mais prementes. Para isto, várias frentes de atuação dos gestores, vêm sendo desenvolvidas em parceria com aquelas comunidades. Tende-se a desenvolver o espírito de participação e solidariedade entre os membros destas e os responsáveis institucionais, desde o início, quando da seleção dos imóveis e logradouros contemplados para as intervenções sócio-urbanas, até a conclusão das obras, para que tudo possa ser discutido nas assembléias abertas a todos.⁷

Desta forma, em face da magnitude e extensão do Programa Ribeira Azul, e considerando seus resultados positivos, sem perder de vista seus desacertos, o referido Programa tem se tornado uma experiência piloto para futuras intervenções urbanas em áreas de assentamentos precários, com ênfase no combate à pobreza, no estado da Bahia, e fora desta, o que tem suscitado estudos por especialistas de diversos campos do conhecimento e em diversas localidades.

2. Questões fundiárias referentes a Novos Alagados e comuns a outros espaços brasileiros⁸

A situação fundiária dos terrenos apresenta características especiais, em virtude do Programa está inserido, também, em terrenos de propriedade da União Federal, situado na zona dos Alagados da Bahia, na Baía de Todos os Santos, imediações da península de Itapajipe, em terrenos acrescidos de marinha, terrenos de marinha e do tipo terreno nacional interior.

A área do Ribeira Azul, assim como inúmeros assentamentos precários existentes no Brasil, caracteriza-se no que concerne à situação fundiária, salvo exceções, pela informalidade. A maioria dos ocupantes detém a posse da área utilizada para fins de moradia, mas não possui seu certificado legal, causando insegurança aos que assim vivem. Por essa razão, o Plano de Desenvolvimento Social e Ambiental considerou a importância dessa questão, geralmente não enfrentada pelos projetos de recuperação habitacional.⁹

A poligonal que hoje é denominada por Ribeira Azul foi objeto de outras intervenções governamentais no setor de desenvolvimento urbano, e, infelizmente, até os dias atuais, a situação fundiária do espaço compreendido não foi completamente resolvida.¹⁰

O morador deve assinar o contrato denominado Termo de Ocupação com Opção de Compra, junto ao Setor de comercialização da CONDER, no ato do recebimento das chaves do imóvel. Vale destacar, a importância do amplo trabalho da equipe do Setor social, pois, além desta equipe contribuir para promover uma melhor adequação das comunidades, às transformações no cotidiano das mesmas, por conta das intercorrências das referidas intervenções urbano-sociais, favorece-se também a muitos moradores, junto aos órgãos competentes, quanto à elucidação de questões burocráticas na esfera de cidadania, a exemplo de confecção de documentação necessária para elaboração dos contratos quais sejam: CPF, RG, título de eleitor, etc.

Depreende-se ao longo do texto, a complexidade da questão fundiária no Ribeira Azul, sendo vital a execução de um Plano de Regularização Fundiária. Tal Plano deve apresentar alternativas de formalização da propriedade, pois os procedimentos atualmente empregados são extremamente onerosos.

Em outra frente de atuação para solucionar a questão do ordenamento do solo urbano - ocupação e uso -, um importante aliado tem sido o Estatuto da Cidade, Lei nº10.257 de 10/07/2001, que obriga os Municípios a elaborarem o Plano Diretor, para cidades com mais de 20.000 habitantes, que façam parte das Regiões Metropolitanas, ou estejam inseridas em regiões de renomado interesse público - patrimônio histórico, arquitetônico e cultural, ou ainda, que estejam geograficamente situadas em determinadas paisagens naturais (UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR, 2002).¹¹

Este Estatuto estabelece como instrumentos de regularização fundiária, por exemplo, o Usucapião Especial de Imóvel Urbano que se aplica às terras de propriedade particular, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, aplicado às terras públicas, e a Concessão do Direito Real de Uso - CDRU, adotada pela Prefeitura Municipal do Salvador, através da qual o morador não necessita de uma escritura para regularizar o imóvel em que habita.¹²

Através da Portaria nr. 352, de 22 de dezembro de 2004, o então Ministro de Estado do Planejamento e Gestão resolve no

*Art. 1º autorizar a cessão, sob o regime de aforamento gratuito, à Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia - CONDER, dos imóveis urbanos constituídos por terrenos de marinha, acrescido de marinha e nacional interior, com áreas de 157.004,67 m², 459.688,80 m² e 21.434,11 m², respectivamente, totalizando 638.127,58 m², localizados na Baía de Todos os Santos, Enseada do Cabrito, Subúrbio Ferroviário, Município de Salvador, Estado da Bahia, com características e confrontação que se segue [...]*¹³

Em face do processo de regularização fundiária, via de regra, encontrar-se inconcluso, bem como, por conta dos pagamentos - taxas mensais de no máximo dez por cento de 1 Salário Mínimo -, durante cinco anos, não estarem sendo efetivados, esta questão da titulação dos imóveis não está satisfatoriamente esclarecida e solucionada entre a CONDER e adquirentes. O Setor de comercialização e o Setor jurídico desta estatal, com apoio do Setor social e Setor técnico, são os responsáveis pelo processamento da regularização fundiária e titulação das habitações ocupadas pelos moradores beneficiados no Programa Ribeira Azul. Processamento este que, pela complexidade que envolve a problemática, torna-se moroso e efetivamente, em termos quantitativos, de resultados ínfimos. Esta questão fundiária, em Salvador, como de resto em boa parte do Brasil, e ao que se sabe, no restante da América do Sul, por razões culturais e

interesses diversos, ainda se constitui em um terreno bastante movediço para se ter informações e soluções atualizadas e definidas.

Para se combater a especulação imobiliária, geralmente incrementada por parte das elites fundiárias urbanas - construtoras e imobiliárias -, o Estatuto da Cidade estabelece o expediente jurídico-fiscal da Outorga Onerosa do Direito de Construir - Solo Criado - e o da Alteração de Uso, dos já citados anteriormente, e outros.¹⁴ Estes dois mecanismos de controle da retenção/produção do solo urbano, junto àqueles demais, e bem administrados, podem ser capazes de inibir a especulação fundiária urbana, bem como ampliar o estoque de solo urbano destinado à produção de loteamentos populares e de construção de equipamentos públicos que atendam a um maior número de habitantes a custos menores para a sociedade.

As pessoas de baixa renda, normalmente menos assistidas em relação a estas questões fundiárias, contam com outros importantes aliados dos interesses da coletividade, os quais devem atuar na qualidade de fiscalizadores da coisa pública, como a Procuradoria Pública – federal e estadual -, OAB, CREA, IAB, entre outras entidades de classe e órgãos públicos e privados que tenham a ver com a construção civil e com o meio ambiente.

3. Considerações sobre aspectos sociais das comunidades assistidas nas intervenções urbanas

Estes programas de intervenções sócio-urbanas devem, entre outros, considerar a minimização das taxas de inadimplência que ocorrem no mercado da construção civil, e em especial entre as faixas de mais baixa renda, bem como, combater uma cultura, na sociedade em geral, de que investimentos financiados pelo erário público devem, comumente, ser considerados a fundo perdido. Para tanto, os programas de governo, federal principalmente, devem advogar por uma política macroeconômica sustentada que estimule a criação de empregos e rendas, sem elevar o processo inflacionário e que vise ao crescimento da produção em vários setores do mercado.¹⁵

Projetos daí oriundos devem conceber a participação de moradores, desde a elaboração do traçado urbano, até a fase do pós-execução quando muitos desajustes técnico-operacionais, e jurídicos, tendem a se manifestar. Esta metodologia construtiva nas intervenções urbanas visa dinamizar um estado de sinergia entre todos, particularmente entre a população beneficiada com as intervenções. Por via de consequência, experiências neste sentido têm demonstrado que se eleva o grau de auto-estima da população, tornando-a não somente cúmplice nos acertos, e

insucessos que por ventura existam - e é certo que estes existem -, assim como, a torna mais solidária na manutenção dos equipamentos públicos e do entorno onde estes estão localizados, impelindo à melhoria da qualidade vida.¹⁶

Estas ações devem, também, estimular entre os moradores mudança de comportamento pessoal, algo que pode ser apoiado pelas associações de moradores. Neste sentido, pode-se promover “monitoramento”, através do setor social do programa de intervenções, da trajetória da evolução de conflitos domésticos, dos índices de violência e da marginalidade na região.¹⁷

A população de baixa renda deve ser incorporada em programas sociais, particularmente os que são financiados pelo erário público, e cujos resultados devem contemplar a melhoria da qualidade de vida de todos e ser difundidos e reavaliados, em profundidade, pela sociedade.¹⁸

4. Pedras que rolam no caminho e que acabam por obstaculizar a trajetória...

Com base no Ribeira Azul, em Novos Alagados, alerta-se para o impacto, no cronograma, das (contínuas) alterações nos projetos - arquitetônico, geotécnico, terraplanagem, fundação, pavimentação, redes: água, esgotos, drenagem, etc. -, bem como, para a burocracia envolvendo as instituições responsáveis pelas alterações/autorizações no Programa: correções de planilha, acréscimos/cortes de serviços, adaptações de projetos à situação local, etc. Sabe-se que as dificuldades na obtenção/viabilização/adequação de verbas para a implementação das obras são fontes do surgimento de ambos os problemas, no entanto, não se deve desconsiderar que, tanto as incessantes alterações em projetos, *in loco*, quanto a burocracia excessiva entre as instituições participantes, tendem a gerar indesejáveis retrabalhos e transtornos de toda ordem - financeiro, executivo, reclamações e desconfortos dos moradores da vizinhança. Isto incorre em aditivos, que, em geral, como se sabe, são permitidos em até 25% do valor contratual.¹⁹

Atentar para estas situações parece ser óbvio, mas, torna-se vital não negligenciá-las, a fim de que se evitem prejuízos para todas as partes. Da mesma forma, não se deve negligenciar, aspectos de cotas de assentamento e de terraplanagem, para implantação dos imóveis, sob pena de em épocas de chuvas, ocorrer o “afogamento” em trechos das instalações de drenagem, em que, circunstancialmente, o lençol freático vier a elevar-se.

Um outro aspecto para o qual não se pode descuidar em relação às cotas subterrâneas, analisando-se sob a ótica custo/benefício, é quanto à conveniência das dimensões - profundidade e largura - das escavações, para que estas não incorram em utilização de escoramentos especiais,

das laterais da vala. Associado a esta questão de ordem operacional, deve-se atentar para o tipo de solo e topografia da região em que a execução de terraplenagem e outros serviços congêneres devem ser realizados, para que se evite acréscimos, não previstos originariamente, com, por exemplo, empolamento do volume de bota-fora.

Geralmente uma outra constatação que se nota em intervenções sócio-urbanas desta natureza refere-se às dimensões e planta baixa das unidades habitacionais, e à extensão das redes de serviços públicos - água, esgoto, energia elétrica, etc. -, para as quais, em geral, as populações-alvo reclamam aumento. Boa parte destas solicitam, sem levarem em consideração as limitações financeiras, que os serviços e construções disponibilizados devam ser ampliados quantitativa e qualitativamente.²⁰

É marcante no decorrer das intervenções urbanas um grande número de reclamações, originadas entre os moradores das comunidades, por conta dos transtornos cotidianos - poeira, lama, sujeira - particularmente em dias de chuva. Um outro tipo de reclamação, por parte daqueles, volta-se para os vícios de assentamento apresentados em esquadrias em geral.

Cuide-se para que a concomitância de atuação entre várias empresas - construtoras - no canteiro de obras não promova grandes preocupações e aborrecimentos. Neste caso as equipes de profissionais devem cuidar para, por exemplo, respeitar os cronogramas e responsabilidades estabelecidos para cada uma. O não atendimento a estes requisitos pode gerar sérios e custosos entraves ao andamento das intervenções sócio-urbanas.

Em muitos casos, o exíguo espaço entre as casas que se avizinham, lateralmente ou ao fundo, e as diminutas dimensões dos cômodos, fazem com que moradores se apropriem da área lateral, cercando com muros ou com cercas de arame. Da mesma forma, muitos constroem vãos cobertos, na área da frente da casa, e por vezes com vedações laterais, que servem para exploração de bar, mercearia, salão de beleza ou outra pequena atividade comercial. Em Novos Alagados, tal exploração é permitida, e até incentivada pelo Setor social da CONDER, como forma de contribuir para a subsistência dos moradores. Aquelas práticas de alguns moradores indicam que as plantas arquitetônicas contemplem, ao menos, o mínimo de espaço e conforto necessários a uma habitação digna (Vide fig. 5 no Anexo).

Por fim, descuidar-se das condições do terreno onde se pretende implantar as habitações é tão ou mais importante do que se atentar para as dimensões mínimas destas habitações, pois, por exemplo, um lençol freático elevado que, vez por outra, faça aflorar um veio d'água, suscita

preocupação quanto ao comprometimento deste lençol freático por rede de esgotos danificada, algo que pode trazer desconfortos, quando não sérios danos à saúde dos moradores.

5. Pequenas ações que contribuem para a sustentabilidade das intervenções urbanas em favelas

Pode-se afirmar que, considerando a complexidade do contexto dos diversos serviços a serem executados e o número de entidades institucionais vinculadas às intervenções urbanas, como a do Ribeira Azul, e a do Viver Melhor, atente-se para que se evite soluções de continuidade, estas por conta da morosidade nas soluções, ou, da suspensão dos serviços decorrente da burocracia entre as instituições, pois, além de se indispor com a população, pode-se, assim, encarecer os custos previstos dos investimentos, ou, até mesmo, gerar retrabalho por conta de serviços inacabados e comprometidos.²¹

Em programas de renovação/produção do espaço construído, voltados para a população de baixa renda, soluções técnicas viáveis devem normalmente priorizar materiais e serviços simples, de baixo custo, de operacionalidade acessível a um executor de pouca escolaridade, de manutenção simplificada, respeitando, obviamente, os critérios de segurança, conforto e de estética, evitando soluções construtivas “elitizadas” e de pouco alcance.

Uma interessante sugestão que pode ser aventada quando da fase inicial da prospecção dos projetos de uma intervenção sócio-urbana desta natureza é compatibilizar a construção de módulos que abriguem moradores que, por diversos motivos - necessidade de liberação de espaços quando da implementação das obras, risco de acidentes, insalubridade do local, etc. -, tenham que ser removidos, temporária ou definitivamente, de suas habitações.²² Por outro lado, com a progressiva escassez de lotes de terra, nos grandes centros urbanos brasileiros, e por conta das exíguas dimensões daqueles lotes, além de ambiente bastante inóspito - mangues, pântanos, “lixões”, pedreiras, etc. -, onde as habitações geralmente estão implantadas, uma das soluções que passa a ser apontada para este caso é a da **verticalização**. No entanto, só recentemente este procedimento começa a ser levado adiante em Salvador, uma vez que a CONDER alega que, em geral, a comunidade, por questões culturais, é contrária a esta modalidade de habitação, e oferece uma grande resistência para aceitar tal solução.²³

Geralmente, os oponentes do partido da **verticalização** dos prédios argumentam que, por conta das incompatibilidades entre as famílias que se vêem obrigadas a compartilhar um mesmo

condomínio, e por conta das dificuldades em honrar os custos dos serviços básicos - água, esgoto, energia elétrica em áreas comuns, etc. -, os números da violência tendem a aumentar em face dos problemas advindos - iluminação deficiente ou inexistente em áreas de corredor, falta de água, devido a corte de energia elétrica, ou devido a danos em equipamento de bombeamento, etc. Também, aponta-se o encarecimento dos custos das obras tendo em vista a fundação profunda e serviços com geotecnia.²⁴

Evidentemente que em cada caso deve se considerar a viabilidade da adoção, ou não, de tal partido da **verticalização**, no entanto, há de se pensar favoravelmente na priorização deste partido, quando da produção de espaços construídos, levando-se em conta o ganho de área a ser obtida para se atender a um maior número de famílias, para a liberação de espaços destinados a garagens de veículos e, para a implantação de área verde, de lazer ou de comércio e serviços, além da possibilidade de se minimizar, quando não erradicar, os corriqueiros problemas de vícios de construção que se manifestam: fissura, rachaduras em alvenarias, devido à fundação direta bastante superficial quando em aterros inconsistentes. Com o partido construtivo da **verticalização**, facilita-se a criação de prédios de até dez, ou mais andares, no próprio lugar da região de assentamento precário.²⁵ Tudo isto, naturalmente, com base nas discussões participativas entre técnicos e comunidades interessadas.

No campo da geotecnia, por questões de custo, nas contenções de taludes, pode-se pensar no uso de alvenaria de pedra, quando a altura da mesma for até dois metros, e de “solo reforçado”, grampeado - com uma ancoragem em geotêxtil e/ou geogrelha e acabamento da face externa em geobloco - no complemento, quando aquela altura exceder aos dois metros.

Um outro expediente construtivo que pode gerar agilidade, segurança, e qualidade no acabamento, quando da implantação das obras, é se utilizar, na execução das lajes de pavimento, formas com placas em acabamento metálico, que podem ser alugadas e gerar baixo custo.

Quanto à estrutura das unidades habitacionais, segundo a expectativa de uma melhor estabilidade e segurança destas, os escritórios de projetos devem avaliar a conveniência de se utilizar, nas vedações de alvenarias laterais - paredes -, o bloco de concreto estrutural, no lugar do bloco cerâmico. Também, segundo a conveniência de custos, conforto e estética, atente-se para a favorabilidade da esquadria metálica no lugar da confeccionada em madeira.

Um outro procedimento construtivo, de simples operacionalidade e baixo custo, que valoriza bastante a qualidade de vida no interior das habitações, consiste no revestimento das

paredes, “com gesso corrido”, o que melhora muito a questão da privacidade - som - e conforto térmico.

Considerações finais

Experiências como a do Ribeira Azul, vão se consolidando como intervenções-padrão no Brasil, para soluções da problemática sócio-urbana em áreas de assentamentos precários, habitadas por população de baixa renda. Observa-se que a não consolidação, ainda, no Brasil, de experiências participativas e sistêmicas deve-se a vários fatores, dentre eles: à cultura arraigada da omissão popular, em interferir diretamente nas decisões referentes a programas e projetos de intervenções públicas; ao montante de verbas, normalmente alto para investimentos desta natureza; e à natural complexidade, espacial-tecnológica, subjacente às mencionadas intervenções, sem deixar de mencionar inerentes interesses controversos, de várias ordens, que se manifestam em embate no plano jurídico-legal.

Sugere-se que, em próximas intervenções, o processo de obtenção/viabilização/adequação de verbas, para os serviços necessários, bem como, as alterações nos diversos projetos - arquitetônico, de redes, geotécnico, etc. -, e as práticas burocráticas entre as instituições envolvidas, sejam analisadas com mais rigor antes de se dar início aos trabalhos, ou então, que se procure minimizar a interferência dos fatores adversos que são pertinentes a estas questões, evitando-se atrasos, aborrecimentos e custos indesejáveis.

Permita-se nestas conclusões atentar para que propostas e decisões, sejam de que ordem for e de que instâncias tenham que vir, não se percam na morosidade da burocracia entre as entidades institucionais responsáveis pela execução dos serviços, muito menos que se alimentem, entre estas instituições, contendas estranhas aos interesses das coletividades a serem beneficiadas. Ainda, que os projetos sejam melhor elaborados para que, evitem-se idas e vindas, entre os escritórios e os canteiros, e isto acabe por se constituir em verdadeiros pesadelos para os mais pobres, os quais necessitam com urgência de soluções viáveis, racionais e econômicas.

Finalmente, há de se conclamar a que o Estado, em todas as instâncias, solidariamente, empenhe-se mais em se antecipar às ocupações irregulares, que acontecem por conta da sobrevivência das pessoas de mais baixa renda, e implemente políticas mais abrangentes, em maior número e consistentes, com oferta de moradia condigna para aquelas pessoas, a exemplo do que se conseguiu com o Ribeira Azul, em Salvador, com o Brasília (Teimosa) Formosa, em Recife, com Sacadura/Capuava, em Santo André/SP, e com alguns outros. Com isto, espera-se

que, provavelmente, velhos conflitos que desafiam a contemporaneidade da Antiga Salvador, e outras partes deste Continente, gerando enormes custos e aflições, particularmente entre os que padecem pela falta de moradia, deixem de ocorrer, ao menos em proporção como progressivamente vêm se constatando.

Referências

ABIKO, Alex Kenya et alii. **Engineering of Infrastructure in Informal Urban Areas**. São Paulo: USP/Banco Mundial – BIRD. set. 2003 (Relatório). (mimeo).

ABIKO, Alex Kenya e ORNSTEIN, Sheila Walbe (edit.). **Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (APO) da habitação de interesse social**. São Paulo: FAUUSP, 2002. (Coletânea Habitare/FINEP). v. 1.

ABIKO, Alex Kenya. **Recuperação de assentamentos degradados: um enfoque sistêmico**. São Paulo: USP. s/d, mimeo.

ALMEIDA, M. A. P. Indicadores de Salubridade Ambiental em Favelas Urbanizadas. O caso de favelas em áreas de proteção ambiental. **Tese** (doutorado). Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil. 1999.

BASSUL, José Roberto. **Estatuto da cidade: quem ganhou? Quem perdeu?** Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005.

CARVALHO, Eduardo Teixeira de. **Os Alagados da Bahia; intervenções públicas e apropriação informal do espaço urbano**. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Salvador. 2002.

FUNKE, Katherine. Habitação é Desafio. **A Tarde**, Salvador, 12 de jun. 2005. Caderno Local, p. 3.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz e AZEVEDO, Sérgio de (org.) **A crise da moradia nas grandes cidades**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz e LAGO, Luciana Corrêa do (orgs.). **Acumulação urbana e a cidade**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRj, 1992.

SANTORO, Paula (org.). **Gestão social da valorização da terra**. São Paulo: Instituto Polis, 2004 (Caderno Polis, 9).

UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR. **Estatuto da Cidade: a cidade para todos**. Salvador: UCSal, 2002.

Anexo

Fotos da região de Novos Alagados antes/depois das intervenções urbanas do Programa Ribeira Azul
(Fonte: CONDER - período ago. 2004 a nov. 2005)



Fig. 1: Panorâmica antes das intervenções



Fig. 2: Palafita antes das intervenções



Fig. 3: Palafitas antes das intervenções



Fig. 4: Panorâmica após as intervenções



Fig. 5: Fachadas alteradas de habitações novas



Fig. 6: Panorâmica dos *villages*, após as intervenções

¹ Foi utilizado o termo **invasão** por ser este predominante nos documentos oficiais da época. Atualmente, muitos estudiosos, evitando estimular o processo de discriminação sobre a população de baixa renda, tendem a substituir esta expressão - invasão - por ocupação informal, ou algo similar, como ocupação ou assentamento em áreas precárias, como doravante será considerado neste artigo.

² Originalmente, a CONDER, estatal baiana, surge como Conselho do Recôncavo, em 1967, e, posteriormente, em 1974, é transformada, através do Decreto estadual nr. 24.178 de 7 de agosto de 1974, em empresa da administração descentralizada, vinculada à Secretaria do Planejamento, Ciência e Tecnologia. Em sua trajetória a CONDER incorporou, em 1998, a Habitação e Urbanização da Bahia - URBIS – criada em 1965, que, por sua vez, havia incorporado, em 1987, a Habitação Melhoramentos – Hamesa – surgida em 1973 como Alagados Melhoramentos S/A, AMESA. Atualmente, a CONDER está vinculada à Secretaria de Planejamento, Ciência e Tecnologia - SEPLANTEC e à Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDUR.

³ Projeto aprovado pela Financiadora de Estudos e Projetos - FINEP (instituição concedente), no âmbito do Programa de Tecnologia de Habitação (HABITARE). O referido Projeto de Pesquisa, que está sendo concluído em dezembro do corrente ano, 2006, desenvolveu-se em rede desde o dia 1º de março de 2005. Fazem parte da Rede de Pesquisa a Universidade de São Paulo - **USP** (executora e coordenadora geral), Universidade Federal do Rio de Janeiro - **UFRJ**, Universidade Federal de Minas Gerais - **UFMG** e a Universidade Católica do Salvador - **UCSal** (co-executoras). São parceiros institucionais do REFAVELA: a Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo - FUSP (instituição conveniente), Prefeitura Municipal de Sabará - MG, The Cities Alliance, Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo - SEHAB e a CONDER (intervenientes e co-financiadoras).

⁴ Também houve oportunidade de se visitar intervenções similares em São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, quando dos encontros das quatro equipes componentes do REFAVELA, além de, em Recife, onde se esteve em visita às comunidade de Pilar, centro histórico em Recife Antigo, e em Brasília Formosa, ex-Teimosa, no bairro do Pina.

⁵ Uma dificuldade a ser considerada na coleta de dados foi a dispersão, ou ausência, de informações e documentação a respeito de alguns daqueles catorze indicadores componentes do ISA-F, dificuldade esta que, dentro do possível, foi contornada através da permanente dedicação dos profissionais do Setor técnico do Ribeira Azul e outros setores da CONDER.

⁶ Esta ONG administra, junto com a CONDER, os recursos do Projeto de Apoio Técnico Social, PATS, do Ribeira Azul, e junto com a Comunidade - do Ribeira Azul - através de 5 representantes desta no Comitê Consultivo e através do Grupo dos 50 Representantes da Comunidade. Os recursos destinados ao Programa Ribeira Azul somam aproximadamente sessenta milhões de dólares americanos – equivalente, então, a 120,6 bilhões de Liras Italianas -, dos quais aproximadamente cinco milhões de dólares são financiados pelo Ministério dos Assuntos Exteriores da Itália, a fundo perdido. A modalidade de financiamento do MAE se dá através de um recurso multilateral inserido no quadro do Plano de Ação do “Cities Alliance for Cities Without Slums”. (<http://www.ba.gov.br/>, visitada em 15 fev. 2006). As taxas de câmbio aqui adotadas são as seguintes: US\$1 = 2.010 liras italianas = R\$1,80; R\$1 = 1.116 liras italianas.

⁷ Semelhante tratamento de concepção sistêmica pôde ser implementado através do Projeto AISAM - Avaliação das Ações de Saneamento Ambiental em Áreas Pauperizadas de Salvador - que transcorreu entre outubro de 1994 e abril de 1997, na Baixa do Camurujipe (MORAES et alii in ABIKO e ORNSTEIN, 2002, p. 94-129). A Prefeitura de Santo André/SP tem promovido, também, com relativo sucesso, dentro da mesma concepção sistêmica, intervenções sócio-urbanas em duas comunidades carentes locais, Sacadura Cabral e Capuava.

⁸ Este tópico do artigo fundamenta-se essencialmente no trabalho do consultor contratado pelo PATS, José Barbosa, cujo trabalho consta da Primeira Parte do Plano de Desenvolvimento Social e Ambiental do Programa Ribeira Azul, Capítulo V - Diagnóstico da Área do Ribeira Azul -, item 5.8: Situação fundiária, pp. 237-242. Este material foi digitalizado e disponibilizado em CD-ROM, pela CONDER, ao Projeto REFAVELA, em 2005, sem outras referências.

⁹ Alguns esclarecimentos são necessários para uma melhor compreensão da realidade fundiária no Ribeira Azul. Primeiramente, do ponto de vista fundiário, pode-se dividir a área do Programa Ribeira Azul em duas grandes áreas. A primeira, denominada Alagados, equivale em quase sua totalidade à poligonal que abrange o território compreendido entre a Av. Porto dos Mastros, localizada na Ribeira e a Península do Joanes. A segunda, Novos Alagados, está localizada na Enseada do Cabrito, tendo surgido por volta de 1974, quando o Governo do Estado, através da Alagados Melhoramentos S/A - AMESA proibiu a expansão dos Alagados. Por outro lado, há três espécies de área federal na poligonal de intervenção: Terreno de Marinha: consiste na faixa entre a linha de preamar -

definida com base na maré média do ano de 1831 - e 33 metros adentrando no continente; Terreno acrescido de Marinha: são os terrenos localizados entre a linha de preamar média de 1831 e a atual orla; Terreno nacional interior: são os terrenos pertencentes à União, mas que não são propriedade da Marinha, como por exemplo, o interior das ilhas - a faixa costeira é propriedade da Marinha. Os termos “aforados”, “ocupantes” e “direito de preferência” decorrem das formas de legalização da propriedade. Aforamento: procedimento que dá direito a pleno gozo do terreno mediante obrigação de conservação do mesmo e pagamento de um foro anual. O aforamento tem um custo fixo anual que, em Alagados, vale cerca de dois centavos; Ocupação: procedimento em que a União reconhece apenas as benfeitorias realizadas, mas não o terreno. Os interessados em serem considerados “ocupantes” ao utilizar a área do governo, inscrevem-se na União, adquirindo o “direito de preferência”, ou seja, a prioridade para que quando esta for legalizada, transmita-se aos inscritos o reconhecimento de foreiro.

¹⁰ Tamaña pendência inicia-se em 1956, quando a população ocupou o loteamento Jardim Cruzeiro na antiga Fazenda Coronel, propriedade de Oscar Palmeira. O então governador da época desapropriou o loteamento, legalizou a ocupação e a área foi paga aos herdeiros do proprietário, mas a emissão de escritura, aos novos moradores, do loteamento ficou pendente até estes dias. A referida poligonal apresenta uma complexa situação fundiária em razão de apresentar distintos estágios de formalização de seus terrenos e distintos proprietários - União, aforados, ocupantes, “invadidos” e particulares -, sendo que parte considerável da área pertence ao governo federal, o que implica num extenso período de tempo para que ocorra a transferência entre a instância federal e a estadual. Em 23 de janeiro de 1975 o Governo Federal expediu o Decreto 75.282 que autoriza a Secretaria de Patrimônio da União - SPU a ceder gratuitamente, ao Governo da Bahia, através da CONDER, o domínio útil dos terrenos, sob o regime de aforamento, para a recuperação da área dos Alagados e transferência do domínio útil ao morador ocupante. Depois de sucessivas renovações deste Decreto, sem que o mesmo tenha sido efetivamente executado, só agora em fins do corrente ano a questão da titularidade fundiária começa a avançar. Ainda assim, em 1998, já com os conjuntos Araçás I e Araçás II habitados, a CONDER providenciou as escrituras das casas, assumindo todas as despesas das suas confecções, tais como: planta, memorial, despachante, Imposto Inter Vivos - ITIV (incide sobre a transferência da propriedade fundiária) e despesas cartoriais (tabelionato e registro). Das 266 unidades habitacionais, aproximadamente, 70 escrituras foram entregues, sendo que as demais ainda encontram-se no cartório em processo de regularização.

¹¹ Com relação às batalhas travadas no Congresso Nacional, entre os grupos de pressão interessados na definição dos parâmetros do Estatuto da Cidade, ao tempo da Constituinte, logo após a saída dos militares do Poder, vide Bassul (2005), que traz nos três capítulos iniciais, um interessante retrospecto histórico, da questão fundiária urbana no Brasil mostrando como parte das elites tendem a querer, inclusive via institucional, frear o processo de reforma urbana, principalmente quando esta se volta para resolver questões de habitação da população mais carente ou para algum outro proveito desta.

¹² A então AMESA contratou uma equipe formada por topógrafo, engenheiro, advogado, secretária e auxiliares, realizou convênios com a SPU - Secretaria de Patrimônio da União - Tabelionato, Cartório de Registro de Imóveis e emitiu num curto período de tempo 2.000 escrituras.

¹³ Publicada no Diário Oficial da União, nr. 246, seção 1, p. 152, de 23 de dezembro de 2004.

¹⁴ Outros expedientes legais contemplados no Estatuto da Cidade: O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, o IPTU Progressivo no Tempo, a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, o Direito de Preempção, Usucapião Coletivo e o Direito de Superfície e o Estudo de Impacto de Vizinhança são questões estruturantes tratadas no Estatuto.

¹⁵ Convém adiantar que, no Brasil, nos primeiros anos das intervenções urbanas em áreas degradadas, a proposta foi de se adotar os investimentos a fundo perdido, no entanto, nos últimos anos, esta decisão tem sido alterada, uma vez que seguindo determinações do Banco Mundial, tem se tentado cobrar dos adquirentes, de habitações recém construídas, oriundos de áreas de assentamentos precários, ou similar, uma taxa que não exceda a 10% do Salário Mínimo. Esta medida tem despertado uma resistência por uma grande parte daqueles adquirentes, uma vez que os mesmos não a entendem como procedente, tendo em vista que a maioria desta população alega não dispor de condições, como emprego e renda, suficientes para arcar com os custos de moradia, a exemplo da prestação do imóvel, bem como as referentes aos serviços de água e energia elétrica. As altas taxas de inadimplência, entre a população adquirente das unidades habitacionais, têm sido freqüentes, ainda que, considerando se tratar da aquisição de um imóvel construído, os valores sejam relativamente baixos - 10% do Salário Mínimo, como se disse acima - durante os cinco anos necessários para que o morador se torne proprietário do imóvel e possa usufruir deste, da melhor forma que lhe convier: vender, trocar, alugar, etc. Por exemplo, sabe-se que, historicamente, o retorno de

valores, aos cofres públicos, provenientes do “ressarcimento” dos adquirentes de habitações populares, dos estratos mais baixos da sociedade, jamais se efetivou satisfatoriamente. Muitos alegam que, por conta deste progressivo “déficit”, o Sistema Financeiro Habitacional - SFH -, criado pelos militares em agosto de 1964, juntamente com o Banco Nacional de Habitação - BNH -, entrou em colapso, encerrando suas atividades. Bassul (2005, p. 76), mostra, ao contrário, que “Quando o BNH foi extinto, em 1985, o SFH havia financiado aproximadamente seis milhões de moradias. No entanto, apenas 33,5% dessas unidades foram destinadas à população de baixa renda, o que significa que, em termos de volume de recursos, a concentração foi ainda maior [...]”.

¹⁶ No aspecto da sustentabilidade econômica dos moradores, entidades de formação profissional, cooperativas e micro-empresas, criadas sob supervisão de equipes técnicas e do setor social, têm um papel fundamental, particularmente quando se torna prioritário o envolvimento da mão de obra local nestas ações, com vistas a inseri-la em projetos que gerem salário e renda e promovam a redução da pobreza nas áreas que são objeto das intervenções sócio-urbanas.

¹⁷ Convém lembrar que os jovens devem ser alvo de projetos do referido setor para que sejam ocupados em atividades físicas e de lazer - esporte, leitura, dança, teatro, etc. - que estimulem a convivibilidade entre os mesmos e demais moradores, elevando-se o sentido prático de cidadania, o que, por via de consequência, tende a colaborar na concepção da auto-estima de cada um, e da coletividade em geral, potencializando a melhoria do teor de dignidade da moradia destas populações atingidas.

¹⁸ Entre as ferramentas atuais que os estudiosos deste campo do conhecimento têm à sua disposição, e das quais não podem abrir mão, está a Internet que tem sido uma forte aliada, no que pese suas restrições de qualidade em certo sentido, na difusão de informações técnicas e soluções mundo afora apresentadas. Vide, por exemplo: <<http://www.conder.ba.gov.br>>.

¹⁹¹⁹ Em face de tais questões, há o risco dos critérios de atuação, que são estabelecidos pela fiscalização, não ficarem claros e exequíveis como se espera, o que, por sua vez, contribui para os mencionados atrasos, algo que ocorreu em determinado período no Ribeira Azul. Pelo exposto, quanto à incompatibilidade de soluções mais adequadas e ágeis para aqueles problemas, também, torna-se um fator negativo a diversidade de parceiros, que comumente ocorre em programas desta envergadura, isto quando ocorrem entre estas visões diferentes, ou até mesmo antagônicas, sobre uma determinada questão.

²⁰ Os moradores, em geral, ampliam as casas, principalmente quando os mesmos são contemplados com apenas um “embrião” - sala, quarto e cozinha, totalizando em média 16,40 m² de área construída - motivo pelo qual se vêem na contingência de construir mais cômodos - quartos. A **verticalização** do imóvel, pelo acréscimo de mais um pavimento, também, é freqüente em muitos casos, especialmente com o aumento do número de membros da família, ao longo do tempo. Uma variante daquele embrião, a depender das características do projeto, é se ter uma unidade habitacional com área construída de aproximadamente 32,00 m² - sala, cozinha, wc, área de serviço e 2 quartos - em um lote de terra com dimensões estimadas em 6,0 m de largura por 15,00 m de comprimento, seja em um único pavimento ou, em tipo *village* - Vide fig. 5 e 6 no Anexo. Neste contexto, um aspecto que se observa nestas comunidades de baixa renda, bem como, em outras de maior poder aquisitivo, é que considerável parte das mesmas, por questões culturais, negam-se a fazer qualquer (sua) correspondência monetária em contrapartida pelas melhorias e serviços conseguidos com as intervenções. Estas informações são baseadas em Relatório interno da CONDER elaborado pela empresa de consultoria SANEAR sobre as intervenções do Ribeira Azul em Novos Alagados (CD-ROM): material digitalizado sobre o Projeto de Alagados VI, do Ribeira Azul, disponibilizado pela CONDER, “sem referências”. Quanto ao valor da prestação mensal, durante cinco anos, só para lembrar, gira em torno de 10% de 1 Salário Mínimo, conforme vem sendo dito.

²¹ Ainda tomando por base a experiência da equipe técnica da Prefeitura de Santo André/SP - comunidade de Sacadura Cabral - foi constatado que houve solução de continuidade, nos serviços de intervenção, por conta de injunções políticas entre grupos nas 3 últimas gestões daquele Município, o que acabou comprometendo parte das intervenções iniciais provocando retrabalho em face da expansão desenfreada, não controlada pelas autoridades em determinado momento, de novos moradores naquela comunidade.

²² Após a conclusão das obras, estes módulos podem ser destinados a equipamentos públicos como creches, escolas, instalações de cooperativas, postos de associações de moradores, etc. Uma variante desta proposição construtiva seria a montagem de módulos, em material de baixo custo e de fácil remoção, tipo barracões em madeira, ou similar, de forma que se resolvesse temporariamente a questão de abrigo até a entrega das habitações definitivas. Em Salvador, em Novos Alagados, a CONDER, com o Programa Ribeira Azul, considerou mais racional e econômico providenciar aluguéis de unidades habitacionais, nas redondezas, para os moradores envolvidos naqueles casos mais

complexos. Em qualquer situação, sugere-se que, mesmo durante as obras, o morador não fique longe de sua habitação original, para que não sejam rompidos os laços sociais de vizinhança que com frequência existem.

²³ Sabe-se que, além dos fatores de ordem econômica, a exemplo do pagamento de condomínio, que encarecem o custo da moradia para estas populações mais carentes, há a expectativa por parte destas, de vir a “se bater uma laje” sobre o teto da casa, para abrigar os parentes e agregados, que, com o tempo, aumentam o número das famílias. Ainda assim, em Salvador, a CONDER começa a se interessar mais de perto por esta solução e já adotou este partido construtivo da **verticalização** dos prédios, ao implementar intervenções urbanas em área de assentamentos precários, nas comunidades Paraíso Azul I e II, e Recanto Feliz, no bairro de Costa Azul, pelo Programa estadual Viver Melhor. Está em andamento a primeira etapa do Programa Recanto Feliz/Paraíso Azul I e II, com apoio do Programa Pró-Moradia, através da Caixa Econômica Federal, que beneficiará com prédios de quatro pavimentos, incluindo o térreo, cerca de duzentas e noventa famílias e, com *villages* de dois pavimentos, noventa e seis, famílias, estas que há aproximadamente duas décadas vêm ocupando irregularmente, em péssimas condições de habitabilidade, área de dunas, contígua a prédios de padrão de classe média no bairro de Costa Azul, comprometendo seriamente a vegetação e demais elementos do meio ambiente daquela região. Esta primeira etapa do Programa foi iniciada em maio de 2005, e consiste, ainda, na implantação de serviços de drenagem, esgoto e de estrutura em geral, incluindo a construção de oitenta unidades sanitárias, favorecendo diretamente cerca de duas mil pessoas. O custo do referido Programa em Costa Azul está orçado em R\$ 10.700.000,00 - dez milhões e setecentos mil reais - com o prazo de entrega das obras previsto para o final do corrente ano. Estas informações foram coletadas, em 14 fev. 2006, junto à CONDER, no canteiro de obras e em <http://www.conder.ba.gov.br/movies/video148.htm>, visitada em 15 fev. do mesmo ano. Vale salientar que, pioneiramente em intervenções deste tipo, os moradores beneficiados nestas comunidades terão serviço de fornecimento de água, de forma individualizada, o que significa que cada habitação disporá de instalação própria com o seu hidrômetro, procedimento que deverá sanar, em boa parte, problemas com desperdício ou por conta de inadimplência entre moradores do condomínio. Em Recife, o primeiro caso de **verticalização** de moradia de ex-assentados em áreas precárias se deu, há pouco mais de dois anos, favorecendo, com a construção de duzentas e vinte e quatro habitações, os ocupantes das palafitas na faixa costeira da atual comunidade Brasília Formosa, até então, Brasília Teimosa, que foram relocados pela Prefeitura para outro bairro da Cidade, em consenso com a população, por conta das intervenções sócio-urbanas realizadas, em parceria com o governo do estado de Pernambuco, e com a União, no bairro do Pina. Os imóveis foram construídos contando com um pavimento térreo e mais dois, ou, mais três. Estas obras foram inauguradas pelo Presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva, em 10 mar. 2006. Por outro lado, para implementar a segunda intervenção urbana em área de assentamento precário, em que se adota o partido da **verticalização** dos prédios, em até quatro pavimentos no total, a Prefeitura da capital pernambucana, atualmente, aguarda liberação de recursos, já aprovados pelo BNDES, para iniciar as obras, na comunidade do Pilar, dando continuidade ao processo de revitalização do centro histórico da Cidade, segundo entrevista concedida, ao autor deste artigo, em 1 mar. 2006, pela arquiteta Nancy Nery, da URB - Empresa de Urbanização do Recife, responsável pelas intervenções.

²⁴ No caso das incompatibilidades de vizinhança dos moradores, o setor social dos que promovem as intervenções sócio-urbanas pode contribuir grandemente oferecendo palestras e outras atividades voltadas para estimular entre os adquirentes a capacidade de compartilhar espaços coletivos de forma civilizada, onde cada um defenda seus direitos, tomando por base o limite do seu vizinho.

²⁵ Admite-se que o custo “básico” - exceto os custos com serviços de redes e outros em vias públicas contíguas à unidade habitacional - de um apartamento, equivale ao de uma casa popular, ou seja, por volta de R\$ 8.000,00/unidade. No caso do Ribeira Azul, para os projetos de Alagados IV e V, o custo unitário médio de uma casa, de dois pavimentos, com aproximadamente trinta e dois metros quadrados, ficou, para “venda” à CONDER, pela construtora, entre vinte e vinte e cinco mil reais, já inclusos os gastos com infra-estrutura, pavimentação, paisagismo e redes de serviços em geral.