

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

OS CENTROS DAS CIDADES EM ABANDONO: O 'DÉFICIT DA URBANIDADE'

Leda Velloso Buonfiglio (Universidade de Brasília)

Os Centros das Cidades em Abandono: o 'Déficit da Urbanidade'

Resumo

Propomos neste artigo, discutir o complexo processo de deterioração e abandono das áreas centrais da(s) capitais brasileiras culminando num padrão de obsolescência do estoque imobiliário. Este patrimônio público e/ou privado estéril clama por um uso social e nos faz repensar nas lógicas consolidadas do habitat e nas dinâmicas perversas de urbanização (des)urbanizada brasileira. A questão que se coloca e norteia o presente artigo é como retomar este centro em seu sentido original, funcional e simbólico, isto é, abrigo para a vida humana? A necessidade de reabilitação desses espaços urbanos e a reforma dos edifícios são entendidas a partir de uma nova lógica; a do habitar colocando a questão habitacional em novos termos. Entendemos que programas habitacionais no centro se não interrompem a intensa (des)urbanização periférica, ao menos podem atenuar o 'déficit de urbanidade', histórico e social, que transcende (não sem ignorar) a carência habitacional.

Introdução

Para introduzir o tema, não inédito, devemos primeiro apontar/esclarecer qual centro enfocamos nesse estudo. Não é aquele 'centro histórico', núcleo primevo da cidade espremido em ruelas, onde perdura algum resquício de imponência de períodos coloniais mais abastados. Nos referimos a uma “silhueta” acinzentada que bordeja os centros históricos das metrópoles modernas como um “anel” apagado que por sua vez contrasta na paisagem urbana.

Pontualmente podemos encontrar majestosas luzes aqui e acolá quando há um museu, uma igreja que uma vez tombados, conclamam um *apego histórico*, com uma iluminação constante que os mantêm vivos na memória urbana. Assim é que nestes centros, algumas construções que expressaram grandiosidade no passado se mantêm em sua forma preservada, testemunhas da riqueza da elite de outrora. Outras construções despontam como rejeitos clamando por um uso social. Mas entrevemos neste espaço, uma cultura materializada e reafirmamos seu valor histórico ainda que sem tombamento.

Devemos recordar que o concreto armado revolucionou a paisagem das cidades brasileiras, assim como a conseqüente forma de morar. Tendo em vista que o processo de verticalização não se apresentou com o mesmo ritmo, nem com a destinação prioritária para a habitação em outros países, Souza (1989) considerou tal fenômeno uma especificidade da urbanização brasileira, lhe atribuindo, portanto, uma identidade. Assim não podemos negligenciar as razões históricas que determinaram o processo de verticalização, tanto de natureza política e econômica, quanto de ordem cultural, estética e tecnológica. Ou como expressa Penna (2000, p.27), “a produção da espacialidade da sociedade urbana não pode ser entendida apenas no sentido econômico, mas também como produção de cultura e de política”. Paul Singer (1982, p. 61) não as deixa cair no esquecimento, analisando o caso específico da cidade de São Paulo:

Basta pensar na São Paulo de 1920, 1930 e 1940 e verificar o que restou dos valores da arquitetura urbana de então. Talvez eles fossem apenas o apanágio de uma elite reduzida, mas não deixavam de representar valores urbanos, sociais e culturais, cuja destruição antes empobrece a sociedade do que a democratiza.

No encontro do espaço com a história, Santos (2002) demonstra o acúmulo de tempos nas formas espaciais posto que nenhuma forma pode resistir ao fluxo/à ação do tempo. Moldado por formas preexistentes e lógicas passadas, os centros denunciam uma morfologia deteriorada numa 'inércia-dinâmica'.

Este acervo imobiliário metropolitano mal cuidado expressa uma *paisagem morta*, como que congelada pela herança de tempos passados. Destinados ao serviço público e para residência da elite urbana da época, esses edifícios testemunham a industrialização do pós-guerra, materializada pelo concreto armado no processo de verticalização das capitais brasileiras a partir da década de 50. São as *rugosidades* de que falava Santos (2002, p. 173).

As rugosidades são o espaço construído, o tempo histórico que se transformou em paisagem, incorporado ao espaço. As rugosidades nos oferecem (...) restos de uma divisão de trabalho internacional, manifestada localmente por combinações particulares do capital, das técnicas e do trabalho utilizados. Assim, o espaço-paisagem, é o testemunho de um momento de um modo de produção (...) o testemunho de um momento do mundo.

Porém, o tempo passou sem que tais formas desaparecessem, deixando à vista, um grande patrimônio fixado ao solo, como um resíduo que sobrou de outrora: são inúmeros edifícios ociosos de proprietários particulares que, via de regra, devem grandes somas de impostos ao Estado ou são edifícios do próprio Estado, no papel de órgãos públicos e instituições. Em ambos casos, são formas em franco processo de deterioração, à espera de valorização no mercado.

1. Os centros em abandono

A cidade é um espaço de ocupação intencional, tanto do Estado quanto do mercado. Deste modo, mesmo os espaços ditos vazios estão cheios de intencionalidades, subordinados aos interesses de valor (PENNA, 2000).

Devemos recordar que o setor imobiliário na economia capitalista se realiza na valorização decorrente não de uma atividade produtiva, mas da monopolização do acesso ao espaço (SINGER, 1982). Só então, podemos entender como as metrópoles modernas contam hoje com uma nova fração de ‘vazios urbanos’ representados em inúmeros andares de abandono, em edifícios lacrados, ou sob os telhados de casas antigas. Assim é que salta à vista a propriedade privada, escancarando o mau uso de sua função social, capaz de impermeabilizar pontos da paisagem urbana.

Segundo o Censo 2000 do IBGE, há 4,5 milhões de domicílios residenciais urbanos desocupados no país. Destes, 2 milhões e 250 mil estão situados em aglomerados metropolitanos, nas áreas centrais. Para uma breve comparação, o Censo de 1991 contou

2.962.815 imóveis urbanos vagos em todo o País (9,3% de todos os domicílios). Apenas na cidade de São Paulo, havia 252.893 domicílios que poderiam hipoteticamente abrigar mais de 1 milhão de pessoas.

Não é apenas o Brasil que apresenta tais dados. Harvey (2004) demonstra o vazio e o abandono imobiliário na cidade norte-americana de Baltimore computando cerca de 40 mil casas vazias num universo total de aproximadamente 300 mil unidades residenciais no perímetro urbano.

Uma ressalva deve ser feita, indo de encontro com a advertência de Lannoy (2006) para quem o dado referente a domicílios vagos é obscuro devendo ser utilizado com cuidado porque diz respeito não apenas à situação denunciável de domicílios em abandono efetivamente, podendo antes, se destinar a um uso ocasional ou ainda ocorrer de estar fechado no período da coleta de dados¹. Assim, cremos que o número total de domicílios desocupados se calcula de forma um pouco vaga, sendo necessário precisar com exatidão. Se não podemos precisar em sua real dimensão atualmente, podemos ao menos comparar com as estatísticas do Ministério das Cidades, que chamando a atenção para o paradoxo, cita que este estoque subutilizado corresponde aproximadamente a 60% do déficit habitacional quantitativo do Brasil. Nesta combinação perversa da realidade urbana brasileira, se denuncia mais um dado chocante: são mais de seis milhões de trabalhadores sem-teto no país!

Este contexto vivido por diversas cidades é o produto da combinação do processo de valorização/desvalorização advinda da 'única' lei que parece reger o espaço urbano: a especulação imobiliária.

No que toca ao acervo material das edificações, um nocivo fenômeno de obsolescência paralisa os edifícios tornando-os descartáveis com um “prazo de validade” que não aquele definido pelo critério da durabilidade (SINGER, 1982, p. 30):

Em contraste com a grande durabilidade de casas e prédios, sua adequação às necessidades dos usuários é relativamente breve, devido às freqüentes alterações do modo de vida e dos gostos e preferências que o progresso técnico e a sucessão nada casual de modas acarretam. Algumas mudanças acabam por ocasionar em intervalos curtos a obsolescência de grande parte das edificações, acarretando o seu abandono por parte das classes cujo poder aquisitivo lhes permite optar por residências modernas

Assim é que o setor imobiliário da habitação impulsiona a produção do espaço no tecido urbano, satisfazendo as necessidades de determinadas camadas da população. A ideologia desempenha papel fundamental neste ciclo, redefinindo e reciclando rapidamente os

estilos de vida, os padrões e valores de camadas específicas da sociedade urbana, justificando e ao mesmo tempo mascarando a produção do espaço urbano desigual pelo setor imobiliário.

Assim é que os centros das antigas capitais brasileiras, status da vida social da elite urbana foram paulatinamente sendo abandonados.

Os sujeitos que retro-alimentam esse círculo vicioso são diversos tipos de proprietários, desde particulares até empresas e indústrias. Não raro esses imóveis são repassados como pagamento de velhas dívidas. A esse respeito, Manoel del Rio, advogado do Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC) de São Paulo declara²:

(...) inúmeras empresas inadimplentes entregam prédios inteiros ao INSS, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, para cobrir seus débitos. (...) A reestruturação produtiva também dá sua contribuição. A indústria e o comércio utilizam menos espaço para funcionar. Deixam assim grandes áreas construídas vazias.

Devemos ressaltar que a desvalorização é produto “do desinteresse pela preservação de equipamentos que perdem sua utilidade” na medida em que “as funções urbanas para as quais foram concebidos se transferiram para outro ponto do espaço”. Assim é que se dá a constituição de outros centros na cidade, que por sua vez, emanam novas centralidades em detrimento de antigos bairros.

São Paulo, mais uma vez, nos dá evidências empíricas didáticas deste processo, em seu 'centro expandido' “marginal” pontilhado por bairros outrora aristocráticos como a Santa Cecília que hoje, perdida sua primeira função residencial, fora ocupada por serviços de diversão noturna e de prostituição, hotéis de segunda classe, pensões e em estágio mais avançado de decadência, por cortiços. Quando a expansão do centro principal ocorreu, “esbarrando” neste e em outros bairros “finos” que o circundavam, determinou-se assim, o deslocamento de seus habitantes para novas áreas residenciais “exclusivas”, providencialmente criadas pelos promotores imobiliários. Portanto, a desvalorização de um “pedaço” da cidade, não pode ocorrer sem a valorização de outro.

Essa morfologia central 'decadente' nas metrópoles brasileiras fora objeto de estudo de vários autores nas décadas de 70 e 80, sobretudo, do século passado (SINGER, 1982; CORDEIRO, 1980).

Harvey (2004, p. 183) retratando a situação dramática em Baltimore declara:

O efeito disso [casas abandonadas] em bairros inteiros foi catastrófico. A política da cidade se volta agora para a demolição em larga escala (entre

1966 e 1999 foram demolidas 4 mil; há planos de demolir mais 11 mil). A esperança “oficial” é de que isso expulse da cidade os pobres e a subclasse. A idéia de recuperar “bairros” mais antigos – particularmente os que apresentam um grande número de habitações de boa qualidade – foi deixada de lado, embora isso pudesse fazer bem mais sentido econômico e ambiental.

Assim é que o setor imobiliário desempenhou e desempenha papel preponderante na “costura” e “recorte” do *tecido urbano*.

Para resumirmos a questão, trazemos à discussão Roca (2005) quem estudou os aspectos e causas da deterioração em Buenos Aires. Lançamos mão do conceito de *deterioração* aqui para dimensionar a complexidade do tema, pois cremos que ele está intimamente associado com o de *abandono* e de *desvalorização* utilizados no presente artigo. Via de regra o abandono do centro (por parte de quem dele saiu e/ou devido às funções econômicas que migraram) pressupõe uma deterioração, assim como a deterioração pode se iniciar após ou simultaneamente ao abandono. De todo modo, o resultado visível será uma desvalorização econômica, mas também cultural do espaço.

A *deterioração* é uma noção ampla que compreende mais que uma situação. Para retratá-la, o autor elaborou um quadro (figura 1) analisando os três aspectos implícitos; físico, funcional e social bem como as quatro possíveis causas. Assim também, tece comentários que problematizam os juízos de valor e ideologias que possam estar por trás da análise dos aspectos funcional e social. O autor crê que o modo como se apreende tal processo de deterioração (sublinhando mais um aspecto que outro) produzirá diagnósticos diferenciados, que interferirão por sua vez no significado social das políticas urbanas para o lugar em questão, produzindo resultados espaciais e sociais (ROCA, 2005).

Entre os aspectos, nos deteremos sobre o primeiro; *físico* onde as condições encontradas dizem respeito à deterioração dos edifícios pontualmente, culminando na deterioração do próprio espaço público, como um todo. As possíveis causas citadas residem na falta de investimentos dos proprietários e/ou usuários seja pela falta de interesse seja por falta de recursos. Neste ponto cabe a ressalva de que a 'falta de interesse' para o caso do mero usuário se deve à sua condição de não proprietário e, portanto, o “redime” do mero descaso uma vez que para a realização de uma reforma, cabe ao proprietário arcar com os custos, afinal tais despesas são antes, benefícios que agregam valor ao imóvel (uma vez que é por meio da propriedade privada que se aufera a renda).

Para o aspecto da deterioração do espaço público, como um todo, dentre as possíveis causas o autor chama a atenção para a falta de investimentos do setor público, (a nosso ver,

capaz de restabelecer uma nova dinâmicas para essa velha 'centralidade') bem como o uso destrutivo por particulares.

Figura 1: Aspectos e Causas da Deterioração

	Aspecto	Causas possíveis	Comentários
Físico	deterioração dos edifícios	falta dos proprietários e/ou usuários por falta de interesse ou por falta de recursos	
	deterioração do espaço público	falta de investimento do setor público. Uso destrutivo por particulares	
Funcional	perda de atividades	desaparecimento de atividades por crise econômica geral ou setorial. Relocalização de atividades por mudança na valorização objetiva e/ou subjetiva do espaço	
	substituição de atividades por outras de menor qualidade	perda de atividades consideradas melhores. "invasão" por atividades consideradas "indesejáveis" (<i>per se</i> ou em relação a uma localização determinada)	Problema: quem e como define a "qualidade" das atividades? Isto encerra juízos de valor que podem estar condicionados por ideologias e preconceitos de classe
Social	empobrecimento da população; deterioração das condições materiais de vida da população local	empobrecimento da população residente e/ou usuária, como expressão local do empobrecimento da sociedade ou de determinados grupos sociais. Substituição da população residente e/ou usuária por outros grupos sociais (processo de 'invasão-sucessão')	A deterioração do nível de vida em uma zona pode esconder situações díspares: é necessário distinguir se o objeto das políticas urbanas será o melhoramento dos "lugares" ou dos grupos sociais que os habitam.

Fonte: extraído de Roca (2005, p. 222)

Analisando estritamente sob o ponto de vista da forma, o autor entende que a recuperação se orientaria para uma restauração física dos edifícios deteriorados, incidindo portanto no espaço público como um todo.

Cabe ressaltar a sugestão do autor acerca das possibilidades para uma efetiva política de recuperação das áreas centrais, as quais escapam às políticas exclusivas ou locais, dependendo em maior medida de políticas urbanas gerais, como as políticas de transporte, a política habitacional, as política econômicas com geração e distribuição de renda bem como a criação de empregos. Uma vez que tais políticas obtenham êxito, efeitos significativos poderão ser notados em toda estrutura sócio territorial da cidade para além da região central, revertendo em benefício para toda a coletividade urbana em questão (ROCA, 2005).

2. Lógicas do habitat: a redução do habitar e a perda do sentido de urbanidade

“Os subúrbios são urbanos, numa morfologia dissociada, império da separação e da cisão entre os elementos daquilo que foi criado como unidade e simultaneidade”.

Henri Lefebvre

Enquanto os centros se deterioram e parte de seu patrimônio rui, as periferias vão crescendo para todos os lados, com lógicas e dinâmicas diversas, mas sempre empurradas pelo setor imobiliário. O resultado fora aquele previsto por Henri Lefebvre (2004): da fragmentação do tecido urbano. Em seu livro clássico “o Direito à Cidade”, o autor apresentou uma 'urbanização desurbanizada', segundo uma dinâmica que descentralizava a cidade de Paris. Afastado e apartado da cidade, através de um processo de “suburbanização”, o proletariado ia perdendo o sentido da obra; a Cidade como produto histórico. Em sua análise, o autor francês fez emergir a crítica acerca da consciência urbana que se dissipa quando (LEFEBVRE, 2004, p.18):

Em redor da cidade instala-se uma periferia desurbanizada e no entanto, dependente da cidade. Com efeito os “suburbanos” (...) não deixam de ser urbanos mesmo que percam a consciência disso (...). Urbanização desurbanizante e desurbanizada, pode-se dizer para ressaltar o paradoxo.

Este crescimento desmesurado, que causou a desurbanização em núcleos periféricos precários, arrastou também as classes mais abastadas em detrimento do centro em abandono e esvaziado de gente, que passou a abrigar escritórios (LEFEBVRE, 2004). Para David Harvey (2004) este processo justificou o aparecimento de uma nova estética urbana em “focos doentios de conformidade suburbana segura”: os condomínios de luxo.

A discussão lefebvriana encerra sobretudo a crítica da redução do sentido do *habitar* em mero *habitat* dentro da realidade (des)urbanizada (no caso, a parisiense) seja com a reprodução de 'conjuntos' populares (conjuntos habitacionais) seja com a proliferação de 'pavilhões' (condomínios de classe média alta e alta). Os primeiros se instalando sob a lógica racional do habitat, coagidos em espaços mínimos, e os demais sob o imaginário do habitat ressaltando a proximidade da natureza e da tranquilidade, longe da “cidade malsã”.

Ainda que representem formas espaciais e universos sociais em evidente oposição, tanto em um caso quanto no outro há a perda de consciência da cidade e da realidade urbana porque só conseguem se definir em relação ao outro, um contra o outro, naquilo que lhes falta

ou que acreditem faltar, isto é, num sistema de significações suburbano, que de todo modo, nega o sentido da cidade deixando um enorme vazio (LEFEBVRE, 2004, p. 21):

A destruição prática e teórica (ideológica) da cidade não pode aliás ser feita sem deixar um enorme vazio. (...) Para a análise crítica, o vazio importa menos que a situação conflitante caracterizada pelo fim da cidade e pela ampliação da sociedade urbana, mutilada, deteriorada (...).

No Brasil há uma consistente literatura que analisa a realização elementar do mero habitat que esticou o tecido urbano desurbanizando-o, com parâmetros de qualidade discutível e a menor custo possível. Estes estudos se concentraram na crítica da política do Banco Nacional de Habitação (BNH) durante os governos militares, e na crítica aos monótonos conjuntos habitacionais (BONDUKI, 1999; DAMIANI, 1993).

Na esteira do processo de reprodução desigual do espaço urbano nas cidades brasileiras, deu-se a conformação periférica de boa parte da população urbana empobrecida num mercado informal precário pela autoconstrução, que produziu mais moradia que o Estado. Na base da desurbanização, Maricato (2000) aponta o 'espraiamento da cidade oculta',

No início do século XXI um retrato da realidade urbana brasileira (de norte a sul do país) se banalizava, nas palavras da autora (MARICATO 2006)³: “Quem acompanha a vida de qualquer grande cidade no Brasil testemunha o crescimento explosivo das periferias abandonadas ou da favelização, a partir do início dos anos 1980”.

As diversas lógicas espaciais do habitat sugerem pois um contraponto: por um lado, a elite que partiu do centro, abandonando-o à sua própria sorte, impulsionou novas demandas por espaço na cidade. Por outro lado, a conformação das periferias a cargo do Estado (seja pela produção de unidades habitacionais distantes do centro, seja pela transferência da provisão habitacional para a produção doméstica e espontânea do indivíduo) ajudou a estimular a desurbanização e toda sorte de problemas que estes núcleos enfrentam hoje. O abandono, portanto, reproduz-se: do centro à periferia e da periferia de volta ao centro!

A cidade não deve ser encarada como um conjunto de 'habitats' em núcleos fragmentados e suburbanos (parcelamentos precários ou fortalezas). A dimensão urbana comporta formas e dinâmicas, é um '*sistema de objetos e sistema de ações*' (SANTOS, 1996). O tecido urbano portanto, não se limita à forma ainda que esta seja o “*suporte de um “modo de viver”*”, onde se assenta a sociedade urbana (LEFEBVRE, 1972, p. 16): “Na base econômica do tecido urbano aparecem fenômenos de uma outra ordem, num outro nível, o da vida social (...)”. Seu sentido está para além de sua morfologia abarcando os espaços públicos para o

encontro, as virtualidades que possam surgir do encontro, as centralidades espontâneas, os espaços lúdicos.

3. O resgate do centro da cidade: preenchendo os vazios e ocupando os imóveis ociosos

Voltemos ao centro antigo da metrópole moderna, onde se desenrola no presente, uma luta surda pelo controle e pelo acesso social dessa cobiçada fração de espaço urbano.

Nos interstícios da desoladora paisagem urbana das áreas centrais, edifícios deteriorados e em abandono servem de abrigo humano na cidade. Essas formas rejeitadas e deterioradas são também resíduos no sentido que diz Martins (2000); daquilo que ainda sobrou, encarado como possibilidade.

Entendidos como um dos produtos históricos das cidades brasileiras, os sem-teto endividados por aluguel e à margem das políticas habitacionais tornam-se sujeitos de ação e num preciso momento, emergem à realidade urbana, deflagrando um novo *movimento social*. São em realidade, duas faces de uma mesma moeda: de um lado os sem-teto e de outro, a propriedade privada, representando conflituosamente a reprodução do espaço urbano capitalista.

Em realidade, no Brasil do 'Estado Mínimo' a bandeira de luta continua sendo a mesma, por condições mínimas para a reprodução da existência⁴, como o teto, carência básica, senão *radical*. (HELLER apud GOHN, 1997) As estratégias encontradas pela ação coletiva dos movimentos é que foram inéditas, revelando uma nova prática sócio-espacial que influenciou diversos grupos, e se generalizou nas inúmeras capitais do país. Só para citarmos alguns exemplos: Fórum dos Cortiços, Movimento dos Sem Teto do Centro (MSTC), Frente de Luta por Moradia (FLM), Movimento de Moradia da Região do Centro (MMRC), Movimento de Moradia do Centro (MMC) em São Paulo; Ocupação Quilombo das Guerreiras no Rio de Janeiro, o Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLM) em Porto Alegre (presente também em outras cidades e Estados), as Brigadas Urbanas em Belo Horizonte, Movimento Sem-Teto em Salvador (MSTS).

Analisando as possibilidades de sobrevivência dos pobres na cidade, Milton Santos (2006) entreviu o despertar de uma cultura popular criativa quando “formas solidárias”⁵ fossem construídas e se concretizassem no espaço urbano. Como uma 'revanche' na história,

os sujeitos neste processo reinventar-se-iam a si próprios, reapropriando-se do cotidiano. Para a socióloga Maria da Glória Gohn (1997), o princípio da solidariedade é fundante, é o núcleo de articulação interna dos atores de um movimento social. Creditamos aos sem-teto essas formas e redes solidárias que permitem 'permeabilidades' dentro de um campo de forças, impondo “novas formas de representações do urbano, novas práticas sociais e estratégias de mobilização, desorganizando, ainda que momentaneamente o monopólio que as classes dominantes possuem sobre o dever-ser da metrópole” (MARTINS, 2006, p.129).

A lógica de ocupar, resistir e se apropriar (BUONFIGLIO, 2004) pode ser encarada como uma estratégia de sobrevivência urbana dada a urgência do habitat. Porém cremos que aflora inconscientemente uma tentativa desesperada de resgate de algum sentido para a cidade: abrigo íntimo de relações sociais, ‘ordem próxima’, capaz de romper com a relação de alienação do habitante com seu habitat e com a cidade (LEFEBVRE; 2004, CARLOS; 2005).

Assim não será o movimento social dos sem-tetos capaz de traduzir-se num projeto utópico para além da demanda reivindicada? Gohn (1997, p. 256) é quem distingue:

As utopias, diferentemente das carências, não partem de uma situação dada buscando suprir suas lacunas e necessidades. Elas são uma reinvenção da realidade, têm um ideal a atingir, vão além do possível de ser feito no momento – buscam o impossível.

Os sem-teto jogam luz nos dados obscuros de imóveis vazios, pois seus repertórios de ação dependem de um conhecimento empírico da realidade pela qual se luta. O êxito de uma ocupação depende da organização e planejamento prévios. Para preencher os vazios e resgatar o centro, não faz sentido ocupar uns poucos domicílios vagos (ou supostamente vagos), desperdiçando força, mas então, edifícios inteiros às pombas. Assim estes grupos sociais organizados são os portadores de um devir, carregando consigo um trunfo, uma valiosa estatística não totalmente disponibilizada por meios oficiais.

Além disso, nos parece fundamental a forma como os sem-teto atualizam a antiga reivindicação por habitação em pleno coração das metrópoles brasileiras, interrompendo a histórica conformação geográfica e social da/na periferia.

A luta dos sem-teto travada em torno do antigo centro urbano não é aleatória. Devemos ter em mente que a verticalização nas cidades brasileiras, funcionou como instrumento eficaz do ponto de vista do planejamento, posto que à medida que levantava edifícios, ia sendo coroada com a oferta de equipamentos de infra-estrutura e a disponibilização de todos os tipos de serviços. Ainda que com um estoque imobiliário mal

preservado, e em geral em estágios avançados de obsolescência, morar no centro se coloca como uma vantagem pela proximidade dos empregos e até mesmo dos sub-empregos, da rede consolidada de transportes coletivos, das vias de acesso, e de seu acúmulo de tempos sedimentados em praças, calçadas, galerias, ruas, esquinas, bares, becos e vielas.

O que querem os sem-teto do / no centro? Será que se trata apenas de teto ou da cara urbanidade que dele emana? À esta carência deficitária que se lhes impõe denominamos aqui “déficit urbano” ou “déficit de urbanidade”⁶, um cálculo qualitativo histórico e social, que transcende a carência habitacional.

4. Outras lógicas para pensar a habitação: interrompendo o déficit de urbanidade

Ainda que uma política urbana não se reduza à construção de casas ou prédios, não se pode, contudo, esperar um horizonte político que pensa e planeja as cidades sem buscar alternativas para uma política habitacional de fato.

Depois de tecidas as devidas críticas quanto às lógicas de (des)urbanização e aos padrões habitacionais do passado (com suas dinâmicas perversas de fragmentação do tecido urbano), vivemos no plano teórico, um momento de reflexão do *habitar*, ao menos na aceitação tácita de que é preciso uma superação do entendimento de cidade e de habitat.

A nosso ver, um caminho teórico proposto para apreender esta superação passa necessariamente pela re-conceituação de habitação, entendida como algo mais amplo que um mero teto⁷, associada à urbanidade.

O descompasso do aprofundamento teórico com as políticas públicas são resultado de um contexto histórico particular. Com o encerramento do BNH, em 1986, a habitação longe de ser resolvida no Brasil urbano, entrou num vácuo institucional pela ausência de uma política para o setor, nos governos que se seguiram (LANNOY, 2006; FILHO, 1999). Em nome da falta de rumos e contingenciamento de recursos para uma consistente política habitacional, implementou-se uma gama variada de programas ora emergenciais ora pontuais assim como houveram tentativas de enquadramento do setor em novas estruturas institucionais com a criação e extinção de vários órgãos desde Secretarias até Ministérios (LANNOY, 2006).

Para Filho (1999), a principal característica dessa fase (analisando, sobretudo, o período da década de 90) fora a orientação neoliberal que em linhas gerais, traduzia os

interesses do capital internacional com programas de privatização, apoiados na especulação financeira e no corte de investimentos sociais e despesas estatais. Para o caso específico da habitação popular, a política do neoliberalismo não é a da privatização, mas a do *laissez-faire*, com a participação comunitária e do poder municipal (advindo da descentralização com a Constituição de 1988), que segundo o autor, começam a dar forma à uma nova ideologia. Assim, a habitação tornada um serviço público na esfera do mercado, está na base da política descomprometida dos últimos governos brasileiros. como explica Maricato (2006): “Décadas se passaram e nem o trabalho passou à condição absoluta e geral de mercadoria, nem a moradia, como acontecera no capitalismo central”.

Lannoy (2006) prossegue na análise da fase pós-BNH e alcança a gestão do governo Lula, quando então, os formuladores do programa petista anunciaram a criação do Ministério das Cidades (elaborado em 1994) para preencher o vazio deixado com o fim do BNH, articulando a questão da habitação com a de saneamento ambiental e mobilidade e transporte.

Às vésperas da eleição de 2001, o Projeto Moradia fora lançado pelo Instituto Cidadania, contendo em seu escopo um programa político petista de habitação e desenvolvimento urbano que abordava a discussão da Reforma Urbana, já amadurecida pela sociedade civil.

No que toca ao interesse deste artigo, devemos frisar a importância dada pelo Projeto Moradia ao enfoque da deterioração das áreas centrais bem como aos imóveis vazios propondo restabelecer um diálogo com o conceito de déficit habitacional.

Como todo conceito criado artificialmente, o “déficit habitacional” é passível de modificações e atualizações constantes. Não pode ser uma idéia fixa, nem uma idéia a priori, absoluta para toda e qualquer sociedade. Até os anos 80 o déficit habitacional brasileiro era calculado a partir da necessidade de suprir aquilo considerado inadequado, levando a um superdimensionamento do problema. Foi nos anos 90, na gestão de Itamar Franco que duas pesquisas institucionais Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) de 1993 e Fundação João Pinheiro (1995), realizadas tornaram-se referência por adotar uma nova metodologia. O cálculo do déficit considerava a construção de unidades novas, mas também a melhoria das existentes. Isto sugeriu um novo balizamento da questão (LANNNOY, 2006).

Recentemente o governo federal anunciou uma nova Política Nacional de Habitação de Interesse Social, tendo sido aprovado um fundo específico para contemplar os programas para baixa renda⁸.

Além disso, as intenções do Ministério das Cidades parecem se voltar aos centros deteriorados e em abandono das capitais brasileiras, sob coordenação da Secretaria de Programas Urbanos, com o Programa de ‘Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais’, iniciado em 2004. Este programa especifica em seu escopo inúmeras ações de valorização dessas áreas, inclusive para sua antiga função residencial. Esta intenção fora reafirmada pela Medida Provisória nº 292, de abril de 2006 que fora editada pelo Presidente da República, sinalizando a favoravelmente à provisão habitacional e/ou regularização fundiária de interesse social para o uso das terras e prédios públicos da União, do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, e da Rede Ferroviária Federal (RFFSA). Ansiada por movimentos sociais de moradia organizados, esta medida tornou-se popular no curto tempo que existiu, perdendo sua vigência no dia 24 de agosto de 2006 por não ter sido votada pelo Congresso Nacional.

O Ministério das Cidades chegou a anunciar a assinatura de convênios com a Caixa Econômica Federal e Prefeituras para alienação de cinco imóveis vazios do INSS nos centros de algumas cidades incorporando a reforma do edifício em dois programas habitacionais - o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e o Crédito Solidário, para uma escala de ação que se destina ao financiamento para famílias de até 6 salários mínimos (Fig. 2). O quadro apresenta um resumo das principais características que definem a situação dos mesmos imóveis.

Poderá o Estado reencontrar o velho centro e resgatá-lo como o lugar onde a ‘urbanidade’ aflora?

Em que pesem as intenções de um governo para requalificação das áreas centrais com a reforma de edifícios, ainda nos deparamos com “gargalos” de natureza econômica como a restrição do atendimento dentro do conjunto das classes menos favorecidas, consideradas de baixa renda (0 e 6 salários mínimos). As reformas de edifícios são consideradas caras e inacessíveis para um determinado público compreendido entre 0 e 3 salários mínimos. Ainda que sejam pagamentos diluídos em vários anos, são financiamentos que não podem prescindir de um certo nível de estabilidade econômica das famílias, possibilidade que escapa aos sem-teto.

Figura 2: Imóveis do INSS destinados à habitação de interesse social

Cidade	Edifício	Contexto	Valor total do investimento previsto
São Paulo	Avenida 9 de Julho	Abandonado e posteriormente sofreu um incêndio, foi ocupado pelo Fórum de Cortiços, em 1997. Nesta época, o imóvel estava em boas condições e foi dividido entre os ocupantes. O projeto para reforma se encontra aprovado na Caixa e na Prefeitura e contará com 117 unidades habitacionais, que serão disponibilizadas pelo PAR.	R\$ 4.680.000,00
Porto Alegre	AV. Borges de Medeiros	Ocupado durante o Fórum Social Mundial e negociado pelo então Ministro Olívio Dutra, o empreendimento será viabilizado pelo Crédito Solidário e contará com 42 unidades habitacionais.	R\$ 840.000,00
Rio de Janeiro	Rua Sara	Prédio de 3 pavimentos e 2.086,00 m ² , pertencente ao INSS no Bairro da Gamboa. Total de 27 unidades habitacionais a serem disponibilizadas através do PAR.	R\$ 1.080.000,00
Vitória	Rua General Osório, 26	Anteriormente destinado ao uso Comercial, este empreendimento de reforma e adaptação de uso conta com recursos do PAR e faz parte das estratégias de reabilitação federal e municipal da área central. O projeto de reforma prevê uso misto: o térreo será ocupado pela Prefeitura que instalará uma farmácia popular e os outros pavimentos serão ocupados por habitação (49 Unidades habitacionais).	R\$ 1.764.000,00
Belo Horizonte	Rua Caetés	Localizado numa área que até pouco tempo era totalmente ocupada por comércio ambulante, motéis e estabelecimentos informais em péssimo estado de conservação, sofreu forte intervenção do Município, que recuperou as fachadas e implantou um Shopping Popular no entorno. O prédio será disponibilizado pelo PAR e beneficiará 64 famílias.	R\$ 2.304.000,00

Fonte: extraído de *Rede Centros* n° 14, do Ministério das Cidades.

Conclusão

Vimos que o crescimento desmesurado periférico ao invés de consolidar a cidade, a nega em sua essência: urbanidade. Este déficit urbano que paira sobre boa parte das cidades brasileiras fora herdado pela histórica negação do centro aos pobres, expulsos para as intermináveis periferias. Por outro lado, o abandono das áreas centrais detentor de infraestrutura consolidada, levada a cabo pela elite (que antes o ocupava) denuncia uma urbanidade ignorada, deixada para trás em ruínas. Portanto o centro das várias capitais brasileiras é um lugar evocativo de ‘urbanidade’, de historicidade.

Sendo assim, este núcleo deteriorado (onde reside o maior estoque de edifícios obsoletos) já há algum tempo vem sendo reivindicado por um novo grupo social: os *sem-teto*; sujeitos, mas também produtos do mesmo processo de urbanização capitalista. Portanto, não se cria uma demanda social, ela já existe, em pleno coração das metrópoles.

Uma vez que as políticas habitacionais anteriores estavam voltadas à produção de novas unidades habitacionais, sem necessariamente existir uma preocupação com a qualidade nem sanar quantitativamente o ‘déficit’ estipulado⁹, a possibilidade de reforma de edifícios nos centros deteriorados aponta para outra direção, contrastando com as lógicas passadas de prover habitats precários, desintegrados do tecido urbano e cada vez mais distantes. Há portanto, no Brasil urbano um débito histórico e social do Estado para com a periferia e para com o centro. Nada mais justo que cobrar medidas e intervenções a partir de uma nova lógica para habitar as nossas cidades brasileiras: com urbanidade.

Aqui não apontamos a urgência de requalificação desse acervo histórico com o intuito de substituir nem se sobrepor às demais políticas do setor habitacional mas sim de somar, testando a validade do paradigma do direito à cidade: com a recuperação deste estoque estéril para a vida. Assim também, nossa perspectiva de análise não se encerra na ocupação improvisada; teto sob escombros de edifícios em ruínas, mas na possibilidade de uma reforma enquadrada dentro de uma nova lógica de habitar: uma habitação com qualidade. Aparentemente este tipo de intervenção pode parecer pontual por preencher alguns vazios na cidade. Mas esta reabilitação pode se reverter para toda a cidade, para toda população urbana, na apropriação dos espaços público pela vida diária e noturna. Repensar políticas urbanas para o Centro deteriorado das metrópoles significa repensar seus usos. Faz-se necessário primeiro, uma reflexão aprofundada sobre o tipo de reabilitação/requalificação física e social que se pretende instaurar (ROCA, 2005). Afinal, entendemos que o retorno ao centro sugerido não é

sua retomada pela elite atual, com nova expulsão da classe baixa elitizando e fragmentando ainda mais o tecido urbano. Assim, cabe a indagação: como requalificar o centro incluindo os sem-teto? Como fazer esta população conseguir permanecer?

Obviamente inúmeras dúvidas permanecem no ar, por enquanto sem resposta.

Acreditamos que há um significado funcional e simbólico a ser retomado nos centros deteriorados de nossas metrópoles e que a missão de programas de reabilitação apenas faz sentido se consegue realizar plenamente este resgate social: abrigo para a vida urbana. Em outras palavras, adaptando tais edificações para o direito à cidade.

Notas:

1. Como em certas situações que um imóvel pertencente à uma família apresenta uma frequência relativa, isto é, com um uso temporário por diversos membros, em períodos diferentes.
2. Texto extraído do *site* do MSTC, de dezembro de 1998.
3. In *Humanidade Excedente* – Ermínia Maricato, Jornal Estado de Minas – Suplementos – Pensar – 4/11/2006
4. Nas palavras de CARLOS; 2004, p.11: “Na cidade, a luta dos sem-teto desloca a luta da esfera produtiva (...) para a esfera da reprodução da vida em seu sentido mais amplo.(...) as lutas revelam o processo de deterioração e desintegração da vida (...)”.
5. Documentário “*Encontro com Milton Santos ou o mundo global visto do lado de cá*” de Sílvio Tandler que teve sua estréia no Festival de Brasília, novembro de 2006 sobre a biografia de Milton Santos.
6. Expressão cunhada pelo professor Luiz Alberto Gouvêa, departamento de Arquitetura da UnB. Anotações em sala de aula.
7. A despeito dos movimentos sociais utilizarem a expressão “moradia”, esta pode ser entendida como simplificação / redução do conceito de habitação para alguns especialistas da área. Segundo o professor Luiz Alberto Gouvêa, moradia significava um punhado de moedas de prata, dadas pelo rei, como uma esmola.
8. O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) fora o primeiro Projeto de Lei de iniciativa popular apresentado ao Legislativo Federal. Em tramitação por mais de 13 anos, fora aprovado pela Câmara Federal e sancionada pelo presidente em 16 de junho de 2005 pela Lei Federal 11.124.
9. Estimado em 7,2 milhões pelos dados da Fundação João Pinheiro, 2005.

Referências

BONDUKI, N. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1999.

BRASIL. Ministério das Cidades. Conselho das Cidades. Resolução nº 19, de 30 de agosto de 2006. Recomenda à Casa Civil que edite Projeto de Lei com o teor da Medida Provisória nº 292, que trata da provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social nas terras e prédios da União, do INSS e da Rede Ferroviária Federal. Brasília: Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 09 out, 2006. Seção 01, p.50.

BUONFIGLIO, L. V. Os espaços de vida provisórios: os sem-teto do centro da cidade de São Paulo. Monografia (Graduação). São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2004.

CARLOS, A. F. A. Espaço-Tempo na Metrópole. A fragmentação da vida cotidiana São Paulo: Contexto, 2001.

_____. “A questão da cidade e do campo: teorias e política”. *Mercator* – Revista de Geografia da UFC, ano 03, número 05. Fortaleza: UFC, 2004

CORDEIRO, H. K. “O centro da metrópole paulistana. Expansão recente”. Tese (Doutorado) São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1980.

DAMIANI, A. L. A Cidade (des)ordenada. Concepção e Cotidiano do conjunto habitacional Itaquera I. Tese (Doutorado) São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1993.

FILHO, O. C. Reforma Urbana ou Revolução Social? Uma discussão Sobre os limites e o papel das propostas de reforma da cidade brasileira. Dissertação (Mestrado) Brasília: Faculdade Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, 1999.

GOHN, M. G. Teoria dos Movimentos Sociais: paradigmas clássicos e contemporâneos. São Paulo: Edições Loyola, 1997.

HARVEY, D. Espaços de Esperança. São Paulo: Loyola, 2004.

LANNOY, C. P. O descompasso das políticas públicas para a solução do déficit habitacional. Dissertação (Mestrado) Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, 2006.

LEFEBVRE, H. O direito à cidade. 3. ed. São Paulo: Centauro, 2004.

MARICATO, E. “Humanidade Excedente”. *Jornal Estado de Minas*. Suplementos: Pensar. Minas Gerais, 4 Nov 2006.

MARTINS, J. D. As regras da metrópole. Campo urbanístico e ordem social na região metropolitana de São Paulo. Tese (Doutorado) Brasília: Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Brasília, 2006.

MARTINS, J. S. A sociabilidade do homem simples: cotidiano e história na modernidade anômala. São Paulo: Hucitec, 2000.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – Guia de adesão para Estados e Municípios. Brasília: s/n, 2005.

PENNA, N. A. Brasília: Do espaço concebido ao espaço produzido. A dinâmica de uma metrópole planejada. Tese (Doutorado) Brasília: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2000.

ROCA, L. J. D. “Centralidad y políticas urbanas. Reflexiones sobre el 'deterioro' y la 'rehabilitación'”. *GEOUSP* – Espaço e Tempo. N. 18. São Paulo: USP, 2005.

SANTOS, M. A Natureza do espaço. São Paulo: Edusp, 2006.

_____. Por uma Geografia Nova. São Paulo: Edusp, 2002.

SINGER, P. “O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista”. In: MARICATO, E. (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

SOUZA, M. A. A. A identidade da metrópole. A verticalização em São Paulo. Tese (Livre Docência). São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1989.

Sites

ARQUIVOS. Blog Vidas Sem-Teto.

<<http://www.andersonbarbosafotojornalista.blogspot.com>>

NOTÍCIAS. Arquivos e boletins on-line. *Site* do Centro de Mídia Independente (CMI).

<www.midiaindependente.org>

CONFLITOS Urbanos. *Site* do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNUR).

<<http://www.forumreformaurbana.org.br/>>

PROJETO Moradia. Instituto Cidadania.

<http://www.pt.org.br/site/assets/projeto_moradia.pdf>

REDE Centros, nº 24. Ministério das Cidades

<<http://www.cidades.gov.br/>>

REDE Mobilização pela Moradia. Editoriais. Déficit Habitacional.

<www.moradia.org.br/moradia>