

# Geral

CIDADE

O texto aprovado antontem pela Constituinte já é de domínio público nas favelas paulistanas, onde todos estão muito satisfeitos. É o que você verá nesta página. Na página seguinte, uma esperança: o fim da especulação imobiliária.

# Usucapião: alegria nas favelas.



Germana: medo do despejo.

Tadeu Vieira e...

...sua filha: comemorações.



Favela Real Parque: preocupação para as imobiliárias da Zona Sul.

## A ordem na Prefeitura continua a mesma: acabar com as favelas.

Continuar com o desfavelamento em São Paulo, a despeito do que decidiram os constituintes sobre usucapião urbano. Essa foi a posição adotada ontem pelo secretário de Negócios Extraordinários e coordenador do Programa Municipal de Remoção de Favelados, Alex Freua Neto. Ele afirmou que "acatará essa lei, caso seja mesmo regulamentada", mas se mostrou surpreso com a orientação: "Por que nos impediriam de evitar que inúmeras crianças morram todos os dias por estar em contato com as águas infectadas de córregos sujos? Essas casas, cujas famílias vivem de forma subumana, abaixo de viadutos, sobre encostas de morros, em constante perigo, devem ser erradicadas".

Alex Freua Neto qualificou o Plano de Desfavelamento da Prefeitura como "uma obra da criatividade de Jânio Quadros" e o defendeu, dizendo que cerca de cem mil casas já foram construídas para acabar com parte das 1.694 favelas do Município. Orlando Dorsa, administrador regional de Campo Limpo — a segunda maior região de favelados, da cidade, com 260 mil pessoas ocupando cortiços e casas de alvenaria instaladas, em sua maioria, em terrenos de domínio público —, arriscou um prognóstico: "O prefeito deve continuar com o desfavelamento". A seu ver, o governo federal não deveria cortar de forma drástica as verbas da Cohab. "Final, para onde irão estas almas?", indagou.

Ele disse também não acreditar que a nova legislação referente ao usucapião urbano tenha êxito na prática: — É um direito de propriedade e ele não deve ser ferido, caso contrário isso vira um regime de anarquia. É comum em épocas de crise que ninguém construa. Mas isso não é motivo para que venha alguém e lhe tome o que é seu. Então, na sociedade, haveria os sem-carro, os sem-televisão... Orlando Dorsa também informou que em Campo Limpo está sendo aguardada uma definição do Departamento Jurídico da Prefeitura, já que os primeiros passos do Plano de Desfavelamento seriam dados nessa região dentro de cerca de 40 dias.

### Críticas

Embora bem recebida, a decisão da Constituinte de restringir para cinco anos o prazo para ocupação legal do solo ocioso não contou com o apoio irrestrito de religiosos ligados à Pastoral da Terra.

— Está aquém do esperado. É preciso uma desapropriação urgente. A reforma urbana só acontecerá com o povo organizado — afirmou o padre Antônio Luis Marchioni. Segundo ele, a nova legislação poderá apresentar alguns problemas: embora com direito de posse assegurado depois de cinco anos, o favelado corre o risco de ser removido, um dia, pela prefeitura — que decide, por exemplo, criar uma avenida exatamente onde ele mora —, e, nesse caso,

ele terá de pagar a prestação da Cohab. "Quer dizer, passa de proprietário para mutuário da Cohab."

O padre Marchioni também salientou que o problema não está no usucapião, e sim no número de áreas vazias que pertencem, atualmente, "a grandes grupos econômicos, bancos e multinacionais". Ele lembrou os casos da Zona Leste, Oeste e Norte, onde a ocupação se tornou a última alternativa dos moradores: "A maioria são terrenos particulares, de onde os sem-teto são expulsos com muita violência", informou.

A deputada estadual Luísa Erundina, do Partido dos Trabalhadores, recebeu com satisfação a decisão da Constituinte, mas lembrou que ainda falta muito: "Faltam o poder de iniciativa popular e, principalmente, o poder de veto, isto é, um dispositivo que permita ao povo reagir caso as iniciativas do Executivo contrariem seus interesses".

De qualquer forma, ela salientou que os cinco anos para usucapião "permitirão que, uma vez esgotado esse prazo, as pessoas possam investir, melhorar sua casa, se animar por uma qualidade de moradia melhor". Erundina disse ainda que a nova medida "vai aliviar a tensão social" que, na sua opinião, "atingiu seu ápice com a crise que estamos atravessando".

Marlene Cohen

A notícia de que a Constituinte aprovou a reforma urbana concedendo direito de posse aqueles que ocupem, por cinco anos ininterruptamente uma área inferior a 250 metros quadrados, espalhou-se rapidamente pelas inúmeras vias da favela do Real Parque. A alegria era geral, principalmente porque ali todos moram há mais de dez anos e acham que com isso têm garantido o direito a seus terrenos. O mesmo entusiasmo invadiu os barracos na favela Paraisópolis. Mas em São Miguel Paulista o que houve foi preocupação entre aqueles que acupam terrenos invadidos.

O texto sobre a política urbana, aprovado na segunda-feira, não esclarece, no entanto, se terão direito à posse aqueles que já estiverem ocupando, no dia da promulgação da Constituição, um terreno com área inferior a 250 metros quadrados há mais de cinco anos ininterruptamente — neste caso, a legislação estaria sendo retroativa — ou se, somente na data da promulgação começarão a ser contados os cinco anos para que os moradores adquiram então a propriedade.

O jurista Ives Gandra, por exemplo, disse ontem que a Constituinte precisa esclarecer se a lei vale a partir da promulgação. "O que ficou claro com a aprovação do artigo que trata da reforma urbana é que cada vez aumenta mais a insegurança em relação à propriedade privada", disse o jurista.

Um dos líderes do Movimento Sem-Teto da Zona Leste, Eugito Nascimento, também está preocupado com o texto aprovado pelos constituintes: "A lei vai garantir apenas o direito de pleitear a posse dos terrenos aqueles que os ocupam há mais de cinco anos", disse ele. "E a maioria das pessoas que invadiram terrenos não o fez há tanto tempo assim. É evidente que os proprietários não vão ficar esperando os cinco anos para depois perder sua terra; também não irão mais recorrer à polícia para retirar os invasores. Nosso medo é que eles passem a contratar capangas para amedrontar esse pessoal que só quer um pedaço de terra para morar".

O número de áreas invadidas na zona Leste atualmente não chega a uma dezena, e boa parte delas pertence à Prefeitura e ao Estado. Mesmo assim as pessoas têm medo de ser retiradas a força de suas casas, como é o caso de dona Germana Conceição de Souza, de 44 anos.

— Minha casa tem só um quarto, onde dormem meus 11 filhos e eu. Gostaria que me dessem a casa agora, pois eu ficaria mais sossegada. Gastei tudo o que tinha para construir esse quarto de 16 metros quadrados. Se alguém vier para me tirar daqui, não sei o que vou fazer. Talvez dê meus filhos para eles criarem, pois sem casa não vou ter condições de continuar vivendo.

O medo dos invasores é muito grande. Mas os proprietários de terreno daquela região também estão receosos. Tanto que muitos estão alugando as áreas, onde não aparece nenhuma edificação. Os proprietários não querem que seus imóveis fiquem vazios, com medo de que sejam invadidos.

### Regiões desvalorizadas

Se na Zona Leste o clima é de incerteza, nas duas maiores favelas da Zona Sul há motivos para comemoração. Em meio aos barracos da favela do Real Parque, Tadeu Vieira, presidente da Associação de Amigos da Favela, está feliz com a reforma urbana. Afinal, ele mora há mais de 16 anos em seu pequeno barraco de 21 metros quadrados com sua esposa e quatro filhas.

— A alegria aqui na favela não devemos ser umas 650 famílias. Ninguém aqui vai ter problema para provar que mora há mais de cinco anos aqui. Vamos usar nossas contas de luz para provar isso. Além do mais, quase toda a área aqui pertence à Prefeitura e eles nunca criaram problemas com a gente.

Para Tadeu Vieira, a reforma urbana "vai mudar o conceito de favela, pois não devem existir mais barracos. Quando o pessoal for realmente dono dos terrenos, vai construir casas de alvenaria e não de madeira. Isso porque ninguém vai ter mais medo de ser mandado embora".

— A gente constrói casas de madeira porque não tem nenhum gasto. Assim, se alguém manda a gente sair, é só derrubar as tábuas. Mas, com o terreno em nosso nome, vamos poder dar uma caprichada, pois estaremos mexendo naquilo que é nosso — conta José Severo da Silva, que há 16

anos mora na favela Paraisópolis, a maior de São Paulo.

A alegria dos favelados é motivo de muita preocupação para as imobiliárias da Zona Sul. Iwazo Kanashava, da Sucefi Imóveis, diz que a permanência da favela Paraisópolis "vai matar a região, que é uma das mais nobres da cidade. Conjuntos como o Portal do Morumbi, que são considerados modelos, vão ficar desvalorizados".

Atualmente, o metro quadrado nas proximidades da avenida Giovanni Gronchi — onde se localiza a favela Paraisópolis — está custando entre Cz\$ 12 e 15 mil. "Isso porque a favela existe e há esperanças de retirá-la um dia." Nas proximidades da favela do Real Parque, o preço do metro quadrado está entre Cz\$ 28 e 35 mil.

— Com a permanência em definitivo dessas favelas, já que as pessoas que residem ali terão direito a propriedade, as duas regiões serão drasticamente desvalorizadas — prevê Iwazo Kanashava.

### Guerra no Rio

A Secretaria de Desenvolvimento Social do Rio de Janeiro já está se preparando para o que pode vir a ser um prolongado "estado de guerra" nas 520 favelas cariocas, onde vivem 1,5 milhão de pessoas, com a decisão da Constituinte de conceder o direito de usucapião a quem morar há mais de cinco anos ininterruptos num imóvel urbano de até 250 metros quadrados. É que a grande maioria dos favelados paga aluguel a pessoas ou grupos que são donos de fato, mas não de direito do imóvel, uma situação de pura grilagem que freqüentemente une exploração e gangsterismo.

A decisão teve tanta repercussão junto ao governo estadual e municipal que ambos já decidiram criar comissões de especialistas para avaliar o impacto da medida sobre a população favelada e prevenir-se contra um "provável aumento" de tensões nessas áreas já consideradas naturalmente explosivas. Num cálculo "otimista", técnicos da prefeitura estimam que apenas 30% das 411 mil unidades habitacionais das favelas do Rio têm como provar, hoje, a legalidade cartorial da propriedade.

A favela da Rocinha, que hoje ocupa um terço de todo o morro da Gávea, em São Conrado, e já está com mais de 200 mil habitantes, é um exemplo típico do que poderá ocorrer nessas áreas. Uma verdadeira cidade, com bancos, supermercados, hospital, ambulatórios, escolas e até locadora de vídeos, ela tem hoje mais de 300 imóveis sem qualquer registro cartorial. É uma situação tão irregular que a prefeitura, quando precisa alugar um imóvel na Rocinha (ou em qualquer outra favela), não pode assinar um contrato de aluguel. Tem de usar o artifício da "cessão de uso".

### Alvenaria

Como acontece em quase todas as 520 favelas do município, a grande maioria das construções da Rocinha é de alvenaria e tem mais de um andar. Há na favela dezenas de edifícios, alguns com cinco andares corridos, alugados por pessoas ou grupos (até traficantes estão agora envolvidos em "armações" imobiliárias) que não detêm o uso legal do terreno. Simplesmente chegaram, demarcaram, construíram e alugaram, sempre sob os olhos complacentes de todos os governos.

O próprio coordenador das regiões administrativas da prefeitura, James Lewis, reconhece: "Vai haver um grande 'quiproquo' nas favelas". Segundo ele, a partir da vigência da nova Constituição ficará definitivamente sepultada a política de remoção de favelas. A prefeitura, a partir de agora, só conseguirá remover as favelas localizadas em terrenos públicos, áreas de preservação ambiental ou às margens de rios, onde, ao longo do governo Brizola, instalaram-se muitos grupos de favelados.

Para estes, a nova lei é vista como uma verdadeira "sopa no mel". Do ponto de vista legal, os favelados podem deixar de pagar os aluguéis quando quiserem, após a promulgação da Constituição. Em situação crítica ficaram os milhares de "proprietários" que vivem desses rendimentos. A prefeitura já está esperando para os próximos dias uma imensa corrida desses grupos à Justiça, numa tentativa de livrar-se do usucapião. Mas isso pouco vai ajudá-los: a grande maioria dos terrenos de favelas é do Estado, do Município ou da União.

O medo do governo é que, já sendo uma área tão potencialmente explosiva, as favelas encontrem agora mais uma razão para outro tipo de revolta: "proprietários" contra "inquilinos".

## Um projeto inovador. Mas ainda com muitas dúvidas.

O texto que trata da política urbana, aprovado segunda-feira pelos constituintes, mereceria nota dez dos urbanistas e planejadores urbanos se não fossem algumas definições colocadas de maneira vaga, que acabam levantando dúvidas. Mas, de modo geral, todo o capítulo da nova Constituição foi considerado "inovador", um passo importante para mudanças na "política urbana brasileira", principalmente quando fala do chamado usucapião urbano, da ocupação dos vazios urbanos e das novas regras para desapropriação de imóveis.

Essas regras — parágrafo 3º do artigo 207 da Constituinte, "as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro" — se corrigem falhas na legislação atual, podem criar problemas para prefeituras, na opinião de Jair Carvalho Monteiro, secretário municipal de Planejamento. Nada mais de desapropriações pensando em obras futuras que, muitas vezes, acabam não saindo das pranchetas. "Promulgada a Constituição, a prefeitura só desapropriará quando tiver dinheiro para pagar o preço justo. Isso pode dificultar os projetos, diante das dificuldades econômico-financeiras do município, obrigando-o a só fazer aquilo que pode pagar", disse.

De qualquer maneira, Carvalho Monteiro acha certa a definição da Constituinte, "corrigindo a distorção atual no caso das desapropriações, pela qual a propriedade privada não vale quase nada. Você desapropria um imóvel pelo seu valor ve-

nal e, mesmo assim, o proprietário acaba recebendo esse dinheiro depois de dez ou 15 anos. Vai acabar esse abuso do poder público. A Prefeitura de São Paulo, por exemplo, está pagando agora processos de desapropriações terminados em 82 e 83". Por dados do ano passado, a prefeitura paulistana devia quase Cz\$ 9 bilhões a mais de cinco mil donos de imóveis desapropriados.

Levantando uma dúvida no texto que trata das desapropriações — "Quem vai decidir o que é justa indenização?" — o arquiteto Sami Bussab, ex-presidente da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb), também vê com bons olhos essa "preservação da função social do solo". Ao se desapropriar com prévia e justa indenização, diz, "está-se evitando que o poder público faça decretos de utilidade pública, com prazo de cinco anos para desapropriação, tornando essas áreas congeladas terra de ninguém, já que o poder público não toma posse delas e o proprietário não pode mexer no seu imóvel".

— O poder público agora — acrescenta Bussab — desapropriando e tendo de pagar essa desapropriação, será obrigado a usar o imóvel. Na verdade deveria haver uma forma de definir o tempo que o poder público tem para ocupar o imóvel desapropriado e executar a obra que motivou a desapropriação.

### Freio em Jânio

A esperança do vereador Arnaldo Madeira, PMDB, ex-secretário municipal de



Monteiro: correto.

Bussab: críticas.

Habituação e Desenvolvimento Urbano, é que, promulgado esse artigo da Constituição, "o prefeito Jânio Quadros pare com seu acelerado processo de declarar imóveis como de utilidade pública, levando a Prefeitura a um endividamento futuro e deixando em situação difícil aquelas pessoas com uma só propriedade". Madeira garante que na administração Mário Covas esses dois problemas foram evitados: "Noventa e cinco por cento das desapropriações de Covas foram feitas através da negociação, para não ficarem dívidas para o futuro".

Para Arnaldo Madeira, a questão mais importante contida no texto da Constituinte é a que trata "da indução do desenvolvimento urbano, através do Plano Diretor, que vai definir a ordenação das cidades. Qualquer prefeito que venha com uma idéia nova, só vai poder executá-la mudando o Plano Diretor. Ou seja: o novo texto

exige que as cidades definam seu ordenamento, crescimento e formas de expansão".

Cabe, novamente, a Sami Bussab a crítica: "O texto deveria definir o que é Plano Diretor. Eu posso, em quatro linhas, dizer que estou fazendo um PD ou, então, fazer um calhamaço indicando até obras para a cidade, a título de Plano Diretor. A impressão que fica, lendo o texto, é que sem o PD não há jeito, a prefeitura não terá sua Constituição, seu instrumento de trabalho".

Marcadas pela existência de grandes vazios urbanos, as cidades brasileiras terão, com a aprovação do parágrafo 4º do artigo 207, um instrumento para promover a ocupação dessas áreas, com a edificação compulsória, a taxa do imposto progressivo ou "desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública". Maurício Nogueira Batista, coordenador de Política e Legislação Urbana do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano apresentou, no simpósio "O Brasil Urbano na Constituição", realizado no ano passado, dados levantados pelo extinto BNH em 1983 mostrando "que na maioria das capitais brasileiras seria possível dobrar o número de domicílios censuseados em 1980 sem ampliar a área urbana e de expansão urbana e sem computar os loteamentos parcialmente ocupados ou terrenos com área inferior a 10 hectares", apenas com a ocupação dos vazios urbanos, "mantidos assim para aguardar a valorização que virá com a instalação de serviços e execução de obras públicas realizadas em sua vizinhança".

Mas há outros pontos que são destacados no capítulo aprovado: a questão do usucapião urbano, ainda não avaliada pelo secretário municipal de Planejamento que, contudo, acredita que haverá uma movimentação contra invasões de terrenos públicos e privados e, ao mesmo tempo, uma procura pelo reconhecimento do domínio, e a abertura para a participação popular na legislação das cidades. Madeira faz sua análise:

— Abrindo a possibilidade de 5% do eleitorado das cidades apresentarem projetos de lei de interesse específico do município ou de bairros, está-se estimulando a organização da população para iniciativas próprias. É claro que no caso de São Paulo, onde essa iniciativa deve partir de 250 mil pessoas (para um eleitorado de cinco milhões) a mobilização popular será importante e vai revelar o interesse da população em participar da legislação municipal.

Outra questão ressaltada é a da transferência da competência na instituição de Regiões Metropolitanas da União para os Estados. No caso paulista, esse novo texto poderá possibilitar a criação de novas regiões metropolitanas, há tempos defendidas, como a de Campinas e a de Santos. No mesmo artigo (número 210) há também o reconhecimento constitucional das aglomerações urbanas que, por dados do IBGE, registraram um índice de crescimento de 1970 a 1980, de 4,83%, contra 3,39% das regiões metropolitanas.

Regina Helena Teixeira