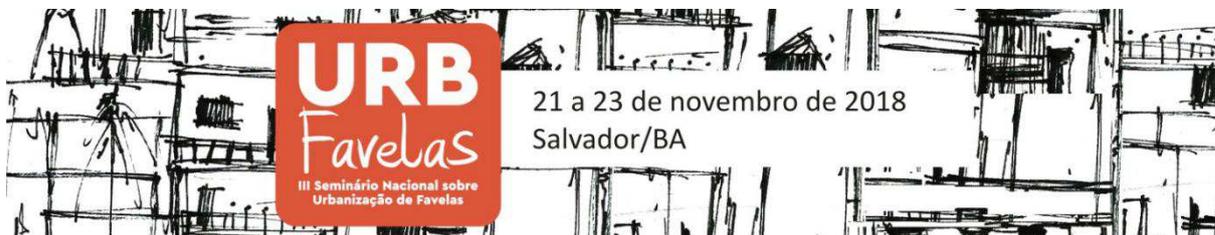




III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS
Salvador - BA - Brasil

A URBANIZAÇÃO POPULAR E A ANÁLISE MORFO-TIPOLOGICA DE ASSENTAMENTOS
POPULARES EM SÃO PAULO

Hugo Carneiro Leão de Mesquita - mesquita.hugo@gmail.com
Arquiteto (Faup - Portugal), Doutor em Ciências (ETH Zürich Suíça)



A URBANIZAÇÃO POPULAR E A ANÁLISE MORFO-TIPOLÓGICA DE ASSENTAMENTOS POPULARES EM SÃO PAULO

RESUMO:

Independentemente das inúmeras limitações técnicas da urbanização popular, esta apresenta um dinamismo vigoroso através de toda a sua história, tanto pelos diferentes modelos de ocupação adotados, como pela evolução das estratégias fundiárias, a fluidez e complexidade das suas redes de atores, as constantes adaptações infraestruturais e ambientais, bem como a diversificação e adaptabilidade das tipologias edilícias adotadas pelos auto-construtores das favelas. Contudo, até aos dias de hoje, os processos de conformação espacial da urbanização popular continua a ser um tema marginal na discussão da urbanidade no Brasil. Partindo da análise morfo-tipológica de quatro favelas da cidade de São Paulo, observamos que mesmo considerando as principais diferenças na conformação urbana destes assentamentos, é possível identificar estágios claros e regulares comuns a todos eles que, através de várias escalas evolutivas, se vieram conformando territorialmente através de períodos sucessivos de expansão e consolidação espacial. As potenciais contribuições da metodologia de pesquisa proposta para a discussão sobre as políticas e programas públicos de urbanização de favelas assentam em três eixos: instrumental-analítico, gestão e regularização fundiária, e os limites dos atuais modelos espaciais dos programas públicos de intervenção em assentamentos populares.

Palavras-chave: Planejamento urbano. Favelas. Morfo-tipologia.

ST – 1: “Projeto, Processo, Superação de Limitações”



1 INTRODUÇÃO

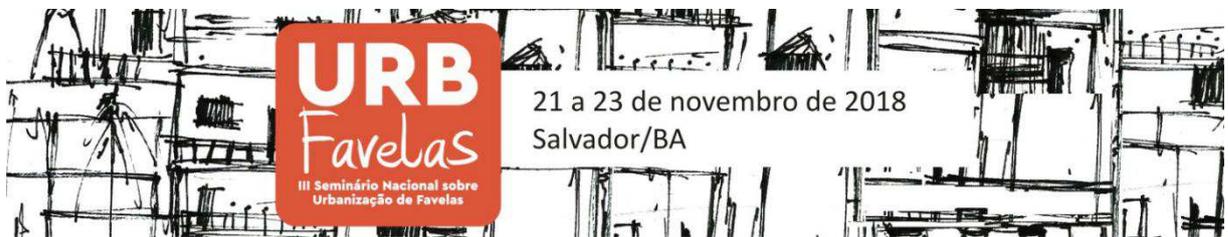
No que pesem os enormes avanços legais, financeiros, institucionais e metodológicos das políticas públicas de intervenção em favelas desde a redemocratização do país, os desafios que se colocam atualmente a estas políticas se mantêm estruturalmente os mesmos: (I) a incapacidade histórica dos instrumentos oficiais de planejamento em implementar políticas de urbanização eficientes e transversais a todos os setores econômicos da sociedade; (II) a incapacidade de promover modelos descentralizados de produção e financiamento de habitação popular; e (III) a incapacidade de superar a artificialidade das representações sociais e científicas que opõem a cidade formal e a cidade informal como categorias diametralmente inconciliáveis.

Estes desafios são sintomáticos de perspectivas prevalentes há mais de um século (BONDUKI 1998) e que associam a urbanização popular ao sub-desenvolvimento, à pobreza e à marginalidade a definindo como uma prática sócio-espacial incompatível com o desenvolvimento urbano moderno. Na realidade, ao longo de mais de um século, o discurso sobre urbanização informal no Brasil foi dominado pela crença de que os assentamentos populares precários são essencialmente produtos marginais e temporários, cujas práticas em nada contribuem para o desenvolvimento territorial (MARICATO 1987, 1997).

Esta desvalorização das dinâmicas de urbanização popular em favor de modelos idealizados de produção urbana, pressupõe erroneamente que os standards tecnológicos, legais e econômicos preconizados por modelos institucionalizados de produção urbana são a única solução, relegando as práticas espaciais populares para um papel subalterno e desprezível no contexto da urbanização Brasileira (VALLADARES 2005, 2012).

Contudo, as práticas populares são produtos históricos estruturantes do desenvolvimento urbano nacional, sendo estimado que a auto-construção seja responsável por mais de 80% do estoque habitacional do país¹, tornando-as uma das dinâmicas mais decisivas e subvalorizadas nos processos de transformação territorial e urbano do país desde o aparecimento das primeiras favelas no Rio de Janeiro, no final do século 19.

¹Cunha, E.; Angelo, M.P.; Arruda, M. V.; Medeiros, Y.; **Experiências em habitação de interesse social no Brasil**, Brasília, Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, p.22, 2007.

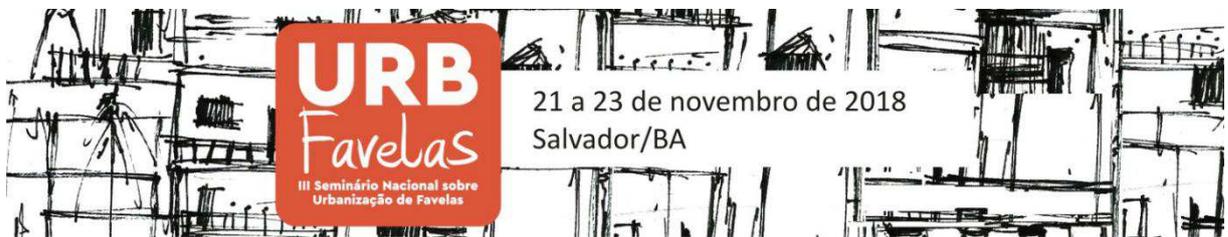


Contudo, tendo em vista a incapacidade do setor público e do setor privado comercial em produzir alternativas contundentes para a solução do déficit urbanístico e habitacional que assola o país, é inevitável concluir que a urbanização popular se manterá como uma dinâmica estrutural do desenvolvimento territorial brasileiro (MEIRELLES 2014). A nossa pesquisa “Popular urbanization in São Paulo 1970-2014: a morpho-typological field study of selected inner-city squatter settlements” (MESQUITA 2016) aborda três questões pertinentes à definição de políticas públicas de intervenção em favelas: (I) o que podem arquitetos e planejadores urbanos aprender das práticas de urbanização popular? Quais são as ferramentas para entender as dinâmicas de urbanização popular? Como podem novos instrumentos mediar a conflituosa relação entre o planejamento top-down e a urbanização popular bottom-up, garantindo ambientes urbanos mais inclusivos e qualificados?

2 OBJETIVO FUNDAMENTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS

Os fundamentos metodológicos e instrumentais que baseiam a nossa pesquisa vêm da tradição da análise morfo-tipológica de Saverio Muratori (MURATORI 1959,1960,1963) e Gianfranco Caniggia (CANIGGIA 1979,1997) e sua relação com os estudos da urbanidade latino-americana de John Turner (TURNER 1963, 1968, 1972, 1975, 1976). Esta tradição analítica, construída na Europa a partir dos anos 1950, surgiu como uma reação crítica às teorias universalistas do Modernismo que dominavam a agenda urbana desde o primeiro congresso CIAM do final dos anos 1920 (BRUNA 2010).

A análise morfo-tipológica parte do entendimento que os processos de consolidação de estruturas urbanas são essencialmente ordenados a partir de processos orgânicos, cujos resultados se processam através de dinâmicas espaciais fundamentalmente anônimas, resultantes de períodos sucessivos de atividade construtiva não planejada ao longo de intervalos de tempo extensos. Desta forma, a análise morfo-tipológica tem como objetivo sintetizar a forma urbana a partir das relações materiais entre cultura, formação territorial e os processos de consolidação do habitat humano. Como instrumento principal, o análise da morfo-tipológica recorre á observação empírica de padrões urbanos (pattern analysis) como veículo de síntese de processos espaciais de transformação, evolução, permanência e rotura das formas urbanas em múltiplas escalas, incluindo: (I) estruturas urbanas de circulação; (II)



conjuntos edilícios; (III) padrões fundiários; (IV) desenvolvimento infraestrutural; e (V) tipologias arquitetônicas.

O modelo de sistematização proposto para a análise de assentamentos populares se baseia na identificação da periodicidade de transformações das estruturas urbanas e edilícias, a partir dos seus processos de artificialização, especialização, hierarquização, complexificação, standardização e uniformização. Comparando estas estruturas, é possível definir modularidades de transformação espacial a múltiplas escalas, seja ao nível individual dos edifícios, seja ao nível dos processos de consolidação de organismos urbanos de grandes escalas.

O objetivo da nossa pesquisa consistiu em avaliar o potencial da análise morfo-tipológica como instrumento de desconstrução dos processos espaciais orgânicos que definem as complexas dinâmicas evolutivas dos assentamentos populares precários. Para tal, selecionamos, como casos de estudo, 4 favelas originadas nos anos 1970 na cidade de São Paulo: Favelas Jardim Colombo, Paraisópolis, Heliópolis e Vila Clara.

Para além de material cartográfico, fotos aéreas, entrevistas com moradores e agentes públicos e outros registos históricos, foram feitos levantamentos métricos precisos de cerca de 600 edifícios, mais de 1340 unidades de habitação e cerca de 700 estruturas temporárias. A partir deste extenso catálogo de dados, foram estudados padrões de modulação espacial tanto de edifícios como de estruturas fundiárias e de arruamentos, permitindo uma síntese comparativa detalhada entre os diferentes casos de estudo, incluindo as semelhanças e divergências inter e intra assentamentos ao longo das mais de quarenta anos de existência destas comunidades.

3 A MORFOLOGIA EVOLUTIVA DOS CASOS DE ESTUDO

Observamos que mesmo considerando as principais diferenças na conformação urbana dos diferentes casos de estudo foi possível identificar estágios claros e regulares comuns a todos eles que, através de várias escalas evolutivas, se vieram conformando territorialmente através de períodos sucessivos de expansão e consolidação espacial. Esta periodicidade está interligada em três níveis: (I) macro-ocorrências exógenas aos assentamentos, tais como



expansões e implosões macro-econômicas, a re-democratização do sistema político, mudanças nas políticas públicas e fenômenos migratórios mais amplos; (II) ocorrências exógenas à escala local dos assentamentos, tais como intervenções públicas em infraestrutura e/ou habitação, expansões e contrações do mercado de trabalho, disponibilidade de materiais construtivos; e (III) condições locais endógenas aos casos de estudo, tais como recursos individuais e coletivos, disponibilidade de terra, acesso a força de trabalho especializada, infraestrutura social e cooperativa, etc.

Foi possível identificar três grandes fases de consolidação territorial que - apesar da sua natureza descentralizada - representam processos periódicos de consolidação territorial transversais a todos os casos de estudo. A primeira fase, ocorrida entre o final dos anos de 1960 até aos meados da década de 1980, foi marcada pela severa escassez de habitação urbana e pela explosão dos preços de arrendamento na cidade de São Paulo. Num contexto de forte crescimento populacional no qual o número de habitantes na cidade dobrava de 3,8 milhões de habitantes em 1960 para 8,6 milhões em 1980, a explosão da auto-construção popular estabeleceu-se como a principal solução à crise habitacional urbana destas duas décadas.

Dos quatro casos de estudo analisados, três destes se iniciaram em territórios peri-urbanos que passavam por lentos processos de parcelamento formal do solo e conseqüente conversão de áreas agrícolas em áreas urbanizáveis. Nesta fase inicial de assentamento, apenas um dos casos de estudo se estabeleceu com um padrão diferente de ocupação. Iniciado sobre terra pública e inserido num contexto urbano já consolidado, foi impulsionado pela implementação de unidades de habitação social temporárias por parte do poder municipal, em torno das quais numerosas famílias iniciaram um processo de assentamento informal.

O processo de re-democratização do regime político iniciado em 1985 inaugurou as condições que deram origem ao segundo período de consolidação dos assentamentos populares na cidade de São Paulo, período este que se estendeu até ao início da década de 2000. No caso específico dos casos de estudo analisados, o aumento demográfico constituiu-se com o afluxo de quatro novos grupos populacionais: (I) famílias de baixo e médio rendimento que não conseguiram superar com o crescente desemprego, a alta inflação e a explosão dos

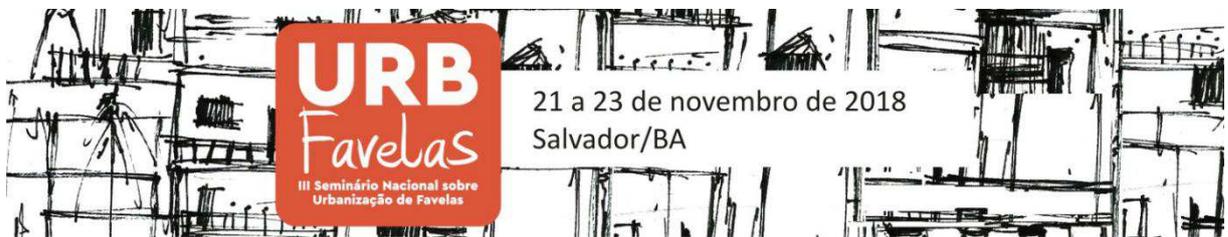


arrendamentos habitacionais no mercado urbano formal; (II) famílias que migraram de assentamentos populares em outras áreas mais periféricas da cidade; (III) migrantes rurais que se juntaram as famílias e amigos já assentadas nos casos de estudo; e (IV) uma nova geração de moradores nascidos das famílias já assentadas.

De uma forma geral, todos os casos de estudo evoluíram com crescente densificação horizontal, com ocupação significativa dos melhores terrenos livres, definindo limites claros de propriedade individualizada, estendendo ou ocupando parcelas secundárias no mesmo assentamento e também diversificando a escala de parcelamento e subdivisão dos terrenos. A velocidade das transformações espaciais nos casos de estudo acentuou-se significativamente a partir da década de 1990, quando os primeiros programas de intervenção municipal nestas favelas iniciaram melhorias ao acesso a infraestrutura básica, pavimentação de ruas e calçadas, formalização de redes de água e eletricidade ao longo dos principais arruamentos e implantação pontual de habitação de interesse social e de equipamentos coletivos. Nesta segunda fase de consolidação dos casos de estudo, todos os assentamentos analisados observaram a consolidação de novos arranjos espaciais com maior diferenciação entre espaços públicos, privados e semi-privados.

Nestes assentamentos, a densificação dispersa com que haviam se iniciado acelerou de forma polinuclear na segunda fase de consolidação, dando origem a clusters de edificações que originaram localidades autônomas dentro do assentamento. De forma contrária, um dos casos de estudo viveu um forte processo de expansão e densificação ao longo de caminhos pedestres e vias informais que haviam se estabelecido nas décadas anteriores. Assim, num primeiro momento, a morfologia urbana deste caso de estudo evoluiu organicamente através da densificação das parcelas com frentes de rua, formando anéis contínuos que conformaram blocos urbanos envolvendo grandes áreas livres.

Num segundo momento, novos padrões de ocupação e tipologias de habitação começaram a alterar a morfologia urbana deste assentamento: os miolos dos blocos urbanos se densificaram informalmente de forma acelerada, introduzindo uma nova morfologia urbana caracterizada por redes de ruelas privadas e semi-privadas que culminaram na plena ocupação horizontal deste assentamento.



As intervenções públicas também contribuíram decididamente para a diversificação das atividades econômicas dentro das comunidades, contrastando claramente com a precariedade material e econômica que havia caracterizado estes assentamentos em décadas anteriores já que, com a pavimentação de ruas, foi possível o acesso motorizado seguro a carros e veículos de maior porte a todas as áreas dos assentamentos, permitindo não só a distribuição de materiais construtivos mais pesados, mas também a distribuição em grande escala de produtos aos numerosos comércios que floresciam.

Apesar das novas tipologias de habitação construídas informalmente pelos habitantes destes assentamentos permanecerem relativamente rudes e limitadas a unidades térreas unifamiliares, elas se densificaram com maior diferenciação morfológica e arranjos espaciais mais complexos. Os edifícios se conformavam de forma menos isolada e com limites de propriedade individualizada menos ambíguos: (I) introduzindo distinções claras entre espaços públicos e espaços coletivos semi-privados; e (II) gerando sub-núcleos cuja construção de infraestrutura e de unidades de habitação era produzida e melhorada coletivamente por redes locais de famílias, amigos e vizinhos. Neste sentido, as dinâmicas de crescimento deste período eram autonomamente integradas e consolidadas por um crescente número de atores atuantes em diferentes escalas urbanas: (I) a micro-escala da unidade habitacional familiar; (II) a escala intermediária do bloco urbano; e (III) a macro-escala de implantação de infraestrutura viária pública.

A terceira fase de consolidação coincide com o processo de ascensão sócio-econômica verificado nos primeiros anos da década de 2000 entre as classes sociais mais baixas. O forte crescimento econômico do país, aliado aos variados programas públicos de redistribuição de renda marcou uma acentuada integração econômica dos assentamentos populares no mercado formal de trabalho. Não obstante, a falta de alternativas habitacionais de baixo-custo em São Paulo fez com que os assentamentos populares na cidade continuassem a absorver contingentes significativos de novos habitantes. Neste período, todos os casos de estudo analisados passaram por profundas mudanças incluindo: (I) forte adensamento populacional e construtivo; (II) fragmentação e parcelamento intensivo do solo; (III) verticalização; (IV) diversificação das tipologias edilícias, dos serviços e das práticas construtivas; (V) maior diferenciação entre sub-núcleos urbanos; e (VI) total artificialização do território.

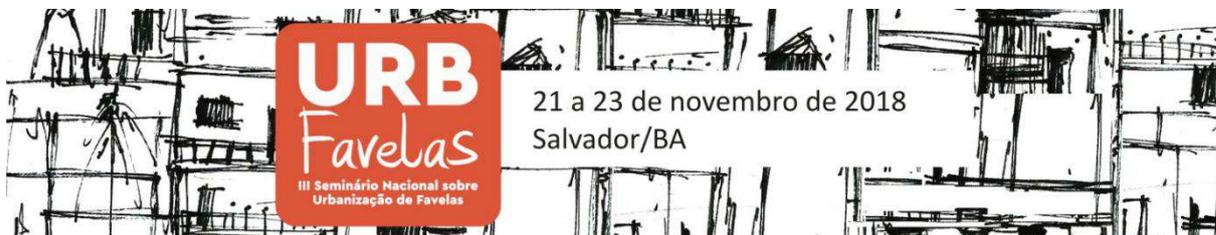


Fig.1 - Exemplo de estudo evolutivo de uma favela à macro-escala urbana

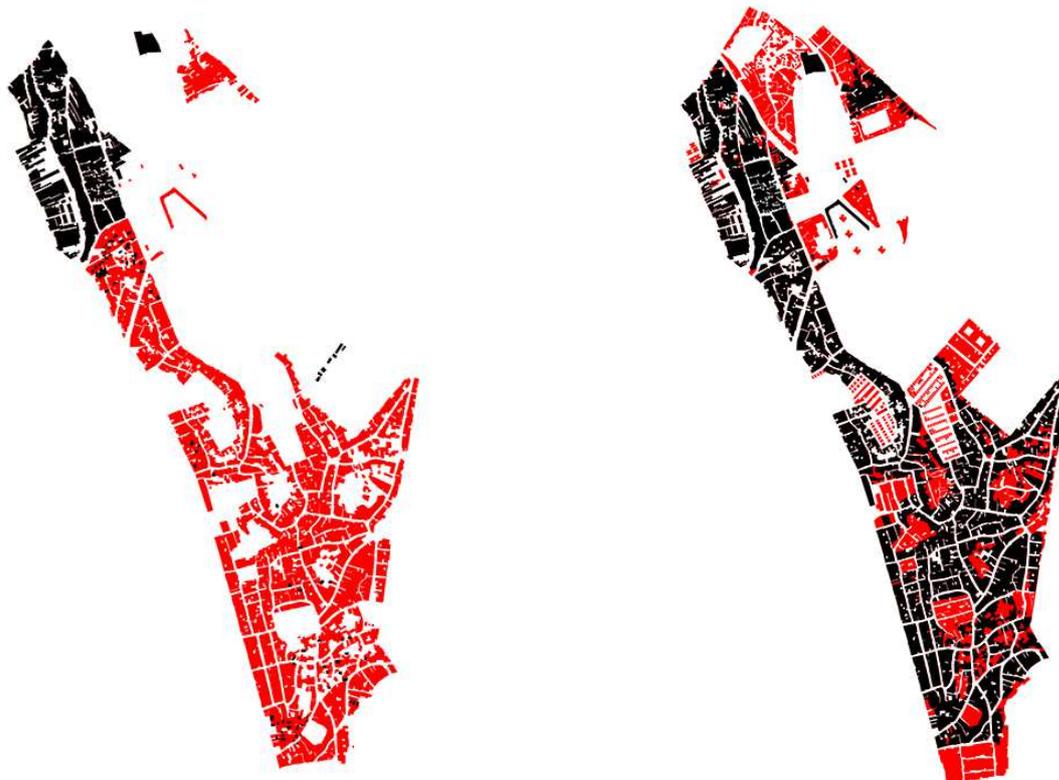


Fig. 2 Exemplo de estudo evolutivo de uma favela à escala de um bloco urbano



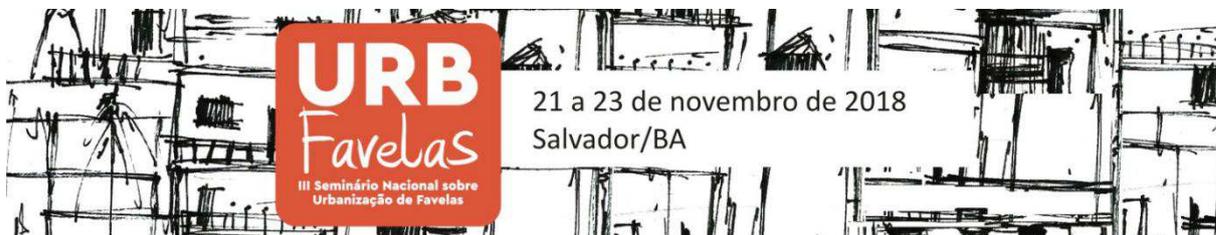


Fig. 3 Exemplos tipológicos de edifícios uni e multi-familiares das favelas analisadas

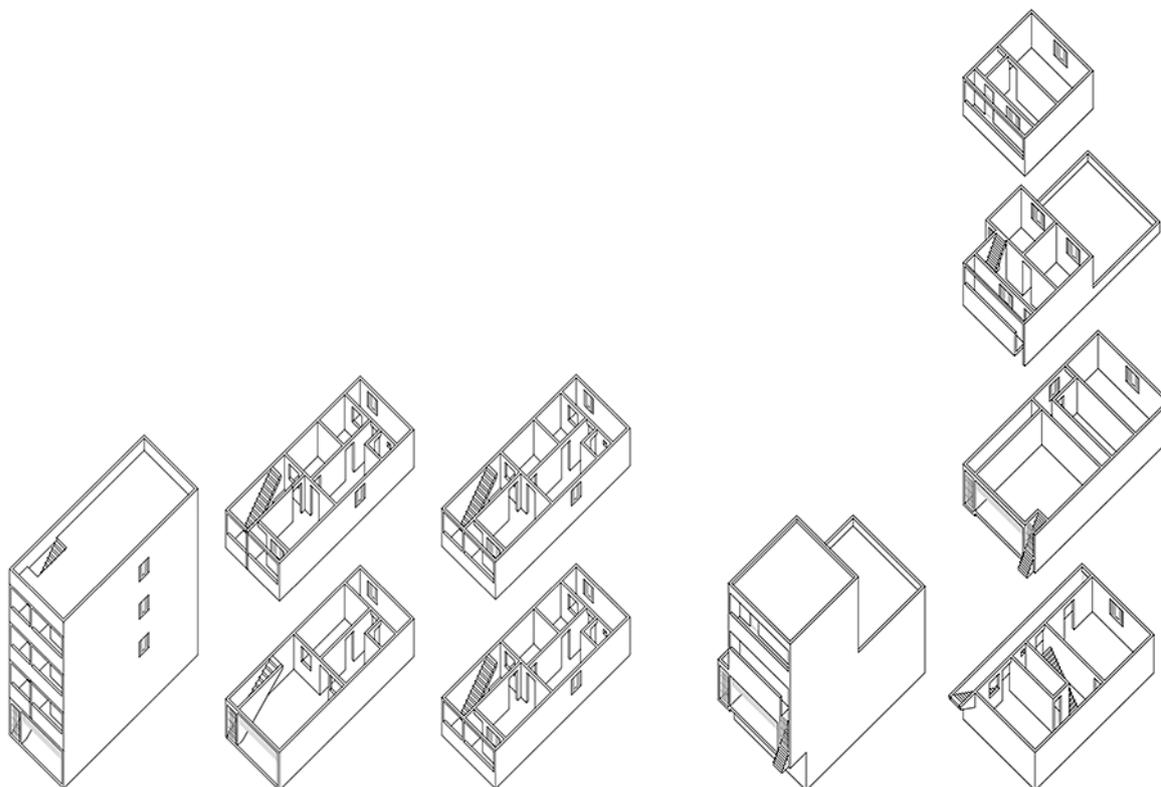
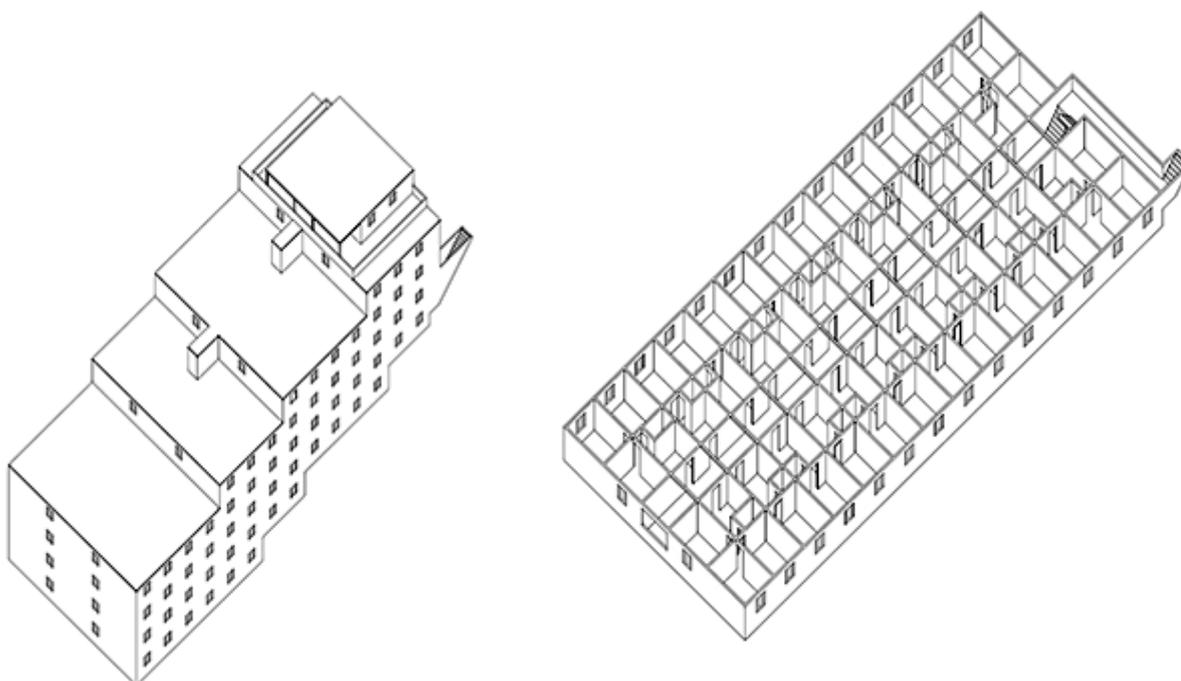


Fig. 4 Exemplo de um bloco habitacional comercial das favelas analisadas



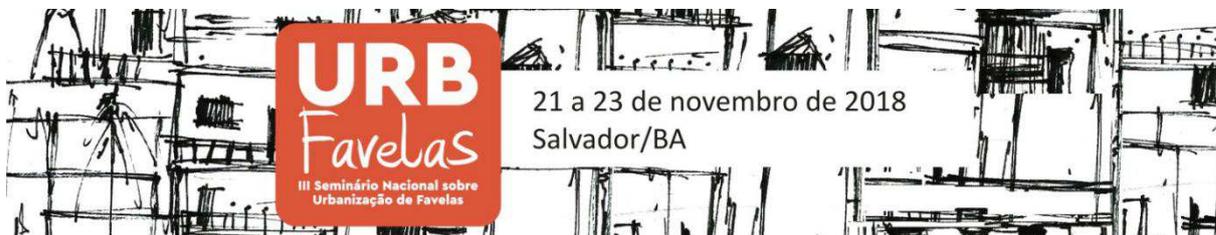


Fig. 5 Detalhe de uma planta térrea de um bloco urbano em uma das favelas analisadas



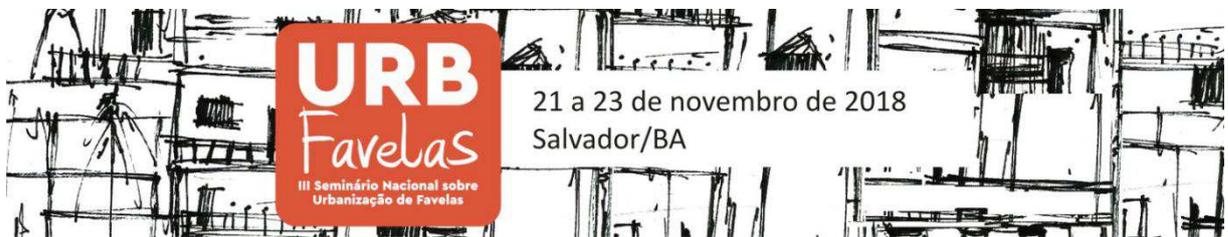


No entanto, e contrariamente às fases anteriores, esta expansão não ocorreu através de processos graduais e dispersos de ocupação e construção mas antes por meio de um crescimento repentino e compacto.

Assim, os habitantes deste assentamentos iniciaram um processo de adaptação, substituição e verticalização das unidades térreas anteriormente precárias no sentido de construir edifícios crescentemente mais complexos e permanentes. Estas novas construções introduziram uma nova gama de tipologias edilícias que eram anteriormente desconhecidas em assentamentos populares em São Paulo. Construídas tanto por famílias como por pequenos e médios investidores e especuladores a larga-escala, as novas tipologias se conformaram em diferentes tamanhos, plantas e estruturas de propriedade. De edifícios exíguos com micro unidades habitacionais em múltiplos pavimentos a grandes blocos multi-funcionais com generosos apartamentos, todos os casos de estudo analisados na nossa pesquisa vêm se transformando e diversificando desde o princípio do século.

Entretanto, à medida que os assentamentos se integraram social e economicamente e a sua infraestrutura se consolidou, uma enorme variedade de serviços e atividades comerciais locais floresceu, dando origem a tipologias híbridas que misturam habitação popular com pequenas lojas familiares, oficinas, bares, manufaturas leves, supermercados, restaurantes, etc. Adicionalmente, em três dos 4 casos de estudo, foi verificada a implantação de tipologias comerciais pelo mercado retalhista formal, incluindo bancos, consultórios médicos e mercados varejistas de mobiliário, eletrodomésticos, materiais de construção civil, etc.. Desta forma, foi possível observar que as múltiplas adaptações morfo-tipológicas ocorridas durante esta terceira fase de consolidação dos casos de estudo produziram significativas inovações a várias escalas urbanas e com crescente expansão e variedade de atores envolvidos, confirmando estes assentamentos populares como verdadeiros nós na rede urbana.

Esta integração não se manifestou homogeneamente dentro destes assentamentos. Ainda que tenha sido observada a presença de áreas bem consolidadas que se qualificaram continuamente ao longo dos anos, todos os casos de estudo revelaram se constituir por sub-núcleos marcadamente heterogêneos, configurados ora por áreas residenciais com apartamentos de dimensões generosas, de acabamentos modernos e com pólos comerciais



atrativos, ora por núcleos intensamente precários com construções provisórias e instáveis, em condições de desenvolvimento marcadamente antagônicas.

Em três dos casos de estudo analisados, habitantes foram removidos de áreas precárias e reassentados em novos condomínios habitacionais nas bordas dos assentamentos. Apesar da introdução destas novas tipologias condominiais por parte do setor público terem sido cruciais para limitar a expansão horizontal das comunidades, estas apresentam várias deficiências tais como a baixa qualidade urbana, arquitetônica e tecnológica dos edifícios e a monofuncionalidade tipológica, acentuando assim a estratificação, a segregação sócio-espacial e precariedade material dentro dos assentamentos. Adicionalmente, ao invés de integrar os novos condomínios espacial e funcionalmente com o seu entorno, as tipologias de habitação social adotadas contribuíram para uma forte fragmentação espacial em todos os casos de estudo.

A nossa pesquisa concluiu que às décadas de consolidação sócio-espacial em assentamentos populares urbanos corresponde uma intensa diversidade de econômica, cultural, material e de complexidade construtiva intra e inter assentamentos. De fato, as imagens pré-fixadas da favela como o lugar unívoco e uni-dimensional de desordem social e urbana entram em conflito direto com as observações dos casos de estudo analisados na nossa pesquisa, demonstrando os assentamentos populares urbanos como territórios de auto-ajuda que sustentam - com diferentes níveis de sucesso - melhoras progressivas ao longo de intervalos extensos de tempo.

As táticas adotadas pelos auto-construtores em assentamentos populares, limitadas pelos baixos orçamentos e escassez de mão de obra fazem com que sejam privilegiadas tecnologias construtivas simples, leves e de fácil acesso. Esta tática é válida tanto em fases iniciais de ocupações - como o uso de material de refuso para construir simples barracos de madeira - como nos dias de hoje - como o recurso de construtores informais a materiais de construção de produção industrializada facilmente acessível nas mais banais lojas retalhistas de bricolagem.

Neste sentido, os construtores populares implementam desde há décadas um sistema construtivo aberto que permitem a adaptação incremental e melhoramento de suas construções



através do aperfeiçoamento de tecnologias genéricas, de baixa intensidade energética e com reduzido nível de proficiência técnica.

Assim, e contrariamente as soluções construtivas de alta intensidade tecnológica, energética e perícia técnica adotadas pelos programas públicos de habitação e de urbanização de assentamentos, a natureza aberta dos sistemas construtivos adotados pelos construtores populares permitem construir e expandir edifícios com extrema rapidez, com custos relativamente baixos e perfeitamente adaptados à suas capacidades específicas. Este sistema aberto de construção, vem sendo o suporte tecnológico nos processos de consolidação dos assentamentos populares de São Paulo desde o fim dos anos 1980, sendo usada uma multiplicidade de escalas que variam desde as unidades habitacionais térreas unifamiliares até empreendimentos comerciais informais de larga escala.

Ao permitir a construção autônoma gradual e incremental, este sistema aberto de construção nutre processos construtivos extremamente elásticos ao longo de períodos extensos de tempo que, mesmo resultando em padrões construtivos qualitativamente muito diversos, permite aperfeiçoamentos contínuos. Isto é facilmente observável em assentamentos populares urbanos mais antigos na cidade de São Paulo, onde a sucessão de melhorias materiais e tecnológicas resultou na plena substituição dos primitivos barracos de madeira por sólidas estruturas edilícias - por vezes de alta complexidade tipológica - com variados níveis de consolidação técnica.

Paralelamente, a adaptabilidade das práticas populares de urbanização nos casos de estudo analisados foi consideravelmente dependente da evolução dinâmica nos sistemas de propriedade da terra. Se na origem dos assentamentos as construções temporárias não definiam necessariamente modelos claros de propriedade informal, a densificação destes assentamentos exigiu a criação de padrões intrincados de parcelamento, envolvendo um crescente número de atores nas negociações de propriedade a nível local.

Este processo tornou-se crescentemente complexo a partir do final dos anos 1980. À medida que a segurança de posse por usucapião se consolidaram com um direito legal, um mercado de imobiliário informal altamente competitivo gerou fortes efeitos no desenvolvimento espacial dos assentamentos populares. Por um lado, o valor da propriedade se diversificou



profundamente - tornando-se inclusivamente especulativo - estabelecendo novas ordens de hierarquização sócio-espacial que eram anteriormente inexistentes. Por outro lado, a comercialização imobiliária informal estimulou um intenso processo de sub-parcelamento, contribuindo para a fragmentação e densificação descontroladas dos territórios populares.

Não obstante, os casos de estudo analisados nos mostraram que os processos de parcelamento de terra em assentamentos populares não são tão caóticos quanto aparentam seguindo, na realidade, padrões de consolidação bastante claros e previsíveis.

A evolução dos padrões morfo-tipológicos em assentamentos populares em São Paulo também foi profundamente impactada pelas dinâmicas das redes de atores. Durante a primeira fase de ocupação dos anos 1970, os atores eram frequentemente reduzidos a indivíduos atuando isoladamente ou em pequenos grupos focados em construir abrigos temporários. Na segunda fase, à medida que os agrupamentos familiares se estendiam e novos grupos de migrantes se assentavam, as redes de atores aumentaram e se diversificaram, desenvolvendo novos padrões de ocupação em clusters concentrados de pequenos edifícios. Estes novos padrões envolviam não apenas novos níveis de negociação coletiva mas implicavam também ações cooperativas e tarefas coordenadas, incluindo, entre outros, a definição de fronteiras entre os espaços públicos, privados e semi-privados; o desmatamento e controle do crescimento de vegetação; a estabilização e drenagem do solo; o suprimento de redes de abastecimento de água, esgoto e eletricidade; bem como a manutenção e melhoramento dos espaços coletivos.

A segunda fase de consolidação dos assentamentos também deu origem a associações de moradores que buscavam mediar as relações entre as demandas locais e o crescente interesse das autoridades públicas em implementar programas básicos de melhoria infraestrutural dos assentamentos. A introdução de atores públicos nas dinâmicas de desenvolvimento dos assentamentos - apesar de trazer inúmeros benefícios tais como a regularização viária e a implantação de serviços infraestruturais básicos - foi insuficiente para desenvolver estratégias de longo prazo para o desenvolvimento sustentado dos assentamentos. Na realidade, ao promover melhorias locais, as intervenções públicas tiveram importantes consequências para



o aceleramento da densidade construtiva e da consolidação de novas frentes de expansão nas comunidades.

Durante este período, e à medida que as técnicas e tipologias construtivas se tornavam mais complexas, o trabalho especializado e o comércio começaram a florescer nos assentamentos, dando origem a novos atores e redes de comércio de serviços e materiais de construção, aumentando assim a velocidade e a profundidade da transformação morfo-tipológica nos casos de estudo. Como consequência, durante esta segunda fase de consolidação, o modelo de auto-construção deslocou-se da cultura do “faça-você-mesmo” para modelos tecnológicos, produtivos e espaciais mais complexos, de grande impacto na transformação morfo-tipológica dos assentamentos.

A terceira e atual fase de consolidação intensificou a diversidade das redes de atores e das dinâmicas construtivas. Alimentada pelo intenso crescimento demográfico expansão dos assentamentos que se verifica desde o ano 2000, os processos de verticalização das construções vêm sendo acompanhadas da hibridização funcional das tipologias edilícias. Desta forma, as dinâmicas de atores nestas comunidades não estão mais limitadas à produção de habitação mas também vêm tecendo intensas redes locais e supralocais, resultando em novos arranjos espaciais, culturais e econômicos que se manifestam por uma ampla variedade tipológica: de pequenos comércios a igrejas, de creches a bancos, a urbanização popular vem se tornando crescentemente diversificada na mesma medida em que vem aumentando o número e variedade de atores envolvidos.

Os últimos anos também vêm sendo marcados pela ascensão de empreendimentos imobiliários residenciais informais com carácter de investimento especulativo. Apesar da construção de unidades habitacionais com objetivos estritamente comerciais ser uma fenômeno de longa data, estes empreendimentos estavam historicamente limitados pequenas e médias extensões de edifícios pré-existentes. Porém, desde a virada do século, os empreendimentos habitacionais de matriz comercial em favelas da cidade de São Paulo vêm se tornando cada vez mais comuns, introduzindo novas escalas e soluções tipológicas de grande impacto na densidade e morfologia geral dos assentamentos. Estas mudanças sugerem que a pressão demográfica nestes casos de estudo está impulsionando novos modelos de negócios



imobiliários que demandam crescentes níveis de especialização laboral, investimento de capital, complexidade tecnológica e perícia de gestão.

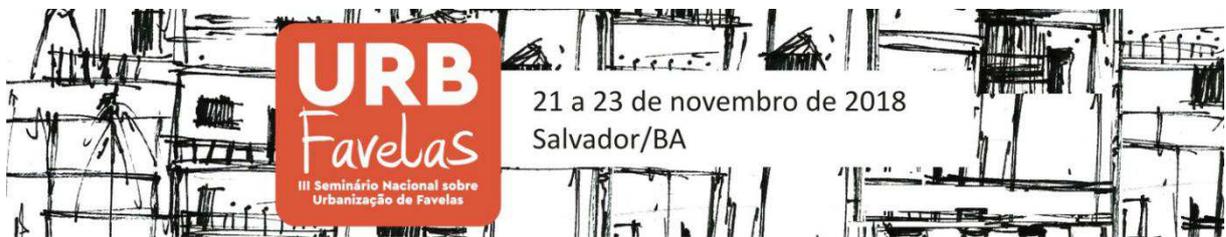
No que toca especificamente a estes novos modelos de investimento imobiliário informal e consequentes transformações nos padrões morfo-tipológicos destes casos de estudo, observamos uma tendência ambígua. Por um lado, se permanecerem desregulados, estas novas práticas têm um forte potencial nocivo às comunidades, aumentando a precariedade e stressando infraestruturalmente estes assentamentos. Por outro lado, elas revelam uma oportunidade única para os agentes públicos de planeamento promoverem programas de gestão, projeto e construção assistida que ajudem a qualificar estas novas tipologias de urbanização informal.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O deficit de habitação e de qualidade urbana que presentemente é colocado ao país pode ser em grande parte atribuído à falta de integração entre os três grandes setores de produção urbanística no Brasil: o setor público - enquanto agente de regulação fundiária e de planeamento territorial; o setor privado comercial - enquanto agente formal de promoção e construção imobiliária e; finalmente, o setor popular - enquanto produtor histórico de cerca de 80% do parque habitacional nacional.

Esta falta de integração originou um paradoxo sistêmico na evolução da urbanidade brasileira, não só por impedir o desenvolvimento de formas mais articuladas e sustentáveis de desenvolvimento urbano, mas também pela inerente amplificação da segregação e desigualdade urbana. Ademais, os programas e políticas públicas de desenvolvimento urbano focaram na integração dos setores público e de comercial privado, alienando o setor popular de produção como uma dinâmica crucial do processo de urbanização nacional, reforçando imagens, discursos e representações das práticas urbanas populares como práticas de miséria, violência e clandestinidade.

O impacto deste paradoxo é particularmente relevante para a melhoria dos ambientes urbanos em favelas já que, para além dos desafios inerentes à qualificação da auto-construção popular, estes territórios sofrem contínuas limitações conceptuais e técnicas na sua integração aos



processos e mercados formais urbanos, aprofundando a sua marginalidade, insegurança de posse e precariedade infraestrutural.

Assim, e apesar dos enormes avanços legais estabelecidos desde a Constituição de 1988, as políticas públicas de intervenção em favelas continuam a marginalizar sistemicamente a produção urbana popular como um todo, sem qualquer valorização das qualidades que - apesar de tecnicamente limitadas e clandestinas - são responsáveis pela maior parte das dinâmicas de produção urbana no país.

A metodologia proposta pela nossa pesquisa nos casos de estudo analisados pode ser vista como um valioso instrumento para superar este paradoxo. Em primeiro lugar, ao invés de se basear em teorias apriorísticas sobre os processos de urbanização popular, propomos um conjunto de instrumentos empíricos para desconstruir padrões espaciais locais e processos de consolidação de longo-prazo em assentamentos populares. Em segundo lugar, ao sintetizar processo evolutivos e dinâmicas temporais de relação ator-espço, os instrumentos propostos introduzem uma perspectiva de longo prazo sobre as transformações espaciais em assentamentos populares, processo este que consideramos essencial para entender as nuances qualitativas na formação de padrões morfo-tipológicos a nível local. Em terceiro lugar, ao sistematizar empiricamente a análise de estruturas morfo-tipológicas, a metodologia proposta estabelece um quadro comparativo entre diferentes assentamentos - independente de escalas e estágios de consolidação - fomentando uma melhor compreensão sobre as tendências dominantes nos processos de urbanização popular.

As potenciais contribuições da metodologia de pesquisa proposta para a discussão sobre as políticas e programas públicos de intervenção em favelas assentam em dois grandes temas: na gestão e regularização fundiária, e nos limites dos atuais modelos espaciais dos programas públicos de intervenção em assentamentos populares.

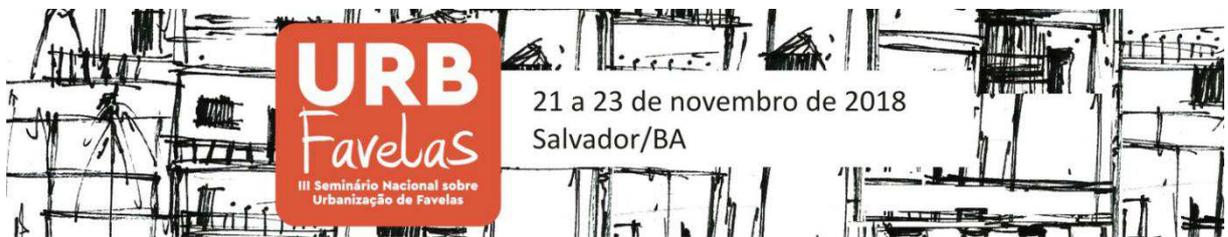
No que concerna a gestão e regularização fundiária, a metodologia proposta mostrou que: (I) é possível identificar tendências claras e previsíveis entre a evolução do parcelamento dos assentamentos e o desenvolvimento e combinação de tipologias edilícias específicas em cada parcela; (II) é possível identificar riscos, limites e oportunidades de intervenção seletiva para evitar a sobre-densificação e precarização ambiental; e (III) é possível implementar critérios



objetivos de análise de processos de parcelamento do solo que permitam acelerar sistematicamente a regularização fundiária.

No que concerna os limites dos atuais modelos espaciais dos programas públicos de intervenção em assentamentos populares (CUNHA 2007), a metodologia proposta revelou que: (I) os modelos urbanos e tipológicos mono-funcionais, tecnologicamente intensivos, altamente padronizados e de larga escala presentemente utilizados em intervenções urbanas em favelas estão profundamente desajustados com as matrizes morfo-tipológicas dos assentamentos populares, sendo incomparavelmente menos competitivos em termos de eficiência construtiva; (II) as estratégias autônomas, descentralizadas, incrementais, de baixa complexidade tecnológica adotadas pelos construtores populares revelam uma elasticidade funcional, econômica e espacial que permite a sua aplicabilidade a uma ampla gama de estratégias urbanas que - ainda que tecnicamente limitadas - são muito mais eficazes no atendimento das necessidades básicas da população; e (III) que é necessária uma profunda revisão dos modelos urbanos, tipologias arquitetônicas e redes de produção que articulem a produção urbana popular com os setores público e privado comercial, integrando atores e agentes econômicos, culturais e produtivos que desenvolvam soluções específicas ao nível local dos assentamentos populares, em detrimento de modelos espaciais tecno-burocráticos sem relação com as condicionantes e potenciais específicos a cada assentamento popular.

Desta forma, defendemos a necessidade de avançar no sentido de as políticas públicas adotarem estratégias contextualizadas de intervenção urbana que integrem seletivamente padrões morfo-tipológicos endógenos aos assentamentos populares com novos usos habitacionais, comerciais e de serviços públicos como uma estratégia permanente e de longo prazo que estabeleça alternativas viáveis para o déficit habitacional e de qualidade urbana estruturalmente presente nas cidades brasileiras. Esta tarefa demanda não apenas um reajuste institucional, logístico e instrumental das atuais políticas públicas mas, mais relevantemente, uma ampla mudança conceptual que refoque a provisão de habitação e a renovação urbana de assentamentos populares enquanto processos assistidos de longa duração, através dos quais os contextos locais, as redes de atores e as dinâmicas produtivas sejam qualitativamente integradas como partes orgânicas do desenvolvimento urbano.



REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo, Estação Liberdade: FAPESP, 1998. 342 p.

BRUNA, P. J. V. **Os Primeiros Arquitetos Modernos**: Habitação Social no Brasil 1930-1950, São Paulo, EDUSP, 2010. 262 p.

CANIGGIA, G.; MAFFEI, G. L. **Composizione Architettonica E Tipologia Edilizia**, Venezia, Marsilio, 1979. 273 p.

CANIGGIA, G. **Ragionamenti Di Tipologia**: Operatività Della Tipologia Processuale, Firenze, Alinea, 1997. 263p.

CUNHA, E.; ANGELO, M.P.; ARRUDA, M. V.; MEDEIROS, Y. **Experiências em habitação de interesse social no Brasil**, Brasília, Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007. 219 p.

MARICATO, E. **Política habitacional no regime militar**: do milagre brasileiro à crise econômica, Petrópolis, Vozes, 1987. 98 p.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**, São Paulo, Atual, 1997. 79 p.

MEIRELLES, R.; ATHAYDE, C. **Um país chamado favela**: a maior pesquisa já feita sobre a favela brasileira, São Paulo, Editora Gente, 2014. 168 p.



MESQUITA, H. C. L. **Popular urbanization in São Paulo 1970-2014**: a morpho-typological field study of selected inner-city squatter settlements. 2016. 511 f. Dissertação (PhD em Ciências) - Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, 2016.

MURATORI, S.; Studi Per Una Operante Storia Di Venezia - II. **Palladio : Rivista Di Storia Dell'architettura. Nuova Serie IX (I-II)**, Roma, La Libreria dello Stato, p. 98–209, 1959.

MURATORI, S.; Maretto, P. Studi Per Una Operante Storia Di Venezia - II. **Palladio : Rivista Di Storia Dell'architettura. Nuova Serie X (I-II)**, Roma, La Libreria dello Stato, p.101–202. 1960.

MURATORI, S. **Studi per una operante storia urbana di Roma**, Roma, Consiglio Nazionale delle Ricerche, 1963. Portfolio sem numeração.

TURNER, J. F. C. Dwelling resources in South America. **Architectural Design Magazine**, no. 8 (Agosto): 360-393, 1963.

TURNER, J. F. C. Dwelling resources in South America. **Ekistics**, no.16 (Dezembro): 361-372, 1963.

TURNER, J. F. C. The Squatter Settlement. Architecture That Works. **Architectural Design**, no. 8 (Agosto): 353-360, 1968.

TURNER, J. F. C. Uncronrolled Urban Settlements: Problems and Policies. **International social development review** No 1, UN, Nova Iorque, p. 107-128. 1968.

TURNER, J. F. C. **Freedom to Build Dweller Control of the Housing Process**. Nova Iorque: Macmillan, 1972. 301 p.



TURNER, J. F. C. Housing by People: part 01 - 04. **Architectural Design Magazine**, ns. 9 (Setembro): 527-533,10 (Outubro): 614-618,11 (Novembro): 655-659,12 (Dezembro): 718-722, 1975.

TURNER, J. F. C. Housing by People: part 05 - 08. **Architectural Design Magazine**, ns. 1 (Janeiro): 8-11,2 (Fevereiro),3 (Março): 99-101,4 (Abril): 170-201, 1976.

TURNER, J. F. C. 1976. Housing As Support System. **Architectural Design Magazine**, no. 4 (Abril): 222-226, 1976.

VALLADARES, L. **A invenção da favela: do mito de origem a favela.com**. Rio de Janeiro: Ed. Fundação Getúlio Vargas, 2005. 204 p.

VALLADARES, L. Social sciences representations of favelas in Rio de Janeiro: A Historical perspective. **LLILAS Visiting Resource Professor Papers**, p.1-31, 2009. Disponível em <<http://lanic.utexas.edu/project/etext/llilas/vrp/valladares.pdf>> Acesso em: 14 jan. 2012.