



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

REASSENTAMENTO DE FAMÍLIAS NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS: A
EXPERIÊNCIA DO CONJUNTO HABITACIONAL DE CASAS SOBREPOSTAS DO JD.
ROCHDALE NO MUNICÍPIO DE OSASCO/SP

Fernanda Galhardo Carpanelli (SEHDU-Osasco) - fernandacarpanelli@gmail.com

Assistente Social no Departamento de Trabalho Social da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Osasco. Contratada pelo Consórcio Haglapan - Falcão Bauer. Mestre em Serviço Social pelo Programa de Estudos Pós-Graduados

Clenivalda França dos Santos (SEHDU-Osasco) - clenivaldafranca@uol.com.br

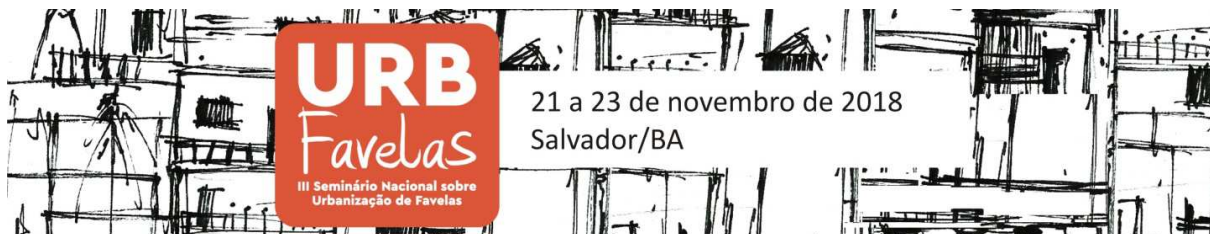
Assistente Social, Coordenadora Geral Trabalho Social do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano-PMO; Contrata pelo Consórcio Haglapan - Falcão Bauer. Membro do Núcleo de Estudos e Pesquisas sobre Movimentos Sociais - PUC-SP

Juliana Aparecida Ferreira (SEHDU-Osasco) - juapferreira28@gmail.com

Assistente social, exerce a função na Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano no Município de Osasco, no Departamento de Trabalho Social, com atuação na política pública habitacional

Katiane Ferreira de Lima Silva (FAMA) - katianelima082@gmail.com

Estudante do último ano do curso de Serviço Social na Faculdade de Mauá (FAMA). Estagiária na Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de Osasco pelo Departamento de Trabalho Social



REASSENTAMENTO DE FAMÍLIAS NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS: A EXPERIÊNCIA DO CONJUNTO HABITACIONAL DE CASAS SOBREPOSTAS DO JD. ROCHDALE NO MUNICÍPIO DE OSASCO/SP

RESUMO: Retratamos a experiência do reassentamento de 21 famílias removidas em decorrência de um projeto de Urbanização Integrada de Assentamentos Precários em parceria com o Governo Federal, por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), fase 2. Vinte e uma Unidades Habitacionais construídas na própria área de intervenção do projeto, permitindo o retorno dos moradores para sua área de origem. Para a construção foram utilizados recursos advindos de outorga onerosa, tendo em vista que o processo de regularização fundiária está em curso no trecho onde se localiza o terreno, inviabilizando a proposição de projeto para construção de provisão habitacional vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Optamos pelo relato sobre o percurso da política urbana e habitacional do município de Osasco e alguns aspectos históricos sobre a formação precária do Jd. Rochdale - território cujas ações de urbanização estão em curso. Por fim, alguns destaques sobre os dados revelados pela pesquisa aplicada com as famílias atendidas pelo Município no Conjunto Habitacional de Casas Sobrepostas.

Palavras-chave: Reassentamento. Política Habitacional. Política Urbana.

ST – 1: Projeto, Processo, Superação de Limitações



1 INTRODUÇÃO

O presente artigo apresenta parte da análise desenvolvida pelas autoras durante o processo de pesquisa em andamento, realizada de maneira concomitante ao exercício profissional desempenhado junto ao Departamento de Trabalho Social (DTS) da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHDU) do município de Osasco.

O tema versa sobre a experiência do município que se propôs à construção de um Conjunto Habitacional (CH) de Casas Sobrepostas construídas no Jd. Rochdale – zona norte da cidade – cujas intervenções foram originárias do Projeto de Urbanização Integrada de Assentamentos Precários, em parceria com o governo federal.

Com 21 Unidades Habitacionais (UH), o CH abriga famílias que anteriormente ocupavam as margens do canal do braço morto do rio Tietê, cuja remoção foi motivada por obra pública, através do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC 2.

Tendo em vista o processo de Regularização Fundiária em curso em alguns trechos da área, prevendo a regularização futura do terreno escolhido para a implementação de UH, e considerando ainda a morosidade dos procedimentos burocráticos que envolvem essa questão, optou-se pela construção das 21 UH com recursos advindos de contrapartida do próprio município. Já que a aprovação de um projeto de provisão vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) só se viabiliza com a proposição de terreno sem pendências fundiárias, ou seja, mediante a comprovação de propriedade por parte do município.

No estudo realizado, indicamos como elementos de destaque a decisão político-administrativa do município em utilizar recursos - advindos de contrapartida da iniciativa privada - para viabilizar a construção do CH, além de outros fatores, tais como: (i) o número de unidades construídas – projeto considerado de “pequeno-porte”; (ii) sua tipologia (casas sobrepostas); (iii) seu reduzido espaço de área interna comum – que se traduz na consequente redução de custos e conflitos relativos a manutenção dos espaços e (iv) o reassentamento que ocorreu na mesma área de origem dos moradores atendidos.

Verificou-se necessário o registro de breves considerações sobre o espaço urbano e a formação sócio histórica do município de Osasco – em especial do bairro Rochdale que abriga o conjunto estudado, captando sua consolidação, e cujas bases estão acentuadas pela precariedade das moradias existentes, assim como, de modo geral, em todo o território.



O estudo lança um olhar sobre o percurso da política urbana e habitacional do município de Osasco e sobre os dados revelados pela pesquisa de campo realizada com as 21 famílias atendidas.

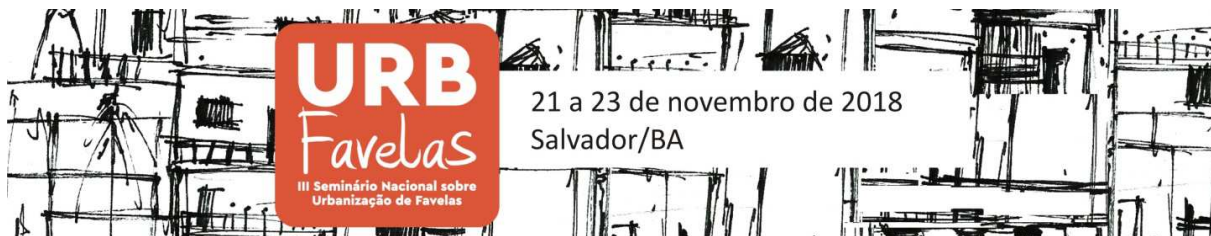
Tendo em vista os grandes desafios que se apresentam às cidades brasileiras em tempos de acirramento das expressões da questão social no presente estágio de desenvolvimento da sociedade capitalista, consideramos de extrema importância as ações de sistematização sobre os trabalhos desenvolvidos na área da política urbana e habitacional.

A proposta de estudo nos permitiu refletir sobre algumas particularidades decorrentes de um projeto de urbanização de favelas, suas premissas e resultados.

As percepções e afirmações constantes deste estudo partem de uma perspectiva crítica decorrente de nossa formação na área de Serviço Social e de nosso cotidiano profissional vivenciado junto ao DTS da SEH DU.

Não é objeto deste artigo a análise sobre o Trabalho Social desenvolvido na SEH DU¹ e nem mesmo sobre as ações realizadas pela equipe com as famílias do Projeto de Unidades Sobrepostas, mas será muito importante destacá-lo, já que os resultados do processo de reassentamento de famílias remanejadas das áreas com absoluta precariedade, tem no trabalho social desenvolvido pela SEH DU, uma base que expressa - por meio de suas metodologias, estratégias, procedimentos e processos em geral - um horizonte de defesa dos direitos sociais, do acesso à cidade e à moradia, que aponta para a luta contra a segregação e a pobreza, e portanto, contra o capital.

¹Ressaltamos que o Trabalho Social desenvolvido pela SEH DU no município de Osasco já foi objeto de pesquisa resultando em publicações, tais como: PAZ, Rosângela D. O. *et al.* **Metodologia de Trabalho Social em Habitação: A experiência do Município de Osasco – SP, 2005-2016.** São Paulo: EDUC, 2017. ARREGUI, Carola C. *et al.* **Impactos da política habitacional na vida dos moradores da cidade: a experiência de Osasco/SP.** Cadernos de Pesquisa do Grupo de Avaliação e Estudos da Pobreza e de Políticas Direcionadas à Pobreza. Observatório Social e do Trabalho, Ano 2, 2014, e o projeto de **Avaliação do trabalho social e dos impactos na vida das famílias no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV): Município de Osasco/SP,** apresentado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP) sob a coordenação da professora Dra. Rosângela Paz, em parceria com o Núcleo de Estudos e Pesquisas sobre Movimentos Sociais (Nemos) da Pós-Graduação em Serviço Social e a Coordenadoria de Estudos e Desenvolvimento de Projetos Especiais (Cedepe) da PUC-SP.



2 PERCURSO METODOLÓGICO DA PESQUISA

As preocupações e os interesses que originaram esta proposta se construíram a partir da atuação direta das pesquisadoras junto à população de Osasco na condição de assistentes sociais² e estagiárias de Serviço Social que compõe a equipe técnica do DTS na SEHDU.

Como referência para as análises realizadas a equipe optou pela pesquisa por meio da aplicação de questionário com as 21 famílias residentes no CH. Portanto, 100% dos responsáveis familiares foram entrevistados na fase de coleta de dados.

Um destaque importante sobre o questionário utilizado refere-se a escolha metodológica da equipe em utilizar um instrumental desenvolvido e aplicado pela pesquisa *Avaliação do trabalho social e dos impactos na vida das famílias no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV): Município de Osasco/SP*, adaptando o documento com o objetivo de buscar as informações mais relevantes para um estudo de acordo com uma matriz de análise comum sobre os aspectos que se referem aos impactos sociais e econômicos para as famílias atendidas³.

É importante o destaque de que a pesquisa foi aplicada no mês de maio/2018 e que a mudança das famílias para o CH ocorreu no início de fevereiro do mesmo ano. Portanto, às análises aqui apresentadas cabe a ressalva de que as considerações dos responsáveis familiares podem ainda estar impactadas pela satisfação do alcance recente da moradia⁴.

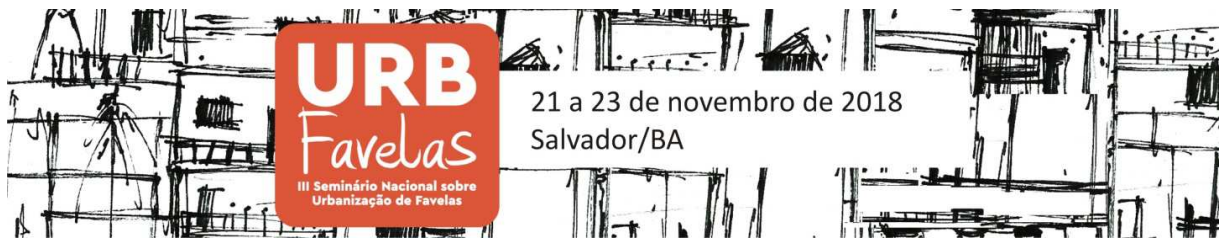
De natureza qualitativa, a pesquisa buscou captar a visão dos sujeitos, incluindo a combinação de análises a partir da coleta de dados quantitativos.

A metodologia adotada resumiu-se na pesquisa bibliográfica e documental procurando apreender os acúmulos já produzidos, assim como o mergulho na experiência concreta de

² As profissionais estão contratadas por meio do consórcio Hagaplan/Falção Bauer – responsável pelo gerenciamento do Projeto de Urbanização da área.

³ Não foram absorvidas as questões relativas a matriz de avaliação sobre Trabalho Social, participação e sociabilidade, por não se constituírem como objeto de estudo desenvolvido pelas autoras.

⁴ Destacamos que haverá nova proposta de pesquisa para a etapa de avaliação do Trabalho Social no período de pós-ocupação do Conjunto.



implementação do CH, o contexto sócio histórico do território e os dados revelados pela pesquisa com os moradores.

3A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO, ALGUNS ASPECTOS SOBRE A POLÍTICA URBANA E HABITACIONAL E SUAS PARTICULARIDADES NO MUNICÍPIO DE OSASCO/SP.

Segundo dados do Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população do país é formada por 190.755.799 habitantes, apontando para o crescimento e adensamento urbano das cidades e significativo aumento das cidades consideradas de porte médio. Trata-se de uma realidade resultante do intenso processo de urbanização, considerando que a população urbana nos anos de 1940 era representada por 23,3% do total, e passou então a representar 84,4% do total no ano de 2010.

Segundo dados da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade), esta urbanização é maior nas áreas metropolitanas, lideradas pela Região Metropolitana de São Paulo, que concentra hoje 10% da população total do país. Esse processo gerou um enorme déficit habitacional, estimado em 7,9 milhões de unidades habitacionais e um número muito significativo de assentamentos precários, onde se alojam cerca de 3,2 milhões de famílias.

É a partir dessa breve contextualização que destacaremos a cidade de Osasco - região ocupada por imigrantes ao longo das últimas décadas do século XIX, e que hoje, conta com uma população estimada de 666.740 habitantes, sendo considerada uma cidade de porte médio e um dos 39 municípios da Região Metropolitana de São Paulo. (PLHIS/SEH DU, 2012, p.12).

Excluindo as capitais, Osasco desponta como o 8º município mais populoso do País. Em termos econômicos, também está entre os maiores da RMSP e do estado de São Paulo.

Em 1918 Osasco tornou-se distrito da capital paulista, e em 1962, obteve sua emancipação política e administrativa da cidade de São Paulo. O Município teve um processo de expansão urbana desigual e excludente, assim como grande parte das grandes cidades brasileiras.

A ampliação urbana se intensificou pelo advento da ferrovia, das fábricas que se ampliavam, do quartel de Quitaúna e da Vila Militar. A população pobre passou a ocupar o



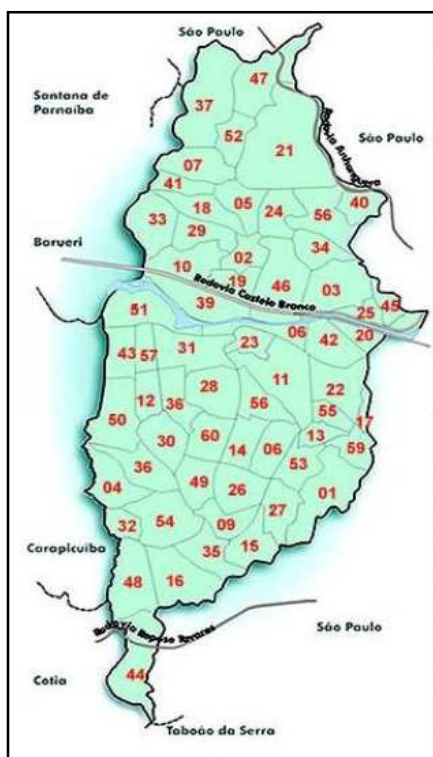
entorno da cidade, ocasionando o crescimento e a periferização das favelas, resultando a segregação socioterritorial.

Segundo Carvalho (2009), a configuração de Osasco seguiu o modelo de expansão periférica da cidade de São Paulo, onde a alternativa habitacional para importante parcela da população se deu via aquisição de lotes em loteamentos populares, quase sempre à margem do mercado formal, reforçando assim, a precariedade e informalidade do acesso à cidade e à moradia.

De acordo com Carpanelli (2015, p. 60),

Um dos fatores que garante a atratividade da instalação de indústrias, serviços e comércios de grande porte no município sempre foi sua localização estratégica. A proximidade com São Paulo e o fato de ser cortado pelas Rodovias Raposo Tavares, Castelo Branco, Anhanguera, e, mais recentemente, pelo Rodoanel, faz com que os deslocamentos sejam rápidos em várias direções estratégicas: Osasco e São Paulo, Osasco e o Porto de Santos, Osasco e o interior paulista. O município faz fronteira com os Municípios de São Paulo, Carapicuíba, Barueri, Taboão da Serra, Cotia e Santana de Parnaíba.

Figura 1 – Mapa do Município de Osasco/SP e suas respectivas fronteiras



Fonte: PMO, 2012



Uma parcela significativa da população urbana se viu forçada a mecanismos informais por meio da compra de lotes mal urbanizados ou à ocupação de áreas precárias através do processo de autoconstrução de suas próprias moradias, conquistadas a custo de empréstimos tomados a juros exorbitantes e sem apoio do poder público⁵.

Um quadro de ausência para o atendimento às famílias mais pobres, as que se enquadram na faixa de renda de zero a três salários mínimos, demonstrando o papel cada vez mais importante da intervenção do Estado no mercado habitacional, nos processos de regulação, financiamento, promoção e produção da moradia⁶.

Nesse contexto deve-se considerar a relevante consolidação político-institucional de dois programas federais – o PAC e o PMCMV.

O PAC, lançado no ano de 2007, foi basicamente organizado sob um plano estratégico de resgate do planejamento e de retomada dos investimentos em setores estruturantes do país. Ampliou de maneira decisiva a oferta de empregos e a geração de renda, elevando os investimentos público e privado em diversas obras em todo o território nacional.

Em 2011, o PAC entra em sua segunda fase (PAC 2), com a alteração de alguns aspectos, há exemplo da ampliação de recursos e parcerias com estados e municípios, expandindo a execução de obras estruturantes nas cidades brasileiras.

Essas ações foram reforçadas com o lançamento, em abril de 2009, do PMCMV, que colocou em curso um conjunto de diretrizes e ações previstas no Plano Nacional de

⁵ Vale o destaque de que no cenário nacional, a intervenção promovida pelo Estado iniciou-se nos anos 1930, por meio de atendimentos parciais e fragmentados e de programas que privilegiavam pequena parcela da demanda, deixando a maioria sujeita a buscar no mercado especulativo soluções frequentemente precárias e informais. Mesmo no período do Banco Nacional de Habitação (BNH), quando os recursos para financiamento foram amplos e a produção conseguiu atingir uma dimensão significativa, a expressiva demanda de urbanização do período, não foi atendida.

⁶ Essa questão remete, portanto, à observação de um planejamento estratégico, que considere as ações institucionais iniciadas desde a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, da criação do Ministério das Cidades em janeiro de 2003 e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social regulamentado pela Lei Federal nº 11.124 de junho de 2005.



Habitação. Ambos indicaram novos patamares de investimentos públicos para o setor habitacional e de infraestrutura social e urbana no país⁷.

Perseguindo aspectos que materializassem os princípios sobre o direito à cidade e à moradia, houve mudança significativa na Secretaria de Habitação de Osasco no ano de 2005, que passou então a Secretaria de Habitação e *Desenvolvimento Urbano*, revelando uma nova concepção da gestão municipal que passou a articular e integrar as intervenções na cidade.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), aprovado em 2004 e regulamentado pela Lei Complementar nº 152 /2006, possibilitou ao Município direcionar suas intervenções para redução do déficit habitacional, uma vez que trata da definição e utilização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), bem como estabelece parâmetros para a produção de Habitações de Interesse Social e de Mercado Popular.

Para construir um novo desenho da política e romper com a prática clientelista e tuteladora, coube a SEH DU deliberar sobre a Política Habitacional do Município, promovendo a implantação de programas e projetos incluindo a parceria com o Ministério das Cidades - por meio do PAC, do PMCMV e do Programa de Subsídio de Habitação de Interesse Social (PSH).

A SEH DU viabilizou recursos para urbanização de diversas favelas da cidade e implementação do Programa de Regularização Fundiária, além de proporcionar a ampliação da construção de novas unidades habitacionais promovendo a participação e uma direção coletiva aos trabalhos realizados, garantindo interlocução com as lideranças e alteração nas relações com a população⁸.

⁷ É preciso observar que os programas reforçam o papel estratégico do setor habitacional e da construção civil como um vetor de inclusão social, ao mesmo tempo em que funcionam como ferramenta para o desenvolvimento econômico do país. Vale o destaque sobre pesquisas já realizadas que demonstram em seus resultados o caráter mercantil de produção de moradia que se instaurou no Brasil desde o lançamento do PMCMV. Indicam que o Programa se caracteriza por concepção única, de larga escala, que desconsidera a diversidade de problemas encontrados no campo da política habitacional e urbana e por isso pode ser um exemplo clássico da lógica privada no campo das políticas públicas.

⁸ Foram necessárias diversas ações para atualizar a legislação municipal, e entre elas, destacam-se: a atualização do Plano Diretor, revisão do Código de Obras, introdução da Outorga Onerosa, a criação do Conselho e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional e a regulamentação das ZEIS.



Há que se considerar também o Programa Bolsa Aluguel, que se constitui como suporte para o desenvolvimento efetivo dos demais programas⁹ e o destaque sobre o mecanismo de Outorga Onerosa, ferramenta importante que permite ao município realizar a cobrança a empreiteiras e construtoras pelo direito de construir acima do limite indicado pelo coeficiente estabelecido pelo PDDU.

Os recursos advindos da cobrança são aplicados em projetos de regularização fundiária, habitação de interesse social, reserva de terras, implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes, áreas de interesse ambiental ou proteção ao patrimônio histórico, permitindo também que o Poder Público incentive o adensamento de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras, como forma de promover o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada.

Atualmente a Prefeitura está dando sequência ao processo de revisão do Plano Diretor da cidade. Reuniu no primeiro semestre de 2017 cerca de 100 (cem) servidores - de praticamente todas as Secretarias Municipais - para a elaboração preliminar de um diagnóstico atualizado da cidade, submetido à validação popular por meio de oficinas e reuniões regionais realizadas em alguns bairros do Município. Os trabalhos resultaram na definição de objetivos e diretrizes que serão considerados - e novamente discutidos por meio de audiências públicas - para a elaboração das minutas que indicarão o novo Projeto de Lei.

Atualmente o Município opera dois projetos de urbanização integrada viabilizados por meio do PAC 2, que ocorrem nas áreas do Jd. Santa Rita e no Rochdale - ambos localizados na zona norte do Município.

4 BAIRRO ROCHDALE E O PROJETO DE URBANIZAÇÃO INTEGRADA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

⁹ Como parte da política pública habitacional do município, famílias em situação habitacional de emergência, em situação de rua ou moradores de áreas submetidas às intervenções urbanas de interesse público podem ser atendidas pelo Programa - criado no ano de 2005. Os beneficiários do Bolsa Aluguel, nos casos de remoção, passam a residir em imóveis alugados pelo poder público, em diversas regiões do município, enquanto aguardam a concretização do atendimento definitivo em UH.



Conhecido como um dos bairros mais afetados por alagamentos frequentes na cidade de Osasco, o Jd. Rochdale¹⁰ se consolidou como território cuja principal característica foi a ocupação irregular lindeira as margens do canal do braço morto do rio Tietê, além das edificações precárias de madeira ou mista, com um grande trecho de construções em palafitas erguidas ao logo do canal.

O adensamento da área é muito alto e os domicílios possuem de um, até três pavimentos, em alguns casos, até quatro.

Entre os anos de 1986 e 1988, as ocupações foram intensificadas, como forma do movimento popular pressionar o poder público a enfrentar a questão da moradia para famílias de baixa renda.

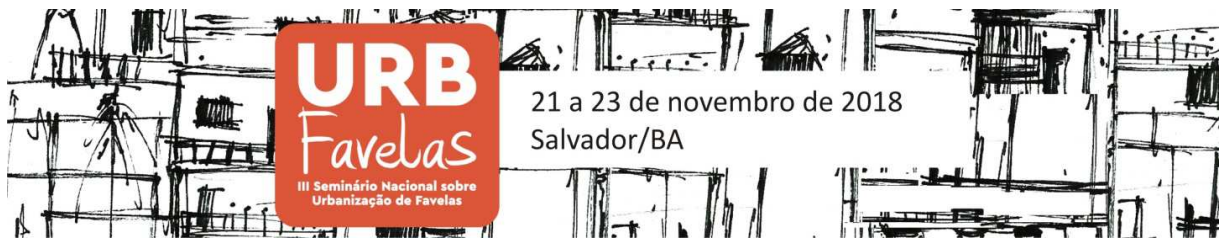
Hoje, a ocupação que resulta em um total de 13 favelas, possui característica heterogênea e demanda um conjunto de intervenções distintas para o enfrentamento da precariedade urbana que marcou o bairro desde o seu surgimento.

As famílias do trecho de intervenção do PAC2 foram cadastradas pela SEH DU, pois algumas áreas são passíveis de urbanização e permanência dos moradores no local após a execução das obras de infraestrutura. Porém, outros trechos, demandam a remoção das famílias para outras áreas, a fim de eliminar a situação de risco quanto as enchentes e o solapamento por erosão das margens do rio.

Atualmente o abastecimento de água e esgoto do local é parcial, em alguns pontos o esgoto corre a céu aberto e, em outros locais são lançados em redes ou canais executados pelos próprios moradores, por onde também são encaminhadas as águas pluviais. Nas regiões próximas aos córregos, as moradias lançam seus resíduos diretamente no curso d'água. Já as vias oficiais localizadas na área formal, possuem abastecimento de água regular feito pela Sabesp – concessionária responsável pelos serviços de fornecimento de água e serviço de esgotamento sanitário.

O serviço de iluminação pública é realizado pela concessionária Eletropaulo, responsável pela ligação de energia elétrica nas vias principais e em algumas vielas do bairro.

¹⁰Identificado na figura 1: “Mapa do Município de Osasco/SP e suas respectivas fronteiras”, pelo nº 46.



As ligações irregulares – os chamados “gatos”, também estão presentes ao longo do trecho das ocupações.

Há coleta de lixo nas vias principais, porém nas vielas as famílias depositam os resíduos em caçambas para posterior coleta pelo caminhão – ocasionando o acúmulo de material e demora na coleta.

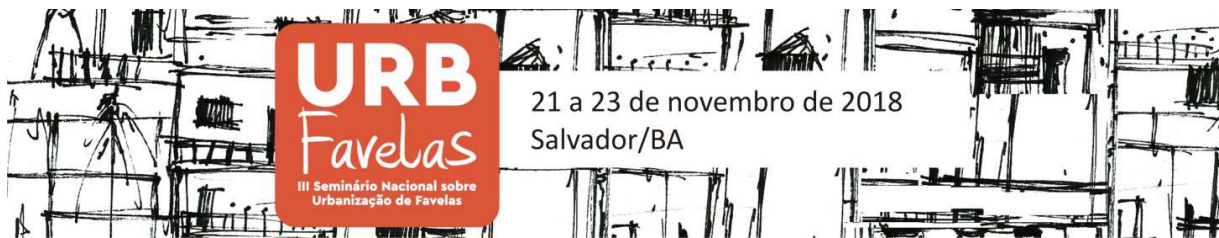
A área em questão é atendida com equipamentos públicos, tais como: creches, escolas municipais de ensino fundamental, escolas estaduais, Centro de Referência da Assistência Social (CRAS), Hospital-Maternidade, Policlínica e um Parque Ecológico. De qualquer forma, devido à densidade do local, os equipamentos públicos do bairro não parecem ser suficientes para atendimento de todas as necessidades locais. Portanto, o projeto de urbanização da área prevê a construção de novos equipamentos públicos, áreas de recreação e lazer.

Se considerados os dados indicados por Guerra (2007), é notório o alto grau de exclusão das famílias residentes no bairro, contendo o maior índice por área da cidade nos quesitos: pobreza, desemprego, desigualdade social, alfabetização, escolaridade, juventude, violência e exclusão.

Grande parte da população tem rendimentos abaixo da linha da pobreza, e o bairro tem o segundo pior índice da cidade neste quesito. Os resultados indicam que 25% da população não sabem ler ou escrever e mais de 40% da população apontam baixa escolaridade.

Estamos, portanto, tratando de uma população historicamente caracterizada pela exclusão de acesso a bens e serviços da cidade.

No ano de 2011, todas as famílias do entorno imediato ao braço morto do Jd. Rochdale foram cadastradas e suas informações atualizadas no ano de 2014, quando a equipe social organizou o início dos trabalhos com as famílias do primeiro trecho de remoção. As 21 famílias atendidas no projeto de Unidades Sobrepostas fazem parte desse cadastro, compondo um universo de 1.803 (um mil, oitocentos e três) famílias identificadas pelo arrolamento realizado pela SEH DU.



No ano de 2015 iniciou-se o processo de remoção das famílias, 191 (cento e noventa e um) optaram pelo atendimento habitacional imediato no Empreendimento Flor de Lis – construído com recursos do PMCMV e vinculado as obras do PAC 2¹¹.

Dentre as famílias originárias do Jd. Rochdale que permaneceram no Programa Bolsa Aluguel aguardando atendimento habitacional futuro, 21 famílias foram indicadas para a ocupação das UH do Projeto de Casas Sobrepostas, e como critério para a definição deste grupo – aprovado em conjunto com as famílias – foram considerados, sucessivamente, (i) o maior tempo de ocupação no domicílio construído na área, (ii) o maior tempo de moradia no bairro do Jd. Rochdale e, (iii) o maior tempo de moradia no município. Todos os dados extraídos de acordo com as informações fornecidas pela família há época do cadastro realizado pela SEH DU.

As 21 UH foram construídas com recursos de outorga onerosa cujo projeto arquitetônico e supervisão das obras no período construtivo foram de responsabilidade do Departamento de Projetos e Obras da SEH DU.

Como já destacado, essa foi a opção do município, tendo em vista que o processo de Regularização Fundiária ainda está em curso no trecho onde se localiza o terreno, inviabilizando a proposição de projeto para contratação de provisão habitacional vinculado ao PMCMV.

Durante a construção do CH, a área em questão foi urbanizada com a implementação – em alguns casos, a regularização – do fornecimento de água, energia elétrica e sistema para coleta de esgoto. Também foram implantadas uma praça pública com equipamentos para a prática de exercícios físicos e uma Unidade Básica de Saúde – esta última, cuja construção está em fase de finalização.

5 DADOS REVELADOS PELA PESQUISA

¹¹Conjunto Habitacional construído na zona sul da cidade, localizado há 8,8 quilômetros da área de remoção das famílias e composto por 300 apartamentos. Além das 191 famílias provenientes do Rochdale, outras 109 (cento e nove) são originárias da área do Jd. Santa Rita – área que também é afetada por projeto de Urbanização Integrada, e parte dos moradores já estavam inseridos no Programa Bolsa Aluguel, aguardando atendimento habitacional definitivo.



Apresentaremos abaixo os dados mais relevantes revelados pela pesquisa com os moradores das 21 UH do projeto de Casas Sobrepostas construídas no Jd. Rochdale.

O conjunto abriga um total de 61 pessoas distribuídas nas 21 UH, com maior representatividade de chefia feminina (52%) e consideramos relevante o destaque de que 28% delas estavam sem trabalho no momento da pesquisa.

Sobre a faixa etária dos chefes de família, apresentaram idade de 25 à 61 anos, sendo que 80% na faixa de 25 à 45 anos.

Quanto ao estado civil dos responsáveis, temos que 38% estavam solteiros; 47% casados ou vivendo em união consensual e 15% divorciados.

Referente ao grau de escolaridade, identificamos que 5% dos chefes de família são analfabetos, 5% tem ensino fundamental II incompleto, assim como 5% possuem ensino superior completo. Porém, o maior grupo está concentrado entre os que possuem ensino médio completo (42%), seguidos por 19% que não chegaram a concluir o ensino médio; 14% que possuem ensino fundamental I completo e 9% que não chegaram a concluí-lo.

Os dados nos indicam portanto, um perfil de baixa escolaridade – o que coincide com as informações relatadas no diagnóstico sobre o perfil da população do bairro, revelando-se também pelas principais atividades exercidas pelos chefes de família, quais sejam: Dona de casa (19%), Carregador (13%), Conferente (9%), Vendedor (9%), Atendente (5%), Auxiliar de expedição (5%), Auxiliar de limpeza (5%), Cozinheira (5%), Encanador (5%), Mecânico (5%), Pedreiro (5%), Pintor (5%), Assistente administrativo (5%), e Analista financeiro (5%).

Com relação ao número de membros em cada família, a pesquisa indicou que 48% possuem 3 e 4 pessoas em sua composição familiar – incidência de 24% para cada quantitativo. 19% indicaram 5 membros na composição familiar e 9% de famílias compostas por 2 pessoas.

Ainda que a média de pessoas seja de 2,9/UH, 24% referem-se a domicílios unipessoais – um dado que consideramos relevante, e que em nossa análise, auxiliam na justificativa sobre a apreensão dos entrevistados quanto ao tamanho e adequação dos imóveis entregues.

Para 100% dos entrevistados a planta do projeto é bem distribuída e está adequada ao tamanho das famílias. 76% dos entrevistados apontaram que a UH é maior se comparada ao



domicílio anteriormente ocupado. Para 9% o tamanho dos imóveis é equivalente, e para 15% a nova UH tem tamanho menor do que a casa ocupada anteriormente.

A pesquisa também revelou que apesar das casas que foram demolidas estarem próximas às margens do córrego, sendo parte delas de madeira e/ou mista, sem a regularidade de serviços quanto a infraestrutura no local, a percepção do grupo sobre a condição de risco desses imóveis é parcial. Só 52% dos entrevistados consideraram que a moradia anterior estava em área de risco.

Consideramos muito positivo, o fato de que para essas famílias que foram reassentadas no mesmo local de origem, a pesquisa revelou não ter havido significativa alteração no que se refere a tempo de deslocamento e custos com transportes associados ao processo de reassentamento. Isso porque durante os processos de urbanização as mudanças no cotidiano das famílias são motivo de grande preocupação para a equipe social, pois sabemos que as famílias tendem a sofrer interferência no que se refere a dinâmica de tempo e custos quanto aos deslocamentos relativos a frequência escolar e acesso ao mercado de trabalho dos responsáveis e de seus dependentes.

Constatamos que R\$ 1.519,73 (um mil, quinhentos e dezenove reais e setenta e três centavos) é a média de renda mensal das famílias residentes, e com relação aos custos relativos a nova moradia, podemos considerar que o valor que passou a onerar as famílias após a mudança refere-se ao gasto com o valor pago pelos serviços de manutenção da área externa (a chamada taxa de condomínio), o que antes não existia quando as famílias residiam de forma irregular; assim como e o aumento dos gastos com os serviços de telefone, internet e TV à cabo, cuja média de gastos apontada na moradia anterior era de R\$35,00 (trinta e cinco reais), e na moradia atual passou a ser de R\$68,10 (sessenta e oito reais e dez centavos) – um aumento de R\$33,10 (trinta e três reais e dez centavos) na média de gastos com essa despesa na nova moradia.

No caso dos gastos com a taxa condominial, consideramos que o valor não se traduz como um impacto altamente significativo, já que o valor definido entre as famílias foi de R\$30,00 (trinta reais)/mês¹² - valor duas vezes menor do que o que foi constatado pela

¹²Vale o destaque de que o grupo optou por administração própria e interna do condomínio, elegendo uma moradora para a figura de síndica e outras duas moradoras que constituem o “corpo diretivo” do CH.



pesquisa de avaliação já citada, no Conjunto Flor de Jasmim – empreendimento viabilizado pelo PMCMV.

Considerando o fato de que os moradores já custeavam suas despesas pelo fornecimento de água e energia elétrica na moradia anterior – tendo em vista que em alguns trechos da área as concessionárias implantaram equipamentos de medição nos imóveis, ainda que não houvesse infraestrutura necessária instalada no local – os custos com essas despesas na moradia atual não foram tão significativos quando comparados os valores declarados.

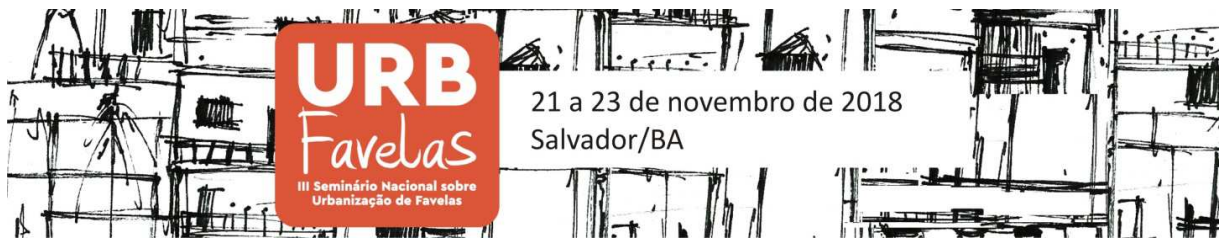
Quanto a utilização de serviços e comércios, 95% dos entrevistados declaram que o uso ocorre no mesmo bairro da implantação do Conjunto, e apenas 5% fazem referência a essa utilização em outro bairro do município de Osasco. A pesquisa revelou que a população atendida tem forte vínculo com o território, apontando que 52% dos moradores residiram mais de 10 anos na moradia anterior; 29% declaram tempo de 2 a 5 anos, e 19% de 5 à 10 anos de moradia no imóvel anteriormente ocupado no Jd. Rochdale.

A pesquisa também revelou a percepção dos moradores quanto a melhora, piora, ou a equivalência do fornecimento de alguns serviços após a mudança ocorrida para a nova moradia, incluindo, neste caso, as questões ligadas as obras de intervenção realizadas para viabilizar a urbanização do trecho.

A coleta de lixo, pavimentação, iluminação pública e o acesso de pedestres foram os itens de melhoria mais significativa apontados pelos moradores, quando comparados ao período na moradia anterior.

A pesquisa tratou sobre o conhecimento da população sobre a existência de equipamentos públicos do entorno e sua utilização. A análise dos dados revelou que os principais equipamentos do entorno estão presentes - e são conhecidos pela população do CH - em consonância com a Lei Federal 11.977 de 7/07/2009, que versa sobre a responsabilidade dos órgãos públicos em proporcionar o acesso aos bens e serviços necessários para o pleno exercício da moradia digna nas áreas de intervenção com a construção de unidades habitacionais. Estão presentes: escolas, hospital, unidade de pronto atendimento e unidade básica de saúde.

Em contrapartida, sobre outros equipamentos, principalmente os de caráter sociocultural, os moradores demonstram baixo conhecimento sobre sua existência e pouquíssima utilização.



Neste sentido, podemos afirmar que as famílias possuem mais acesso aos recursos públicos considerados básicos, fato consonante ao processo de formação e desenvolvimento das grandes e médias cidades brasileiras, marcado por uma forte segregação socioespacial, imposta às camadas mais empobrecidas da população.

Um fator apontado pela pesquisa e que avaliamos de grande relevância refere-se a percepção de segurança das famílias entrevistadas, pois 100% dos moradores consideram que o CH não é “violento” e nem “perigoso”.

Quando questionados sobre o que poderiam indicar enquanto desejo para o espaço externo do CH, 38% dos moradores indicaram a implantação de um *playground* que pudesse atender as crianças; 10% indicaram a implantação de um salão comunitário e 23% sugeriram maior iluminação externa nos espaços de circulação. 29% afirmaram que não identificam algo de que sintam falta no CH.

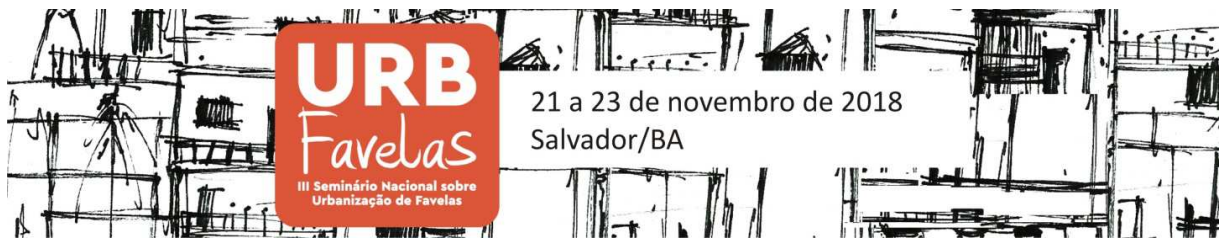
Questões como: o silêncio, sossego e tranquilidade (38%), a casa própria (24%), a vizinhança (19%), segurança (9%), espaço (5%) e limpeza (5%), foram os itens apontados pelos entrevistados quando questionados sobre o que mais gostam no CH.

A pesquisa revelou que 95% dos entrevistados têm preferência pela moradia atual e 100% afirmaram nunca ter cogitado a saída do imóvel recebido pelo município.

Sobre as razões que justificam a preferência pela moradia atual, 33% informam que pela segurança; 14% pela organização do novo espaço; também 14% pela convivência estabelecida entre os vizinhos; 14% justificam maior espaço se comparada a moradia anterior; 9% declaram que pelo sossego do Conjunto; 5% por não sofrerem mais com as enchentes ocorridas anteriormente; 5% que consideram que o novo espaço é “bom” e também 5% por não terem saído de seu bairro de origem.

Quando questionados sobre o que “menos gostam” no CH, elementos como “o cheiro desagradável do córrego” próximo as moradias, a ausência de um muro que proporcione um “melhor fechamento do Conjunto” e problemas com o portão de acesso existente, foram os fatores elencados por parte dos entrevistados.

Porém, 33% afirmaram que não há o que ser alterado na implantação do CH, o que nos leva a considerar que a proposta de implementação do projeto contribuiu para uma melhora significativa na qualidade de vida das famílias atendidas.



É válido o destaque de que o grupo demonstrou grande interesse quanto às questões de organização do espaço interno do CH, utilizaram-se, inclusive, de um aplicativo de mensagens (*whatsapp*) assumindo a iniciativa quanto ao repasse de informações, orientações diversas e a definição de pautas que foram tratadas junto as equipes do físico, social e de regularização fundiária da SEH DU. Questões quanto a tipologia do projeto, aspectos construtivos, tamanho das unidades, custos com o condomínio e questões administrativas foram levadas à discussão e deliberação entre o grupo.

Conforme já destacado, a proposta de implantação do CH se viabilizou mesmo sem que as questões fundiárias do terreno estivessem resolvidas, e, nesse sentido, está em tramite a emissão de matrículas dos imóveis há serem registradas em nome das famílias atendidas.

Para a garantia quanto a formalização do atendimento, o Município decidiu pela elaboração de um contrato de doação do imóvel, assinado e entregue à cada família. O instrumento será utilizado no processo de regularização fundiária, a fim de documentar o atendimento habitacional realizado pelo Município.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Buscamos com este estudo, dar visibilidade a experiência de reassentamento de famílias ocorrida no bairro do Jd. Rochdale no município de Osasco, conhecido por seus famosos alagamentos e por sua extensa área de ocupação irregular as margens do braço morto do rio Tietê, cujas moradias, em muitos casos, estão em estágio precário de conservação e representam risco eminente quanto a possibilidade de desabamento e outras problemáticas decorrentes do processo de ocupação.

Consideramos relevante demonstrar que a política habitacional (e urbana) não pode estar unicamente vinculada a um modelo de programa ou projeto específico, como por exemplo o PMCMV, mas precisa ampliar alternativas que respondam aos diferentes problemas enfrentados e as diversas características dos municípios e famílias atendidas.

Consideramos um desafio a ampliação da participação dos Estados e Municípios no que se refere a elaboração e desenvolvimento de projetos no escopo da política habitacional com propostas e soluções que resultem em baixo custo de manutenção aos moradores e ao mesmo tempo que incentivem a inserção das famílias na malha urbana.



Portanto, avaliamos assertiva a decisão do município de Osasco, quanto a construção do CH de Casas Sobrepostas, considerando, principalmente, que o projeto representa uma proposta diferenciada quanto a sua tipologia e número de unidades (projeto de pequeno-porte), quanto a decisão de reassentamento das famílias em sua própria área de origem, assim como um projeto que reflete baixo custo para manutenção dos espaços de área comum, tendo em vista seu reduzido espaço interno para administração dos gastos com reflexos na sociabilidade dos moradores e nos processos de gestão do espaço coletivo.

Com o registro desta experiência procuramos reafirmar nossa concepção sobre o conceito “moradia”, muito caro ao Serviço Social, por não representar apenas a existência de um imóvel, mas porque o defendemos como um conceito ampliado, que envolve a qualidade de vida na moradia e principalmente o direito à cidade.

Ainda que o tema não trate diretamente sobre o trabalho social desenvolvido pela equipe social no DTS da SEH DU, consideramos que o relato da experiência é de significativa relevância, pois as análises e os apontamentos realizados implicam à reflexão sobre o exercício profissional cotidiano dos profissionais da área social – em especial dos que atuam na política urbana e de habitação - pois são muitos os desafios enfrentados nos espaços sócio ocupacionais para renovar a leitura destas novas realidades urbanas em transformação, que nos convocam, diariamente, à uma prática mais crítica e criativa.

REFERÊNCIAS

ARREGUI, Carola C. et al. **Impactos da política habitacional na vida dos moradores da cidade: a experiência de Osasco/SP**. Cadernos de Pesquisa do Grupo de Avaliação e Estudos da Pobreza e de Políticas Direcionadas à Pobreza. Observatório Social e do Trabalho, Ano 2. 2014.

BRASIL. Lei Federal n. 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e Institui o Conselho Gestor do FNHIS.



____Lei Federal n. 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CARPANELLI, Fernanda G. **Precariedade Urbana e Necessidades Sociais: Condições de vida e de moradia no Conjunto Residencial Flor de Jasmim/Osasco (Programa Minha Casa Minha Vida)**. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2015.

CARVALHO, Patryck A. **Concessão de uso especial para fins de moradia: fundamentos jurídico-urbanístico, aplicabilidade e gestão pós-titulação, no município de Osasco, São Paulo**. In: Anais do V Congresso Brasileiro de direito urbanístico, Manaus 2008: Direito urbanístico nos 20 anos da Constituição Brasileira de 1988 – balanço e perspectivas / [Organizado por] Nelson Saule Júnior et al. Porto Alegre: Magister, 2009.

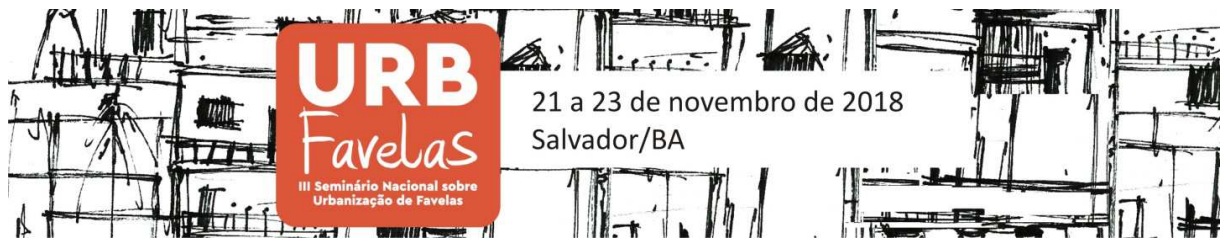
FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS – Sead. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br>>. Acesso em: 29 mai. 2018.

GUERRA, A. **Atlas de exclusão social de Osasco: alternativa de desenvolvimento, trabalho e inclusão**. Organizadores: Alexandre Guerra, Dulce Canuzzi, Rodrigo Coelho. Osasco/SP, Secretaria de Desenvolvimento, Trabalho e Inclusão/Prefeitura Municipal de Osasco, 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Sinopse do censo demográfico de 2010**. Rio de Janeiro, 2011. Disponível em:<<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv49230.pdf>>. Acesso em: 29 mai.2018.

PAZ, Rosangela D. O. da. **Avaliação do Trabalho Social e dos Impactos na Vida das Famílias no PMCMV: Município de Osasco/SP**. RELATÓRIO FINAL. PUC-SP, 2015.

PAZ, Rosangela D. O. et al. **Metodologia de Trabalho Social em Habitação: A experiência do Município de Osasco – SP, 2005-2016**. São Paulo: EDUC, 2017.



OSASCO, Lei Municipal n. 3.932, de 2 de março de 2005. Cria o Programa de Bolsa Aluguel e dá outras providências. Município de Osasco/SP, 2005.

OSASCO, Lei complementar nº 152, de 09 de outubro de 2006. Regulamenta a lei complementar nº 125, de 03 de agosto de 2004, que institui o Plano Diretor, no que tange às Zonas Especiais de Interesse Social e dispõe sobre normas específicas para a produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular. Município de Osasco/SP, 2006.

OSASCO. Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Osasco**. Osasco/SP: SEH DU, 2012.