

Bolhas urbanas: política habitacional e negação do direito a cidadania.

Aldo Rezende/UFES aldoenter@ig.com.br

Resumo: A produção de condomínios populares fechados sinaliza para a conformação de arranjos institucionais em que os papéis dos agentes de produção e consumo do espaço urbano parecem confirmar a reprodução das desigualdades sócio-espaciais na esteira das novas estratégias de acumulação capitalista. Embora naturalizado à luz da reprodução mimética do estilo burguês de morar, na forma urbana denominada condomínio popular fechado, as contradições se manifestam tanto na forma de uso e ocupação do solo quanto na precariedade das edificações e na imposição de um novo modo de vida às camadas populares. Pontualmente, neste trabalho, buscaremos através de abordagens relacionadas a implementação do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, destacar o papel do Estado corporativo na produção de espaços cuja configuração física e correspondente dinâmica social, expressam e reafirmam territorialidades marcadas pela reprodução das desigualdades e contrastes sócio-espaciais. Intra-muros, na contramão da retórica do discurso da cidade para todos e para todas, no confinamento dos pobres nota-se efetivar a privatização de espaços públicos além da flagrante conformação de um novo padrão de segregação sócio-espacial urbano.

Palavras chave: política habitacional- cidade -condomínio popular- cidadania

TEXTO COMPLETO

Bolhas Urbanas: política habitacional e negação do direito a cidadania.

Aldo Rezende

Resumo

A produção de condomínios populares fechados sinaliza para a conformação de arranjos institucionais em que os papéis dos agentes de produção e consumo do espaço urbano parecem confirmar a reprodução das desigualdades sócio-espaciais na esteira das novas estratégias de acumulação capitalista. Pontualmente, neste trabalho, buscaremos através de abordagens relacionadas à implementação do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, destacar o papel do Estado corporativo na produção de espaços cuja configuração física e correspondente dinâmica social, expressa e reafirma territorialidades marcadas pela reprodução das desigualdades e contrastes sócio-espaciais. Na contramão do discurso do

direito da cidade para todos e todas, nota-se reforçar o padrão de segregação sócio-espacial institucionalizado.

Palavras- chave: condomínio - territorialidade – desigualdades socioespaciais -segregação.

1 Introdução

Na atualidade, 84,35% da população brasileira, aproximadamente 161 milhões de pessoas vivem nas cidades (Censo IBGE, 2010); não obstante, o fenômeno do crescimento das cidades brasileiras, em muitos casos, não acompanhado pelo processo de urbanização, resultou em grandes disparidades estruturais e consequentes desigualdades sócio-espaciais principalmente em relação às formas e condições seletivas de acesso à terra para morar.

Neste contexto, destacada a historicidade das dinâmicas questões urbanas e sociais, resultantes das contradições do modelo de crescimento econômico implantado no país é que entendemos ser a crise urbano-habitacional apenas um dos tentáculos das contradições estruturais presentes nas cidades e no cotidiano do modo de vida urbano.

Professor, Mestrado em Ciências Sociais - Mestrando em Geografia (UFES)- doutorando em Planejamento Urbano e Regional (IPPUR-UFRJ)- aldoenter@ig.com.br

O caos urbano hoje evidenciado nas principais cidades brasileiras expõe a falência do modelo de cidade funcional, estruturada em conformidade com a historicidade do processo de reprodução das relações sociais de produção do capital em suas respectivas fases de propulsão.

Uma vez esgotado o modelo de cidade fordista, outros arranjos socioeconômicos parecem dar mostras de um novo processo de cidade-mercadoria¹ conformado na flagrante e intensa fragmentação, despolitização e morte do espaço público, principalmente através das intervenções governamentais em políticas públicas rotuladas de interesse social.

De forma pontual, a reflexão ora proposta parte da tentativa de apreensão sobre um novo modo padrão de reprodução de desigualdades sócio-espaciais através da implantação de condomínios populares fechados no âmbito da política habitacional de interesse social do Governo Federal.

Em especial, não se trata de auto-segregação residencial a exemplo dos condomínios fechados, também conhecidos como “enclaves fortificados” edificados pelas camadas sociais de renda elevada; os condomínios populares fechados parece confirmar a tentativa mimética de reprodução do estilo burguês de morar incorporado a oferta de habitações destinadas a atender a demanda de moradia das camadas populares.

Em breves abordagens e reflexões teóricas sobre a produção do espaço urbano em suas respectivas formas e conteúdos sociais, serão destacadas algumas das diretrizes da política habitacional, mais especificamente relacionadas ao Programa de Arrendamento Residencial-PAR, instituído através do Decreto 10188/2001, seguidamente alterado por outras iniciativas de legislação recorrente.

Sem pretender esgotar a discussão, é através da referência a um dos empreendimentos do PAR, localizado no município de Vila Velha – ES, que buscaremos ressaltar aspectos relacionados ao papel do Estado corporativo na perspectiva da reprodução das desigualdades sócio espaciais no âmbito da política nacional de habitação de interesse social.

(1) Embora se saiba que as cidades modernas sempre estiveram associadas à divisão social do trabalho e à acumulação capitalista, que a exploração da propriedade do solo não seja um fato novo, e que haja- como demonstrou à exaustão Lefébvre e depois toda a geografia humana recente- uma relação direta entre configuração espacial urbana e a produção ou reprodução do capital, como estamos vendo, há algo de novo a registrar nessa fase do capitalismo em que as cidades passaram elas mesmas a ser geridas e consumidas como mercadorias. (ARANTES, 2007:26)

2 Espaço Urbano: forma e conteúdo social

“ A brutalidade é a violência dos fracos. A violência dos poderosos é calma, fria, segura de si mesma; suas técnicas de opressão são discretas, refinadas e, enfim, terrivelmente eficazes ” (Lapierre).

Uma vez considerado em sua totalidade social, o espaço urbano da cidade capitalista expressa as singularidades do processo histórico da materialidade (sistema de engenharias) presente na estruturação e organização espacial através de objetos definidos em suas respectivas e dinâmicas formas, funções e conteúdos sociais.

Na perspectiva geográfica de leitura sobre a estrutura de organização espacial, novas práticas e dinâmicas sociais são definidas, redefinidas e engendradas pela e na configuração territorial do espaço urbano: fragmentado e simultaneamente articulado, reflexo e condicionante social para uns (CORREA, 1995, p.9); a outros, o espaço é entendido na lógica da não determinação da forma sobre o conteúdo social, sendo, portanto mais do que simples reflexo da sociedade. (GOMES, 2010, p.172).

É, pois na e através da materialidade das formas espaciais resultantes da atuação dos agentes sociais concretos, que se torna possível desvelar o sentido da estrutura social no contexto dos processos de organização da sociedade engendrados na e pelas relações sociais de produção e consumo do espaço urbano cada vez mais hierarquizado, fragmentado e segregado.

Uma vez reconhecidas as formas de apropriação, uso e ocupação do solo, através da configuração física e territorial é possível analisar e apreender as práticas e dinâmicas sociais que também possibilitam revelar o conteúdo social do espaço ocupado, experienciado e vivenciado no cotidiano das relações estabelecidas.

Assim, reconhecida a condição de reflexo e condicionante social, na produção do espaço urbano da cidade capitalista, nota-se ser cada vez mais efetivo e dinâmico o papel dos agentes produtores e consumidores em estratégias de acumulação a partir da configuração territorial e respectivas territorialidades - expressão peculiar da dinâmica social correspondente.

Além dos proprietários dos meios de produção, dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários, preponderante se faz reconhecer o histórico papel do Estado: agente ativo no dinâmico processo de organização espacial da cidade, quando a lógica da acumulação, cada vez mais, se sobrepõe à retórica do propalado discurso da função social da propriedade e do direito à cidade para todos.

Reflexo da atuação dos agentes produtores e consumidores do espaço urbano, é através dos arranjos institucionais, na elaboração e implementação de programas e projetos habitacionais, em muitos casos propalados como sendo de interesse social que nota-se exacerbado o fenômeno de fragmentação e segregação sócio espacial nas principais cidades-metrópoles brasileiras.

Nesta perspectiva, estão sendo produzidos territórios descontínuos e desintegrados que suscitam reconhecer um embrionário padrão de segregação socioespacial marcadamente expresso em formas urbanas de confinamento de pobres, além da flagrante negação do direito de ter direitos.

Em parte, trata-se de formas urbanas, denominadas condomínios populares fechados, que expõem a lógica da acumulação capitalista através de novos padrões de racionalidade no processo de produção de habitações de interesse social. Desta forma, prevalece a quantidade e a economia de escala no processo construtivo além da configuração de territórios inóspitos de vida e moradia para pobres.

2.1 Espaço Urbano: territórios e territorialidades

(...) O território é o lugar em que se desembocam todas as ações, todas as paixões, todos os poderes, todas as forças, todas as fraquezas, isto é, onde a história do homem plenamente se realiza a partir das manifestações da sua existência. (SANTOS, 1999a,p2)

A cidade enquanto pretensa território de possibilidades e realizações, paulatinamente sucumbe-se aos sinais de negação, seletividade sócio-espacial, precarização social e erosão de direitos que expõe fronteiras dão visibilidade ao histórico e vergonhoso fosso cada vez mais definido entre pobreza e riqueza.

Estabelecidas as fronteiras é possível:

(...) compreender diferenças sociais e diferenças de consciência que nos remetem aos fundamentos estruturais do que observamos sociologicamente. Sobretudo, é possível compreender a diversidade das temporalidades da História, suas implicações, seu sentido e as possibilidades históricas que se abrem. Temporalidades que em situação de conflito saem de seus ocultamentos e ganham visibilidade e eficácia dramática na própria vida cotidiana. (MARTINS, 1997, p. 14)

Na cidade-mercadoria, diante das fronteiras visíveis e invisíveis que reafirmam territorialidades que se negam e se complementam, a predominância da ideologia do individual sobre o coletivo e do privado sobre o público, fragmenta, isola e enfraquece os laços sociais.

Neste contexto, a despolitização baliza as iniciativas de regulação e controle social também através de formas urbanas e mecanismos de controle biopolítico das massas, propalado através dos discursos e efetivado através das práticas políticas de planejamento e gestão do território.

Uma vez desvelada, a realidade se impõe: a cidade espetáculo não consegue esconder a aridez dos espaços e objetos monumentais que negam a presença do “ser” ; espaços públicos de controle privado. Territórios regulados por fronteiras visíveis e invisíveis que expressam sentidos e significados de territorialidades produzidas e reproduzidas segundo a lógica do espaço urbano reificado e socialmente excludente.

Assim, da condição de pobre, subalterno à possibilidade de pretensão ator e cidadão, idealizado e reverenciado na retórica dos discursos e nas diretrizes das atuais políticas sociais, ser cidadão acaba se reduzindo às iniciativas neoliberais de inclusão do pobre à condição de mero agente consumidor e cliente , cidadão pós-moderno: sem vez e sem voz no território do consenso.

Nestes termos, nos atuais e emblemáticos espaços de disputas - cenários da “ guerra de poder”, o sentido histórico das formas de representação construídas na perspectiva de enfrentamento ao projeto neoliberal são, em muitos casos, distorcidas, contraditórias: revelam a “confluência perversa de projetos políticos antagônicos em disputa” (DAGNINO, 2002^a , p.2).

Notadamente, diante do atual e enfático modelo de cidade-mercadoria, são cada vez mais presentes e marcantes os mecanismos de negação e de repressão ao insurgente papel do ator ativo no movimento histórico de luta pelo direito de ter direito; de exercer o direito à vida e à cidadania².

A gramática do consenso tornou-se dispositivo de descaracterização e dissolução dos conflitos sociais então remediados sendo assim garantido o controle político dos subalternos em seus respectivos territórios.

Neste contexto de evidentes contradições, é da assustadora velocidade e intensidade do processo de crescimento urbano que novas territorialidades são definidas e redefinidas, conformadas pelos e nos princípios da ideologia neoliberal de produção e consumo do espaço na perspectiva estrutural-funcionalista conforme interesses de acumulação.

(2) “O processo de construção de cidadania como afirmação e reconhecimento de direitos é, especialmente na sociedade brasileira, um processo de transformação de práticas arraigadas

na sociedade como um todo, cujo significado está longe de ficar limitado à aquisição formal e legal de um conjunto de direitos e, portanto, ao sistema político-judicial”. (DAGNINO:2002b,p.2)

Uma vez entendida a configuração territorial a partir da morfologia imbricada a dinâmica dos processos de organização e de definição do conteúdo sócio-espacial, o “território usado” (SANTOS, 1999b, p.1), se mostra multifacetado em suas distintas territorialidades.

De acordo com Santos(1999c, p.2):

“(…) o território não é apenas o conjunto dos sistemas naturais e de sistemas de coisas superpostas. O território tem que ser entendido como um território usado, não o território em si. O território usado é o chão mais a identidade. A identidade é o sentimento de pertencer àquilo que nos pertence. O território é o fundamento do trabalho, o lugar da residência, das trocas materiais e espirituais e do exercício da vida”.

Enquanto território usado, na cidade, os subalternos são dragados e espoliados pelas e nas relações de dominação e de poder dos agentes de produção, reprodução e consumo do espaço urbano - mercadoria à custa do agravamento das questões sociais urbanas e negação do exercício pleno da cidadania³.

Reflexo do campo da disputa de projetos antagônicos, a negação do direito à cidade se efetiva também através de programas habitacionais que ditos de interesse social, impõem formas de uso e ocupação do solo assim como, de controle biopolítico e social coercitivo, que reforçam o quadro de contradições e desigualdades.

É através da afirmação de “outras” territorialidades impostas de “fora para dentro”, que os condomínios populares fechados produzidos pelo Estado corporativo, passaram a expressar uma embrionária forma urbana de flagrante e declarada privatização do espaço público pautada na reprodução das desigualdades socioespaciais e reclusão territorial.

3 Política Habitacional de Interesse Social: reclusão territorial e reprodução das desigualdades socioespaciais.

Uma vez reestruturado, o Programa de Arrendamento Residencial passou a ser implementado a partir de 2004, através de recursos oriundos de fundos diversos, em

especial da contratação de operações de crédito junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço- FGTS.

De acordo com prerrogativas da Lei 10.188/2001, a Caixa Econômica Federal tornou-se o agente operador e gestor de todo o Programa, sendo, portanto, constituído o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

Na função de agente operador e gestor do Programa de Arrendamento, a Caixa Econômica Federal passou a ser remunerada através de valores fixados pela Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República também responsável pela função de acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.

Atuando inicialmente na aquisição de patrimônio imobiliário e, por conseguinte, na gestão dos imóveis arrendados para fins exclusivos de moradia destinada aos trabalhadores de baixa renda, a Caixa Econômica Federal passou a atuar com exclusividade também na gestão de todo o processo de arrendamento com opção de compra pelo arrendatário.

Conforme estabelecido através da Portaria 301 de 2006, no Programa de Arrendamento Residencial, dentre as principais diretrizes, ressalta-se a "promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas".

No âmbito das diretrizes estruturantes do Programa de Arrendamento Residencial, conformaram-se as estratégias de alcance político e social voltadas para a legitimação política a partir de um amplo leque de alianças que possibilitou o desenho da hegemonia necessária à condução da política habitacional do novo governo.

Nestes termos, buscando a superação dos reflexos da crise capitalista internacional o aquecimento da economia interna foi possível também a partir da política de subsídios e incentivos à cadeia produtiva da construção civil no contexto da política habitacional do governo. Assim, uma vez assegurada a geração de empregos para o expressivo contingente de trabalhadores assalariados, o incremento das contas do FGTS possibilitou retroalimentar a dinâmica de financiamento da política habitacional conforme interesses dos agentes envolvidos.

Desta forma, além da cadeia produtiva da construção civil, os setores imobiliários e do mercado de terras, os bancos comerciais e as grandes construtoras passaram a monopolizar o exercício da hegemonia no processo de controle e comando das estratégias de implementação das políticas urbano – habitacionais.

Para além da garantia da infra-estrutura e de equipamentos urbanos, o Estado tornou-se importante agente no processo de produção e consumo do espaço urbano com farta disponibilização de recursos através de subsídios e financiamentos a programas e projetos urbano-habitacionais.

Neste contexto, reafirma-se a preocupação com a reposição de estoque de moradia, oportunidade em que o aspecto quantitativo sobrepõe-se ao qualitativo através da produção em série de moradias padronizadas, destinadas às classes subalternas, predominantemente com renda comprovada.

Através de operações orquestradas entre mercado de terras, construtoras, bancos e poder público corporativo, os projetos passaram a ser definidos prioritariamente na lógica da otimização de resultados e efetiva viabilidade financeira na perspectiva de efetivação da acumulação em todas as fases, conforme interesses dos agentes envolvidos.

No nível macroeconômico, medidas compensadoras foram promovidas pelo Governo Federal a exemplo da redução da carga tributária em benefício de todos os agentes envolvidos no contexto de transações imobiliárias e produção de unidades habitacionais para fins de arrendamento.

No âmbito do Poder Público Municipal, a isenção e redução de impostos, o afrouxamento da legislação urbanística e edilícia possibilitaram assegurar a otimização do processo construtivo e a garantia da lucratividade na produção de moradias na forma de condomínios populares fechados através do Programa de Arrendamento Residencial.

Mediante as facilidades asseguradas, passaram a ser produzidas plantas compactas no estilo de condomínios verticais e horizontais, com reduzido custo, desde a concepção do projeto, passando pelas estratégias de relaxamento da legislação, além da capitalização através da renda da terra definida pela localização e otimização quanto ao aproveitamento do espaço edificado.

As unidades habitacionais passaram a ser produzidas em série, numa paisagem monótona, prevalecendo a lógica da redução do custo de construção com moradias que variam de 30 a 43 metros quadrados, com precário acabamento.

Na maioria das vezes, os condomínios populares fechados passaram a ser construídos em bairros da periferia, exacerbando o caráter da segregação sócio-espacial no

contraponto das prerrogativas relacionadas à função social da terra urbana contidas no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10257/2001.

A forma urbana denominada condomínio popular fechado, não sendo diretamente amparada por nenhum tipo de legislação urbanística em vigor no país, permite perceber além da “lógica do arranjo” presente no paradoxo estabelecido entre o discurso e a prática do e no pensar e planejar a cidade.

De forma unilateral e, portanto exclusiva, a Caixa Econômica Federal-CEF, através das Regionais de Sustentação ao Negócio Alienar Bens Móveis e Imóveis, na prerrogativa de agente gestor da política habitacional, passou a impor e controlar o modo de vida dos trabalhadores, confinados em unidades habitacionais nos condomínios populares.

Através do Termo de Convenção e dos Regimentos Internos padronizados e impostos aos moradores dos condomínios populares fechados indistintamente em todo o país, a Caixa Econômica Federal promoveu a emergência de um novo agente: as empresas administradoras na condição de co-gestores dos empreendimentos arrendados aos trabalhadores de baixa renda.

Também com a elaboração e imposição da planilha anual de previsão de gastos anuais com gastos do condomínio, a Caixa Econômica Federal e as empresas administradoras, passaram a definir os critérios de cobrança das taxas de manutenção, classificadas em ordinárias e extraordinárias.

Além da taxa mensal de arrendamento e taxa mensal de condomínio, sob a responsabilidade dos arrendatários ainda incidem as tarifas de água, luz, gás, Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU, dentre outras.

Por sua vez, a empresa administradora, no ato do contrato assinado com a CEF, percebe 9,5% sobre o valor total dos contratos de arrendamento, podendo ser aditivado anualmente, além de 10% sobre o total arrecadado mensalmente pelo condomínio, a título de taxa de administração, pago pelos arrendatários..

Na qualidade de empresa responsável pela administração dos condomínios populares, a mesma quarteiriza os serviços de portaria e de limpeza, também pagos pelos arrendatários.

Nestes termos, a racionalidade burocrática do banco se faz prevalecer num visível panorama de constrangimento e coerção, em muitos casos de vigilância disciplinar quanto

ao modo de vida dos trabalhadores confinados em unidades habitacionais intra-muros, na maioria das vezes construídas em bairros da periferia, nas grandes cidades do país.

Contrapondo as diretrizes urbanísticas do Estatuto das Cidades, a implantação de condomínios populares fechados, em muitos casos, reforçou o quadro de segregação sócio-espacial, na medida em que também permitiu conformar a reprodução mimética do estilo burguês de morar, sob retórica do discurso do status, e da segurança garantida.

Assiste-se assim ao recuo do Estado em suas funções essenciais de garantia do direito à segurança pública, neste caso em especial, negado aos arrendatários por se tratar de uma forma urbana tipificada como sendo espaço privado; desta forma, o trabalho preventivo e de patrulhamento policial- a segurança pública- deixa de ser realizado.

Em muitos casos, considerada a localização dos referidos condomínios populares fechados, além da falta de segurança, também a ausência de equipamentos urbanos se faz notar a exemplo de escolas, creches e unidades de saúde, assim como de serviços de transporte público de qualidade.

3.1 Condomínio popular fechado: forma e conteúdo social

“No começo eu me sentia importante e achava chique quando falava para meus amigos que estava morando em um condomínio fechado. Agora, passou quatro anos, a ficha caiu. Eu estou é num campo de concentração, trancafiado num caixote; eu, minha mulher e três filhos, cercados por um muro de 3 metros de altura e sendo mandado pela Caixa Econômica Federal que dita as normas aqui. Eles trata a gente como se fosse mercadoria descartável. Hoje eu sei que este muro só serve para separar pobres de dentro dos pobres de fora que acham que nós de dentro somos ricos. Disseram que o muro e o portão são para garantir a segurança. Outro dia destes morreu o filho de um vizinho. Os traficantes entraram no condomínio, começaram a baleiar o rapaz dentro de casa e acabaram de matar o pobre no meio da rua. Ai a ficha caiu mais ainda...cadê a segurança prometida?”³

Nos condomínios populares fechados, enquanto produto da ação política, o sentido da materialidade destes tipos de espaços produzidos, revela o “fechamento dos pobres em espaços extremamente precarizados de sobrevivência cotidiana”. (Haesbaert, 2004, p.16).

Desta forma, revelam-se microterritorialidades na formação de grupos que se anulam ou se omitem por medo às represálias do agente gestor e da empresa administradora do condomínio.

Em muitos dos casos, a condição de desemprego ou mesmo, de comprometimento da renda familiar com despesas diversas, a exemplo de gastos inesperados com saúde, leva arrendatários à condição de inadimplência; desta forma fica estabelecida simbolicamente a condição de moeda de troca que impõe o silêncio, o medo e a recusa de não expressão e não participação dos mesmos na luta pelo direito de ter direitos.

3-Entrevista de, concedida ao autor por uma liderança do Movimento Jacarenema de Luta pelo Direito de Morar com Dignidade, no Residencial Jacarenema, em Vila Velha - ES. 21/10/2010.

De acordo com normas do Termo de Convenção e do Regimento Interno cabe exclusivamente à CEF decidir sobre a gestão, administração e modo de vida dos arrendatários, reduzidos à obrigação de pagar taxas e tributos. Até mesmo na planilha de previsão de gastos anuais imposta aos arrendatários, prevalece o imperativo de quanto maior a taxa de condomínio, maior o ganho do agente administrador.



Foto nº 01: Portão de Acesso ao Condomínio Jacarenema
Fonte: Acervo do Movimento Jacarenema- Em 18/10/10

Em entrevista realizada, conforme declarações de moradores do Residencial Jacarenema, localizado no município de Vila Velha, ES, as casas geminadas, agrupadas em

blocos de quatro, sem reboco nas paredes e totalmente abertas para o espaço da rua, além de comprometer a privacidade, tem reduzido o espaço de convivência dos moradores.

Ainda de acordo com declarações dos citados arrendatários, enquanto 2/3 das unidades habitacionais estiverem sob domínio do FAR, sob a anuência do Ministério das Cidades, cabe à Caixa Econômica Federal a decisão unilateral⁴ sobre qualquer assunto referente ao condomínio popular fechado do Programa de Arrendamento Residencial.

4- Artigo 51 - Enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR detiver a propriedade de, no mínimo, 2/3 das unidades autônomas do Condomínio, as atribuições e deliberações previstas nesta Convenção para a Assembleia Geral serão tomadas de forma unilateral e exclusiva pela Caixa Econômica Federal, através de seus prepostos, na condição de representante legal do FAR”.(Artigo do Termo de Convenção de Condomínio padrão para todos os empreendimentos do PAR).

Nestes termos, reconhecida a configuração territorial de reclusão e as normas, procedimentos e mecanismos de controle social impostos pelos agentes gestores e administradores dos condomínios populares fechados, o conceito de cidadania parece diluído na flagrante impossibilidade de construção e afirmação da identidade.



Foto nº 2 - Rua de acesso ao Condomínio Jacarenema
Fonte: Acervo do Movimento Jacarenema- Em 18/10/10

Ainda na lógica da redução de gastos e comprometimento das condições de habitabilidade, as condições de acesso são precárias, além do que, conforme os moradores locais, todas as 288 unidades habitacionais apresentaram fissuras nas paredes, além do salão, da guarita e do muro construído ao redor do empreendimento. Mesmo tendo sido alvo de denúncias e de sentença judicial proferida, a empresa responsável já fez diversos reparos e as unidades habitacionais continuam apresentando o mesmo vício construtivo.

Conforme declarações de moradores, a cerca de arame que divide as 288 casas em três condomínios envolvidos pelo mesmo muro que os separa da comunidade tradicional local, denominada Santa Paula II, serviram tanto para dificultar a união dos moradores, quanto para garantir a redução de custos com a construção do empreendimento.

Com a divisão em três condomínios, segundo os moradores entrevistados, a empresa construtora com o apoio da Administração Pública municipal e de outros agentes envolvidos, eximiu-se da responsabilidade de construir equipamentos comunitários ou mesmo de deixar áreas públicas disponíveis para construção dos mesmos.

Além da forma urbana denominada condomínio fechado, a racionalidade do processo construtivo comprometido com a redução do custo das construções, impôs aos arrendatários proibições quanto a qualquer iniciativa de alteração na estrutura física das unidades habitacionais.

“O pé direito reduzido e as paredes sem reboco comprometem o conforto ambiental quando por ocasião de chuvas ocorrem infiltrações, umidade e mofo e quando por ocasião de intenso calor, o interior das casas torna-se insuportável conforme declarado pelos moradores.” Entrevista publicada no *Jornal Noticia Agora*, de 11 de fevereiro de 2010.

Se por um lado, os condomínios populares fechados reproduzem a forma mimética do estilo de moradia das classes abastadas, de outro, corrobora com a contemplação dos interesses capitalistas na otimização de resultados e garantia da lucratividade; isto se efetiva no maior aproveitamento do espaço edificado, na produção de unidades habitacionais padronizadas, em série, em maior quantidade e com inferior padrão de acabamento.

Neste contexto, considerada a estratégia de garantia da lucratividade dos agentes diretos de produção e consumo do espaço urbano, o Estado corporativo além de dispor de

vultosos recursos em subsídios e formas de financiamento, fornece a infra-estrutura, reduz impostos e relaxa a legislação urbanística e edilícia.

São procedimentos político-econômicos e administrativos definidos conforme interesses de produção, reprodução e acumulação capitalista no e da cidade, marcado por novas formas, condições e modo de vida urbano em gestação.

4 Considerações Finais

Nos atuais programas habitacionais ditos de interesse social, predominantemente o caráter quantitativo sobrepõem-se ao critério da qualidade, quando milhares de unidades habitacionais padronizadas passaram a ser construídas em áreas centrais degradadas e mais expressivamente nas periferias das principais cidades, em locais desprovidos do mínimo necessário às condições de habitabilidade.

Principalmente através da movimentação do setor industrial, em especial, da cadeia produtiva da construção civil e do mercado de terras, as desigualdades socioespaciais são historicamente produzidas e reproduzidas. Isto se dá na proporção em que o direito à cidade e à moradia são, cada vez mais seletivos e, portanto excludentes, dadas as condições de acesso restrito, conforme a faixa de renda salarial, ao excesso de burocracia e às exigências dos agentes privados na gestão das políticas públicas.

Para além da apreensão sobre a questão habitacional no viés do déficit habitacional quantitativo e qualitativo, a alarmante falta de moradia uma vez concentrada nas camadas subalterna com renda de até três salários mínimos, é por sua vez silenciada pelos poucos subsídios governamentais disponibilizados

Trata-se de um volume de recursos incompatível de acordo com os interesses de acumulação praticada pelos agentes produtores e consumidores do espaço, em especial as grandes construtoras que passaram a produzir moradias populares subsidiadas pelo governo.

A partir dos resultados das eleições presidenciais de 2002, nem mesmo a expressão simbólica engendrada na nova conjuntura política marcada pela ascensão das consideradas “forças progressistas” conseguiu implementar políticas urbano habitacionais capazes de

evitar o esvaziamento do conteúdo político propalado no discurso fundado na retórica do direito à cidade para todos.

Embora em conjunturas de forças políticas diferentes, a exemplo dos arranjos de interesses de classes ocorridos quando da elaboração e execução da política de habitação através do BNH(1968-1986), na atualidade, também as estratégias de dinamização da economia via arranjos institucionais e de interesses de classes deram ênfase a predominância da “ forma mercadológica” na elaboração e execução das políticas urbano - habitacionais.

A atuação da Caixa Econômica Federal na qualidade de agente operacional e gestor de programas urbano-habitacionais de interesse social possibilita reconhecer o caráter de privatização da política habitacional através da sobreposição dos interesses econômicos à realidade social de milhares de brasileiros subalternos.

Na faixa de até três salários mínimos, a expressiva demanda de brasileiros sem teto continua alijada do direito à moradia e estacionada fora da “curva de interesses” do mercado comandado pelas forças hegemônicas de controle da política habitacional: grandes empresas construtoras e pelo mercado de terras.

A construção de condomínio popular fechado em bairros pobres já estabelecidos na periferia das grandes cidades permite reconhecer o embrionário surgimento de “bolhas urbanas”, assim figurativamente designadas dado a forma urbana de confinamento de pobres que promete implodir em suas contradições historicamente acumuladas.

Se de um lado a construção de condomínios populares verticais e horizontais fechados, corresponde à lógica da compacta e expressa forma de uso e ocupação do espaço urbano, de outro, resulta em evidentes sinais de reprodução das desigualdades, principalmente se considerada a sobreposição do aspecto quantitativo sobre a qualidade de vida, contradizendo assim uma das principais diretrizes do PAR.

A implantação de condomínios populares horizontais fechados, edificados em áreas historicamente segregadas, permitem reconhecer a notória anomalia na dupla segregação sócio-espacial que uma vez institucionalizada, ao impactar a realidade local, nega também os pressupostos do ideário da reforma urbana contido no Estatuto da Cidade.

O papel coercitivo do agente privado gestor assim como, do papel dos agentes administradores de condomínio - empresas privadas possibilitam perceber o retrocesso no

comprometimento não apenas em relação à busca pela qualidade de vida, como principalmente pela e na deformação do sentido de exercício da cidadania plena.

A arbitrariedade presente na forma de imposição de um novo modo de vida emite sinais de rompimento com os preceitos democráticos de construção da identidade do lugar, do sentido de pertencimento e da prática efetiva da cidadania, pressupostos capazes de assegurar a coesão social e o sentido da vida em comunidade.

Longe de garantir a segurança prometida pelo Estado e almejada pelos arrendatários, os condomínios populares fechados expressam a nova lógica de acumulação capitalista na produção e consumo das cidades.

Sob o “guarda-chuva” do Estado corporativo, grandes e reconhecidas empresas construtoras passaram a produzir moradias populares, tendo em vista, principalmente as facilidades resultantes dos arranjos para a garantida reprodução e acumulação de capital.

Se no passado recente, a centralidade das políticas a nível federal, as práticas clientelistas dos governantes municipais, a ausência de legislação fundiária, urbanística e edilícia assim como, a carência de técnicos qualificados foram considerados entraves ao ideário da reforma urbana pretendida, na atualidade, superados alguns destes entraves, novos paradoxos se estabelecem.

No presente contexto, uma vez negada a fruição, o exercício pleno da civilidade à custa dos interesses dos agentes capitalistas de produção e consumo do espaço urbano, ancorados na “benevolente” ação do Estado corporativo, novas territorialidades vão sendo definidas na lógica da reprodução das desigualdades sócio-espaciais.

Na evidência de territorialidades definidas através do processo de fomento à fragmentação, à segregação e à reclusão territorial, o confinamento dos pobres possibilita apreender situações limites de ausência de coesão social capazes de levar ao mais alto nível de “intolerância”.

No caso específico do PAR, a imposição do Termo de Convenção e do Regimento Interno padronizado a nível nacional, torna flagrante o comprometimento do modo de vida dos trabalhadores, principalmente se consideradas as diversidades quanto às situações de moradia a serem deflagradas.

Além da condição de arrendatários, já prevista e normatizada, a condição de proprietários, financiadores, inquilinos, além de outros modos simultâneos de ocupação

das unidades habitacionais não foram levadas em consideração pelos citados documentos reguladores do modo de vida dos trabalhadores.

Confinar pobres em unidades habitacionais com dimensões reduzidas, sem conforto e privacidade, submetidos à política coercitiva de gestão do espaço de vida-negócio, são algumas das condições que expõem territorialidades marcadas pelo acelerado processo de despolitização e de afirmação do individual sobre o coletivo.

Neste declarado contexto de atuação do Estado corporativo e da garantia de privilégios aos agentes capitalistas de produção e consumo do espaço urbano, na reprodução das desigualdades, a “reclusão sócio-territorial homogeneizada” vai se tornando regra; naturaliza-se assim, a forma privada de demarcação de territórios, cujas territorialidades conformam a precarização das relações socioespaciais das e nas cidades brasileiras.

6 Bibliografia

ARANTES, Otilia, et al. *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. 4ª Ed. Petrópolis : Editora Vozes, 2007.

CORREIA, Roberto Lobato. *O espaço Urbano*. 3ª ed. São Paulo: Ed. Ática, 1995.

DAGNINO, Evelina (2004) “¿Sociedade civil, participação e cidadania: de que estamos falando?” En Daniel Mato (coord.), Políticas de ciudadanía y sociedad civil en tiempos de globalización. Caracas: FACES, Universidad Central de Venezuela, pp. 95-110.

FRUGOLI, Jr. Heitor. *Sociabilidade urbana*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editores, 2007.

GOMES, Paulo César da Costa. *A condição urbana. Ensaios da geopolítica da cidade*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil, 2006.

HAESBAERT, R. C. **O mito da desterritorialização**: do fim dos territórios à multiterritorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

MARTINS, José de Souza. de S. Fronteira: a degradação do outro nos confins do humano. São Paulo: Hucitec, 1997. Cap. 4: O tempo da fronteira-retorno a controvérsia sobre o tempo histórico da frente de expansão e da frente pioneira.

REZENDE, Aldo. Bolhas urbanas: “ *na contramão do direito a cidade, o paradoxo da segregação socioespacial institucionalizada*”. Universidade do Chile. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Santiago, Chile, Novembro/2007.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. 5ª ed. São Paulo: Edusp, 2005, p.77-129.
_____ *O dinheiro e o território*. Texto avulso. Rio de Janeiro, 1999.