



OCUPAÇÃO MARCONI 138

e a viabilidade da habitação de interesse social no centro

Elissa Yulka Terenzi

OCUPAÇÃO MARCONI 138

e a viabilidade da habitação de interesse social no centro

Trabalho Final de Graduação
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo

Elissa Yulka Terenzi
Orientador Caio Santo Amore

1º semestre 2018

agradecimientos

À minha mãe, por ser meu maior exemplo de força, sem ela nada disso seria possível.

Ao meu irmão Victor.

À Prazeres e Madeleine, pelo amor e apoio incondicional.

Ao Valter, por ser pai.

Ao meu orientador Caio Santo Amore, pela paciência com um processo de TFG que se estendeu por dois anos e por me fazer querer mais para este trabalho.

A todos os colegas e professores que de alguma forma me influenciaram ao longo da graduação.

Aos amigos de fau, poli e fau-poli.

Ao Usp Rugby Feminino.

Ao João Toazza pelo incentivo diário, desde a primeira (caótica) semana de provas da poli em 2013, até a formatura.

Às minhas meninas, Aline Osoegawa, Camila Kfourri, Camila Vigneron, Carina Brugnera, Letícia Tambellini, Naomi Yamada, Taissa Cruz e Thais Marques.

Em especial à Camila Vigneron, pela participação ativa na produção deste caderno e Naomi Yamada, pelo improvável convite para assistir uma aula sobre as ocupações no centro em

pleno sábado à noite.

Ao Rafael, pelo amor, compreensão e reconforto necessário para que eu pudesse terminar.

sumário

caminhos para o tema	6
introdução	10
parte 1. ocupação no centro	14
.problema habitacional e vacância imobiliária	15
.esvaziamento do centro?	23
.os movimentos de moradia e as políticas públicas habitacionais	35
parte 2. marconi 138	76
.ed. são manoel	77
.ocupação marconi 138	83
parte 3. os caminhos da marconi	90
considerações finais	122
referências bibliográficas	134

caminhos para o tema¹

1. Grande parte deste texto de abertura havia sido produzida ainda no TFG I, ao longo do primeiro semestre de 2016, dois anos antes da conclusão deste trabalho. Essa distância temporal entre início e fim também se deu para a maioria dos textos presentes neste caderno até o início da parte 2.

O desenvolvimento deste estudo teve impactos fundamentais na minha maneira de ver o mundo.

Por isso, alguns trechos foram editados a fim de que condissessem com assimilações que vieram muito tempo depois e estão expressas mais ao final deste trabalho.

Contudo, procurei manter a estrutura da maioria deles, buscando pequenas exclusões ou inserções, mas que de alguma forma eles ainda pudessem refletir a minha distância e incompreensão sobre as diversas faces deste tema.

A experiência de participar do processo de revitalização de um edifício comercial gerou o interesse pelo estudo acerca da extensa legislação existente para aprovação e regularização de construções na cidade de São Paulo.

No dia a dia de diversas regularizações, principalmente de edifícios corporativos, ocorreu o primeiro contato com o assunto, extremamente complexo pela existência de inumeráveis órgãos de análise e morosos processos burocráticos.

Para que uma edificação seja considerada regular na cidade de São Paulo, perante os órgãos competentes, os projetos devem atender uma longa lista de exigências elaborada pela reunião de recomendações presentes no Código de Obras e Edificações, Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros, Normas Regulamentadoras, NBRs, legislações ambientais, entre outras.

Devido à complexidade do processo, temos hoje na cidade um elevado número de construções irregulares.

Pela constatação desse fato, o estudo sobre a legislação se tornou o pressuposto para este trabalho. Seu produto viria em formato de roteiro, como um passo a passo para a aprovação ou

regularização de um projeto. Logo, essa primeira ideia se mostrou frágil, pela especificidade dos procedimentos, que variam muito de um município para outro e dinâmica das diretrizes, uma vez que mudanças na legislação e normas ocorrem com frequência e qualquer alteração transformaria o resultado deste trabalho em algo obsoleto, desatualizado.

O tema se mostrava incompleto, carente de motivação, e as dúvidas que cresciam sobre ele foram essenciais para o processo de definição. Dada a dificuldade de se regularizar edifícios corporativos, ocupados por grandes empresas e com disponibilidade elevada de recursos, surgiu o questionamento sobre a viabilidade de se regularizar construções em situação oposta, desfavorável.

Se é grande a dificuldade para se alcançar a regularidade de uma edificação na cidade formal, como seria possível tal processo na abordagem da cidade informal? Na cidade dos assentamentos irregulares, como as favelas e demais estruturas novas ou adaptadas, onde temos a habitação que nasce sem expectativa de um dia tornar-se regular² perante a legislação?

Nesse momento, a descoberta sobre os movimentos de mo-

2. No início da pesquisa meu interesse era o foco na abordagem de questões relacionadas exclusivamente à regularização da edificação, com base nas exigências dos documentos citados, Código de Obras e Edificações, Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros, Normas Regulamentadoras, de modo a avaliar condições de segurança, acessibilidade, documentação, alvarás, etc. Porém, quando falamos da cidade informal, é evidente que há um tortuoso caminho a ser percorrido relacionado à regularização fundiária, a questão da posse, que a princípio não seria tratada neste trabalho.

radia e suas ocupações foi fundamental. Digo “descoberta”, pois a simples consciência sobre a existência desses grupos e suas ações, habitual para muitos alunos da arquitetura, nem sempre nos aproxima desta realidade ou traduz a potência da luta³.

O interesse em compreender essa possível habitação me levou à escolha por estudar a conversão dos edifícios subutilizados no centro de São Paulo, ocupados ou não por movimentos de moradia, em habitações definitivas, por meio da proposição de um projeto para a Ocupação Marconi 138.

Não é difícil compreender a necessidade de adequarmos as construções existentes pois uma revitalização pode prolongar a vida útil da edificação e permitir que ela continue apta a exercer sua função, seja de habitação, comércio ou outra. Mais do que isso, o retrofit⁴ pode também prover uma mudança de uso, possibilitando que uma construção subutilizada passe a exercer uma função.

Também não é novidade o processo de depreciação e relativo esvaziamento que ocorre nos grandes centros urbanos, com a presença de diversos imóveis completamente vazios ou su-

3. No meu caso particular, foi descoberta mesmo, em todos os sentidos, e as mudanças de percepção sobre essa realidade influenciaram o curso deste trabalho.

4. Recentemente o termo retrofit vem sendo utilizado com frequência nos meios da arquitetura e engenharia fazendo referência às revitalizações de construções existentes, podendo abranger também modernizações de sistemas e instalações objetivando melhoria, adequações às exigências atuais e prolongamento da vida útil de uma edificação.

butilizados. Ainda, a região central conta hoje com população residente em situação precária e espaços extremamente adensados, caso de diversos cortiços que carecem de regularização.

Contudo, promover a habitação de interesse social nas regiões centrais não se trata apenas de dar utilidade às construções abandonadas ou reverter o esvaziamento populacional dessas áreas. Habitação social no centro é sobre a improvável inserção das classes populares em terra bem localizada, com acesso igualitário à infraestrutura, equipamentos, serviços, empregos, lazer e cultura. É sobre fazer cumprir os instrumentos urbanísticos que por muito tempo se lutou para que fossem incluídos na legislação e regulamentados. É sobre os limites do direito à propriedade e sua função social, sobre especulação imobiliária e a omissão do estado na gestão do uso e ocupação do solo, e muitos outros desdobramentos.

Dessa forma, procurei entender quais habitações haviam sido promovidas nestes moldes, especificamente para o caso de reforma de edifícios subutilizados, voltados para habitação de interesse social. Essa pesquisa resultou em uma constatação problemática: poucos prédios reformados no centro de São

Paulo.

Mesmo com a existência de um elevado número de edificações subutilizadas hoje nas regiões centrais, legislação compatível contrária à especulação imobiliária, programas habitacionais que preveem reformas e capacidade técnica para conciliar dificuldades e atender às exigências, por que é tão difícil a viabilização dessas moradias?

A escassez de resultados é por muitas vezes justificada por questões financeiras, limitação de verba dos programas e fundos habitacionais e principalmente pelo alto custo da terra urbanizada.

O entendimento sobre o processo vivido pela Ocupação Marconi 138 na luta pela transformação do edifício abandonado em HIS expõe desdobramentos e entraves que merecem atenção, pois nos permitem identificar os diversos momentos em que a moradia no centro deixa de ser vista como uma solução possível e beira um sonho distante.

Nesse sentido, percebi que a proposição de um projeto para o edifício acabaria deixando de lado todos aqueles agentes que atuavam no caso da Marconi. Ainda, é indiscutível que os obs-

táculos não são exclusivos dessa ocupação. Assim, o objetivo deste trabalho se tornou mapear os processos percorridos para a viabilização de HIS na região central avaliando o caso da Ocupação Marconi, procurando encontrar respostas para a repetida pergunta: por que é tão difícil viabilizar HIS no centro?

introdução

Nas últimas décadas as grandes e médias cidades brasileiras e suas regiões metropolitanas passaram por dinâmicas socioespaciais muito semelhantes. Houve queda generalizada das taxas de crescimento populacional e o aumento de população nessas cidades deu-se de forma bastante desigual entre os bairros e municípios de suas regiões metropolitanas. De um lado, houve perda de população nos bairros das áreas centrais, providas de infraestrutura, e, de outro, crescimento significativo nos bairros e municípios periféricos, áreas precárias e ambientalmente frágeis. Enquanto as áreas centrais perderam população, bairros afastados dos centros e municípios periféricos cresceram a taxas que superaram 10% ao ano⁵.

Na discussão de tantos problemas urbanos correlacionados, que vem se intensificando de forma generalizada nas cidades brasileiras, a questão habitacional é central, seja pela falta absoluta de moradia, pelas instalações precárias ou habitação em regiões isoladas, em contradição com centros urbanos providos de infraestrutura, subutilizados em diversos espaços edificados

5. INSTITUTO PÓLIS, *Moradia é Central: Inclusão, Acesso e Direito à Cidade*. São Paulo, 2009., p. 4

e densamente ocupados em seus espaços públicos, uma vez que essas regiões permanecem com grande concentração de empregos, formais e informais. Cenários também tão relacionados à deficiente mobilidade na cidade, onde grande parcela da população enfrenta longos deslocamentos entre centro e periferia diariamente.

Parece óbvia que a solução de muitas questões esteja na produção de habitação social em áreas centrais e ainda mais incoerente que o poder público não seja capaz de conciliar política urbana e habitacional voltadas para essa vasta área vaga com infraestrutura instalada e que prossigamos a ampliar nossas periferias, forma de expansão urbana insustentável em todos os seus aspectos.

O discutido processo de desvalorização e aparente abandono do centro⁶ de São Paulo, com seu alto índice de vacância e degradação urbana, passou a ser cada vez mais evidenciado com a intensificação das ações dos movimentos de moradia. Nessas regiões, os movimentos fazem uso das ocupações de prédios subutilizados como ferramenta de denúncia do abandono e abertura de diálogo político a fim de pressionar o poder

6. Para as finalidades desse trabalho, o centro de São Paulo está definido pelos distritos Sé e República (núcleo histórico) e mais 8 distritos: Santa Cecília, Liberdade, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Bela Vista, Pari e Brás, sendo os seis primeiros pertencentes à subprefeitura Sé e os dois últimos, Pari e Brás, administrados pela Subprefeitura Mooca.

público a atuar em busca de soluções para habitação. As reivindicações vão além da mera construção de casas e trazem o debate sobre a busca pela moradia digna, pelo direito à cidade.

Por isso, movimentos sociais ligados à temática da reforma urbana e da moradia, técnicos e estudiosos que historicamente centraram-se na luta por demandas mais relacionadas aos problemas das periferias — urbanização e regularização de favelas e loteamentos, implantação de redes de serviços e equipamentos públicos, produção de habitação em mutirão com autogestão — hoje têm como bandeira a defesa da moradia em áreas centrais. Reivindicam a implementação de uma política habitacional que reverta a lógica histórica de assentamento da população de baixa renda nas periferias e contribua para que as cidades caminhem rumo a uma configuração socioespacial mais justa e sustentável.⁷

Ainda que a moradia seja um direito constitucional reconhecido e que esteja prevista legislação voltada para inibir a existência de tantos edifícios abandonados e abrir caminho

7. INSTITUTO PÓLIS, *Moradia é Central: Inclusão, Acesso e Direito à Cidade*. São Paulo, 2009., p. 4

para o acesso da população carente à terra urbanizada, poucas reformas voltadas para habitação no centro foram concretizadas até hoje.

O caminho percorrido para promoção dessas habitações enfrenta imbróglis em todos os seus desdobramentos, questões políticas, jurídicas, econômicas e técnicas. Este trabalho final de graduação tem por objetivo o reconhecimento dessas dificuldades relacionadas à viabilidade da moradia social nas regiões centrais de São Paulo, utilizando-se, para isso, a história da Ocupação Marconi 138.

Desse modo, o estudo foi dividido em 3 partes.

A primeira parte procura qualificar os dois objetos que compõem o conflito, o problema habitacional e os espaços edificados vazios, avaliando os dados que são amplamente divulgados para sustentar os diversos discursos sobre estes temas, o déficit habitacional e a vacância imobiliária. A parte 1 pretende também se aproximar das problemáticas com um panorama sobre o centro, ação dos movimentos de moradia e políticas públicas habitacionais empregadas que resultaram edifícios reformados na região central.

Na segunda parte, o estudo se aproxima da ocupação, a Marconi 138. Após o contato com outras edificações ocupadas, algumas até com projetos de reforma voltados para HIS já viabilizados, o caso da Ocupação Marconi exerceu influência fundamental para a decisão sobre o tema deste estudo. Por sua história perpassam os diversos agentes envolvidos na viabilização da habitação social no centro ou na inviabilidade dela. A Marconi permitiu o olhar para além das abordagens teóricas e o reconhecimento das impossibilidades práticas.

Ainda na parte 2, a caracterização do edifício São Manoel, anterior à ocupação, do uso ao abandono e período pós ação do MMPT (Movimento de Moradia para Todos). Apresentação do cotidiano na ocupação, da organização, práticas comuns estabelecidas pelos movimentos sociais.

A terceira e última parte deste trabalho procura a compreensão da viabilidade da habitação de interesse social nas áreas centrais por meio da análise dos acontecimentos vividos pela Ocupação Marconi 138 na luta pela conversão do antigo edifício comercial em habitação, avaliando questões jurídicas, políticas, financeiras e técnicas, e como se dão esses processos – o

abandono do prédio, a ocupação, as tentativas de reintegração de posse, o caminho para a desapropriação do edifício, inserção no programa habitacional, limitações financeiras e desafios projetuais - com objetivo de expor os agentes atuantes, sendo eles facilitadores ou dificultadores e assim, procurar compreender o porquê de tantas dificuldades e talvez enxergar alguns dos caminhos para a viabilidade.

parte 1. ocupação no centro

O debate relativo às ocupações de edifícios subutilizados no centro de São Paulo realizadas pelos movimentos de moradia invariavelmente expõe o paradoxo da falta de habitação frente a um elevado número de imóveis vagos nas regiões centrais da cidade.

Os discursos trazem os dados de déficit habitacional e vacância imobiliária dessas áreas e defendem a dedicação das áreas ociosas para atendimento da demanda com a promoção de moradia digna.

A parte 1 introduz o tema analisando esses dados, déficit habitacional e vacância imobiliária, procurando avaliar demanda e estoque para o recorte deste estudo, passando para o histórico de intervenções imprimidas ao centro que culminaram na geração desse parque imobiliário vago e, por último, o levantamento dos edifícios reformados, sua inserção nos programas públicos habitacionais e movimentos de moradia relacionados.

.problema habitacional e vacância imobiliária

Há mais casas vazias do que gente sem lugar para morar?⁸

O principal dado utilizado nas diversas abordagens relativas ao problema habitacional são os números da série de estudos denominada Déficit Habitacional no Brasil, adotada oficialmente pelo governo federal. A série foi criada pela Fundação João Pinheiro (FJP), instituição de pesquisa e ensino vinculada à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais.

O estudo sobre o setor habitacional, que abrange as unidades da Federação e regiões metropolitanas selecionadas, é anual e para sua elaboração são utilizados o Censo Demográfico e a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da

precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que por isso devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque.⁹

Em 2014, mais de 6 milhões de unidades configuravam o déficit habitacional no Brasil, 9% em relação ao estoque de domicílios particulares permanentes e improvisados do país e 87,6% concentrados na região urbana.

A região Sudeste corresponde a 40,0% deste déficit com 2,425 milhões de unidades, sendo São Paulo, o estado com maior representatividade com 1,327 milhões. Metade desse déficit está localizado na Região Metropolitana de São Paulo

8. Essa pergunta foi inspirada em uma afirmação feita por Raquel Rolnik em uma reportagem do Estadão que foi amplamente divulgada e replicada por outros meios como a Carta Capital e o próprio blog da urbanista no ano de 2010, que dizia “O Censo de 2000 já mostrava que a capital tinha mais casas vazias do que gente precisando de um lugar para morar, segundo a urbanista Raquel Rolnik, relatora especial da Organização das Nações Unidas (ONU) para o direito à moradia adequada e professora da Faculda

de de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). “Em 2000, tínhamos cerca de 420 mil domicílios vagos para um déficit de pouco mais de 203 mil moradias. A oferta de casas vazias era quase o dobro”, afirma Raquel.”

9. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2013-2014. Belo Horizonte, 2016. p. 18.

(RMSP), uma deficiência de mais de 623 mil unidades em área urbana.¹⁰

A maior parte do déficit da RMSP, 80,2% é formado pelas famílias com renda de até 3 salários mínimos. Assim tem-se a carência de aproximadamente 500 mil unidades, concentrada na camada mais vulnerável da população, que dificilmente é atingida pelos programas habitacionais.

No recorte deste estudo, esse dado fica ainda mais evidente.

O coletivo chão_, grupo de estudos vinculado ao GFAU (Grêmio estudantil da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP) formado por estudantes e arquitetos, desenvolveu em 2013 um estudo preliminar de readequação do edifício ocupado pelo MMPT (Movimento de Moradia para todos), a Ocupação Marconi 138, para conversão em habitação de interesse social. O estudo traz o levantamento sociodemográfico da ocupação em que pode-se verificar que a totalidade da população residente entrevistada¹¹ se enquadrava na faixa de renda de até 3 salários mínimos.

Diante deste número, outro dado que compõe a discussão é o da vacância imobiliária e para avaliá-la, duas abordagens são

faixas de renda - R\$



0 - 678 (0 a 1)	8	31%
679 - 1356 (1 a 2)	13	50%
1357 - 2034 (2 a 3)	5	19%
2035 - 3390 (3 a 5)	0	0%
mais do que 3391 (>5)	0	0%

coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013. p.17.

10. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2013-2014. Belo Horizonte, 2016. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>

11. Atingiram um espaço amostral de 50% das famílias residentes em julho/2013.

necessárias, sendo a primeira relativa à vacância residencial, ou seja, ao número de domicílios vagos.

A PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) de 2014 indicou a existência de 1.158.542 de domicílios vagos¹² em área urbana no estado de São Paulo, a região metropolitana concentra quase metade dessas unidades perfazendo mais de 520 mil unidades vazias.

A segunda abordagem se refere à vacância de espaços comerciais. Nesse caso, as informações sobre os estoques, existente e vago, são divulgadas em metros quadrados, diferentemente dos dados do IBGE em que se constata o número de unidades. Dessa forma, no tratamento dos estoques comerciais comumente se fala em taxa percentual de vacância.

Os espaços edificados vazios ocorrem não só para o uso residencial, mas para o setor de comércio e serviços. No Brasil, institutos e empresas analisam a presença de espaços edificados vazios nesses setores, como no caso de edificações voltadas para escritórios, como a Cushman&Wakefield e a Jones Lang LaSalle. Para essas empresas, os espaços edifi-

cados vazios são analisados a partir da vacância imobiliária, que é a relação entre todos os espaços edificados vazios e o total de espaços edificados em uma determinada área. Para cada empresa ou instituto, a vacância imobiliária é analisada de acordo com uso e função, tendo-se assim a vacância residencial, comercial, industrial, escritórios (separada por padrões de construções), hoteleira e outras.¹³

Há diversos métodos para levantamento dos dados e classificação dos estoques. As metragens utilizadas consideram as áreas privativas e cada empresa possui uma forma de classificação das edificações, podendo elas serem divididas por perfil, corporate (metragem média dos conjuntos superior a 100 m²) ou office (metragem média dos conjuntos inferior a 100 m²) e posteriormente classificadas em AAA, AA, A, B ou C. Essas divisões ocorrem considerando critérios objetivos como o tamanho dos conjuntos, das lajes, área locável total e idade do empreendimento. Também são avaliados critérios subjetivos e elabora-se uma lista com a somatória de pontos por empreendimento, considerando aspectos como especificações técnicas,

12. A unidade vaga, segundo o IBGE, é aquela que estava desocupada na data base da pesquisa. Difere da unidade fechada, que é aquela onde, mesmo ocupada, não foram encontrados moradores no período de coleta da pesquisa. Dados e definição encontrados em FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2013-2014. Belo Horizonte, 2016. p. 39.

13. BOMFIM, Valéria Cusinato. Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana. Dissertação de Mestrado. POLI-USP. São Paulo, 2004. p.29.

padrão de ocupação, entre outros.¹⁴

Em 2014, a cidade de São Paulo apresentou uma taxa de vacância de 11,6%, dado o estoque total considerado de 9.700.223,98 milhões de m². Havia no fechamento desse ano mais de um milhão de metros quadrados de áreas privativas sem uso. O centro de São Paulo representava 20% desse estoque total, com quase dois milhões de metros quadrados em espaços comerciais e com vacância de 4,5%, aproximadamente 90 mil m² vagos.¹⁵

Resumidamente, o discurso de que há mais espaços edificados vazios do que famílias sem lugar para morar se comprova em São Paulo, diante de um déficit de 500 mil unidades frente a aproximadamente 520 mil domicílios vagos, além de taxas de vacância que atingiam mais de 1 milhão de m² em espaços comerciais ociosos.

Contudo, apesar do grande parque imobiliário vazio, essas áreas não são consideradas estoque para atendimento do déficit habitacional. Ao tentar quantificar a metragem elegível para reforma e transformação em habitação de interesse social no centro de São Paulo, não a encontramos nos dados de domi-

cílios vagos ou na vacância de áreas comerciais, não estando esses dados relacionados ao número de unidades habitacionais que poderiam ser produzidas. Por que isso ocorre?

Por uma ótica assimilada à estrutura econômica e social vigente, parte da explicação para essa realidade discrepante estaria no fato de que a existência de vacância imobiliária em quaisquer setores, sejam espaços comerciais, industriais, residenciais ou outros são determinadas por diversos fatores como questões macroeconômicas e de ciclos do mercado imobiliário. Assim também, o comportamento do mercado imobiliário acompanha variações guiadas pela dinâmica entre oferta e demanda, reflexo da conjuntura macroeconômica, além da própria dinâmica interna do mercado que possui comportamento cíclico. Momentos de crise política, com retração da economia ou ciclos de superoferta de empreendimentos são seguidos de altos índices de vacância imobiliária. Fala-se muito também da vacância de equilíbrio, relativa aos imóveis que são considerados na transição entre locações, período em que um imóvel em negociação permanece vazio. Ainda, a existência de locais disponíveis até certo ponto demonstra uma estabilidade do

14. Classificações e conceitos da empresa Buildings.

15. Dados do Sistema Buildings. A pesquisa foi feita considerando a seleção de todos os perfis, corporate, office e classificações, AAA até C para a região denominada “Todas as Regiões / Cidade de São Paulo” e “Centro/SP”.

mercado, equilíbrio de oferta e demanda e garante uma dinâmica saudável, uma vez que regiões 100% ocupadas podem esconder escassez de oferta, excesso de demanda e preços de transação supervalorizados.¹⁶

Assim também, ao avaliar a contagem de domicílios vagos constata-se que se tratam de unidades isoladas, que não necessariamente perfazem prédios inteiros que poderiam ser reformados. Também não são contabilizados espaços em ruínas, de uso ocasional ou sem fins residenciais, caso de edifícios comerciais e antigos hotéis abandonados. Nessa linha, na abordagem da vacância comercial, as edificações abandonadas não são consideradas na contagem do estoque por não atingirem diversos critérios de corte como idade do empreendimento e área construída mínima. As empresas que realizam esses levantamentos habitualmente tratam o mercado imobiliário a partir da classificação A. Na pesquisa realizada para o centro foram

16. Redigi essa simples explicação há quase um ano e ela poderia ser facilmente dita por qualquer pessoa com conhecimentos mínimos relativos às dinâmicas de mercado. A releitura deste parágrafo algum tempo depois fez com que eu relacionasse essa minha antiga compreensão à uma passagem presente em *ENTRE O NÓ E O FATO CONSUMADO, O LUGAR DOS POBRES NA CIDADE um estudo sobre as zeis e os impasses da Reforma Urbana na atualidade*, de Caio Santo Amore, quando o autor, ao levantar as justificativas para “se a hipótese de que as ZEIS não são efetivas está correta, por que isso se dá?” p.248, introduz o conceito de naturalização dos acontecimentos e neutralização da pobreza, de Lúcio Kowarick, em “a extrema polarização (entre as classes que dominam e são dominadas), portanto, finda aceita porque exibida como processo de “naturalização dos acontecimentos” e “neutralização” da pobreza: sob o conceito de naturalização, estão os argumentos do senso comum que condicionam a pobreza à imponderabilidade, ao acaso, à sorte ou ao azar;” p. 251. Nesse sentido, a

encontrados 321 edifícios listados no sistema sendo que 249 estavam classificados como tipo C, 68 como tipo B e apenas 4 empreendimentos atingiam as classificações entre A e AA.

Dessa forma, a presença de tantas unidades ociosas frente à carência de moradias apenas expõe a habitação como ativo financeiro, concebida para geração de lucro e não disponível para a enorme demanda de diversas parcelas da população.

Ainda, a falta de políticas eficazes que possibilitem habitação de interesse social em regiões centrais segue a lógica histórica da segregação social e espacial, onde o assentamento de pobres em regiões de alta infraestrutura não é desejado. Além disso, a expansão das periferias é produto do interesse de diversos agentes, estimulando a especulação imobiliária ao passo que cria espaços vazios que aguardam a passagem de infraestrutura, a ser realizada com dinheiro público, e consequente valorização dessas áreas, para posterior promoção de lucros privados.

Em uma realidade em que o “sonho da casa própria” é um cenário distante para grande parte da população, dados como os de domicílios vagos reforçam a necessidade de ampliação

explicação para a existência de incontáveis espaços vazios em regiões bem localizadas frente ao déficit habitacional e enorme parcela da população marginalizada, parece facilmente aceita, justificada por uma questão de dinâmicas de mercado, que toma ares de um fenômeno espontâneo, natural. A naturalização desse fenômeno, que na realidade é produzido por interesses de diversos agentes, faz com que ele pareça ser imutável. Os dizeres grifados no início do parágrafo foram inseridos posteriormente.

de programas habitacionais que ofereçam subsídios de aluguel adequados, que possibilitem locações em regiões centrais, e adoção de mecanismos de controle, que evitem a elevação dos preços e expulsão da população residente dessas regiões.

Por fim, na tentativa de quantificar as áreas existentes para o recorte deste estudo, viabilidade de his no centro por meio de reforma de edifício subutilizado, diversos trabalhos já produzidos revelam um elevado número de edifícios subutilizados e vazios no centro de São Paulo, como a lista elaborada pelo GTAI – Grupo Técnico de Avaliação de Imóveis, estruturado no PROCENTRO durante a gestão Marta Suplicy (2001-2004), em que foram avaliados mais de 400 imóveis, o que também expõe que a reabilitação de edifícios ociosos não é nenhuma novidade quando tratamos de política habitacional.

Em um estudo realizado em 2008, Silva encontra 68 edifícios completamente vazios e 90 edifícios em que apenas os pavimentos térreos estavam ocupados, totalizando 158 edifícios ociosos.¹⁷

Em informação mais recente, uma matéria do Jornal do Estado de S. Paulo de 22 de março de 2016, divulga dados do

Departamento de Controle da Função Social da Propriedade da Prefeitura de São Paulo que indicam a identificação e cadastro de 1.320 imóveis, tendo sido pelo menos 907 deles notificados sobre a necessidade do cumprimento legal da função social urbana. Na lista das notificações, 63% são edifícios, 26% terrenos vazios e 11% são imóveis com construções consideradas inadequadas ou insuficientes. De acordo com as tabelas da Prefeitura, 63% desses imóveis notificados estão na área da Operação Urbana Centro.^{18 19}

Diante desses números, é indiscutível a existência de uma enorme área vaga passível de conciliar demanda habitacional e regiões centrais.

É importante observar que o centro de São Paulo possui diversas especificidades, como a própria população residente, trabalhadores da região e o patrimônio tombado.

Para isso, é essencial o entendimento sobre essas áreas consolidadas e as heranças da formação do espaço.

17. O perímetro da pesquisa compreendeu totalidade dos distritos da Sé e República, e partes dos distritos do Brás, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista e Liberdade. SILVA, H. M. B. Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo. São Paulo, 2009.

18. Abrange as regiões dos chamados Centro Velho (Sé e República) e Centro Novo, bem como parte de bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia.

19. <http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,cidade-de-sao-paulo-tem-2-milhoes-de-m2-de-imoveis-sem-uso,10000022553>

Uma das mais evidentes características da cidade contemporânea é o reconhecimento da existência de pelo menos um espaço público de alto valor simbólico. Sua localização estratégica na cidade coincide quase sempre com o próprio centro funcional. Esta relação entre símbolo e função cria o que os modernistas do VIII Congresso de Arquitetura Moderna, reunidos em Londres em 1951, denominaram “o coração da cidade”.

MEYER, R. M. P. O Centro da metrópole como projeto. Publicação em São Paulo, Centro XXI - Entre história e projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994. p.06.

.esvaziamento do centro?

É importante perguntar qual “esvaziamento econômico” tem ocorrido na região central. Se for uma referência ao esvaziamento do consumo de alto poder aquisitivo estamos de acordo. Se tratar da mudança de algumas sedes empresariais que se transferem para os edifícios de escritórios das avenidas Luis Carlos Berrini e Brigadeiro Faria Lima ou do entorno da via marginal Pinheiros em busca de padrões urbanísticos e arquitetônicos mais adequados às exigências administrativas atuais, também estamos de acordo. Se esse esvaziamento econômico for uma inferência direta do baixo número de lançamentos imobiliários registrados nas áreas centrais nas últimas décadas, continuamos de acordo. Porém, mesmo reconhecendo a realidade desses processos, é preciso ir mais devagar com as inferências e ponderar com cuidado as características da base econômica central.²⁰

Há décadas o centro de São Paulo é palco de conflitos e disputas territoriais, assim como ocorre em outras grandes ci-

dades, a problemática acerca do esvaziamento das áreas centrais é temática recorrente dos debates e propostas urbanísticas paulistanas. É frequente o discurso sobre o esvaziamento e degradação dessas regiões como produto do abandono do poder público e privado tendo como consequência o cenário atual, de elevadas taxas de vacância comercial, expressivos números de domicílios vagos e de edifícios em situação de completo abandono.

Compreender a condição atual da cidade e os espaços nela produzidos passa pela apreensão da complexa dinâmica que envolve aspectos políticos, econômicos e sociais imprimidos ao longo de sua história.

Nesse sentido, o primeiro ponto em discussão é a defesa de que as dinâmicas que ocorreram no centro não resultaram do abandono. Segundo diversos autores, as áreas centrais não foram negligenciadas, pelo contrário, as transformações funcionais e a perda de atribuições do centro foram gradualmente sendo impulsionadas pelas diversas intervenções promovidas na região. Essas ações, que um dia também elegeram a região como centro principal, decorreram do próprio “amadurecimen-

20. NAKANO, K. Desenvolvimento territorial e regulação urbanística nas áreas centrais de São Paulo. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.385.

to do processo de metropolização”²¹.

O quadro agudo de crise, identificado há mais de uma década na área central de São Paulo, costuma ser associado ao suposto esvaziamento econômico e demográfico da região e a um processo de abandono por parte de agentes públicos e privados. Contudo, uma verificação preliminar dos processos urbanísticos envolvidos, do histórico das políticas públicas que afetaram o centro, dos dados de atividade econômica e sua distribuição territorial nos permite questionar em grande medida a validade desses pressupostos.^{22 23}

21. MEYER, R. M. P. O Centro da metrópole como projeto. Publicação em São Paulo, Centro XXI - Entre história e projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994. p.07.

22. 3 ROLNIK, R.; NAKANO, K.; CAMPOS, C. M. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.154.

23. 4 Os autores utilizam as seguintes definições para a região central: o núcleo histórico (“centro histórico”), formado pelos distritos Sé e República; o anel central, que inclui estes dois e mais oito distritos vinculados ao centro histórico, os chamados dez distritos centrais (Sé, República, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação, dos quais oito integram hoje a subprefeitura da Sé (Pari e Brás, antes incluídos na Administração Regional da Sé, hoje pertencem à subprefeitura da Mooca); e o centro expandido, imensa área abrigando atividades terciárias de caráter central, que hoje alcança praticamente toda a área contida no mini-anel viário, das marginais ao rio Tietê à calha do rio Pinheiros até Santo Amaro, e também ao longo dos principais eixos radiais que ultrapassam esse anel. As referências que mencionam o centro principal, a crise do centro e regiões degradadas podem ser entendidas como o centro histórico Sé e República essencialmente e parte do anel central, como os distritos do Bom Retiro, Pari, Brás. Da definição do centro expandido, fazem parte as atuais centralidades dominantes, ou “novos centros”, que se configuram

Ao longo da primeira metade do século XX, a região central de São Paulo viu uma enorme concentração de investimentos públicos e privados fundamentais para a construção da centralidade dominante no núcleo histórico e organização dele, porém, essas mesmas intervenções promoveriam a formação de um centro expandido e decretariam o deslocamento das centralidades para os novos polos econômicos e residenciais e com isso, a crise do próprio centro.

Apesar da intensidade das transformações vividas pelo Centro nessas décadas, a mais eloquente transformação ocorreu gradualmente e correspondeu ao amadurecimento do processo de descentralização. Este mesmo processo que culminou com a organização de uma vigorosa família de centros secundários, os centros de bairro, elevou o Centro à condição de centro principal.²⁴

como espaços centrais de maior peso econômico, de comércio e de serviços dirigidos às camadas de mais alta renda ao terciário avançado, e que concentram as inversões imobiliárias e comerciais de maior vulto da cidade. Estes espaços centrais ocupam o quadrante sudoeste do centro expandido, da região da avenida Paulista/Jardins à calha do rio Pinheiros, compreendendo desde o parque Villa-Lobos até a ponte João Dias, passando pela antiga e pela nova avenida Faria Lima, os bairros Pinheiros, Itaim, Vila Olímpia, Morumbi e região da avenida Luís Carlos Berrini. ROLNIK, R.; NAKANO, K.; CAMPOS, C. M. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.124 e 125.

24. MEYER, R. M. P. O Centro da metrópole como projeto. Publicação em São Paulo, Centro XXI - Entre história e projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994.

Entre as décadas de 20 e 40, as diversas ações do poder público procuraram estabelecer, conforme expõe Meyer, “a estrutura e as características do desenvolvimento da São Paulo moderna e afirmar um caráter decididamente monumental para a área central”.

Também segundo a autora, a adoção do Plano de Avenidas de Prestes Maia pretendia criar um sistema viário que, muito mais do que resolver o problema agudo do tráfego, “lançava a cidade no seu verdadeiro espaço: o território metropolitano”. Ainda, buscava através de eixos e conexões sistêmicas, integrar os bairros centrais e lançar a cidade para fora dos limites convencionais.

A nova estética urbana foi garantida pela construção do Viaduto do Chá e equipamentos foram pontuando a nova organização viária. Ao longo dos anos 30 e 40 foram inaugurados o Mercado Central, a Biblioteca Municipal, o novo edifício da Faculdade de Direito e a estação da Estrada de Ferro Sorocabana.

Concomitantemente, a determinação de construir um Cen-

tro com traços modernos levou o poder público a incorporar um novo parâmetro. No final dos anos 30, pela primeira vez na história urbana paulistana trabalhava-se com gabaritos mínimos. Os novos edifícios projetados para as Ruas Xavier de Toledo, 7 de Abril, Conselheiro Crispiniano, 24 de Maio, Marconi e Praça da República deveriam ter 10 pavimentos. Nas ruas do Centro velho, especificamente a Rua São Bento, o ato municipal de 1938 previa 6 pavimentos. Além da questão dos gabaritos, era também definido o alinhamento dos edifícios, que deveriam subordinar-se uns aos outros de maneira a criar uma continuidade construtiva. Estávamos, modestamente é verdade, experimentando uma regularidade volumétrica parisiense e uma densidade construtiva americana.²⁵

Podemos dizer, portanto, que a formação do atual centro histórico de São Paulo não foi ocasional: resultou de uma série de intervenções e investimentos acumulados ao longo do último século, conferindo à região um papel de centralidade, com grande peso econômico, forte dinamismo, múlti-

25. MEYER, R. M. P. O Centro da metrópole como projeto. Publicação em São Paulo, Centro XXI - Entre história e projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994.

plas funções e importante patrimônio edificado.²⁶

Dessa forma, o centro de São Paulo reunia os atributos que lhe garantiam o status de “coração da metrópole”.²⁷

Porém, a contínua necessidade de resolução das questões de tráfego nas áreas centrais seguia embalando a expansão do sistema viário e, ao passo que o centro principal sofria com as novas obras, os novos centros constituídos, principalmente no setor sudoeste da cidade, ganhavam força.

Assim, num ritmo de obras que gradualmente ia buscando resolver os problemas já assinalados em 1930, configurava-se uma nova paisagem para o Centro. Distantes da estética europeizante que Prestes Maia idealizara nas suas aquareladas do Plano de Avenidas, duas obras marcam de maneira decisiva o cenário urbano paulistano: a Praça Roosevelt e a Via Elevada Presidente Costa e Silva. Nem praça e nem rua, as duas obras representaram de maneira eloquente a ideia de cidade vigente.²⁸

A crise do centro histórico com migração da centralidade dominante também é tratada por Rolnik, Nakano e Campos como produto da política urbana. Nesse sentido, reafirmam o equívoco em crer que a problemática é mera consequência do esquecimento da região sendo justamente o resultado do acúmulo de ações adotadas ao longo de décadas. Ainda, a análise dos autores evidencia que não há um simples esvaziamento do centro e sim uma reorganização funcional e a transformação do perfil de suas atividades. Dessa forma, avaliam cada medida adotada e seus impactos para o centro e novos centros a começar pelo próprio Plano de Avenidas de Prestes Maia.

As grandes obras viárias tiveram início com a implementação do Plano de Avenidas a partir da gestão de Prestes Maia, 1938-1945. Sua estrutura viária radial-perimetral permitiu a abertura do tecido urbano à circulação do automóvel com expansão do núcleo original e foco na região do centro novo.

Com o crescimento exacerbado da utilização de veículos particulares, novas intervenções foram sendo implantadas, segundo Vasconcellos (1999, apud Rolnik, Nakano e Campos, 2004, p. 130), “uma série de ambiciosas obras viárias estabe-

26. ROLNIK, R.; NAKANO, K.; CAMPOS, C. M. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.128.

27. Referência à denominação do espaço público de alto valor simbólico e localização estratégica atribuída pelos modernistas em MEYER, R. M. P. O Centro da metrópole como projeto. Publicação em São Paulo, Centro XXI - Entre história e projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994. p.06.

28. MEYER, R. M. P. O Centro da metrópole como projeto. Publicação em São Paulo,

Centro XXI - Entre história e projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994. p.08.

leceria condições de macro-acessibilidade do automóvel em escala urbana, com base na criação de uma grande estrutura de vias arteriais e expressas, articuladas por elevados, pontes e viadutos, abarcando porção cada vez maior do território urbanizado”.

Ainda, entre 1965 e 1980 diversas vias foram concluídas como a Radial Leste e a diametral norte-sul, formada pelas avenidas Nove de Julho, 23 de Maio, Anhangabaú, Prestes Maia e Tiradentes. Também tiveram início as implantações da terceira perimetral, conformada pelas marginais dos rios Tietê e Pinheiros, avenidas Bandeirantes e Salim Farah Maluf.

Destacaram-se então duas tendências, que teriam sérias consequências para a região central: a ênfase em obras visando uma significativa melhoria da acessibilidade para o automóvel no setor sudoeste da metrópole e o tratamento do centro como nó de articulação e passagem nessa grande estrutura.²⁹

29. ROLNIK, R.; NAKANO, K.; CAMPOS, C. M. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.130.

Cada vez mais o centro principal perdia atratividade, sendo tratado como nó de articulação, e se deteriorava ao receber novas obras, muitas em desnível, como os elevados e viadutos. É evidente o favorecimento do setor sudoeste que passou a ser a região de interesse das camadas da população de maior renda, incentivados por acontecimentos como a inauguração do Shopping Center Iguatemi, a abertura da avenida Faria Lima e o alargamento da avenida Paulista, que passaram a absorver o mercado financeiro, criaram novas centralidades de prestígio na direção dos Jardins e do rio Pinheiros, com acesso fácil por automóvel, mas desvinculadas do centro histórico.

Uma nova centralidade surgiu na av. Paulista, remodelada e alargada no final dos anos 60 e início dos 70, onde edifícios modernos conviviam com casarões do começo do século. Surgia uma alternativa para a região central, quase totalmente ocupada por prédios antigos e que não ofereciam as condições exigidas pelas novas características empresariais.³⁰

30. SANDRONI, P. A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.365.

Sandroni evidencia a não adequação da infraestrutura do antigo centro para com as demandas corporativas, ocasionada pela forma das edificações, com lajes pequenas, elevadores lentos e insuficientes, ausência de terminais para novas tecnologias de comunicação e informação.

A região central sofreu um processo combinado de envelhecimento arquitetônico e tecnológico. As exigências espaciais e ambientais dos anos 90 não poderiam ser satisfeitas por equipamentos construídos durante os anos 40 e 50. Salvo raras exceções, de dois ou três edifícios construídos durante os anos 70 e 80, poucos imóveis da região central possuíam lajes superiores a 600 m², sistema de refrigeração central, sistema de ascensores eficiente, assim como terminais eletro-eletrônicos para a manutenção de novas tecnologias de informação e para o suporte de um considerável aumento do consumo de energia elétrica.³¹

Assim, os empreendimentos concentrados nas frentes de valorização imobiliária no setor sudoeste passaram a ser refe-

rência dos escritórios modernos e tecnológicos enquanto houve forte desvalorização dos edifícios das áreas centrais, de conjuntos pequenos, antigos e sem estacionamento.

Enquanto os novos polos econômicos e administrativos, relativos ao consumo de alto poder aquisitivo, se acomodavam entre os bairros residenciais das classes mais favorecidas, as políticas públicas acompanhavam o deslocamento da centralidade dominante, direcionando investimentos vultosos para o vetor sudoeste com a continuidade de obras viárias como das avenidas Juscelino Kubitschek e Luís Carlos Berrini.

Assim, foi sendo consolidado o modelo espacial atual, em que os bairros que abrigam as camadas privilegiadas são também favorecidos com a maior e melhor infraestrutura urbana, conforme Schiffer (1999, p. 73-109 apud apud Rolnik, Nakano e Campos, 2004, p. 134), “o vetor sudoeste passou a concentrar, além da ocupação residencial de alta renda, agentes econômicos do setor terciário, comércio e serviços, especialmente cultura e lazer, dirigidos aos setores de maior poder aquisitivo, o setor financeiro e sedes corporativas”.

31. SANDRONI. P. A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.370.

O quadrante sudoeste é reconhecidamente o lugar onde se concentram as principais oportunidades e benefícios da vida urbana de São Paulo. Nele se encontra a maior parte dos empregos, as áreas de moradia dos grupos com maiores rendimentos, os melhores espaços públicos, museus, teatros, hospitais, a maior parte dos equipamentos de consumo e de prestação de serviços privados. A estruturação desta centralidade se valeu de investimentos públicos e privados de grande monta, voltados para a construção de edifícios residenciais e não-residenciais, da ampliação da malha viária, da oferta de diversos serviços urbanos de uso coletivo, da implantação das infra-estruturas de iluminação pública, energia elétrica, transporte de massa e saneamento básico, além da criação e do paisagismo de áreas verdes.³²

Com a gradual consolidação do vetor sudoeste como polo residencial e econômico, as camadas de maior renda passaram a rejeitar o núcleo histórico. Segundo Nakano, Campos e Rolnik, o abandono da região por essa parcela da população favoreceu a ocupação por comércio e serviços dirigidos a uma

população de menor poder aquisitivo, configurando um novo perfil e outro dinamismo para o centro histórico.

Porém, defendem que não foram apenas as novas dinâmicas econômicas que favoreceram a popularização do centro, com ocupação espontânea dos espaços rejeitados pelas camadas dominantes. Além da massiva aplicação de capital voltada para as ambiciosas obras viárias que impulsionaram as transformações, a adoção de políticas públicas que promoveram o acesso à região essencialmente por meio dos sistemas de transporte coletivo, exerceram enorme influência na consolidação das áreas centrais com a forte presença das camadas populares.

Concomitante ao desenvolvimento do sistema viário que beneficiou a macro-acessibilidade pelo automóvel em escala urbana, especialmente no quadrante sudoeste, foi iniciada a construção do sistema de transporte rápido sobre trilhos, o metro. A concepção das linhas norte-sul (azul) e leste-oeste (vermelha) tinham como foco o centro histórico, com seu cruzamento na Estação Sé.

O novo sistema de transporte de massa somado à concentração já existente de pontos finais das linhas de ônibus e termi-

32. ROLNIK, R.; NAKANO, K.; CAMPOS, C. M. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.126.

nais fixou o centro como região de transbordos a pé, favorecido pela integração deficiente entre esses modos de transporte e gerando imensos fluxos de pedestres.

Metropolitano e ônibus, meios de transporte adotados essencialmente pelas camadas de menor renda contribuíram então para a mudança de perfil dos usuários da região central, que passou a ser referência de comércio e serviços de caráter popular.

O centro passa, então, a ser utilizado por uma população de menor poder aquisitivo e seus espaços, ocupados pelas estratégias de sobrevivência dos segmentos empobrecidos – sem-teto, ambulantes, desempregados, moradores de rua e demais setores excluídos dos circuitos produtivos formais. A macro e a micro organização do sistema de transporte coletivo condiciona os fluxos de pedestres no centro histórico e induz à ocupação da economia informal nos espaços públicos. Isso, por sua vez, acentua a fuga das camadas dominantes e a desvalorização imobiliária, realimentando o processo.³³

Por último, Rolnik Nakano e Campos colocam a regulação do uso e ocupação do solo como outro fator crucial de atuação do poder público sobre a ocupação urbana. Pela adesão de um novo zoneamento com caracterizações de diferentes usos e coeficientes mas que não distinguia a zona central das demais zonas definidas para as regiões onde ocorria a valorização imobiliária, como Jardins, Pinheiros, Itaim, Moema. Dessa forma, o zoneamento contribuiu para a consolidação residencial e comercial nas áreas de expansão, descentralizando-as.

Conclui-se então que ao longo das últimas décadas, as regiões centrais de São Paulo foram alvo de intensas ações do poder público e privado com foco na expansão do sistema viário, desenvolvimento do transporte coletivo e aplicação de legislação urbanística de uso e ocupação do solo, que definiram o deslocamento das atividades econômicas e polos residenciais para fora do núcleo histórico.

O acesso do automóvel ao centro principal, já dificultado pela ausência de garagens e estacionamentos, foi gradualmente mais prejudicado pela pedestrianização das ruas e restrições com vias de mão única e exclusivas para o transporte público.

33. ROLNIK, R.; NAKANO, K.; CAMPOS, C. M. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.138.

Ainda, defasada arquitetônica e tecnologicamente, a área foi substituída pelos novos polos econômicos e a alteração de perfil dos usuários da região, pela difusão do transporte de massas, reforçou a fuga das elites.

Apesar de toda a reconfiguração sofrida pelo centro, com a intensa mudança de perfil de suas funções e usuários, é importante constatar que o abandono dessa região por determinadas atividades e classes sociais não decretou o seu esvaziamento econômico. O centro se popularizou e permanece como importante núcleo de comércio, serviços, consumo e lazer para milhões de moradores da metrópole, além de concentrar uma enorme oferta de empregos.

Do ponto de vista funcional, impõe-se uma condição paradoxal às áreas abrangidas pela subprefeitura Sé e parte da Mooca: ser simultaneamente uma centralidade, relativamente às já referidas zonas norte e leste metropolitanas, e uma periferia, relativamente às centralidades e aos bairros de alto padrão do quadrante sudoeste. Essa condição de centralidade periférica no contexto metropolitano define muito

das dinâmicas predominantes na subprefeitura da Sé.³⁴

Assim, as novas dinâmicas e transformações funcionais do centro determinaram uma região densamente ocupada em seus espaços públicos durante os horários comerciais e esvaziada em diversos espaços edificados, seja pelo esvaziamento dos edifícios comerciais acima do térreo ou pela desocupação residencial.

Sobre essas condições estabelecidas no centro, Jane Jacobs já alertava para os perigos da especialização dos espaços urbanos. Para a autora, o único meio capaz de assegurar a vitalidade urbana é garantir a diversidade, de usos e usuários.

Esse princípio onipresente é a necessidade que as cidades têm de uma diversidade de usos mais complexa e densa, que propicie entre eles uma sustentação mútua e constante, tanto econômica quanto social. Os componentes dessa diversidade podem diferir muito, mas devem complementar-se concretamente. Acho que as zonas urbanas malsucedidas são as que carecem desse tipo de sustentação mútua

34. ROLNIK, R.; NAKANO, K.; CAMPOS, C. M. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. p.127.

complexa e que a ciência do planejamento urbano e a arte do desenho urbano, na vida real e em cidades reais, devem tornar-se a ciência e a arte de catalisar e nutrir essas relações funcionais densas.³⁵

Assim como está expresso nas ideias de Jacobs, a reversão da degradação do centro de São Paulo está associada à ampliação de seus usos e funções, que hoje são representados em peso pelas atividades de comércio e serviços de caráter popular. Essa falta de equilíbrio dos usos é facilmente identificada ao transitar pelo centro após o anoitecer ou aos finais de semana, quando muitas ruas se tornam desertas e aparentemente abandonadas.

Mesmo que as regiões centrais pareçam viver o início de uma reversão do esvaziamento residencial nos últimos anos, segundo dados do último Censo, ainda existem diversos espaços ociosos. Além disso, uma grande parcela da população residente vive em condições extremamente precárias e de risco. Esses pontos reforçam a ideia de que a recuperação do centro de São Paulo está em grande parte vinculada à questão habita-

cional, seja pela necessidade de incremento da função habitacional como também pela melhora das condições de infraestrutura dos atuais moradores.

Essas teorias não são novidade para o centro, que há décadas é alvo de programas com essa finalidade. Importante notar que, até hoje, muitas propostas defenderam a reversão da degradação das regiões centrais baseadas em uma outra ideia de revitalização, com o objetivo de criar novas demandas em um mercado imobiliário voltado para as classes de alto poder aquisitivo ao invés da busca pelo atendimento das demandas existentes.

Nesse contexto, os movimentos de moradia exerceram papel fundamental na concretização das poucas reformas para habitação social no centro de São Paulo.

35. JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. São Paulo, WMF Martins Fontes, 2011.

.os movimentos de moradia e as políticas públicas habitacionais

Historicamente, as grandes e médias cidades brasileiras trataram a resolução do déficit de moradia com a adoção, pelo poder público, de políticas habitacionais aderentes à lógica do assentamento periférico das camadas de baixa renda, com a produção de enormes conjuntos habitacionais onde a terra, sem infraestrutura, é mais barata, contribuindo para a atual configuração socioespacial injusta e insustentável. Essa produção habitacional promovida há décadas gerou cidades segregadas e pouco funcionais onde grande parte da população mora na periferia e enfrenta diariamente longos deslocamentos até o trabalho nas regiões centrais.³⁶

Não é novidade que o crescimento periférico exacerbado intensifica tantos outros problemas urbanos como o da mobilidade ou das questões relativas aos impactos ambientais. Mais que isso, a produção da habitação social nas periferias retroalimenta a condição de exclusão das camadas de menor renda,

36. INSTITUTO PÓLIS, *Moradia é Central: Inclusão, Acesso e Direito à Cidade*. São Paulo, 2009. p. 6.

sempre à margem dos empregos, educação, saúde, lazer, cultura, etc.

Os movimentos sociais ligados à temática da Reforma Urbana, melhor organizados e engajados a partir da década de 1980, constituíam em sua grande maioria uma luta pela moradia localizada nas periferias - urbanização e regularização de favelas e loteamentos, implantação de redes de serviços e equipamentos públicos e produção de habitação em mutirão com autogestão. A questão da habitação social em áreas centrais praticamente não recebeu atenção por parte do poder público até esses anos. Segundo dados do Governo do estado e do município, até 1997 foram construídas 151 mil habitações populares pela COHAB e CDHU, 62% na Zona Leste e nenhuma no Centro.³⁷

Dessa forma, os grupos relacionados à mobilização em defesa da moradia em regiões centrais permaneciam em segundo plano e “enfrentavam o não reconhecimento deste lugar de luta pelos próprios movimento de moradia e militantes de esquerda

37. INSTITUTO PÓLIS, *Moradia é Central: Inclusão, Acesso e Direito à Cidade*. São Paulo, 2009. p. 6.



Cartaz de Ato em frente à Prefeitura pelo Direito de Morar no Centro, disponível em <http://www.mmpt.com.br/pelo-direito-de-morar-no-centro/>

nos anos 1980”³⁸.

É a partir da década de 1990 que se intensificam no centro as disputas territoriais impulsionadas por esses movimentos, que acentuam suas ações por meio de ações coordenadas de ocupação de diversos edifícios vazios, reivindicando o direito à moradia digna, o direito à cidade e denunciando o patrimônio edificado não ocupado, público e privado, em áreas providas de infraestrutura. Assim, intensificaram-se também os debates sobre as legislações edilícia e urbanística existentes e sobre a necessidade de demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em áreas centrais.

As ocupações de edifícios subutilizados promovidas pelos movimentos de moradia são uma forma de abrir caminho para o diálogo político e pressionar o poder público a buscar soluções para o problema habitacional além da mera construção de casas, procurando reverter a lógica da exclusão da população pobre e proporcionar acesso igualitário à infraestrutura e equipamentos urbanos.

Há afirmações dos movimentos de moradia que indicam que as ocupações de prédios vazios foram desde o início con-

38. RAGO, M. Espaços de resistência: um olhar de gênero sobre os movimentos de moradia em São Paulo (1990-2012). Trabalho Final de Graduação, FAUUSP. São Paulo, 2012. p. 11.

sideradas como uma forma de protesto político. Porém, os integrantes que participavam dessas ações geralmente pagavam aluguel ou mesmo viviam nas ruas e na carência de programas habitacionais que atendessem essa população, as ocupações serviam fundamentalmente de habitação provisória.

Apesar da precariedade da vida nas ocupações, elas ofereciam uma alternativa para as famílias, garantindo abrigo, proximidade em relação ao local de trabalho e acesso aos serviços, equipamentos e infra-estrutura da área central. Entretanto, eram milhares de pessoas que vivenciavam a mesma situação e que não tinham acesso aos programas habitacionais e de assistência social do Estado. Os movimentos acabaram, pois, cumprindo o papel de encontrar soluções no curto e médio prazo para elas e, desse modo, se viram diante da necessidade de realizar sucessivas ocupações.

Após alguns anos, devido às precárias condições de habitabilidade das ocupações que praticamente reproduziam as dos cortiços e com o argumento de que elas desmobilizavam o movimento, os movimentos passaram a defender que

as ocupações fossem realizadas apenas para pressionar o poder público, sem se transformarem em habitação provisória.³⁹

Para a coordenadora do Fórum de Cortiços, uma das estratégias mais eficazes dos governos para enfraquecer os movimentos de moradia foi estender as negociações por longos anos e deixar que o seu próprio instrumento de pressão – as ocupações – se encarregasse de destruí-los.⁴⁰

“A [ocupação do prédio do INSS na avenida] Nove de Julho não chegou a esse ponto [de ser tomado pelo tráfico de drogas], mas foi se complicando de uma forma que vai ficando difícil... Por que o que é que o governo faz? “Tá bom, vocês ocuparam um prédio público?”. Então ele vai deixando, quatro, cinco, seis anos, que o povo se cansa de morar naquela situação precária, que não é lugar para se colocar gente para morar porque é a situação de risco, de risco... [...] E ele [governo] aposta no quê? Na população se virar contra o movimento e dizer o seguinte: “Vocês [movimento

39. NEUHOLD, R. R. Os movimentos de moradia e sem teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo. Dissertação de mestrado, FFLCH USP, São Paulo, 2009. p.86.

40. NEUHOLD, R. R. Os movimentos de moradia e sem teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo. Dissertação de mestrado, FFLCH USP, São Paulo, 2009. p.87.

de sem-teto] chamaram nós, estão dizendo que a gente teria uma casa, e qual a casa que vocês tão dando para gente?”. Foi isso o que o governo fez.”⁴¹

Foi nesse contexto que elaborou-se a proposta de organização apenas do que os movimentos chamam de “ocupações-denúncia” ou “ocupações-relâmpago”, sem pretensão de alojar as famílias nos imóveis ocupados. Para um dos coordenadores da UMM, o impacto que os movimentos de moradia pretendem causar é o mesmo quando se ocupa um prédio por dois dias ou por cinco anos. Isso porque só tem visibilidade o momento da ocupação e o da desocupação; todo o desgaste e violência vivenciados diariamente, seja por alguns dias seja durante anos, ficariam invisíveis aos olhos da imprensa, do poder público e da sociedade como um todo.⁴²

As ideias distintas de “ocupar para morar” e “ocupar para protestar” não eram consenso entre os diversos movimentos, sendo que uma parcela deles optava por utilizar as ocupações

exclusivamente para abrir canais de diálogo com o poder público, alguns passaram um longo período sem organizar ações dessa natureza e outros mantinham nas ocupações a melhor e por vezes a única opção de moradia possível para centenas de pessoas.

Em meio às diversas formas de pressão exercida pelos movimentos sociais, programas públicos de habitação no centro passaram a ser elaborados envolvendo a construção e reforma de edifícios, muitos deles voltados para os cortiços que se multiplicavam. As primeiras conquistas ocorreram no início da década de 1990, com as desapropriações de dois casarões encortiçados para construção de unidades habitacionais, um na avenida Celso Garcia, 849, Brás, e o outro na rua Madre de Deus, 769, Mooca. Ao mesmo tempo, deu-se a consolidação de movimentos como ULC (Unificação da Luta dos Cortiços), a promoção de programas de recuperação, proposta para delimitação de ZEIS nas áreas de cortiço e a própria Lei Moura, que determina condições mínimas para habitação, aprovada em 1991.

Não obstante, o centro de São Paulo também foi alvo de

41. Coordenadora do Fórum de Cortiços: depoimento, 2005.

42. NEUHOLD, R. R. Os movimentos de moradia e sem teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo. Dissertação de mestrado, FFLCH USP, São Paulo, 2009. p.88.

propostas opostas às reivindicações dos movimentos de moradia, que não procuravam atender as demandas habitacionais, mas buscavam a revitalização da região com reversão da deterioração e esvaziamento pela “promoção de um novo ciclo imobiliário de alta renda”⁴³.

É importante diferenciar as propostas geradas por essas duas visões tão distintas sobre revitalização. A reivindicação de ocupar espaços ociosos com grande infraestrutura instalada e permitir acesso à moradia digna pela população ou mesmo a intervenção em habitações já existente como os diversos cortiços, poderiam contribuir para a recuperação das áreas centrais pelo atendimento da demanda habitacional existente na região, ao passo que alguns programas adotados apontam para soluções diametralmente opostas. Considerando o centro como espaço degradado e seguindo interesses da iniciativa privada, pretendem reverter o caráter popular da região pela reatração das camadas de maior renda, aquecimento do mercado de imóveis, gerando especulação imobiliária e a consequente gentrificação.

Diante de diversos programas e ações e sem intenção de re-

latar o histórico da política habitacional e movimentos de moradia, há diversos estudos que abordam de forma bastante detalhada os dois temas⁴⁴, o objetivo deste capítulo foi identificar os casos específicos em que foi possível viabilizar a habitação de interesse social no centro de São Paulo por meio da reforma do edifício que se encontrava subutilizado, identificar em que circunstâncias essas conversões foram possíveis, em quais programas habitacionais estavam inseridas e os movimentos de moradia relacionados, uma vez que esses são agentes fundamentais para concretização dessas moradias.

43. HELOU, T. N. Ocupa centro ocupa são joão. Trabalho Final de Graduação, FAUUSP. São Paulo, 2012.

44. MALERONKA, ADELCKE, NEUHOLD, HELOU.

PAC – Programa de Atuação em Cortiço

Com as ações habitacionais que tiveram pela primeira vez o centro como local de intervenção, o Governo do Estado lança ao final da década de 1990, por meio do decreto estadual nº 43.132 de 1º de junho de 1998, o Programa de Atuação em Cortiço, sob responsabilidade da CDHU (PAC/CDHU), com objetivo de proporcionar melhorias para moradores de habitações coletivas de aluguel por meio de intervenções nos cortiços, muito presentes nas regiões centrais.

Porém, segundo Adelcke, a atuação efetiva do PAC só teve início em 2002, com a captação de recursos junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e quase que exclusivamente, todas as intervenções resultaram na demolição dos cortiços e verticalização com novas edificações.

Ana Cintra

O Ed. Almeida era uma construção de uso misto com 11 andares, sendo o pavimento térreo ocupado por 6 lojas e 10

pavimentos superiores de apartamentos residenciais que totalizavam 36 unidades.

Localizado na esquina com a Av. João Dias, a construção ficou abandonada por cerca de 5 anos e foi ocupada pelo Fórum de Cortiços e coordenada pelo MSTC (dissidência do Fórum) posteriormente. Em 1998, pelo DECRETO N. 43.572, DE 21 DE OUTUBRO DE 1998, o prédio foi declarado imóvel de interesse social e desapropriado pela CDHU para reforma e destinação para habitação social.

A reforma resultou em 6 apartamentos por andar, cada apartamento com 01 dormitório, 01 banheiro e área útil de 60m².

Por não haver necessidade de mudança de uso, uma vez que o edifício já era residencial, essa reabilitação pode ser vista de forma mais simples, segundo Devecchi, o caso do edifício Ana Cintra apresentava as vantagens de já possuir várias unidades por andar e assim a possibilidade de banheiros e cozinhas serem mantidos nas mesmas posições. Ainda, a localização do imóvel, de esquina, não exige intervenções complexas para a soluções relacionadas à iluminação e ventilação.

Porém, ainda que a reforma fosse de relativa simplicidade,

a aquisição do terreno comercial não ocupado, onerou o custo do empreendimento pelo seu alto valor por m² (muito superior aos pavimentos superiores) e o próprio custo da reforma desse espaço⁴⁵ que permanece vazio uma vez que a CDHU teria dificuldades legais para dar um uso rentável ao pavimento térreo, que poderia ser uma solução para recuperar os custos, expondo a contradição dessa aquisição.

Segundo a coordenadora do Programa PAC/BID, a morosidade do processo judicial fez triplicar o preço do imóvel, que custou no final cerca de R\$ 2.100.000⁴⁶, ou seja, R\$ 30.000 por unidade, 50% do investimento total considerando os custos de obra.

Dessa forma, o alto custo para aquisição do edifício somado à reforma necessária levou à necessidade de uma maior quantidade de unidades produzidas, conseqüentemente menores e assim, como na maioria dos empreendimentos desse tipo, a matemática dessas habitações não leva em consideração a necessidade das famílias atendidas.

45. NEUHOLD, 2009.

46. Nesse ano, o valor venal do imóvel era de R\$ 1.108.814,00 (nota Silva Caderno de estudos).



Ana Cintra

Rua Ana Cintra, número 123

Distrito Santa Cecília

Propriedade Privada

Uso Anterior: Residencial

Agente Promotor: CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Programa: PAC Programa Atuação em Cortiços – Governo do Estado

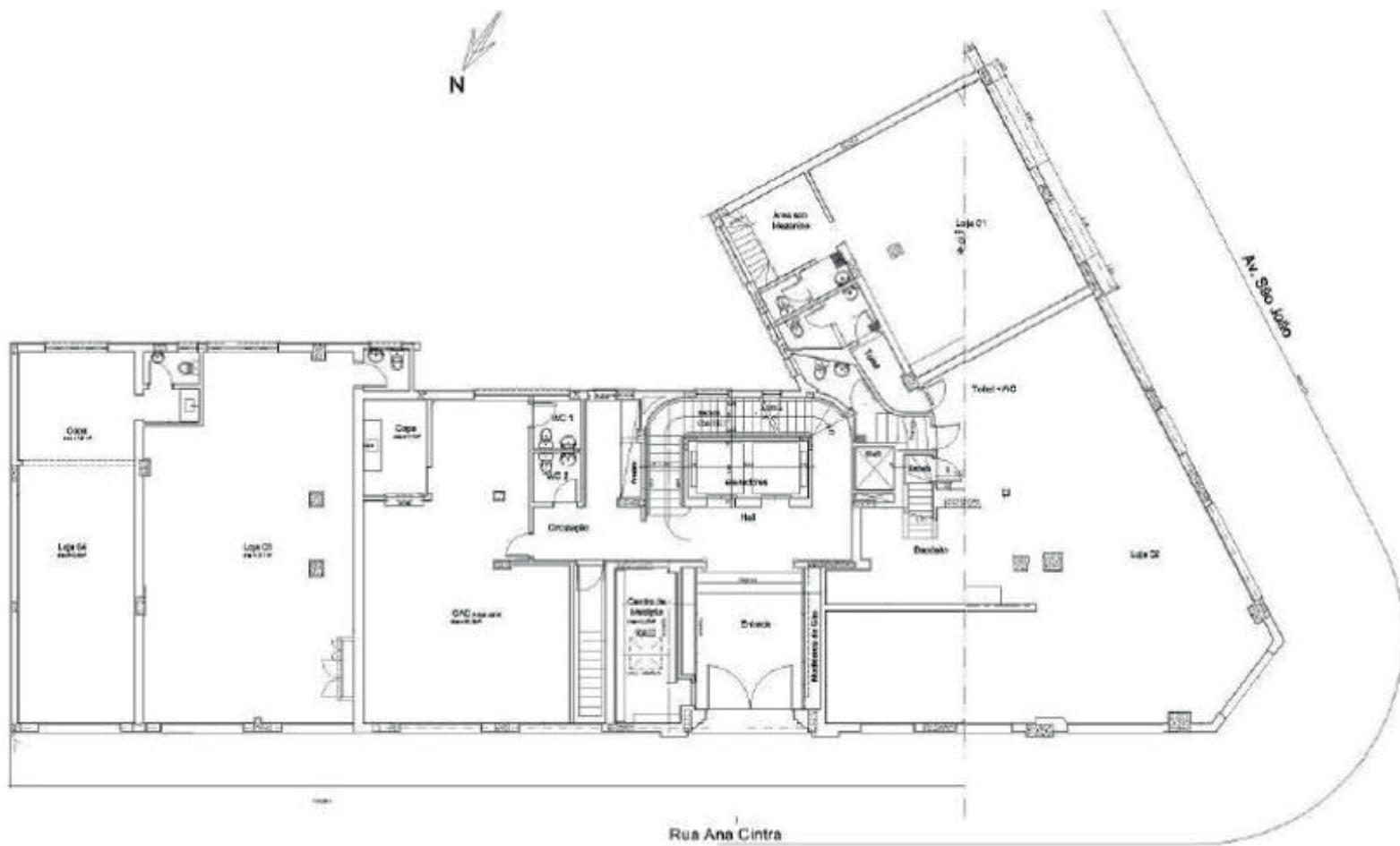
Fonte de Recursos: BID Banco Interamericano de Desenvolvimento

Reforma: 70 UH entregues em 2006

Áreas privativas 60m²

Movimentos de Moradia relacionados: Fórum de Cortiços (1999 até 2002) / Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC - dissidência do Fórum, assumiu a coordenação da ocupação) (2002 e 2003)

Esquerda.: fonte - Google Street View, julho 2017. Direita.: Planta Edifício Almeida, sem escala, DEVECCHI.



PAR – Programa de Arrendamento Residencial

O Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal – PAR, criado em 1999, por considerar a modalidade de reabilitação de edifícios, o PAR-Reforma, possibilitou um caminho nada usual para as soluções habitacionais até então adotadas pelo poder público, a viabilidade de moradias em áreas urbanas já consolidadas.

Segundo Maleronka, O PAR priorizava o atendimento às famílias com renda mensal de até seis salários mínimos, no qual a Caixa Econômica Federal tem a propriedade fiduciária das unidades, componentes de empreendimentos a serem construídos, em construção, a recuperar ou reformar, financiadas por um fundo financeiro com recursos finitos constituído exclusivamente para o Programa, o FAR - W Fundo de Arrendamento Residencial e em que há a opção de compra ao final do prazo contratado.⁴⁷

Para que o empreendimento fosse enquadrado no PAR, deveria ser indicado por algum agente promotor e uma vez que não houve manifestação por parte das empresas construtoras,

os movimentos populares tiveram papel fundamental na negociação com a CEF para que fossem admitidos como agentes promotores e juntamente com suas assessorias técnicas pudessem ter autonomia para indicação de projetos. Graças a essas organizações, 5 empreendimentos foram viabilizados entre 2001 e 2003, Fernão Sales, Olga Benário, Riskalla Jorge, Edifício Labor, Maria Paula.⁴⁸ Posteriormente a CEF realizou mais duas reabilitações na região central, Hotel São Paulo, entregue em 2006 e Joaquim Carlos, finalizado em 2007.

Mais recentemente, entre 2008 e 2009, outros 3 empreendimentos foram viabilizados com recursos do PAR mas tendo a CohabSP como agente promotor: Asdrúbal do Nascimento, com 40 unidades habitacionais, Riachuelo, com 120 unidades, e Senador Feijó, com 45 unidades⁴⁹. Esses empreendimentos foram destinados a Locação Social.

Fernão Sales

O edifício localizado na Rua Fernão Sales foi o primeiro prédio reabilitado pelo Programa de Arrendamento Residen-

47. MALERONKA, 2005.

48. MALERONKA, 2005.

49. ADELCKE, 2017.

cial (PAR) em parceria com a Prefeitura de São Paulo, tendo sido apontado pelo movimento MMC em 1999 e inaugurado em 2001, foi o empreendimento que teve o tempo de viabilização mais curto, 8 meses.

Segundo MALERONKA (2005, p.78), a agilidade na contratação do empreendimento Fernão Sales ocorreu pela conjunção de diversos fatores favoráveis. A existência de pressão política para que se colocasse em prática a modalidade Reforma do programa, impulsionada pelas ocupações organizadas pelos movimentos de moradia, somada às facilidades desse edifício, ao compará-lo com outros empreendimentos da CEF, o Fernão Sales era um empreendimento pequeno e seu proprietário estava decidido a se desfazer do imóvel.

Ainda, o MMC contou com a assessoria técnica do escritório Helena Saia Arquitetos Associados, responsável pela elaboração dos projetos, memoriais e orçamentos e a construtora Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. assumiu o contrato.

MALERONKA ressalta que a aceitação da construtora Cury ocorreu pelo interesse em um retorno institucional, uma vez que a obra não traria retornos financeiros⁵⁰.

O prédio foi comprado pelo mesmo valor de sua avaliação, R\$ 645.000,00, 62% do investimento total, que foi de R\$ 1.037.888,53, aproximadamente R\$ 19.200,00 por UH, o que possibilitou a inclusão de famílias com renda de três salários mínimos.

Sobre a reforma, assim como o caso do edifício Ana Cintra, o prédio da Fernão Sales também apresentava a facilidade técnica de ser um edifício de esquina.

50. MALERONKA, 2005, p.79: “(...) achei que se a gente conseguisse pelo menos empatar essa obra, não perder, fazer essa reforma ia nos dar um retorno institucional muito bom, abrir portas na Caixa e na Prefeitura de São Paulo e foi o que aconteceu”. Entrevista do Engenheiro Fábio Cury (Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda) concedida a autora em novembro de 2003.)



Fernão Sales

Rua Fernão Sales, número 24

Distrito Sé

Propriedade Privada

Uso Anterior: Comercial

Agente Promotor: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Programa: Programa de Arrendamento Residencial PAR RE-FORMA – Governo Federal

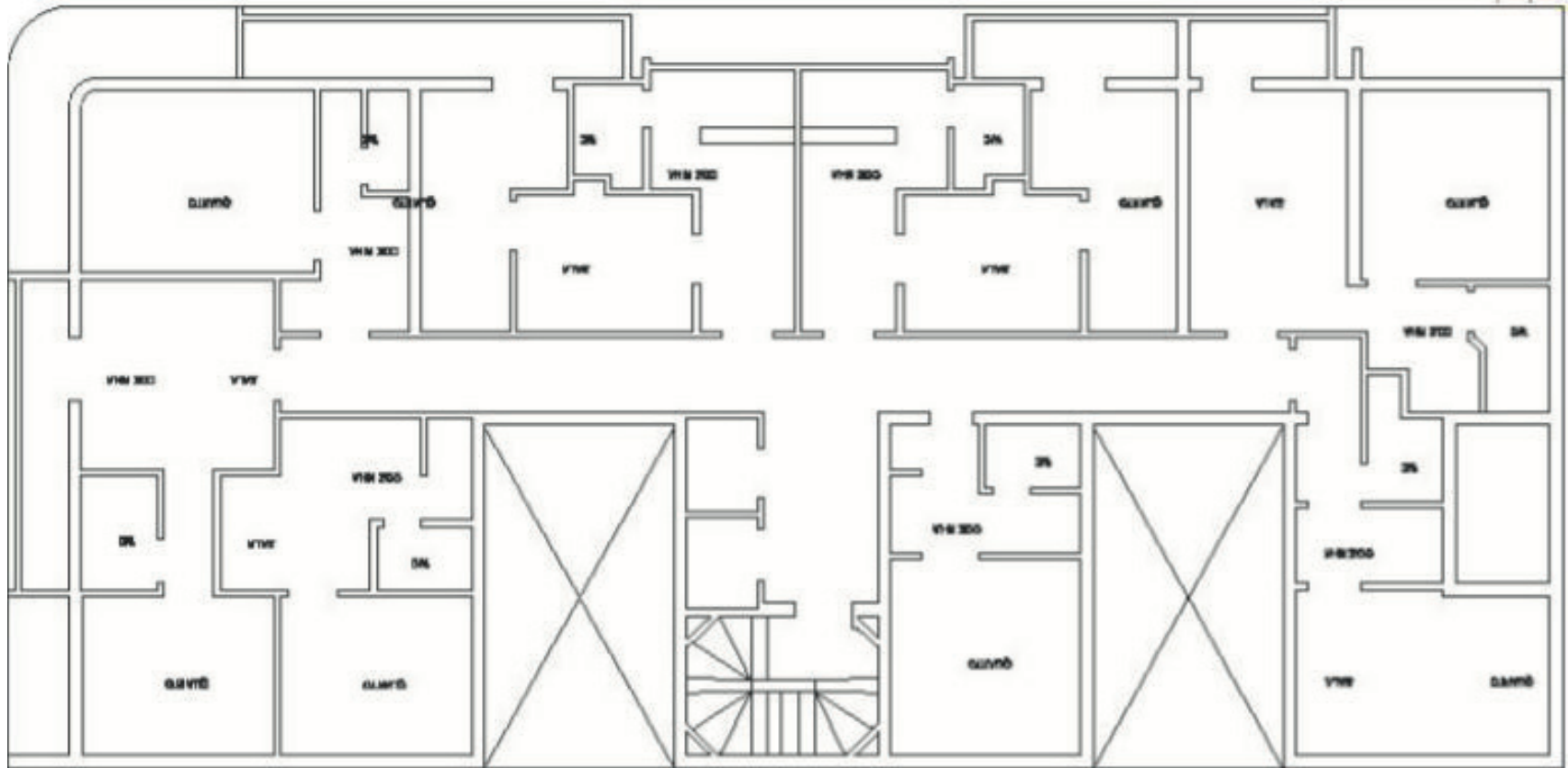
Fonte de Recursos: FAR Fundo de Arrendamento Residencial

Reforma: 54 UH entregues em 2001

Áreas privativas 32m² a 57m² média 44m²

Movimentos de Moradia relacionados: MMC Movimento de Moradia do Centro

Esquerda: fonte - Google Street View, julho 2017. Direita: Planta edifício localizado na Rua Fernão Sales, sem escala, MALERONKA, 2005.



Olga Benário

O Edifício Olga Benário, construído na década de 50, tendo sido propriedade privada e pública acabou abrigando diferentes usos.

Após um abandono de 9 anos, o imóvel foi ocupado em 1999 por famílias filiadas à ULC.

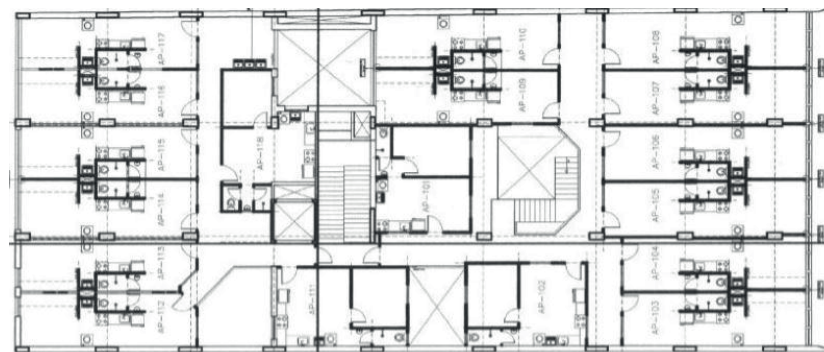
Com a assessoria da Integra Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar, que desenvolveu os projetos e orçamentos junto ao movimento de moradia, o prédio foi negociado pela CEF e o contrato foi assumido pela construtora Tarraf Ltda, que assim como a Cury, também contava com um retorno relacionado mais à novos negócios que poderiam ser gerados do que no retorno financeiro dessa obra.

A primeira versão do projeto havia gerado 68 UH de 55m², porém, devido à limitação do valor de aquisição por unidade de R\$ 20.000,00, a metragem dos apartamentos ficou entre 26 e 34m².⁵¹

Ao contrário do Fernão Sales, o edifício Olga Benário se encontrava em situação bastante complexa e diversos obstácu-

los foram transpostos para que a moradia pudesse ser viabilizada. Dentre os principais entraves, a privatização do Banespa, proprietário do empreendimento, ocorre junto à finalização da negociação do imóvel e as dificuldades técnicas de reforma de um edifício que concebido para abrigar uma agencia bancária.

Ao final do processo o edifício, que havia sido avaliado em R\$ 938.777,00, foi adquirido por R\$ 559.000,00, 31% do investimento total uma vez que a obra teve custo de R\$ 1.176.626,83⁵².



51. MALERONKA, 2005, p.80.

52. ADELCKE, 2017, p.174.



Olga Benário

Avenida Celso Garcia, número 787

Distrito Brás

Propriedade Privada (1950-1960) e pública (até privatização do Banespa, Uso anterior do imóvel: Fábrica (1950-1960) e agência do Banespa (1960-1990)

Uso Anterior: Comercial

Agente Promotor: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Programa: Programa de Arrendamento Residencial PAR
REFORMA – Governo Federal

Fonte de Recursos: FAR Fundo de Arrendamento Residencial
Reforma: 84 UH entregues em 2002
Área 27m² a 43m² média 30m²
Movimentos de Moradia relacionados: ULC

Página anterior: Planta edifício Olga Benário, sem escala, MALERONKA, 2005.
Esquerda: fonte - Google Street View, junho 2016.

Riskallah Jorge

Assim como o Fernão Sales, esse empreendimento também contou com a assessoria do escritório Helena Saia Arquitetos Associados em parceria com o Movimento de Moradia do Centro – MMC e o contrato foi assumido pela construtora Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Porém, em nenhum outro aspecto os dois edifícios se assemelhavam. O Edifício Riskallah Jorge, projetado para ser um hotel de luxo na década de 50, era de complexa recuperação, de arquitetura neoclássica possuía fachada tombada pelo Condephaat além de ser o empreendimento de maior porte comparado às outras reabilitações dessa época.

A conversão do edifício também não seria simples, segundo Devecchi, os edifícios dessa época eram caracterizados pela grande fragmentação dos andares em salas e um único local destinado aos banheiros. Outro aspecto se relaciona ao pé direito abaixo dos 3 metros. Essas duas características podem ser grandes entraves em uma mudança de uso para residencial uma vez que dificultam a criação de prumadas para os novos

banheiros e cozinhas.

MALERONKA ressalta alguns fatores importantes que impulsionaram a viabilização das 167 unidades habitacionais no Riskallah Jorge como a visibilidade que esse imóvel trouxe à construtora Cury, à Prefeitura e também à própria CEF uma vez que foi o vencedor do Prêmio Master Imobiliário na categoria “Retrofit” em 2002. Ainda, a autora expõe a importância fundamental da “boa vontade” do proprietário, o Grupo Beneficência Portuguesa que aceitou a venda do imóvel por R\$ 2.100.000,00, valor bastante inferior ao da avaliação⁵³ que atingia R\$ R\$ 3.826.125,00.

O custo de aquisição do imóvel representou 51% do investimento total, que foi de R\$ 4.119.551,87, um valor de arrendamento de R\$ 24.667,98 por UH.

Página seguinte: Esquerda: fonte - Google Street View, março 2017.
Direita: Planta edifício Riskallah Jorge, sem escala, MALERONKA, 2005.

53. MALERONKA, 2005, p.83.



Riskallah Jorge

Rua Riskallah Jorge, número 50

Distrito Sé

Propriedade Privada

Uso Anterior: Comercial

Agente Promotor: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Programa: Programa de Arrendamento Residencial PAR

REFORMA – Governo Federal

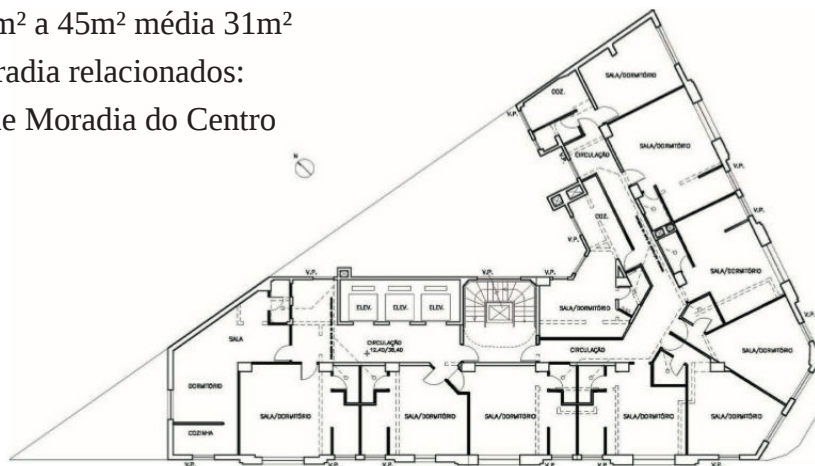
Fonte de Recursos: FAR Fundo de Arrendamento Residencial

Reforma: 167 UH entregues em 2003

Áreas privativas 24m² a 45m² média 31m²

Movimentos de Moradia relacionados:

MMC Movimento de Moradia do Centro



Labor

Construído na década de 1940, o Edifício Labor contava com oito pavimentos em aproximadamente 5.400 m² de área construída. Pertencia a Fundação Rede Ferroviária de Seguridade Social (REFER) e seu uso original era comercial, funcionando como edifício de escritórios.

O imóvel permaneceu vazio por 10 anos e foi ocupado em 1999, tendo sido contratado dentro do PAR em 2002. Nessa época, o valor de avaliação do imóvel estimado pela CEF foi de R\$ 945.350 enquanto o valor ofertado pelo proprietário foi inferior, R\$ 800.000.

Porém, durante as negociações, constatou-se que a estrutura da edificação deveria ser reforçada para suportar o novo uso e o incremento das cargas incidentes (reforço estrutural). Assim, do custo de aquisição do imóvel foram subtraídas as despesas com o reforço estrutural, cerca de 50% do valor inicial de negociação. Devido ao grande empenho do poder público e pressões dos movimentos de moradia, o proprietário aceitou a redução do valor de aquisição do imóvel, que foi negociado a

um valor de R\$ 420.000⁵⁴.

O projeto foi viabilizado pela Integra - Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar em parceria com o Grão - Grupo de Assessoria para Ações Sustentáveis, com o Movimento Sem-Teto do Centro – MSTC e a Associação de Trabalhadores Sem-Teto da Zona Oeste. O contrato foi novamente assumido pela Tarraf Ltda. e sua venda foi negociada com o proprietário, tendo sido desocupado em 2001 para que ocorresse a reforma.

Uma vez que o teto para o financiamento do PAR era de R\$ 28.000,00 na época, a solução dos arquitetos para o projeto foi contemplar um maior número de UH com a construção de mais dois pavimentos, perfazendo 84 unidades habitacionais. Segundo Devecchi, a configuração da planta apresentada pelo prédio, edifício comercial em H, caracterizada por dois grandes salões, um a frente e outros nos fundos, sanitários junto à circulação vertical e iluminação e ventilação na testada frontal, posterior e poço central, facilita a conversão do edifício em uso residencial.

Por fim, o investimento total foi de R\$ 2.216.256, R\$ 26.384,00 por UH e nesse caso, pela situação exposta, o custo

54. SILVA, caderno de estudos.

de aquisição do imóvel representou 19% do total. As unidades foram atribuídas a famílias pertencentes ao MSTC e à ULC, com renda entre 3 e 4 salários mínimos.



Labor

Rua Brigadeiro Tobias, número 300.

Distrito República

Propriedade Privada

Uso Anterior: Comercial. Escritório da Rede Ferroviária Federal - REFER

Agente Promotor: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

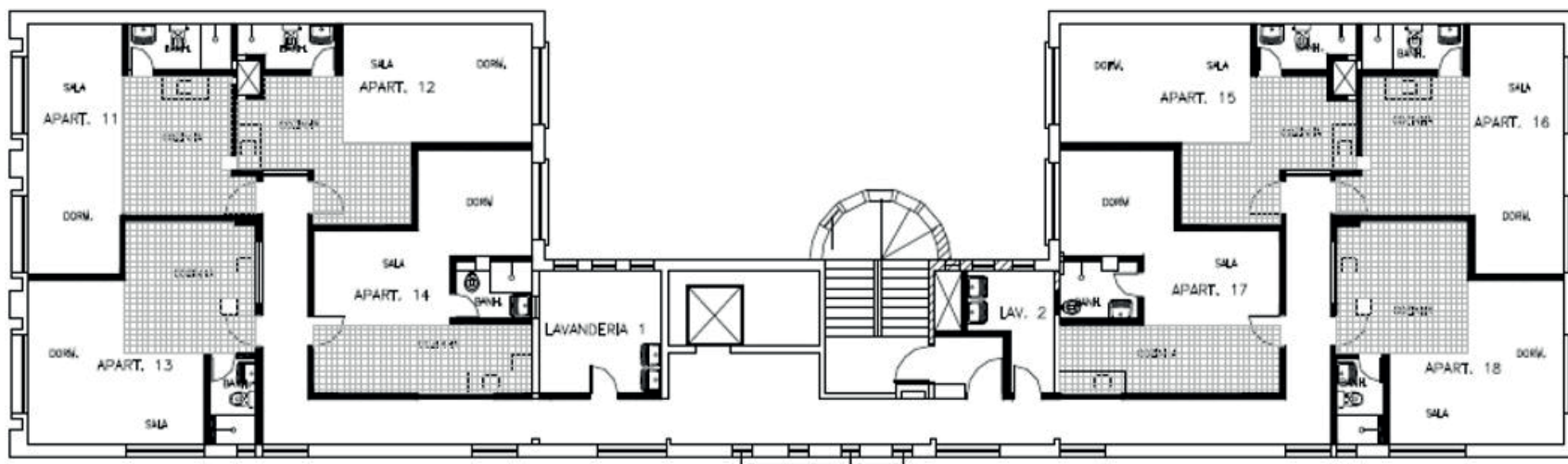
Programa: Programa de Arrendamento Residencial PAR REFORMA – Governo Federal

Fonte de Recursos: FAR Fundo de Arrendamento Residencial

Reforma: 84 UH entregues em 2003

áreas privativas 31m² a 36m² média 34m²

Movimentos de Moradia relacionados: MSTC(4). Ocupação do Fórum de Cortiços realizada em 1999 e, depois da divisão do movimento, coordenada pelo MSTC.



Página anterior: fonte - Google Street View, julho 2017.
Acima: Planta edifício Labor; sem escala, DEVECCHI.

Maria Paula

Originalmente, o edifício abrigava apartamentos residenciais de médio alto padrão e não havia interesse de venda do imóvel por parte do proprietário, que optou por vendê-lo ao final devido às diversas ações dos movimentos de moradia na região que chegaram inclusive a ocupar o Maria Paula e às baixas perspectivas no mercado imobiliário.

O edifício foi adquirido por R\$ 1.000.000,00, quase metade do valor que havia sido avaliado, R\$ 1.699.195,20. O escritório Fábrica Urbana, em parceria com o Fórum de Cortiços e Sem-Teto de São Paulo, se encarregou do projeto.

Apesar da reabilitação do Maria Paula ter sido contratado a mesma época do Olga Benário, o atraso na entrega da obra, que se estendeu por 3 anos, foi ocasionado pela construtora que havia assumido o contrato, a 3 RD Ltda, construtora de Mato Grosso de menor porte que desconhecia os processos perante à Prefeitura e concessionárias e os próprios riscos do projeto⁵⁵.

Devecchi classifica a intervenção do edifício Maria Paula em “Intervenção em edifício residencial com um apartamento

por andar, meio poço central” e apresenta as complexidades dessa reforma uma vez que os edifícios residenciais dessa época, décadas de 30 e 40, apresentavam uma instalação hidráulica por apartamento, que possuíam um banheiro, uma cozinha e em algumas vezes uma área de serviço. Além disso, o Maria Paula possuía apenas um apartamento por andar, existindo a necessidade de criação de diversas outras prumadas hidráulicas.

O custo da reforma do edifício foi de R\$ 820.000,00, totalizando o investimento de R\$ 1.873.076,71, tendo a aquisição do prédio sido então responsável por 53% do custo.

Página seguinte: Esquerda: Planta edifício Maria Paula, sem escala, DEVECCHI.
Direita: fonte - Google Street View, fevereiro 2015.

55. MALERONKA, 2005, p.82.

Maria Paula

Rua Maria Paula, número 161

Distrito República

Propriedade Privada

Uso Anterior: Residencial

Agente Promotor: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Programa: Programa de Arrendamento Residencial PAR REFORMA –

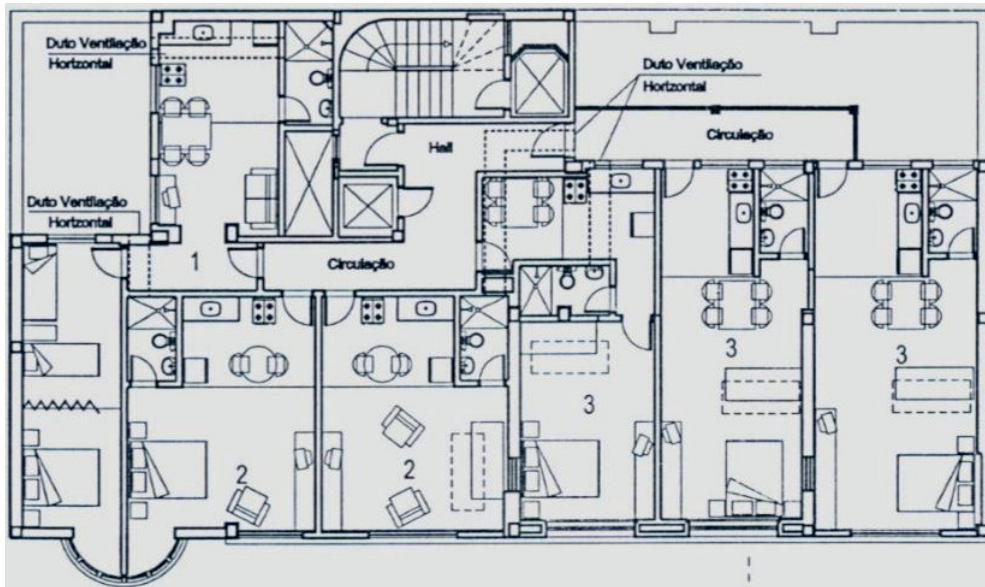
Governo Federal

Fonte de Recursos: FAR Fundo de Arrendamento Residencial

Reforma: 75 UH entregues em 2003

Áreas privativas 26m² a 57m² média 37m²

Movimentos de Moradia relacionados: Fórum de Cortiços



Hotel São Paulo

O Hotel, de arquitetura neoclássica inaugurado em 1946, que esteve entre as hospedagens mais procuradas por celebridades e políticos nesse período, entrou em decadência ao final da década de 70 e seus 20 pavimentos permaneceram fechados por 14 anos.

Ocupado em 1999 pelo movimento Fórum de Cortiços, o imóvel acabou sendo desapropriado em processo amigável pela prefeitura, por R\$ 3,5 milhões, em que a dívida de aproximadamente R\$ 500 mil de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) foi abatida.

Devido à complexidade da reforma que transformaria o enorme hotel em habitações definitivas, a possibilidade de incluir o prédio no Programa de Arrendamento Residencial (PAR) apenas veio após decisão da Prefeitura de desmembrar o imóvel, destinando os pavimentos inferiores para a construção de uma UBS e uma creche, em acordo com as secretarias municipais de Educação e Saúde, que receberiam os andares inferiores, ficando responsáveis pelas obras de reforma neces-

sárias ao funcionamento dos equipamentos previstos⁵⁶, o que viabilizou as UH para o arrendamento residencial, porém atendendo famílias pertencentes ao movimento de moradia Fórum de Cortiço e ao cadastro oficial da Cohab/SP com renda entre 4 e 6 salários mínimos.

A COHAB repassou à CEF o imóvel com o projeto executivo pronto e realizou o processo de licitação, do qual resultou vencedor o consórcio Seta e Paez Lima, que apresentou o menor orçamento.⁵⁷

O projeto foi elaborado pela assessoria técnica Fábrica Urbana e a reforma durou por aproximadamente 2 anos, sendo finalizada em 2006. Apesar de algumas características do hotel de luxo facilitarem a conversão para uso residencial, pelo fato de apresentar grandes quartos, mínimo 20m² com banheiros privativos e toucador⁵⁸, o Hotel São Paulo apresentou uma reforma de alto custo, muito atribuída à dificuldade de acesso e circulação da obra pela localização do prédio, no vale do Anhangabaú, onde os horários para o fornecimento de materiais e máquinas grandes é restrito, estendendo o tempo da obra.⁵⁹

56. SILVA, caderno de casos.

57. SILVA, caderno de casos.

58. DEVECCHI, p.240.

59. SILVA, caderno de casos.



Acima: fonte - Google Street View, setembro 2014.
Direita: Planta Hotel São Paulo, sem escala, DEVECCHI.

Hotel São Paulo

Rua São Francisco, número 113 | Distrito Sé

Propriedade Privada | Uso Anterior: Hotel

Agente Promotor: CAIXA ECONOMICA FEDERAL | Programa: Programa de Arrendamento Residencial PAR REFORMA – Governo Federal

Fonte de Recursos: FAR Fundo de Arrendamento Residencial

Reforma: 152 UH entregues em 2006 | Áreas privativas 35m²

Movimentos de Moradia relacionados: Fórum de Cortiços



Joaquim Carlos

O edifício Joaquim Carlos, projetado na década de 60, já era originalmente um imóvel residencial e possuía térreo voltado para uso comercial. No final da década de 90, quando os pavimentos superiores já estavam há algum tempo desocupados, apenas o térreo permaneceu em funcionamento, a construção chegou a ser ocupada por movimentos de moradia.

Em 2002, ao saber do programa “Morar no Centro”, o proprietário procurou a SEHAB com intenção de vender o imóvel, uma vez que os gastos com impostos, o prédio não possuía dívidas, e manutenção eram altos e o edifício estava vazio. Alguns contratemplos ainda ocorreram no meio do processo, com uma divergência no cadastro de áreas e a necessidade de regularização do imóvel, que atrasaram a aquisição e só foram solucionadas devido ao esforço do proprietário e seu interesse na negociação.

O edifício foi adquirido em 2004, pelo valor de viabilidade definido pela CEF, R\$ 1.725.000,00. A aquisição contemplou apenas os pavimentos superiores e o desmembramento

do pavimento térreo foi interessante para as duas partes pois o proprietário tinha interesse em permanecer com o espaço, que estava locado para uma transportadora e um restaurante e a viabilidade da habitação só seria possível se apenas os pavimentos superiores fossem negociados.

O projeto foi assumido pela Integra e gerou 93 unidades que atenderam famílias com rendas entre 3 e 5 salários mínimos, ligadas ao movimento de Moradia ULC.⁶⁰

A reforma teve um custo de R\$ 1.374.654,77, totalizando um investimento total de R\$ 3.232.396,00, R\$ 34.756,94 por UH, sendo o custo de aquisição responsável por 53% do total.⁶¹

Página seguinte: Esquerda: fonte - Google Street View, março 2014.
Direita: Planta edifício Joaquim Carlos, sem escala, SILVA.

60. SILVA.

61. ADELCKE.



Joaquim Carlos

Rua Joaquim Carlos, número 94 | Distrito Belém

Propriedade Privada | Uso Anterior: Residencial

Agente Promotor: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Programa: Programa de Arrendamento Residencial PAR RE-

FORMA – Governo Federal | Fonte de Recursos: FAR Fundo

de Arrendamento Residencial

Reforma: 93 UH entregues em 2007 | Áreas privativas 35 e

43m² | Movimentos de Moradia relacionados: ULC

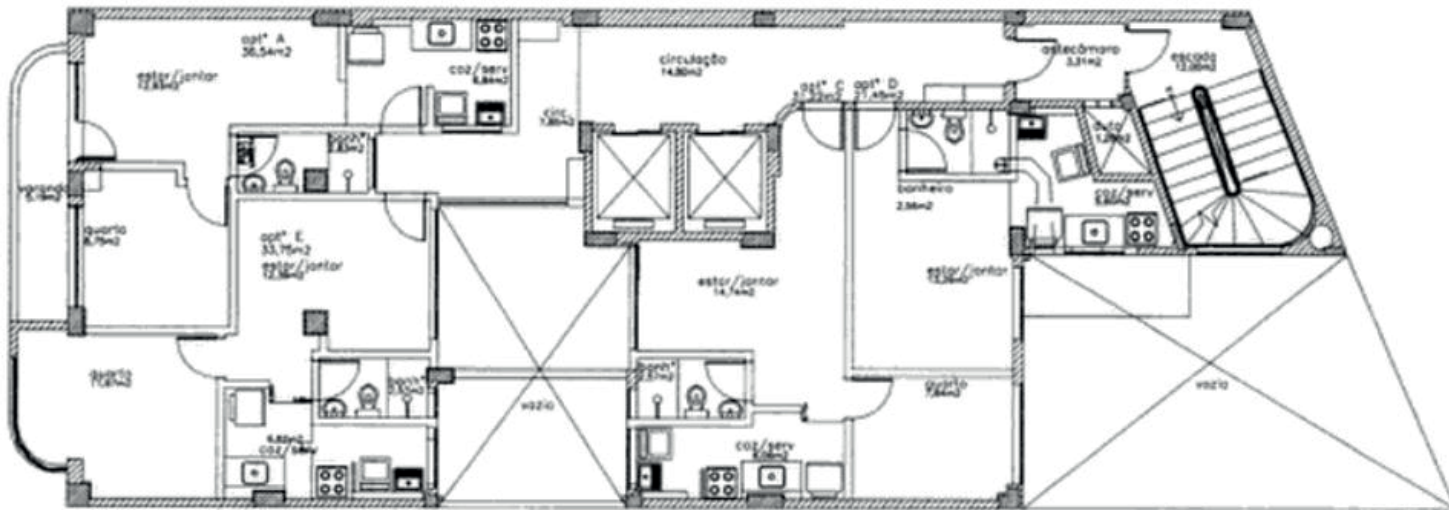


Asdrúbal do Nascimento

O primeiro edifício reabilitado na Rua Asdrúbal do Nascimento foi originalmente concebido para uso comercial. Após o abandono, foi adquirido com recursos do Fundo Municipal de Habitação por R\$ 1.453.000,00. Somado à reforma, a reabilitação totalizou um investimento de R\$ 2.527.920,91, 57% representado pela aquisição do imóvel, R\$ 63.198,02 por UH.⁶²

O imóvel foi disponibilizado para o programa de Locação Social, atendendo famílias de até 3 salários mínimos.⁶³

O projeto, desenvolvido pelo escritório Autografics Arquitetura e Planejamento Gráfico, buscou a diversidade de tipologias com unidades de quitinetes, um dormitório, dois dormitórios e unidades adaptadas.⁶⁴



62. Cidade: impasses e perspectivas.

63. Renova centro Cohab.

64. Gitahy, Maria Lúcia Caira, Cidade: impasses e perspectivas.

Asdrúbal do Nascimento

Rua Asdrúbal do Nascimento, número 274/282

Distrito República

Propriedade Privada

Uso Anterior Comercial

Agente Promotor: Cohab-SP

Programa: Locação Social

Fonte de Recursos: FMH Fundo Municipal de Habitação /

PEHP Programa Especial de Habitação Popular

Reforma: 40 UH entregues em 2009

Áreas privativas 31m2

Movimentos de Moradia relacionados MSTRC



Página anterior: Planta edifício na Asdrúbal do Nascimento, sem escala,
Maria Lúcia Caira Gitahy, Cidade: impasses e perspectivas.
Direita: fonte - Google Street View, julho 2017.

Riachuelo

O Edifício Riachuelo, construído entre os anos de 1942 e 1945, foi concebido para abrigar salas de escritórios. A construção de 17 pavimentos e pouco mais de 7.800m² de área construída chegou a abrigar uma escola de contabilidade mas a partir do final da década de 80 o prédio foi pouco a pouco sendo esvaziado.

A primeira ocupação por movimento de moradia ocorreu em 1994 e houve reintegração de posse. Apenas em 2004 o imóvel foi adquirido pela prefeitura e enquadrado no programa Morar no Centro com objetivo de ser reabilitado e disponibilizado para Locação Social.

A Cohab-SP contratou o escritório Paulo Bruna Arquitetos para realizar o projeto que resultou em 120 UH, de 28m² a 48m² de área útil. Basicamente cada antiga sala de escritório foi transformada em um apartamento, em cada unidade foi construído um banheiro, cozinha e área de serviço.

As dificuldades desse projeto se davam pelo grande porte do edifício e pelas condições em que ele se encontrava, extre-

mamente deteriorado.

O edifício foi adquirido por R\$ 2.215.000,00, 40% do custo total que ficou em R\$ 5.485.509,68, R\$ 45.712,58 por UH.⁶⁵

Página seguinte: esquerda: planta Edifício Riachuelo, sem escala; direita: fachada Edifício Riachuelo.
Fonte: Paulo Julio Valentivo Bruna e Sonia Maria Milani Gouveia, "Requalificação do Edifício Riachuelo no Centro Histórico de São Paulo.

65. Gitahy, Maria Lúcia Caira, Cidade: impasses e perspectivas. Pag 207.

Riachuelo

Rua Riachuelo, número 275 | Distrito Sé

Propriedade Privada | Uso Anterior: comercial

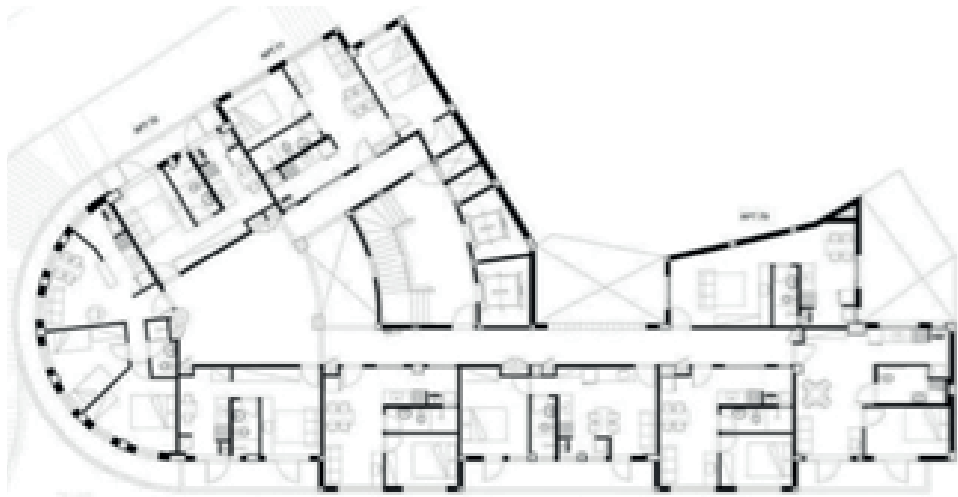
Agente Promotor: Cohab-SP | Programa: Locação Social

Fonte de Recursos: : FMH Fundo Municipal de Habitação / PEHP Programa Especial de Habitação Popular

Reforma: 120 UH entregues em 2008

Movimentos de Moradia relacionados: MMC, MTSTRC, MSTC

Área útil: 28m² a 48m²



Senador Feijó

O edifício localizado na Rua Senador Feijó foi construído na década de 30 e originalmente seu uso era misto, com 5 pavimentos de apartamentos residenciais e térreo destinado a atividades comerciais.

Antes de se encontrar vazio, no início dos anos 2000, o imóvel foi convertido e funcionou como hotel, sempre preservando o espaço comercial.

Segundo SILVA, o prédio chegou a ser identificado pelo GTAI em 2001 e foi verificado para viabilidade de HIS, sendo classificado como “muito viável” uma vez que suas características arquitetônicas permitiriam poucas intervenções na estrutura do prédio e resultariam em apartamentos de qualidade.

O antigo proprietário aceitou negociar o imóvel por valores compatíveis e a desapropriação do edifício Senador Feijó ocorreu em 2003, apenas para os andares do hotel, tendo o térreo sido desmembrado.

Partindo dos estudos do GTAI, o projeto foi detalhado pela Cohab e o projeto executivo realizado pelo escritório Barbosa

e Corbucci. A execução da obra foi contratada a empresa construtora Esteves e Amorim Ltda.

O estudo realizado por Silva em 2009 expõe as contradições relacionadas à esta reabilitação. O valor total do contrato para reforma era de R\$ 1.100.359, R\$ 24.452 por unidade habitacional que, somado ao custo de aquisição do prédio, resultaria em um custo unitário médio de R\$ 48.800 por UH, valor alto e incompatível com a política de HIS⁶⁶. Silva levanta que o valor de aquisição do imóvel havia sido 20% superior ao valor que estava sendo negociado com o proprietário um ano antes e que os valores da reforma se assemelhavam ao de uma nova construção.

66. Os custos reais da reforma do Senador Feijó correspondem a 135% a mais que previsto pelos estudos preliminares realizados na SEHAB/GTAI em 2002. Segundo esses estudos, a reforma deveria custar cerca de R\$ 468.750, (R\$ 10.416 por unidade) o que permitiria pagar R\$ 758.330 pelo imóvel, de modo a chegar a um custo unitário médio de R\$ 26.437 (sem outras despesas). Esses valores levavam em conta o teto do PAR no momento, que era de R\$ 28.000.

Senador Feijó

Rua Senador Feijó, número 126

Distrito Sé

Propriedade Privada

Uso Anterior: residencial, posteriormente convertido em
hotel

Agente Promotor: Cohab-SP

Programa: Locação Social

Fonte de Recursos: FMH Fundo Municipal de Habitação -

PEHP Programa Especial de Habitação Popular

Reforma: 45 UH entregues em 2009

Movimentos de Moradia relacionados: ULC

Área útil: entre 25 e 35m²



Acima: fonte - Google Street View, julho 2017.

Abaixo: Planta edifício na Senador Feijó, sem escala,

Maria Lúcia Caira Gitahy, Cidade: impasses e perspectivas.

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

O programa do governo federal MCMV teve sua primeira edição PMCMV-1 em 2009 e posteriormente foram lançadas mais duas edições do programa habitacional, em 2011 e 2015, PMCMV-2 e PMCMV-3. Segundo Adelcke, por contar com diferentes níveis de subsídio, estipulados para cada faixa de renda atendida pelo programa, o MCMV permitiu pela primeira vez o *atendimento das camadas de baixíssima renda, transformando rendas menores em demanda solvente para a produção de mercado*⁶⁷.

Além da definição de subsídios por faixa de renda, também são estipulados os valores máximos para produção da unidade habitacional considerando-se para isso a localização e tamanho do município.

Tendo a iniciativa privada como promotora, o programa operado pela CEF conta com recursos de fundos que existiam antes da sua criação que possuíam outras finalidades, o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, Fundo de desenvolvimento social – FDS e Fundo de Garantia do tempo de serviço

– FGTS.

Adelcke levanta aspectos importantes e contraditórios sobre o programa como a regulamentação que estipula padrões mínimos de qualidade para produção habitacional destinada à Faixa 1, que não ocorre para as Faixas 2 e 3, gerando unidades iguais ou melhores para Faixa 1. Outro fator se daria pelo fato de o MCMV nascer com uma meta física e orçamento determinado, gerando disputa por recursos entre as próprias faixas do programa.

Assim como outros programas habitacionais, ao depender de promotores privados e construtoras, o programa também apresentava empreendimentos viabilizados para atendimento das Faixas 2 e 3, enquanto as parcelas da população mais vulneráveis e de maior representatividade do déficit habitacional, Faixa 1, não eram contempladas.

Para o atendimento da Faixa 1 o programa conta com duas modalidades, ambas contam com o setor privado no papel de agente promotor, MCMV-FAR, com os mesmos recursos que alimentavam o PAR e agente promotor privado do setor da construção civil e MCMV-Entidades, promovido por entidades

67. ADELCKE, 2017, p. 81.

Tabela 2 – Metas Físicas e Valores de Referência Por Faixa a cada Edição do PMCMV¹⁹⁷

Meta Física

Faixa	Renda Familiar	MCMV 1		MCMV 2 *		MCMV 3 **		Valores RMSP	
		UH (mi)	juros	UH (mi)	juros	UH (mi)	juros	Valor do Imóvel	Subs Max
Faixa 1	R\$ 1.395,00	0,4	n/a					R\$ 52.000,00	R\$ 49.400,00
	R\$ 1.600,00			1,2	n/a			R\$ 76.000,00	R\$ 73.000,00
	R\$ 1.800,00					0,5	n/a	R\$ 96.000,00	R\$ 86.400,00
Faixa 1,5	R\$ 2.350,00					0,5	5%aa	R\$ 135.000,00	R\$ 45.000,00
Faixa 2	R\$ 2.790,00	0,4	5% aa					R\$ 130.000,00	R\$ 23.000,00
	R\$ 3.275,00			0,6	5%aa			R\$ 190.000,00	R\$ 25.000,00
	R\$ 3.600,00					0,8	7,16%aa	R\$ 225.000,00	R\$ 27.500,00
Faixa 3	R\$ 4.900,00	0,2	6%aa					R\$ 130.000,00	n/a
	R\$ 5.000,00			0,2	6% aa			R\$ 190.000,00	n/a
	R\$ 6.500,00					0,2	8,16%aa	R\$ 225.000,00	n/a
Meta Física da Edição		1		2		2			

Fonte: Ferreira,2012; GOVERNO FEDERAL, Material de apresentação do PMCMV2 (2011) e PMCMV3 (2015).

* Em meados de 2012 o PMCMV 2 sofre reajustes dos limites de renda das faixas, bem como dos valores máximos por imóvel. Os valores apresentados na tabela são os reajustados

** Em fevereiro de 2017, o Governo Federal fez relançamento do MCMV 3 com as metas de 2017, subindo os limites de renda de cada faixa (Faixa 1 - não alterou, Faixa 1,5 - R\$2.600,00; Faixa 2 - R\$4.000,00; Faixa 3 - R\$9.000,00), bem como dos valores máximos por unidade (Faixa 2 e 3 - R\$240.000,00)

de direito privado sem fins lucrativos.⁶⁸

Os recursos destinados aos empreendimentos podem vir não apenas dos fundos do próprio programa mas Estados e Município podem compor o investimento.

No caso da cidade de São Paulo, os empreendimentos poderiam contar ainda com a possibilidade de aporte de até R\$20 mil por unidade através do Casa Paulista – Agência do Governo do Estado, desde que atendida suas especificações arquitetônicas e urbanísticas, e, a partir de 2014, com aporte adicional também do município, de mesmo valor, através do Programa Casa Paulistana.⁶⁹

Atribui-se ao alto valor de subsídios a possibilidade de atendimento inédito da Faixa 1 com certo volume e continuidade, porém, uma vez que nesta produção habitacional entende-se que o objetivo seria a construção a preço de custo, esta operação não é atrativa aos empreendedores imobiliários.

A baixa produção dessa modalidade na cidade de São Paulo1, MCMV-Faixa 1, é ainda mais dificultada nas regiões cen-

trais.⁷⁰

Sobre esta concorrência pesam os valores dos terrenos e a valorização da região central, bem como do aumento de uma nova classe média com capacidade de pagamento, potencializada também pelo próprio programa. E assim, a habitação no Centro contraria os fundamentos do MCMV: primazia da iniciativa privada envolvida em escolher quais produtos oferecer, onde implantá-los e a quem destiná-los, explorando livremente as rendas fundiárias imobiliárias.⁷¹

Dessa forma, o PMCMV possui apenas dois empreendimentos voltados para Faixa 1 viabilizados no centro de São Paulo por meio de reforma, Ed. Ipiranga, realizado pela modalidade MCMV-Entidades e Conselheiro Crispiniano, reabilitado pelo MCMV-FAR.

68. ADELCKE, 2017, p. 86.

69. ADELCKE, 2017, p. 88.

70. ADELCKE, 2017, p.89: Se a representatividade na RMSP já é baixa, a produção na cidade de São Paulo também é pequena, pois verificase que até meados de 2015, o maior município em população do país contava com cerca de 1% do total produzido na Faixa 1.

71. ANITELLI; TRAMONTANO, 2016 p.86.

Conselheiro Crispiniano

O Ed. Iracema Eusébio, construído ao final da década de 50, era um edifício de escritórios de propriedade do INSS. A construção de 14 pavimentos esteve ocupada até os anos 90 por repartição pública e permaneceu sem uso após esse período.

O imóvel foi negociado com o INSS pelo Ministério das Cidades em 2005/2006 e finalmente adquirido pelo FAR em 2011 por R\$ 2.120.000,00. Adelcke ressalta que apesar de estar enquadrado na modalidade do MCMV-FAR, essa viabilidade apenas foi possível pelos esforços da Entidade.

A viabilidade desta reabilitação teve início em 2010 e a obra foi contratada em 2013 resultando em 72 UH.

Na contratação, a operação contou com os recursos do MCMV (R\$76 mil/UH) e aporte do Governo do Estado através do Casa Paulista (em torno de R\$10 mil/UH). Por conta da invasão ocorrida e a necessidade de reforma da reforma original a Prefeitura acabou por aportar recursos do Casa Paulistana (R\$ 566.294,06 em torno de R\$7.8 mil/UH).⁷²

72. ADELCKE, 2017, p.113: O edifício foi inaugurado em junho de 2016, após período de 5 meses de ocupação oportunista por dissidência de outro movimento de moradia quando estava a um mês de ser entregue em novembro de 2014, e 6 meses de nova reforma.



Conselheiro Crispiniano

Rua Conselheiro Crispiniano, números 119/125/131

Distrito República

Propriedade Pública

Uso Anterior: comercial

Agente Promotor: ULCM e Integra Urbano

Programa: MCMV-FAR

Fonte de Recursos: MCMV, Casa Paulista, Casa Paulistana

Reforma: 72 UH entregues em 2016

Movimentos de Moradia relacionados: ULCM

Área útil: 30,00m² e 49,97 m²



Acima: Planta edifício Iracema Eusébio, sem escala, ADELCKE, 2017, p.116-117.

Anterior: fonte - Google Street View, julho 2017.

Ipiranga

O Edifício Dandara, construído em 1969, de propriedade da União Federal a partir dos anos 70, foi ocupado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região e abrigou as 23 Juntas de Conciliação e Julgamento da capital até o início dos anos 2000.

O início das negociações para aquisição do imóvel de 18 pavimentos ocorreu em 2007 e em 2009, o edifício foi doado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) à Entidade. As obras tiveram início em 2014 e geraram 120 UH entregues em 2017.

Assim como no edifício da Conselheiro Crispiano, a reabilitação da Avenida Ipiranga também contou com os recursos do MCMV (R\$ 76 mil/UH), aporte do Governo do Estado por meio do Casa Paulista (R\$ 20 mil/UH) e também da Prefeitura pelo Casa Paulistana (em torno de R\$ 3,9 mil/UH).

Com um investimento total de R\$ 11.498.925, referente aos custos de obra, o caso do edifício Dandara só foi possível pelo repasse do imóvel, avaliado em mais de 15 milhões, sem custos pela SPU ao movimento.

Ipiranga

Avenida Ipiranga, números 1225/1235

Distrito República

Propriedade Pública

Uso Anterior: comercial

Agente Promotor: ULCM e Integra Urbano

Programa: MCMV-Entidades

Fonte de Recursos: MCMV, Casa Paulista, Casa Paulistana

Reforma: 120 UH entregues em 2017

Movimentos de Moradia relacionados: ULCM

Área útil: 24,47m² e 46,21m²



Acima: Planta edifício Dandara, sem escala, ADELCKE, 2017, p.120-121.
Direita: fonte - Google Street View, julho 2017.

parte 2. marconi 138

Há um aspecto ainda mais vil que a feiura ou a desordem patentes, que é a máscara ignóbil da pretensa ordem, estabelecida por meio do menosprezo ou da supressão da ordem verdadeira que luta para existir e ser atendida.

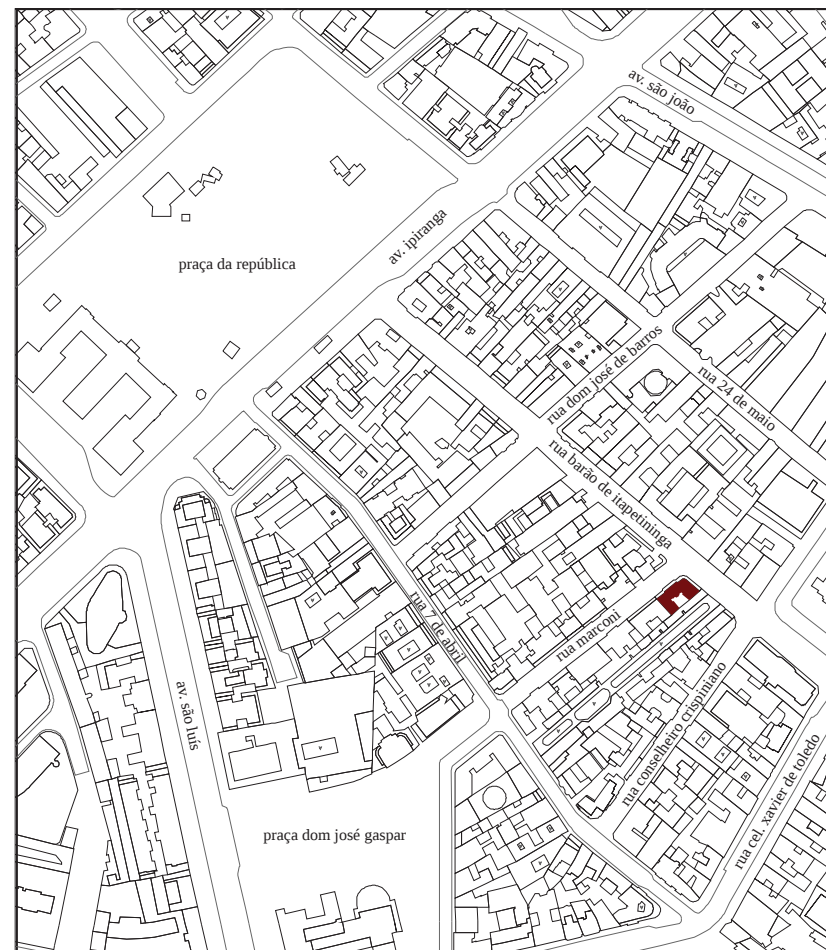
Jane Jacobs

.ed. são manoel

Na Rua Marconi, a poucos metros da Praça da República e Avenidas Ipiranga e São João, está localizado o edifício São Manoel. A construção, do final da década de 40, projetada pelo arquiteto francês Jacques Pilon, compõe a lista de edificações que marcam a atuação do arquiteto, entre as décadas de 30 e 60, com as primeiras influências modernistas na arquitetura paulista.

O edifício está inserido em uma região bastante consolidada da cidade, densamente construída, provida de infraestrutura urbana robusta, com abastecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública e grande oferta de transporte público. Ainda, em seu entorno próximo é possível encontrar equipamentos⁷³ de saúde, educação, cultura, lazer, etc.

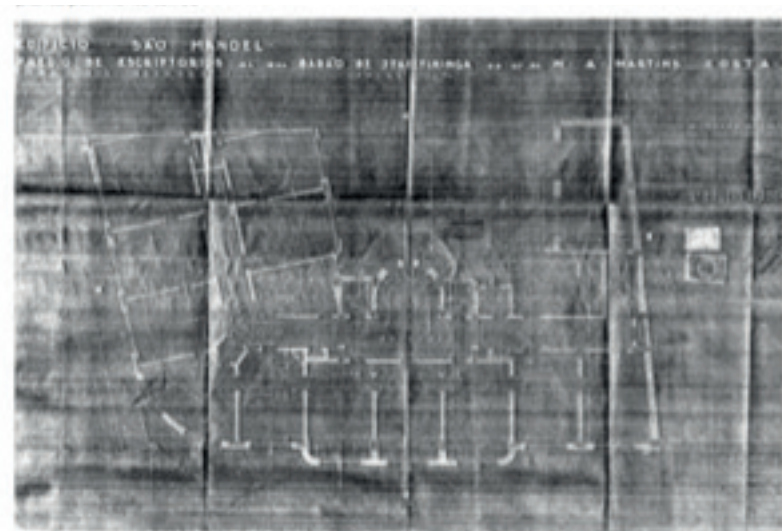
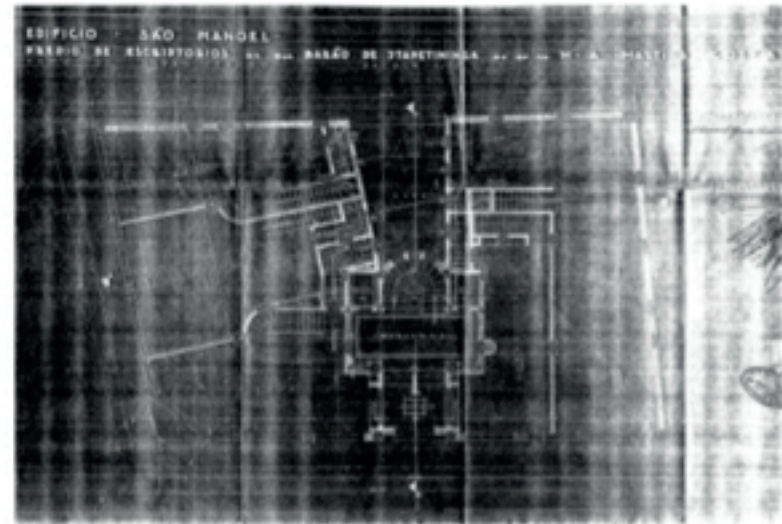
A construção, originalmente projetada para abrigar escritórios, é constituída por térreo e mais 12 pavimentos que totalizam uma área construída de 4.730,10 m². Em um terreno de aproximadamente 393 m², o edifício São Manoel apresenta coeficiente de aproveitamento de 12,5 e taxa de ocupação 92,9%,



73. Nota: No trabalho realizado pelo coletivo chão é possível encontrar o mapeamento desses equipamentos, classificados por uso. coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013. p.08.

características que apenas foram possíveis dada a legislação existente a época de sua construção, o Código Arthur Saboya de 1934. Influenciada pelo código de construção americano, o Building Code de Nova York, a legislação da cidade de São Paulo incentivava a verticalização e adensamento, uma vez que alterou os gabaritos mínimos e exigia que as construções atin-gissem o alinhamento da rua e os limites do lote.⁷⁴

Assim como tantos outros edifícios subutilizados no cen-tro, o edifício São Manoel estava sendo ocupado, seguindo a lógica do mercado imobiliário, em seu único espaço rentável, o pavimento térreo, alugado para atividades de comércio e ser-viços. Ele aparece mapeado no estudo realizado por Silva entre os 158 edifícios ociosos encontrados no perímetro da pesquisa dos quais, 90 possuíam apenas o pavimento térreo em funcio-namento. Silva levanta a hipótese de que isso ocorre provavel-mente pelo fato de que a locação dos pavimentos superiores só valeria a pena a partir de certos valores que justificassem a ope-ração do prédio, manutenção de elevadores, portaria, seguran-ça, etc. Ainda, o estudo confirma por meio de entrevistas que a demanda por aluguel de pavimentos térreos estaria aquecida



74. coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013. p.09.

Esquerda: corte transversal
do Edifício São Manoel.

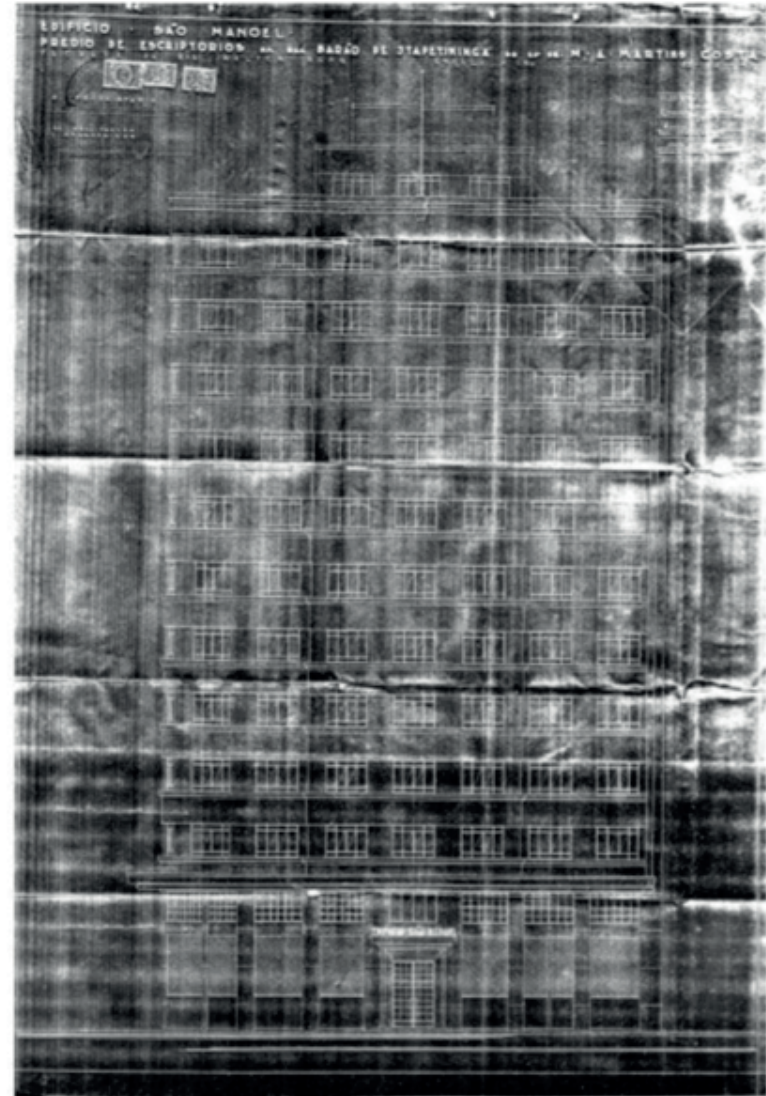
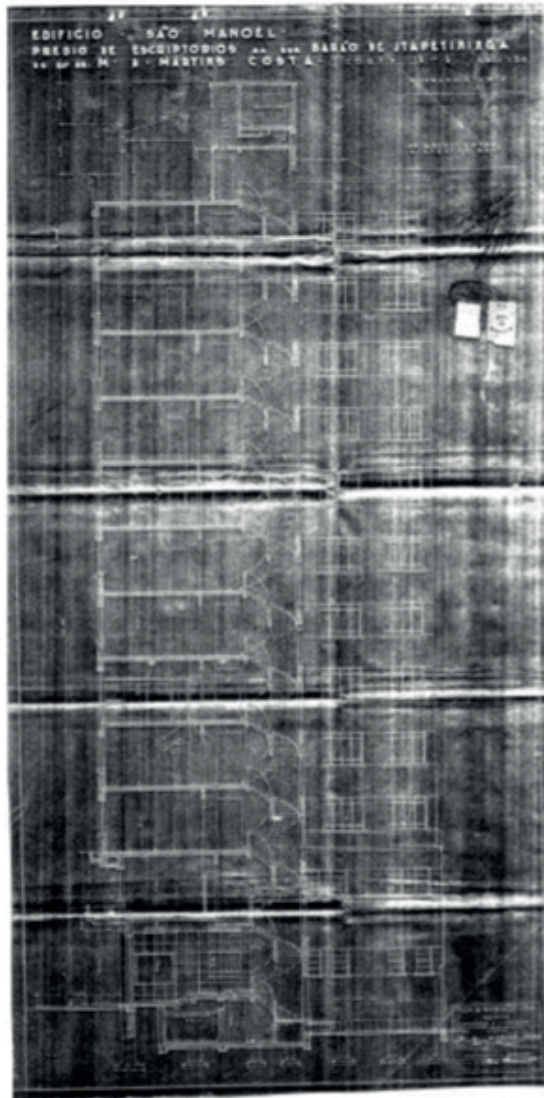
Direita: elevação da fachada
da rua Marconi.

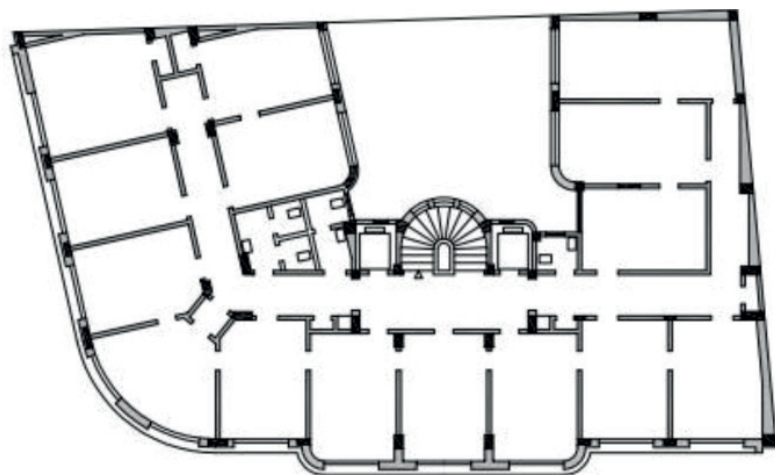
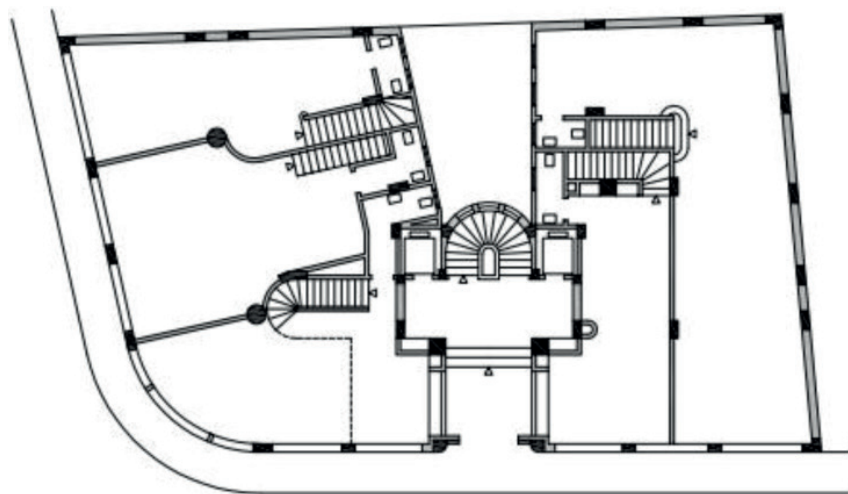
Página anterior :

Acima: planta pavimento
térreo.

Abaixo: planta tipo do 7º ao
10º pavimentos.

Fonte: coletivo chão_
Ocupação Marconi: estudo
preliminar de readequação
do edifício para HIS. São
Paulo, 2013.





0 5m

Edifício São Manoel

Rua Marconi, 138

Ano de Construção 1937

Uso Anterior Escritórios

Área Total Terreno 393,6 m²

Área Total Construída 4730,1 m²

C.A. 12,5 / T.O. 92,9%

Tombamento NP3 Envoltória de Imóvel Tombado (EIT) /

Resolução 37/92 CONPRESP

Ocupação out/2012

Movimento MMPT

Acima: planta digitalizada pavimento térreo.

Abaixo: planta digitalizada pavimento tipo.

Fonte: Joana Mello apud coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013.

Página seguinte: fachada da rua Marconi, Google Street View, julho 2017.



e que os valores transacionados para essas áreas seriam muito superiores quando comparados aos demais pavimentos.⁷⁵

Outro aspecto comum entre as edificações ociosas nas regiões centrais é a existência de dívidas perante o município. Dos 155 edifícios dos quais foi possível obter informação, 78 possuíam dívidas, sendo que 45 destes apresentavam dívidas superiores a R\$ 50 mil e para 12 deles as dívidas eram superiores a R\$ 500 mil.⁷⁶

No caso dos prédios de escritórios, o total da dívida dos vazios é de R\$ 11,9 milhões (32 edifícios), ou seja, uma dívida média de R\$ 370,4 mil. A dívida total do mesmo tipo de prédio em todos os 7 Setores Fiscais chega a R\$ 39,3 milhões (292 edifícios), ou seja, dívida média de R\$ 134,6 mil. Com relação ao montante devido pelo conjunto dos edifícios vazios, a dívida dos 32 prédios de escritórios equivale a 61% do valor.

Dessa forma, o edifício São Manoel, inaugurado em 1939, foi mantido em uso até aproximadamente 2009 e a partir de então apenas o pavimento térreo continuou em funcionamento. O estudo realizado pelo coletivo chão_ para reabilitação do edifício levantou uma dívida de IPTU de mais de R\$ 530.000,00

para os pavimentos superiores, que permaneceram abandonados pelos proprietários até o final do ano de 2012, quando se tornaram moradia para cerca de 130 famílias em uma ação organizada pelo MMPT.

75. O perímetro da pesquisa compreendeu totalidade dos distritos da Sé e República, e partes dos distritos do Brás, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista e Liberdade. SILVA, H. M. B. Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo. São Paulo, 2009.p.05 a p.06).

76. SILVA, H. M. B. Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo. São Paulo, 2009.p.07.

.ocupação marconi 138

Foi durante o período de eleições municipais de São Paulo, em outubro de 2012, que cerca de 200 pessoas ocuparam o edifício São Manoel, localizado na Rua Marconi, número 138. A entrada do grupo na construção, organizada pelo MMPT, não foi impedida pela segurança do imóvel, havia um vigilante, porém, este não acionou a polícia, tampouco a guarda civil presente no local impediu a ação.⁷⁷

Desde então, a Ocupação Marconi luta pela permanência e conversão do antigo edifício de escritórios abandonado em habitação definitiva.

Em meio às ameaças de reintegração de posse e necessidade de reparos e manutenção, o dia a dia na Marconi é determinado por regras, estipuladas pelo movimento, que são comuns a outras ocupações e existem para garantir a ordem e boa convivência.

Há controle de acesso para entrar no edifício e a identificação é obrigatória, devendo-se preencher no caderno informações do horário de entrada, saída do prédio e número do quar-

to. Os moradores possuem carteirinha e a entrada de visitantes só é permitida com autorização da coordenação. Também não é permitido que visitantes durmam na ocupação e caso isso ocorra, morador e porteiro são advertidos. Três advertências é o número máximo por morador, antes que ele seja expulso da ocupação.



Foto: LA Times.

77. Trecho redigido com base no relato feito pela coordenadora do MMPT Welita Caetano no dia 27/05/2017 durante a apresentação de uma aula sobre as ocupações realizadas no centro de São Paulo, ministrada pelo arquiteto e urbanista Marcos Trojahn no salão dentro da própria Ocupação Marconi.

Logo no portão de entrada, onde permanecem afixadas a identificação dos moradores afastados por má conduta, também está o regulamento interno. No documento escrito a mão podem ser lidos alguns avisos, como a interdição de entrada de álcool e drogas, silêncio após às 22h, proibição de qualquer forma de violência, física ou verbal, o que inclui brigas de casal, ofensa entre vizinhos e preconceito, regras essas que se descumpridas, podem também acarretar a expulsão do morador da ocupação.

Há aproximadamente 15 famílias por andar e o número de ocupantes não é limitado pelo movimento, os moradores se organizam para receber os novos habitantes. A presença de estrangeiros vindos de toda parte, como a Bolívia e Haiti, marca a diversidade na Marconi. A acolhida é feita aos domingos, quando qualquer pessoa que deseje integrar a ocupação deve se apresentar e entender as regras do movimento, que não se restringem as regras do cotidiano, incluindo por vezes a obrigatoriedade de participação em reuniões, passeatas e outras manifestações apoiadas pelo movimento de moradia.

As famílias pagam R\$ 200,00 por mês para despesas de ma-

nutenção e outros serviços organizados e cada morador deve dedicar algumas horas de trabalho às atividades coletivas baseadas em um cronograma. Homens participam da portaria, mulheres operacionalizam a cozinha comunitária, são montadas equipes de limpeza, manutenção, doação, tudo organizado em escalas de trabalho.

Apesar da visão costumeiramente distorcida da população sobre as ocupações, alimentada pela mídia na ampla divulgação do termo “invasão” que confere apenas o caráter pejorativo à ação que fere o direito, que se acredita, supremo a propriedade privada, a Marconi também foi alvo de diversas reportagens positivas, inclusive internacionais, estudos e até documentários que destacam tantas outras iniciativas da ocupação, como a presença da creche, biblioteca, sala de cinema, couchsurfing e um escritório improvisado para abrigar o coletivo **chão_**, que chegou a ocupar a Marconi em espaço cedido pelos moradores.

Outro grande equívoco está em acreditar que as ocupações trazem riscos ao seu entorno pela “irregularidade” do uso.

O documentário “Ocupação Hotel Cambridge” de Andrea Mendonça reforça novamente o cotidiano, organização e re-

gras a que são submetidos os moradores, assim como ocorre na Marconi e em todas as outras ocupações organizadas pelos movimentos de moradia. No caso do Cambridge, o hotel estava em condições precárias no momento da ocupação e o curta destaca os esforços dos ocupantes para promover mínimas condições de moradia, como a realização de um mutirão de limpeza que resultou em 15 toneladas de lixo, removidas em caçambas de quase 60 caminhões. Além do lixo e entulho acumulado, foco de proliferação de ratos e baratas, o hotel apresentava riscos maiores, sua infraestrutura elétrica, ainda em funcionamento, sofria riscos de curto circuito.

Serviços de manutenção e diversos reparos também marcam o cotidiano na Ocupação Marconi. As lojas que ainda se mantinham em funcionamento, no térreo do edifício, sofriam com os vazamentos dos pavimentos superiores, abandonados pelos proprietários. As infiltrações só foram sanadas após a ocupação, tendo sido os reparos efetuados pelos próprios moradores da Marconi. Ainda, o movimento foi responsável por todas as adequações solicitadas pelo Corpo de Bombeiros, questão que será retomada na parte 3 deste trabalho.

Aqui é essencial reforçar, os riscos são relacionados ao abandono e não ao uso⁷⁸.

O uso está diretamente associado à manutenção do edifício que, quando abandonado, afeta todos em seu entorno.⁷⁹

A realidade dessa e de tantas outras ocupações está longe de ser uma solução habitacional para os moradores, que convivem com a temporalidade em sua forma mais brutal. A convivência com as precariedades, o caráter provisório que se estende por anos e a vida privada sob rígidas regras, são por vezes a melhor ou única alternativa de moradia. Entre tantas discussões teóricas muitas vezes a questão habitacional é tratada como mais um problema urbano, como da saúde, educação ou da violência, assim, perde-se a percepção de sua urgência e impactos devastadores da sua falta.

A moradia é um direito, é essencial, condição básica a vida, inerente ao corpo e sua existência.

78. Durante o período de conclusão deste trabalho, costumeiramente passava os finais de semana e feriados em casa na tentativa de concluí-lo. Foi na manhã de uma terça de feriado, 01/05/2018, em meio às revisões de texto, que tomei conhecimento da tragédia, o incêndio e desabamento do Edifício Wilton Paes de Almeida, no Largo do Paissandu. O edifício, ocupado pelo Movimento Social de Luta por Moradia (MSLM), pegou fogo até ruir por completo, a quantidade de vidas levadas ainda é desconhecida. O que se seguiu foi a divulgação corrente da mídia naquela habitual culpabilização das vítimas, ainda mais sendo elas pertencentes à camada mais vulnerável da população, com a distorcida ideia de que a tragédia havia ocorrido pela “ocupação irregular” promovida pelo movimento.

79. coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013. p.10.

Housing protest is a Brazil occupation

BY VINCENT BEVINS

SAO PAULO, Brazil — As shoppers and businessmen pass by the 13-story office tower, a middle-aged man peers through a hole in a thick metal door, pulling back a heavy steel rod to allow in only members of the Movement of Housing for All.

Upstairs, children, low-income workers and a few revolutionary idealists squat in makeshift apartments that boast stunning views but no water or kitch-

ens. Communal bathrooms are available in the middle of the Sao Manuel office building, which has been occupied by the movement for almost a year.

In a large central room, a group of women prepares a cheap, hearty meal and plans out a work schedule for fellow residents. When an 80-year-old woman with diabetes falls ill, others on her floor come together to call paramedics. When she dies in the hallway, the neighbors comfort one another before moving on with their lives.

[See **Brazil**, A6]



Foto: Creche da Marconi 138, fonte: MMPT.

A creche possibilita que as mães, que haviam deixado seus empregos para cuidar dos filhos, voltem a trabalhar. Assim, elas contribuem com uma taxa que garante a manutenção e o pagamento das responsáveis que se ocupam das crianças, também moradoras na ocupação.

Chamada na capa do jornal Los Angeles Times, 13/10/2013. Vicent Bevins, correspondente do jornal LA Times, após passar uma semana na Ocupação Marconi. Link para reportagem completa: www.latimes.com/world/la-fg-ff-brazil-occupied-housng-20131013-story.html



BIBLIOTECA NA OCUPA

Entre as maiores dificuldades de uma ocupação está o fato de lhe dar o tempo todo com uma temporalidade precária: quanto tempo ficaremos aqui? Vivemos o cotidiano com a possibilidade do despejo.

Esta precariedade porem nos obriga a acelerar os processos de construção e de projetualidade, deixando a tudo o que fazemos uma sensação de provisório e ao mesmo tempo uma materialidade facilmente exportável do local para migrar em outros espaços a serem ainda constituídos. É dentro deste nomadismo intrínseco, dentro dessa ZONA AUTONOMA TEMPORANEA (nada mais TAZ do que uma ocupa), que estamos montando nossa biblioteca.

Biblioteca direcionada a tudo o que é próximo aos movimentos populares, moradia, direito à cidade, direitos sociais e novas formas de sociedades coletivas. Biblioteca também direcionada ao infanto-juvenil, aos semianalfabetos e analfabetos que querem descobrir o mundo da leitura.

Já contribuíram com doações o Observatório das Metrôpoles, Conrad Editora e Letra Capital; em breve esperamos conseguir democratizar um pouco mais o saber trazendo\levando esses livros próximos de quem os precisa!

Faça sua doação inteligente! Doe livros que tenham o potencial de melhorarem a sociedade!

Post no site do MMPT, disponível em:
<http://www.mmpt.com.br/page/5/>.



Sala 1201 – espaço cedido pelo movimento, foi reformado através de mutirão com a participação do coletivo chão_ e moradores da Marconi. “O espaço do 12º andar foi reformado inicialmente para acolher atividades realizadas com os moradores, rodas de conversa com convidados e o desenvolvimento do projeto de reforma do Ed. São Manoel (Rua Marconi, 138) bem como de futuros projetos junto ao MMPT. Acreditamos que o espaço pode abrigar ainda outras atividades que partam de demanda dos próprios moradores”. Fonte: coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013.

Q couchsurfing no **MOVIMENTO DE MORADIA PARA TODOS**
MMPT

Oferecemos mais do que um sofá: um quarto e uma experiência de vida!



Nosso perfil: <http://www.couchsurfing.org/profile.html?id=5GXAD0890>

Entre em contato!
info.mmpt@gmail.com | telefone: (11) 96364.9498

Em 2013, a Marconi inaugura um quarto de hóspedes na rede de Couchsurfing, um serviço de hospitalidade em que os membros disponibilizam hospedagem gratuita aos viajantes. Fonte: MMPT.

**Estamos a 100m do metrô República,
no centro de São Paulo, ao lado do Teatro Municipal.**

parte 3. os caminhos da marconi

2009

data aproximada de **desocupação**
dos pavimentos superiores.
Apenas o térreo permaneceu em
funcionamento

1940

[...]

2010

2011

2012

ano de construção

do Ed. São Manoel,
projeto do arquiteto
francês Jacques Pilon

1939

ocupação do edifício comercial
organizada pelo MMPT
(Movimento de Moradia para Todos)

out 2012

mar 2013

1º pedido de **reintegração de posse** realizado com base em documentação apresentada por um dos proprietários

ago 2013

mediante o Decreto nº 54.182, de 07 de agosto de 2013 o edifício São Manoel é **declarado de interesse social**

abr 2015 a dez 2016

Com a cassação da liminar de reintegração de posse e decreto de interesse social relativo ao Ed. São Manoel, a COHAB segue com todas as etapas do processo de desapropriação do imóvel para a conversão em unidades habitacionais.

2013

2º pedido de **reintegração de posse** realizado com base no laudo emitido pelo Corpo de Bombeiros

jul 2013

2014

Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS coletivo chão_

set 2013

2015

pedido de imissão provisória de posse com a solicitação de elaboração de laudo de avaliação imobiliária provisório

jul 2014

2016

apresentação do **laudo de avaliação imobiliária provisório**

mar 2015

2017

Manifestação da COHAB em 26/abr/2017: **desistência da desapropriação**

abr 2017

1939. ano de construção

2009. desocupação

O Ed. São Manoel, construído ao final da década de 30, teve suas áreas de escritório ocupadas até o ano de 2009, quando os pavimentos superiores ficaram vagos. A construção, que permaneceu subutilizada até outubro de 2012, integrou a lista de quase 160 imóveis ociosos no centro de São Paulo, levantada nessa mesma época.

O combate à realidade do Ed. São Manoel e de tantos outros imóveis abandonados se relaciona ao longo histórico de consolidação de ideias antiespeculativas, presentes há décadas entre os princípios da luta pela Reforma Urbana⁸⁰. Incorporadas no Capítulo II - Da Política Urbana, Constituição de 1988, essas ideias vieram ao longo dos anos se consolidando, posteriormente no Estatuto da Cidade e Planos Diretores.

Assim, os princípios relacionados à função social da pro-

priedade que haviam sido anunciados na década de 60, propostos no projeto de emenda que foi apresentado à Assembleia Nacional Constituinte em 1987⁸¹, foram em parte refletidos pelos artigos constitucionais 182 e 183 em que “o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado deve promover adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e desapropriação, com pagamento mediante títulos da dívida pública” e também na possibilidade de regularização fundiária com a previsão de posse por usucapião, em que “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”⁸².

Somente após treze anos de tramitação no Congresso Nacional e “resultado direto da pressão do FNRU (Fórum Nacional de Reforma Urbana)” que é aprovado o projeto de Lei 10.257/2001, denominado Estatuto da Cidade. Nele estão presentes “diretrizes gerais mediante as quais se faria cumprir a

80. Santo Amore traz a história da Reforma Urbana em “Uma periodização da Reforma Urbana: ciclo(s)” p.22 a p. 70, iniciada com o Seminário de Habitação e Reforma Urbana promovido pelo IAB (Instituto de Arquitetos do Brasil) em 1963. O evento que “anunciou uma pauta que prevalece há meio século”, trouxe as sementes para diretrizes incorporadas na legislação posterior, “preconizavam-se “limites ao direito de propriedade e o uso do solo”, “prenúncio de medidas antiespeculativas” com a taxaçaõ

de imóveis ociosos e o próprio termo “Reforma Urbana”, utilizado pela primeira vez nessa ocasião. (SANTO AMORE, 2013).

81. SANTO AMORE, 2013, p. 42.

82. BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

função social da cidade e da propriedade urbana” inclusive com detalhamento de alguns instrumentos da política urbana, estabelecendo “as sanções sucessivas que deveriam ser aplicadas a imóveis não utilizados ou considerados subutilizados – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória; IPTU progressivo no tempo e Desapropriação com pagamento com títulos da dívida pública; o instrumento para regularização de posse de áreas privativas – a usucapião especial urbana; o direito de superfície; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir; as operações urbanas; a transferência do direito de construir; e o estudo de impacto de vizinhança”⁸³.

Dessa forma, o Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, regulamenta os artigos constitucionais 182 e 183 e orienta a elaboração dos planos diretores municipais, definidos pela Constituição e próprio Estatuto como “instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”.

No ano seguinte, o município de São Paulo tem seu primeiro Plano Diretor Estratégico aprovado pela Lei Nº 13.430/2002 e em 2010, a Lei Nº 15.234 institui no município os instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana

com capítulos que decorrem sobre a notificação dos proprietários para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, assim como detalha a adoção do IPTU progressivo, de modo a dobrar a alíquota a cada ano, podendo atingir a alíquota máxima de 15%. Decorridos 5 anos da cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário cumpra com a obrigação, há a previsão de desapropriação.

Porém, é apenas na revisão participativa de 2014, que o novo Plano Diretor Estratégico efetivamente inclui os imóveis edificados, podendo então os edifícios subutilizados no centro, estando com mais de 60% da sua área construída sem uso por mais de um ano, serem alvos de fiscalização do Poder Público. O PDE também detalha os responsáveis, prazos e cria mecanismos de fiscalização, com a importante possibilidade de participação da população no controle do uso do solo da cidade.

Dessa forma, a aplicação dos instrumentos que visam combater a ociosidade dos imóveis e práticas especulativas passou a ocorrer apenas ao final do ano de 2014, na gestão do prefeito Fernando Haddad, quando a prefeitura de forma inédita iniciou o processo de notificação de edifícios e terrenos ociosos.

83. SANTO AMORE, 2013, p. 50-55.

Esse histórico reflete mais de meio século de articulação para que parte das reivindicações presentes na luta pela Reforma Urbana fossem inseridas na legislação e pouco a pouco instrumentalizadas. Finalmente diversos imóveis foram notificados e provavelmente muitos deles já ultrapassaram os prazos dados aos proprietários para regularização. Mesmo assim, não é possível verificar o reflexo dessa política urbana em qualquer transformação na configuração de nossas cidades, onde a realidade de centenas de imóveis abandonados em regiões centrais é ainda a que prevalece.

out 2012. ocupação

Em outubro de 2012, o grupo organizado pelo MMPT ocupa o Edifício São Manoel.

A moradia digna é a base fundamental para que as famílias possam estruturar a vida e ter condições de acessar outros serviços essenciais como saúde, educação, trabalho, segurança e lazer. A precariedade nas condições de habitação

traz prejuízo social não apenas à família, mas também à comunidade e à sociedade.⁸⁴

Entre as ideias apresentadas no Seminário de Habitação e Reforma Urbana realizado pelo IAB em 1963, já “afirmava-se a habitação como “direito fundamental do homem e da família”, como “elemento fundamental do padrão de vida”⁸⁵. Da mesma forma, a moradia se tornou um direito oficialmente reconhecido pela Constituição Federal Brasileira, artigo 6º e o Estado deve(ria) investir em habitação de interesse social e garantir acesso à moradia digna.

Para isso, a Lei Nº 13.430, mesma que institui o PDE no município de São Paulo em 2002, definiu também os Planos Regionais, a Lei de Uso e ocupação do solo, o Plano de Habitação, entre outros, complementares ao Plano Diretor.

As principais diretrizes da política habitacional eram: a produção de uh nas regiões centrais com infraestrutura e em áreas vazias ou subutilizadas, e a recuperação de edifícios vazios ou subutilizados para a população de baixa e média

84. INSTITUTO PÓLIS, *Moradia é Central: Inclusão, Acesso e Direito à Cidade*. São Paulo, 2009., p. 7.

85. SANTO AMORE, 2013, p. 26.

renda; consolidação da moradia social nas áreas centrais com participação da população e do poder público municipal, estadual e federal, contribuindo para os programas de reabilitação dessas áreas com o incentivo da inclusão social, evitando a expulsão da população de baixa renda que mora e/ou trabalha nela; uso dos recursos provenientes da valorização imobiliária em programas habitacionais de interesse social nas áreas consolidadas; requalificação de áreas de cortiço e urbanização de favelas com ações integradas com outros órgãos da PMSP, do Estado e do Governo Federal; facilitação do acesso da população de baixa renda, à moradia através de financiamentos de longo prazo; e intervenções nas habitações coletivas de aluguel por meio de reciclagem e requalificação de edifícios subutilizados.⁸⁶

O instrumento mais relevante foram as ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, categoria de zoneamento que têm por objetivo a demarcação de áreas a serem destinadas à promoção de moradia digna, seja pela urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários - ZEIS de áreas ocupadas

86. HELOU, T. N. Ocupa centro ocupa são joão. Trabalho Final de Graduação, FAUUSP. São Paulo, 2012. p.40.

ou pela produção de Habitação de Interesse Social (HIS) ou Habitação de Mercado Popular (HMP) - ZEIS de áreas vazias ou subutilizadas.

Anterior mesmo à constituição dos planos diretores, a demarcação de áreas, ocupadas ou subutilizadas, havia sido pontualmente adotada em Recife e Belo Horizonte nos anos 80 e em Diadema, ao longo dos anos 90. Com a aprovação do Estatuto da Cidade⁸⁷, o instrumento “passa a fazer parte de todos os guias, manuais e cartilhas que orientaram e vêm orientando municípios a incorporarem os instrumentos do Estatuto em seus Planos Diretores.”⁸⁸.

Dessa forma, a articulação das ZEIS com outros instrumentos antiespeculativos também já previstos no Estatuto da Cidade, “como a obrigação em parcelar, edificar e utilizar imóveis considerados vazios e subutilizados; o aumento progressivo das alíquotas de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) desses mesmos imóveis; a desapropriação com pagamento em títulos de dívida pública; a preferência na compra pelo Poder Público; a utilização do imóvel como parte na negociação de dívidas do proprietário com a prefeitura; entre outros” possibi-

87. Santo Amore pondera que a presença das ZEIS no Estatuto da Cidade é absolutamente pontual, o instrumento é apenas citado. A partir daí passa a ser extensamente “incorporado” aos planos diretores, quase que generalizadamente de forma inadequada, sem a demarcação das localizações e definições genéricas, não sendo assim autoaplicável e carecendo de detalhamento e regulamentações posteriores. (SANTO AMORE, 2013, P.98-106).

88. SANTO AMORE, 2013, p. 99.

litaria “realizar a democratização do acesso à terra urbanizada e bem localizada, a convivência entre classes e participação nos processos decisórios sobre a intervenção na cidade”⁸⁹.

Porém, no contexto em que todas esses instrumentos e regulamentações ainda são discutidos apenas em torno de suas potencialidades, em uma realidade em que sobram espaços construídos desocupados diante de um déficit habitacional de mais de 6 milhões de unidades (Brasil em 2014 dados do censo) que as ocupações de edifícios ociosos como a Marconi se disseminaram.

mar 2013. 1º pedido de reintegração de posse

O primeiro processo de reintegração de posse sofrido pela Ocupação Marconi ocorreu poucos meses após a entrada no edifício, quando o proprietário de um dos conjuntos apresenta uma nota fiscal, alegando a execução de reparos no prédio.

Sobre a ação de reintegração de posse, há alguns conceitos importantes a serem esclarecidos.

O primeiro deles está relacionado à diferença entre proprietário e possuidor. Segundo Franzoni Advogados, “O proprietário tem o direito amplo, podendo usar, gozar ou dispor do bem, ou seja, é o dono do bem. Já o possuidor é aquele que usufrui, como por exemplo o locatário.”

Assim, “a reintegração de posse é um tipo de ação possessória, a qual é aplicada nos casos em que o possuidor perde a sua posse, injustamente, por um terceiro, em razão da violência, clandestinidade, ou precariedade, podendo ainda pleitear indenização por perdas e danos.” Mas principalmente, “que nesses casos não se discute a propriedade do bem, ou seja, o possuidor pode defender sua posse inclusive contra o proprietário do bem, que esteja cometendo uma injusta agressão à posse”.

Nesse sentido, para que seja possível pleitear uma ação de reintegração de posse, contrário ao que o senso comum possa apontar, não está exclusivamente relacionado a ser proprietário do imóvel, mas à comprovação da posse dele.

Segundo o código de Processo Civil em seu capítulo V, Se-

89. SANTO AMORE, 2013, p.6-8.

ção II:

Art. 927 Incube ao ator provar:

I – a sua posse;

II – a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III – a data da turbação ou do esbulho;

IV – a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse na ação de reintegração.

Dessa forma, “tratando-se de pedido de reintegração de posse, devem ser analisados os requisitos legais para a sua concessão, os quais devem ser firmemente seguidos, conforme disposto acima. Sem comprovar a posse, esbulho, data do esbulho e a perda da posse não há que se falar em deferimento da reintegração e muito menos de uma liminar”.

O principal requisito nesse sentido seria de acordo com Rizzardo (2004, p. 103): “sem a posse anterior devidamente comprovada, não se admite reintegratória. É a posse o primeiro e o principal requisito de toda ação possessória”.⁹⁰

90. Texto de Luciana Sidou, disponível em <https://lucianasidou.jusbrasil.com.br/artigos/196156868/a-acao-de-reintegracao-de-posse-e-seus-requisitos-fundamentais>

Com essa premissa, necessidade de comprovação de posse de um edifício que na realidade se encontrava abandonado desde 2009, o proprietário apresenta uma nota fiscal, no valor de R\$ 5.000,00, referente a um serviço de restauro na fachada, que teria sido executado em setembro de 2012.

Nesse momento, a assessoria técnica do coletivo chão_ teve papel fundamental na defesa do movimento, ao elaborar um relatório que permitiu a constatação de que o documento encaminhado pelo proprietário se tratava de uma nota fiscal fria.

Foi possível contribuir com as informações levantadas sobre o tombamento do edifício que eram fundamentais para questionar as evidências falsas que foram encaminhadas pelo proprietário. Ainda notou-se relevante expor o trabalho que vinha sendo desenvolvido junto ao MMPT naquela ocupação, assim como os esforços e investimentos do movimento na organização e manutenção do edifício.⁹¹

Como resposta, a Defensoria Pública reuniu documentos e testemunhos que, além de indicarem a não realização do

91. coletivo chão_, 2013, p.4.

serviço alegado, reiterassem a legitimidade da Ocupação.⁹²

Dessa forma, o juiz nega o recurso do proprietário.

jul 2013. 2º pedido de reintegração de posse

O segundo processo de reintegração de posse iniciou-se em fins de Julho. Agora com apelo às condições de segurança, o proprietário conta com o respaldo dos Bombeiros e da Defesa Civil, que realizaram vistoria no edifício e emitiram laudo técnico.⁹³

A vistoria realizada pelo corpo de bombeiros na Ocupação Marconi traz apontamentos sobre diversas inadequações como fiação exposta, extintores descarregados, existência de botijões de gás, entre outras. O laudo técnico emitido respalda o segundo processo de reintegração de posse do edifício, pela alegação de condições de risco aos ocupantes.

A juíza responsável concede a liminar de reintegração de

posse e determina o prazo de uma semana para a saída dos moradores do edifício.

Nesse momento, uma assembleia com todas as famílias da Marconi é organizada pelo movimento para decidir o futuro da ocupação, a escolha é a luta pela permanência.



92. coletivo chão_, 2013, p.11.

93. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.11

**ESTÃO QUERENDO REINTEGRAR A MARCONI!
MORADIA DIGNA! DIREITO A CIDADE!**

O MMPT APOSTA NISSO

A ocupação Marconi está com ordem de reintegração devido a um laudo de bombeiros que enuncia pontos irregulares de segurança, como algumas fiações expostas, extintor do primeiro andar não carregado, botijões de gás dentro de alguns apartamentos e elevadores desativados. Quem conhece a ocupação Marconi sabe a atenção que o movimento tem com o prédio, com sua estrutura e com seus moradores, ao ponto de ter escritório de arquitetura instalado no edifício para estudos de viabilidade de reforma. O Movimento de Moradia Para Todos MMPT já se comprometeu formalmente a regularizar os pontos elencados no laudo e a retirada de todos os botijões de gás do edifício, mesmo assim o processo continua,

demonstrando uma falta de diálogo com o poder judiciário. Retirar COISAS sim, PESSOAS não! O MMPT não vai desistir de suas lutas em defesa de moradia digna e vai proteger suas famílias a qualquer custo.

A remoção não é a alternativa!⁹⁴



94. Texto e fotos disponíveis em: <http://www.mmpt.com.br/estao-querendo-reintegrar-a-marconi/>

Com os esforços de todos os moradores e assessoria técnica, foi possível atender as exigências do laudo em 3 dias. Foram retirados todos os botijões de GLP dos quartos, eliminadas as fiações expostas e “gatos” elétricos, os 13 andares do edifício receberam luzes de emergência novas e sinalização nas rotas de fuga, assim como todos os degraus receberam faixas antiderrapantes, extintores foram recarregados e feitos os testes nas mangueiras dos hidrantes.

Após as adequações, o movimento solicita nova vistoria aos bombeiros que termina com a aprovação dos itens solicitados e novo laudo da Defesa Civil.

Com isso, o julgamento é marcado para dezembro/2013, quando se decidiria sobre a suspensão ou não da liminar concedida.

Prezada Senhora,

Vimos através do presente, comunicar que em vistoria realizada no dia 23 de agosto de 2013, sito à Rua Marconi nº138, pelo Sr. Engº Merínio C. Salles Júnior, foi constatado tratar-se de um edifício com 12 (doze) pavimentos, mais térreo, sendo que o térreo de uso NR e os demais pavimentos ocupados por moradores de um grupo de movimento dos Sem Teto.

Na vistoria, verificou-se que a estrutura do edifício não apresenta trincas, rachaduras ou qualquer outro sinal aparente que evidencie situação de risco de colapso da estrutura, ou que cause risco aos moradores e usuários do edifício.

Foram retirados todos os botijões de gás GLP dos apartamentos e criada uma cozinha comunitária com o gás, instalado na área externa com ventilação.

Os sanitários e chuveiros são comunitários, sendo que o sistema de esgoto do prédio foi reformado para atender as necessidades.

Foram instalados os hidrantes, extintores de incêndio, sinalização e iluminação de emergência, segundo o responsável pelo movimento, conforme determinação do Corpo de Bombeiros.

Verificou-se que as escadas possuíam corrimão e dispositivo antiderrapante nos degraus. Foram instalados os quadros de luz e reparada a fiação no prédio, não se constatando fiação exposta.

Os elevadores estavam desativados quando da vistoria.

Devido ao porte da edificação, para uma avaliação completa quanto à segurança sugere consulta específica à SEL/SEGUR-6. Segue em anexo, fotos quando da vistoria.

Sem mais, para o momento, agradecemos, antecipadamente.

Atenciosamente,

Novo laudo, feito pela defesa civil, disponível em: <http://www.mmpt.com.br/reintegracao-suspensa/>

OS RUMOS DA OCUPA MARCONI

Audiência do dia 18 de Dezembro de 2013 – na 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça – vai definir os rumos da Ocupação da Rua Marconi!

Na Rua Marconi, esquina com a Barão de Itapetininga, a Ocupação Marconi, Coordenada pelo Movimento de Moradia Para todos (MMPT), filiado à CMP, se transformou em um espaço de resistência e de luta, no meio da cidade de São Paulo. Mais de 350 moradores, dos quais 70 menores tentam dar sentido ao conceito de FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE a um edifício vazio.

Uma verdadeira usina de ideias e experimentações sociais de coletividade brotou dentro do edifício, ocupado há mais de um ano, como cozinha comunitária, creche, cinema, aulas de reforço escolar para as crianças, padaria artesanal, além de abrir suas portas para diversos coletivos e eventos, como o Comitê Popular da Copa, coletivos de Arquitetos, o ato de posse popular da Defensoria Pública de São Paulo,

a aliança operário estudantil, todos juntos pra pensarmos como queremos a cidade em sua máxima pluralidade, justa e sem desigualdade. Tudo isso tem que continuar! E não pode haver o despejo de mais de 350 moradores.

Dia 18/12/13, ocorrerá á o julgamento do processo Marconi, já em segunda instância. Processo 2015191-03.2013.8.26.0000 – 11ª Câmara de Direito Privado – Processo de Origem COM LIMINAR: 0065453-16.2012.8.26.0100 22ª Vara Cível – Vejam o teor da Liminar:

“Não há o quê reconsiderar. A questão da liminar, a qual não fora deferida por esse Magistrado já está preclusa. Não houve recurso contra a decisão que deferiu a liminar de reintegração de posse, logo, deve ela ser cumprida. A liminar fora concedida por outro Magistrado, sendo que esse Magistrado somente determinou a execução da liminar. O cumprimento da liminar gerará efeito benéfico aos ocupantes do imóvel, pois estarão livres do perigo que se acomete a moradia naquele local. No mais, a situação de

risco existente e apurada pelo Corpo de Bombeiros é mais uma circunstância para que se cumpra a medida, que além de conferir a posse ao autor, trará segurança aos possuidores do imóvel, que estão em clara situação de risco, com idosos e crianças. Direitos humanos estão em jogo no presente caso, direitos esses que não esperam por acomodação temporal ou medidas de saneamento. Existem direitos fundamentais de crianças e adolescentes em jogo, já que o princípio da proteção integral impõe ao Estado o dever de velar pelos direitos da criança. No mais, o decreto expropriatório tem seu prazo de caducidade, prazo esse que o Poder Público tem para exercer seu direito de intervenção na propriedade privada, o que também não gera direito de prelação aos ocupantes em relação à área expropriada, mesmo porque se situação de risco existe tal situação deverá ser equacionada, sem supressão dos direitos humanos dos envolvidos. Intime-se”

Famílias com crianças na rua são uma solução “benéfica”!?? Os riscos do prédio foram sanados, e a defesa civil e

os bombeiros vistoriaram o edifício! Não existe risco. Existe o Direito Universal à Moradia, mas ele não é respeitado! No dia 18/12 a possibilidade de uma decisão que determine a REINTEGRAÇÃO DE POSSE é grande, e, por isso, vimos a necessidade de gritar aos órgãos competentes, à sociedade civil, aos companheiros/as de luta e a todos que acreditam em uma sociedade mais inclusiva e justa, que queremos permanecer neste espaço!

Nós moradores da ocupação Marconi queremos continuar na Marconi, pois aqui, há mais de um ano, reconstruímos nossos lares, aqui estudam nossos filhos, aqui pensamos e projetamos uma sociedade melhor, menos desigual e mais plural! Em Defesa da Ocupação da Rua Marconi e pelo Direito à Cidade! – São Paulo, 13 Dezembro de 2013.⁹⁵

Em 18 de dezembro de 2013 ocorre o julgamento e ele é favorável à permanência da Ocupação Marconi.

Liminar de reintegração Suspensa!

O Desembargador se posiciona a favor da permanência dos

95. Disponível em: <http://www.mmpt.com.br/os-rumos-da-ocupa-marconi/>

ocupantes!

Estavam todos assustados na Ocupação Marconi, logo antes do Natal tinha uma audiência pra julgar a suspensão ou não da Liminar de reintegração de posse.

Dia 18 fomos ouvir a decisão do relator, e por nossa grande felicidade foi a favor da permanência dos ocupantes no edifício! em resumo argumentou a nosso favor pela falta de posse dos proprietários:

“Em se tratando de ação possessória, incumbe ao autor provar: a sua posse; a turbação ou esbulho praticado pelo réu; a data da turbação ou do esbulho; a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção ou a perda da posse, na ação de reintegração (CPC, art. 927, I a IV). Na presente hipótese, os autores (síndico e Condomínio) mal comprovam a posse anterior. Bem ou mal, o fato de o aludido condomínio estar enfrentando crises de inadimplência crônica, pelo menos desde 2009, desmerece sua posse. A suposta cessação das atividades comerciais ali realizadas a partir da mesma data tem esse condão de

infirmar o exercício da posse, uma vez que um prédio de vocação eminentemente comercial que cessa suas atividades acaba se tornando tal como uma cidade fantasma, inerte e sem vida”

Pelas melhorias do edifício realizadas pelos ocupantes:

“Quanto à questão das condições de habitabilidade do edifício – que em tese serviriam de motivação para expurgar os ocupantes da edificação –, verificam-se alterações na situação de fato anteriormente instalada. É certo que desde sua gênese, em 1937, o prédio simplesmente não fora construído para se “morar” nele, ao menos não sem adaptações de grande monta e que demandam estudos de engenharia e viabilidade, dada a idade da obra.

Contudo, os ocupantes atenuaram com certo êxito o passivo de segurança e habitabilidade encontrado no prédio, conforme denota a declaração de fls. 345 subscrita por técnico de segurança do trabalho.”

E ainda:

“A notoriedade da ocupação ora em comento, aliás, é tamanha que afasta qualquer pecha de clandestinidade. Ademais, vem a confirmar que os ocupantes tem constante preocupação com as necessárias melhorias no prédio como um todo.”

E mais:

“Finalmente, a par da situação de aparente controle por parte dos que habitam o edifício São Manuel, não se pode negar que a abrupta retirada de todos os atuais ocupantes representaria total inconveniência diante do já existente Decreto de Interesse Social da Prefeitura Municipal. A respeito do andamento dos trabalhos de desapropriação do prédio retomando, foi claro o Senhor Secretário Municipal de Habitação, José Floriano de Azevedo Marques Neto, em ofício endereçado a esta Corte, ao informar “o interesse da Municipalidade em relação ao Edifício localizado na Rua Marconi, 138, em processo de desapropriação

pelo Programa Renova Centro da COHAB-SP destacando que o Edifício em questão possui um potencial de 96 unidades, tendo sido emitido o Decreto de Interesse Social no 54.182/13, em anexo. Esclareço que o processo de desapropriação encontra-se em fase de elaboração da planta expropriatória” (fls. 401).

Fechando com:

“Ante o exposto, e pelo mais que dos autos consta, dou provimento ao recurso para cassar a liminar concedida em favor dos autores, mantendo os réus na posse do imóvel até julgamento definitivo da causa.”

Felizes, divulgamos um raro caso de decisão judicial a favor da classe explorada!

Agradecemos a todos os parceiros de luta e jornalistas que nos divulgaram pois graças a eles também conseguimos sensibilizar o judiciário.

Continuando na luta!

MMPT⁹⁶

96. Disponível em: <http://www.mmpt.com.br/liminar-de-reitengracaio-suspensa/>

ago 2013. declaração de interesse social

Decreto nº. 54.182, de 07 de Agosto de 2.013, publicado no Diário Oficial

Mediante o Decreto nº 54.182, de 07 de agosto de 2013, foi declarado de interesse social, para ser desapropriado judicialmente ou adquirido mediante acordo, os imóveis particulares situados no Distrito da República, necessários à implantação de programa habitacional, contido na área de 391,00m² (trezentos e noventa e um metros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-1, indicado na planta P-32.001-A1, do arquivo do Departamento de Desapropriações da PMSP.

Trata-se de desapropriação parcial de unidades do Edifício São Manoel, localizado na Rua Marconi, 138, esquina com a Rua Barão de Itapetininga, Bairro Centro, nesta Capital. O imóvel ora objeto da presente demanda está contido em uma área

de terreno de 391,00m² e possui área construída de 4.378,00m².

A Declaração de Interesse Social (DIS) é uma das etapas contidas no processo de desapropriação de um imóvel. Segundo informações do site da Prefeitura de São Paulo, seriam 7 etapas, sendo a DIS a segunda delas, logo após a seleção do imóvel.

Sete passos são necessários para que um imóvel seja desapropriado. Basicamente são: seleção do imóvel a ser desapropriado, Declaração de Interesse Social (DIS), análise fundiária topográfica, confecção de planta expropriatória, elaboração do laudo de avaliação administrativa, levantamento fundiário, e, por fim, a ação de desapropriação.

- Declaração de Interesse Social (DIS):

Nesta etapa, é analisado o perímetro do imóvel a ser desapropriado e a área dos imóveis vizinhos, para se indicar a área que será declarada de utilidade pública. Depois, é elaborada a planta de declaração de interesse social, que

instrui o decreto de interesse social. Posteriormente, o prefeito e os secretários assinam o decreto, que é publicado no Diário Oficial.⁹⁷

Ao tratar dos edifícios ociosos nas regiões centrais, a indicação e demarcação dessas áreas para promoção de habitação de interesse social está diretamente vinculada à articulação e pressão dos movimentos de moradia e assessorias junto aos órgãos competentes. O edifício São Manoel foi declarado de interesse social em decreto assinado pelo prefeito Fernando Haddad em agosto de 2013. O decreto possui validade de dois anos. Caso não ocorra a desapropriação até esse prazo, a declaração perde a validade.

set 2013. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS

A aproximação do coletivo chão_ com o MMPT, partiu da demanda objetiva do movimento de protocolar um projeto de reforma do edifício

97. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao>

São Manoel, ocupado desde novembro de 2012 por famílias ligadas ao MMPT, na prefeitura de São Paulo e Ministério das Cidades.⁹⁸

No mês de janeiro de 2013 o coletivo chão_, grupo de estudos vinculado ao GFAU (Grêmio estudantil da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP) formado em 2010 por estudantes e arquitetos, inicia as atividades na ocupação Marconi que resultaria em um caderno, publicado em setembro 2013, com os registros do processo, Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS.

O espaço de trabalho, a sala 1201 do edifício, foi cedida pelos moradores e reformada para abrigar o coletivo durante o processo.

O espaço no 12º andar foi reformado inicialmente para acolher atividades realizadas com os moradores, rodas de conversa com convidados e o desenvolvimento do projeto de

98. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.47.

reforma do Edifício São Manoel (Rua Marconi, 138) bem como de futuros projetos junto ao MMPT. Acreditamos que o espaço pode abrigar ainda outras atividades que partam de demanda dos próprios moradores.⁹⁹

O trabalho traz o mapeamento dos equipamentos de cultura, lazer, saúde, educação e transporte público do entorno, além de todo o levantamento sobre o edifício, histórico sobre a busca pelo projeto original e produção de plantas e as built. Para concepção do projeto foram elaborados questionários e entrevistas com os moradores, um completo estudo de conforto ambiental, com avaliações de desempenho térmico, luminoso, acústico e ergonômico. O caderno apresenta o projeto preliminar com diferentes estudos de cada pavimento. Ainda, o coletivo levanta os importantes debates sobre os edifícios ociosos no centro, região dotada de densa infraestrutura e equipamentos que representam um significativo investimento público, justificando o adensamento populacional e questões relacionadas à função social da propriedade, ao direito à cidade, entre diversas outras.¹⁰⁰

99. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.4.

100. coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013.

Não pretendendo detalhar todo o desenvolvimento do coletivo chão_ neste trabalho, o objetivo de trazer o estudo é de avaliar as questões técnicas abordadas para viabilidade do projeto de reforma e as dificuldades enfrentadas.

As diretrizes para elaboração do estudo preliminar para reforma do Ed. São Manoel levaram em consideração: as especificidades de reforma para Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da cidade de São Paulo; enquadramento nas especificações exigidas pelos programas de financiamento habitacional; exigências técnicas relativas à segurança contra incêndio e acessibilidade; levantamento sócio-demográfico dos ocupantes; leitura do entorno e vacância imobiliária no centro.¹⁰¹

Levantamento do projeto original e Análise Inicial

A primeira etapa foi a busca pelos projetos originais, que foram encontrados na prefeitura, no departamento da COHAB. Segundo o coletivo, os arquivos disponibilizados foram imagens escaneadas dos desenhos originais em baixa qualidade, o que dificultou a compreensão do projeto. Foi possível con-

101. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.26.

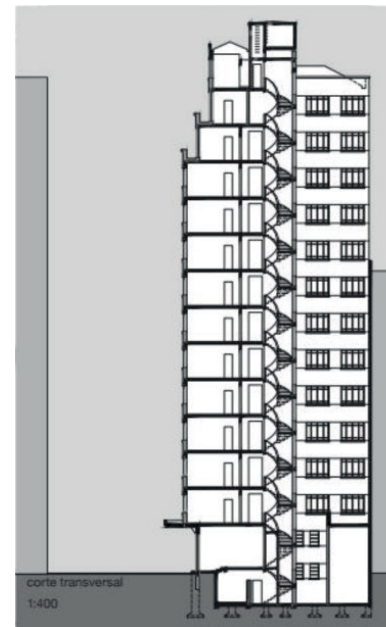
seguir desenhos com Joana Mello, autora do livro e tese de doutorado “O arquiteto e a produção da cidade, a experiencia de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)”, facilitando a compreensão.¹⁰²

Pela idade desses edifícios, é comum a dificuldade de acesso aos projetos originais e, quando acessados, que eles ainda possibilitem uma boa visualização. Assim também, muitas vezes as construções não refletem fielmente o projeto sendo necessário um levantamento, métrico e fotográfico, in loco.

No caso da Marconi, além de o edifício construído apresentar diferenças com relação aos projetos originais, que tiveram que ser corrigidas pelo coletivo, inclusive apresentando “influências significativas na leitura do espaço e nas propostas do estudo preliminar”, não havia registro de todos os pavimentos e puderam constatar a existência de variações do pavimento-tipo, sendo necessária a produção das diversas bases.¹⁰³

Na análise inicial de viabilidade da reforma também é fundamental a avaliação da fundação e estrutura, verificando a solidez da edificação, para que possibilite a reforma em si e para descartar uma possível necessidade de reforço estrutural que

viesse a inviabilizar economicamente a reforma. Essa verificação no ed. São Manoel obteve resultado satisfatório uma vez que não foram encontradas evidências de recalques da fundação ou outras movimentações de pilares e vigas.¹⁰⁴



Bases do projeto, reproduzidas sem escala.

Esquerda: corte transversal do Edifício São Manoel.

Página seguinte:
Acima, à esquerda: planta pavimento térreo.; à direita: planta 3° ao 10° pavimentos.

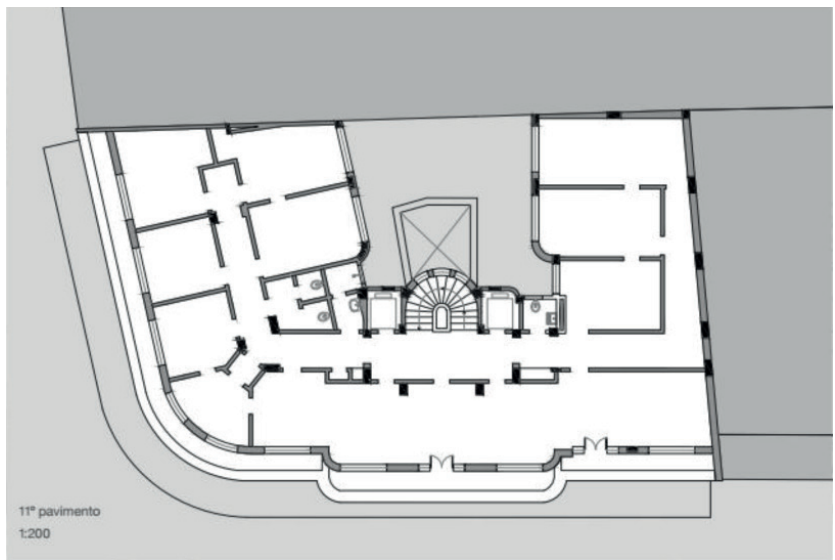
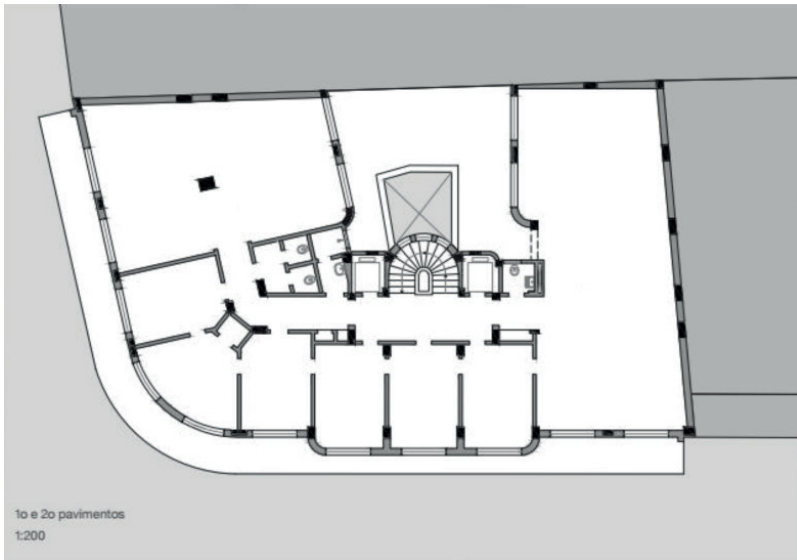
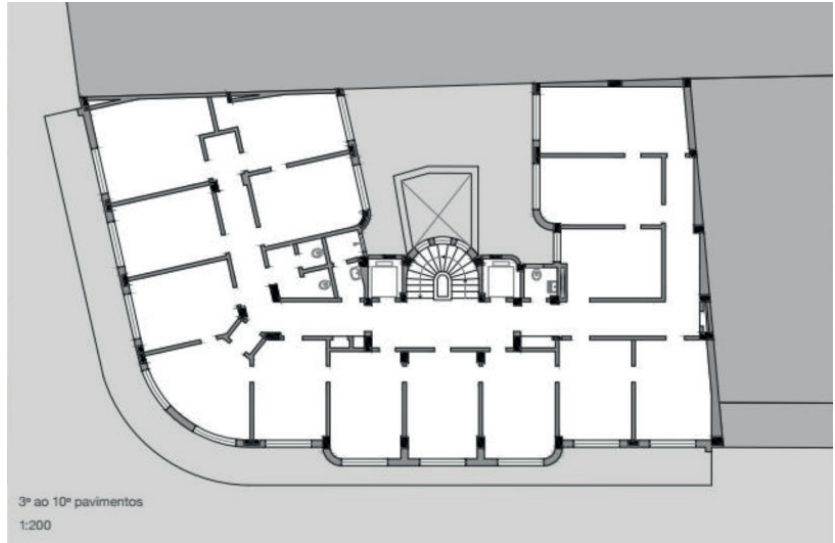
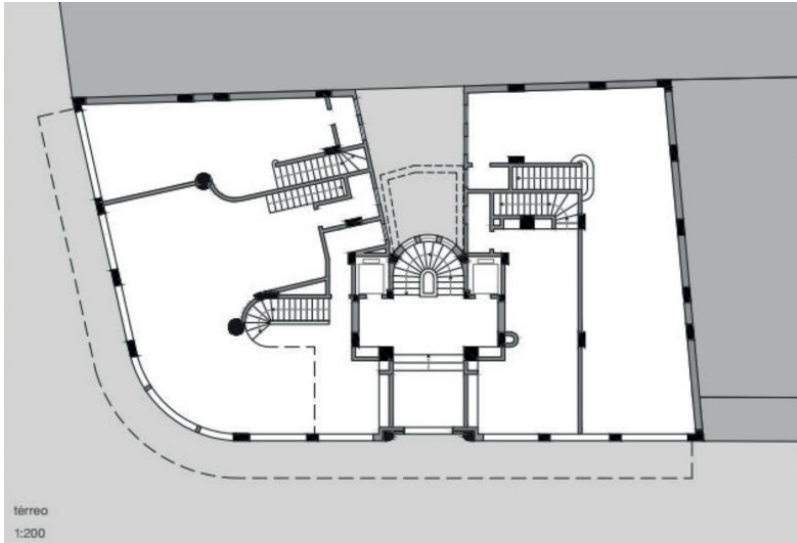
Abaixo, à esquerda: planta 1° e 2° pavimentos; à direita: planta 11° pavimento.

Fonte: coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013.

102. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.12.

103. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.21.

104. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.23.



Considerações preliminares sobre procedimento de reforma

Por vezes a reforma de um edifício apresenta uma maior complexidade que a construção de um. Para o caso do Ed. São Manoel, essa complexidade é ainda maior por envolver a mudança de uso, por se tratar de um imóvel tombado e que esteve abandonado, com depreciação das instalações e da construção como um todo.

A reforma pressupõe análises detalhadas sobre a situação existente, restrições e possibilidades para que se possa desenvolver o projeto.

Para isso, o coletivo traz algumas considerações encontradas por Devecchi para os desafios relacionados às características da obra de reforma¹⁰⁵:

- impossibilidade de montagem do canteiro de obras de forma tradicional;
- dificuldade nos processos tradicionais de gerenciamento dos resíduos sólidos gerados na obra pela falta de espaço dentro do lote e dentro do edifício;

- necessidade de redução de impactos estruturais gerados pela execução de furos em lajes para passagem de novas tubulações;

- necessidade de intervenções secas para evitar o comprometimento de acabamentos que devam permanecer;

- necessidade de intervenções leves para não alterar a estática estrutural do edifício;

- predomínio de sobreposições, enxertos e anexos já que se trata de uma obra dentro de um suporte pronto.

Dessa forma, é essencial a consideração de execução mínima de demolição e construção de novas paredes, respeitando o patrimônio tombado e a estabilidade estrutural do edifício.

Situação e soluções de projeto

1. Instalações prediais

Assim como a maioria dos edifícios abandonados e onde se pretende uma mudança de uso, uma dificuldade comum e geradora de custos, desde que não haja problemas de solidez claro, se encontra nas instalações prediais. Pelo abandono, falta

105. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.26.

de manutenção e inadequação às normas vigentes, instalações hidráulicas e elétricas normalmente devem ser complementadas e 100% substituídas. Com relação à mudança de uso, principalmente quando se trata de uma conversão de um edifício de escritórios, caso do Ed. São Manoel, as prumadas hidráulicas costumam ser insuficientes e não há instalação de gás, demandando assim uma solução técnica e intervenções ainda maiores.

A avaliação do coletivo conclui sobre a necessidade de substituição de todas as instalações e ampliação das instalações hidráulicas, isso pois, o edifício conta com apenas duas prumadas, que são insuficientes para o uso habitacional. A principal atenção aqui é evitar furos nas lajes. Para isso, há a diretriz principal de “concentração das paredes hidráulicas próximas aos corredores de circulação, uma vez que existe a possibilidade de instalação de dutos verticais na área do pátio central com distribuição horizontal através do forro (respeitando o pé-direito mínimo de 2,30m).¹⁰⁶

2. Segurança contra incêndio e circulação comum

O edifício São Manoel apresenta uma escada central entre

dois elevadores e três janelas por lance. “Por se tratar de um edifício tombado e pela escada possuir valor arquitetônico no conjunto, optou-se por não interferir nela diretamente.”

Assim, a solução encontrada para atendimento das exigências do Corpo de Bombeiros foi a proposição de enclausuramento da escada, com a construção de duas novas paredes e instalação de duas portas corta-fogo, criando “um bloco de circulação vertical (escada e dois elevadores) enclausurado e pressurizado”.

Pela previsão de escada enclausurada, também seria necessária a substituição dos caixilhos basculantes por vidros laminados fixos com resistência ao fogo. O coletivo também propõe a adoção de um elevador de segurança, que continuaria em funcionamento durante um incêndio, com apoio de um gerador.¹⁰⁷

3. Acessibilidade universal

As exigências relativas à acessibilidade pressupõem a liberdade e igualdade de utilização dos espaços por usuários com capacidades físicas diferentes e em variadas circunstâncias de vida.¹⁰⁸

106. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.26.

107. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.26.

108. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.27.

Para a adaptação do edifício São Manoel foram consideradas intervenções nas áreas comuns, sendo a maior delas no pavimento térreo com a proposição de duas rampas, uma na entrada (inclinação de 10%, aceita pela norma NBR 9050 em casos de reforma¹⁰⁹) e outra no hall (inclinação 12%), para vencer o desnível de 48cm entre a rua e os elevadores.

Foram também consideradas adaptações nas unidades habitacionais do 1º e 2º andares a fim de atender à exigência de 6% de unidades adaptadas.

4. Levantamento sócio-demográfico e Programa Minha Casa Minha Vida

Foi realizado levantamento sócio-demográfico, com questionário e entrevistas para melhor compreensão do perfil e diversidade dos moradores.

Nas entrevistas com os moradores com objetivo de identificar “o impacto da permanência no Centro em suas vidas” aqui se comprova a habitação social no centro como forma de inserção com as respostas que apontam para “múltiplas vantagens e possibilidades vistas nas relações de trabalho, no acesso aos

direitos civis e deslocamento territorial”¹¹⁰.

O questionário foi elaborado para levantamento de informações quantitativas, a fim de conhecer dados de caráter censitário, e qualitativas, para compreensão do cotidiano, “expectativas e necessidades em relação aos espaços privados e coletivos, aos espaços urbanos e aos ideais de moradia digna”¹¹¹.

O levantamento sócio-demográfico realizado constatou um significativo número de solteiros e casais, o que indica que a tipologia de um dormitório seria a mais adequada para atender as demandas e permitiria um maior número de unidades.

Porém, o programa Minha Casa Minha Vida especifica o número mínimo de dois dormitórios. Por isso, o coletivo realiza dois estudos, considerando tipologias de um e dois dormitórios e um segundo estudo com apenas dois dormitórios, seguindo estritamente as regras do programa habitacional.

5. Unidades Habitacionais

O fato da fachada do edifício ser tombada inviabilizou possíveis aberturas para iluminação e ventilação. Dessa forma, foram priorizados cômodos de maior permanência como quartos

109. As rampas devem ter inclinação máxima de 8,33%. Em reformas, quando não existe a possibilidade de atender a essa inclinação máxima, é permitida a utilização de inclinações de até 12,5%. NBR 9050 Acessibilidade a edificações, mobiliário espaços e equipamentos urbanos.

110. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.17.

111. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.15.

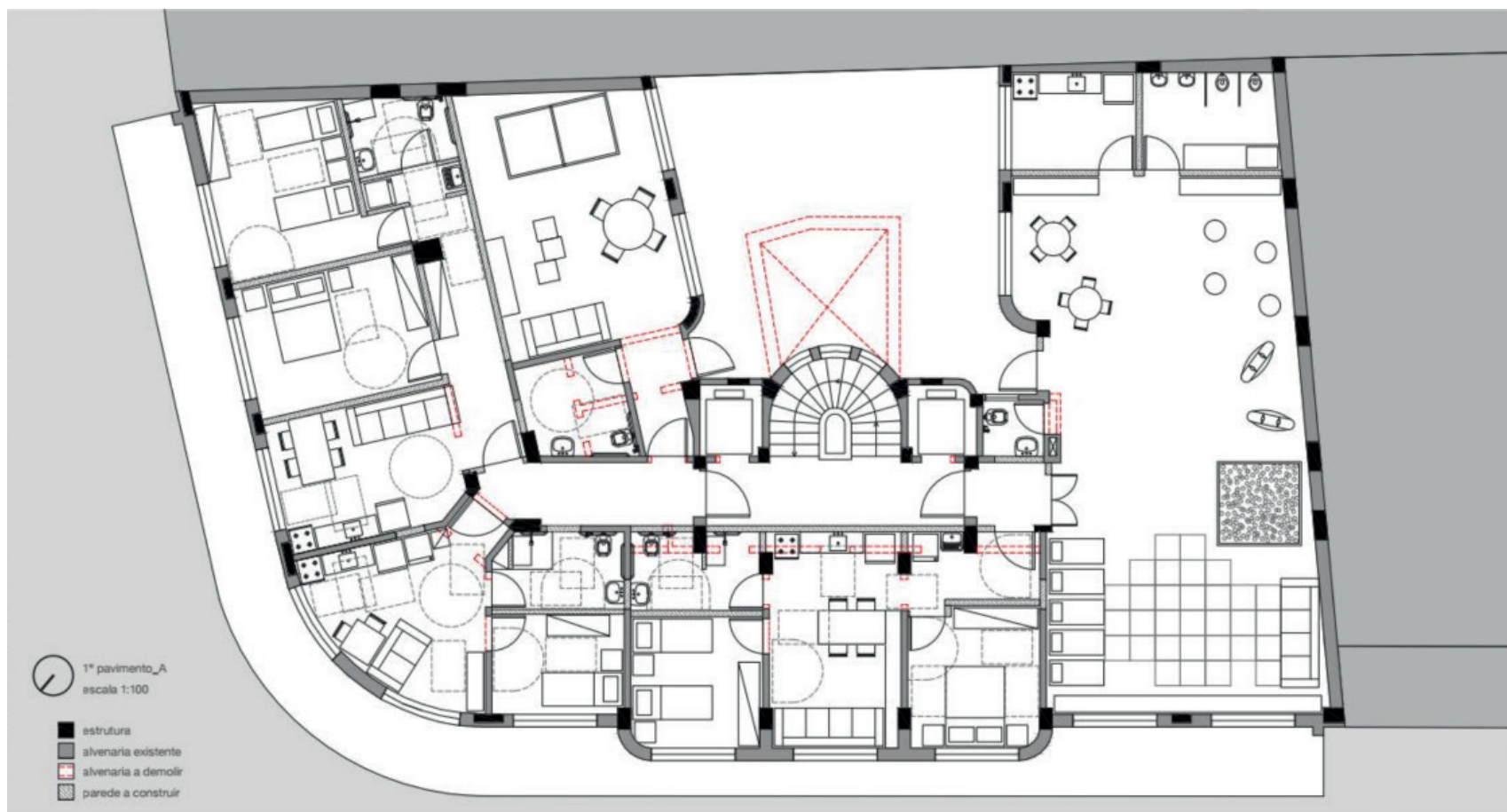
e salas. Cozinhas, banheiros e áreas de serviço devem prever aberturas de dutos horizontais para ventilação. As cozinhas também foram integradas às salas e áreas de serviço permaneceram isoladas quando possível ou então conjugadas com os banheiros¹¹².

6. Espaços Coletivos

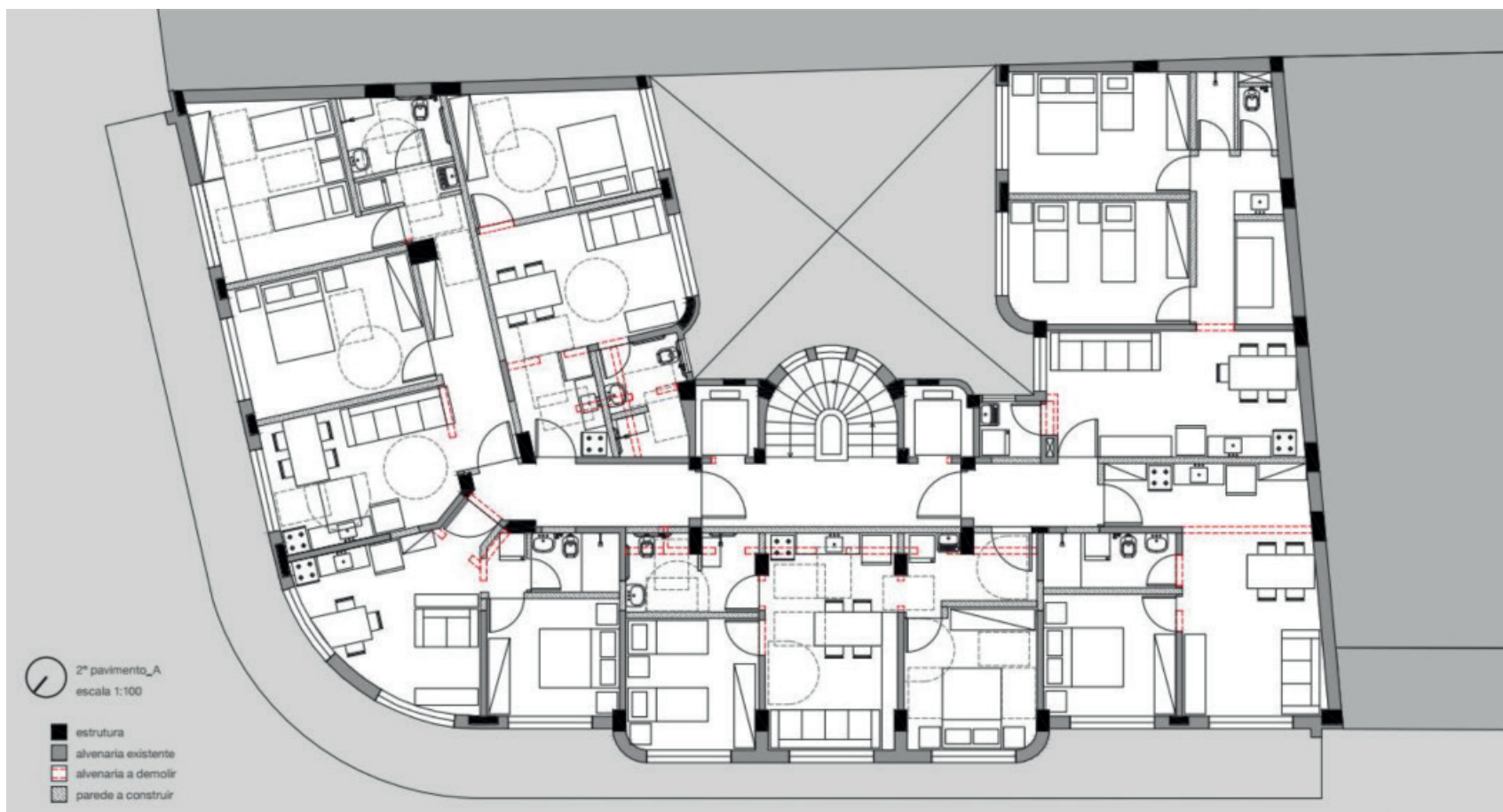
Por fim, foram propostos diferentes espaços de uso comum em diversos pavimentos, como bicicletário, recreação infantil e juvenil, centro comunitário e um estudo para uma possível integração da área de térreo comercial e sobrelojas ao projeto, possibilitando a “inserção dos moradores na dinâmica de serviços e comércio do centro e geração de renda, com atividades já desenvolvidas por eles como marmitex, sapateiro, costureiro, etc.”¹¹³

112. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.27.

113. COLETIVO CHÃO_, 2013, p.27.



1º pavimento_estudo A, reproduzido sem escala. Fonte: coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013.



2º pavimento_estudo A, reproduzido sem escala. Fonte: coletivo chão_. Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS. São Paulo, 2013.

jul 2014 a jan 2017¹¹⁴. pedido de imissão de posse provisória, laudo de avaliação imobiliária e manifestação da COHAB

Com a cassação da liminar de reintegração de posse e decreto de interesse social relativo ao Ed. São Manoel, a COHAB segue com todas as etapas do processo de desapropriação do imóvel para a conversão em unidades habitacionais.

Em 24 de julho de 2014, ocorre o Pedido de Imissão Provisória na Posse. A posse provisória pode ser solicitada caso a expropriante, no caso, a COHAB - COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO, alegue urgência e deposite judicialmente a quantia arbitrada.

Assim, é feita a solicitação de imissão provisória e o oferecimento de depósito na referência do valor venal do imóvel, importância de R\$ 7.669.856,00, considerando que o valor oferecido condiz com o valor de mercado do imóvel, o que possibilita a concessão da imissão provisória na posse sem ferir os

princípios constitucionais e legais da desapropriação.

Um mês após o pedido, em 21 de agosto de 2014, o juiz se manifesta nomeando um perito judicial credenciado para elaboração do laudo preliminar, no prazo de 30 dias, a fim de avaliar o valor arbitrado para depósito e então decidir pelo deferimento do pedido de imissão de posse.

A vistoria do perito é realizada no dia 28 de janeiro de 2015 e o laudo de avaliação provisório é apresentado apenas em 05 de março de 2015.

Durante esse período, de 8 meses, entre o pedido de posse provisória e apresentação do laudo de avaliação, é possível constatar a demora dos processos, a dificuldade da COHAB de citar todos os proprietários (são 26 conjuntos a serem desapropriados), dificuldade que persiste até as últimas manifestações, diversos deles não são encontrados e em mais de um conjunto é possível verificar que as matrículas não foram atualizadas, tendo os conjuntos sido vendidos e as vendas não constarem nas matrículas levantadas, sendo necessária a atualização para efetiva citação dos proprietários corretos.

O laudo de avaliação provisório determina o valor de inde-

114. Esta seção foi escrita com base na leitura das principais peças relativas aos diversos processos de desapropriação dos conjuntos comerciais do Ed. São Manoel. Os processos vão do Pedido de Imissão Provisória na Posse e Depósito Judicial de 24/07/2014 à última manifestação da COHAB em 26/04/2017 e incluem uma lista extensa de documentos com solicitações de despacho, citação dos proprietários, correção dos citados, laudo elaborado pelo perito e manifestações da COHAB nesse período.

Devo o acesso a todos os processos ao advogado e amigo Georges Martens.

nização no montante de R\$ 6.777.917,10, inferir ao valor venal ofertado pela COHAB.

Nesse momento, se multiplicam as manifestações dos proprietários com a indicação de que os valores não são adequados em trechos do processo como:

Embora os expropriados entendam que o valor é insuficiente para o pagamento da indenização, esta deve ser discutida quando da elaboração de laudo definitivo, tendo em vista pacífica jurisprudência dos Tribunais Superiores, sendo o laudo prévio serve apenas para verificar em cognição sumária o valor aproximado da justa e prévia indenização, que deverá na sentença ser arbitrada, que precederá de laudo definitivo, com maiores oportunidades de aferição do justo indenizatório.

E ainda,

O laudo pericial provisório de fls., 388/603, fica desde já impugnado, em virtude da falta de elementos fáticos e ju-

*rídicos que garantam uma avaliação real que deveria ser apresentada. É certo que o valor da unidade dos expropriados, avaliado pelo perito é inferior ao valor venal de referência do imóvel de acordo com a prefeitura de São Paulo, ora ofertado pelo expropriante. **Como é sabido jamais um imóvel tem em sua transação valor inferior ao valor venal de referência.***

Mesmo com o entendimento de que os valores indicados no laudo são improcedentes, os proprietários se manifestam para que a COHAB realize o depósito do valor arbitrado para conclusão do processo de imissão de posse provisória.

Porém, se iniciam diversas manifestações em torno dos valores indicados no laudo provisório, sendo a primeira da própria COHAB em 07 de abril de 2015, solicitando a impugnação do laudo, com a alegação de que os valores dos imóveis deveriam ser ainda mais desvalorizados em relação ao seu valor venal. Há solicitação do juiz para manifestação do perito, que refuta os argumentos da COHAB e ratifica o montante apresentado.

Em 25 de agosto de 2015 ocorre a decisão do juiz que deter-

mina o depósito judicial do valor expresso no laudo provisório e imissão de posse do imóvel em 15 dias.

Em 08 de setembro de 2015, a COHAB se manifesta:

Preliminarmente, em relação ao depósito judicial da indenização apurada em sede de avaliação prévia, a Expropriante esclarece que aguardará a elaboração do Laudo Definitivo e a apreciação do mesmo por Vossa Excelência, com a consequente análise da impugnação apresentada, para então avaliar a viabilidade técnica e financeira do projeto habitacional.

Da última manifestação da COHAB, em setembro/15, até a solicitação final de manifestação realizada pelo juiz em 17 de janeiro de 2017, se passam 15 meses.

Considerando o tempo decorrido e a recente mudança da Administração Pública Municipal, entendo de prudência que a Municipalidade esclareça se tem realmente interesse na efetivação da desapropriação do imóvel em questão.

abr 2017. desistência da desapropriação

Em 26 de abril de 2017 a COHAB se manifesta informando a desistência relativa à desapropriação do Ed. São Manoel.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP.

fls. 900

Processo nº. 1030591-75.2014.8.26.0053
Desapropriação

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP, devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL COM PEDIDO DE IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE**, movida em face de **FERNANDO DE MOUROS CAMPOS**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor de requerer o que segue:

A Expropriante propôs a presente demanda com a finalidade de produzir unidades habitacionais, visando à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, ofertando para tanto, o valor de **R\$ 7.669.856,00** (sete milhões seiscentos e sessenta e nove mil oitocentos e cinquenta e seis reais).

Entretanto, em sede de avaliação determinada por Vossa Excelência, foi apurado pelo Sr. Perito Judicial a quantia de **R\$ 6.777.917,10** (seis milhões setecentos e setenta e sete mil novecentos e dezessete reais e dez centavos), com data base março/2015, a título de indenização pela desapropriação.

Considerando a diferença entre a oferta **R\$ 7.669.856,00** e a avaliação judicial **R\$ 6.777.917,10**, que atualizado para abril/2017 representa **R\$ 7.907.394,50** (sete milhões novecentos e sete mil trezentos e noventa e quatro reais e cinquenta centavos), o custo da unidade habitacional sofreu mudança significativa.

Sendo assim, a expropriante – COHAB/SP, após aprofundamento dos estudos técnicos e econômico-financeiros inerentes a desapropriação do imóvel objeto desta demanda, concluiu pela inviabilidade técnica e financeira de prosseguir com a presente desapropriação, na medida em que o custo final das unidades habitacionais não atenderia ao escopo do programa habitacional de interesse social pretendido.

Diante desse fato, não resta alternativa à Expropriante – COHAB/SP senão requerer a desistência desta ação expropriatória.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

fls. 901

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça já teve a oportunidade de se manifestar sobre a matéria, formulando sedimentada jurisprudência retrata no acórdão da lavra da Insigne Ministra Eliana Calmon, quando da apreciação do Recurso Especial nº 402.482 / RJ:

Desistência da desapropriação. "A jurisprudência do STF e desta Corte é no sentido de aceitar a desistência da ação expropriatória, formulada pelo órgão expropriante, **se ainda não ocorreu o pagamento do preço**. A sentença, mesmo transitada em julgado, não impede a desistência" (STJ-2ª Turma, Resp 402.482-RJ, rel. Min. Eliana Calmon, j. 26.3.02, deram provimento, v.u., DJU 12.8.02, p.203). No mesmo sentido: STJ-1ª Turma, Resp 187.825-SP, rel. Min. Milton Luiz Pereira, j. 15.2.01, v.u., deram provimento, DJU 28.5.01, p. 177. **Também no mesmo sentido de que até o pagamento do preço o expropriante pode desistir da desapropriação:** RST 92/133; independentemente de consentimento do expropriado (RT 609/83). (destacamos)

Importante observar que **a expropriante COHAB/SP não efetuou qualquer depósito na presente ação expropriatória**, razão pela qual perfeitamente admissível o pedido formulado, que está em consonância com a melhor jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça e do Colendo Supremo Tribunal Federal.

Desta forma, a teor do que dispõe ao artigo 200, parágrafo único do Código de Processo Civil, **a expropriante requer a homologação da desistência da presente ação expropriatória, por sentença, para que produza seus jurídicos e legais efeitos**, nos termos do artigo 485, inciso VIII, do mesmo Codex.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 26 de abril de 2017.

JULIO CESAR SILVEIRA ZANOTTI
OAB-SP nº 313.631

considerações finais

São inúmeras as considerações sobre as etapas percorridas pela Ocupação Marconi na luta pela permanência e conversão do edifício São Manoel em habitação no centro de São Paulo. O estudo sobre os processos relatados, também considerando os prédios viabilizados, apresentados na parte 1 deste trabalho, e a extensa bibliografia sobre o assunto, permitem traçar alguns planos de fundo comuns a todos os casos.

Como proposta deste estudo, de avaliar as questões políticas, jurídicas, econômicas e técnicas relacionadas à viabilidade de HIS no centro, é possível iniciar algumas constatações.

considerações sobre a legislação aplicável: cenários de desocupação (abandono) e ocupação dos edifícios no centro.

Ao estudar o histórico de inserção e regulamentação dos instrumentos antiespeculativos na política urbana, fica evidente a complexidade e lentidão desses processos. São décadas de pressão e articulação e a aplicabilidade desses instrumentos por vezes é falha, parece difícil cessar a necessidade de mais

uma lei, mais um plano. Nesse sentido, se torna simplista falar em uma falta de vontade política de forma generalizada.

A alternância de governos parece ser crucial ao tratarmos de política urbana e habitacional. Infelizmente, as trocas de gestão aparentam ter como regra o rompimento com as diretrizes anteriores, isso ocorre em todas as esferas, municipal, estadual e federal.

Esse cenário compromete profundamente os avanços na aplicação de instrumentos urbanísticos e desenvolvimento dos programas habitacionais.

Como visto no caso da cidade de São Paulo, que iniciou a notificação de edifícios e terrenos irregularmente ociosos em 2014. A notificação é apenas o primeiro passo de uma longa jornada até que se aplique o IPTU progressivo, seja possível uma desapropriação e finalmente a promoção de unidades habitacionais. A aplicação desse instrumento foi praticamente paralisada pela gestão municipal atual e essa descontinuidade parece nos afastar novamente da possibilidade de um dia viabilizar essas habitações.

considerações jurídicas: processos de reintegração de posse.

Primeiramente, os dois processos de reintegração de posse enfrentados pela Marconi evidenciam o importante papel da organização do movimento de moradia e apoio das assessorias técnicas, articulação fundamental que impediu as duas tentativas de reintegração.

O que chama a atenção, mesmo sem ser uma surpresa, são os diversos momentos na leitura dos processos que demonstram a crença generalizada na supremacia do direito à propriedade privada. Na realidade, essa convicção parece estar no plano de fundo de praticamente todas as questões tratadas neste trabalho e em outros da bibliografia. Esse fato parece estar associado à fragilidade das leis que de alguma forma contestam a propriedade, o que pode ser evidenciado nas duas solicitações de reintegração de posse da Marconi.

No caso da primeira reintegração, ela é solicitada com base em uma nota fiscal de restauro na fachada. Ainda que a nota não fosse falsa e o proprietário tivesse realizado o investimen-

to, ele comprovaria a posse de um imóvel ocioso, vazio, e para isso não haveria contraprovas. Uma reintegração de posse nesses termos deveria no mínimo ser seguida da aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, o que não ocorre. Quando de alguma forma o proprietário chega a comprovar a posse, a determinação é de reintegração e ponto. Não há providências com relação a todas as famílias que são jogadas na rua e nem em relação ao imóvel, que tende a permanecer vazio e abandonado novamente.

A segunda reintegração de posse demonstra essa fragilidade de maneira ainda mais clara. O processo de vistoria do Corpo de Bombeiros é comum a todos os edifícios residenciais, comerciais e industriais para obtenção do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, documento obrigatório e de prazo determinado. O AVCB atesta que a edificação possui condições de segurança contra incêndio adequadas à sua construção, seu uso e ocupação. Quando a vistoria é realizada, ela pode ser imediatamente aprovada ou é bastante comum que se gere um Comunique-se, em que são apontadas as não conformidades. Quando isso ocorre, os ocupantes têm um prazo,

que varia para cada município, para que as inadequações sejam sanadas e nova vistoria seja chamada sem custo.

No caso da Marconi, o laudo dos bombeiros é usado para a solicitação da segunda reintegração de posse. Uma vez que essa ação possessória está diretamente ligada à comprovação de posse como primeiro requisito, e, se o proprietário não comprova a posse anterior, o que sustenta esse processo?

É indiscutível a importância do apoio e orientações do Corpo de Bombeiros para a mitigação dos riscos nas ocupações, porém, a vistoria, como em qualquer outra edificação, deveria pressupor um Comunique-se e um prazo para adequação. Em casos de risco iminente aos usuários e uma vez que esses têm a legítima posse do imóvel, faz sentido que se possa notificar ou até interditar de forma temporária para que seja possível realizar as adequações, o que também demandaria a necessidade de abrigo provisório aos moradores que poderia ser discutido entre prefeitura e movimentos de moradia. De qualquer maneira, a concessão de reintegração de posse nesse caso não se justifica de nenhuma forma.

considerações sobre a viabilidade técnica

Sobre o estudo realizado pelo coletivo para a reforma do Ed. São Manoel e traçando alguns paralelos com os outros edifícios estudados pode-se levantar alguns pontos principais.

Algumas das questões enfrentadas como a dificuldade de acesso à projetos, diferença de plantas e construção, verificações e medições necessárias, são comuns ao tratar de um projeto de reforma e não se configuram como obstáculos para essa viabilidade.

O primeiro grande requisito para essas obras é de fato a constatação de solidez estrutural. Não há casos de edifícios reformados para habitação de interesse social que demandaram reforços estruturais. Essa necessidade, pelo alto custo desse tipo de serviço, provavelmente inviabilizaria a reforma.

Outras necessidades comuns a todos os projetos de reforma são a substituição completa de instalações elétricas e hidráulicas, adequações do sistema de combate a incêndio e acessibilidade.

Para a primeira delas, o uso original do edifício escolhido

tem um impacto relevante nas soluções de projeto e custos da reforma. O edifício São Manoel, por ter sido concebido para o uso comercial, apresenta necessidade grande de complemento de instalações hidráulicas, além da maior dificuldade na concepção das unidades habitacionais para atendimento de questões de conforto, iluminação e ventilação. Estruturalmente, edificações residenciais ou hotéis permitem mais facilmente a conversão em habitações e com isso, a redução de custos da reforma, o que está diretamente relacionado à viabilidade dela.

As duas últimas questões, combate a incêndio e acessibilidade, costumam ser um grande desafio a ser solucionado no projeto. A necessidade de adaptação é comum a todas edificações anteriores às regulamentações sobre segurança contra incêndio, que só surgiram na década de 70, sendo que as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros começaram a ser elaboradas e exigidas nos anos 90 e a legislação relativa a acessibilidade é ainda posterior, com a Lei 10.098 de 2000.

No geral, as soluções para esses desafios, propostas para a Ocupação Marconi, conseguem resolver as questões, mesmo que algumas delas não sejam ideais, como o próprio coletivo

constata com relação ao dimensionamento das rampas. Porém, a legislação considera exigências mais brandas e aceita adaptações nos casos de reforma.

Por último, sobre as exigências do programa habitacional, apesar do estudo feito pelo coletivo para cumprimento da exigência de dois dormitórios, mesmo entendendo que essa tipologia não é tão adequada à realidade dos ocupantes da Marconi, podemos constatar pelos edifícios já reformados que os programas não são inflexíveis para o caso dessas reformas voltadas para habitação de interesse social. Diversos prédios reformados possuem tipologias de apenas um dormitório demonstrando que essas exigências iniciais não são obstáculos.

considerações sobre a viabilidade financeira

Além das considerações mais objetivas relacionadas às verificações estruturais e de instalações, desafios de projeto, atendimento de normas e exigências dos programas habitacionais, alguns debates são fundamentais e expõe a distância que as habitações produzidas ficam dos projetos ideais. Para todos os

prédios reformados não há considerações sobre as necessidades dos moradores. No estudo sobre a Ocupação Marconi, o coletivo levanta essa questão em dois momentos. Primeiro pela realização de um estudo sociodemográfico para entendimento do perfil dos moradores e posteriormente pela proposição de espaços de uso coletivo. Essas duas ponderações, tão importantes para concepção do projeto, infelizmente não têm espaço quando falamos de habitação de interesse social, em que a viabilidade está em todos os casos relacionada à maximização de unidades habitacionais, levando a unidades menores independentemente do perfil dos moradores e supressão dos espaços coletivos.

A avaliação do perfil dos moradores da Marconi concluiu que a melhor tipologia seria a de um dormitório, sendo uma vantagem pois conciliaria a quantidade de unidades necessária e a real demanda. Porém, a perda dos espaços coletivos, que estão hoje perfeitamente inseridos no cotidiano dos moradores, seria brutal. Como abrir mão da creche? Da cozinha comunitária? Será que a viabilização dessa reforma não impossibilitaria diversos aspectos da vida desses moradores?

Todas essas limitações, sejam elas estritamente técnicas ou relacionadas à qualidade das habitações produzidas, acabam sempre apontando para o mesmo problema: a inviabilidade pelo custo.

O principal custo para produção dessas habitações está na compra do imóvel. Para todos os casos estudados, os valores de aquisição acordados foram fundamentais para a viabilidade dos empreendimentos. Analisando os edifícios reformados mais recentemente, já inseridos no programa Minha Casa Minha Vida, edifício Conselheiro Crispiano e edifício Ipiranga podemos constatar que a os dois prédios tiveram condições muito específicas de aquisição por serem dois edifícios de propriedade do poder público.

Assim, o ed. Conselheiro Crispiano foi negociado com o INSS pelo valor de R\$ 2.120.000,00, R\$ 549,12/m² (considerando sua área construída de 3.860,70 m²) ao final de 2013 e o ed. Ipiranga, de propriedade da União Federal a partir dos anos 70, avaliado em mais de 15 milhões em janeiro/2014, foi doado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) à Entidade.

Empreendimento	Área construída [m ²]	Preço do Imóvel [R\$]*	R\$/m ²
Conselheiro Crispiano	3.860,70	2.398.391,08	621,23
Ipiranga	7.123,00	16.612.553,24	2.332,24
São Manoel	4.730,10	7.907.394,50	1.671,72

*O dado de Preço do Imóvel dos edifícios Conselheiro Crispiano e Ipiranga foram atualizados até a data base jan/2017, conforme ADELCKE, p.173. O Preço do Imóvel do Edifício São Manoel se refere ao valor do laudo provisório atualizado pela COHAB até a data base abr/2017.

Para a realização da reforma, Adelcke traz os valores atualizados para a data base janeiro/2017, chegando em R\$1.863,64/m² para o Conselheiro Crispiano e R\$1.751,62/m² para o ed. Ipiranga.¹¹⁵

Assim, a viabilização da reforma do Ed. São Manuel deve considerar: o valor de aquisição, segundo laudo provisório e atualizado para abril/2017 conforme manifestação da COHAB, de R\$ 7.907.394,50 e o valor para reforma, nesse caso, podemos considerar uma média entre os valores encontrados para o ed. Crispiano e Ipiranga, R\$ 1.807,63, uma vez que para os dois prédios, assim como o São Manuel, foi necessária mudan-

115. ADELCKE, 2017, p. 173-174.

ça de uso de comercial para residencial, apresentando dificuldades semelhantes e as datas base são bem próximas.

Dessa forma, o custo de reforma da Marconi, com 4.730,10m² de área construída, ficaria em torno de R\$8.550.270,66 e para a viabilidade como um todo, seriam necessários R\$16.457.665,16, R\$171.434,01/UH, considerando as 96 unidades habitacionais propostas pela COHAB.

Empreendimento	Uso anterior	Área Construída [m ²]	Custo da obra [R\$]*	R\$/m ²
Conselheiro Crispiano	Comercial	3.860,70	7.194.955,30	1.863,64
Ipiranga	Comercial	7.123,00	12.476.817,39	1.751,62
São Manoel	Comercial	4.730,10	8.550.270,66	1.807,63

*O dado de Custo da obra dos edifícios Conselheiro Crispiano e Ipiranga foram atualizados até a data base jan/2017, conforme ADELCKE, p.174. O Custo da obra do Edifício São Manoel é uma estimativa com base na média dos custos de obra dos dois edifícios anteriores.

Considerando o maior valor que poderia ser concedido pelo programa MCMV para atendimento da faixa 1 e somado aos maiores subsídios estaduais e municipais conseguidos com os programas Casa Paulista e Casa Paulista, como ocorreu nos casos do ed. Conselheiros Crispiano e Ipiranga, poderíamos chegar ao valor máximo aproximado de: R\$ 96.000/UH + R\$ 20.000/UH (subsídio do programa Casa Paulista ao ed. Ipiranga) + R\$ 7.800/UH (subsídio do programa Casa Paulistana ao ed. Conselheiro Crispiano) = R\$ 123.800,00/UH. Dessa forma, com os custos da reforma já expostos, a viabilidade só seria possível se a compra do imóvel atingisse no máximo o valor de R\$ 3.334.529,34, menos da metade do valor apresentado no processo de desapropriação.

Empreendimento	Recursos MCMV*	Recursos Casa Paulista*	Recursos Casa Paulistana*	Total
Conselheiro Crispiano	R\$ 76 mil/ UH	R\$ 10 mil/ UH	R\$ 7,8 mil/ UH	R\$ 93,8 mil/ UH
Ipiranga	R\$ 76 mil/ UH	R\$ 20 mil/ UH	R\$ 3,9 mil/ UH	R\$ 99,9 mil/ UH
São Manoel	R\$ 96 mil/ UH	R\$ 20 mil/ UH	R\$ 7,8 mil/ UH	R\$ 123,8 mil/ UH

*O dado de recursos dos edifícios Conselheiro Crispiano e Ipiranga foram obtidos conforme ADELCKE, p.113 e 118.

Segundo a prefeitura, o laudo de avaliação realizado, uma das etapas da desapropriação, “segue metodologia das Normas para Avaliação de Imóveis do DESAP/2006, departamento de desapropriação ligado à Secretária de Negócios Jurídicos (SNJ), e as normas elaboradas pelos peritos da CAJUFA/2004, Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo. O método utilizado para avaliação de imóveis é o comparativo direto. Seguindo essa avaliação, o valor do imó-

vel a ser desapropriado é obtido por uma média feita pela comparação com valores de imóveis que possuam características semelhantes no mercado”.

Não é difícil encontrar nos trabalhos relacionados, o questionamento sobre a metodologia para elaboração dos laudos de avaliação, uma vez que qualquer método que leve em conta valores estipulados pelo mercado acabam por sujeitar toda a viabilidade dessas habitações aos interesses privados. Assim, haveria sentido o pagamento do valor venal do imóvel, mesmo valor base para cálculo do IPTU, fazendo com que os proprietários recebessem por seus imóveis valores compatíveis com os impostos pagos (quando pagos) por eles.

Porém, no caso da Marconi, o laudo provisório leva em consideração justamente o valor venal das unidades, além disso, o perito aplica um fator de depreciação, considerado pelo abandono da edificação, fazendo com que o valor solicitado seja ainda inferior ao valor venal, fato excessivamente questionado pelos proprietários, como relatado em um dos processos “Como é sabido jamais um imóvel tem em sua transação valor inferior ao valor venal de referência.”

Nos últimos anos, os imóveis da cidade de São Paulo têm passado por atualizações dos seus valores venais. Essa atualização fez com que eles refletissem a valorização e desvalorização imobiliária dos bairros, reduzindo as taxas de IPTU para regiões mais periféricas e aumentando as taxas em regiões valorizadas. Porém, o resultado acaba por influenciar o favorecimento da segregação espacial e reforça a ideia de que a população pobre não pode habitar regiões valorizadas, que são conseqüentemente os bairros com maior infraestrutura.

Dessa forma, com valores venais que passam a refletir os parâmetros de mercado, a viabilidade de habitações de interesse social nas áreas centrais continua condicionada à supervalorização dessas propriedades independentemente do método de avaliação escolhido, e essa conta, como mostra a própria inviabilidade da Marconi, não fecha.

considerações finais

Sonho, abrigo, lar, casa, lugar, espaço doméstico, espaço privado, direito social, propriedade, status, mercadoria, investimento, rentismo, especulação imobiliária, liberdade, segurança, problema, crise, garantia de crédito – na sociedade brasileira são inúmeros os significados e os valores relacionados à habitação. As palavras elencadas ou a tem por função adjetiva, ou dela provem em uma relação direta de causa e efeito.

Tal diversidade espelha a abrangência e complexidade do tema, com significados, conflitos, representações, materialização, causas e consequências. A confrontação direta de algumas destas palavras ilustra o fato: Sonho – Mercadoria, abrigo – propriedade, lugar – status, direito social – crise, espaço doméstico – rentismo, lar – garantia de crédito, investimento – casa, especulação, problema – liberdade. Tais combinações seriam inúmeras, cada qual apresentando questão diferente, no enfoque, no contexto, com conceituações e abordagens conflitantes, interagindo sobre diferentes

aspectos – econômico, social, ambiental, físicos – em diferentes áreas – arquitetura, sociologia, direito, economia, política – com diferentes expectativas – mas sempre olhares díspares sobre o mesmo objeto.

Há então um conflito, uma vez que a moradia é uma necessidade humana atendida por um objeto de produção social com alto valor agregado. E esta necessidade, em nossa sociedade capitalista, extremamente desigual, possui além do seu “valor de uso” um “valor de troca¹¹⁶” desproporcional, e aquém aos recursos financeiros de grande parcela da população brasileira.¹¹⁷

Após todas as considerações feitas até aqui, é difícil não encerrar este trabalho sem chegar às conclusões tão repetidamente expressas na literatura, algumas delas já expostas ao longo deste caderno.

Como não atribuir a “matemática da his” que não se viabiliza ao processo de financeirização da habitação? Em que o direito à moradia está submetido aos lucros; ao estado omissivo

116. Dentro da concepção marxista se confere às mercadorias (objeto exterior, que atende as necessidades e carências humanas) um valor de uso, tendo esta utilidade relação direta com as propriedades físicas do objeto. Tais características compõe o valor de troca na sociedade, uma medida quantitativa de equiparação à outras mercadorias, e desta relação entre mercadorias se dá outra componente do valor de troca que nada tem a ver com as características físicas, e seu valor de uso, como sua disponibilidade na sociedade, o desejo de possuir tal mercadoria, entre outros. VÉRAS; BONDUKI, 1986.

117. ADELCKE, 2017, p.17-18.

na gestão do uso do solo e que favorece os interesses do capital privado? Na falta da aplicação de instrumentos antiespeculativos, do controle da valorização imobiliária e nos programas habitacionais que não se fundamentam em garantir moradia digna mas promovem a reprodução do capital; ao argumento de sociedade patrimonialista? Na habitual sobreposição da propriedade privada aos interesses coletivos.

Assim, não acredito que esse trabalho traga qualquer conclusão nova sobre o tema. No entanto, vejo que ele serviu fundamentalmente para meu próprio desenvolvimento. Há dois anos, quando defini o objeto do estudo na viabilidade da habitação de interesse social nas áreas centrais, realmente acreditava que as conclusões viriam das soluções técnicas, da adequação dos custos ou da mera obtenção de alvarás, ao ponto de desconsiderar a questão da posse no estudo inicial.

O entendimento sobre as etapas percorridas pela Marconi e a própria constatação das habitações já viabilizadas revelam que não é possível responder a pergunta inicial (por que é tão difícil viabilizar HIS no centro?) de forma tão objetiva como imaginava. A conquista dessas moradias acaba por depender de um alinhamento de uma infinidade de condições favoráveis

e frágeis.

Obviamente, não tenho por objetivo concluir que não há como viabilizar essas habitações no modelo econômico e social em que estamos inseridos, mesmo porque pode-se constatar a concretização delas, ainda que em número muito inferior ao que deveríamos.

Ainda, é sempre possível apontar lutas mais objetivas, como a possibilidade de os programas habitacionais considerarem reformas sob regime de mutirão ou autogestão, que reduziriam os custos da produção dessas habitações ou a determinação da avaliação imobiliária diferenciada para imóveis que já foram decretados de interesse social, por exemplo.

Por fim, diante de tantos conceitos, mais ou menos óbvios, a questão que me trouxe a maior surpresa ao longo do desenvolvimento deste trabalho e o incômodo que prevalece até aqui: o fato de que não se vê o problema da habitação como uma questão central.

Assim, me parece inevitável colocar que, enquanto a falta de moradia não for tratada pela sua urgência e essencialidade, prevalecerão as dificuldades de transpor os obstáculos que impedem a sua viabilidade.

referências bibliográficas

BOMFIM, Valéria Cusinato. *Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana*. Dissertação de Mestrado apresentada à Escola Politécnica da USP. São Paulo, 2004.

BRUNA, Paulo J. V.; GOUVEIA, Sonia Maria M. *Requalificação do Edifício Riachuelo no Centro Histórico de São Paulo*. Rev. CPC, São Paulo, n.22 especial, p.193-216, abr. 2017.

coletivo chão_. *Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS*. São Paulo, 2013.

DEVECCHI, Alejandra Maria. *Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI*. Tese de Doutorado apresentada à FAU USP, São Paulo, 2010.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil 2013-2014*. Belo Horizonte, 2016.

HELOU, T. N. *Ocupa centro ocupa São João*. Trabalho Final de Graduação, FAUUSP. São Paulo, 2012.

INSTITUTO PÓLIS. *Moradia é Central: Inclusão, Acesso e Direito à Cidade*. São Paulo, 2009.

INSTITUTO PÓLIS. *Moradia é Central: Lutas, Desafios e*

Estratégias. São Paulo, 2012.

JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. WMF Martins Fontes, São Paulo, 2011.

JOSÉ, Beatriz Kara. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformação ocorridas nos últimos 20 anos*. Tese de Doutorado apresentada à FAU USP, São Paulo, 2010.

MALERONKA, Camila. *PAR-Reforma: quem se habilita? A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do programa de arrendamento residencial - Modalidade reforma: 1999-2003*. Dissertação de Mestrado apresentada ao Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2005.

MEYER, R. M. P. *O Centro da metrópole como projeto. Publicação em São Paulo, Centro XXI - Entre história e projeto*. Associação Viva o Centro, São Paulo, 1994.

NAKANO, K. *Desenvolvimento territorial e regulação urbanística nas áreas centrais de São Paulo*. Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo, São Paulo, 2004.

NEUHOLD, Roberta dos Reis. *Os movimentos de moradia*

e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo. Dissertação de Mestrado apresentada à FFLCH USP, São Paulo, 2009.

RAGO, M. *Espaços de resistência: um olhar de gênero sobre os movimentos de moradia em São Paulo (1990-2012).* Trabalho Final de Graduação, FAUUSP, São Paulo, 2012.

ROLNIK, R.; NAKANO, K.; CAMPOS, C. M. *Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo.* Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004.

ROSSETTO NETTO, Adelcke. *Habitação central. Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1.* Dissertação de Mestrado apresentada à FAU USP, São Paulo, 2017.

SANCHES, Débora. *Processo participativo como instrumento de moradia digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo - 1990 a 2012.* Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo apresentada à Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

SANDRONI, P. *A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central.* Publicação em Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo, São Paulo, 2004.

SANTO AMORE, Caio. *ENTRE O NÓ E O FATO CONSUMADO, O LUGAR DOS POBRES NA CIDADE um estudo sobre as zeis e os impasses da Reforma Urbana na atualidade, de.* São Paulo, 2013.

SILVA, Helena Menna Barreto. *Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo.* São Paulo, 2009.



FAU USP