



FÓRUM ABERTO
Mundaréu da Luz!

CAMPOS ELÍSEOS VIVO

UM PROJETO URBANÍSTICO E SOCIAL
ELABORADO COM A COMUNIDADE
FÓRUM ABERTO MUNDARÉU DA LUZ

CAMPOS ELÍSEOS VIVO

UM PROJETO URBANÍSTICO E SOCIAL
ELABORADO COM A COMUNIDADE
FÓRUM ABERTO MUNDARÉU DA LUZ

Este texto é a consolidação de um trabalho coletivo realizado no território, entre maio de 2017 e março de 2018: **o processo continua em construção.**

São Paulo, abril de 2018

SUMÁRIO

08	PARTE 1. IMERSÃO NO TERRITÓRIO
11	<i>Resultados do Levantamento Qualitativo</i>
12	1.1. MORADORES E MORADORAS
12	RENDA BAIXA E EXTREMAMENTE BAIXA
12	ALUGUÉIS
12	COMPOSIÇÕES FAMILIARES
12	TEMPO DE MORADIA
14	1.2. COMERCIANTES
15	1.3. “FLUXO”
15	ABORDAGEM DOS SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DE SAÚDE
17	1.4. EDIFICAÇÕES
20	PARTE 2. PROPOSTAS
20	2.1. POTENCIALIDADE DA PRODUÇÃO HABITACIONAL
20	ESCALA DO BAIRRO E ENTORNO
20	<i>Critérios para Dimensionamento</i>
22	<i>Provisão Habitacional</i>
22	<i>Usos Não Residenciais</i>
22	<i>Iptu Progressivo no Tempo</i>
22	<i>Zonas Especiais de Interesse Social</i>
23	ESCALA DAS QUADRAS
24	<i>Critérios Para Dimensionamento</i>
24	<i>Provisão Habitacional</i>
24	<i>Usos Não Residenciais</i>
24	<i>Zonas Especiais de Interesse Social</i>
24	<i>Preservação e Reformas</i>

25 **2.2. MODALIDADES DE ATENDIMENTO**

25 ***Eixo Morar e Trabalhar***

26 *Locação Social*

26 *Hotel Social*

26 *Casa Própria*

27 *Moradia Terapêutica*

27 *Comércio Social Local*

28 *Oficinas Compartilhadas*

28 *Medidas imediatas e emergenciais*

29 ***Eixo Amar E Cuidar***

29 *Espaço de Convivência de Baixa Exigência*

30 *Espaço de Convivência de Média Exigência*

31 *Restaurante Popular e Cozinha Compartilhada*

32 *Hortas Comunitárias e Domésticas*

33 ***Eixo Estar na Rua e Conviver***

33 *Potencializar as Ações de Coletivos Culturais*

34 **2.3. TIPOLOGIAS DE PROJETO**

36 *Alternativa Habitacional para as Famílias Ameaçadas de Remoção na Quadra 36*

40 **PARTE 3. ESTRATÉGIAS PRELIMINARES DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA**

40 **3.1 FASE 1**

41 **3.2. FASE 2 E 3**

PARTE 1.

**IMERSÃO NO
TERRITÓRIO**

Este documento apresenta os resultados de um processo amplo, ainda em curso, que tem sido construído coletivamente a partir da escuta a partir da escuta das necessidades e dos desejos da população local do bairro Campos Elíseos. O projeto é uma iniciativa do **Fórum Aberto Mundaréu da Luz**, constituído em maio de 2017 por diversos grupos e instituições que vêm atuando na área.

Ao longo do processo, foram realizados eventos em espaços públicos do bairro; levantamentos de campo; reuniões de organização do Fórum; oficinas com os moradores para discutir soluções para território. O projeto contou com a atuação e participação de companhias e coletivos culturais, organizações que atuam no campo da saúde mental, universidades (por meio de laboratórios e escritórios-modelo de arquitetura e urbanismo, história social e psicologia), ONGs com atuação em políticas urbanas e de assistência social, dentre outros grupos. As atividades objetivaram conhecer e tornar visíveis as pessoas atingidas por intervenções por parte dos governos municipal e estadual de São Paulo – que, inclusive com uso da violência, pretendem expulsar quem atualmente ocupa a região – e compreender a diversidade de situações ali presentes.

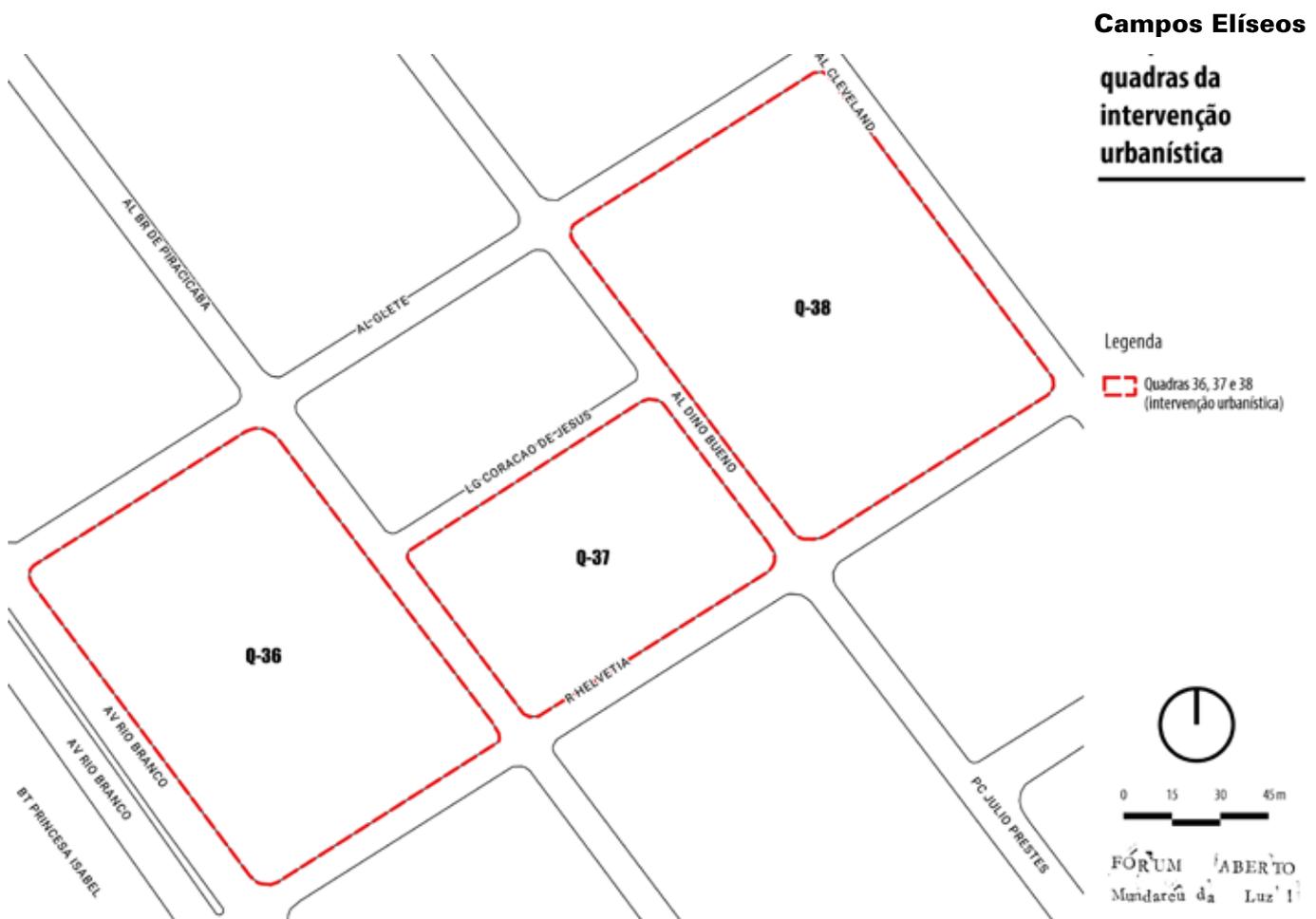


O Fórum busca enfrentar, de forma propositiva, as questões complexas presentes hoje nesse território, que vão desde precariedades habitacionais e vulnerabilidades sociais à presença de um enorme patrimônio cultural material e imaterial, em constante construção e renovação.

Este trabalho coletivo concentrou-se inicialmente nas três quadras (36, 37 e 38) visadas pelos governos municipal e estadual, que estão sob ameaça de demolições e remoções pra dar lugar a duas PPPs: a Habitacional Municipal, chamada de Casa da Família, e a do hospital Pérola Byington.

As quadras situam-se no quadrilátero entre as ruas: a Avenida Rio Branco, a Rua Helvétia, a Alameda Cleveland e a Alameda Gleite. Nestas três quadras, fizemos um levantamento **amostral qualitativo e indicativo** da situação existente, sem a pretensão de fazer um cadastro da totalidade de moradores/a/s e comerciantes, para , a partir daí, e desenhar propostas que dialoguem com essas realidades.

No levantamento, evidenciaram-se: as características sociais e econômicas de moradores/a/s e comerciantes; as distintas formas de morar e trabalhar na área; as formas de atendimentos aos dependentes químicos e população em situação de rua; os equipamentos coletivos existentes e as condições dos espaços públicos e de alguns espaços privados.



A partir da leitura das condições cotidianas da vida no lugar, e em conjunto com a comunidade local, foram definidos cinco princípios básicos para nortear as propostas.

1) Atendimento habitacional diversificado conforme a realidade social e econômica dos moradores;

2) Preservação das tipologias arquitetônicas existentes;

3) Intervenções sobre as áreas vazias e subutilizadas, prioritariamente, das quadras e das áreas envoltórias;

4) Realocação definitiva de famílias e indivíduos que precisarem deixar as casas e espaços comerciais hoje ocupados em função das obras previstas neste plano;

5) Elaboração, discussão e aprovação das propostas de intervenção junto à comunidade, em todos os âmbitos e espaços decisórios, conforme determinado no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

CHAVE A CHAVE



As famílias saem da casa atual apenas quando as casas novas já estão prontas.

MÍNIMO DE DEMOLIÇÕES



Novas construções apenas em áreas vazias ou subutilizadas

RESTAURO E ADAPTAÇÃO DOS IMOVEIS



Mais liberdade para reformar imóveis, desde que garantidas boas condições de salubridade.

MÍNIMO DE DEMOLIÇÕES



Atendimento habitacional diversificado e condizente com a realidade das famílias

Resultados do Levantamento Qualitativo

A leitura com o levantamento da situação das três quadras foi realizada com a finalidade de entender as dinâmicas e demandas por moradia na área. Partiu-se do princípio que, apenas por meio do conhecimento sobre as tipologias, a pluralidade dos arranjos familiares e a capacidade habitacional dos espaços, seria possível realizar propostas efetivas para as quadras objetos de intervenção.

O levantamento amostral qualitativo foi realizado em dois momentos: inicialmente, nas quadras 36, 37 e 38, onde foram entrevistadas 30 pessoas, e, posteriormente, apenas nas quadras 37 e 38, com o objetivo de analisar as condições construtivas dos imóveis. Segundo os resultados desse segundo levantamento nas quadras 37 e 38, estimou-se que em torno de 300 famílias precisam de atendimento habitacional. Na quadra 36, o levantamento dos imóveis não foi realizado, uma vez que o processo de resistência às remoções e à iminência do despejo impediu o detalhamento. Entretanto, é possível estimar que são necessárias 500 unidades para solucionar os problemas de moradia nas três quadras.

Realizar um cadastro, completo, é obrigação dos entes públicos envolvidos com as intervenções na área, e que já deveria ter sido realizado há bastante tempo. Esse cadastro oficial é que deve ser utilizado para precisar os números da necessidade de atendimento habitacional.

1.1. MORADORES E MORADORAS

A pesquisa foi realizada nos prédios por meio da interação direta com as pessoas que são proprietárias, locatárias e sublocatárias, com o uso de questionários e entrevistas. Os resultados apontam que quase todas famílias (cerca de 97%) têm um rendimento mensal de no máximo 3 salários mínimos, e cerca de um terço delas recebe até 1 salário mínimo por mês. Destaca-se que algumas famílias que se encontram na faixa de menor renda não possuem rendimentos fixos, o que dificulta o pagamento de despesas permanentes, tais como: condomínios, aluguéis ou prestações.

RENDA BAIXA E EXTREMAMENTE BAIXA

O valor mensal dos aluguéis pagos na área varia, em sua maioria, entre R\$ 400 e R\$ 700 (quatrocentos e setecentos reais). Levando em conta com o padrão de renda das famílias, percebe-se que o custo mensal com a moradia compromete cerca de 68% de seus rendimentos – muito acima dos 30% considerados razoáveis de desembolso com a moradia pela política nacional de habitação.

ALUGUÉIS INTERMITENTES

Além disto, alguns indivíduos e núcleos familiares alugam quartos ou camas por dia, semana ou mês. Estas situações tem relação com a renda, mas não apenas: a moradia temporária tem a ver também com a natureza e/ou origem dessa demanda, que abarca ciganos ou migrantes recém-chegados à cidade.

COMPOSIÇÕES FAMILIARES

A leitura permite também constatar a existência de uma variedade de arranjos familiares que diferem quanto ao número de pessoas e composições. Existem famílias grandes, com 5 ou 7 pessoas, em que pai e mãe dividem as responsabilidades por seus filhos. Mas também existem famílias compostas por uma mãe com um ou mais filhos; casais jovens com um único filho ou sem filho algum; homens solteiros que vivem sozinhos; pessoas adultas que vivem com algum parente (irmão, primo); etc. Essas distintas composições podem ou não implicar numa situação de coabitação familiar.

TEMPO DE MORADIA

Ao contrário do que prega o imaginário do senso comum sobre a população local bastante distorcido, a moradia naquelas três quadras não é apenas transitória. Muitas famílias residem na área há, em média, quase 6 anos, havendo situações de pessoas morando há 20 ou até 35 anos.

Antes de mudarem para a região, 75% das famílias entrevistadas já moravam na cidade de São Paulo (no centro ou em subprefeituras vizinhas à Regional Sé). Isso sugere uma relação bastante importante da população com a área central, seja pelas oportunidades de emprego e renda; pela oferta de serviços públicos ou pela existência de uma rede de suporte, essencial para a sobrevivência na cidade.

Evidentemente, há também famílias que estão há menos tempo nas quadras estudadas, porém não existe uma regra que relacione o curto tempo de moradia com algum arranjo familiar específico. Existem, por exemplo, famílias com filhos vivendo na região há menos de 5 anos, período similar ao de algumas pessoas que vivem no local pagando diárias em pensões.

Há também situações híbridas, como a dos ciganos que estão de forma intermitente e permanente habitando aquele lugar. Ou seja, estão indo e voltando quase sempre para as mesmas pensões.

Não é raro que algumas famílias produzam seu sustento a partir de atividades ou trabalhos exercidos dentro da própria moradia. Algumas pessoas cozinham e vendem marmitas pela região, enquanto outras realizam consertos de aparelhos eletrônicos. Há também os casos de pessoas que vendem passagens de ônibus – atividade que parece estar relacionada ao constante fluxo de viajantes e comerciantes que chegam à região da Rua Santa Ifigênia, com um mercado de consumidores que extrapola o território da capital.

Embora não seja possível aferir, nos limites deste trabalho, a relevância numérica dessa relação moradia-trabalho, é importante reconhecer a função dupla do espaço residencial naquele território, sobretudo em propostas de projeto de intervenção na área.

Muitas das famílias vivem em moradias com condições inadequadas em termos de salubridade. Tais famílias sujeitam-se a essas condições, posto que morar no centro representa uma alternativa ao destino da periferia geográfica das camadas de baixa renda na cidade de São Paulo, e pela possibilidade de morar próximo ao emprego.

O que importa é reconhecer a diversidade de arranjos que implicam na necessidade de uma diversidade igualmente variada de soluções, tanto do ponto de vista das tipologias habitacionais a serem projetadas quanto do ponto de vista das modalidades de acesso à moradia. Nem todas as famílias entrevistadas têm condições de arcar com financiamentos para aquisição de um imóvel, assim como nem todas possuem o mesmo tipo de vínculo permanente com o local de moradia.

MORADORES

- composição familiar diversa
- diferentes tipos de moradia e valores de aluguel
- proximidade do trabalho ou principal fonte de renda: de 2 a 30 minutos.
- gente que mora há 35 anos (média de 6 anos)

Levantamento das famílias



Cerca de **97% das famílias ganham até 3 SM**, sendo que de um $\frac{1}{3}$ delas recebe até 1 SM e comprometem **68% da renda com o aluguel**

1.2. COMERCIANTES

Em função da sua localização na cidade, a maior parte dos entrevistados tem um tempo de deslocamento diário, para realizar atividades cotidianas, de até 30 minutos, sendo que 70% desses deslocamentos é realizado a pé e apenas 6% por meio de transporte público.

Nas quadras onde se realizou o levantamento, existem muitos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços: foram 30 identificados na amostra realizada. Grande parte das atividades realizadas nesses estabelecimentos são as fontes de trabalho e renda de quem mora na região. Pelo menos metade dos comerciantes aceitariam mudar o tipo de atividade exercida, desde que não fosse obrigado a sair daquele lugar: a maioria declarou a intenção e a necessidade de permanecer na região com seu negócio.

A grande maioria (93%) é locatária imóveis em que estão seus respectivos estabelecimentos. O tempo médio de funcionamento é de cerca de 12 anos, sendo que há os que estão abertos há quase 30 anos. Existem no local: restaurantes, bares e lanchonetes; pensões e hotéis; mercearias e salões de beleza e cabeleireiros.

Metade dos estabelecimentos identificados são pensões ou hotéis populares. Esse dado revela a existência de uma economia local relacionada às demandas por moradia de baixo custo e à transitoriedade de algumas famílias. Um projeto para aquele território precisa necessariamente entender essas dinâmicas como demandas constituintes de um programa articulado ao uso habitacional.

COMERCIANTES

- 93% locatários ou sublocatários;
- têm o negócio há aprox. 10 anos
- moram nas quadras;
- querem permanecer com sua atividade na região



1.3. “FLUXO”

O número de usuários de drogas nas ruas de Campos Elíseos, segundo levantamento do governo do estado de São Paulo, cresceu 160% entre 2016 e 2017, chegando a 1.861 pessoas. Estima-se que 136 estejam em situação de rua. Dados complementares¹ sobre o perfil dos beneficiários do programa De Braços Abertos apontam que: 77% têm mais do que 30 anos; 25% passaram pelo sistema socioeducativo durante a adolescência; 66% já passaram pela prisão (principalmente por tráfico, roubo e furto); 68% se autodeclararam pretos ou pardos. Para efeitos de comparação, 37% da população da cidade de São Paulo se declara preta ou parda, segundo o Censo 2010.

Desde 2005, operações policiais para reprimir o uso e o tráfico de drogas atingem usuários, pessoas em situação de rua e também moradores de pensões, cortiços, hotéis e ocupações, sejam usuários ou não. Depois da “Operação Limpa Cracolândia” e “Operação Sufoco”, realizadas em gestões anteriores com o objetivo de acabar com o chamado “fluxo”, uma série de ações policiais tem ocorrido com o mesmo propósito na região. Uma grande operação, em maio de 2017, arrombou moradias, emparedou pensões e comércios e atingiu três pessoas por escombros, dentro dos quartos da pensão onde viviam. Os relatos de violência sofrida pelos frequentadores e moradores da área são cotidianos.

ABORDAGEM DOS SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DE SAÚDE

Desde de 2017, o objetivo da gestão municipal, nas abordagens dos serviços de assistência social e da saúde, é diminuir o número de pessoas em situação de rua e de usuários de substâncias no território. A orientação que os agentes comunitários e orientadores sociais têm recebido é a de convencer as pessoas a deixar o território, seja para internações que visam unicamente a abstinência, para alocação em centros de acolhida, ou ainda, para retorno aos seus locais de origem.

Essa lógica interrompe os vínculos já estabelecidos entre profissionais de saúde e usuários. As pessoas deixam de ser ouvidas em suas demandas, e seus tempos não são respeitados, de modo que prevalece a imposição de ações que violam direitos como uma maneira de suposto “cuidado”. A fiscalização realizada nos hospitais psiquiátricos² demonstrou, por exemplo, que muitas pessoas solicitaram a internação como modo de acessar abrigo, roupas, alimentação, ou mesmo esperando uma oportunidade de trabalho. Essas demandas são claramente sociais e não condizem com o que está sendo ofertado atualmente, muito menos com as atribuições de um hospital psiquiátrico.

¹ Plataforma Brasileira de Políticas de Drogas. Relatório da Pesquisa de Avaliação Preliminar do Programa “De Braços Abertos”, 2015.

² “Estamos de Olho” http://edelei.org/_img/_banco_imagens/relato%CC%81rio-web-v2.pdf

Tem havido historicamente um desmonte das políticas baseadas na garantia de direitos, e isso foi aprofundado com o início desta gestão municipal. São ações nesse sentido:

— Despejo de pessoas que estavam abrigadas em hotéis sociais (com características de moradia, no programa De Braços Abertos), para quem foram oferecidas transferências para centros de acolhida ou albergues, chamados Centros Temporários de Atendimento (CTAs). Isso interrompeu drasticamente o processo de busca por autonomia das pessoas, deixando-as novamente em grande vulnerabilidade;

— Demissão de quadros técnicos atuantes de longa data e com vínculos já estabelecidos com a população atendida, descontinuando a atenção especial dada a cada indivíduo;

— Mudança na forma de atuação dos serviços especializados em abordagem social, com a priorização da busca por números e metas que não evidenciam a efetividade dos encaminhamentos;

— Fechamento da Tenda da Rua Helvética, transformando-a em um ATENDE, que criou barreiras de acesso à quantidade de água disponível e ao uso das torneiras e banheiros, com regulação dos períodos de acesso (a partir das 14 horas) e condicionamento da permanência à participação em atividades propostas. Isso dificulta o descanso, a hidratação, a higiene e a qualidade de vida das pessoas que frequentam o “fluxo”.

— O Serviço Especializado de Abordagem Social (SEAS) modalidade 4 (abordagem a pessoas em cena de uso de drogas e em situação de rua) passou a ser utilizado como suporte na atividade de remoção de moradores de suas casas e como forma de convencimento à migração para CTAs, que não são equipamentos qualificados para substituição de moradia fixa.

1.4.

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Dentre as condições limitantes encontradas nas edificações existentes, destacam-se:

1. ausência ou precariedade de ventilação e/ou iluminação;
2. manutenção deficiente das edificações (instalações, infiltrações, revestimentos, pisos e circulações verticais);
3. fechamentos, promovidos pelo poder público em ações de emparelamento, de edificações vizinhas às habitadas;
4. reformas precárias e alterações nas edificações existentes;
5. áreas das unidades habitacionais inadequadas frente ao tamanho dos agrupamentos familiares e/ou ao grupo de moradores (quartos coletivos);
6. número de sanitários insuficientes em relação à população moradora das pensões.

Em relação às potencialidades, destaca-se que:

- As quadras são constituídas por edifícios geminados, do tempo histórico em que se deu a ocupação do bairro. Portanto, representam um conjunto expressivo e diferenciado como desenho urbano e arranjo tipológico;
- Há algumas edificações tombadas de interesse histórico que devem ser mantidas e recuperadas;
- As edificações geminadas apresentam elementos estruturais que são de grande interesse em um projeto de recuperação dessas quadras, como os fossos, os pátios e os terraços, por onde se dão a iluminação e a ventilação. As pessoas qualificam esses espaços como sendo de convívio e de atividades cotidianas (lavagem de roupa, pequenos cultivos, etc.);
- Muitas pessoas que moram ou cuidam das pensões já investiram recursos significativos em reformas e manutenção das edificações onde se situam esses estabelecimentos;
- Há um convívio importante de funções acontecendo no interior das edificações, no interior delas e na sua interface com as ruas, como por exemplo: áreas de trabalho com áreas de convivência das crianças e com áreas comerciais;
- As quadras hoje já dispõem de alguns vazios internos que poderiam receber construções complementares às existentes, reforçando situações de grande interesse já presentes (uso das coberturas; pátios internos, dentre outras), acrescentando-se a desejada e sugerida fruição entre ruas.

PARTE 2.

PROPOSTAS

2.1. POTENCIALIDADE PRODUÇÃO HABITACIONAL

SEM NECESSIDADE DE DEMOLIÇÃO TOTAL DAS QUADRAS 37 E 38

Para planejar uma proposta de **produção habitacional** que: (i) **atenda às demandas locais**; (ii) **possibilite trazer mais moradores para a área**; (iii) **não implique em demolições, remoções ou soluções habitacionais provisórias (bolsa aluguel)**, dimensionou-se o potencial construtivo da área por meio do levantamento de imóveis vazios ou desocupados a partir de duas escalas e metodologias:

(A) Escala do bairro e entorno

(B) Escala das quadras.

ESCALA DO BAIRRO E ENTORNO

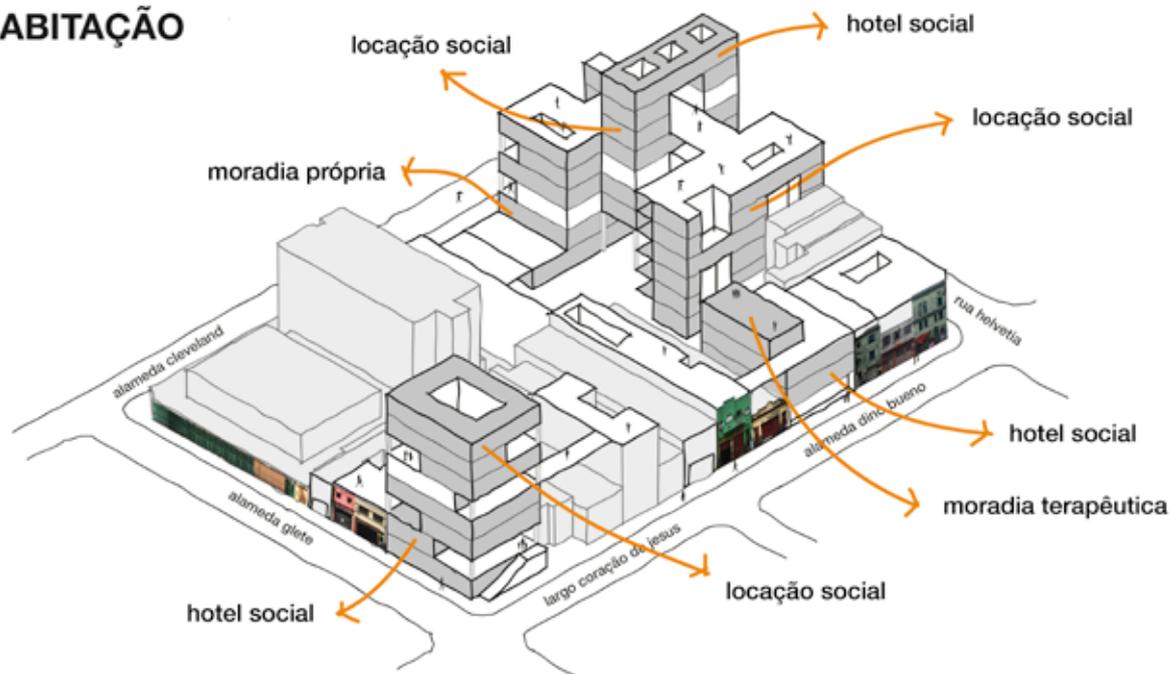
A primeira estratégia identificou os imóveis já notificados pela própria Prefeitura Municipal de São Paulo através do instrumento **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)**, previsto no Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE). Assim, foi possível sistematizar áreas subutilizadas (por exemplo, os terrenos destinados a estacionamento de carros) que, de acordo com o princípio da função social da propriedade e dos instrumentos do PDE, deveriam ser destinados a um uso mais adequado à disponibilidade de infraestrutura e serviços da região central.

Critérios para Dimensionamento

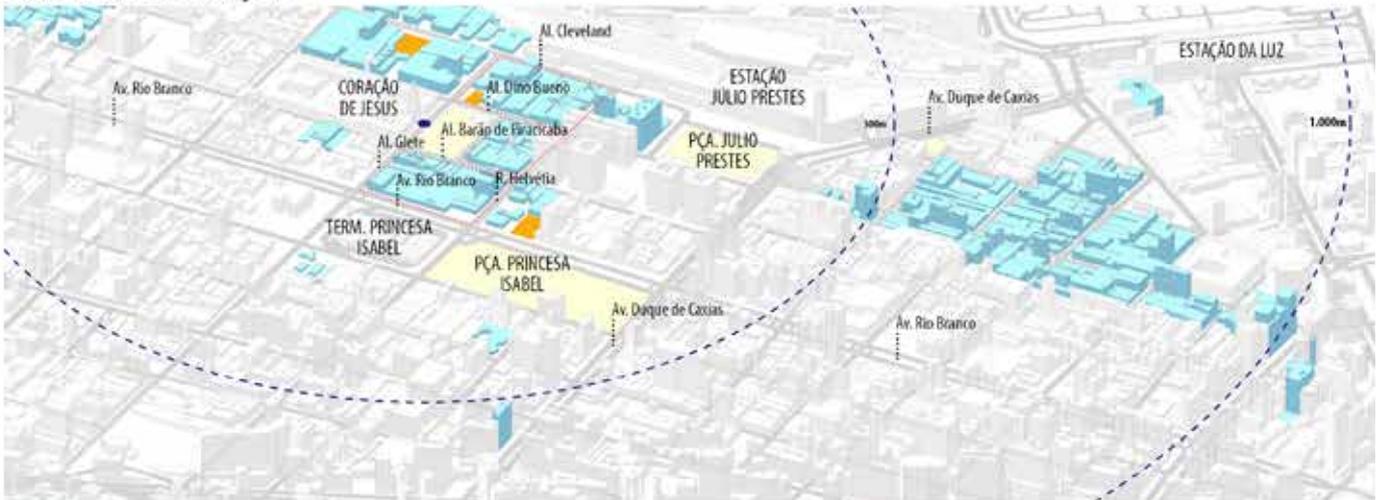
O levantamento considerou, num raio aproximado de 1km a partir do Largo Coração de Jesus (lindeiro às quadras 36, 37 e 38):

- Terrenos em ZEIS (com qualquer tamanho) notificados pelo PEUC;
- Terrenos com 500m² ou mais notificados pelo PEUC. Não foram considerados os imóveis notificados que:
 - Tiveram impugnação deferida ou ainda estão em análise;
 - Já estão edificados (ainda que sem uso).

HABITAÇÃO

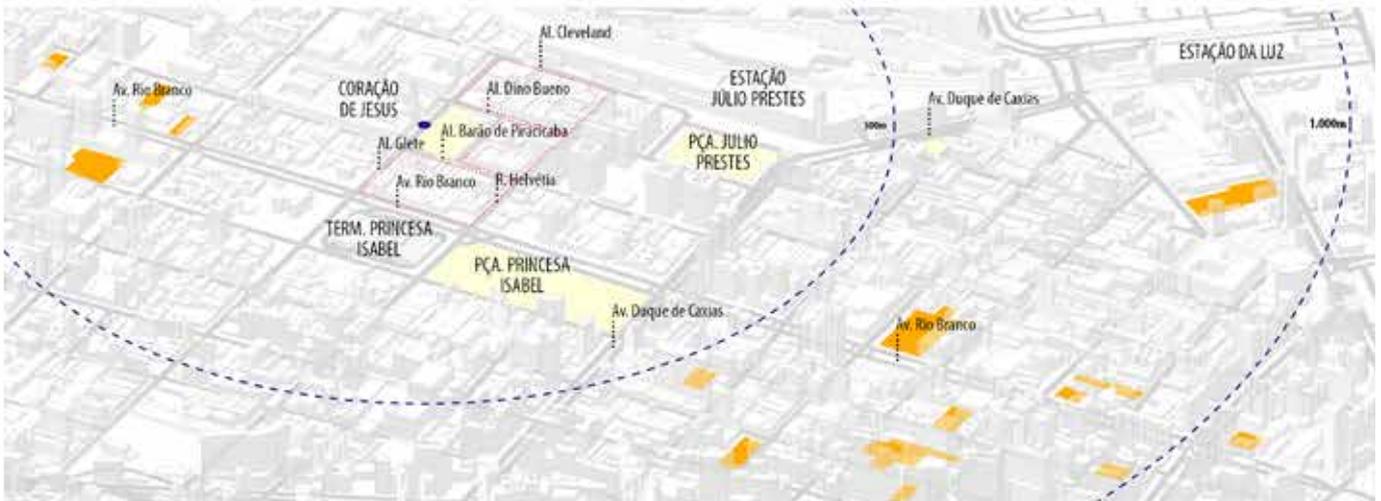


CRITÉRIOS DE SELEÇÃO



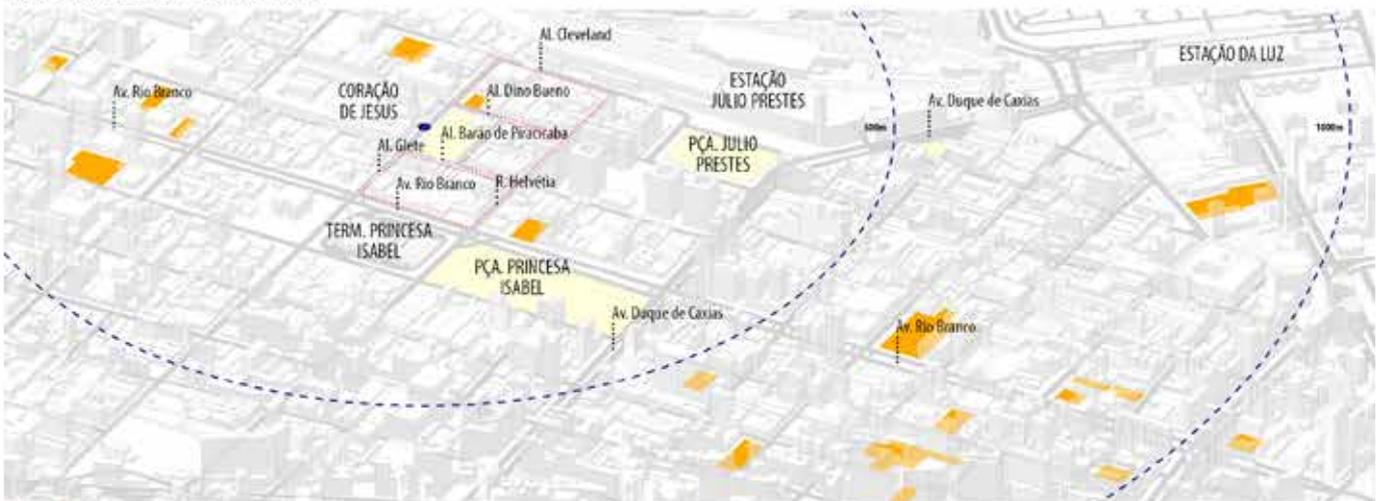
 Imóveis dentro de perímetros de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)

 Terrenos vazios e notificados dentro de ZEIS em um raio de 1km



 Terrenos vazios (500m² ou mais) e notificados em um raio aproximado de 1km

TERRENOS SELECIONADOS



 22 terrenos selecionados
Total de 27.710m²

Provisão Habitacional Mapearam-se nesta escala **22 imóveis**, somando **27.710 m²**, já notificados e que poderiam ser utilizados para produção habitacional. Isto garantiria a construção de habitações sem a necessidade de demolição de construções existentes.

Considerando o potencial construtivo máximo, definido pelo zoneamento existente (incluindo as ZEIS 3), assim como pela Operação Urbana Centro, (OU Centro) tem-se nesses imóveis um potencial construtivo de **150.610m²**. Se adotarmos 43m² por unidade construída (padrão médio adotado pela PPP Habitacional do Centro) **3.074 novas unidades habitacionais** poderiam ser construídas

Usos Não Residenciais Se toda a área térrea desses imóveis fosse destinada a usos não residenciais (comércio, serviços e equipamentos), ainda restaria **122.900m²** de potencial construtivo para provisão habitacional, o que corresponderia a em torno de **2.500 unidades habitacionais** do mesmo padrão adotado pela PPP. Nesse cenário, os terrenos como **27.710 m²** seriam destinados a estabelecimentos comerciais (lojas, mercados) prestadores de serviços (oficinas, restaurantes e salões) ou até mesmo para equipamentos de serviços públicos. Trata-se de uma área suficiente para atender os comerciantes atualmente instalados na área das três quadras e também outros que queiram se estabelecer na região.

IPTU Progressivo no Tempo Se considerados apenas os imóveis que, além das notificações, já estão recebendo cobranças progressivas de IPTU por não atenderem o instrumento do PEUC, tem-se um conjunto de **8 terrenos**, com área total de **7.989m²** e um potencial construtivo máximo de **44.382m²**. Isso significa que apenas os imóveis que não cumprem as obrigações do Plano Diretor e que já estão sendo cobrados por isso poderiam produzir até **906 unidades habitacionais** no padrão médio adotado.

Zonas Especiais de Interesse Social Dos 22 terrenos notificados e selecionados, 3 estão inseridos em ZEIS 3 e somam **3.025m²**, cujo potencial construtivo máximo de 12.100m², permitiria a construção de **247 novas unidades** de mesma tipologia.

Por determinação da legislação urbanística, nestes terrenos, pelo menos 60% (cerca de **148 unidades**) deveriam obrigatoriamente ser destinadas para famílias de 0 a 3 salários mínimos (categoria **HIS 1**).

Critérios para Dimensionamento

O levantamento, atualizado em março de 2018, considerou os imóveis:

- Não edificadas e sem uso (incluindo áreas recentemente demolidas);
- Não edificadas e com uso (ex.: estacionamento, ou tenda provisória do Programa DBA);
- Edificadas porém abandonadas, lacradas e/ou em ruínas, sem uso (com potencial para renovação).

Provisão Habitacional

O resultado dessa análise chegou identificou de **25 imóveis** segundo os critérios elencados anteriormente, resultando em um total de **10.360 m²**. Essa área (toda inserida na ZEIS 3 com coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00) corresponde a um potencial construtivo de **41.441m²**, os quais, nos mesmos padrões da simulação feita anteriormente, seriam suficientes para a produção de até **802 unidades habitacionais** (tipologia única de 43m²), quantidade suficiente para atender a totalidade da demanda identificada pela própria Prefeitura em seu cadastro habitacional para as quadras. Se a área térrea for utilizada para usos não residenciais, como áreas comerciais, é possível chegar a 677 unidades.

É importante, contudo, apontar que parte significativa desses terrenos identificados, cerca de **5.700m²**, corresponde aos lotes desapropriados e demolidos para a construção de um **hospital público** pelo governo do Estado. No caso da concretização da obra pública, restariam terrenos com potencial construtivo suficiente para aproximadamente **377 unidades habitacionais** – seguindo os mesmos critérios prévios – ou 302 unidades com o aproveitamento do terreno para usos não residenciais.

Usos Não Residenciais

Todos os terrenos identificados no levantamento do uso do solo estão inseridos na ZEIS 3 (C 108) portanto, 60% da sua área construída deve ser destinada para Habitação de Interesse Social Tipo 1 (HIS 1). Assim, pela obrigatoriedade da lei seriam destinados, pelo menos, 230 unidades para famílias com renda de até 3 salários mínimos mensais, que é exatamente o perfil da grande maioria, em torno de 93%, das famílias encontradas na pesquisa amostral realizada.

Zonas Especiais de Interesse Social

Todos os terrenos identificados estão inseridos na ZEIS 3 (C 108) e devem, portanto, destinar 60% da área construída para Habitação de Interesse Social Tipo 1 (HIS 1). Assim, pela obrigatoriedade da lei, seriam destinadas pelo menos 230 unidades para famílias com renda de até 3 salários mínimos mensais, que é exatamente o perfil de 93% das famílias encontradas na pesquisa amostral realizada.

Preservação e Reformas

Os imóveis tombados, ou de interesse histórico arquitetônico não foram computados nessa análise e deverão ser objeto de intervenção para reforma e restauro, prevendo unidades habitacionais adequadas, mas também outras possibilidades de uso em seu piso térreo.

2.2. MODALIDADES DE ATENDIMENTO

As propostas distribuem-se em torno de três eixos de atendimento: (I) morar e trabalhar; (II) amar e cuidar e (III) estar na rua e conviver, para atender a diversidade da demanda existente no território. Ou seja, há vários arranjos familiares e domiciliares, assim como formas distintas de geração de renda, o que é uma característica de territórios populares localizados em áreas centrais.

EIXO MORAR E TRABALHAR

Locação Social



O QUE É? Unidades habitacionais permanentes com aluguel subsidiado integral ou parcialmente para não comprometer mais do que 30% da renda familiar dos moradores.

COMO FUNCIONARÁ? A gestão condominial será feita pela COHAB ou por uma organização sem fins lucrativos (como cooperativas, movimentos sociais, ONGs). O morador, além do aluguel, arcará com as despesas de consumo individualizadas (água e luz) e com as taxas condominiais, de acordo com a sua capacidade de pagamento. O morador poderá solicitar “reavaliação socioeconômica” a qualquer momento, caso sua renda diminua e seja necessário mais subsídio (por exemplo, em casos de perda do emprego ou de separação). A prefeitura também fará reavaliações periódicas para, no caso de mudança da condição socioeconômica das famílias, propor alterações nas formas de subsídio. Os recursos para Locação Social e Moradia Emergencial virão do Fundo Municipal de Habitação (FMH), do Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb), das rendas dos aluguéis e de outras atividades desenvolvidas no empreendimento (como estacionamento ou aluguel de espaços comerciais), dos recursos orçamentários municipais e de outros repasses governamentais. Haverá um programa de geração de emprego e renda acompanhando os moradores.

ONDE IMPLEMENTAR? Imóveis existentes podem ser reformados e novos edifícios podem ser construídos pelo poder público de forma independente, em parceria com a iniciativa privada ou com movimentos/entidades que fazem autogestão da reforma e das unidades. Já que a proposta de Locação Social atende a grande parte das necessidades das famílias residentes nas quadras, as primeiras construções em terrenos vazios e áreas subutilizadas estarão inseridas nessa proposta e os moradores só sairão de suas atuais moradias quando essas unidades ficarem prontas.

PARA QUEM? Terão prioridade: quem ganha menos de um salário mínimo; quem não pode arcar com a compra de um imóvel mesmo que subsidiado; quem não quer assumir um financiamento de décadas para comprar um imóvel (desde que possuam renda inferior a três salários mínimos). Esse é o perfil de famílias jovens, pessoas solteiras, autônomos, trabalhadores informais e idosos.

NECESSIDADES DO ESPAÇO? ? Quitinete; apartamento com um dormitório; apartamento com dois dormitórios; apartamentos térreos com comércio integrado (para os moradores que possuem interesse em ter o comércio na própria residência); repúblicas (apartamentos maiores para moradia coletiva); térreos comerciais com prioridade de locação pelos comerciantes locais, com aluguel subsidiado parcialmente, e cuja renda é destinada para a amortização do condomínio.

Hotel Social



O QUE É? Unidades habitacionais com boas condições para permanência temporária, que podem abrigar desde um pernoite até o estadias por dois anos.

COMO FUNCIONARÁ? A gestão condominial será feita pela COHAB, por uma organização sem fins lucrativos (como cooperativas, movimentos sociais, ONGs) ou pelos atuais gerentes dos hotéis e pensões, desde que sejam formalizados e garantam boas condições de moradia nos imóveis. Como essas formas de morar são emergenciais e transitórias, os custos poderão ser parcial ou integralmente subsidiados (aluguel, taxas condominiais, luz e água). Haverá um programa de geração de emprego e renda acompanhando os moradores.

ONDE IMPLEMENTAR? As primeiras edificações construídas em terrenos vazios podem entrar para o parque imobiliário de moradia emergencial. Pensões em bom estado também podem entrar imediatamente nesse programa. As pensões precárias podem ser reformadas pelos proprietários, incentivados por isenções fiscais, ou reformadas pelo poder público, que assume o direito de uso do imóvel pelo tempo necessário para pagar os investimentos. Para essas unidades serão transferidas as pessoas removidas dos imóveis mais precários na região e aquelas em situação de rua com plena autonomia.

PARA QUEM? Idosos de baixa renda; pessoas inscritas em programas de assistência social (como auxílio aluguel ou Bolsa Família); atingidos por remoções e desastres (como deslizamento ou incêndio); estudantes; imigrantes recém-chegados à procura de emprego; viajantes com pouco dinheiro e famílias nômades (por exemplo, os ciganos).

NECESSIDADES DO ESPAÇO? Cama em quarto compartilhado; quarto individual; quitinete; apartamento com um dormitório e apartamento com dois dormitórios.

Casa Própria



O QUE É? Diferentes das outras propostas, essa inclui a transferência de propriedade.

COMO FUNCIONARÁ? Financiamento das unidades com prestações subsidiadas.

ONDE IMPLEMENTAR? Em imóveis novos construídos em terrenos desocupados ou edificações demolidas por risco estrutural.

PARA QUEM? Famílias ou pessoas com renda superior a um salário mínimo que queiram comprar um imóvel e se comprometer com financiamento de longo prazo.

NECESSIDADES DO ESPAÇO? Quitinete; apartamento com um dormitório e com dois dormitórios; apartamentos térreos com comércio integrado, para os moradores que possuem interesse em ter o comércio na própria residência; térreos comerciais com prioridade de locação pelos comerciantes locais, com aluguel subsidiado parcialmente, e cuja renda é destinada para a amortização do condomínio.



O QUE É? Serviço de moradia com o objetivo de garantir direitos fundamentais e novas oportunidades de vida, favorecer o convívio social e fortalecer vínculos. Proporciona reabilitação e reinserção social. Destinada a pessoas que precisam de cuidados constantes devido à condição de alta vulnerabilidade e baixa autonomia.

Trata-se de uma política baseada na prática do “housing first” – moradia em primeiro lugar –, e é parte da estratégia de redução de danos para pessoas em situação de rua e/ou que fazem uso de drogas. Já foi implantada em vários países, como o Canadá por exemplo, que iniciou o desenvolvimento dessa estratégia em 1991.

A tranquilidade de ter seu próprio canto, somada à aproximação entre as pessoas e as equipes de cuidado, motiva as pessoas a buscarem apoio médico e social, passo que possibilita a retomada de seus projetos de vida.

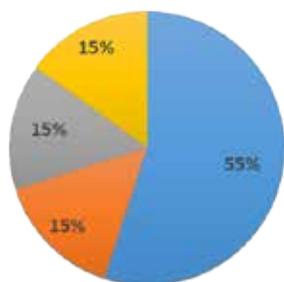
Segundo pesquisa de 2016 da PBPD sobre o programa ‘de Braços Abertos’ em 2016, que aplicou a estratégia de “housing first” no território da Luz, o acesso à moradia foi o aspecto mais positivo relatado pelos beneficiários do programa (38%), seguido por trabalho e renda (37%), e pelo o apoio médico e assistencial (34%).

COMO FUNCIONARÁ? Essa moradia será supervisionada por equipe técnica multidisciplinar orientada para redução de danos no uso de drogas. Além de ficar disponível 24 horas por dia, a equipe facilitará acesso a iniciativas de geração de renda.

ONDE IMPLEMENTAR? A primeira moradia terapêutica da cidade deve ocupar um imóvel reformado, ou um prédio novo na região de Campos Elíseos, e o ideal seria que outras unidades do tipo fossem instaladas em diferentes pontos da cidade.

PARA QUEM? Pessoas em situação de rua e com uso problemático de drogas. A quantidade máxima de pessoas por moradia deve ser de até 12 moradores para um quadro de sete redutores de danos, um coordenador-geral e dois profissionais da área de ciências humanas e apoio administrativo.

NECESSIDADES DO ESPAÇO? Deverá ter um chuveiro para cada quatro pessoas, quartos individuais, cozinha comunitária ampla e espaços coletivos diversificados integrados a espaços livres de uso público.



- locação social
- hotel social
- casa própria
- moradia terapêutica

Pré-dimensionamento das unidades para áreas vazias e subutilizadas

O pré-dimensionamento das tipologias de moradia e formas acesso relacionam-se com o perfil e característica dos moradores encontrados na pesquisa amostral. O programa, no momento de implantação, poderá ajustar esses percentuais. No entanto é fundamental considerar que, dados o perfil de renda e a vulnerabilidade dos moradores da região, o maior percentual deve ser destinado à locação social, já que essa é a forma de acesso mais adequada a essa demanda. O menor percentual deve ser de casa própria, que em contrapartida é a forma de acesso que menos se adequa ao público pesquisado.

Comércio Social Local



O QUE É? Como no caso das unidades habitacionais que são subsidiadas com aluguel controlado, haverá uma porcentagem de comércio social para aluguel nos edifícios novos ou reformados com prioridade para comerciantes locais, com aluguel também subsidiado parcialmente.

COMO FUNCIONARÁ? Assim como as moradias, o poder público indicará os comerciantes locais cadastrados que terão prioridade na locação e também fará a gestão das oportunidades de emprego nos imóveis novos ou reformados, com prioridade para contratação de faxineiros, gerentes e zeladores entre os moradores da vizinhança. O espaço também precisará ter um espaço para acompanhamento e capacitação dos comerciantes para formalizar e melhorar a gestão de seus negócios.

ONDE IMPLEMENTAR? Nos novos edifícios que, deverão ter áreas comerciais no térreo, assim como nos imóveis existentes com áreas comerciais, cujas habitações foram incluídas nas modalidades de locação social, casa própria ou hotel social.

PARA QUEM? Comerciantes locais que queiram manter suas atividades na área, como bar, brechó, mercearia, agências de viagem, salão de cabeleireiro, dentre outros.

Oficinas Compartilhadas



O QUE É? Espaços com equipamentos, ferramentas e maquinário disponíveis para trabalhar e aprender novas atividades, com assessoria para desenvolvimento de produtos e formalização de negócios. É uma oportunidade para integração em grupos e descoberta de novas oportunidades profissionais. Nesses lugares, também haverá espaço para guardar material de quem trabalha de forma autônoma na rua, como catadores e ambulantes. Faz parte de um programa de geração de emprego e renda.

COMO FUNCIONARÁ? Profissionais ou ONGs podem oferecer cursos nesses lugares. Esses novos equipamentos públicos serão geridos pelo poder público, com cursos e atividades que podem ser selecionadas por editais.

ONDE IMPLEMENTAR? Os espaços propostos aqui podem estar no térreo dos novos prédios ou reunidos em um único galpão na vizinhança.

PARA QUEM? A partir das atividades realizadas pelos moradores de pensões e hotéis dentro de suas casas, é preciso espaço para estudar (lição de casa), oficinas para conserto de eletrodomésticos, marcenaria e conserto de móveis, costura/confecção, reciclagem, e mesas de trabalho de escritório (turismo).

Medidas imediatas e emergenciais

O anúncio do projeto de intervenção do poder público teve consequências imediatas na vida dos moradores das áreas atingidas. Por exemplo, verificamos aumento abusivo dos aluguéis e conflitos violentos entre inquilinos e locadores. Para proteger os moradores de pensões e hotéis dos impactos especulativos do projeto, propomos as seguintes medidas imediatas:

- 1 – Subsídio temporário de aluguel até o atendimento definitivo para moradores cadastrados pelo poder público, no âmbito da presente intervenção, que forem obrigados pelos locadores a sair dos imóveis onde vivem.
- 2 - Mediação de conflito com participação da justiça em pensões informais, imóveis grilados e onde moradores denunciem abusos e maus tratos do locador.

EIXO AMAR E CUIDAR

Na perspectiva da redução de danos, respeitar e aproximar as pessoas que usam drogas é fundamental para a construção conjunta do cuidado. Uma proposta terapêutica que busca desconstruir o paradigma da abstinência: que de forma equivocada defende que todo tratamento para pessoas que usam drogas seja feito a partir da interrupção radical do uso. Além da moradia terapêutica (proposta acima), propomos também os seguintes espaços/equipamentos:

Espaço de convivência de baixa exigência



O QUE É? A partir da instituição da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS), em 2011, os Centros de Convivência e Cultura passam a constituir a estrutura de Atenção Básica de Saúde e têm como objetivo incluir socialmente as pessoas com transtornos mentais severos e/ou que fazem uso problemático de crack e outras drogas.

O Espaço de Convivência proposto é um dispositivo intersetorial e transversal que oferece espaços de sociabilidade, produção cultural e intervenção na cidade, através da construção de espaços de convivência e sustentação das diferenças na comunidade, facilitando a construção de laços sociais e a inclusão das pessoas que os frequentam.

A articulação com a vida cotidiana e a presença de uma equipe multiprofissional servem como um elo que liga os usuários à comunidade, potencializando sua inserção e adesão às diversas frentes da cidadania.

COMO FUNCIONARÁ? Uma organização social deverá implementar o serviço com funcionamento 24 horas, com equipe de multiprofissionais que sensibilizará a gestão municipal para articular ações e garantir a cidadania dos conviventes. O dispositivo tem como objetivos: desenvolver estratégias de sensibilização dos usuários, para que sejam agentes multiplicadores das ações focadas no meio ambiente e no uso racional de recursos naturais; acolher e possibilitar transformações de necessidades humanas (afetivas, sociais, econômicas e culturais) em ações construtivas e participativas, diminuindo e conciliando as diferenças; promover a prática de hábitos de higiene antes e após a realização das atividades planejadas; promover oficinas multidisciplinares para os usuários e para comunidade local, escolhidas em processo participativo; garantir a sustentabilidade do projeto e articular alianças entre comunidade, mercado e poder público; orientar os atendidos sobre o autocuidado e sobre os principais agravos à saúde; realizar avaliação e monitoramento das atividades através da construção de relatórios críticos que identifiquem as necessidades de melhorias ou mudanças nas atividades trabalhadas e comunicar os resultados.

ONDE IMPLEMENTAR? Serão implementados em prédios pequenos, de no máximo 3 andares, com terraço amplo, que serão ocupados com banheiros, lavanderia, oficinas (trabalho e arte).

PARA QUEM? Principalmente para pessoas que frequentam a casa de uso aberto na rua, e para qualquer pessoa que frequente o bairro.

ONDE? No território da Luz, principalmente próximo ao Serviço Ambulatorial Especializado (SAE) de Campos Elíseos.

Espaço de convivência de média exigência



O QUE É? O espaço de uso protegido oferecerá serviços como banhos, espaço de consumo higiênico de drogas adquiridas previamente, em um ambiente ausente de julgamentos morais e sob a supervisão de funcionários qualificados. Esse espaço constitui um serviço altamente especializado no campo das políticas públicas sobre drogas, incorporados em estratégias integrais e locais, com a finalidade de atender às diversas necessidades individuais e comunitárias que surgem do consumo e do abuso de drogas. O principal objetivo é alcançar e abordar os problemas de grupos de consumidores de drogas específicas e de alto risco, principalmente aqueles que consomem em público. Estes grupos apresentam importantes necessidades de saúde que, frequentemente, não são atendidas por outros serviços e acabam constituindo um problema para comunidades locais.

COMO FUNCIONARÁ? Organização social irá implementar o serviço com funcionamento 24 horas, com equipe de multiprofissionais que sensibilizará a gestão municipal para articular em conjunto e garantir a cidadania dos conviventes do Espaço. Haverá acompanhamento por profissionais que garantirão que insumos esterilizados sejam disponibilizados aos usuários, além da educação para a saúde, a promoção da prática de hábitos de higiene antes e após o consumo de substâncias, da orientação sobre o autocuidado, sobre os principais agravos à saúde, e do encaminhamento para serviços de saúde e emergenciais quando necessário.

ONDE IMPLEMENTAR? Espaço com capacidade para atender pelo menos 50 pessoas. Um prédio pequeno com no máximo três andares e com terraço amplo que garanta a circulação de ar. Esse espaço de uso seguro será implementado no mesmo local que o espaço de baixa exigência, porém terá acesso restrito e cuidado pelos profissionais.

PARA QUEM? Para as pessoas que já frequentam o espaço de baixa exigência e já aderiram às atividades, e se vincularam aos profissionais e à rede de atenção psicossocial.

ONDE? No território da Luz, principalmente próximo ao Serviço Ambulatorial Especializado (SAE) de Campos Elíseos.

Restaurante popular e cozinha compartilhada



O QUE É? Iniciativa que mescla serviço básico para assegurar o acesso à alimentação adequada e saudável, oferecendo três refeições diárias subsidiadas e oportunidade de profissionalização de autônomos que trabalham em cozinhas improvisadas dentro de quartos de pensões, hotéis e ocupações na vizinhança.

COMO FUNCIONARÁ? O restaurante popular servirá café da manhã, almoço e jantar todos os dias, com preços subsidiados para adultos e gratuito para crianças. Os empregos gerados no restaurante serão ocupados preferencialmente por pessoas que moram ou trabalham na região. Haverá uma seção desse equipamento que servirá como espaço de trabalho compartilhado. A ideia é melhorar as condições de trabalho de autônomos e a qualidade das “marmitas” vendidas na região e oferecer oportunidades de profissionalização, formação em gestão e formalização de negócios no ramo de restaurantes. No espaço também serão realizadas atividades em educação e cultura alimentar, conforme recomendações da Política e do Plano Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional. O restaurante-escola será gerido por entidade sem fins-lucrativos.

COMO IMPLEMENTAR? Parecida com o Bom Prato, do governo do Estado, a iniciativa será financiada pelos governos estadual e municipal, envolvendo as secretarias de Assistência e Desenvolvimento Social e de Trabalho e Empreendedorismo. As refeições serão subsidiadas, os cursos oferecidos na unidade serão gratuitos, e as áreas de trabalho compartilhado estarão disponíveis sem custo para os cozinheiros cadastrados organizados conforme uma escala de horários.

PARA QUEM? Refeições disponíveis para qualquer pessoa. A cozinha compartilhada estará disponível para moradores da vizinhança que hoje “cozinham para fora” em suas próprias casas e quem mais quiser se profissionalizar nesse ramo, incluindo cozinheiros, garçons e gerentes.

ONDE? O restaurante será instalado dentro do perímetro da ZEIS de Campos Elíseos, em imóvel reformado ou no térreo de um edifício novo.

NECESSIDADES DO ESPAÇO? Refeitório amplo, lavatórios, cozinha industrial, cozinha compartilhada para trabalhadores autônomos da vizinhança, dispensa, espaços individualizados para depósito de material dos trabalhadores autônomos, salas de administração e para aulas.

Hortas comunitárias e domésticas



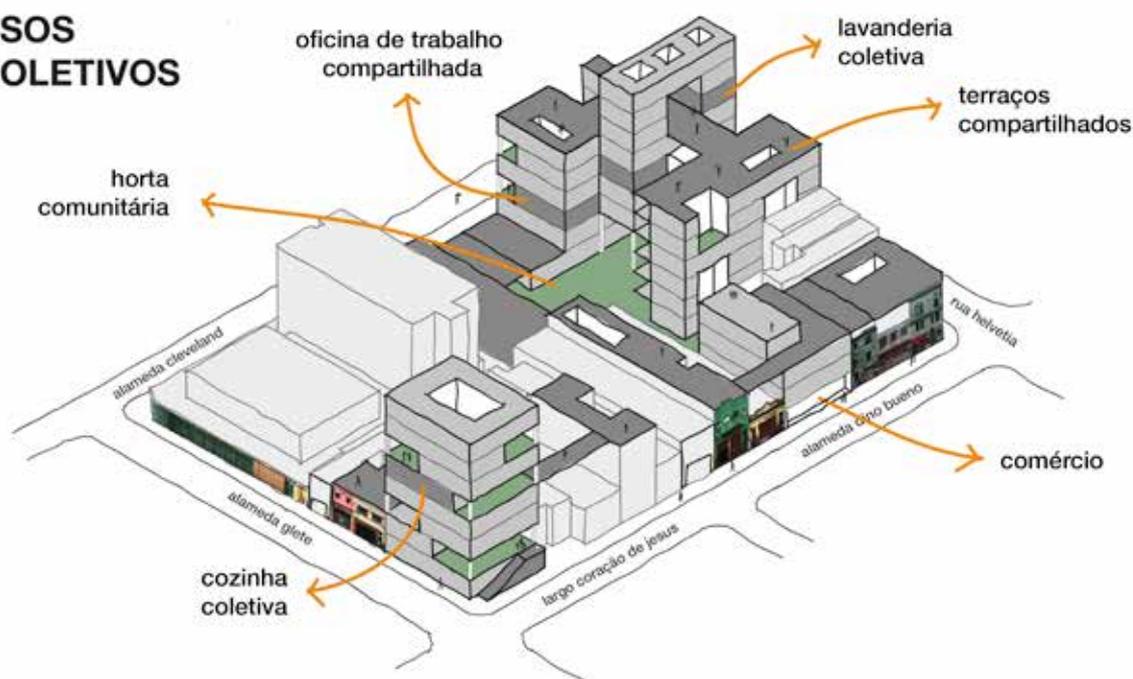
O QUE É? Esta iniciativa pretende estimular o cultivo em áreas de uso coletivo e domiciliar a partir de técnicas sustentáveis e a gestão compartilhada dos recursos. O objetivo é facilitar o acesso a alimentos frescos saudáveis e a técnicas para destinação correta de resíduos orgânicos e produção de adubo. Essa iniciativa estará articulada ao Programa Municipal de Agricultura Urbana e Periurbana (PROAURP).

COMO FUNCIONARÁ? Preferencialmente serão utilizadas plantas alimentícias não convencionais (PANCs) e outras espécies de fácil manejo. As hortas e composteiras serão mantidas pelos moradores e por jardineiros formados no programa De Braços Abertos, agora inseridos no Programa Operação Trabalho (POT) da Secretaria Municipal de Trabalho e Empreendedorismo.

ONDE IMPLEMENTAR? Os novos edifícios terão terraços verdes, assim como novos espaços de cultivo, que serão construídos em imóveis existentes reformados.

NECESSIDADES DO ESPAÇO? Os locais podem ser os mais distintos, bastando adequar as plantas às condições de luz do espaço.

USOS COLETIVOS



EIXO ESTAR NA RUA E CONVIVER



Além do eixo central do acesso à moradia e da redução de danos, afirma-se como fundamental a inclusão de um projeto para restabelecer vínculos comunitários a partir de intervenções e programações no espaço público, e da criação de serviços que qualifiquem o território. Durante as reuniões e encontros realizados com os moradores, elencamos coletivamente algumas necessidades de caráter emergencial.

- Rua aberta para pedestres aos finais de semana e feriados;
- Espaços para brincar com equipamentos e materiais esportivos disponíveis, contemplando as diferentes faixas etárias;
- Espaços de sociabilidade e experimentação coletiva, com programação diversificada de oficinas/atividades de formação e produção cultural;
- Banheiros públicos, incluindo duchas e chuveiros, com utensílios de higiene pessoal disponíveis especialmente para as pessoas em situação de rua.

A construção desse documento conta com a colaboração e considera o acúmulo das práticas e conhecimentos produzidos por coletivos culturais atuantes na região. Tais coletivos são responsáveis por intervenções urbanas e pela gestão de espaços independentes e ocupações culturais. Nesse sentido, propõe-se fortalecer as ações culturais pré-existentes, fomentar novas ações conjuntas entre coletivos e comunidade, para assim fortalecer os vínculos sociais.

Potencializar as ações de coletivos culturais



O QUE É? Uma estratégia para aproximar ainda mais os coletivos culturais, moradores, trabalhadores e população em situação de rua. Criar condições para que coletivos e comunidade possam articular ações conjuntas.

COMO FUNCIONARÁ? Presença e vínculo são as palavras-chave dessa proposta. Inspirada na experiência dos coletivos que durante a existência do Programa de Braços Abertos promoveram atividades culturais diversas do espaço público (saraus, exibição de filmes, intervenções de arte urbana, hortas comunitárias, cartografias, e oficinas culturais), essa proposta contempla uma programação permanente de atividades nas ruas, envolvendo principalmente os coletivos com atuação consolidada no território.

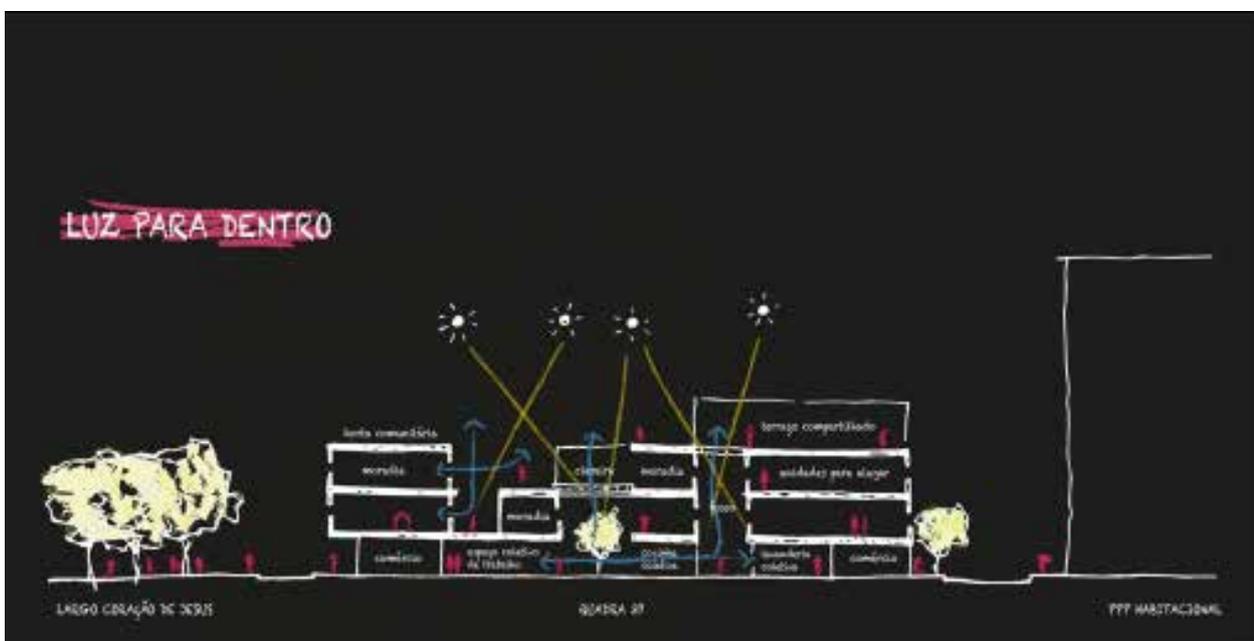
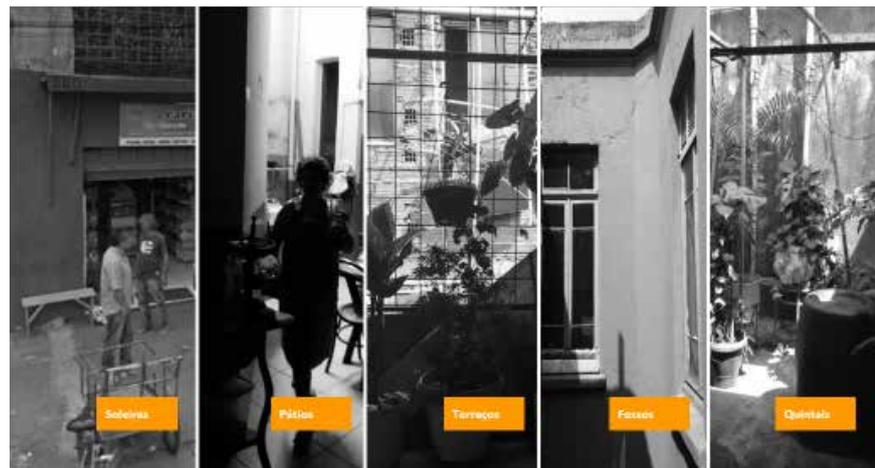
Considera também a presença e a importância de espaços independentes e ocupações culturais, como as sedes do Pessoal do Faroeste, e da Cia. Mungunzá, entre outros. Para garantir a continuidade desses trabalhos, a proposta contempla o reconhecimento das ocupações culturais com atuação comunitária comprovada (amparada pelo Plano Municipal de Cultura), isenção do IPTU e subsídios para a manutenção de espaços e atividades.

COMO IMPLEMENTAR? Formar uma comissão com presença de coletivos, moradores e poder público. Tal comissão contará com maior participação da sociedade civil (80%) e autonomia orçamentária. Em reuniões periódicas, será definido o planejamento de ações culturais no território, em um processo constante de escuta que avalie os impactos das ações desenvolvidas e capte as demandas da comunidade.

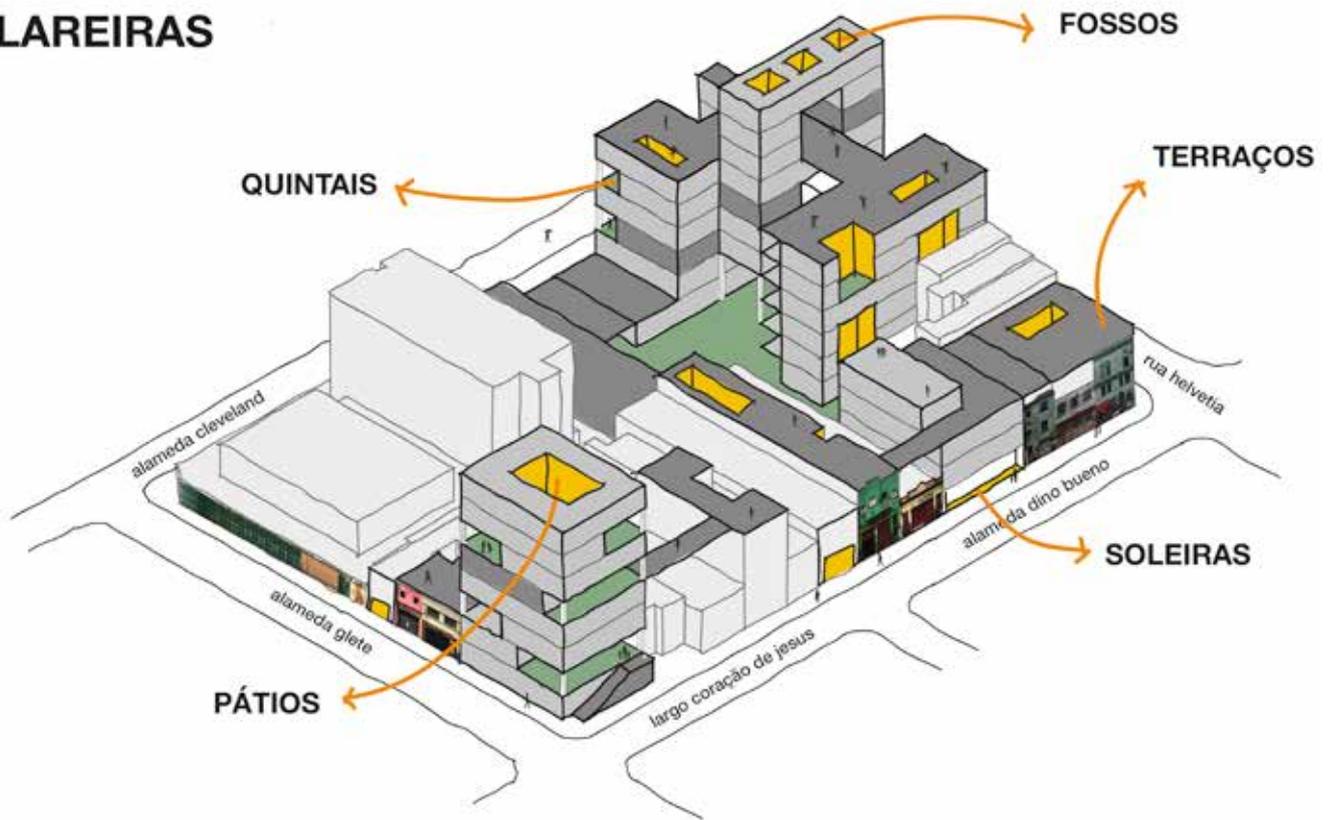
2.3. TIPOLOGIAS DE PROJETO

Como proposta de projeto para as quadras em questão, estamos propondo tipologias arquitetônicas que considerem:

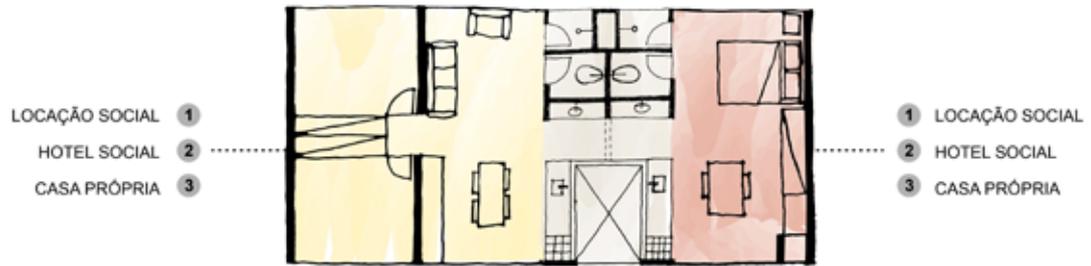
1. A ocupação da quadra com edifícios geminados, considerando e propondo vazios (clareiras) abertos como estruturadores das possibilidades de iluminação e ventilação e como possíveis espaços de convívio (pátio, fosso, quintal, terraço);
2. O convívio de unidades habitacionais diversas (do apartamento aos quartos coletivos, da ocupação definitiva e sazonal à terapêutica);
3. A composição de programas diversos identificados como necessários (cozinha coletiva, áreas de trabalho, restaurante comunitário, áreas de horta, entre outros), associados às unidades habitacionais também diversas das edificações propostas;
4. Para isso, está sendo proposto um módulo fixo de instalações sanitárias associado a um vazio, dimensionado conforme projeto. Esse módulo seria articulado às áreas de convívio, de descanso, de estar e de trabalho, variáveis também conforme projeto;
5. Os edifícios propostos incorporam o programa do comércio, ativando térreos e gerando renda.



CLAREIRAS



Tipologia 1



Tipologia 2



Tipologia 3



Alternativa Habitacional para as Famílias Ameaçadas de Remoção na Quadra 36

O Projeto do Hospital Pérola Byington e os trâmites de desapropriações dos imóveis da quadra 36 foram realizados sem considerar a demarcação da área como ZEIS 3 e, portanto, sem a validação do respectivo Conselho Gestor. Foram decretadas imissões na posse para os imóveis em processo de desapropriação e as famílias estão vivendo sob ameaça constante de despejo.

Na tentativa de uma solução a curto prazo a fim de manter a diretriz da 'chave a chave', evitando atendimentos provisórios ou medidas paliativas como a Bolsa Aluguel, e para atender as diretrizes do Plano Diretor Municipal (que determina que o atendimento das famílias residentes em ZEIS seja feito na área), propomos que o Governo do Estado e o Município apresentem, no âmbito do Conselho Gestor (a ser formado pela Sehab) a oferta de um dos edifícios da PPP Habitacional (Júlio Prestes) para ser destinado às famílias através do programa Locação Social.

A posse de um dos edifícios do conjunto seria transferida para a Prefeitura Municipal ou para o Governo do Estado, que mantém sobre a responsabilidade do concessionário a gestão financeira e condominial, tal como firmado no contrato de concessão do restante dos edifícios. Desta forma, as famílias pagariam aluguel e taxas condominiais condizentes com sua capacidade de pagamento, mantendo-se no regime de aluguel tal qual hoje se encontram, porém em condições adequadas de moradia e sem a insegurança de futuras remoções.



Acima: foto aérea da quadra 36

PARTE 3.

**ESTRATÉGIAS
PRELIMINARES
DE VIABILIDADE
ECONÔMICA E
FINANCEIRA**

As estratégias para viabilização econômica e financeira do projeto estão apresentadas em 2 cenários: o primeiro considerando a produção de unidades habitacionais e comerciais nas três quadras (36, 37 e 38) – estimado em um custo de R\$ 115 milhões, sem considerar a construção do Hospital Pérola Byington. No segundo cenário as novas construções propostas seriam produzidas apenas nas quadras 37 e 38 – com custo estimado de R\$ 53 milhões, e a quadra 36 permanece ocupada pelo hospital. Em ambos os cenários o projeto acontece em três fases.

3.1.

FASE 1

A fase 1 é a etapa prioritária do projeto, a ser implantada no período de até três anos que pretende realocar em melhores condições de habitabilidade as famílias e indivíduos que moram e trabalham nas quadras. A fim de atender o princípio da chave a chave, ou seja, que nenhum morador precise ser realocado para moradias provisórias ou atendimentos paleativos como o Bolsa Aluguel, a intervenção se iniciaria pelos terrenos vazios e subutilizados, onde serão construídas unidades habitacionais a serem ofertadas em quadro modalidades: Locação Social (55% das unidades), Casa Própria (15% das unidades), ambas com recursos da Sehab-CDHU, Hotel Social (15% das unidades, com recursos da SMADS) e Moradia Terapêutica (15% das unidades, com recursos da Secretaria de Saúde).

Em todos os edifícios estão previstos térreos que sejam ocupados por serviços e comércios locais (50%) e equipamentos sociais (50%). Estão previstos recursos do Fundurb, FMH-CDHU, FMS-SS e Smads. Há também investimentos previstos para o restauro dos bens tomados existentes nas quadras.

Foram calculadas as receitas para um prazo de 20 anos, provenientes da Locação Social, do aluguel de imóveis residenciais e comerciais, Rendimentos anuais do Fundo de manutenção (3% ao ano) e da venda das unidades. Foram calculadas também as despesas da organização gestora dos condomínios relacionadas as despesas de luz, água e demais custos para manutenção permanente e melhorias dos conjuntos.

3.2.

FASE 2 E 3

As fases 2 e 3 acontecerão a partir do quarto ano da intervenção e incidem sobre 22 imóveis notificados pelo PEUC localizados em um raio de 1 km do Largo Coração de Jesus. As duas fases prevêem a construção de 2.404 unidades habitacionais para HIS 1 e HIS 2 e 25.682 m² para os pisos térreos a serem ocupados por serviços e comércios locais (50%) e equipamentos sociais (50%). As unidades habitacionais seriam disponibilizadas nas quatro modalidades previstas para a Fase 1: Locação Social, Casa Própria, Hotel Social e Moradia Terapêutica.

Para a aquisição dos imóveis contidos no perímetro, será oferecida a possibilidade de realizar um Consórcio Imobiliário, pelo qual estes cederiam suas edificações e áreas de estacionamento para fins de habitação de interesse social, recebendo em troca a propriedade de unidades no valor equivalente aos terrenos cedidos. Ou se esperará o fim do prazo do IPTU progressivo quando o município poderá desapropriar os terrenos com títulos da dívida. Em ambos os casos o município não tem gasto nenhum com terreno.

Para construir as 2.404 unidades do perímetro expandido seriam necessários cerca de R\$ 346 milhões. Neste caso, pagando R\$ 4 mil por metro quadrado de terreno (mediana do cadastro de outorga para o setor fiscal 8, onde se encontram a maior parte dos imóveis deste perímetro) cerca de R\$ 110 milhões teriam que ser oferecidos como contrapartida (valor que será economizado dos cofres públicos), o que corresponde a cerca de mil unidades de 43 m², pelo custo de construção. Estes valores não consideram as dívidas de IPTU, que abateriam os valores das respectivas contrapartidas.

Para a construção e reforma, bem como para as intervenções urbanísticas, serão mobilizados recursos a fundo perdido, particularmente do FUNDURB, do FMH (Fundo Municipal de Habitação) do FMSAI (Fundo Municipal de Saneamento e Infraestrutura), bem como no FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de acordo com as determinações legais que regem estes fundos.

* Em parte dos terrenos notificados também poderiam ser realizadas concessões de uso para o poder público para locação social. Neste caso a prefeitura adiantaria o valor da construção ou reforma ao proprietário, abatidos da contrapartida nos valores dos futuros aluguéis.

FASEAMENTO

FASE 1

- Produção habitacional nos terrenos vazios (estacionamentos e recentemente demolidos) das Quadras 36, 37 e 38;
- Produção habitacional em imóveis edificados, porém desocupados (sem moradores ou outro uso) a partir da demolição dos mesmos, e;
- Recuperação e restauro dos imóveis de interesse (tomados ou não) a serem mantidos.



302 unidades habitacionais

Cenário com o Hospital
Perola Byington

677 unidades habitacionais

Cenário sem o Hospital

FASE 2

- Imóveis não edificados notificados pelo PEUC e que já estejam pagando IPTU Progressivo no tempo, e;
- Imóveis não edificados notificados pelo PEUC dentro de ZEIS, mesmo que sem incidência do IPTU Progressivo.



715 unidades habitacionais



7.200 m² p/ comércio,
serviços e usos institucionais

FASE 3

- Demais imóveis não edificados notificados pelo PEUC



1.689 unidades habitacionais



18.400 m² p/ comércio,
serviços e usos institucionais

Se toda a área térrea for utilizada para outros usos (comercial, institucional, etc), seria possível produzir até **3.081 unidades habitacionais.**



Cenário 1 - Sem Hospital

R\$ Mi Investimento Total por ano:	38	38	38	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	

	R\$ Milhões / ano																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
FASE 1																				
Investimentos																				
Edificações																				
2,820 m² de área construída para restauro (4 imóveis) - FUNDURB																				
677 U.H. (usando CA 4)																				
377 u.h locação social (HIS 1) – recursos Sehab-CDHU																				
100 u.h hotel social (HIS 1) – recursos SMADS																				
100 u.h casa própria (HIS 2) – recursos Sehab-CDHU																				
100 u.h moradia terapêutica – recursos Saúde																				
8,288 M² de terrenos comerciais																				
4288 m² para locação (comércio e serviços) - recursos FUNDURB																				
4000 m² para serviços públicos (saúde, educação e assistência social)																				
169 Unidades cedidas para permuta com terrenos																				
Aportes																				
Aportes FUNDURB																				
Aportes FMH / CDHU																				
169 A) Unidades dadas em permuta por terrenos (Consórcio Imob																				
477 B) Unidades para venda e locação social																				
Aportes FMS / SS																				
Aportes SMADS																				
Recargas																				
Receitas da Locação Social																				
Aluguel de imóveis residenciais																				
Aluguel de imóveis comerciais																				
Rendimentos anuais do Fundo de Manutenção (3% real ao ano)																				
Venda de Unidades																				
Despesas																				
Despesas de Condomínio / luz e água / manutenção e melhorias / Assistência																				
Técnica das unidades de Locação Social e boxes																				
Fluxo de Caixa Livre																				

R\$ Mi Investimento Total por ano:	18	18	18	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	

Cenário 2 - Com Hospital

	R\$ Milhões / ano																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
FASE 1																				
Investimentos																				
Edificações																				
2,820 m ² de área construída para restauro (4 imóveis) - FUNDURB																				
302 U.H. (usando CA 4)																				
167 u.h locação social (HIS 1) – recursos Sehab-CDHU																				
45 u.h hotel social (HIS 1) – recursos SMADS																				
45 u.h casa própria (HIS 2) – recursos Sehab-CDHU																				
45 u.h moradia terapêutica – recursos Saúde																				
3,198 M ² de téreos comerciais																				
1698 m ² para locação (comércios e serviços) - recursos FUNDURB																				
1500 m ² para serviços públicos (saúde, educação e assistência soci																				
Aportes																				
75 Unidades cedidas para permuta com terrenos																				
Aportes FUNDURB																				
Aportes FMH / CDHU																				
75 A) Unidades dadas em permuta por terrenos (Consórcio Imob																				
212 B) Unidades para venda e locação social																				
Aportes FMS / SS																				
Aportes SMADS																				
Receitas																				
Receitas da Locação Social																				
Aluguel de imóveis residenciais																				
Aluguel de imóveis comerciais																				
Rendimentos anuais do Fundo de Manutenção (3% real ao ano)																				
Venda de Unidades																				
Despesas																				
Despesas de Condomínio / luz e água / manutenção e melhorias / Assitencia / Técnica da unidades de Locação Social e boxes																				
Fluxo de Caixa Livre																				

**PARTICIPAM DO
FÓRUM ABERTO
MUNDARÉU DA
LUZ:**

Ação da Cidadania

Centro de Convivência É de Lei

Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Companhia de Teatro Mungunzá

Companhia de Teatro Pessoal do Faroeste

A Craco Resiste

Defensoria Pública de São Paulo, núcleos especializados: Promoção e Defesa dos Direitos das Mulheres (Nudem), Habitação e Urbanismo (Nehaburb), Cidadania e Direitos Humanos (NECDH), Direitos do Idoso e da Pessoa com Deficiência (Nediped)

FLM – Frente de Luta por Moradia

Feasp-SP – Frente Estadual de Luta Antimanicomial/São Paulo

Goma Oficina

IAB-SP – Instituto de Arquitetos do Brasil/São Paulo

INNPD – Iniciativa Negra por uma Nova Política Sobre Drogas

Instituto Pólis

LabCidade – Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade/FAUUSP

LabJUTA – Laboratório Justiça Territorial/UFABC

LEVV – Laboratório de Estudos da Violência e Vulnerabilidade Social/Mackenzie

Moradores e comerciantes das quadras 36, 37 e 38 do bairro Campos Elíseos

Mosaico – Escritório Modelo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Mackenzie

Movimento Integra

Observatório de Remoções

A Próxima Companhia de Teatro

REPEP – Rede Paulista de Educação Patrimonial

Sã Consciência

UMM – União dos Movimentos de Moradia

mundareudaluz.org

FÓRUM ABERTO
Mundaréu da Luz!

mundareudaluz.org

facebook.com/ForumMundareuDaLuz