

35_A luta pela reabilitação: Ocupação José Bonifácio 237

**Renata Thais Antonialli*

Resumo

Eixo 1

Esta pesquisa é resultado de um trabalho final de graduação, concluído em julho de 2017. Constitui-se como uma proposta de estudar ocupações no centro de São Paulo, entendendo-as como uma ferramenta dos movimentos de luta por moradia para reivindicação de seus direitos. Em particular, analisa o processo para que esses edifícios sejam reabilitados e transformados em habitação de interesse social. Busca destacar os entraves encontrados durante as diferentes fases: conquista do financiamento, projeto, obra e, por fim, na gestão pós-reabilitação.

O trabalho tem como objeto de estudo principal a Ocupação José Bonifácio 237, que abriga, desde 2012, 118 famílias, em um prédio tombado, ao lado do Largo São Francisco. O edifício era propriedade do INSS e, após anos sem uso, foi ocupado por integrantes da Frente de Luta por Moradia (FLM). Em 2016, foi selecionado pela Prefeitura Municipal para desapropriação, com o intuito de reformá-lo para uso habitacional. No entanto, a iniciativa de contratar uma assessoria técnica para executar o projeto partiu dos próprios moradores.

Em alguma medida, esses projetos precisam considerar, além das questões técnicas, a dinâmica que se constrói no cotidiano, a história de luta desses moradores e permitir uma vida autogerida e plena. Assim, vale também discutir sobre as exigências estabelecidas pelos financiamentos possíveis e como os custos se mostram determinantes, distanciando o projeto do ideal. Deve-se debater e repensar o que hoje é realizável.

Palavras chave: ocupação; reabilitação; centro; habitação de interesse social; luta por moradia.

***Renata Thaís Antonialli.** Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (FAU-USP, 2017) e fez intercâmbio de dois semestres em Paris, na École Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Belleville (ENSAPB, 2014/2015). Tem sua formação complementar focada na dimensão social do arquiteto e na luta por moradia, participando de seminários e oficinas sobre o tema. Estagiou no Centro de Preservação Cultural da USP e na Assessoria Técnica Fábrica Urbana. Atualmente, faz o curso “Trabalho Social na provisão de Habitação de Interesse Social”, realizado pelo Instituto Pólis.

1. Introdução

Esta pesquisa é resultado de um trabalho final de graduação, concluído em julho de 2017. Constitui-se como uma proposta de estudar ocupações no centro de São Paulo, entendendo-as como uma ferramenta dos movimentos de luta por moradia para reivindicação de seus direitos. Em particular, analisa o processo para que esses edifícios sejam reabilitados e transformados em habitação de interesse social. Busca destacar os entraves encontrados durante as diferentes fases: conquista do financiamento, projeto, obra e, por fim, na gestão pós-reabilitação.

O déficit habitacional de São Paulo é consequência de uma série de fatores, que envolvem falhas de infraestrutura da cidade e das políticas públicas de provisão de moradia, além da configuração bastante perversa de distribuição de renda e da terra. Boa parte da população da capital não tem acesso à moradia, nem às amenidades urbanas oferecidas nas áreas mais centrais do município.

Um problema complexo como esse exige uma resposta com várias frentes de atuação, que tentem atacar as injustiças do território da cidade. Uma proposta viável é reabilitar os inúmeros edifícios vazios no centro paulistano, frutos da descentralização ocorrida nas décadas de 1970 e 80 (Neuhold, 2009). Aqui, entende-se como “centro” da cidade as áreas internas ao anel viário central, composto pelo núcleo histórico – República e Sé – e os subdistritos dos arredores: Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Brás e Pari.

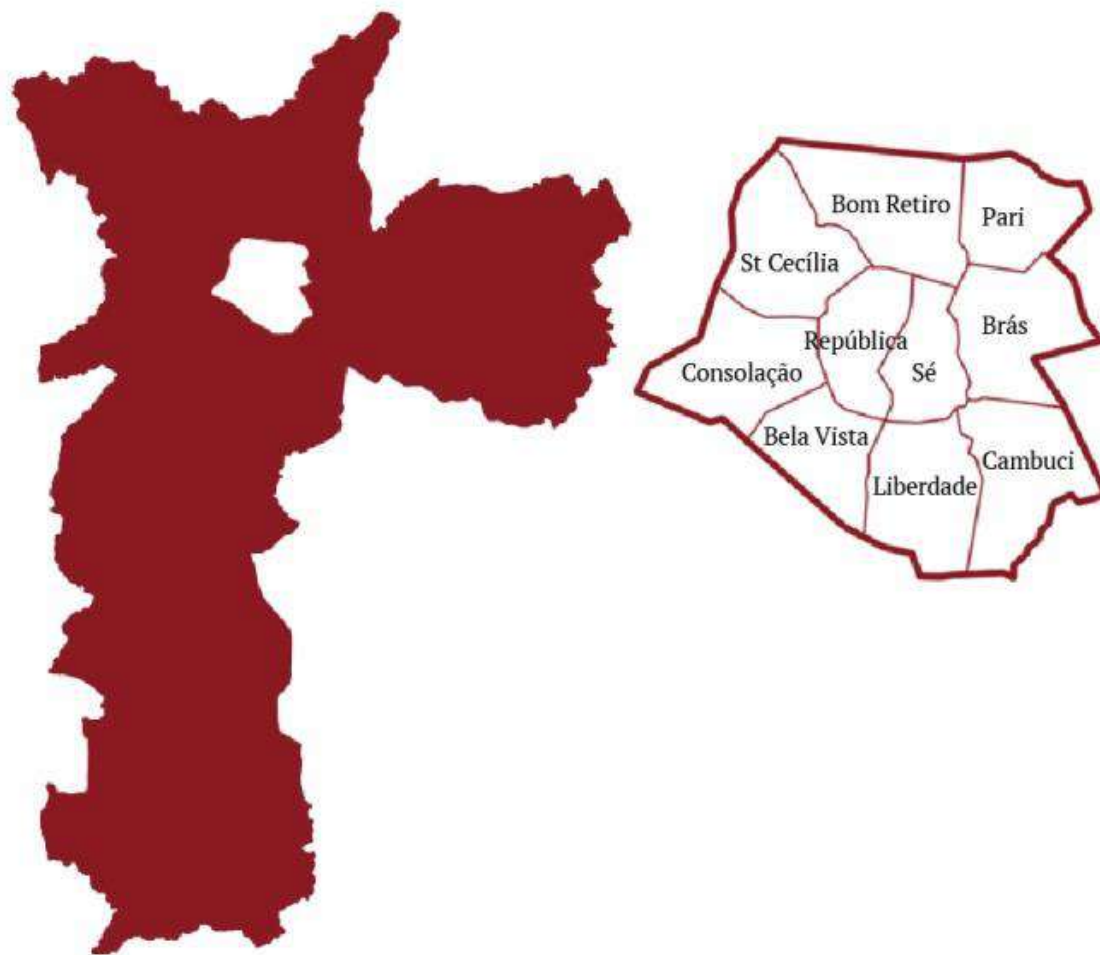


Figura 6: Mapa dos distritos do centro de São Paulo. Fonte: geosampa, alterado pela autora.

Atualmente, o centro apresenta, em comparação com outras regiões da cidade, melhor mobilidade, melhor sistema de água, luz, drenagem, equipamentos públicos, oferecimento de empregos, etc. - além de ser um ambiente diverso, que permite o convívio entre os diferentes. (Neuhold, 2009)

Vivemos desde o fim do século XX um processo de ocupação do centro pelos movimentos sociais que lutam por moradia como forma de reivindicação (NEUHOLD, 2009). Essa luta vai muito além da procura por casa/abrigo, é a busca pelo desenvolvimento social em sua plenitude, que contempla o direito à cidade como um todo. (Bloch, 2007) Além disso, os movimentos exigem que

os edifícios ociosos cumpram a função social da propriedade, trazendo um uso para um patrimônio edificado “fantasma”.



Figura 2: Levantamento de edifícios vazios e ocupados no centro de São Paulo.

Fonte: BOSMANS, C., BEUKELAER, K., Ocupando centro São Paulo: proto-urbanismo de movimentos urbanos. 2016. p. 110. KU Leuven, Lovaina. 2016.

A ocupação é uma das ferramentas dos movimentos sociais para perseguir essas metas e é feita com organização e planejamento. No entanto, a qualidade de vida nas ocupações é deficitária, principalmente devido a problemas nas instalações de água e luz nas edificações e à falta de espaços suficientes para higiene. Daí a importância da reabilitação desses edifícios. Em alguma medida, esses projetos precisam considerar, além das questões técnicas, a vida que se constrói no cotidiano, a história de luta desses moradores, a possibilidade de gestão mais facilitada do espaço, etc.

No entanto, existem desafios nas políticas públicas que ultrapassam a esfera do projeto: como estruturar linhas de financiamento que sejam capazes de abraçar esses projetos, entender quais edifícios de fato podem ser utilizados, etc. É preciso refletir criticamente acerca dos instrumentos existentes como forma de acesso à moradia: eles se adequam à proposta de reabilitação? Nem sempre é possível manter as famílias que ocuparam o imóvel como moradores depois da reforma, pois tanto a Prefeitura quanto as associações possuem uma lista de famílias com prioridade para receber uma casa.

Ao longo da pesquisa, alguns questionamentos foram levantados, como: onde as famílias residirão durante as obras de reforma? Quem tem direito aos apartamentos reabilitados? Seria aluguel, venda da propriedade ou direito de posse? Como evitar a gentrificação? Como colaborar com a gestão do edifício depois de reabilitado? Esses fatores sociais práticos precisam ser discutidos.

2. Metodologia

Para a realização desta pesquisa, fez-se necessário conhecer algumas das ocupações e selecionar casos que conquistaram a reabilitação para HIS. Assim, foram escolhidos 05 estudos de caso, que contribuíram cada um a sua maneira para compreensão do processo: Ocupação Hotel Lord, Ocupação São João 588, Ocupação José Bonifácio 237, Edifício Ipiranga 1225 e Conjunto Residencial Conselheiro Crispiniano.



Figura 3: Mapa com localização dos estudos de caso. Fonte: Google Earth, alterado pela autora.

Tratando-se do funcionamento das ocupações, em geral, há um mediador por andar do edifício encarregado de coordenar as atividades de limpeza, que os moradores ou contratados revezam-se para executar; existem reuniões esporádicas para resolver os assuntos necessários; as regras de conduta de cada prédio variam de acordo com sua coordenação, porém, na grande maioria dos casos, são bem rígidas e estritamente seguidas, sujeitas a punição; há com frequência normas para receber visitas, entrada e saída de menores de idade e, em alguns casos, é proibido o uso de drogas e álcool; além disso, os moradores pagam uma taxa (que costuma variar entre 100 e 200 reais mensais) para financiar a manutenção do local. (Hoffmann, 2014)

Em visita à Ocupação São João 588, o coordenador Mildo Ferreira apresentou outras explicações igualmente importantes. Para conseguir um apartamento vago em uma ocupação, é preciso fazer parte do grupo de base dos movimentos sociais, em que há uma formação política que instrui a como lutar por seus direitos, por meio de reuniões e debates frequentes. Apesar disso,

após se mudarem para o prédio ocupado, nem sempre as famílias continuam participativas, o que pode descaracterizar o viés político da ocupação.

Outra característica notada foi a ascensão social dos moradores. Com uma moradia bem localizada a um preço acessível, as famílias conseguem se restabelecer financeiramente - além de se beneficiarem da maior oferta de emprego no centro da cidade, tanto no setor formal quanto no informal. É muito comum que os moradores consigam se organizar para terminar os estudos, por exemplo.

Como o processo para a reabilitação é um caminho incerto, que depende de variáveis como a gestão política vigente, o financiamento, a articulação das famílias, entre outros, foi essencial buscar edifícios reabilitados recentemente: o Edifício Ipiranga 1225 estava com 80% de obra realizada no fim de 2016 e o Conjunto Residencial Conselheiro Crispiniano foi entregue aos moradores em junho do mesmo ano. Estudando-os foi mais fácil identificar as dificuldades de execução dos projetos, além das questões que aparecem durante a obra e no pós-ocupação.

Já a Ocupação José Bonifácio 237 foi analisada mais a fundo, a fim de compreender quais os fatores reais que norteiam o projeto (como custos, estrutura, demandas das famílias, etc.). O edifício está situado na Rua José Bonifácio, nº 237 (no bairro da Sé em São Paulo). A escolha se deu, principalmente, devido a sua localização privilegiada: ao lado da Faculdade de Direito da USP e do Largo São Francisco, atendido por uma repleta gama de equipamentos. Após anos sob propriedade do INSS, foi desapropriado pelo Prefeito Fernando Haddad em 2016 para quitar dívidas do órgão junto à PMSP. O governo municipal tem o intuito de transformá-lo em habitação de interesse social, o que mostra sua relevância no contexto atual.

3. Análise e discussão dos resultados

3.1 Fase de projeto

i. Ocupação José Bonifácio 237

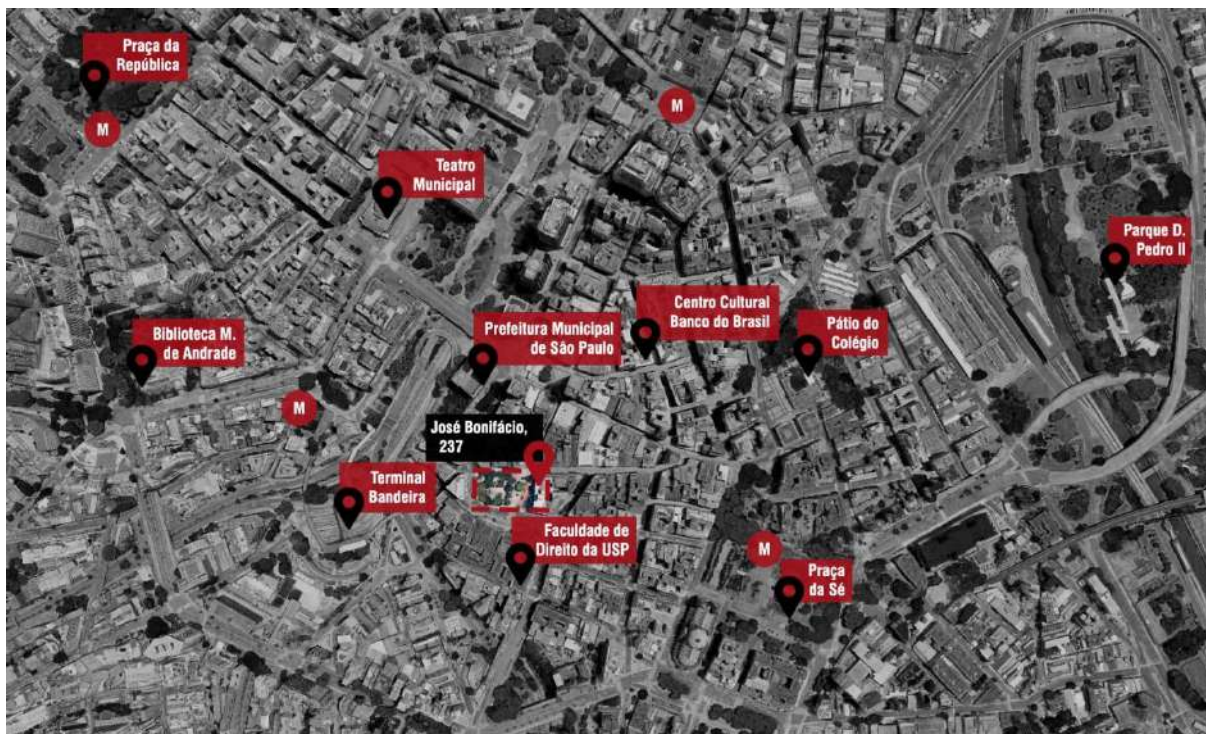


Figura 4: Mapa com localização da Ocupação José Bonifácio 237 e os pontos de interesse do entorno. Fonte: QGIS e Geosampa.

A ocupação foi realizada em outubro de 2012, paralelamente a outras ocupações da Frente de Luta por Moradia (FLM) no centro de São Paulo. A FLM surgiu em 2003 e desde então, o movimento luta por criação de leis, conselhos e fundos destinados à habitação popular, por meio de atos, ocupações e outras ferramentas de reivindicação. Atualmente, a FLM encabeça muitas ocupações importantes no centro de São Paulo, buscando viabilizar a moradia nesses edifícios por meio de reabilitações – ou seja, ocupa com o intuito de morar.³⁸

³⁸<http://www.portalfilm.com.br/luta-historico/>

Atualmente, 118 famílias residem no edifício, distribuídas entre 11 andares. Existem três coordenadoras principais: Daniela Damaceno, Fernanda Abreu e Tércia Camila Abreu de Moura.

Em visitas, as coordenadoras relataram que, no momento da ocupação inicial, o prédio estava repleto de lixo e animais. O sistema hidráulico funcionava, mas o sistema elétrico precisou ser refeito. Inicialmente, havia uma cozinha coletiva e uma lavanderia comunitária na cobertura. Aos poucos, as famílias se organizaram para individualizar esses espaços dentro de suas casas. Os apartamentos foram em um primeiro momento separados por tapumes e madeiras - o que ainda permanece em alguns andares - mas a maioria das famílias subsequentemente substituiu esse arranjo por paredes de drywall. Os moradores chamam suas casas de “espaços”. O número de espaços por andar varia. Entretanto, o tamanho da família é proporcional ao tamanho do espaço que lhe é oferecido.

Os moradores de cada andar são responsáveis por organizar sua limpeza, compartilhando funções obrigatórias. Cada andar possui um mediador e são realizadas assembleias entre todos os mediadores quando há necessidade. Uma moradora foi contratada para cuidar semanalmente da limpeza das áreas comuns e escadas. Na portaria, quatro porteiros contratados revezam turnos de 12h de forma a garantir segurança 24h/dia, já que o controle de entrada/saída do edifício é considerado de extrema importância.

O cumprimento das regras também é severamente fiscalizado. O morador que burlar o regulamento recebe uma advertência; após três advertências, o morador é expulso. No térreo, podem-se notar cartazes com regras muito claras: crianças só saem depois das 22h com autorização dos pais; carrinhos de bebê não podem ser deixados no hall; os visitantes devem deixar o RG na portaria e assinar uma lista; entre outras.

A associação contratou a Assessoria Técnica PEABIRU para realizar o projeto legal de reabilitação do prédio em habitação. Segundo um estudo do escritório, o local comportaria 64 famílias, que arcaram com os custos do projeto. A coordenação afirmou que, infelizmente, algumas famílias bem pontuadas não tinham o dinheiro necessário e por isso não foram beneficiadas – evidenciando um problema.

O critério de seleção das famílias é baseado em um sistema de pontuação, de acordo com a participação dos integrantes dos movimentos. Assim, as famílias mais comprometidas com causa

- ou seja, que estão mais presentes em atos, reuniões, assembleias, manifestações, ocupações, etc - são mais bem pontuadas e, portanto têm prioridade para a escolha de apartamentos.

As coordenadoras acreditam que essas famílias serão realocadas no bairro Móoca durante as obras. Embora não haja garantia nenhuma por parte do governo de que isso vai de fato acontecer, esse foi o único dos estudos de caso em que a possibilidade de abrigo para as famílias foi sequer citada. Além disso, as outras 40 famílias que moram na José Bonifácio 237 e não foram contempladas na reabilitação serão realocadas para o empreendimento conhecido como “Paiolzinho”, na Cidade Tiradentes – outro fato inédito nesse estudo, uma vez que normalmente as famílias restantes ficam desamparadas e são obrigadas a voltar para o aluguel.

ii. O edifício

A Rua José Bonifácio comporta acesso exclusivo a pedestres. Atualmente, os térreos das fachadas dos edifícios voltadas para a via são bastante vivos e comerciais, mas os andares superiores não têm a mesma vitalidade. De acordo com dados do IBGE publicados em 2010, 11,7% dos edifícios do distrito da Sé estão vazios e sem uso.

O prédio em questão tem fachada com influências Art-Deco e foi construído entre o fim da década de 1930 e o início da década de 40 pela construtora Martins, Dobereiner & Cia, com uso comercial e de serviços. Por ser um edifício de serviços, a planta era bastante livre, o que facilitou a divisão de espaços na ocupação e no projeto de reabilitação.

A possibilidade de uso do largo São Francisco como espaço público qualificado, além da rua exclusiva para pedestres, favorece a relação dos moradores com o entorno do edifício. Todavia, é importante ressaltar que a fachada que se volta para o largo é uma empena cega, o que impede uma relação visual direta e limita as possibilidades de iluminação dos espaços internos – o que fica a cargo dos fossos centrais. Em cada pavimento, existe um bloco onde se encontram a caixa de escada, dois elevadores (que hoje estão desativados) e dois sanitários, usados coletivamente.



Figura 5: Empena cega do edifício / Largo São Francisco. Autor: Caio Sens, 2017.

Atualmente, o edifício faz parte das construções tombadas no Vale do Anhangabaú pela Resolução no. 37/CONPRESP/92. O edifício é protegido a nível 2, o que, de acordo com o texto dessa resolução, “corresponde a bens de grande interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, determinando a preservação de suas características externas”. A resolução não traz maiores observações sobre o que deve ser preservado internamente. O imóvel se encontra na área envoltória de alguns bens tombados pela Resolução no. 05/CONPRESP/91 (o Edifício Saldanha Marinho, a Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco e a Igreja de São Francisco da Venerável Ordem dos Frades Menores, todos localizados no largo)



Figura 6: Banheiro compartilhado. Autor: Caio Sens, 2017.



Figura 7: Janelas do pátio interno central. Autor: Caio Sens, 2017.

Essa regulação impõe desafios adicionais ao projeto de reabilitação. Nesse caso, a ideia de abrir a empena é interessante para melhorar a relação do prédio com seu entorno e até mesmo qualificar o uso do largo. Além disso, com a mudança de uso, as modificações das fachadas se

mostram necessárias e justificadas, pois seriam determinantes para o conforto dos apartamentos. Dessa forma, entende-se que isso poderia ser aprovado pelos órgãos de preservação.

iii. Moradia digna

Em visitas e reuniões com os moradores, pode-se perceber que as principais reclamações sobre o morar nessa ocupação são em relação aos banheiros, que são compartilhados e com quantidade insuficiente para o número de usuários. Além disso, as famílias maiores sofrem muito com a falta de espaço para estudar/trabalhar e com a falta de privacidade. Outro problema recorrente é a divisão de espaço entre filhos adultos de sexos diferentes.

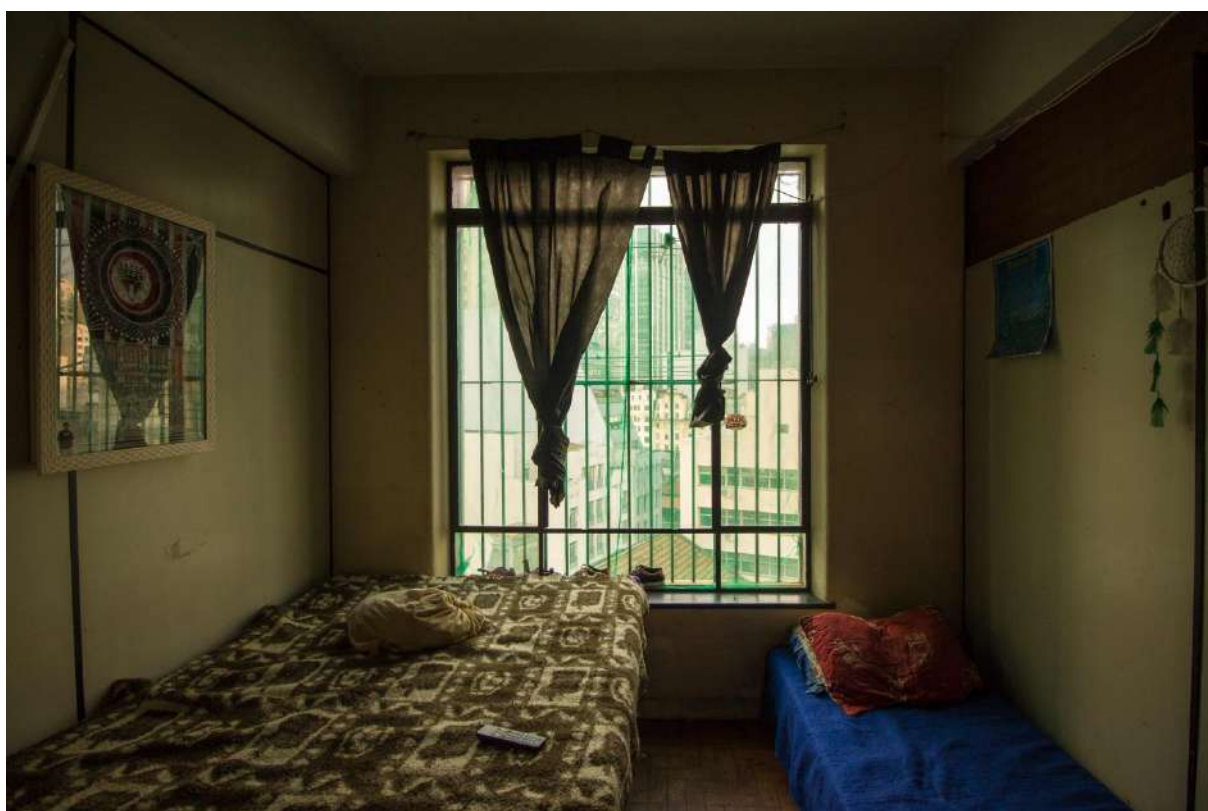


Figura 8: Casa do casal Tiago e Luana e seus 5 filhos. Autor: Caio Sens, 2017.

Em um projeto como esse, é preciso atentar-se para a heterogeneidade das famílias e sobre como os problemas são ainda mais graves no caso de famílias maiores. Dessa forma, entendo que

o ideal seria pensar em tipologias flexíveis, que se adaptam às várias formas de morar e às mudanças no número de moradores de cada casa.

Na maioria das reabilitações existentes em São Paulo, é dada preferência para quitinetes ou apartamentos de um quarto. Isso porque unidades habitacionais menores são mais favoráveis à viabilização do empreendimento em termos de custo, por propiciarem maior aproveitamento da área existente (Silva e Sigolo, 2007). Além disso, o preço da unidade habitacional deve abranger todos os gastos - compra do imóvel, projeto legal, projeto executivo, realização da obra, compra dos materiais, áreas comuns, trabalho social e etc – impedindo a construção de apartamentos maiores. Ainda, o orçamento total é proporcional ao número de unidades. Há também a vontade de abrigar o máximo de famílias possível, devido à boa localização e porque as famílias não contempladas voltam para situações mais vulneráveis ainda.

O tema da habitação foi amplamente estudado principalmente para a racionalização da arquitetura durante o movimento moderno. Nesse período, arquitetos almejavam a funcionalidade extrema, relacionando-a ao bem estar. Para tal, os estudiosos da época investigaram o padrão de conforto mínimo para realizar as atividades de cada cômodo, muitas vezes racionalizando até mesmo os usuários e seus movimentos. Um exemplo disso é a “máquina de morar”, de Le Corbusier. (Fonseca, 2011)

O que atualmente é construído, pelas razões citadas acima, tem padrão mínimo de habitabilidade e os menores custos possíveis para o financiamento. Estudos do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), um instituto público português, afirmam que a moradia mínima brasileira, utilizada no PMCMV, tem aproximadamente metade da área de uma moradia mínima dos programas públicos habitacionais do governo português (Pedro et al, 2012). Embora os parâmetros de cálculo utilizados não sejam claros, o edital do programa determina como tipologia mínima para apartamento da faixa 1 (renda até R\$ 1.800,00): dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, totalizando uma área útil mínima de 41 m².

No entanto, com essa área é muito difícil dar alguma flexibilidade aos moradores, pois os cômodos não têm espaço extra que permita adaptações a necessidades além das básicas. Entende-se que no projeto é essencial não apenas deixar opções em aberto para os moradores, mas também prever possíveis mudanças - no layout e planta - e incorporá-las ao desenho (Brandão

e Heineck, 2002). São aqui elencadas as estratégias de flexibilização do espaço que são possíveis de serem aplicadas em casos de reabilitação:

1. Diversidade tipológica

Ajuda na diversidade social e pode atender a tipos diferentes de famílias, mas fica restrito ao momento da compra/aluguel. O morador continua sem poder adaptar a casa a suas necessidades e desejos posteriormente.

2. Flexibilidade propriamente dita

Inclui alguns fatores que permitem que o usuário reformule a organização do espaço interno do apartamento:

- a. Área molhada isolada da área seca;
- b. Divisórias que podem ser removidas para fechar/abrir ambientes;
- c. Duas esquadrias em vez de uma – assim, o cômodo pode ser dividido com facilidade;
- d. Duas portas nos banheiros, possibilitando o acesso por outros ambientes;

3. Adaptabilidade

Polivalência e neutralidade dos ambientes, podendo alternar facilmente o uso, variando apenas o mobiliário. Para isso, é preciso ter ambientes com formas geométricas simples e com baixa hierarquia. Aqui, cabe também agregar funções – uma sala de televisão pode funcionar também como sala de estudo dos filhos e escritório dos pais.³⁹

Nesse sentido, a moradia digna não seria aquela que apenas supre as necessidades básicas do indivíduo. Não basta que um teto abrigue as funções de higiene, alimentação e sono. É desejável

³⁹ BRANDÃO, Douglas Queiroz. Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos: uma análise do produto imobiliário no Brasil. 2002. Tese de doutorado, UFSC, Florianópolis.

que um lar abranja as atividades cotidianas das famílias com suas exigências de conforto, privacidade e autonomia.

No caso do projeto realizado pela PEABIRU, existe variedade tipológica, mas ainda assim os apartamentos estão sujeitos à lógica do espaço mínimo. Para mais, a assessoria está buscando formas de viabilizar a abertura da empena - isso implicaria em custos adicionais que o financiamento não costuma cobrir. Assim, percebe-se que a restrição orçamentária faz com que o projeto se distancie do ideal e se limite ao realizável.

3.2 Durante a obra

Os dois estudos de caso que já haviam passado pela fase de projeto e conquistado o financiamento – Edifício Ipiranga e Conjunto Residencial Conselheiro Crispiniano - contribuíram para o levantamento dos obstáculos enfrentados durante a obra.



Figura 9 (esquerda): Fachada do Edifício Ipiranga, 80% das obras concluídas.

Autor: Renata Antonialli, 2016.

Figura 10 (direita): Entrada do Conjunto Residencial Conselheiro Crispiniano.

Autor: Renata Antonialli, 2016.

O Edifício Ipiranga, cuja construção concluiu-se no início de 2017, tem como diferencial a autogestão. Isso possibilitou que a Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia (ULCM), responsável pela ocupação do edifício, escolhesse a Assessoria Técnica Integra tanto para realizar o projeto como para executá-lo, como construtora. Assim, houve uma maior participação do movimento nas decisões, mesmo que de forma restrita. Foram organizadas oficinas participativas para escolha da cor utilizada na fachada, nos caixilhos, revestimentos e pedras das pias - há uma equipe de assistência social que colabora no diálogo entre equipe técnica e futuros moradores. Foi criada uma comissão para gerir o dinheiro e tomar decisões orçamentárias. As famílias também puderam se organizar em comissões para fiscalização e acompanhamento da obra, fazendo visitas mensais.

Entretanto, isso não é comum. No caso do Conjunto Residencial Conselheiro Crispiniano, por exemplo, o movimento social que liderava a ocupação era o mesmo, mas a construtora foi escolhida por licitação e não deu abertura para participação social.

Há também uma preocupação do movimento em garantir que o prédio não seja ocupado por outras associações durante a reforma, como ocorreu no Conselheiro Crispiniano. Em novembro de 2014, durante a fase final das obras, o edifício foi ocupado por integrantes do Movimento dos Sem-Teto de São Paulo (MSTS). Apesar das tentativas de negociação, o movimento permaneceu no edifício até que uma data para a reintegração de posse fosse estipulada. Isso atrasou a entrega dos apartamentos em seis meses e demandou recursos municipais extras. Quando as famílias têm acesso a obra e visitas regulares, é mais fácil garantir que isso não ocorra.

Os integrantes da ULCM (movimento responsável por esses dois casos) se revezam para ocupar os edifícios como forma de luta e reivindicação, mas não moram no prédio. Assim, as famílias das novas unidades são pessoas da lista de prioridades definida pelo movimento, baseada em necessidade, participação no movimento, perfil da família, entre outros. Isso quer dizer que nesses casos o abrigo das pessoas durante as obras não foi um problema. Porém, normalmente, as famílias precisam desocupar o edifício para que o contrato com a CEF seja assinado e não há nenhuma garantia de local para essas famílias morarem de forma digna durante os aproximadamente 02 anos de obras.

3.3 O pós-reabilitação

Uma questão chave é a forma de acesso à moradia, que atualmente é baseada na propriedade privada. Nas ocupações, existe a possibilidade de permuta do espaço conforme a necessidade da família. Essa é uma das diferenças entre o mundo informal e o formal que não é discutida. Não existem alternativas formais que considerem uma propriedade coletiva como opção, por exemplo. Além disso, a ideologia propagada na sociedade é a do sonho da casa própria.

É válido ressaltar que uma família só pode ter acesso a um programa governamental de acesso à moradia uma única vez em sua vida. Isso exige que o apartamento atenda as necessidades de uma família em suas diferentes fases: um casal sem filhos, com crianças, com adolescentes e depois com ou sem filhos, possivelmente abrigando netos ou parentes ocasionalmente. Assim, reforça-se a ideia de flexibilizar não apenas os espaços da casa, mas também a forma de acesso à moradia existente, que não possibilita que a família troque de moradia em algum momento para melhor adequação às suas necessidades.

No Edifício Ipiranga os apartamentos não serão propriedade das famílias. O sistema utilizado será o de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), assim, os moradores terão direito de morar lá, mas não serão donos definitivos e, por isso, não poderão vender os apartamentos. O direito de posse é dado por 50 anos, podendo ser renovado. O CDRU é um dos instrumentos existentes para evitar a gentrificação e garantir que as famílias contempladas continuem em seus apartamentos.

Outra medida que também busca garantir a permanência da população de baixa renda nos apartamentos bem localizados é o programa de locação social, proposta do Plano Municipal de Habitação, publicado em 2016. Nele, o aluguel é subsidiado total ou parcialmente, porém este ainda é pouco implantado em São Paulo.

Ademais, um dos problemas mais citados no pós-reabilitação é o custo de morar no mundo formal. Nas ocupações, a taxa para manutenção do edifício era mínima, pois os serviços eram feitos em revezamento pelos próprios moradores. A partir da entrega dos apartamentos, impõe-se uma vida em condomínio privado, muitas vezes submetidos a uma gerenciadora, com gastos de água, luz, limpeza, condomínio, que se somam a parcela do novo imóvel. Assim, mais de 30% da renda (porcentagem máxima estipulada pelo PMCMV) é comprometida com moradia (Amore, Shimbo, & Rufino, 2015).

Não obstante, outra questão a ser enfrentada é a própria gestão condominial. Esse tema é debatido independente da forma de provisão de moradia, mas os casos de ocupações são singulares, pois os moradores já estavam habituados a uma forma de convivência e normas de conduta que não se adequam após a formalização do condomínio. Nesse contexto, a Prof. Dra Raquel Rolnik defende que as construções autogeridas pelos movimentos sociais têm maior probabilidade de serem bem-sucedidas. Pois a formação no grupo de base e o trabalho técnico social feito pela coordenação normalmente é capaz de conciliar os futuros conflitos e regras a serem estabelecidas.

“Outra questão central diz respeito ao modelo de gestão condominial, inspirado nos condomínios do mercado de classe média, que tem se revelado inadequado para o modo de vida da população de baixa renda. O modelo reproduz o autoritarismo, a centralização e não favorece o convívio, a participação e sociabilidade. A verticalização da moradia e os projetos arquitetônicos são definidores desse modelo, ao reforçarem o condomínio como espaço fechado, privado, murado e não aberto e público. As ruas e todos os espaços livres do conjunto habitacional são de responsabilidade do condomínio e não da prefeitura, pois se configuram como espaços privados, reforçados pela presença do muro.” (Amore, Shimbo, Rufino, 2015, pg. 278.)

Nessa etapa, o Trabalho Técnico Social pós-ocupação tem grande importância, pois ajuda as famílias a se articularem e se organizarem para conquistar bens comuns. Porém, nem sempre os recursos financeiros do empreendimento possibilitam que esse serviço aconteça com planejamento e duração adequados.

4. Considerações finais

Ao longo deste estudo, chama à atenção a dificuldade e a demora para que os projetos sejam finalizados. O processo de reabilitação é uma complexa trama de ações burocráticas, órgãos envolvidos e etapas a serem cumpridas, por isso a necessidade de um estudo empírico por meio dos estudos de caso.

O maior limitante entre todos os problemas enfrentados pelas reabilitações na região central, citado tanto na bibliografia teórica quanto nas visitas, é claramente o financiamento. Apesar das variações nos programas governamentais de acesso à moradia ao longo dos anos, essa situação se mantém. (Tsukomo, 2007) Seja por não atender as populações de renda mais baixa, pela falta

de recursos suficientes para a compra do imóvel ou por ditarem o tamanho das unidades habitacionais, a questão da moradia é resumida ao que cabe nos custos.

(Sigolo, 2007)

Um dos empecilhos mais relevantes é o alto preço dos imóveis no centro da cidade, que dificulta a desapropriação. Isso se agravou principalmente desde 2009, com a criação do Programa Municipal Renova Centro, quando a COHAB e a Fundação para Pesquisa Ambiental (FUPAM), promoveram um estudo acerca dos edifícios vazios que seriam de fato passíveis de transformação em habitação⁴⁰. Desde então, outros programas foram criados, como o MCMV-En, e os preços desses imóveis se tornaram especialmente inviáveis.

“A questão do alto custo de aquisição dos edifícios, no entanto, não se deve apenas à sua localização ou suas características de originalidade, mas pela própria posição especulativa de seus proprietários. O anúncio do programa gerou um clima de expectativa com respeito ao retorno de uma demanda expandida na aquisição do estoque construído. Isso não se colocou como fato novo, dado que Tsukumo (2007) já destacava o mesmo fenômeno com o anúncio do PAR-Reforma” (Lima, 2016, p. 203)

Dessa forma, os edifícios que já são públicos, atrelados à COHAB, ou ainda, que foram repassados ao Estado para pagamento de dívidas (como é o caso de edifícios do INSS que foram doados à Prefeitura em 2016) têm mais chances de serem beneficiados por alguma forma de financiamento.

Apesar de todos os entraves colocados no campo do financiamento público, esses moradores seguem na luta pelos seus direitos, pois essa é a única opção que lhes resta. Nesse sentido, qualquer que seja a melhoria conquistada, vai interferir positivamente no dia-a-dia dessas pessoas.

Isso reforça a ideia de que a produção de moradia não pode ser limitada ao máximo lucro das construtoras e financiadoras dos projetos. A lógica do capital e do mercado imobiliário deve ser quebrada para que os projetos de reabilitação de edifícios centrais se distanciem do mínimo e se

⁴⁰FUPAM/COHAB-SP. Estudo para implantação de unidades habitacionais no Centro de São Paulo. Vol.1, Fundação para a Pesquisa Ambiental: São Paulo 2009.

aproximem do ideal. Ainda mais importante, o problema do déficit habitacional de São Paulo precisa ser resolvido de forma sistêmica, com várias frentes de atuação e com um plano para longo prazo.

5. Referências

AMORE Caio S., SHIMBO Lúcia Z., RUFINO, Maria Beatriz C. (org.), Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. ISBN 9788577853779.

BLOCH, Janaina Aliano. O direito à moradia: um estudo dos movimentos de luta pela moradia no centro de São Paulo. 2007. Dissertação de mestrado, FFLCH USP, São Paulo.

BOSMANS, C., BEUKELAER, K., Ocupando centro São Paulo: proto-urbanismo de movimentos urbanos, KU Leuven, 2015.

BRANDÃO, Douglas Queiroz. Disposições técnicas e diretrizes para projeto de habitações sociais evolutivas. Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 11, n. 2, p. 73-96, abr./jun. 2011. Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1678-86212011000200006>, consultado em fevereiro de 2017.

BRANDÃO, Douglas Queiroz. Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos: uma análise do produto imobiliário no Brasil. 2002. Tese de doutorado, UFSC, Florianópolis.

BRANDÃO, D. Q., HEINECK, L.F.M. Formas de aplicação da flexibilidade arquitetônica em projetos de edifícios residenciais multifamiliares, 2012. Disponível em <http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep1997_t3307.pdf>, consultado em janeiro de 2017.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Manual Programa Minha Casa Minha Vida Recursos FDS. Disponível em <https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/MANUAL_MCMV_ENTIDADES.pdf>, consultado em fevereiro de 2017.

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

DIGIACOMO, Mariuzza Carla. Estratégias de projeto para a Habitação Social flexível. 2004. Dissertação de mestrado, UFSC, Florianópolis.

FONSECA, Nadja Maria Ribeiro. Habitação mínima: o Paradoxo entre a funcionalidade e o bem-estar. 2011. Dissertação de mestrado, Faculdade de Ciências e tecnologia da Universidade de Coimbra, Coimbra.

FUPAM/COHAB-SP. Estudo para implantação de unidades habitacionais no Centro de São Paulo. Vol.1, Fundação para a Pesquisa Ambiental: São Paulo, 2009.

LIMA, Bruno Avellar. A promoção de habitação social por meio da reabilitação de edifícios vazios e subutilizados no Centro de São paulo : uma abordagem socioambiental. 2016. Dissertação de Mestrado, IEE USP, São Paulo.

HELOU, Tânia Nascimento. Ocupa Centro Ocupa São João. 2012. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2012. Disponível em: <<http://issuu.com/taniahelou/docs/caderno-tfg>>. Acesso em: 25 de setembro de 2016.

HOFFMANN, Kim. Compartilhando espaços: ocupações no centro de São Paulo. 2014. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2014. Disponível em: <https://issuu.com/kimhoffmann/docs/kimhoffmann_digital02>. Acesso em: 15 de setembro de 2016.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Aprova o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV – E, Resolução nº 183, de 10 de novembro de 2011.

NEUHOLD, Roberta 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, FFLCH USP, São Paulo, 2009.

PAZ, Rosangela D.O. da; ARREGUI, Carola C.; RODRIGUES, M. L. P.; BLANCO, Marisa A. A. Trabalho social no Programa Minha Casa Minha Vida: a experiência da cidade de Osasco/São Paulo. PUC/SP, 2013.

PEDRO, João Branco; BOUERI, João Jorge; VASCONCELOS, Leonor; MONTEIRO, Mara; JERÔNIMO, Catarina; GOMES, Rute; SCOARIS, Rafael. Habitação mínima e qualidade de vida. 2012. In: Cidades e Desenvolvimento Lisboa, Lisboa.

PORTO, Sheila Quilice. OCUPA 63: Centro de Artes Integradas Experimental. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

Seminário: Trabalho Social na Produção da Habitação Autogerida. UNM. UMM-SP. Sistematização e apontamentos do Núcleo de Estudos e Pesquisas sobre Movimentos Sociais. NEMOS – PUCSP, Mimeo, 2016.

SILVA, Helena M.B.; SIGOLO, Letícia M. Oportunidades e Limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo. LILP/LABHAB/FAU-USP. Relatório de Pesquisa. São Paulo, 2007.

SITES

https://issuu.com/peabirutca/docs/cnpq_apresentacao_01, consultado em outubro de 2016.

<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,minha-casa--minha-vida-financia-1-reforma-no-centro-de-sp,1566198>, consultado em novembro de 2016.

<http://centraldoarquiteto.com.br/edificio-abandonado-e--transformado-em-habitacao-popular-no-centro-de-sao--paulo/>, consultado em novembro de 2016.

<http://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2016/06/antigos-ocupantes-se-tornam-donos-de-imoveis-em-sao-paulo-6739.html>, consultado em novembro de 2016.

<http://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/futuro-das-cidades/minha-casa-entidades-se-destaca-por-criar--vinculo-de-moradores-com-bairros-cfxuwexhzi6fk46b2dytcyphe>, consultado em novembro de 2016.

<http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2014/11/sem-teto--invadem-predio-que-seria-destinado-moradia-popular-em--sp.html>, consultado em novembro de 2016.

<http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2015/04/sem-teto--deixam-predio-antes-de-reintegracao-de-posse-no-centro.html>, consultado em novembro de 2016.

<http://rioonwatch.org.br/?p=20321>, consultado em novembro de 2016.

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/rede-de-espacos-publicos/centro-aberto/largo-sao-francisco/>, consultado em junho de 2017.

<https://raquelrolnik.wordpress.com/2016/11/14/mcmv-entidades-nao-distribui-casas-para-seus-militantes-conheca-a-polemica-levantada-pelo-mpf/>, consultado em junho de 2017.

<http://jornal.usp.br/atualidades/colunista-critica-posicao-do-mpf-na-questao-das-moradias-populares/>, consultado em junho de 2016.

<http://www.habitasampa.inf.br/files/CadernoPMH.pdf>, consultado em setembro de 2016.

<http://www.arqbacana.com.br/internal/arq!mix/read/14204/com-colabora%C3%A7%C3%A3o-do-metro-arquitetos-e-gehl-architects,-centro-de-sp-ganha-projetos-de-interven%C3%A7%C3%B5es-tempor%C3%A1rias>, consultado em maio de 2017.

<http://web.revistarestauro.com.br/revestimento-de-pedra-fingida-no-centro-de-sao-paulo/>, consultado em junho de 2017.

http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx/saiba_mais.asp, consultado em fevereiro de 2017.

<http://www.portalfilm.com.br/luta-historico/>, consultado em março de 2017.

<http://capital.sp.gov.br/noticia/edificio-abandonado-e-transformado-em-habitacao-popular-no-centro>, consultado em março de 2017.

http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx/saiba_mais.asp, consultado em fevereiro de 2017.

VÍDEOS

DIA DE FESTA. Direção: Toni Venturi e Pablo Georgieff. Documentário, 77’35”. Disponível em <<https://vimeo.com/18117373>>, consultado em outubro de 2016.

É O QUE EU PENSO E É O QUE EU VEJO. Peabiru TCA. ATHIS. Direção: Arto Cavalcanti. São Paulo: Fantasma Filmes, 2017. Documentário, 25’39”. Disponível em <<https://vimeo.com/227310814>>, consultado em agosto de 2017.