

**PROGRAMA UNIFICADO DE BOLSAS DE ESTUDO PARA
ESTUDANTES DE GRADUAÇÃO USP 2019-2020**

CULTURA E EXTENSÃO

**OCUPAÇÕES NO CENTRO DE SÃO PAULO:
ADEQUAÇÃO E MELHORIAS**

Coordenação Geral: Profa. Camila D'Ottaviano | Departamento de Tecnologia | **FAUUSP**

Coordenação Adjunta: Prof. Estevam Vanale Otero | Departamento de Projeto | **FAUUSP**

Colaboração: Prof. Bruno C. E. Mello | Faculdade de Arquitetura | FA-UFRGS

Claudia Andrade | Mestranda *Habitat* | **FAUUSP**

Gabriel E. Cabral | Mestrando *Habitat* | **FAUUSP**

Rogério Mauês | Mestrando *Habitat* | **FAUUSP**



SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| Resumo | 3 |
| 1. Justificativa e finalidade | 4 |
| 2. Objetivos | 8 |
| 3. Material e métodos | 9 |
| 4. Ações e detalhamento das atividades a serem desenvolvidas pelo (s) bolsista (s)..... | 10 |
| 5. Resultados esperados e indicadores de acompanhamento..... | 10 |
| 6. Cronograma de execução..... | 11 |
| 7. Referências..... | 11 |

Resumo

Este projeto de Extensão Universitária pretende dar continuidade às atividades já desenvolvidas nas ocupações Rio Branco (n. 47 e n. 53), José Bonifácio e Casarão Quintino Bocaiuva, a partir de colaboração dos docentes e alunos da FAUUSP com o Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC) e o Movimento de Moradia Central e Regional (MMCR).

Estima-se que existam atualmente, apenas no centro de São Paulo, mais de 70 edifícios ocupados pelos movimentos de moradia, alguns deles em condições de muita precariedade. Após o incêndio no edifício Wilton Paes de Almeida, em maio de 2018, a Secretaria Municipal da Habitação, através do *Grupo de Mediação de Conflito*, realizou uma vistoria nos mais de 70 edifícios ocupados no centro da cidade.

Este projeto pretende auxiliar as lideranças e moradores de quatro edifícios a implementarem as melhorias e reformas indicadas nos laudos de vistoria, como forma de melhorar a condição de vida dentro das ocupações e também na tentativa de auxiliar a permanência das famílias nos edifícios ocupados.

1. JUSTIFICATIVA E FINALIDADE

Os Movimentos de Moradia em São Paulo

Em São Paulo, os movimentos de moradia surgem nos anos 1970, a partir da organização das associações de trabalhadores, com reivindicações relacionadas à qualidade de vida dos moradores, em especial os moradores de cortiços.

A Associação dos Trabalhadores da Região da Mooca/Movimento dos Quintais da Mooca, por exemplo, além de realizar estudos sobre a qualidade de vida dos moradores dos cortiços, se empenhou em organizar assembleias e reuniões onde a população, em sua maioria constituída de mulheres, se encontrava para reivindicar seus direitos.

Em 1985, o movimento realiza sua primeira ocupação como forma de pressionar o poder público: ocupa por 5 dias a Secretaria do Bem Estar Social, até que o governo municipal se compromettesse a disponibilizar lotes para a construção de moradias.

Quase no mesmo momento foi criado, na região periférica da cidade, o Movimento Sem-Terra da Região Leste I.

Em 1991 é criada a Unificação das Lutas de Cortiços – ULC, grupo que passou a congrega os vários movimentos ligados aos moradores dos cortiços da região central.

Em 1997 foi realizada a primeira ocupação de edifício vazio na cidade de São Paulo. Organizadas pela ULC, 300 pessoas ocuparam um casarão da Rua do Carmo n. 88, pertencente à Secretaria de Estado da Fazenda.

Desde então vários movimentos organizados de moradia foram estabelecidos na cidade de São Paulo, bem como articulações locais e nacionais desses movimentos, como a Frente de Luta por Moradia (FLM) e a União Nacional por Moradia Popular (UNMM).

“A reivindicação dos movimentos via ocupação de imóveis vazios foi um importante instrumento na discussão sobre política habitacional, apresentando o cenário dos inúmeros edifícios vazios, deixando de ter um caráter específico e se inserindo na luta por moradia digna. Esta luta se estendeu além das questões habitacionais, passando a englobar em seu discurso o direito à cidade, a reforma urbana, o morar com qualidade, negando a especulação imobiliária e inserindo inúmeras pautas na discussão sobre o direito à moradia.” (Murad, 2019, p. 53)

Demanda Habitacional

A demanda por habitação de qualidade para a população de baixa renda é um problema, até agora, sem solução no Brasil.

Apenas na cidade de São Paulo, de acordo com o *Plano Municipal de Habitação*, de 2016, o déficit era 358.097 moradias.

Tabela 1 - Componentes do Déficit por Faixa de Renda, São Paulo, 2010

| Componente do Déficit / Faixa de Renda | | Sem Rendimentos | Até 3 SM | De 3 a 6 SM | Total até 6 SM | % |
|--|----|-----------------|----------|-------------|----------------|--------|
| Domicílios Precários | | 2.469 | 13.706 | 3.203 | 19.378 | 5,4% |
| Coabitação Familiar | | 5.136 | 53.214 | 45.314 | 103.664 | 28,9% |
| Ônus Excessivo com Aluguel | | 9.969 | 177.643 | - | 187.612 | 52,4% |
| Adensamento Excessivo (Alugados) | | 77 | 22.297 | 25.069 | 47.443 | 13,2% |
| Déficit Habitacional Total | Nº | 17.651 | 266.860 | 73.586 | 358.097 | 100,0% |
| | % | 4,9% | 74,5% | 20,5% | 100,0% | - |

Fonte: PSP, 2016. Elaboração do CEM a partir de dados do Censo de 2010.

No levantamento de dados, a Secretaria de Habitação do município identificou também 445.112 domicílios em favelas, 20.702 domicílios em conjuntos habitacionais irregulares, 80.389 domicílios em cortiços e 15.905 pessoas em situação de rua. A maior concentração do déficit é justamente entre famílias com renda de até 3 salários mínimos, o grupo atendido pela Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). (Prefeitura de São Paulo, 2016)

Desde 2009, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) tem procurado implementar projetos que utilizem imóveis vagos na área central da cidade. Uma primeira pesquisa realizada pela FUPAM (Fundação para Pesquisa Ambiental da FAUUSP) identificou 53 edifícios passíveis de desapropriação na área central para fins de moradia.

Em 2012, a prefeitura iniciou o processo de desapropriação desses 53 edifícios no âmbito do programa Renova Centro [Programa de Habitação e Requalificação do Centro]. Um primeiro projeto – a “Casa do Ator” – de reforma do Edifício Cineasta, na avenida São João, se tornou exemplo do programa. No entanto, foram poucas as desapropriações efetivamente viabilizadas.

A realidade específica da área central fez com que também a proposta do *Plano Municipal de Habitação*, de 2016, definisse um programa de *Atuação Integrada na Área Central* e propusesse a criação de uma coordenadoria específica para a região.

O Plano Municipal previa várias frentes de atuação, tanto para provisão de moradias quanto serviços específicos:

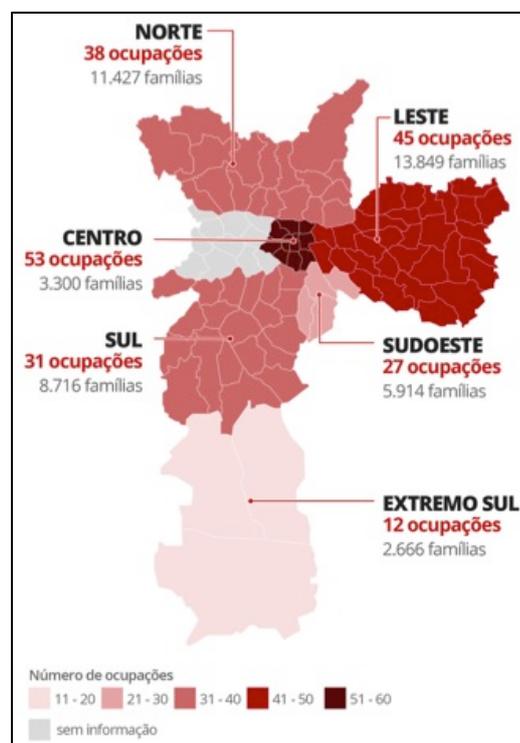
- Programa serviço de moradia social;
- Programa provisão de moradia para aquisição;
- Programa locação social;
- Programa locação social de mercado;
- Programa Intervenção em cortiços.

Durante a gestão Fernando Haddad (2013-2016), a prefeitura notificou cerca de 1.000 imóveis para que cumprissem sua função social por meio do Parcelamento Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC). Além disso, desapropriou alguns edifícios ocupados pelos movimentos de moradia, como o Mauá, o Prestes Maia e o Hotel Cambridge, como forma de viabilizar projetos de reforma via Programa Minha Casa Minha Vida Entidades (MCMV-Entidades) (Murad, 2019). E elaborou um Edital de Chamamento de Entidades Organizadoras de Habitação de Interesse Social para a construção de 4.070 unidades habitacionais em terrenos da COHAB-SP, também via MCMV-Entidades.

Em 2018, já na administração João Dória (2017-2018), a prefeitura anunciou a venda de 900 imóveis da COHAB-SP avaliados em R\$ 500 milhões, como parte do *Plano de Desmobilização e Investimentos da COHAB-SP*. Os imóveis listados eram utilizados pelo estado e pelo município, abrigando órgãos públicos, entidades, mas também por empresas privadas.

De acordo com declarações do então presidente da Companhia, Edson Aparecido, o objetivo era arrecadar verbas para investir na construção de novas unidades de interesse social e na regularização fundiária de 2.500 lotes uma vez que “*com o Orçamento do setor da habitação, apenas em 121 anos seria possível enfrentar esse problema*” (Folha de São Paulo, 03 de março de 2018). Entre os argumentos para defender a venda dos imóveis considerados bem localizados, ele defendia que os terrenos colocados à venda teriam um valor de mercado muito alto e, portanto, não seriam adequados para a construção de moradia de interesse social pela COHAB-SP.

Figura 1 – Ocupações da edifícios e terrenos na cidade de São Paulo



Fonte: G1/SEHAB. Disponível em <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/cidade-de-sao-paulo-tem-206-ocupacoes-onde-moram-45-mil-familias.ghtml>. Acesso em 02/maio/2018.

A realidade da região central de São Paulo, com muitos edifícios vazios mas também com muitos edifícios ocupados por movimentos de moradia organizados e por moradores sem-teto, passou a ser tema importante do noticiário com o incêndio e desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida, no dia 01 de maio de 2018. Edifício pertencente ao Patrimônio da União, desde 2002, tinha 11.000 metros quadrados de área construída. Foi sede da Polícia Federal e abrigou o INSS, mas estava desocupado desde 2003.

Após o incêndio, a Secretaria Municipal da Habitação, através do *Grupo de Mediação de Conflito*, realizou uma vistoria nos mais de 70 edifícios ocupados no centro da cidade. De acordo com dados da própria prefeitura, a cidade tinha, em meados de 2018, 206 ocupações onde viviam 45.872 famílias (Figura 1).

A realidade existente hoje na cidade de São Paulo e também em outras cidades brasileiras – grande déficit habitacional, presença de imóveis vagos e subutilizados e também de grande número de ocupações – faz com que a possibilidade do uso de edifícios e imóveis públicos não utilizados para fins de moradia tenha que ser encarada como solução possível.

O projeto

Entre os dias 22 de agosto de 03 de maio, dentro das atividades do **Workshop Ocupações: Moradia, Luta e Resistência em São Paulo** (<https://ocupacoesworkshop.wixsite.com/ocupacoes2019>), teve início um trabalho de colaboração entre docentes e alunos da FAUUSP junto às lideranças do Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC) e o Movimento de Moradia Central e Regional (MMCR) e os moradores das ocupações Rio Branco (n. 47 e n. 53), José Bonifácio e Casarão Quintino Bocaiuva. Durante esse período ficou claro que a parceria entre a universidade e as lideranças responsáveis pelas ocupações poderia ser responsável pela melhora nas condições de moradia das famílias das quatro ocupações.

Ao longo das duas semanas, pequenas melhorias, como a instalação de faixas antiderrapantes nas escadas da Ocupação Rio Branco n.53, a pintura da biblioteca na Ocupação José Bonifácio e o levantamento cadastral da Ocupação Casarão Quintino Bocaiúva, mostram a importância da colaboração universidade-movimento.

Ocupação José Bonifácio



Fotos: Camila D'Ottaviano, João Rovati e Claudia Andrade, maio de 2019.

Ocupação Casarão Quintino Bocaiúva



Fotos: Camila D'Ottaviano, maio de 2019.

Ocupações Rio Branco



Fotos: Camila D'Ottaviano, maio de 2019.

O presente projeto de extensão se estrutura em função dessa experiência prévia.

2. OBJETIVOS

2.1. Objetivo Geral

A partir de trabalho conjunto com as lideranças e movimentos das ocupações Rio Branco (n. 47 e n. 53), José Bonifácio e Casarão Quintino Bocaiúva definir estratégias para atendimento das reformas e adequações mínimas definidas pelas vistorias realizada pelo *Grupo de Mediação de Conflito* da Secretaria Municipal da Habitação em junho de 2018 e maio de 2019.

2.2. Objetivos Específicos

- Ampliar o conhecimento dos alunos acerca da problemática habitacional da metrópole de São Paulo, promovendo o reconhecimento das demandas por moradia na área central por meio do contato com as ocupações por movimentos sociais organizados;
- Levar os alunos a reconhecer os potenciais e limites da ação do Arquiteto e Urbanista no enfrentamento da problemática habitacional, quer seja na escala

dos programas habitacionais, quanto da ação pontual no território das ocupações;

- Elaborar propostas de intervenção com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e qualidade de vida das ocupações objeto deste projeto;
- Desenvolver ações para a qualificação imediata das ocupações;
- Subsidiar as lideranças e movimentos sociais para promoverem ações para a qualificação de suas moradias e dos edifícios ocupados.

3. MATERIAL E MÉTODOS

O projeto será desenvolvido em 5 (cinco) etapas articuladas, complementares e subsequentes:

Etapa 1 – Análise dos Relatórios de Vistoria das Ocupações

Será realizada análise e sistematização dos apontamentos e recomendações contidos nos Relatórios de Vistoria das Ocupações realizado pela Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo em junho de 2018 e maio de 2019. As informações contidas nos relatórios fornecerão as bases para um primeiro diagnóstico acerca das condições atuais das ocupações objeto deste projeto.

Etapa 2 – Realização de Levantamentos adicionais

Por meio de visitas de campo às ocupações serão identificadas as questões prementes à habitabilidade dos edifícios ocupados, caracterizando-se a necessidade de levantamentos adicionais para subsidiar a elaboração de estudos e propostas. Nesta etapa serão também realizados debates com as lideranças e moradores das ocupações de modo a identificar as demandas dos residentes na qualificação das ocupações, tanto das áreas coletivas quanto das moradias.

Etapa 3 – Elaboração de propostas de intervenção

Com base nos levantamentos serão elaboradas propostas de intervenção, qualificadas em termos de prazos (curto, médio e longo) e complexidade (baixa, média e alta), objetivando subsidiar as obras a serem realizadas para conferir melhores condições de habitabilidade aos edifícios.

Etapa 4 – Realização de mutirões para execução das intervenções possíveis

As propostas que apresentem menor complexidade e baixo custo de implementação deverão ser levadas a cabo ao longo do período de vigência do projeto, sob supervisão e/ou participação da equipe de bolsistas e docentes coordenadores, com participação da comunidade moradora.

Etapa 5 – Realização de balanço com as lideranças e moradores das Ocupações

Ao final do projeto, por meio de oficinas participativas e discussões com a comunidade residente, será desenvolvido balanço de avaliação das ações desenvolvidas ao longo do ano, a fim de promover ajustes metodológicos e, também, para permitir aos alunos bolsistas identificarem as possibilidades e os limites de suas ações enquanto arquitetos e urbanistas em formação.

4. AÇÕES E DETALHAMENTO DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS PELO (S) BOLSISTA (S)

Prevê-se, para a realização do projeto, a participação de, no mínimo, 8 (oito) alunos bolsistas, de modo a constituir duplas de bolsistas para cada uma das ocupações: Rio Branco (n. 47 e n. 53), José Bonifácio e Casarão Quintino Bocaiúva.

Cada dupla terá, sob seu encargo, as seguintes atividades:

- 1) Análise e sistematização acerca das demandas existentes em cada uma das ocupações conforme o Relatório de Vistoria;
- 2) Levantamento das condições das ocupações e identificação das demandas junto aos moradores e lideranças das ocupações;
- 3) Desenvolvimento de propostas de ação e intervenções para cada ocupação;
- 4) Organização e coordenação dos mutirões para realização das intervenções necessárias e compatíveis com as propostas de intervenção desenvolvidas;
- 5) Sistematização das propostas e ações realizadas, e avaliação dos resultados da participação com a comunidade das ocupações.

5. RESULTADOS ESPERADOS E INDICADORES DE ACOMPANHAMENTO

Os resultados esperados comportam duas dimensões: sob a perspectiva dos estudantes bolsistas, espera-se aproximá-los da realidade vivida por milhares de famílias de baixa renda da Região Metropolitana de São Paulo, permitindo expandir a compreensão acerca da problemática habitacional em toda sua complexidade, especialmente quanto às possibilidades de transformação do centro metropolitano, seus potenciais quanto à provisão habitacional e capacitá-los a intervir em contexto dessa natureza, formando arquitetos conscientes de seu papel social e tecnicamente aptos a desenvolver propostas de intervenção. Sob a perspectiva dos moradores de ocupação, espera-se oferecer suporte tecnicamente qualificado para o diagnóstico dos problemas e na elaboração de propostas de intervenção que ampliem a qualidade de vida e deem melhores condições de habitabilidade aos residentes nas ocupações.

Os indicadores de acompanhamento serão definidos em função das cinco etapas de desenvolvimento do trabalho, as quais produzirão subprodutos pelo seu cumprimento:

- 1) **Etapa 1 – Análise dos Relatórios de Vistoria das Ocupações** – subproduto: relatório de sistematização das Vistorias das Ocupações, identificando os apontamentos e recomendações neles contidos;
- 2) **Etapa 2 – Realização de Levantamentos adicionais** - subproduto: levantamentos realizados em campo de eventuais lacunas de informação identificados na etapa anterior;
- 3) **Etapa 3 – Elaboração de propostas de intervenção** – subproduto: planos e proposta de intervenção, caracterizadas de acordo com as possibilidades de ação em termos de curto, médio e longo prazo, e de acordo com as capacidades financeiras existentes em cada ocupação;
- 4) **Etapa 4 – Realização de mutirões para execução das intervenções possíveis** – subproduto: intervenções de melhorias nas ocupações;
- 5) **Etapa 5 – Realização de balanço com as lideranças e moradores das Ocupações** – subproduto: relatório com avaliação do processo geral.

6. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

| Atividades | Meses 1 e 2 | Meses 3 e 4 | Meses 5 e 6 | Meses 7 e 8 | Meses 9 e 10 | Meses 11 e 12 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| ETAPA 1 – ANÁLISE DOS RELATÓRIOS DE VISTORIA DAS OCUPAÇÕES | X X | | | | | |
| ETAPA 2 – REALIZAÇÃO DE LEVANTAMENTOS ADICIONAIS | | X | | | | |
| ETAPA 3 – ELABORAÇÃO DE PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO | | X X | X X | X | | |
| ELABORAÇÃO E ENTREGA DO RELATÓRIO PARCIAL | | | X X | | | |
| ETAPA 4 – REALIZAÇÃO DE MUTIRÕES PARA EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES POSSÍVEIS | | | | X X | X X | |
| ETAPA 5 – REALIZAÇÃO DE BALANÇO COM AS LIDERANÇAS E MORADORES DAS OCUPAÇÕES | | | X X | | | X X |
| ELABORAÇÃO E ENTREGA DO RELATÓRIO FINAL | | | | | | X X X |

7. REFERÊNCIAS

D’OTTAVIANO, Camila e ROVATI, João F. (ed.). Para Além da Sala de Aula. Extensão Universitária e Planejamento Urbano e Regional. São Paulo, ANPUR/FAUUSP.

FREIRE, Paulo. *Extensão ou Comunicação?*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2013.

GRANDA, Marcela (2018). *Moradias Invisíveis*. Trabalho Final de Graduação. São Paulo: FAUUSP.

HARVEY, David. (2012). *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Editora Livraria Ltda., 2014.

LEFEBVRE, Henri. (1968). *O direito à cidade*. 5. ed. São Paulo: Editora Centauro, 2008.

MURAD, Júlia (2019). *Ocupação, uma alternativa de moradia? O caso Prestes Maia*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP.

PREFEITURA DE SÃO PAULO (2016). *Plano Municipal de Habitação de São Paulo*. Caderno para Discussão Pública. São Paulo: Prefeitura de São Paulo/Secretaria Municipal de Habitação.

ROSSETTO NETTO, Adelke (2017). *Habitação central. Produção de habitação de interesse social no centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP.

ROVATI, João e D’OTTAVIANO, Camila. (2017). *Os Territórios da Extensão Universitária* In D’Ottaviano & J. Rovati (ed.). *Para Além da Sala de Aula. Extensão Universitária e Planejamento Urbano e São Paulo*, ANPUR/FAUUSP.