



Universidade Federal do ABC
Bacharelado em Planejamento Territorial

**HABITAÇÃO NO CENTRO: UMA ANÁLISE SOCIOTERRITORIAL DAS
OCUPAÇÕES EM SÃO PAULO**

Fernanda Luiza de Souza Ribeiro

São Bernardo do Campo, SP
2019

Fernanda Luiza de Souza Ribeiro

**HABITAÇÃO NO CENTRO: UMA ANÁLISE SOCIOTERRITORIAL DAS
OCUPAÇÕES EM SÃO PAULO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na
Universidade Federal do ABC como requisito básico
para a conclusão do Bacharelado em Planejamento
Territorial.

Orientadora Prof.^a Dr.^a: Luciana Nicolau Ferrara

São Bernardo do Campo, SP
2019

Ficha Catalográfica

Ribeiro, Fernanda Luiza de Souza.

HABITAÇÃO NO CENTRO: UMA ANÁLISE SOCIOTERRITORIAL DAS
OCUPAÇÕES EM SÃO PAULO / Fernanda Luiza de Souza Ribeiro - 2019

55 fls.: il.

Orientadora: Luciana Nicolau Ferrara

Trabalho de Conclusão de Curso — Universidade Federal do ABC, Bacharelado em
Planejamento Territorial, São Bernardo do Campo, 2019.

1- Ocupações 2- Moradia 3- Déficit habitacional 4- Centro de São Paulo

Fernanda Luiza de Souza Ribeiro

**HABITAÇÃO NO CENTRO: UMA ANÁLISE SOCIOTERRITORIAL DAS
OCUPAÇÕES EM SÃO PAULO**

Esse Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado e aprovado para a obtenção do grau de Bacharel em Planejamento Territorial no curso de Bacharelado em Planejamento Territorial da Universidade Federal do ABC.

São Bernardo do Campo - SP, 14 de agosto de 2019

Prof^a. Dr^a. Carolina Moutinho Duque de Pinho
Coordenadora do Curso

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dr^a. Carolina Moutinho Duque de Pinho | Universidade Federal do ABC

Prof^a. Dr^a. Luciana Nicolau Ferrara | Universidade Federal do ABC

Me. e Doutoranda no PGT Talita Anzei Gonsales | Universidade Federal do ABC

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Partido dos Trabalhadores e ao presidente Luiz Inácio da Silva, representante do nordestino, do pobre e do trabalhador sem curso superior que pela primeira vez comandou a República fundada pelos bacharéis e criou inúmeras oportunidades de crescimento para todos, como a UFABC; à Luciana Nicolau Ferrara que tão bem me orientou e tornou meu trabalho mais rico e pertinente; à minha família que tanto apoio e credibilidade sempre me deu para que pudesse alcançar meus objetivos, e a todo o corpo docente do Bacharelado em Planejamento Territorial que me deu a base acadêmica que possuo e da qual tanto me orgulho.

“Los que comen bien, duermen bien y tienen buenas casas, posiblemente piensen que el Gobierno gasta demasiado en políticas sociales. Todo es según como se mire.”

José “Pepe” Mujica

RESUMO

Este trabalho analisa as ocupações da região central de São Paulo, produtos de conflitos e contradições relativos à propriedade privada imobiliária e instrumentos de luta de movimentos organizados para reivindicar habitação bem localizada. A monografia aborda a insuficiência da política pública habitacional em quantidade, diversidade e qualidade; aponta entraves advindos do dinâmico processo de urbanização e o problema do acesso à moradia estrutural. O desenvolvimento da pesquisa se deu por meio do referencial bibliográfico sobre a temática e estudo de dados fornecidos pela Prefeitura de São Paulo, que foram georreferenciados e cruzados com informações secundárias sobre infraestrutura e notificações decorrentes do descumprimento da função social da propriedade. O objetivo é caracterizar as ocupações e como se relacionam com o meio em que se situam. Como resultado é apresentado um panorama da realidade dessa parcela marginalizada da sociedade através de gráficos, tabelas e compilação de dados.

Palavras-chave: Ocupações. Déficit habitacional. Crise de moradia. Movimentos por moradia.

ABSTRACT

This paper analyzes the occupations of the central region of São Paulo, products of conflicts and contradictions related to real estate private property and instruments of struggle of organized movements to claim well-located housing. The monograph addresses the insufficiency of public housing policy in quantity, diversity and quality; points out barriers arising from the dynamic process of urbanization and the problem of access to structural housing. The development of the research took place through the bibliographic reference on the subject and study of data provided by the São Paulo City Hall in surveys, which were georeferenced and cross-referenced with secondary information on infrastructure and notifications arising from the breach of the social function of property. Thus, it was possible to characterize occupations, the reality of their occupants and how they relate to the environment in which they are located.

Keywords: Occupations. Housing deficit. House crisis. Movements by housing.

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Regiões do MSP - População total - 1980, 1991, 2000 e 2010.....	11
Tabela 02 - Entrega de edifícios residenciais no município de São Paulo	13
Tabela 03 - Aplicação de IPTU progressivo no tempo até 2018 por regiões e ZEIS.....	40
Tabela 04 - Imóveis notificados por categoria	42

LISTA DE IMAGENS

Figura 01 - Wilton Paes de Almeida - 2017	18
Figura 02 - Destroços do Edifício Wilton Paes de Almeida	19
Figura 03 - Pessoas desabrigadas após o incêndio e desabamento do edifício	20

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 - Localização das ocupações	36
Mapa 02 - Áreas de atuação do PEUC no município de São Paulo	38
Mapa 03 - Imóveis notificados por área nos distritos de São Paulo.....	43
Mapa 04 - Densidade de equipamentos de educação (Fundamental e Médio) e estudantes	44
Mapa 05 - Densidade de equipamentos de educação infantil e quantidade de crianças por distrito...	45
Mapa 06 - Densidade de Unidades Básicas de Saúde (UBS) por distrito	46
Mapa 07 - Densidade de bibliotecas por distrito	47
Mapa 08 - Densidade demográfica por distrito do Centro e nº de famílias por ocupação	47

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Imóveis com aplicação de IPTU Progressivo até 2018 por região e ZEIS	39
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ASTC	Associação Sem Teto do Centro
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CEPEUC	Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
COMDEC	Coordenadoria de Defesa Civil da Cidade de São Paulo
EETU	Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
ELETPAULO	Enel Distribuição São Paulo
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
GLP	Gás Liquefeito de Petróleo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LABJUTA	Laboratório de Justiça Territorial
MMLJ	Movimento de Moradia na Luta por Justiça
MMRC	Movimento de Moradia da Região Central
MPLM	Movimento Popular de Luta por Moradia
MSLT	Movimento Social de Luta por Moradia
MSP	Município de São Paulo
MSTC	Movimento dos Sem-Teto do Centro
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SEMPA	Secretaria Municipal de Planejamento
UBS	Unidade Básica de Saúde
UFABC	Universidade Federal do ABC
ULC	União das Lutas dos Cortiços
USP	Universidade de São Paulo
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1- INTRODUÇÃO.....	10
1.1 - JUSTIFICATIVA.....	16
1.2 - OBJETIVOS.....	19
1.3 - METODOLOGIA.....	20
2 - POLÍTICAS PÚBLICAS DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO E DE MORADIA.....	23
3 - PORTARIAS, RELATÓRIOS E CARACTERIZAÇÃO DAS OCUPAÇÕES.....	26
3.1 - INFORMAÇÕES SOCIAIS.....	27
3.2 SEGURANÇA E HABITABILIDADE.....	29
3.3 MEDIDAS MITIGADORAS.....	30
4 - ANÁLISES ESPACIAIS DAS OCUPAÇÕES.....	34
4.1 - OCUPAÇÕES E APLICAÇÕES DO PEUC.....	35
4.2 - OCUPAÇÕES, INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS URBANOS	42
5 - ESTUDOS SOBRE ALTERNATIVAS À PROPRIEDADE PRIVADA	49
6 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	51
7 - REFERÊNCIAS.....	52

1- INTRODUÇÃO

A região central do município de São Paulo passou, ao longo de décadas, por um longo processo de deterioração de seu centro histórico e por fenômenos demográficos distintos bastante significativos para sua dinâmica imobiliária. Segundo Sandroni (2017), “A partir do final dos anos 60 e durante os anos 70, coincidindo com uma época de intenso crescimento econômico e fortes investimentos públicos em infraestrutura (metrô, marginais, viadutos e pontes), a cidade de São Paulo começou a ganhar novas centralidades que passaram a disputar com a região central os investimentos imobiliários de edifícios de alto padrão destinados a escritórios e sedes de grandes empresas nacionais e estrangeiras”, como é o caso da Avenida Paulista, e no período seguinte, da Avenida Faria Lima e Berrini, que se tornaram focos de atuação do mercado imobiliário e passaram a abrigar empresas do setor de serviços e bancário.

Esses movimentos combinados contribuíram grandemente para que a região sofresse um considerável esvaziamento por parte da população de maior poder aquisitivo. De acordo com dados da Secretaria Municipal de Planejamento, entre 1990 e 2001 os distritos República e Sé perderam cerca de 20 mil habitantes, passando de 82 mil para cerca de 62 mil habitantes. A tabela a seguir demonstra esse gradativo decréscimo populacional durante o período na região central, nossa área de estudo, que retomou seu crescimento apenas na década seguinte.

Tabela 01 - Regiões do MSP - População total - 1980, 1991, 2000 e 2010

Regiões do MSP	Pop. total 1980	Pop. total 1991	Pop. total 2000	Pop. total 2010	Varição 1980-1991	Varição 1991-2000	Varição 2000-2010
Centro	591.769	513.512	412.185	477.670	-78.257	-101.327	65.485
Leste 1	1.564.754	1.580.003	1.534.572	1.570.890	15.249	-45.431	36.318
Leste 2	1.247.239	1.830.559	2.260.800	2.380.783	583.320	430.241	119.983
Norte 1	882.213	905.917	887.140	914.395	23.704	-18.777	27.255
Norte 2	906.210	1.041.518	1.205.220	1.300.259	135.308	163.702	95.039
Oeste	983.455	1.002.489	920.806	1.023.486	19.034	-81.683	102.680
Sul 1	945.783	974.276	956.366	1.032.216	28.493	-17.910	75.850
Sul 2	1.371.805	1.797.911	2.255.452	2.553.804	426.106	457.541	298.352
Total MSP	8.493.228	9.646.185	10.432.541	11.253.503	1.152.957	786.356	820.962

Fonte: Censos Demográficos IBGE de 1980, 1991, 2000 e 2010

Segundo Nakano (2018), a partir dos anos 2000 foi possível observar um fenômeno nomeado como “Back to the cities” ou em livre tradução “Retorno às cidades”, com o interesse pelas moradias no centro restauradas e com seu preenchimento gradativo, incentivado principalmente pela atuação do mercado imobiliário. Essa demonstrou ser uma tendência global, sobretudo no que concerne à multiplicação de empreendimentos de domicílios unipessoais.

O autor defende que, motivado pela oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos, serviços, desenvolvimento humano, valores e estilo de vida metropolitano, esse movimento foi realizado sobretudo em torno da geografia de oportunidades típica dos grandes centros. Tal processo trouxe consigo efeitos colaterais pungentes, com polarizações, conflitos e contradições, e o maior deles foi um processo pernicioso de gentrificação, fenômeno que afeta regiões através da alteração das dinâmicas da composição do local.

Santoro (2015) afirma que esse processo foi alavancado pelas vitoriosas forças do mercado e por falhas e insuficientes políticas urbanas inclusivas, somadas ao baixo provimento de habitação de interesse social. Isso atingiu duramente o centro de São Paulo, que ao mesmo tempo é, historicamente, um território popular, onde também trabalha e mora a população de baixa renda - seja em cortiços, seja em edifícios ocupados nas últimas décadas.

O debate sobre a ampliação do uso residencial nas áreas centrais ganha força entre os urbanistas no final da década de 1980. O processo da periferização, que ocorria há décadas, além de penalizar a população que residia em áreas periféricas segregadas, mostrava a sua insustentabilidade em todos os aspectos do desenvolvimento urbano e social. Nesse mesmo período, inicia-se a organização popular dos moradores de cortiços em função das precárias condições habitacionais e do alto valor dos aluguéis. Esses movimentos assumem como pauta de reivindicação, a moradia no Centro. (KOHARA, Luiz, pág. 66)

Segundo Sandroni (2017), “Entre 1985 e 2002, a cidade de São Paulo observou dois movimentos cíclicos bem pronunciados no que se refere aos investimentos imobiliários residenciais.” A tabela a seguir mostra seus momentos mais pronunciados, entre 1988/89 e entre 1996/98.

Tabela 02 - Entrega de edifícios residenciais no município de São Paulo entre 1985 e 2002

Ano	Quantidade	Porcentagem
1985	78	1,28
1986	93	1,52
1987	316	5,18
1988	640	10,48
1989	446	7,31
1990	323	5,29
1991	331	5,42
1992	234	3,83
1993	258	4,23
1994	284	4,65
1995	347	5,68
1996	518	8,84
1997	528	8,65
1998	551	9,03
1999	610	10
2000	349	5,72
2001	164	2,69
2002	35	0,57

Fonte: Embraesp, 2003

Na região central observou-se um movimento cíclico semelhante ao registrado na cidade. Esse “repopoamento” da região, o processo que desencadeou e consequente elevação dos preços de imóveis e do aluguel, como já dito, acabou por ser um grande catalisador da reprodução sem precedentes de cortiços, de pensões precárias, da instauração de ocupações em prédios que não cumprem sua função social e do adensamento de favelas no município. Segundo dados da SEMPLA, até 1973 a porcentagem da população favelada sobre o total do município correspondia a 1%, esta parcela elevou-se a quase 8% em 1987, ou seja, em mais de 1.000%, enquanto a população de São Paulo cresceu 60%. Esse processo, que tem como principal motor o retorno do setor imobiliário aos bairros centrais, se soma ao problema histórico e estrutural do acesso à moradia pelos pobres, no município de São Paulo.

Nos anos 80, cortiços verticais se multiplicaram em áreas tradicionais da cidade, instaurados em prédios antigos sem manutenção e em edificações modernas que se tornaram precárias precocemente por falta de conservação e uso inadequado. Ocupações coletivas de glebas foram realizadas por organizações comunitárias constituídas por trabalhadores de baixa renda, como forma de pressionar o Estado. Estes eram motivados por ações de despejo, condições habitacionais cada vez mais críticas e perdas salariais acumuladas, que os impediam de arcar com o custo dos aluguéis. (MARICATO, 1996)

No contexto de expansão urbana periférica e precária, principalmente sobre áreas de proteção ambiental e de mananciais, a pauta da habitação social em área central torna-se extremamente relevante para os movimentos sociais e para as políticas públicas. Contudo, a política habitacional no Brasil tem como ponto central de suas soluções formuladas a criação de proprietários de bens capitalizáveis, o que já se mostrou um grande erro a médio e longo prazos. Não se observa, ao longo do tempo, uma continuidade nas políticas habitacionais de forma geral e, em particular, nos bairros centrais. As chamadas “políticas públicas de revitalização” ou renovação do Centro, que visam qualificar porções específicas desse território, são descontínuas e variam conforme as gestões, não refletindo em mudanças significativas para a região - a atuação do mercado é mais efetiva nesse sentido.

A afirmação que o centro foi dado como morto é uma visão parcial do processo de mudança do perfil de ocupação do centro. Essa narrativa foi construída para dar lugar a projetos que visavam “revitalizar” o centro. Mas, revitalizar para quem? Essa é uma questão ainda presente nos projetos para a área central.

Desde os anos 70 o Centro de São Paulo é oficialmente dado como morto (...). O processo de deterioração da área teve início com o desenvolvimento urbano rumo a outras regiões da cidade (fruto de decisões não só do poder público, mas também da iniciativa privada), a evasão de empresas e bancos para outros subcentros e a vinda de um contingente cada vez maior de pessoas das classes populares, que tomaram para si um espaço residual da cidade então rejeitado pelas classes mais altas. (BÁRBARA, 2006)

A ausência de sustentabilidade das políticas de provimento de moradia se mantém, sobretudo, pela expectativa de margem de lucro por parte dos subsidiários, que não se confirma, tornando modelos como os do Banco Nacional de Habitação - BNH e da Companhia de Habitação de São Paulo - COHAB falhos, e até mesmo nos casos do “Minha Casa Minha Vida”. O preço da terra é o fator preponderante em todas as faces dessa discussão, uma vez que nas áreas centrais, ponto focal de nossa discussão, a estrutura implantada, somada aos investimentos públicos, a malha de sistemas de transporte dentre outros fatores acaba por encarecer drasticamente o preço dos imóveis e do aluguel, tornando a permanência de classes mais carentes extremamente difícil.

O centro, onde residem cerca de 530 mil pessoas, é dotado de toda infraestrutura urbana e serviços públicos, por onde circulam diariamente mais de 3 milhões de pessoas, concentra mais de 50% dos espaços culturais, mais de 25% do trabalho formal disponível na cidade, destacadamente, no setor de serviços, vem se consolidando como em um território estratégico para o mercado imobiliário, que nas décadas anteriores apresentavam interesse de investimentos na região. (KOWARICK, 2007, p. 173.)

A região central apresenta valores muito acima dos apresentados em áreas suburbanas, mesmo com imóveis de menor dimensão. Isso acarreta a transferência da população com menor poder aquisitivo para as regiões mais afastadas, cujo preço da terra está mais alinhado à sua renda. Estes sofrem por horas em seus deslocamentos diários de casa para o trabalho e vice-versa, já que a grande oferta de empregos também se concentra na região central, num movimento pendular insalubre.

Apesar de algumas experiências pontuais, porém relevantes, de projetos habitacionais de interesse social em área central, ainda é preciso repensar a forma como a política habitacional tem sido planejada e como o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) pode se tornar uma ferramenta prática eficiente, valorizando e utilizando instrumentos como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC). Este, regulamentado na cidade em 2014 com a aprovação do Plano Diretor, já permitiu à prefeitura notificar 1.425 imóveis considerados ociosos e cobrar um IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) mais alto de 392 deles, segundo dados da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC (2019).

Porém, mais importante ainda é compreender como estão sendo realizadas as alternativas e a resistência daqueles que demandam habitação e lutam por seu direito de possuir moradia digna, próxima de seu emprego e dos equipamentos urbanos fundamentais para que sua família tenha qualidade de vida. Partindo desse pressuposto, o presente trabalho tem como objetivo analisar as condições em que se encontram o conjunto das ocupações localizadas na região central do município de São Paulo, bem como traçar um perfil social, econômico e humano dos atores que compõem esse cenário diverso.

Para isso, além desta introdução, a monografia se organiza em sete partes. No capítulo 2 - “Políticas de revitalização do centro” foi realizada uma breve análise sobre os programas e instrumentos promovidos por diferentes prefeitos em suas gestões municipais, bem como seus

escopos e enfoques principais no que tange à região central e suas respectivas visões da mesma. No capítulo 3 - “Caracterização das ocupações” foi realizado um apanhado de todas as informações presentes nos relatórios da Coordenadoria de Defesa Civil da Cidade de São Paulo, elaborados pelo Grupo Executivo instituído pela Prefeitura de São Paulo através da Portaria 353/2018, que identificou a condição de segurança de cada edifício ocupado, de modo a traduzir suas peculiaridades e similaridades, traçando um esboço dessas unidades e pontuando suas demandas mais prementes.

No capítulo 4 - “Análise espacial das ocupações”, através dos pontos georreferenciados de todas as edificações ocupadas vistoriadas pela prefeitura em 2018, foram elaborados alguns cruzamentos junto a dados obtidos na plataforma GeoSampa (mantido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano de São Paulo), relativos à presença dos imóveis notificados pela CEPEUC, que demonstram o número elevado de edifícios que não cumprem sua função social nas regiões de alta incidência de ocupações, e também com equipamentos urbanos e infraestrutura cruciais para o desenvolvimento da cidadania e melhoria da qualidade de vida da população. Em “Estudos em discussões”, capítulo 5, são levantadas algumas abordagens e estudos que apresentam alternativas à propriedade privada, apresentando discussões e ideias inovadoras ou tradicionais que permeiam a questão do déficit habitacional.

Todo o esforço realizado foi centrado na busca pela compreensão da realidade dos edifícios ocupados, buscando caracterizá-los no sentido de sua inserção urbana, identificando suas demandas e, sobretudo, explicitando as grandes carências e deficiências que as políticas públicas habitacionais não têm conseguido solucionar.

1.1 - JUSTIFICATIVA

Os movimentos por moradia têm papel fundamental na elaboração de medidas mitigadoras e soluções sustentáveis para a demanda crescente por moradia nos grandes centros, uma vez que compreendem a dinâmica das políticas habitacionais e respondem a elas da maneira como lhes é permitido, lutando por seus direitos previstos na Constituição com suas estratégias. Em contato direto com moradores das ocupações nessa região nos deparamos com pessoas que não escolheram invadir propriedades privadas à revelia dos direitos alheios,

mas sim indivíduos em busca de qualidade de vida e proximidade com seus empregos, equipamentos e serviços públicos que lhes garanta dignidade e acessibilidade a direitos básicos.

No dia 1 de maio de 2018 a existência, dinâmica e questões acerca dessa realidade vieram fortemente à tona com o trágico desabamento do edifício Wilton Paes (figura 01), prédio tombado em 1992, e considerado bem de interesse histórico, arquitetônico e paisagístico. A edificação possuía ocupação irregular e, segundo a Prefeitura de São Paulo, foram cadastrados após a tragédia 248 moradores de 92 famílias pertencentes à ocupação, identificados como pertencentes ao Movimento Social de Luta por Moradia (MSLM). Com estrutura robusta e 24 andares, era localizado no Largo do Paissandu e pertencia à União desde 2002, que tomou posse em razão de dívidas. Sua estrutura já havia sido classificada como em situação de risco

Figura 01 - Wilton Paes de Almeida - 2017



Fonte: Douglas Nascimento/São Paulo Antiga - 15 de julho de 2019

Frente ao desabamento (figura 02), se abriu um debate sobre os outros edifícios ocupados na cidade. Um estudo de Requalificação de Segurança das Ocupações foi regulado pela Portaria no 353, de 16 de maio de 2018, para avaliar a situação dos prédios ocupados,

composto por representantes das Secretarias de Segurança Urbana, Habitação, Urbanismo e Licenciamento, Assistência e Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Cidadania, Infraestrutura Urbana e das Prefeituras Regionais. Num primeiro momento, a prefeitura tinha como objetivo avaliar a situação de risco das ocupações.

Figura 02 - Destroços do Edifício Wilton Paes de Almeida



Fonte: Paulo Pinto/FotosPublicas - 15 de julho de 2019

Os movimentos de moradia, por sua vez, imediatamente reagiram e reivindicaram que o grupo fosse composto por membros de movimentos sociais e por técnicos indicados por eles, de modo acompanhar e a validar os critérios de avaliação e os níveis de criticidade com especialistas da prefeitura, de universidades e técnicos já familiarizados com a situação destas ocupações, como os membros do Laboratório de Justiça Territorial da Universidade Federal do ABC e profissionais arquitetos e engenheiros que prestavam assessoria técnica em projetos de habitação popular. Tudo de modo a dar autenticidade aos critérios, com a sociedade participando dessa elaboração, atenuando as possíveis consequências e buscando impedir um descabido e desnecessário número de remoções, que só agravaria a crise habitacional da região, caso o critério de risco fosse aplicado às ocupações.

No lugar da avaliação de risco, que poderia gerar um processo de desocupação em massa, foi sugerido que as visitas avaliassem a situação de segurança dos edifícios, o que foi

acatado pela prefeitura após uma intensa e conflituosa análise e discussão com os demais atores pertencentes ao processo, como destaca Talita Anzei, Mestra e Doutoranda em Planejamento e Gestão do Território pela Universidade Federal do ABC e membro atuante do LabJuta, presente durante todo o período de negociação e de vistorias.

Talita destaca que a reivindicação central era a de que as visitas fossem realizadas sem que fosse adotada, como premissa, a alternativa da remoção que a tantos atinge diretamente e que ocasiona cenas cruéis como as protagonizadas pelos sobreviventes do desastre do Wilton Paes de Almeida (figura 03), mas considerando que em alguns casos, medidas de segurança adequadas e cabíveis à realidade dos edifícios poderiam melhorar a condição de habitabilidade dos mesmos e evitar o despejo de seus ocupantes.

Figura 03 - Pessoas desabrigadas após o incêndio e desabamento do edifício



Fonte: Ofotográfico/Folhapress - 15 de julho de 2019

Segundo Moretti (2018) o tipo de problema encontrado em algumas ocupações acabam por se enquadrar em problemas que são na verdade presentes e recorrentes em boa parte do espaço construído da cidade, especialmente nos edifícios mais antigos, como ligações elétricas irregulares ou extintores de incêndio, e portanto demonstram a capacidade destes de permanecer ocupados e de, posteriormente, se consolidarem como moradia permanente desses ocupantes.

Ainda para o autor há, em linhas gerais, a absoluta urgência de políticas que revejam normas e leis contemplando a questão específica de adaptação e melhoria de edificações antigas, pela inviabilidade da aplicação de critérios de novas edificações em processos de qualificação de edificações existentes. Incluindo ainda a ampliação do esforço de experimentação e pesquisa, considerando a pequena prioridade dada à área de manutenção preventiva e recuperação predial.

O critério de risco, se aplicado aos edifícios ocupados, evidentemente geraria argumentos para remover as famílias, ao passo que medidas de segurança poderiam ser adotadas evitando novos desastres. Para cada edifício, a defesa civil produziu uma ficha, com informações sobre cada prédio. É através do banco de dados fornecido por essa assessoria técnica que foi elaborada uma análise acerca das características estruturais destas ocupações, suas dinâmicas, similaridades e principais demandas. A partir da sistematização desses dados foi possível realizar uma análise do conjunto das ocupações, de forma especializada, buscando refletir sobre ele termos territoriais, e não com olhar individualizado sobre cada situação em particular

Os cenários estudados são palco das dinâmicas de organização e luta pelo espaço urbano central, de luta e esperança para a classe trabalhadora de menor renda que integra estes movimentos. Estas se tornaram espaços de resistência em meio ao concreto da indiferença causada pelo preço da terra, e por isso é importante compreendê-los e observá-los sobre todas as perspectivas possíveis a fim de entender suas demandas e conseguir identificar as melhores soluções para a problemática habitacional.

1.2 - OBJETIVOS

A pesquisa tem como **objetivo geral** criar uma leitura socioterritorial do conjunto das ocupações localizadas na região central da cidade de São Paulo, buscando compreender sua morfologia. Para isso utilizei dados compilados no relatório sobre visitas realizadas pelo Grupo Executivo coordenado pela Secretaria de Segurança Pública, que incluiu também as secretarias de Habitação, Direitos Humanos, Infraestrutura e Obras, Assistência Social, além de representantes dos movimentos de moradia, assessorias técnicas e universidades.

A pesquisa tem como **objetivos específicos**:

- a) Elaborar a sistematização dos relatórios das visitas técnicas e transformá-los em um banco de dados que poderá ser utilizado para temas diversos;
- b) Analisar as políticas públicas de fixação da população de baixa renda no Centro através de uma revisão bibliográfica sobre o histórico de políticas habitacionais para a região central;
- c) Levantar e sistematizar elementos da discussão sobre a disputa pelo território por diferentes grupos e atores sociais;

1.3 - METODOLOGIA

Para o melhor embasamento conceitual e sociológico da questão da moradia popular na região central participei, no segundo semestre de 2018, do curso “Moradia popular no centro: alternativas à propriedade privada”, atividade organizada pelo Centro de Pesquisa e Formação do Sesc São Paulo, ministrado pelo pós doutorando pela FAU-USP Kazuo Nakano, pelo Doutor pela FAU-USP Renato Cymbalista, pela Doutora pela FAU-USP Simone Gatti e pela Mestre e doutora pela FAU-USP Marina Mange Grinover.

Além disso, foi realizado um levantamento e revisão bibliográfica referente aos temas de habitação social, políticas urbanas, reabilitação e requalificação de áreas centrais e legislação urbanística voltada a habitação social, baseando-se em artigos acadêmicos, livros, teses, dissertações e matérias de jornais, de modo a contribuir ainda mais as análises e abalizar as conclusões.

Para a análise dos edifícios ocupados entendeu-se apropriado o uso de métodos de caráter quantitativo e qualitativo, a partir de informações secundárias, de modo a realizar uma análise dos dados que delineiam um panorama geral das ocupações previamente elencadas pela Secretaria de Habitação, da identificação das situações críticas, cenários, atores, fatos e processos, e posteriormente realizar a interpretação dos mesmos, buscando-se tirar conclusões

sobre o seu significado, lições apreendidas, bem como levantando-se novas questões e hipóteses.

A compilação das informações teve caráter pioneiro, e por essa razão limitou-se a construir um retrato da situação das ocupações, constituindo uma aproximação da realidade. Por isso pretendi realizar uma espacialização que traduza, dentro de seus limites, uma caracterização fidedigna desse conjunto de ocupações. As informações que foram sistematizadas, resultantes do levantamento e que subsidiam os relatórios fornecidos pela PMSP contemplaram itens referentes, em síntese, aos 4 aspectos destacados a seguir:

- **Informações sociais:** abrangendo informações gerais de estimativa populacional, presença de crianças, idosos, pessoas com deficiência e imigrantes, bem como aspectos da organização da população moradora;
- **Condições Físico-Estruturais:** realizada por meio de análise visual dos componentes físico-estruturais, objetivando-se identificar patologias e eventuais pontos críticos, sem caráter de perícia técnica estrutural;
- **Prevenção e Proteção contra Incêndios** – abrangendo a identificação de fatores de ignição, fatores de propagação e ações protetivas ou de combate a incêndio;
- **Prevenção de Injúrias e Acidentes** – abrangendo a identificação de condições construtivas e/ou de conservação que impliquem em insegurança aos moradores, com potencial risco de quedas e traumatismos.

Através dessa divisão das variáveis explicativas e sistematização dos dados busquei relacionar os 51 objetos geográficos (edifícios ocupados) e estabelecer desse modo uma análise das condições gerais, dos padrões e os modelos resultantes. A partir disso poderão ser respondidas questões levantadas acerca de determinadas dimensões temáticas, determinadas a seguir:

- **Características sociais:** Qual o perfil individual (gênero, faixa etária, renda, ocupação) e familiar dos pertencentes a esse conjunto de ocupações? Existe um padrão?
- **Segurança e habitabilidade:** Existe um padrão nas deficiências de segurança e na descrição de riscos no conjunto de ocupações? Os problemas poderiam ser solucionados com a ampliação de instrumentos como o PREVIN (Programa de Prevenção contra Incêndios em

Assentamentos Precários)? Quais são os pontos mais presentes no que concerne a necessidades de segurança?

- **Medidas necessárias:** Quais medidas simples podem ser realizadas para a manutenção dos mais recorrentes problemas destacados na análise? Quais são as principais carências em relação à manutenção e gestão no panorama formado? Como o panorama realizado pode contribuir para a formulação e identificação das medidas mais prementes?

2 - POLÍTICAS PÚBLICAS DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO E DE MORADIA

Durante consecutivas gestões municipais uma série de projetos foram engavetados e intenções de revitalização e requalificação para a região central foram interrompidas, algumas com fortes tendências a elitização da região. A lista inclui, por exemplo, a proposta de Revitalização do Centro (1975-1979), de Olavo Setúbal, cuja intenção principal era impedir “a progressiva deterioração a fim de que a área não se convertesse em “foco para onde convergem todas as deformações urbanas, no campo social, desde o subemprego até a marginalidade e o crime” (BARBARA, 2006).

Estão na lista também o concurso para a remodelação do Vale do Anhangabaú de Reynaldo de Barros (1979-1982) e o projeto Luz Cultural e proposta de intervenção em cortiços de Mário Covas (1983-1985). Somam-se a eles o plano encomendado por Jânio Quadros (1986-1988) ao Niemeyer, nunca concretizado; e a Operação Urbana Anhangabaú, com a criação do programa de produção de moradia para fixação de moradores de cortiços por Luiza Erundina de Souza (1989-1992).

Em sua gestão, Paulo Maluf (1993-1996) criou o órgão Pró-centro, e Celso Pitta (1997-2000) trouxe importantes discussões sobre os edifícios vazios na região e a reabilitação através do mesmo órgão criado na gestão anterior. A Operação Urbana Centro (Lei 12.349 de 6 de junho de 1997), fruto de sua gestão, estabeleceu incentivos, mediante contrapartida financeira, à produção de novas edificações, à regularização de imóveis, à reconstrução e reforma das existentes para sua adequação a novos usos, e também estabeleceu condições especiais para a transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico. Mas não tinha foco na questão da moradia.

Uma das mais emblemáticas gestões nesse aspecto, por seus projetos de caráter inclusivo e pioneiro, foi a de Marta Suplicy (2001-2004). Nela foi implementado o Plano Reconstruir o Centro, que continha o “Morar no Centro” e cujo aporte financeiro era advindo do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID. Utilizando um sistema de locação social, o programa visava a ocupação do centro histórico, não apenas por setores da administração municipal, mas também por moradores. Desse modo, pretendia viabilizar um número maior de moradias para as camadas de baixa renda que trabalham no centro. Havia três diretrizes principais: dar prioridade à compra e reforma de edifícios vazios; construir

novas unidades onde fosse possível, como em terrenos residuais resultantes das desapropriações necessárias para a construção da linha Leste-Oeste do Metrô, e finalmente proporcionar diversidade social nos bairros centrais.

Durante sua gestão também houveram outras importantes iniciativas, como a reforma de edifícios no centro para moradia popular como o prédio Labor, cujas unidades foram atribuídas a famílias pertencentes ao Movimento Sem Teto do Centro - MSTC e à Unificação das Lutas dos Cortiços - ULC, com renda entre 3 e 4 salários mínimos e encontra-se ocupado até os dias atuais, dentre outros como o Hotel São Paulo e o edifício Ana Cintra. O programa Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIHs, que tinha como objetivos produzir habitação em área central, também foi fruto de seu período como prefeita. Fora desenvolvido pela Secretaria de Habitação de São Paulo (SEHAB), tendo como principal objetivo a melhoria das condições de habitação em perímetros localizados na área central, selecionados por apresentarem um quadro de degradação ambiental, grande número de cortiços e de imóveis vazios ou subutilizados.

O projeto Nova Luz, oriundo das gestões José Serra e Gilberto Kassab (2005-2012), após muitos conflitos com os moradores da região de Santa Efigênia, foi engavetado por Fernando Haddad (2013-2016), que por sua vez elaborou o plano de reformulação do Vale do Anhangabaú, considerado não factível naquele momento. O mais recente dos obstáculos se apresentou na gestão de João Dória (2017-2018), que recebeu um plano aclamado do arquiteto Jamie Lerner ao fim do primeiro ano de mandato, mas que não concretizou devido à saída do prefeito para disputa eleitoral.

Na gestão atual de Bruno Covas o Centro de São Paulo ocupa um lugar de destaque no plano de metas para o período 2019-2020. Há vários projetos para a região, como o Triângulo SP, que pretende transformar o Centro Histórico num destino turístico, com o aumento expressivo do investimento em zeladoria, iniciativas para reduzir a população em situação de rua. Tais projetos estão sob forte crítica quanto ao custo e prioridade de suas realizações, frente aos demais problemas da cidade. A reforma que está sendo realizada no Vale do Anhangabaú conduzida por Covas, embora fruto de um planejamento da gestão de Fernando Haddad (PT), tem sofrido duras críticas de associações - que reúnem moradores e comerciantes do centro - que consideram que a proposta de mudanças na arquitetura não foi devidamente discutida em audiências públicas. Atualmente o projeto foi suspenso pela Justiça

de São Paulo, impedido de realizar o corte da vegetação e dar continuidade às reformas, embora ainda caiba recurso por parte da prefeitura.

Um grande erro que permeia todos os projetos e programas é a visão de que a região central foi e é esvaziada, quando na realidade ela é e sempre foi amplamente ocupada pelas classes menos favorecidas e usos variados. Ao mesmo tempo, um grande embate jurídico, que contribui grandemente para a perpetuação do déficit de moradia, acontece em relação aos edifícios ocupados, cujas decisões acabam frequentemente sendo favoráveis ao proprietário, ainda que este tenha abandonado o prédio e acumulem dívidas de IPTU. Ou seja, mesmo que não se esteja cumprindo a função social da propriedade, conforme rege o Plano Diretor, o judiciário tende a garantir o direito de propriedade individual sobre o direito à moradia.

Portanto, para além da implementação de programas efetivos, há a necessidade de que sejam mudadas concepções de supostos defensores da lei, detentores de irrestrita racionalidade neoliberal, cujas determinações impunham sempre a lógica de mercado, onde a propriedade adquire um caráter praticamente sagrado. Os que criticam os ocupantes, sob o argumento de que seria uma invasão ilegal, com efeito não percebem serem estes que, na verdade, cumprem o previsto no ordenamento jurídico, uma vez que conferem à propriedade inutilizada uma função social.

3 - PORTARIAS, RELATÓRIOS E CARACTERIZAÇÃO DAS OCUPAÇÕES

A força-tarefa nas ocupações no Centro realizada pela PMSP, que produziu os relatórios analisados no presente trabalho, ocorreu entre os dias 7 de maio e 14 de julho, curto período após a queda do edifício Wilton Paes de Almeida. Foram visitados 75 imóveis, sendo 51 deles ocupados. Os edifícios pertenciam a 6 prefeituras regionais: Lapa, Mooca, Sé, Pinheiros, Vila Prudente e Itaquera. Ao todo eram 11 mil pessoas vivendo nesses locais (3.551 famílias).

As visitas técnicas foram realizadas por um Grupo Executivo instituído pela Portaria 353 de 16 de maio de 2018, pelo então prefeito Bruno Covas, no âmbito da Secretaria do Governo Municipal. O objetivo foi realizar visitas técnicas nos imóveis edificados, públicos ou privados, objeto de ocupações irregulares, já identificados pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, para verificar as condições desses imóveis e emitir relatório de requalificação de segurança das edificações. O Grupo Executivo possuía as seguintes atribuições:

- I** – realizar as visitas técnicas;
- II** - elaborar relatório padrão para uniformização dos procedimentos das visitas técnicas;
- III** - apontar as medidas mitigadoras a serem adotadas;
- IV** – estabelecer a articulação entre o Grupo e os proprietários, moradores e o Poder Público para viabilizar a adoção das medidas mitigadoras necessárias.

O Grupo foi composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, na seguinte conformidade:

- I** - Secretaria Municipal de Segurança Urbana, que coordenou através da Coordenação Municipal de Defesa Civil;
- II** - Secretaria Municipal de Habitação;
- III** – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

- IV - Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais;
- V - Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social;
- VI - Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania;
- VII – Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras;
- VIII – Representantes de Movimentos de Moradia;
- IX - Representantes de universidades, dentre eles membros do LabJuta da UFABC.

Em 7 de Agosto de 2018, foi constituída também a Portaria 648, para a formação do Grupo Técnico Intersecretarial para avaliação e apresentação de soluções técnicas e jurídicas necessárias para efetivação de medidas para mitigação de riscos em imóveis objetos de ocupação.

A seguir foram feitas algumas caracterizações pertinentes ao panorama geral, produzido com os dados apurados nas visitas. Essa sistematização, realizada pela primeira vez, foi elaborada através da separação de informações pertencentes a todos os relatórios, que por sua vez foram somadas e categorizadas, fornecendo estatísticas sobre temas específicos. Tais relatórios não possuíam formato padronizado, não foram escritos pelos mesmos técnicos em todas as visitas e não foram obtidas através das mesmas fontes, portanto fornecem apenas valores estimados.

3.1 - INFORMAÇÕES SOCIAIS

Após realizar a compilação de todos os relatórios individuais e diagnósticos produzidos nas visitas técnicas do Grupo Executivo nos edifícios ocupados foi formulado um panorama geral com informações sociais neles presentes, apresentado a seguir.

O número de moradores nas 51 ocupações vistoriadas era de aproximadamente 7253 pessoas. A mais adensada de todas, a ocupação Mauá, relacionada aos movimentos Movimento de Moradia na Luta por Justiça - MMLJ, Associação Sem Teto do Centro - ASTC e Movimento de Moradia da Região Central – MMRC, conta com cerca de 800 moradores no

total. Dentre as ocupações com o menor número de ocupantes, destaca-se a Martiniano de Carvalho com apenas 10 pessoas.

Há população idosa em 86% das ocupações, somando no total 441 pessoas, enquanto crianças estão presentes em cerca de 35% das ocupações vistoriadas, somando 574. A ocupação Vila Ema destaca-se como a possuidora do maior número de idosos e de crianças, totalizando 100 e 150 indivíduos, respectivamente. A unidade não é relacionada a qualquer movimento de moradia, não tendo, portanto, liderança estabelecida. Apresenta-se como um dos pontos mais críticos o fato de ser desorganizada, sem regras de convivência ou manutenção predial, com necessidade premente da implementação de regimento interno e reuniões periódicas, visando melhor convivência entre os moradores.

Das ocupações vistoriadas, 61% possuem pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, num total de 88 pessoas. Há uma concentração maior na ocupação Benjamin Constant, relacionada ao movimento MPLM (Movimento Popular de Luta por Moradia), que totaliza 10 moradores pessoas com deficiência. A ocupação em questão tem liderança estabelecida e mostrou-se organizada, com regras de convivência, regimento interno, reuniões periódicas e manutenção predial.

Destaca-se que 58% das ocupações possuem população imigrante, com origens diversas: América Latina (Bolívia, Haiti, Peru, Venezuela, Chile), África (Angola, Nigéria, Congo, Cabo Verde, Costa do Marfim, Guiné Bissau e Egito) e Ásia (Palestina, China, Síria e Filipinas). São no total 474 moradores vindos de outros países habitando os edifícios, o que representa 6,5% do total de moradores desse conjunto de ocupações. A maior concentração foi identificada na ocupação Cesário Mota Júnior, que possui 184 imigrantes, e não está relacionada a nenhum movimento por moradia, porém, segundo o relatório tem liderança estabelecida e mostrou-se organizada.

Outro ponto observado é que 57% das ocupações estão vinculadas a movimentos de moradia, sendo 45% com liderança e o restante sem liderança. Em 57% dos casos há regras de convivência e 53% há manutenção predial. Isso demonstra que a existência dos movimentos torna as ocupações mais organizadas e com maior índice de manutenção predial e regimento interno. O movimento de moradia é, como dissemos, um ator central nessas disputas,

demonstrando uma grande capacidade de mobilização e pressão, mas também um agente organizador e de cidadania dentro das unidades.

Pela grande gama de movimentos presentes nas ocupações está claro, também, que não se pode considerá-los como um sujeito monolítico; antes, como o encontro entre atores em ações promovidas e performadas numa coletividade mais ou menos coesa. Por mais diversos que sejam os motivos que levam alguém a participar do movimento de moradia, e por mais ramificadas que sejam as relações entre as pessoas que transitam nestes - e compõem outros movimentos sociais, estes são por essas mesmas pessoas constantemente reconfigurados e suficientemente maleáveis para ser reivindicado por elas à luz daquilo que, para cada uma, faz sentido como espaço de participação e luta.

3.2 SEGURANÇA E HABITABILIDADE

Após realizar a compilação de todos os relatórios individuais foi formulado um panorama geral das condições de segurança e habitabilidade presentes nos 51 edifícios, apresentado a seguir.

Com relação ao tempo de ocupação, 13% das ocupações são mais recentes, com até 3 anos, 37% estão ocupadas entre 5 e 10 anos, 43% entre um e 5 anos e 7% são ocupações mais antigas, que podem chegar a mais de uma década. Em relação às estruturas foram observados pontos de destacamento do cobrimento da armadura em lajes, pilares e vigas, fissuras nas paredes, infiltrações ou umidade em 77% das ocupações vistoriadas.

Quando há infiltração na fachada do prédio ou processos iniciais de degradação de revestimento, eles podem atingir diversas unidades e causar transtornos ainda maiores, pois comprometem a própria estrutura do imóvel, o que faz do problema algo bastante preocupante. Instalações elétricas irregulares estão presentes em 91% das ocupações, bem como ausência de chave seccionadora na entrada e existência de barramentos expostos e condutores comprometidos. Nos casos em que ainda há quadro de força e luz com disjuntor

geral não há individualização de disjuntores e condutores por unidade habitacional, característica que também indica risco grave.

O subdimensionamento da fiação ou dos dispositivos de proteção (especialmente sua ausência) concorre para o risco de superaquecimento e incêndio. Emendas mal executadas ou partes expostas de condutores, sem proteção mecânica adequada, podem ocasionar choques, bem como, em caso de curto circuito, com sobretensão ou sobrecorrente, podem aumentar a probabilidade de incêndio pelo aquecimento dos condutores. O mesmo deve ser considerado quando a fiação fica junto a divisórias ou revestimentos combustíveis.

Instalações de água e esgoto irregulares estão presentes em 89% dos edifícios, entretanto, não se observou acúmulo de lixo ou de materiais combustíveis em nível alarmante, apenas entulhos e materiais de construção no térreo em alguns dos casos vistoriados. A coleta de lixo organizada mostrou-se ponto forte da maioria das ocupações, bastante alinhada àquelas pertencentes a movimentos de moradia.

O botijão de gás GLP é amplamente utilizado nos edifícios ocupados, alcançando um índice de 91%. O emprego de alternativas para seu uso nas habitações, como a implementação de equipamentos elétricos (fogão, fogareiro, forno, microondas) aparece como exceção, embora seja muito mais segura para os habitantes. O GLP, quando inalado em grande quantidade, produz efeito anestésico e pode até levar à morte, decorrentes de suas características físico-químicas. Em contato com o ar forma uma mistura explosiva que entra em ignição com muita facilidade causando acidentes geralmente com graves consequências para pessoas e instalações.

Ainda segundo o relatório, em 35% das ocupações visitadas não se observou obstrução de rota de fuga e em 31% há brigada de incêndio. Em 77% das ocupações vistoriadas não havia um sistema contra incêndios que possa ser considerado satisfatório. Essa parcela não dispõe de condições mínimas, como presença de extintores em todos os andares, alarme de incêndio, iluminação de emergência ou brigada formada. Todas as organizações, em linhas gerais, são favoráveis à implantação ou aumento da cultura de segurança e prevenção de acidentes, o que demonstra o interesse em melhorar esse aspecto e garantir a segurança dos moradores por parte de todos.

3.3 MEDIDAS MITIGADORAS

Algumas medidas mitigadoras foram propostas pelos técnicos após a análise de dados oriundos das vistorias realizadas. Segundo Talita Anzei, membro do LabJuta que participou de algumas vistorias e discussões do Grupo Técnico, algumas dessas medidas não eram de fato eficazes ou sua aplicação não representava mudanças positivas em aspectos de segurança, o que evidencia a necessidade de se encarar as propostas com ressalvas e olhar crítico e buscar compreender quais se enquadram corretamente na realidade dos edifícios. Contudo, a adoção da ampla maioria, apesar de não substituir ou dispensar o cumprimento das exigências das normas técnicas e de segurança vigente, já torna as condições de segurança e habitabilidade muito melhores e permite que as famílias permaneçam nessas localizações sob menos risco, impedindo a interdição dos edifícios.

Um caso emblemático que representa bem a importância de tais medidas foi o da ocupação Prestes Maia, onde o curso e treinamento com a brigada de incêndio feito por seus moradores com o apoio de um bombeiro feminino, junto ao apoio de voluntários, evitaram que um incêndio que atingiu dois andares da edificação no dia 21 de novembro de 2018 se tornasse uma nova tragédia como a que acometeu o Wilton Paes de Almeida, que fez sete vítimas. Após realizar a compilação de todos os relatórios individuais também foi formulado um panorama geral das medidas mitigadoras apresentadas pela equipe técnica neles presentes, apresentado a seguir.

Risco de incêndio

- Implantação de brigada de incêndio.
- Realização de palestras sobre prevenção de acidentes.
- Substituição de divisórias de madeira por placas de gesso (drywall) observando layout coerente que garanta as rotas de fuga e o abandono rápido e seguro.
- Instalação de sistemas de proteção contra incêndio: extintores, alarme de incêndio, detectores, iluminação de emergência e sinalização de emergência para dar proteção às

peças e viabilizar o combate imediato ao princípio de incêndio ou o abandono rápido da edificação.

- Ampliação de corredores para largura mínima de 1,20m, bem como a saída para a rua.
- Não permitir o aumento da ocupação, ou seja, o crescimento do número de famílias que importe em novas subdivisões, com uso de mais divisórias e concentração de materiais combustíveis.
- Remoção de revestimentos combustíveis das paredes, cobertura do galpão e cobertura das moradias.
- Remoção de concentração de materiais combustíveis próximos às janelas.
- Substituição de portas de enrolar por portas convencionais com uma folha, com abertura no sentido de saída e barra anti-pânico.
- Na inviabilidade de instalar barra anti-pânico na porta de saída da edificação, instalação de fechadura que não necessite de chave para sua abertura interna.

Risco de quedas e acidentes

- Instalação de corrimãos na escada e fita antiderrapante nos degraus.
- Selamento integral portas de acesso ao poço do elevador.

Rede elétrica imprópria

- Provisão de quadros de força com disjuntores adequados para proteção às unidades residenciais.
- Acondicionamento de fiação exposta em eletrodutos, para proteção dos condutores elétricos contra influências externas, como choques mecânicos e agentes químicos e também com a função de controlar as chamas em caso de incêndio provocado por curto circuito.
- Minimização do número de emendas nas instalações e melhora das emendas necessárias.
- Nos chuveiros, além dos cuidados em geral com a fiação, instalação de aterramento e utilização de conector de porcelana adequado para as emendas.
- No quadro de força e luz, organização dos condutores espaçando-os entre si, organização de disjuntores e informação sobre quais são as fases, neutros e terra, instalação de barramentos e proteção mecânica dos mesmos.

- Quanto às tomadas, instalação de maior número, minimização do uso de aparelhos em uma mesma tomada e substituição da utilização de adaptadores elétricos tipo “T” (“benjamim”) por filtros de linha.
- Conclusão do sistema de proteção contra descargas atmosféricas.
- Proteção de barramentos, revisão de bitola e individualização de condutores.

Uso de GLP

- Estabelecimento de cozinha comunitária em área ventilada, retirando-se os fogões e botijões das habitações.

Problemas estruturais

- Manutenção dos elementos de fachada interna e externa para proteger a estrutura de concreto armado.
- Manutenção da impermeabilização da cobertura.
- Manutenção de telhado.
- Substituição ou remoção de forro avariado, se combustível.

4 - ANÁLISES ESPACIAIS DAS OCUPAÇÕES

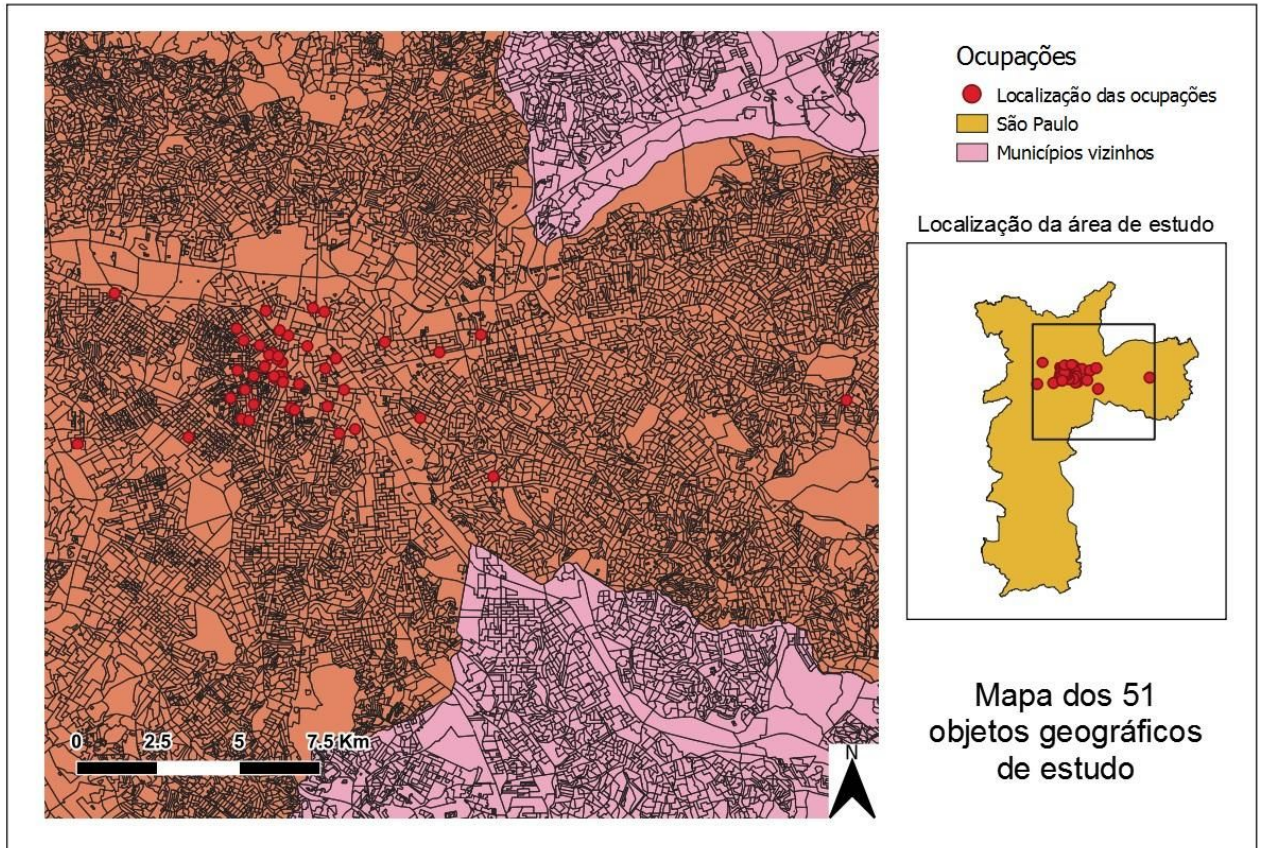
A espacialização realizada se valeu de vários processos para a produção de conhecimento, sistematizando informações já existentes em diferentes fontes e agregando novos conhecimentos por meio de pesquisas empíricas. Através dos dados fornecidos pela prefeitura de São Paulo sobre as unidades de ocupação do município, identificou-se as posições geográficas (latitude/longitude) de cada uma delas. Com isso foi possível posicioná-las espacialmente e definir a escala geográfica do estudo, sendo de abrangência dos 12 distritos centrais: Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé.

Utilizou-se dados disponibilizados nos portais do IBGE e Geosampa para produzir representações conforme a seguir:

- Localização das ocupações na área central
- Densidade de imóveis notificados pelo PEUC
- Imóveis notificados por situação
- Densidade demográfica por distrito e nº de famílias por ocupação
- Densidade de equipamentos de educação, culturais e de saúde

O sistema de referência utilizado no projeto é o SIRGAS 2000 e o sistema de coordenadas é o UTM Zona 23S. O modo de implementação dos elementos gráficos escolhido é o pontual e o zonal, colocados sobrepostos para melhor entendimento do fenômeno.

Mapa 01 - Localização das ocupações



Fonte: GeoSampa - Fernanda Ribeiro, 2019

4.1 - OCUPAÇÕES E APLICAÇÃO DO PEUC

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) está previsto na Constituição Federal de 1988 (Art. 182) e no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01). Em São Paulo, encontra-se regulamentado pela Lei nº 15.234/10, Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) e pelo Dec. nº 55.638/14. O objetivo é induzir os proprietários de imóveis ociosos (não utilizados, não edificados ou subutilizados) a promover o adequado aproveitamento de seu bem, evitando a degradação do entorno, incrementando a utilização da infraestrutura urbana já instalada, bem como a oferta de imóveis à população, e diminuindo a pressão sobre a expansão horizontal da cidade.

Conforme determinado pelo Art. 4º do Decreto 55.638/14, os perímetros iniciais de atuação no município de São Paulo foram as Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) 2, 3 e 5 e os limites da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca,

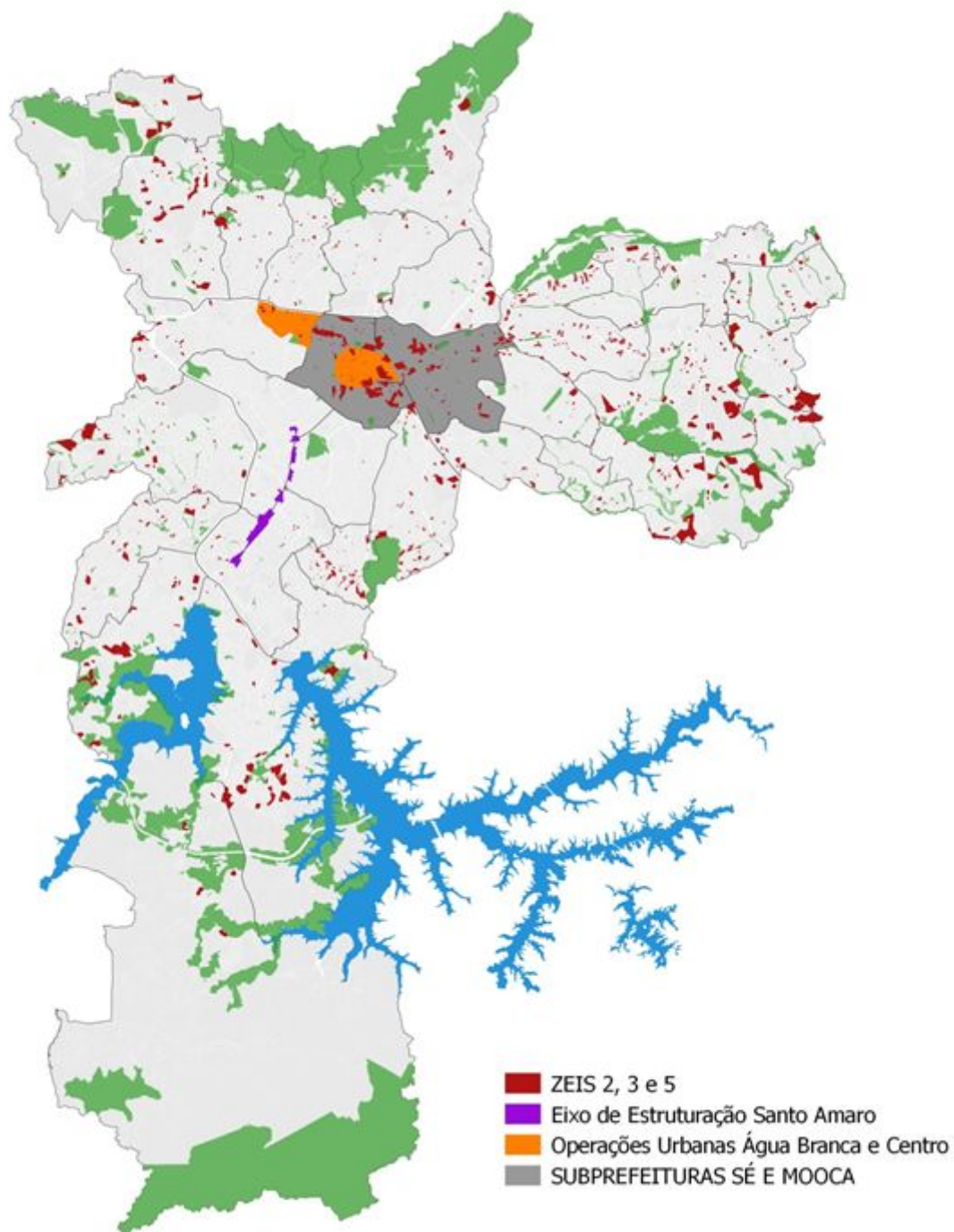
pontos estratégicos para a criação e multiplicação de moradia para as camadas mais carentes. E a partir de novembro de 2015, mediante autorização deste CMPU, houve ampliação para incluir toda circunscrição das Subprefeituras da Sé e Mooca, além da área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) representada pela Avenida Santo Amaro.

São considerados não edificados aqueles com área superior a 500m² sem nenhuma edificação, os terrenos com área inferior a 500m² resultantes de desmembramento aprovado depois do Plano Diretor de 2014 e os terrenos contíguos de um mesmo proprietário que, somados, tenham área superior a 500 m². Os subutilizados são aqueles com área superior a 500 m², com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido na área em que está situado. Os não utilizados são os que, embora possuam a edificação mínima exigida, têm, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano.

A Operação Urbana Centro e as ZEIS são as localizações onde coincidem o maior número de notificações. De acordo com o Plano Diretor Estratégico, uma ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social. A ZEIS de categoria 03 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social. Por fim, as de categoria 05 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. Por essa razão essas são as ZEIS que se enquadram no perfil das áreas de prospecção e notificação de proprietários.

Segue abaixo mapa produzido indicando as áreas de atuação do instrumento no município de São Paulo.

Mapa 02 - Áreas de atuação do PEUC no município de São Paulo.

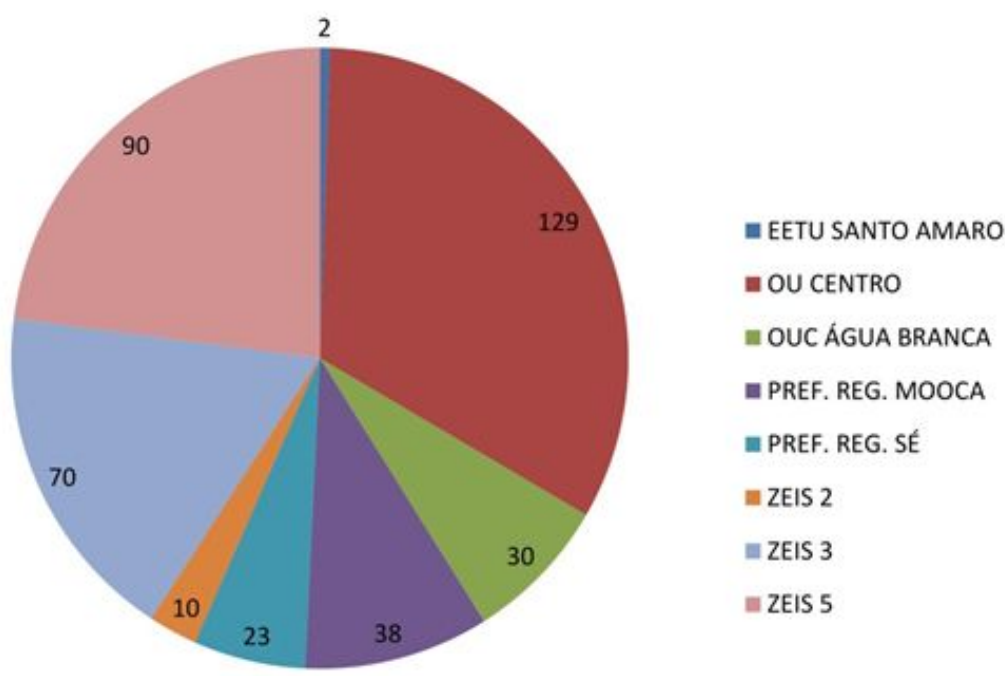


Fonte: CEPEUC/Prefeitura de São Paulo - Caroline Maderic, 2019

A partir de 2014, a prefeitura notificou 1.425 imóveis considerados ociosos e passou a cobrar um IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) mais alto de 392 deles. O trabalho até a notificação dos proprietários é bastante complexo e minucioso e são utilizados pela

prefeitura algumas bases de dados disponíveis, estudos e pesquisas acadêmicas que apontam prédios vazios no centro. Com essas informações, os técnicos da prefeitura executam uma vistoria técnica, realizando registros fotográficos e coletando informações com vizinhos, se certificando de que o imóvel está de fato ocioso. O gráfico a seguir demonstra a divisão das notificações realizadas pela Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade em diferentes regiões do município de São Paulo, onde a Operação Urbana Centro se destaca como a área de maior incidência da aplicação do instrumento.

Gráfico 01 – Imóveis com aplicação de IPTU Progressivo até 2018 por região e ZEIS



Fonte: CEPEUC/Prefeitura de São Paulo

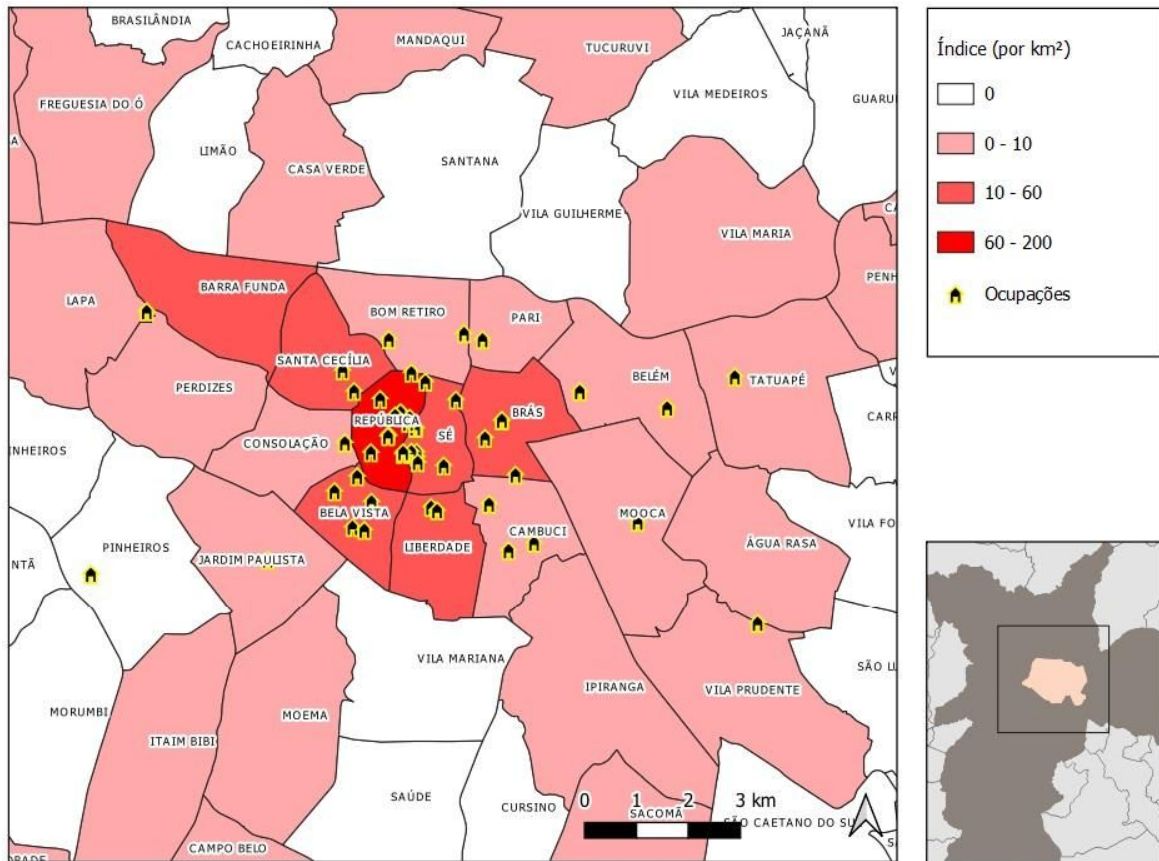
Tabela 03 - Aplicação de IPTU Progressivo até 2018 por regiões e ZEIS

IMÓVEIS NOTIFICADOS	TOTAL
EETU SANTO AMARO	2
OU CENTRO	129
OUC ÁGUA BRANCA	30
PREF. REGIONAL MOOCA	38
PREF. REGIONAL DA SÉ	23
ZEIS 2	10
ZEIS 3	70
ZEIS 5	90
TOTAL	392

Fonte: CEPEUC/Prefeitura de São Paulo

No Censo de 2010, os pesquisadores do IBGE contabilizaram quase 20 mil propriedades fechadas somente na área da subprefeitura da Sé. Na cidade toda, eram 293 mil imóveis vazios. Ao mesmo tempo, a cidade tem um déficit de cerca de 470 mil habitações. Reduzir a quantidade de imóveis ociosos seria, portanto, um elemento para ajudar a diminuir o déficit habitacional, mas estaria longe de eliminá-lo. Um grande entrave nesse aspecto se apresenta como o fantasma da especulação imobiliária, ou seja, proprietários com quantidades maiores de imóveis à espera da valorização dos bens. De acordo o índice FipeZAP de maio, o preço médio do m² na área da subprefeitura da Sé está abaixo da média da cidade e muito aquém dos bairros mais valorizados.

Mapa 02 - Imóveis notificados por área nos distritos de São Paulo



Fonte: GeoSampa - Fernanda Ribeiro e Brenno Vasconcelos, 2019

Podemos observar que as regiões onde há maior densidade de ocorrências de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios coincide com as regiões onde há maior ocorrência de ocupações. O distrito Barra Funda destaca-se como um “outlier” na região analisada com concentração elevada, uma vez que concentra grande número de imóveis comerciais, galpões e indústrias, menos visadas pelos movimentos de moradia e famílias desabrigadas. A República é o distrito com maior densidade de notificações e maior número de ocupações. A tabela a seguir destaca o número de imóveis notificados, separados tanto pelos distritos a que pertencem como pela categoria em que foram inseridos pela CEPEUC após a realização das vistorias.

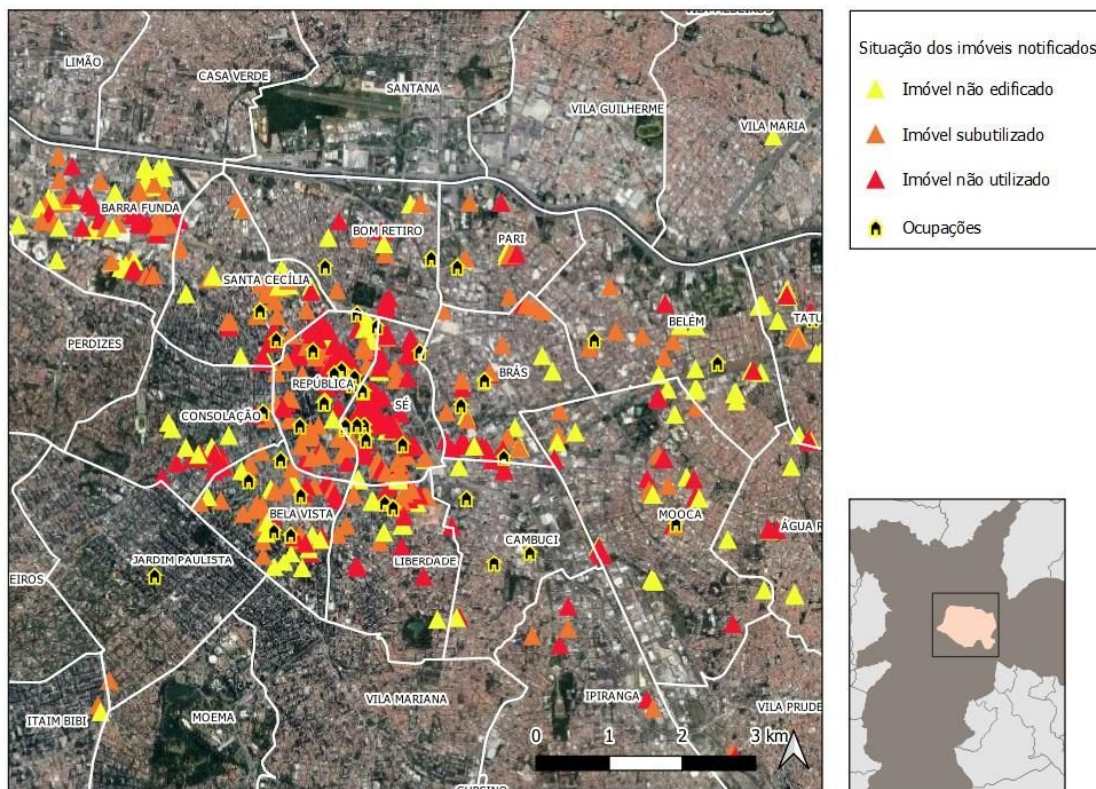
Tabela 04 - Imóveis notificados por categoria e pelos distritos municipais

Distrito	Subutilizados	Não utilizados
Bela Vista	21	13
Belém	7	2
Bom Retiro	5	9
Brás	12	25
Cambuci	0	5
Consolação	4	15
Liberdade	9	23
Mooça	8	27
Pari	10	3
República	34	404
Santa Cecília	20	31
Sé	19	84

Fonte: GeoSampa, 2019

O mapa demonstra uma ação orgânica dos movimentos de moradia e desabrigados em áreas com alto índice de abandono e de não cumprimento da função social, e levanta a discussão acerca da importância de se aproveitar o enorme estoque de imóveis vagos, ou seja, que se encontram desocupados, existentes hoje em regiões privilegiadas, reduzindo a necessidade de criar infraestrutura em bairros periféricos para abrigar conjuntos de moradia popular. Segundo Antunes (2014), Movimentos de luta pela moradia têm inclusive chamado atenção para o fato de que o número de imóveis vazios supera o déficit habitacional: segundo dados do Censo 2010 do IBGE, existem mais de 6 milhões de domicílios vagos no país, sendo que 77% deles ficam localizados nas áreas urbanas.

Mapa 03 - Imóveis notificados por situação nos distritos de São Paulo



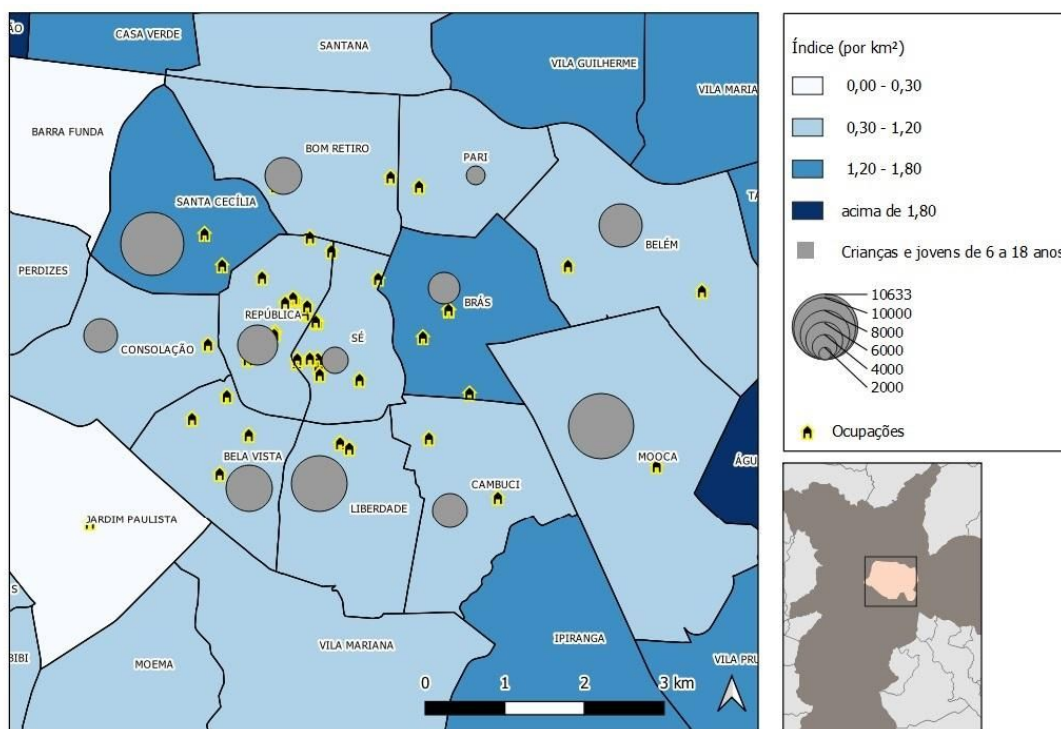
Fonte: GeoSampa - Brenno Vasconcelos e Fernanda Ribeiro, 2019

A presença de mecanismos como o PEUC na legislação brasileira também dá espaço para que os movimentos sociais pressionem o poder público para fazer valer seus interesses, obtendo vitórias pontuais e soluções para algumas regiões, grupos, assentamentos.

4.2 - OCUPAÇÕES, INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS URBANOS

Foram realizados também alguns mapeamentos das localizações das ocupações analisadas juntamente com os dados de equipamentos urbanos de lazer, saúde e educação, de modo a observar as possíveis motivações de contingências e para demonstrar a farta oferta de infraestrutura na região central da cidade.

Mapa 04 - Densidade de equipamentos de educação (Fundamental e Médio) e quantidade de estudantes

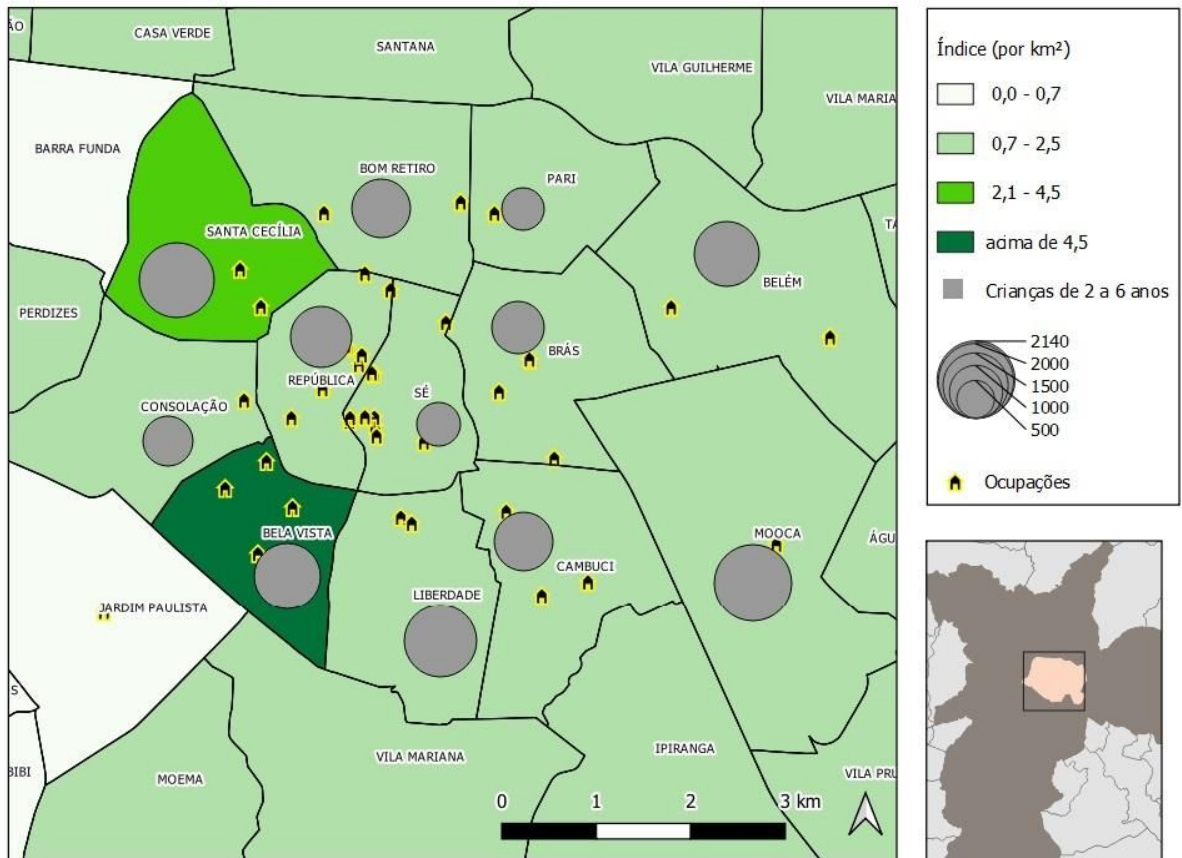


Fonte: GeoSampa - Brenno Vasconcelos e Fernanda Ribeiro, 2019

O mapa coroplético acima demonstra o índice por quilômetro quadrado de equipamentos de educação dos níveis fundamental e médio em tonalidades de azul, de acordo com sua densidade em cada um dos distritos pertencentes à área de estudo. São demonstradas também as densidades de crianças e adolescentes habitantes desses mesmos distritos representadas pelos círculos em cinza, num paralelo para demonstrar a demanda pelo equipamento na região.

De acordo com a análise pode-se depreender que o Distrito Pari possui o mais baixo índice de crianças e jovens da região, e que o Distrito Santa Cecília apresenta um elevado e a maior densidade de escolas dentre os distritos centrais (1,64 hab/km²). Destaca-se como a menor densidade dentre os distritos centrais o Bom Retiro (0,47 hab/km²), e a média entre todos os distritos de São Paulo é igual a 1,38 hab/km.

Mapa 05 - Densidade de equipamentos de educação infantil e quantidade de crianças por distrito



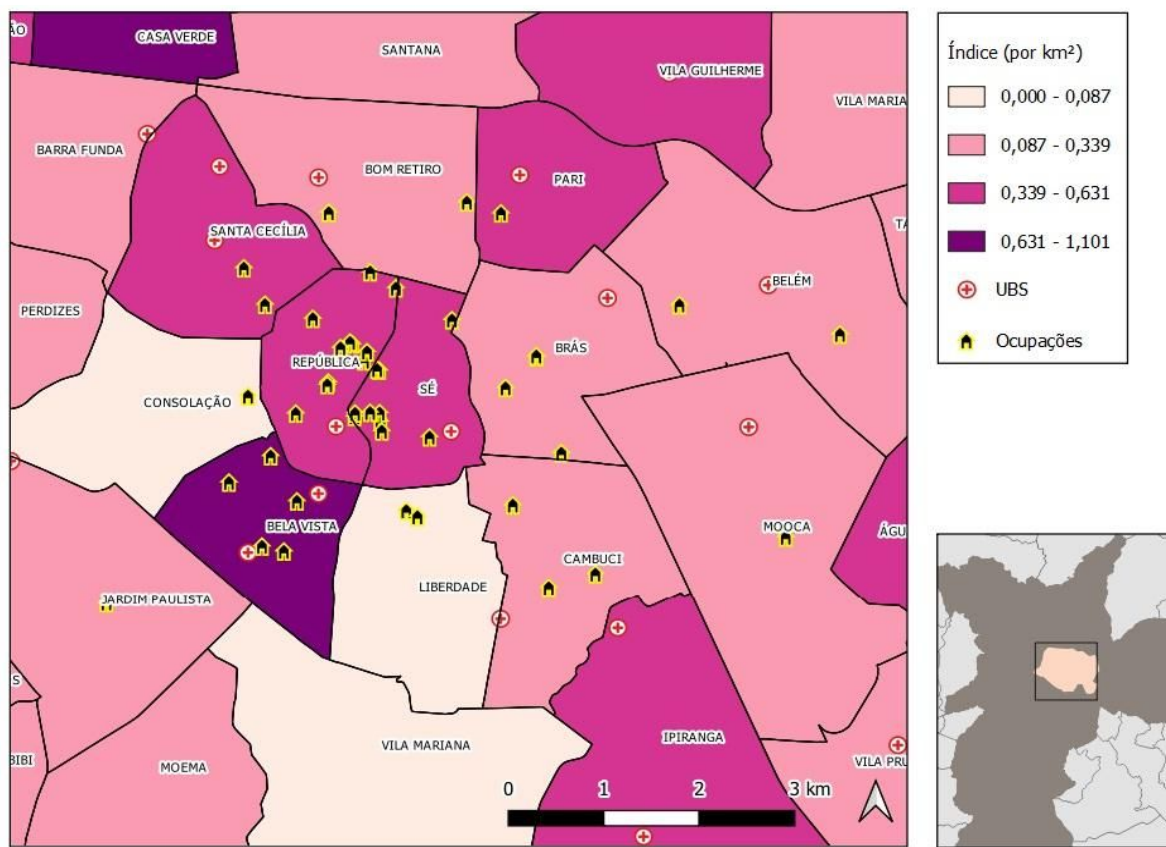
Fonte: GeoSampa - Brenno Vasconcelos e Fernanda Ribeiro, 2019

Esse mapa coroplético, por sua vez, demonstra o índice por quilômetro quadrado de equipamentos de educação do nível infantil em tonalidades de verde, de acordo com sua densidade em cada um dos distritos pertencentes à área de estudo. São demonstradas também as densidades de crianças de 2 a 6 anos habitantes desses mesmos distritos representadas pelos círculos em cinza, num paralelo para demonstrar a demanda pelo equipamento na região.

O distrito Bela Vista destaca-se como a maior densidade de escolas e creches dentre os distritos centrais ($5,1/\text{km}^2$), e o Distrito Mooca com menor densidade dentre os distritos centrais ($0,88/\text{km}^2$). A média entre todos os distritos de São Paulo = $1,75/\text{km}^2$.

As ocupações, muito embora não coincidam com as áreas mais bem guarnecidas no que diz respeito a esses equipamentos, estão localizadas em regiões que possuem boa oferta com relação à média municipal e sobretudo às regiões mais periféricas. Para análises mais aprofundadas é necessário acrescentar informações adicionais como o número de vagas ofertada por cada unidade, de escolas e de creches.

Mapa 06 - Densidade de Unidades Básicas de Saúde (UBS) por distrito



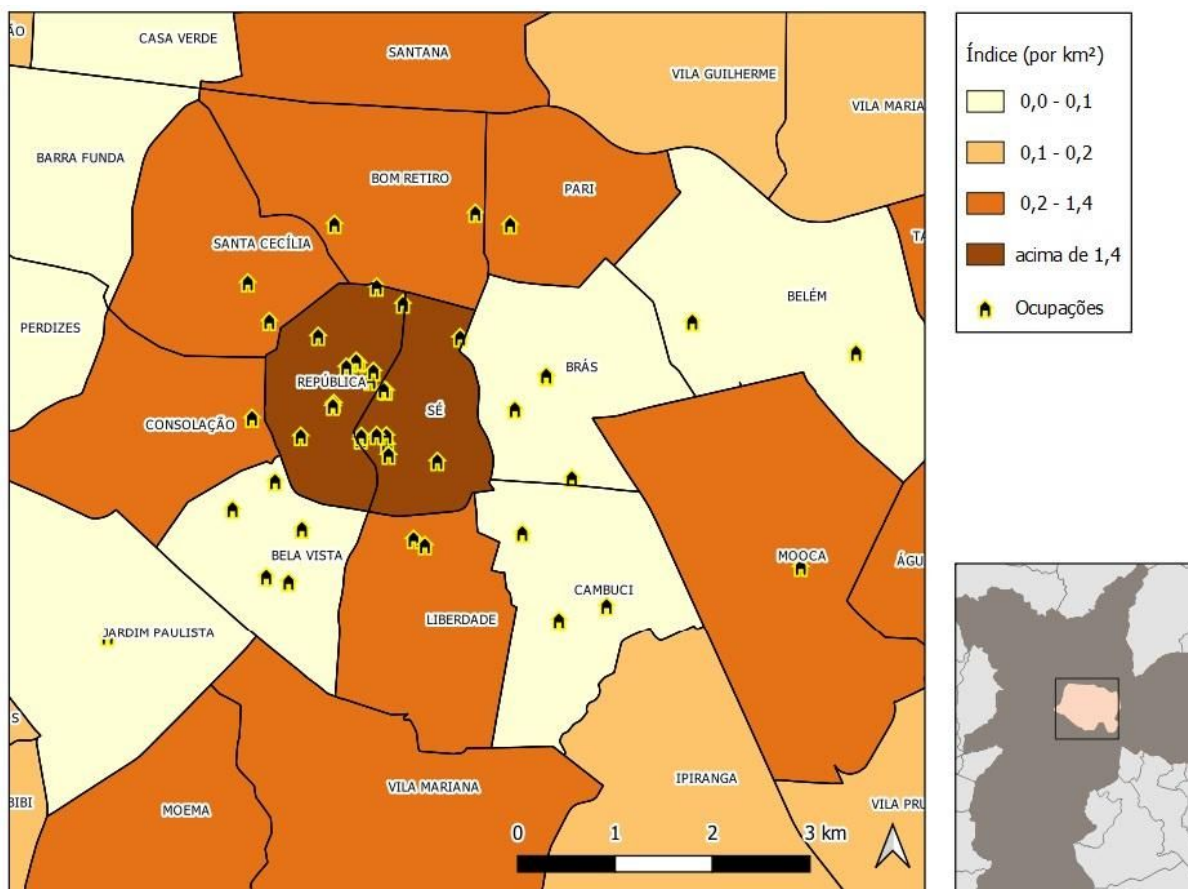
Fonte: GeoSampa - Brenno Vasconcelos e Fernanda Ribeiro, 2019

O mapa coroplético acima demonstra a densidade de unidades básicas de saúde em cada um dos distritos da região central, sob diferentes tonalidades da cor rosa e roxo. A maior parte das ocupações coincide com distritos detentores de alta densidade dessas unidades, demonstrando outra motivação para que haja interesse por parte das famílias de habitar a região e acessar os equipamentos sem a necessidade de longas comutações.

A Unidade Básica de Saúde (UBS) é a principal porta de entrada e centro de comunicação com toda a Rede de Atenção à Saúde. É preferencialmente instalada pela prefeitura perto de onde as pessoas moram, trabalham, estudam e vivem e, com isso, desempenha um papel central na garantia de acesso à população a uma atenção à saúde de qualidade. Na UBS, é possível receber atendimentos básicos e gratuitos em Pediatria, Ginecologia, Clínica Geral, Enfermagem e Odontologia. Os principais serviços oferecidos são consultas médicas, inalações, injeções, curativos, vacinas, coleta de exames laboratoriais, tratamento odontológico, encaminhamentos para especialidades e fornecimento de medicação básica, serviços primordiais para todas as famílias que habitam as ocupações estudadas.

Na análise foi possível identificar o Distrito Bela Vista como o possuidor da maior quantidade de UBS na área central, tendo dois no geral. Os distritos Consolação e Liberdade não possuem UBS.

Mapa 07 - Densidade de bibliotecas por distrito



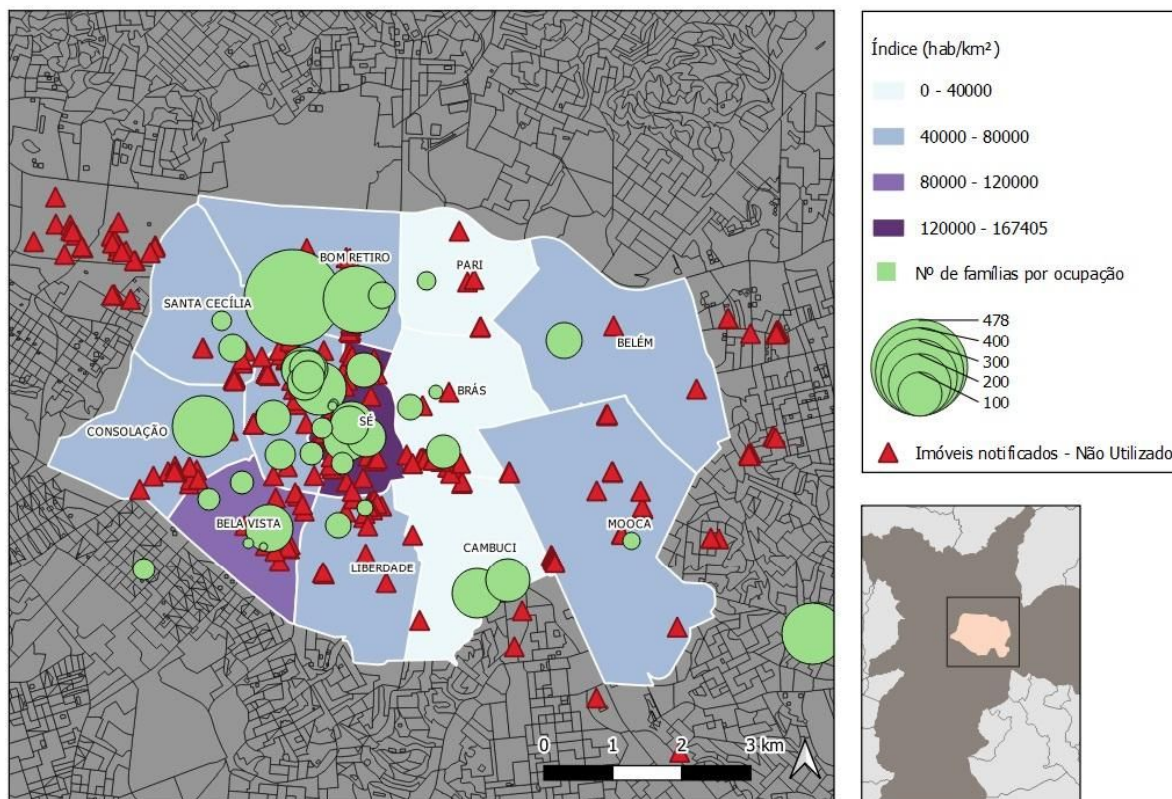
Fonte: GeoSampa - Brenno Vasconcelos e Fernanda Ribeiro, 2019

O mapa coroplético acima demonstra a densidade de bibliotecas existentes em cada um dos distritos da região central, sob diferentes tonalidades de laranja. A maior parte das ocupações coincide com distritos detentores de alta densidade desse equipamento cultural, demonstrando a excelente possibilidade de tornar possível o acesso dessas famílias de baixa renda a tão importante infraestrutura na proximidade de suas moradias.

Na análise foram consideradas bibliotecas públicas e particulares, e constatou-se que os distritos República e Sé possuem a maior quantidade de bibliotecas (11 e 13, respectivamente), enquanto os distritos Belém, Bela Vista, Cambuci e Brás não possuem nenhuma unidade. A média é de 1,75 bibliotecas por distrito em São Paulo, o que demonstra a

farta oferta do equipamento na região, muito discrepante de todo o restante do município.

Mapa 08 - Densidade demográfica por distrito do centro de São Paulo e nº de famílias por ocupação



Fonte: GeoSampa - Brenno Vasconcelos, 2019

Já o mapa coroplético acima demonstra as diferentes densidades demográficas existentes na região central do município. As maiores concentrações da categoria de imóveis notificados considerados não utilizados - ou seja, cujo coeficiente de aproveitamento atinge o mínimo exigido na legislação municipal, porém o imóvel não cumpre a função social a que deve-se destinar - coincide com as maiores concentrações populacionais. Isso demonstra claramente práticas de especulação imobiliária em regiões em privilegiada condição, com importante peso da atividade econômica e que possuem outros de fatores que fazem dela um ambiente extremamente propício para todo tipo de investimentos.

Como dito por Lefebvre (2001, p. 118) “ A mercantilização da terra e, por consequência, da habitação e instrumentalização do espaço, interdita a dimensão humana do morar na cidade com o desejável e necessário acesso aos bens, serviços e infraestrutura (e muito mais) que permitiriam, em parte, a fruição do direito à cidade, como algo que só pode ser concebido como "direito à vida urbana", a cidade como "lugar do encontro, prioridade do

valor de uso".

Após todas as análises fica evidente que as formas de luta por moradia tornam-se urgentes e legítimas, porque situam-se no campo do estado de necessidade humana e visam se contrapor à desigualdade socioespacial, assim como, para promover melhores condições de vida para a população de baixa renda na cidade que acaba sempre forçosamente afastada das regiões mais bem guarnecidas de infraestrutura.

5 - ESTUDOS SOBRE ALTERNATIVAS À PROPRIEDADE PRIVADA

Tive o privilégio de estudar e aprofundar meus conhecimentos acerca das ocupações na região central e sobre experiências na construção de alternativas à hegemonia da propriedade privada participando do curso transcorrido entre 15/10/2018 a 12/11/2018, oferecido pelo Sesc São Paulo. Estas possibilidades que estudamos, promovidas pelo Estado, pela sociedade civil e por movimentos sociais, trazem novo fôlego para a discussão do déficit habitacional e traça novos horizontes para a busca por soluções viáveis e mais eficientes.

Desnaturalizando a propriedade privada como modelo único para as políticas e práticas habitacionais, o curso buscou trazer debate e questionamento sobre a moradia nas grandes cidades brasileiras. As alternativas tratadas pelos docentes através de debates e visitas de campo envolveram três experiências contemporâneas cujas perspectivas são bastante distintas:

- **Locação social:** O programa, ainda pouco explorado e desenvolvido pela Prefeitura de São Paulo, é realizado no chamado “Palacete dos Artistas”, com população idosa composta quase totalmente por artistas aposentados. Ele se localiza na Avenida São João e constitui o que podemos classificar como um parque público de moradia. A experiência com o programa é extremamente bem-sucedida e a gestão do espaço é realizada quase integralmente pelos próprios moradores.

- **Ocupação irregular:** A ocupação 9 de Julho, uma das mais consolidadas ocupações feitas por movimentos de luta por moradia, foi o objeto de estudo de nossa visita. Organizações como o Movimento Sem Teto do Centro, responsável pela ocupação, identificam edifícios e os ocupam de forma organizada, e em busca de soluções para a população mais vulnerável, pressionando assim o poder público para a realização de políticas habitacionais em regiões centrais. Acontece na edificação uma extensa e interessante programação cultural, um brechó com renda revertida para melhorias internas e fatores como segurança e limpeza são integralmente realizadas pelos moradores. Fomos recebidos por Carmen da Silva Ferreira, fundadora do MSTC, que nos acompanhou e dividiu parte de sua experiência.

- **Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel:** Para mim, a mais inovadora de todas as experiências estudadas, pela ideia de comprar imóveis e alugá-los a preços não especulativos.

O FICA, gerido por uma associação formalmente registrada sem fins lucrativos, pode ser descrito como o construto de uma ideia de propriedade comunitária associativa, e do aluguel social promovido por organizações da sociedade civil. Toda a experiência visa contribuir como agente de participação ativo em políticas públicas, buscando conter o desperdício de recursos públicos pelo mercado especulativo e fortalecendo a oferta comunitária de imóveis para aluguel.

A oportunidade de acompanhar todas essas experiências de perto avivou ainda mais meu interesse pessoal em contribuir de algum modo para a discussão e análise acerca do déficit habitacional e das alternativas para moradia popular na região central. É premente a necessidade de lutarmos para que a cidade seja um bem comum, superando de formas inovadoras e eficientes a predominância dos interesses privados e da lógica individual sobre a coletiva e pública. É preciso dar voz e prioridade às demandas da maior parte da população, resguardando os bens comuns e trazendo para uma esfera concreta a função social da propriedade.

6 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando se trata do direito à moradia se faz premente enxergar, antes do previsto em Constituição e do bem valioso em que consiste, a dignidade que garante aos seus ocupantes, a privacidade que concede e a inserção mínima na sociedade que afirma. Quando tratamos das localidades onde as habitações devem existir e se disseminar, é preciso atentar para a potencial piora na qualidade de vida que ela pode produzir, no quanto ela pode influenciar vidas e o quanto pode fazer da rotina de indivíduos fardos sub-humanos.

Quando tratamos da falta de articulação entre a política de construção de habitação para baixa renda e os investimentos em infraestrutura urbana, como o transporte coletivo, precisamos levar em consideração que a romantização dos desafios enfrentados pelas pessoas sem acesso à moradia digna que necessitam de longos deslocamentos para trabalho e lazer é tão pernicioso quanto um mau zoneamento. É preciso entender que dar a casa de qualquer modo não resolve os problemas, mas apenas os silencia, criando novos déficits oriundos da ausência de expansão da rede de água de esgoto, de escola, saúde e iluminação adequadas.

É preciso enxergar os prédios desocupados tão bem localizados em zonas privilegiadas como oportunidade de melhorar a vida de seres humanos cujas necessidades e luta tem a mesma importância da travada por qualquer outro indivíduo possuidor de melhores condições. O valor da vida precisa ter o seu valor sobreposto ao da propriedade, o viés meritocrático precisa ser combatido e é preciso enxergar que nada se perde ao garantir ao outro os mesmos bens e a mesma qualidade de vida que podemos alcançar. É preciso enxergar definitivamente que aquilo que agride diretamente a coletividade é um problema de cada um, e que a violação da propriedade privada é muito mais aceitável que a violação de direitos humanos.

7 - REFERÊNCIAS

- 1- BONICENHA, R. C.; COMARÚ, F. A. **Reabilitação de áreas centrais na cidade de São Paulo: uma revisitação ao PRIH-Luz**. São Carlos, n. 14, 2017. Disponível em: http://www.nomads.usp.br/virus/_virus14/?sec=4&item=11&lang=pt. Acesso em: 04 Out. 2018.
- 2 - SAMPAIO MRA, PEREIRA PCX. **Habitação em São Paulo**. Estudos Avançados 2003; 17(48):167-183.
- 3- BARBOSA, Benedito Roberto. **Protagonismo dos movimentos de moradia no centro de São Paulo: trajetória, lutas e influências nas políticas habitacionais**. Dissertação de Mestrado em Planejamento e Gestão do Território: Universidade Federal do ABC, 2014.
- 4- KOHARA, Luiz T., **As contribuições dos movimentos de moradia do centro para as políticas habitacionais e para o desenvolvimento urbano do centro da cidade de São Paulo**. Relatório Científico Final de projeto de pós-doutorado, financiado pela Fapesp. FAUUSP, São Paulo: 2013.
- 5- BRACONI, Julio C., **A disputa pela moradia na região central de São Paulo: uma análise das ocupações Prestes Maia, Mauá e Cambridge, USP**, São Paulo: 2016.
- 6- SOUZA, Rodrigo V. **Questão de moradia: Ocupações como experiência autogestionária** UFSC. 2008.
- 07 - SANTORO, Paula. **Os desafios de produzir habitação de interesse social em São Paulo: da reserva de terra no zoneamento às contrapartidas obtidas a partir do desenvolvimento imobiliário ou da ZEIS à cota de solidariedade**. Disponível em: http://www.labcidade.fau.usp.br/download/PDF/2015_ANPUR_Os_Desafios_de_Produzir_HIS_em_SP.pdf/ Acesso em: 17 abr. de 2019.
- 8- SHIMBO, Lucia Z. **Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte, C/Arte, 2012.
- 9- LABHAB - Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos. **Parâmetros para urbanização de favelas**. 1999. FAUUSP, FINEP/CEF.
- 10- BARBOSA, Benedito e Pita, S. **A trajetória das lutas do centro: das ocupações e resistências às conquistas**. 2006. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=918:texto_s&catid=138&Itemid=171 Acesso em: 13 nov. 2018.

- 11- BARBARA, Vanessa. **A recuperação do Centro em debate**. 2006. Disponível em: http://www.hortifruti.org/wp-content/uploads/2011/09/Dialogos23_Centro.pdf/ Acesso em: 05 mar. 2019.
- 12- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Ed. Centauro, 2001.
- 13- MORETTI, Ricardo de Souza. **Como discutir qualificação de prédios antigos e movimento por moradia**. 2018. Disponível em: <https://artebrasileiros.com.br/brasil/a-qualificacao-dos-predios-antigos-de-sao-paulo-e-os-movimentos-de-moradia/> Acesso em: 10 abr. 2019.
- 14- PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Plano municipal da habitação: PMH 2009-2024**. São Paulo: Secretaria Municipal de Habitação, 2010.
- 15- MARICATO, Ermínia. **Favelas – um universo gigantesco e desconhecido**. Disponível em: http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/maricato_favelas.pdf/ Acesso em: 20 de mai. de 2019.
- 16- COMARU, Francisco de Assis. **Habitação social em áreas centrais e suas implicações para a saúde e acesso ao trabalho: hipóteses e uma agenda de pesquisas para o Brasil metropolitano**. In: Encontro Nacional da ANPUR, 2013, Recife. Anais do XV Encontro da ANPUR, 2013. v. 1. p. 01-14.
- 17- Secretaria Especial de Comunicação. **Prefeitura concluiu visita a ocupações com três interdições e criação de grupo de trabalho permanente**. 2018. Disponível em: <http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-concluiu-visita-as-ocupacoes-com-tres-interdicoes-e-criacao-de-grupo-de-trabalho-permanente/> Acesso em : 16 jul. 2019.
- 18- Lab Hab. **Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat**. Disponível em: <http://www.labhab.fau.usp.br/pesquisa/concluidas/2004-2/perimetros-de-reabilitacao-integrada-do-habitat/> Acesso em: 2 ago. 2019.
- 19- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- 20- MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo**. 1996. Hucitec. São Paulo.
- 21- _____ **Metrópole de São Paulo, entre o arcaico e a pós modernidade**. In SOUZA, M. A A de, e outros. **Metrópole e globalização**. 1999. Cedesp, São Paulo