

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC - UFABC

Bacharelado em Planejamento Territorial

Maria Gabriela Camollez Florio

**O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES E
A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO
CENTRO DE SÃO PAULO**

São Bernardo do Campo - SP
2023

MARIA GABRIELA CAMOLLEZ FLORIO

**O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES E
A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO
CENTRO DE SÃO PAULO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado para obtenção de grau
no Bacharelado em Planejamento
Territorial da Universidade Federal do
ABC.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Rosana
Denaldi

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente pela existência das universidades públicas, em especial a UFABC, principalmente considerando o contexto de intensos ataques às instituições públicas e à ciência que vivenciamos nos últimos anos.

Agradeço à minha orientadora, Prof.^a Dr.^a Rosana Denaldi, pela sua paciência e dedicação, apesar dos inúmeros intervalos em que não consegui prosseguir com este trabalho. Obrigada por sempre aceitar e continuar me orientando, me auxiliando a continuar com o desenvolvimento desta pesquisa.

Agradeço aos meus pais, que são a minha base, sempre apoiaram as minhas decisões e me incentivaram durante todo o período da graduação e desenvolvimento do TCC, que me ajudaram com o apoio em casa, me escutando falar sobre o assunto e até mesmo lendo e me auxiliando na escrita.

Agradeço ao Andrey, por ter chegado no meio desse período, porém, por sempre me apoiar e acreditar em mim, inclusive em situações em que nem eu acredito.

Agradeço às minhas amigas e amigos, alguns não mais tão próximos e outros que chegaram neste período, aqueles que me ajudaram lendo e conversando sobre o assunto, aqueles que escutaram desabafos e reflexões sobre o tema que estudo.

SUMÁRIO

RESUMO	5
LISTA DE FIGURAS	6
LISTA DE TABELAS	6
LISTA DE QUADROS	6
LISTA DE ABREVIATURAS	7
APRESENTAÇÃO	9
1. DINÂMICA DE OCUPAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO E A QUESTÃO HABITACIONAL	11
Formação histórica	11
Os movimentos de moradia	20
2. INICIATIVAS PÚBLICAS PARA O CENTRO DE SÃO PAULO	22
Programas habitacionais para a área central de São Paulo	23
a. Programa Morar no Centro	24
b. Programa Renova Centro	25
c. Programa de Atuação em Cortiços	26
d. Programa de Arrendamento Residencial	27
Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)	28
3. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - ENTIDADES (MCMV-E)	32
4. ESTUDOS DE CASO	34
Residencial Dandara - Ipiranga	36
a. Histórico	36
b. A reforma	36
Residencial Cambridge	40
a. Histórico	40
b. A reforma	46
I. Renova Centro	46
II. Minha Casa, Minha Vida – Entidades	47
Residencial Elza Soares - Lord Palace Hotel	51
a. Histórico	51
b. A reforma	51
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	54
REFERÊNCIAS	58
Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru	66
Anexo II – Entrevista Arquiteta (Técnica da COHAB)	84
Anexo III – Entrevista Carmen Silva (Coordenadora MSTC)	93
Anexo IV – Entrevista Maria Rita de Sá Brasil Horigoshi (Peabiru)	105

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar a produção de Habitação de Interesse Social na região central de São Paulo financiada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades e viabilizada com forte mobilização e participação social. Para tanto, foram selecionados três estudos de caso: Edifício Dandara (Ipiranga), Residencial Cambridge e Residencial Elza Soares (Lord Palace Hotel). Busca-se conhecer as possibilidades e limitações para produção de habitação social na área central de São Paulo por meio de processos de autogestão. A viabilização de HIS tendo como agente promotor o movimento de moradia é uma alternativa para ampliar o acesso à moradia em uma região que apresenta diversos imóveis que não cumprem com a função social e possui boa infraestrutura urbana. Para produzir esse estudo foram realizadas revisão bibliográfica, pesquisa documental e entrevistas. Foi possível observar que são muitos os obstáculos e dificuldades para viabilizar HIS nessa região, porém, a organização e persistência dos movimentos de moradia permitiu superá-los. Foi possível garantir moradia digna em imóveis que não cumpriam a função social da propriedade em uma região que dispõe de boa oferta de infraestrutura e serviços urbanos.

Palavras-chave: Reabilitação urbana; Habitação em áreas centrais; Centro de São Paulo.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Imóveis notificados por descumprimento da função social da propriedade	19
Figura 02 – Habitação vertical	26
Figura 03 – Localização dos empreendimentos estudados	35
Figura 04 – Fachada do edifício antes e após a reforma	37
Figura 05 – Linha do tempo - Edifício Hotel Cambridge	40
Figura 06 – Frente do Hotel Cambridge para a avenida Nove de Julho	41
Figura 07 – Ocupação Cambridge	43
Figura 08 – Exemplo de planta - Projeto aprovado COHAB	47
Figura 09 – Vista do Edifício Lord Palace Hotel	52
Figura 10 – Edifício Lord Palace Hotel em reforma	53
Figura 11 – Planta baixa unidade habitacional sem escala	53

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Distritos do Centro do MSP – População total – 1980, 1991, 2000 e 2010	15
Tabela 02 – Distritos do Centro do MSP – Variações nos grupos etários – 2000-2010	16
Tabela 03 – Distritos do Centro do MSP – Variação no número de domicílios vagos – 2000-2010	17
Tabela 04 – Domicílios recenseados - Particular permanente não ocupado - vago	17
Tabela 05 – Metas físicas e valores de referência por faixa a cada edição do MCMV1	29

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 – Programas para o centro: período de execução, agentes e beneficiários	28
---	----

LISTA DE ABREVIATURAS

ABRAINC: Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

BID: Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH: Banco Nacional de Habitação

CAEHIS: Comissão de Avaliação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social

CAO: Comissão de Acompanhamento de Obras

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

CDRU: Concessão de Direito Real de Uso

CECAP: Companhia Estadual de Casas Populares

CEF: Caixa Econômica Federal

CMH: Conselho Municipal de Habitação

COHAB: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

CRE: Comissão de Representantes

CURA: Programa Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada

EO: Entidade Organizadora

FAR: Fundo de Arrendamento Residencial

FGTS: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FLM: Frente de Luta por Moradia

FMH: Fundo Municipal de Habitação

FNHIS: Fundo Nacional de Habitação Social

FUPAM: Fundação para a Pesquisa Ambiental

HIS: Habitação de Interesse Social

HMP: Habitação de Mercado Popular

IC: Iniciação Científica

Inocoop: Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI: Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

MCMV: Minha Casa, Minha Vida

MCMV-E: Minha Casa, Minha Vida - Entidades

MDF: Movimento de Defesa do Favelado

MSTC: Movimento Sem Teto do Centro

OGU: Orçamento Geral da União
PAC: Programa de Atuação em Cortiços
PAR: Programa de Arrendamento Residencial
PEUC: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
PLANHAB: Plano Nacional de Habitação
PMH: Plano Municipal de Habitação
PMH: Plano Municipal de Habitação de São Paulo
PMSP: Prefeitura Municipal de São Paulo
PRIH: Programa de Reabilitação Integrada do Habitat
PROCENTRO: Programa de Valorização do Centro
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo
SEHAB: Secretaria Municipal de Habitação
SEMPLA: Secretaria Municipal de Planejamento
SM: Salário Mínimo
SNH: Secretaria Nacional de Habitação
SNHIS: Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SPU: Secretaria do Patrimônio da União
UH: Unidade Habitacional
ULC: União para Luta de Cortiços
ULCM: Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia
UMM: União dos Movimentos de Moradia
ZEIS: Zona Especial de Interesse Social

APRESENTAÇÃO

Este trabalho tem como objetivo principal analisar a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) no Centro de São Paulo realizada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades (MCMV-E), por meio de três estudos de caso: Residencial Dandara – Ipiranga, Residencial Cambridge e Residencial Elza Soares – Lord Palace Hotel. Busca-se conhecer as possibilidades e limitações para produção de habitação social na área central de São Paulo por meio de processos de autogestão.

O centro de São Paulo, aqui considerado como os distritos da Subprefeitura Sé - [Bom Retiro, Santa Cecília, República, Sé, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci](#) -, é uma região histórica em relação ao processo de urbanização de São Paulo. Durante este processo, houve uma concentração econômica no local, resultando no desenvolvimento de infraestrutura que permaneceu, apesar do surgimento de novas centralidades, diminuindo a relevância do centro. Ao mesmo tempo, o município apresenta 588 mil imóveis ociosos, de acordo com o Censo de 2022 (IBGE, 2023), e, de acordo com dados de julho de 2023 da Prefeitura de São Paulo, existem 789 locais notificados em Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) na região da Subprefeitura da Sé, representando 58,27% do total notificações da cidade (PMSP, 2023). Isso demonstra a existência de muitos imóveis vazios e não utilizados que poderiam ser destinados à habitação social, uma vez que o déficit habitacional do município foi estimado em 369 mil domicílios, de acordo com o Plano Municipal de Habitação (São Paulo, 2016), [Projeto de Lei nº 619/2016, não aprovado](#). Dessa forma, buscou-se conhecer iniciativas de movimentos de moradia, que atuaram para viabilizar a reforma e requalificação desses imóveis com financiamento federal do MCMV-E.

O delineamento deste trabalho é do tipo estudo de caso, que foi produzido por meio de revisão bibliográfica, pesquisa documental, assim como entrevistas para levantamento de informações junto a agentes envolvidos nos projetos analisados, como lideranças e integrantes dos movimentos de moradia, técnicos das assessorias e futuros moradores. É importante destacar que, tendo em vista tratar-se de projetos habitacionais que ocorreram em diferentes momentos, cada caso conta com um volume diferente de material disponível.

Este trabalho é a continuação da pesquisa de Iniciação Científica intitulada “Limitações e alternativas para produção de HIS na região central de São Paulo: o caso da ocupação Hotel Cambridge”, realizada em 2019, e que tratou da Ocupação do Hotel Cambridge e da provisão habitacional no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades. Destaca-se que algumas informações desse estudo de caso foram trazidas para esse trabalho, inclusive duas entrevistas realizadas, que serão anexadas ao fim do documento.

Portanto, este trabalho está organizado em três partes. Na primeira parte, busca-se entender a formação histórica e a dinâmica da região, que resultou na presença de edifícios vazios, tendo relação direta com a questão do déficit habitacional do município. Também busca-se compreender o papel de outros atores como os movimentos por moradia, principalmente os que possuem atuação na região central, uma vez que esses movimentos assumiram o papel de agentes do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades.

A segunda parte apresenta um panorama das iniciativas da administração pública para lidar com essa questão na região central, através dos programas e projetos habitacionais que foram executados no perímetro, assim como uma breve análise de projetos urbanísticos em geral, e mais detalhadamente, uma análise do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades, foco deste trabalho.

Por fim, são analisadas iniciativas de transformação de edifícios ociosos em habitação social: Edifício Dandara (Ipiranga), Residencial Cambridge e Residencial Elza Soares (Lord Palace Hotel). Esses casos mostram que a disponibilização de financiamento através do MCMV-E e o movimento organizado pode viabilizar habitação social no centro de São Paulo por meio da utilização de imóveis que não estavam cumprindo com a sua função social.

1. DINÂMICA DE OCUPAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO E A QUESTÃO HABITACIONAL

Neste item, será realizada uma breve análise sobre a formação histórica do centro de São Paulo. Considerando a intensificação da urbanização na área do Triângulo Histórico a partir do final do século XIX e a expansão do centro para a região além do Viaduto do Chá, assim como a mudança das características do centro, com o deslocamento populacional e de comércio e serviços para o eixo sudoeste do município, e com a popularização da região (José, 2010). Essa dinâmica resultou em imóveis desocupados no contexto atual da cidade.

Observa-se que parcela desses imóveis poderia ser utilizada para equacionar o déficit habitacional municipal. Em São Paulo, segundo um estudo da ABRAINC (Martins; Mariano, 2023), o déficit é de aproximadamente 625 mil moradias.

Neste campo, os movimentos de luta por moradia possuem importante papel. Essas entidades surgiram a partir da organização de trabalhadores por melhores condições habitacionais no fim da década de 1980. No decorrer do trabalho, será apresentada a relação de tais organizações com a produção de habitação social na área central.

Formação histórica

Para entender o contexto atual do centro de São Paulo, com imóveis que não cumprem com a função social da propriedade, em contraponto à existência de rede de infraestrutura urbana na região e um grande déficit habitacional na cidade, é importante revisitar sua formação histórica e as dinâmicas imobiliárias.

O início do processo de urbanização de São Paulo teve sua origem no século XIX nas proximidades do Triângulo Histórico. Delimitado pelas ruas São Bento, Direita e XV de Novembro, que concentravam um vasto comércio da época, assim como a elite da cidade, formando uma região com importantes lojas e edifícios elegantes (Villaça, 1998).

A partir do fim deste século, se estendendo pelo início do século XX, houve uma expansão da ocupação da região além do Vale do Anhangabaú, no sentido da República, Santa Cecília, Campos Elísios e afins, tornando-se conhecida como Centro Novo. Caracterizada pela transposição do Vale do Anhangabaú, a ocupação dessa região ocorreu com a construção do Viaduto do Chá, Theatro e Biblioteca Municipal,

assim como com a expansão do comércio. A região foi o local para onde migraram as camadas mais ricas da sociedade durante a primeira metade do século XX, sendo o início da ocupação do vetor oeste da cidade. Por sua vez, as regiões próximas à Liberdade, Glória e Carmo passaram a ser ocupadas pelas camadas mais populares. Como consequência dessa primeira alteração da localização da elite, teve início o processo de desvalorização dos comércios da região do Triângulo Histórico (Villaça, 1998).

Durante a segunda metade do século XX, houve novamente uma mudança das elites da cidade, que se deslocaram do Centro Novo em direção à região da Avenida Paulista. Dessa maneira, em conjunto com o Centro Velho, os serviços presentes no Centro Novo passaram a ser orientados também para as camadas populares. Para Villaça:

O Centro principal sofreu um novo processo de deslocamento, diferente do anterior, com ele guardando em comum apenas os fatos de seguir o caminhamento das camadas de alta renda e ter as posições abandonadas ocupadas pelo comércio e serviços orientados para as camadas populares. Esse, aliás, é o sentido da expressão *decadente*. (Villaça, 1998, p. 265)

Segundo José (2010), essa dinâmica de esvaziamento que ocorreu no centro foi influenciada pelo movimento de construção de shopping centers, gerando um desestímulo às lojas de rua. Da mesma forma, houve o favorecimento do acesso das camadas populares à região devido à ampliação do sistema de transporte público coletivo, através da inauguração de linhas de Metrô assim como a passagem de linhas de ônibus. Segundo a autora, na análise de Nakano *et al.* (2004), é identificado que, por não existir integração entre os modais de transporte na região, os pedestres precisavam se deslocar a pé entre os locais, gerando um fluxo da população na região (José, 2010).

A migração das sedes de grandes empresas também teve um papel importante nesse movimento. Nas décadas de 1970 e 1980, as empresas se concentravam no eixo da Paulista, e na década de 1990, nas proximidades das avenidas Faria Lima e Berrini. Neste segundo momento, investimentos na abertura e extensão da malha viária da região geraram o desenvolvimento do mercado imobiliário tanto residencial como empresarial nos bairros próximos (José, 2010). Ainda, essa alteração da localização das elites foi acompanhada pela mudança das sedes dos governos municipal e estadual para a região do Parque do Ibirapuera e do bairro do Morumbi, respectivamente (Villaça, 1998 *apud* José, 2010).

Villaça (1998) aponta que as características dessa nova centralidade eram diferentes da anterior, sendo um centro disperso que se estendeu até a região da Avenida Luís Carlos Berrini, consolidando a expansão imobiliária no vetor sudoeste do município.

Entretanto, o dito "novo" Centro principal da cidade era diferente do anterior, pois não reproduzia, como ele, uma nova versão do Centro velho; era um novo tipo de centro, atomizado, fragmentado, expandido e constituído por uma nuvem de áreas especializadas, misturado com vários tipos de áreas residenciais. A característica fundamental de um centro principal é a diversificação do seu comércio e serviços. O centro que surgiu na década de 1960 na região Paulista-Augusta era especializado; a avenida Paulista, em cinemas, escritórios e bancos e a Augusta, num limitado leque de butiques. (...) Estava lançada a semente de um novo tipo de centro que lhe sucederia em menos de duas décadas. Começou a se formar, à medida que se diversificava, o chamado "Centro expandido". Espalhados por uma enorme região mesclada, com residências, individuais ou em apartamentos, surgiram os hotéis, os profissionais liberais, os restaurantes, as butiques, os escritórios e as sedes das grandes empresas. As lojas - de vestuário, calçados, eletrodomésticos, roupa de cama mesa e banho, etc. - transferiram-se para os shopping centers, que se proliferaram bastante nesse novo tipo de centro. (Villaça, 1998, p. 265)

Essas dinâmicas de alteração de localização de elites, centros empresariais, dentre outros, gerou uma diminuição no fluxo de pessoas, assim como resultou na presença de imóveis ociosos no centro. A questão já era apresentada em textos datados da segunda metade do século XX. Segundo José (2010), os estudos do geógrafo Lecocq Müller no final da década de 1950 identificaram que, nas regiões de transição, ou seja, áreas em transformação com a expansão do comércio em áreas residenciais, os edifícios eram deixados sem uso pelos proprietários que esperavam momentos financeiramente melhores para venda do imóvel.

Além de imóveis ociosos, alguns passaram por uma diversificação de seu uso. Segundo José (2010), a busca do setor comercial por imóveis próximos ao centro fez com que houvesse uma valorização imobiliária, resultando em três cenários: a saída de famílias em busca de locais mais acessíveis; a subdivisão em habitações menores; e a mudança de uso para comercial. É nesse contexto, também, que a população residente em cortiços aumenta, considerando a proximidade com diversos serviços e infraestruturas na região. Em um levantamento realizado para embasar o Plano Urbanístico Básico de 1968, foi constatado que 150.000 famílias residiam em cortiços na cidade de São Paulo. Para essa análise, foram levados em consideração características como coabitação involuntária de famílias; disponibilidade de

equipamentos sanitários e serviços urbanos; mobilidade residencial para a caracterização da forma de moradia dessa população (Diogo, 2004).

Essa mudança da caracterização do centro, que resultou em um processo de popularização, passando de um local das elites para um local popular, foi considerado como uma degradação da região, que justificou o início da elaboração de planos para revitalização.

Contudo, tal complexidade do Centro é perdida de vista na medida em que a sua imagem é constantemente ligada a aspectos negativos exaltados pela imprensa, como violência, sujeira, insegurança, generalizados como realidade única. Trata-se de uma visão hegemônica de um Centro “deteriorado”, que fundamenta a criação de outra perspectiva dominante: a de “revitalização” deste como recuperação de atributos econômicos, simbólicos e sociais perdidos. (José, 2010, p. 13)

Em consequência destes movimentos combinados, a região central sofreu um grande esvaziamento. De acordo com Sandroni (2004):

O surgimento de novas centralidades (Paulista, Faria Lima, Marginal/ Berrini) provocou um deslocamento de empresas antes sediadas no centro para aquelas regiões. Ao mesmo tempo, a população residente também diminuiu, desestimulando novos investimentos imobiliários residenciais. Ocorreu um verdadeiro esvaziamento empresarial e de moradores, seguido de deterioração e de desvalorização dos espaços construídos. Estas edificações (muitas com mais de 50 anos) ficaram obsoletas e não respondem a novas exigências, como infra-estrutura de comunicações, acesso a deficientes, lajes em tamanho suficiente, refrigeração/aquecimento etc. A ausência de terrenos vazios de grande porte para a construção de edifícios em condições compatíveis com os novos padrões de exigências dos negócios em uma cidade de empresas globalizadas selou a sorte da região central. (Sandroni, 2004, p. 377)

Esse esvaziamento resultou na diminuição populacional e na presença de imóveis ociosos. Segundo Kohara (2013), os Censos de 1980, 1991 e 2000 apresentaram reduções constantes da população residentes nos distritos da Subprefeitura Sé e os distritos Brás e Pari. Entretanto, analisando os dados do Censo de 2010, observou-se uma alteração desse cenário de esvaziamento, uma vez que foi constatado um aumento populacional nos distritos mencionados (Kohara, 2013).

Tabela 01 – Distritos do Centro do MSP – População total – 1980, 1991, 2000 e 2010

Distritos do Centro	População total 1980	População total 1991	População total 2000	População total 2010	Variação 1980-1991 (%)	Variação 1991-2000 (%)	Variação 2000-2010 (%)
Bela Vista	85.416	71.825	63.143	69.460	-15,9	-12,1	10
Bom Retiro	47.588	36.136	26.569	33.892	-24,1	-26,5	27,6
Brás	38.630	33.536	24.505	29.265	-13,2	-26,9	19,4
Cambuci	44.851	37.069	28.620	36.948	-17,4	-22,8	29,1
Consolação	77.338	66.590	54.301	57.365	-13,9	-18,5	5,6
Liberdade	82.472	76.245	61.850	69.092	-7,6	-18,9	11,7
Pari	26.968	21.299	14.521	17.299	-21	-31,8	19,1
República	60.999	57.797	47.459	56.981	-5,2	-17,9	20,1
Santa Cecília	94.542	85.829	71.111	83.717	-9,2	-17,1	17,7
Sé	32.965	27.186	20.106	23.651	-17,5	-26	17,6
Total Centro	591.769	513.512	412.185	477.670	-13,2	-19,7	15,9

Fonte: IBGE – Censos Demográficos, 1980, 1991, 2000 e 2010 *in* Kohara, 2013.

Em sua tese, Kohara (2013) observa que existem questões que devem ser aprofundadas para entender o que motivou tal fato:

Ainda não se compreende profundamente os fatores que provocaram a queda no número de habitantes desses distritos centrais, e é necessário buscar as explicações sobre a reversão recente desta tendência. Será que isso tem a ver com a retomada do crescimento econômico e a ampliação do mercado de trabalho e do consumo verificados na última década? Será que a ampliação da classe média e o “badalado” crescimento das classes B e C está entre as causas do repovoamento das áreas centrais de São Paulo? (Kohara, 2013, pg. 45)

O autor analisa comparativamente demais dados dos Censos de 2000 e 2010 que podem possuir alguma relação com esse aumento populacional observado no período. Um exemplo é a mudança das faixas etárias residentes nos distritos, em que a faixa etária de 25 a 64 anos foi a que apresentou a maior variação positiva nos dados analisados. Tal variação levanta o questionamento do autor sobre o perfil jovem que pode ter se mudado para a região, motivado pela proximidade de empregos, gerando o aumento populacional observado inicialmente.

Tabela 02 – Distritos do Centro do MSP – Variações nos grupos etários – 2000-2010

Distritos do Centro	Variação nos grupos etários 2000-2010				Variação nos grupos etários 2000-2010			
	Nº				%			
	0 a 14 anos	15 a 24 anos	25 a 64 anos	65 anos ou mais	0 a 14 anos	15 a 24 anos	25 a 64 anos	65 anos ou mais
Bela Vista	-1.162	-936	6.369	733	-13,4	-8,7	17,9	10,4
Bom Retiro	1.143	930	4.844	433	22,2	20,4	37,2	16,1
Brás	-220	361	3.211	25	-4	8	24,5	1,3
Cambuci	957	-266	5.783	650	19,2	-5,5	39,5	16,6
Consolação	-1.181	309	2.912	669	-19	3,4	9,6	8,1
Liberdade	-1.276	-1.157	6.194	1.109	-12,7	-10,7	18,4	16,5
Pari	702	344	1.477	87	27,1	13,7	19,9	4,4
República	-278	33	6.353	912	-4,2	0,4	22,9	20,4
Santa Cecília	-69	-59	11.033	1.801	-0,7	-0,5	28,1	20,2
Sé	263	425	2.918	-40	6,8	11,4	27,3	-2,8

Total Centro	-1.121	-16	51.094	6.379	-1,7	0	22,7	13,4
--------------	--------	-----	--------	-------	------	---	------	------

Fonte: IBGE – Censos Demográficos, 2000 e 2010 *in* Kohara, 2013.

Porém, tal argumento é apresentado com cautela pelo autor, tendo em vista a análise de demais indicadores, como o aumento de 223,1% de residências em que o responsável possuía renda de até 3 salários mínimos entre os dados do Censo de 2010 e de 2000. Complementarmente, houve redução na presença de residências com renda alta, entre 10 e 30 salários mínimos e acima de 30 salários mínimos (Kohara, 2013).

Ainda, o autor apresenta que, na região analisada, houve uma diminuição dos domicílios vagos, de acordo com os Censos de 2000 e 2010:

Tabela 03 – Distritos do Centro do MSP – Variação no número de domicílios vagos – 2000-2010

Distritos do Centro	Total dom. vagos 2000	% total DPP 2000	Total dom. vagos 2010	% total DPP 2010	Var. no % total DPP 2000-2010	Var. nº de dom. vagos 2000-2010	Var. nº de dom. vagos 2000-2010 (%)
Bela Vista	5.479	22,2	3.494	11,7	-10,5	-1.985	-36,2
Bom Retiro	1.821	22,2	1.114	10,5	-11,7	-707	-38,8
Brás	2.789	34,1	1.664	16,5	-17,7	-1.125	-40,3
Cambuci	1.910	21,4	1.201	9,5	-11,9	-709	-37,1
Consolação	3.694	17	2.890	11	-6	-804	-21,8
Liberdade	5.283	24,1	3.166	11,6	-12,5	-2.117	-40,1
Pari	1.223	27,7	556	10	-17,7	-667	-54,5
República	7.007	33,7	3.732	14,2	-19,5	-3.275	-46,7

Santa Cecília	6.343	24,3	3.024	8,4	-15,8	-3.319	-52,3
Sé	3.055	39,8	1.246	13,7	-26,1	-1.809	-59,2
Total Centro	38.604	25,3	22.087	11,4	-13,9	-16.517	-42,8

Fonte: IBGE – Censos Demográficos, 2000 e 2010. (DPP – domicílios particulares permanentes) *in* Kohara, 2013.

De acordo com os dados preliminares do Censo de 2022, no município em geral, existem 588.978 domicílios não ocupados. Para fins de análise, uma vez que esse dado é agregado para o município todo, a seguir, estão os dados dos censos anteriores:

Tabela 04 – Domicílios recenseados - Particular permanente não ocupado - vago

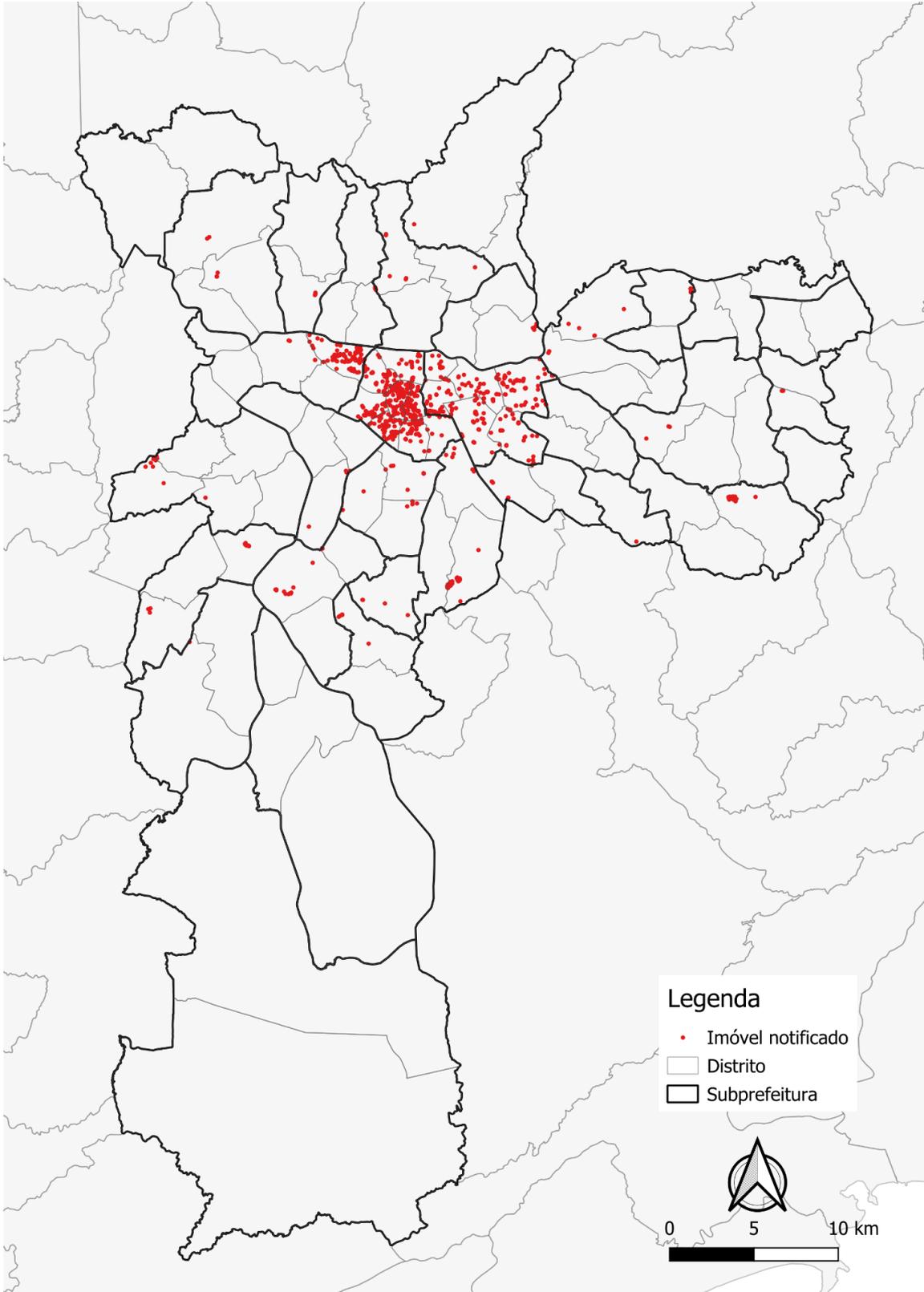
Ano	Domicílios
2000	420.327
2010	293.621
2022	588.978

Fonte: IBGE – Censos Demográficos, 2000, 2010 e 2022.

Assim, foi observada uma alteração do quadro de esvaziamento do centro, principalmente entre 2000 e 2010, com uma diminuição dos imóveis ociosos e aumento populacional.

Para analisar a questão de imóveis ociosos no centro, abaixo encontra-se um mapa da cidade de São Paulo com a localização dos imóveis notificados por não estarem cumprindo com a função social da propriedade, ou seja, imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, para fins de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.

Figura 01 – Imóveis notificados por descumprimento da função social da propriedade
(2014 - 07/2023)



Fonte: Elaboração própria. Dados: PMSP, 2023.

Pela análise do mapa, é possível verificar que existe uma concentração desses imóveis na Subprefeitura Sé, que representa 58,27% dos imóveis notificados até julho de 2023, seguida pela Subprefeitura Mooca, com 16,99% dos imóveis notificados (PMSP, 2023)¹. Assim, a maior parte dos imóveis notificados encontra-se nas subprefeituras do centro da cidade, demonstrando que permanece a questão de imóveis ociosos concentrados na região, apesar da diminuição apresentada pelos dados do Censo de 2022 (IBGE, 2023).

Os movimentos de moradia

O município de São Paulo apresenta um déficit habitacional de 625 mil moradias (Martins; Mariano, 2023), ao mesmo tempo que existem 1354 imóveis notificados por PEUC (PMSP, 2023). O processo de urbanização da cidade também foi marcado pelo de espraiamento, com a intensa ocupação das regiões mais periféricas, sendo áreas com pouca infraestrutura urbana consolidada. Tal fato resultou no afastamento das pessoas dos locais com equipamentos de cultura e lazer, ~~trabalhos~~, fazendo com que o tempo de deslocamento aumentasse e dificultando o acesso dessa população a esses serviços. Dessa forma, existe uma contradição entre a concentração de imóveis sem uso no centro e a existência de um contingente populacional que reside em áreas com baixa infraestrutura ou mesmo que não possui residência.

Neste cenário, ~~em que~~ a atuação da sociedade civil se intensificou, com o fortalecimento de movimentos organizados para pressionar o poder público na viabilização de moradia digna. Os movimentos de moradia, em especial, os que atuam com foco na região central, possuem um papel importante neste trabalho, uma vez que são os atores principais na viabilização de HIS no âmbito do MCMV-E, que ocorre através de uma entidade organizada, como será apresentado na próxima seção

Essas organizações tiveram origem na década de 1970, em decorrência do processo de urbanização das cidades brasileiras, a partir de discussões nos movimentos sindicais e nas Comunidades Eclesiais de Base da Igreja Católica. Estas eram focadas, inicialmente, na questão habitacional das favelas, sendo formado o

¹ É necessário destacar que a estratégia de notificação de imóveis em PEUC adotada pela PMSP foi iniciada na região central, podendo estar relacionada com a concentração atual de notificações.

Movimento de Defesa do Favelado (MDF). Posteriormente, essas discussões passaram a abranger a questão habitacional na região central, onde existiam os cortiços, que eram uma forma de moradia barata em que os trabalhadores residiam perto dos locais de trabalho. Dessa forma, os movimentos passaram a reivindicar moradia em regiões com maior disponibilidade de infraestrutura.

Assim, foram formadas as entidades organizadas, como a União dos Movimentos de Moradia (UMM), centralizando grupos de base que abordavam questões mais amplas sobre a questão habitacional, e a União para a Luta de Cortiços (ULC), que centralizava as organizações que atuavam no centro. A ULC, atualmente com o nome de Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM), começou a ser organizada em 1988 e foi fundada oficialmente em 1991. A ULCM é relevante neste trabalho primeiramente por ser um movimento antigo e que deu origem a outros, assim como foi responsável pela viabilização da reforma do Edifício Dandara. Novos movimentos passam a se organizar, assim como ocorrem divisões e a criação de novos, intensificando a atuação dos movimentos na questão habitacional do município (Santos, 2015).

Com essas novas divisões, surge em 2004 a Frente de Luta por Moradia (FLM), que é uma associação de diversos movimentos, criada para centralizar esses movimentos originários das cisões dos movimentos iniciais. A FLM agrega o Movimento Sem Teto do Centro (MSTC), que é o responsável pelo Residencial Cambridge, e a Associação Amigos do Jardim Ipanema, responsável pelo Lord Hotel.

O MSTC foi formalizado no início o ano de 2000, segundo Aquino (2010), sendo que seu nome foi dado devido a uma reportagem sobre a ocupação de um hospital, como relata Solange Carvalho, entrevistada pelo autor:

Aí no dia 31 de julho de 2000, nós fomos ocupar o hospital lá da zona leste que estava parado há mais de 10 anos. Construído lá, três torres. Nós fomos para lá, mas aí o hospital, ele entrou com uma ação e a reportagem foi e aí eles perguntaram de onde a gente era. E nós falamos que éramos de um movimento sem-teto do centro da cidade e ele pôs no jornal: "MSTC, Movimento Sem-Teto do Centro...". Aí nós adotamos o nome e está legalizado, tem CNPJ, ata registrada, estatuto, temos tudo. (Solange Carvalho *in* Aquino, 2008, p. 49)

O imóvel estava localizado na zona leste do município, no entanto, o MSTC atua majoritariamente na área central do município. Segundo Aquino (2008), a justificativa da preferência dos integrantes do movimento pelo centro é sua proximidade à infraestrutura urbana já consolidada:

Há, assim, uma maioria que prefere o Centro e ainda que a primeira ocupação tenha ocorrido na zona leste, a maior parte das ocupações posteriores ocorreu nessa região da cidade. Sua resposta em relação à sua preferência pelo Centro é ilustrativa dos principais motivos elencados pela maioria dos integrantes do MSTC. A opção pelo Centro se dá basicamente por questões de acessibilidade: maior oferta de trabalho, facilidade de locomoção diária, maior concentração de serviços de saúde e de melhores escolas para os filhos. Tal maioria, inclusive, já morava no Centro anteriormente à entrada no movimento e este passa a ser um instrumento de obtenção de melhores condições de habitação. (Aquino, 2008, p. 50)

O MSTC se estrutura por meio de grupos, e segundo Hodapp², estes possuem objetivos e níveis de envolvimento diferentes. O que poderia ser considerado o primeiro nível são os grupos de base, que são territorializados no município, e podem realizar as ocupações. Um grupo de base pode se transformar em um de projeto, e estar vinculado ao pleito de determinado empreendimento, sendo que com isso, o número de integrantes reduz. Após isso, se o projeto for viabilizado, pode se tornar de fato os beneficiários desse projeto, sendo que são essas pessoas que realizam a assinatura de contratos com o órgão responsável pela reforma do imóvel e também que acompanham e realizam a gestão da obra.

(...) o movimento conta com grupos de base, responsáveis pela inserção de novos integrantes para a transmissão de conhecimento sobre a forma de atuação e maneiras de se conseguir casa própria. São aproximadamente 20 grupos de base, e cada um equivale a um bairro da região da qual faz parte. Além dos grupos de base, o movimento também é constituído por associações de moradores das ocupações e projetos já conquistados. (Aquino, 2010, p. 3)

É importante destacar que os movimentos por moradia atuam para realizar pressão no poder público em relação às questões habitacionais, muitas vezes realizando levantamentos sobre imóveis que não cumprem com a função social da propriedade, assim como realizando a ocupação desses prédios (Braconi, 2017).

2. INICIATIVAS PÚBLICAS PARA O CENTRO DE SÃO PAULO

Para chegar ao tema central deste trabalho, serão apresentadas algumas iniciativas que possuíram algum impacto na questão habitacional do centro de São Paulo, como projetos urbanísticos e programas habitacionais promovidos por diferentes entes federativos, sendo apresentado ao fim, o Programa Minha Casa, Minha Vida, e a modalidade entidades, financiador dos estudos de caso analisados nesta ocasião.

² Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

A partir dos anos 90, o poder público passou a atuar para tanto realizar um projeto de revitalização do centro, quanto para produzir habitação de interesse social nessa região. Essas iniciativas governamentais tentaram atrair recursos de o setor privado para investir em obras no perímetro, como no caso da Operação Urbana Centro, ou no caso do Projeto Nova Luz, onde houve uma tentativa de requalificação urbana na região da Luz focando em equipamentos culturais. Existiram também programas específicos para a viabilização de unidades de Habitação de Interesse Social na região central, como foi o caso do Programa Morar no Centro e Renova Centro do governo municipal, o Programa de Atuação em Cortiços do governo do estado, e o Programa de Arrendamento Residencial, modalidade de Reforma, do governo federal.

Programas habitacionais para a área central de São Paulo

Historicamente, a área central não foi um território priorizado pelas instituições responsáveis pela política habitacional. Algumas instituições que lidavam com a questão habitacional, como a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo (Inocoop) e Companhia Estadual de Casas Populares (CECAP), não atuaram especificamente na região central, que apresentava moradias coletivas (do tipo cortiços) e que abrigavam famílias de baixa renda que permaneceram próximas às ofertas de trabalho (Diogo, 2004). A partir de 1967, o BNH passou a realizar financiamentos de imóveis, e, associado ao Milagre Econômico do período militar, impulsionou o mercado imobiliário voltado à classe média na década de 1970 (José, 2010).

Como foi mencionado anteriormente, o centro passou por um processo de popularização, que foi percebido como degradação da região (Villaça, 1998 *apud* José, 2010), justificando o desenvolvimento de planos urbanísticos que visavam a sua revitalização ~~desta região~~, ou ainda, o retorno de classes mais altas, já que o território era entendido como degradado. Este é um conceito dado de forma ideológica para as novas dinâmicas do centro, já que, na realidade, trata-se do processo de popularização do centro.

Dentre esses planos, podem ser citados: o Programa Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada (CURA), realizado pela Prefeitura Municipal de São Paulo e o Banco Nacional de Habitação; o Projeto Centro, visando a revitalização da função

habitacional da região, mas não considerando a demanda por habitação da população moradora de cortiços; o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e o Plano Urbanístico Básico, enfatizando a ideia de que é necessário a intervenção para revitalização de áreas degradadas (Diogo, 2004).

No ano de 1983, a questão dos cortiços foi reconhecida e tratada no âmbito do Plano Habitacional do Município de São Paulo, que previa a reforma e regularização dessas moradias. Também passou a existir um programa de aluguel social, em que não existia a obrigatoriedade de compra do imóvel. Ambos os projetos foram pioneiros e implantados de forma experimental (Diogo, 2004).

Apesar do histórico de muitos planos urbanísticos para o centro, a questão de habitação de interesse social não teve destaque nesses projetos. Os programas que devem ser destacados por lidarem de alguma forma com a questão habitacional são: o Programa Renova Centro e Morar no Centro, ambos em nível municipal; o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) em nível estadual; o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com a categoria PAR-Reforma, no nível federal.

a. Programa Morar no Centro

O Programa Morar no Centro foi promovido pelo governo municipal, iniciado em 2001, e vinculado ao Programa de Valorização do Centro – PROCENTRO, que envolveu as Secretarias Municipais de Habitação (SEHAB) e de Planejamento (SEMPA) e a COHAB.

Segundo Cardoso (2004), foram três frentes de ação: Programa de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH), Locação Social e o PAR³.

O Programa de Reabilitação Integrada do Habitat consistia na realização de estudos em conjunto com a população para reabilitação das áreas centrais, resultando em um relatório de possíveis melhorias (Tsukumo, 2007). Ele possuía como objetivo não só a produção ou reforma de unidades habitacionais, mas sim, aperfeiçoamento de toda a infraestrutura urbana relativa à aspectos essenciais ao bem-estar humano, como equipamentos de lazer, cultura, saúde, educação, sendo combinados com a moradia. Para execução do programa e realização dos projetos, o modelo de Escritório Antena foi adotado, e estava localizado na região delimitada para o

³ A ressalva feita pelo autor é que o PAR não pode ser considerado um programa municipal já que é um programa da Caixa Econômica Federal (Cardoso, 2004).

atendimento pelo programa. Duas das experiências importantes desse programa foram o PRIH Luz e o PRIH Glicério.

O programa Locação Social, voltado às famílias com renda de até 3 salários mínimos, permitia o acesso à habitação através de aluguel de edifícios públicos, indo na contramão da tendência brasileira da ideia da casa própria. Esse programa possuía como fonte de recursos o Programa Especial de Habitação Popular (PEHP), de nível federal, que canalizou recursos para a desapropriação de edifícios voltados para o programa (José, 2010).

Segundo Tsukumo (2007), este programa era mais adequado a ser aplicado na área central da cidade, já que os financiamentos no centro eram mais altos e a população residente neste local era de baixa renda e morava em cortiços.

b. Programa Renova Centro

O Programa Renova Centro foi uma continuidade do programa exposto anteriormente (Carli, 2013). Sua formulação ocorreu em 2010, quando foram emitidos decretos que desapropriaram os imóveis para a execução do programa (Cárgano, 2010), e oficializado através do Decreto nº 52.942, de 24 de janeiro de 2012, na gestão municipal de Gilberto Kassab (2006-2013). Dentre as ações do programa, estavam a adequação de edifícios ociosos do centro do município com o objetivo de incentivar a reocupação da região e, ao mesmo tempo, diminuir o déficit habitacional da cidade, ao criar 2,5 mil unidades habitacionais (Carli, 2013). Para selecionar os imóveis, a Fundação para a Pesquisa Ambiental (FUPAM) realizou em 2009 um levantamento que identificou imóveis ociosos no centro, dentre os quais estava o edifício do Hotel Cambridge e do Lord Palace Hotel. Assim, foram selecionados 53 imóveis para integrarem o programa, tanto do levantamento realizado pela FUPAM, quanto outros selecionados por meio de prospecção da COHAB (Stevens, 2017). Eles estavam localizados nas regiões das subprefeituras da Sé e Mooca, principalmente nos distritos da República e Sé (Cárgano, 2010).

O custo estimado do programa era de aproximadamente R\$ 400 milhões, sendo que os recursos seriam de origem da própria Prefeitura Municipal, através do Fundo Municipal de Habitação (FMH) e recursos próprios da COHAB, e da CEF (Cárgano, 2010).

O foco do programa era atender famílias de até 10 salários mínimos. Ainda existia a reserva de 25% das unidades habitacionais reformadas de cada imóvel para

destinação à programas de aluguel social para famílias com faixa salarial entre 4 e 6 salários mínimos (COHAB).

c. Programa de Atuação em Cortiços

O PAC foi promovido pelo Governo do Estado de São Paulo e pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). O programa foi instituído em 1998, através do Decreto nº 43.132, de 01 de junho de 1998, e a partir do ano de 2002 passou a ter financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Esse programa teve vigência até o ano de 2010.

Figura 02 – Habitação vertical



Fonte: Camila de Oliveira in Gatti, 2015.

O programa era voltado à produção e reforma de unidades residenciais e na compra de imóveis pelas cartas de crédito⁴, tendo como beneficiários a população moradora de cortiços das regiões centrais dos municípios de Santos e São Paulo. Segundo Neto (2006), os critérios para atendimento da população eram:

(...) estar morando no cortiço objeto de intervenção da CDHU há mais de dois anos; comprovar renda mensal entre 1 e 10 salários mínimos; não ser proprietário de imóveis tais como terrenos, casa própria e edificação comercial no Estado de São Paulo e não possuir financiamento de imóvel no país. (Neto, 2006, p. 38)

⁴ As cartas de crédito funcionam baseadas na análise de renda da família que possui interesse na compra do imóvel, que irá definir o crédito na compra do imóvel. Assim, a CDHU realiza a compra e a família paga as parcelas para a própria companhia (Souza, 2011).

No município de São Paulo, os bairros atendidos foram: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari e Santa Cecília, atendendo um total de 38.758 pessoas (Souza, 2011).

Foi realizada uma parceria com a Prefeitura, transferindo ao município a competência para realizar a avaliação de imóveis utilizados para cortiços, definindo a situação do imóvel e seu futuro, se poderia ser reformado ou se necessitaria de remoção das famílias do local.

d. Programa de Arrendamento Residencial

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) tem início no ano de 2001, criado pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, vinculado ao Ministério das Cidades e contava com a CEF como agente promotor, responsável pela criação de critérios para a execução do programa. Os recursos para a execução do programa eram originários do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Orçamento Geral da União (OGU), repassados através do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Neste caso, o imóvel, de propriedade do FAR, poderia ser arrendado por um período determinado de quinze anos e, após esse período, ser comprado pelo residente. Neste caso, o programa atendeu famílias com renda familiar de 3 a 6 salários mínimos e que têm capacidade de financiamento.

O PAR-Reforma, que é um desdobramento do PAR, foi formulado para responder às reivindicações dos movimentos de moradia para a reformulação do programa. Essa modalidade permitiu realizar a reforma de edifícios que não possuíam condições adequadas de habitação para que pudessem atender a demanda habitacional do município.

O fato de ter sido originado por pressão popular permitiu maior participação social no decorrer das ações do PAR, já que os grupos que reivindicavam moradia puderam participar da tomada de decisões em conjunto com as assessorias técnicas durante o processo de reforma dos edifícios (Maleronka, 2005).

Essa variação do PAR envolvia diferentes agentes no processo de reforma. O primeiro deles é a CEF, que era a responsável por definir as especificações físicas do edifício em reforma, e realizar a análise de risco financeiro em relação à empresa que irá realizar a reforma, conferindo se esta possui a capacidade financeira de realizar o empreendimento. O segundo é o agente que realiza o projeto da reforma, possuindo

a responsabilidade de atender aos critérios definidos pela CEF. Após a realização do projeto, a empresa responsável pelas obras da reforma é considerada o agente executor. Por último, após a realização da reforma, deve existir um agente administrador, responsável pela administração do condomínio, através das mensalidades pagas pelos moradores (Neto, 2006).

Quadro 01 – Programas para o centro: período de execução, agentes e beneficiários

NOME	NÍVEL DE GOVERNO	FINANCIAMENTO	AGENTE RESPONSÁVEL	PERÍODO	FAIXA DE RENDA
Morar no Centro	Municipal	FMH, FAR	PROCEN- TRO, SEHAB, SEMPA, COHAB	2001 - 2003	até 3 SM
RENOVA CENTRO	Municipal	FMH, recursos próprios COHAB, CEF	COHAB	2010	até 10 SM
PAC	Estadual	BID	CDHU	. 1998 (Decreto) . 2002 (Contrato com BID) - 2010	de 1 a 10 SM
PAR / PAR- Reforma	Federal	FAR (através do FGTS e OGU)	CEF	2001	de 3 a 6 SM

Fonte: Elaboração própria.

Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)

O Programa Minha Casa, Minha Vida foi criado em 2009, através da Medida Provisória 459, de 25 de março de 2009, depois pela Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, no contexto da construção da política habitacional no governo de Luiz Inácio Lula da Silva. A criação do programa também foi considerada uma forma do governo federal gerar investimentos públicos no cenário da crise econômica de 2008 dos Estados Unidos da América, ao se construir moradias e movimentar o setor da construção civil no país (Netto; D'Ottaviano, 2021), sendo caracterizado como uma política anticíclica (Tatagiba *et al.*, 2013).

O Programa foi criado com objetivos econômicos para fazer frente à crise mundial de 2008, ignorando toda a estrutura da Política Habitacional existente até então – SNH, PLANHAB, SNHIS-FNHIS –, e elegendo a iniciativa privada como promotora, para alcançar volume e agilidade. (Netto, 2017, p. 84)

O programa teve sua operação dividida em três fases. Durante a primeira fase do programa, que ocorreu entre 2009 e 2011 (Rolnik *et al.*, 2015), a meta era produzir 1 milhão de UHs. Na segunda fase do programa, entre 2011 e 2016 (Rolnik *et al.*, 2015), a meta de produção era de 2 milhões de UHs. A terceira fase do programa, lançada em 2016 (Matoso, 2016), também teve a meta de produzir 2 milhões de UHs.

Estruturou-se o atendimento do programa por três faixas de renda. A Faixa 1 foi voltada ao atendimento de famílias com renda de até 3 SM; a Faixa 2 de 3 e 6 SM; e a Faixa 3, acima de 6 SM. Na terceira fase do programa, foi criada uma faixa intermediária para atendimento de famílias com renda até 1,5 SM.

De acordo com Jesus (2015), independentemente da fase, a Faixa 1 do programa teve como fonte de recurso o OGU; a Faixa 2, além de OGU, também contou com o FGTS; e a Faixa 3, apenas com o FGTS.

Conforme pode ser observado na tabela abaixo, cada faixa de atendimento apresentava uma meta de produção de UHs diferente e contava com uma quantidade de subsídio específico em cada caso.

Tabela 05 – Metas físicas e valores de referência por faixa a cada edição do MCMV1

Faixa	Renda Familiar	MCMV 1		MCMV 2 *		MCMV 3**		Valores RMSP	
		UH (mi)	juros	UH (mi)	juros	UH (mi)	juros	Valor do Imóvel	Subs Max
Faixa 1	R\$ 1.395,00	0,4	n/a					R\$ 5 2.000,00	R\$ 49.400,00
	R\$ 1.600,00			1,2	n/a			R\$ 7 6.000,00	R\$ 73.000,00
	R\$ 1.800,00					0,5	n/a	R\$ 9 6.000,00	R\$ 86.400,00

Faixa 1,5	R\$ 2.350,00					0,5	5% aa	R\$ 135.000,00	R\$ 45.000,00
Faixa 2	R\$ 2.790,00	0,4	5% aa					R\$ 130.000,00	R\$ 23.000,00
	R\$ 3.275,00			0,6	5% aa			R\$ 190.000,00	R\$ 25.000,00
	R\$ 3.600,00					0,8	7,16 % aa	R\$ 225.000,00	R\$ 27.500,00
Faixa 3	R\$ 4.900,00	0,2	6% aa					R\$ 130.000,00	n/a
	R\$ 5.000,00			0,2	6% aa			R\$ 190.000,00	n/a
	R\$ 6.500,00					0,2	8,16 % aa	R\$ 225.000,00	n/a
Meta Física da Edição		1		2		2			

Fonte: Ferreira, 2012; GOVERNO FEDERAL, Material de apresentação do PMCMV2 (2011) e PMCMV3 (2015) *in* Netto, 2017.

Como Netto (2017) afirma, a variação do subsídio foi importante para o funcionamento do programa:

Estas faixas, vinculadas à renda dos beneficiários, contam com diferentes graus de subsídio, sendo este o aspecto inovador e determinante para o sucesso e abrangência do programa, uma vez que possibilitou, pela primeira vez, o atendimento de famílias de baixíssima renda, e transformou rendas menores em demanda solvente para a produção de mercado. Com abrangência nacional, a diversidade de realidades urbanas é atendida com o estabelecimento de valores máximos pagos para produção da unidade a partir do porte e localização do município. (Netto, 2017, p. 82)

O desenho do programa contava com quatro atores principais: Ministério das Cidades, CEF, governos locais e construtoras. O Ministério das Cidades era responsável pela gestão do programa; a CEF era o agente operador, responsável pelos recursos financeiros do programa; os governos locais foram responsáveis por facilitar a operação do programa, indicando áreas prioritárias e podendo entrar com

recursos adicionais; e por fim, as construtoras, responsáveis pelos projetos e execução do programa (Netto, 2017).

O setor privado, através das construtoras, foi um grande protagonista no desenho do programa. Isto decorre do fato do programa ter sido operacionalizado através de um desenho em que as construtoras definiram os tipos de projetos e assim como a localização dos mesmos, de acordo com os interesses do mercado, e apenas após essas definições, as unidades eram disponibilizadas para a seleção da demanda (Cardoso, 2012, *in* Netto, 2017). Assim, foram priorizados locais onde o custo da terra era mais baixo, resultando na escolha de áreas periféricas, uma vez que o programa exigia apenas a existência de abastecimento de água, energia e asfalto como quesitos de urbanidade. Também houve padronização dos projetos e a produção em escala, através de técnicas que visaram a redução dos custos em função do maior lucro possível para as construtoras (Netto, 2017).

Com o papel central das construtoras, Tatagiba *et al.* (2013) levantam a questão regulatória do poder público no programa. O desenho institucional não acompanhou a proposta do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e os recursos não foram alocados no Fundo Nacional de Habitação Social (FNHIS). Dessa forma, não havia um conselho no nível nacional e nem a obrigação de que os outros entes da federação criassem conselhos para poderem aderir ao programa. O papel dos estados e municípios ficou restrito ao cadastro e indicação da demanda habitacional à CEF, sendo que a próxima etapa do processo passava já para a proposta da intervenção, de responsabilidade das construtoras.

Dessa forma, Tatagiba *et al.* (2013) apresentam críticas atribuídas ao fato do setor privado ter sido o motor do programa, que geraram um cenário ~~em~~ que foi desconsiderado na formulação e operacionalização do programa os canais institucionais e participativos, questões relativas à reforma fundiária, reprodução da segregação socioespacial e baixa qualidade das unidades produzidas.

Jesus (2015) aponta uma distorção na distribuição de unidades por faixas de atendimento. O déficit habitacional estava concentrado na Faixa 1 do programa, no entanto, durante a primeira fase, a distribuição da construção das unidades entre as faixas não atendia prioritariamente essa Faixa:

É preciso chamar atenção para a distorção entre a meta de construção e a concentração do déficit habitacional brasileiro, ou seja, na Faixa 1 (a meta de construção atinge apenas 6% do déficit, e na Faixa 3 (onde está o menor déficit, a meta o atinge em 95%). (Jesus, 2015, p. 96)

Essa distorção no atendimento do programa se relaciona com o volume e fonte de recursos empregados e com interesse das empresas construtoras (Netto, 2017).

3. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - ENTIDADES (MCMV-E)

O Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades foi criado posteriormente ao lançamento do PMCMV, fruto das reivindicações do movimento nacional de moradia para que o governo federal criasse uma modalidade para viabilizar projetos em regime de autogestão (Jesus, 2015), em contraponto ao modelo padrão de produção de HIS através de empreiteiras.

O MCMV-E foi criado através da Resolução nº 141 do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social, em 10 de junho de 2009, com o objetivo de atender famílias com a renda mensal bruta inferior à R\$ 1.395,00, organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

A criação dessa modalidade foi vista como uma nova versão do Programa Crédito Solidário, contando com alguns aspectos inovadores em relação a esse. O referido programa, criado em 2005, teve como objetivo construir empreendimentos de moradia através de iniciativas de autogestão, sendo que as organizações da sociedade civil eram responsáveis pela sua administração. Tratava-se de um programa que tinha como público alvo famílias com renda de até três salários mínimos, e financiamento com baixo subsídio e os beneficiários deveriam retornar o valor do investimento em um período de até 20 anos (Tatagiba *et al.*, 2013).

Assim, a primeira inovação apresentada pelo MCMV-E em relação ao Programa Crédito Solidário foi tratar-se de um programa com subsídio do Estado, ou seja, as famílias beneficiárias não tiveram que restituir todo o valor investido nos empreendimentos, sendo o financiamento calculado com base na renda da família, sendo considerado por 10 anos o valor de 5% da renda familiar. O MCMV-E também não impedia que pessoas com dívidas pudessem acessar o programa (Tatagiba *et al.*, 2013).

Nessa modalidade, o critério de elegibilidade no programa era através de uma Entidade Organizadora (EO), sendo que poderia ser uma associação de moradores ou uma organização sem fins lucrativos, que reúna famílias e realize o trabalho de dar apoio durante o processo de desenvolvimento e obras do projeto habitacional. Além disso, a EO também deveria ser habilitada pelo Ministério das Cidades.

O financiamento é direcionado a esta EO, onde as famílias assumem o papel ativo no processo de produção habitacional, podendo ser considerada uma forma de autogestão, já que os integrantes da entidade são responsáveis pela tomada das decisões.

A seleção da demanda que seria atendida pelo programa era regulamentada pela Portaria do Ministério das Cidades nº 595, de 2013, que priorizava famílias que estivessem em situação de risco ou insalubridade, que tivessem uma mulher como responsável e que tivessem pessoas com deficiência na composição da família. Além desses critérios, a EO ainda poderia acrescentar até três critérios para a seleção da demanda a ser atendida.

A viabilização das unidades podia ser realizada de duas formas: através da Compra Antecipada, em que existe a compra de terreno e construção das unidades; ou pela Requalificação de Edifícios existentes. Assim, o financiamento concedido poderia ser utilizado para a aquisição do terreno ou imóvel, desenvolvimento de projetos, e a construção das unidades.

Em dois casos estudados neste trabalho, a prefeitura realizou a vinculação de imóveis para a execução do programa. Isso significa que houve a doação de imóveis e terrenos para que os projetos habitacionais fossem desenvolvidos. Essa vinculação ocorreu através de decisões do Conselho Municipal de Habitação, como por exemplo, a Resolução CMH nº 79, de 2016, que autorizou a vinculação de imóveis constantes em chamamentos públicos da COHAB. Esse fato permitiu que a totalidade dos recursos do MCMV fossem direcionados apenas para as obras, uma vez que a prefeitura disponibilizou esses imóveis para as entidades.

Já em relação às obras, na modalidade Entidades, a EO responsável podia escolher como executá-las de acordo com três formas: mutirão, administração direta ou empreitada global. O mutirão é a utilização da mão de obra das famílias envolvidas; a administração direta trata-se da contratação de profissionais especializados para a execução de serviços específicos; e a empreitada global é a contratação pela EO de uma construtora para executar os serviços, sendo gerida pela entidade (Tatagiba *et al.*, 2013). Também existe uma tendência das entidades operarem os serviços utilizando uma combinação das formas apresentadas anteriormente:

Embora não tenhamos dados seguros, estudos sugerem que o mais comum é a combinação entre administração direta e mutirão parcial. Ou seja, a entidade contrata empresas para serviços específicos e utiliza a mão de obra das famílias pra realização de serviços que exigem pouca qualificação, como limpeza do canteiro de obra. (Tatagiba *et al.*, 2013)

No caso do município de São Paulo, houve um cenário propício para que projetos do MCMV-E fossem adiante durante o fim da gestão do prefeito Fernando Haddad (2013 - 2016). A Prefeitura, por meio da COHAB, realizou dois chamamentos públicos para que as entidades demonstrassem interesse em requalificar edifícios para transformá-los em HIS e para disponibilizar os edifícios à essas entidades. Conforme será exposto adiante, tais ações foram cruciais para que fossem viabilizadas as unidades por meio do programa federal.

No entanto, em 2018, após o incêndio e queda do Edifício Wilton Paes de Almeida, a PMSP identificou 51 ocupações (PMSP, 2018), sendo que poucas dessas ocupações tornaram-se HIS.

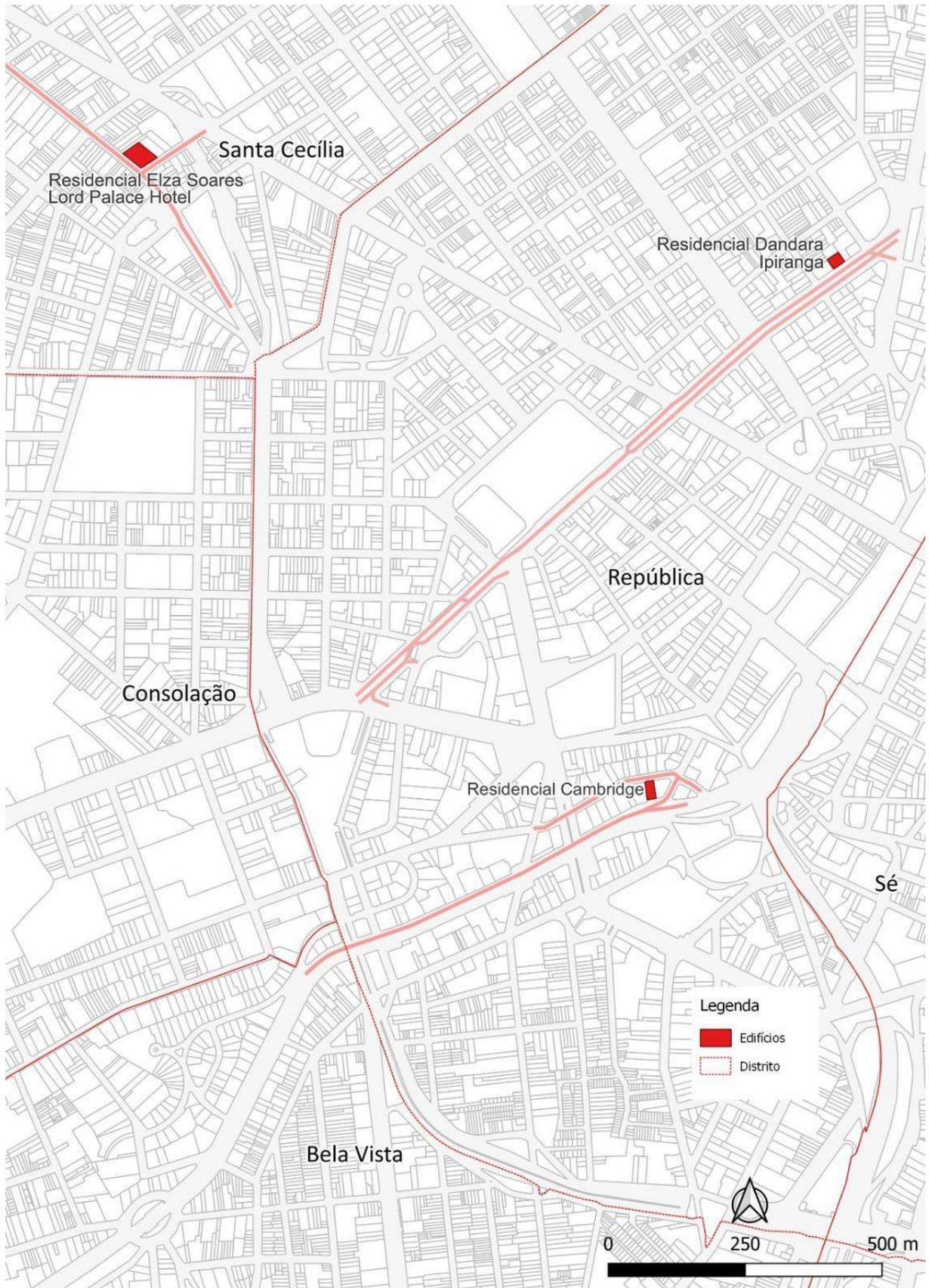
4. ESTUDOS DE CASO

A requalificação e viabilização de HIS nos edifícios Ipiranga, Cambridge e Lord representam uma integração dos temas previamente abordados. Em outras palavras, essas iniciativas habitacionais, com destaque para o MCMV-E, estão intrinsecamente relacionadas com o contexto da região central, que enfrenta o desafio dos imóveis ociosos, bem como com a problemática do déficit habitacional no município de São Paulo.

Nesse contexto, os casos apresentados podem ser considerados como uma alternativa para reduzir o déficit habitacional e dar uso a imóveis ociosos, assim como aproveitar a infraestrutura urbana existente. Destaca-se a importância do papel dos movimentos de moradia nos três casos estudados, que atuaram para pressionar o poder público, mobilizar a população, viabilizar o financiamento, definir o projeto e executar a reforma dos edifícios.

Para a análise do Residencial Dandara, foi utilizada como principal referência a dissertação de Adelcke Rossetto, intitulada “Habitação central: produção habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1”. Em relação ao Residencial Cambridge, foram entrevistadas duas pessoas em 2020, no âmbito da IC, sendo a Coordenadora do MSTC na época, Carmen Silva, e o arquiteto da Peabiru, Alexandre Hodapp. Em 2023, para obtenção de informações sobre o Residencial Elza Soares, a arquiteta da Peabiru, Maria Rita de Sá Brasil Horigoshi, foi entrevistada.

Figura 03 – Localização dos empreendimentos estudados



Fonte: PMSP, 2023. Elaboração própria.

Residencial Dandara - Ipiranga

O Residencial Dandara foi o primeiro empreendimento viabilizado pelo MCMV-E em São Paulo. Localizado no distrito da República, o edifício foi construído na década de 1960, e logo adquirido para ser a sede do Tribunal Regional do Trabalho. O imóvel foi ocupado em 2009 por famílias da Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM), o contrato para financiamento do MCMV-E foi assinado em 2014, e as obras foram finalizadas em 2016.

a. Histórico

O Residencial Dandara está localizado na Avenida Ipiranga, 1225/1235. Segundo Netto (2017), os registros da PMSP indicam que o projeto foi aprovado em 1965, sendo de autoria do arquiteto Eduardo Augusto Kneese de Mello, e o Habite-se foi emitido em 1969. O prédio foi construído em uma área de 520m², possui 18 pavimentos que totalizam 7.123m² construídos.

Em 1970, o imóvel foi adquirido pela União para ser sede do Tribunal Regional do Trabalho, que ficou estabelecido no local até os anos 2000 (Netto, 2017). Após o encerramento das atividades do órgão público no local, o edifício permaneceu sem uso por aproximadamente 10 anos, quando foi ocupado por famílias vinculadas à Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM) em 2009 (Pinho, 2018).

b. A reforma

O processo para a construção de HIS passou por três etapas. A primeira foi a fase em que são realizados todos os procedimentos necessários para o início das obras, tais como análise geral da utilização do imóvel, dos projetos de arquitetura, viabilidade, planejamento econômico e aprovação nos órgãos competentes, assim como a seleção da demanda; a segunda etapa foi a fase das obras em si, com o acompanhamento técnico e social, assim como as etapas regularizadoras; por fim, o pós obra, em que houve a mudança das famílias para as unidades e o acompanhamento social da adaptação (Netto, 2017).

Figura 04 – Fachada do edifício antes e após a reforma



Fonte: Moradores do Edifício Dandara, 2018, *in* Pedro e Teixeira (2019).

O processo para a reforma do edifício Ipiranga teve início ainda entre 2007 e 2008, quando a ULCM iniciou a realização de estudos sobre a viabilidade de requalificação do imóvel, sendo que em 2009, a empresa de engenharia Integra deu continuidade a esses estudos (Netto, 2017). Em 2009, o movimento iniciou as tratativas junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para que fosse viabilizada a utilização do imóvel para Habitação de Interesse Social. Junto a essas tratativas iniciais, o movimento realizou a ocupação do imóvel, como forma de pressionar o órgão público. O contato da ULCM junto à SPU foi facilitado devido à criação de um grupo de trabalho sobre HIS dentro da secretaria, destinado a operacionalizar o que foi definido na Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007, que dispôs sobre a regularização fundiária de interesse social em imóveis pertencentes à União, dessa forma, o grupo de trabalho aproximou os movimentos de moradia atuantes na discussão da destinação dos imóveis públicos em questão.

Como resultado dos trabalhos do grupo, em 2009, a SPU publicou a Portaria nº 79, que declarou 33 imóveis da União como de Interesse Público, sendo que o da Avenida Ipiranga estava nessa lista. Além de definir essa lista, a portaria também definiu os processos que as entidades deveriam realizar para conseguirem viabilizar HIS nos locais (Netto, 2017).

Dessa forma, após ajustes nos estudos de viabilidade econômico-financeira, a ULCM solicitou a utilização do imóvel da Avenida Ipiranga, e em dezembro de 2009,

o movimento assinou o termo de doação do edifício. Esse tipo de contrato de doação definia o prazo de 2 anos para que o projeto de requalificação do imóvel fosse aprovado junto ao agente financiador (Netto, 2017).

Então, com a posse do imóvel, os esforços da entidade se concentraram em adequar os estudos existentes para que fosse possível enquadrar o projeto no Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades.

Durante esse processo, surgiram dificuldades relacionadas à aprovação do projeto. Inicialmente, junto à Caixa Econômica Federal, o questionamento se deu em relação às tipologias existentes no projeto, que contemplavam a viabilização de 122 UHs divididas entre kitnets e apartamentos com um dormitório, sendo que essas características não eram passíveis de se enquadrarem na fase 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida. Também houve impasses por se tratar de uma adaptação de imóvel de uso comercial para uso residencial, sendo que as dificuldades envolveram a adequação ao Código de Obras da época, a aprovação junto ao Corpo de Bombeiros e aos órgãos estadual e municipal de preservação do patrimônio histórico, devido ao fato do edifício estar no entorno de bem tombado. Existiram impasses também relativos à localização estar no perímetro do Programa Nova Luz, tendo que ser argumentado que a requalificação do imóvel estava alinhada aos objetivos do programa, de revitalização da região (Netto, 2017).

A questão relacionada à aprovação do Corpo de Bombeiros foi sanada com a emissão da Instrução Técnica 43 em 2011, que definiu critérios diferenciados para a aprovação de projetos de readequação de edifícios existentes. Em 2011 também houve a mudança de fase do Programa Minha Casa, Minha Vida. Na fase 2 do programa, ocorreu o aumento do valor máximo por unidade habitacional e alteração de exigências mínimas. Em relação ao Programa Nova Luz, o impedimento foi resolvido apenas com a suspensão do programa no início da gestão do prefeito Fernando Haddad, em 2013.

Essas dificuldades acarretaram na morosidade da aprovação do projeto junto à CEF. Com isso, em 2012, foi apresentado à SPU a situação do processo junto ao agente financiador, e devido às dificuldades, a Secretaria prorrogou o prazo de 2 anos que a entidade possuía para contratar o financiamento. Além disso, também alterou a maneira que havia disponibilizado o imóvel para a entidade, não sendo mais a doação da posse, e sim, a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), em que não há a transferência da propriedade (Netto, 2017).

Ainda existiram dificuldades relacionadas ao orçamento do projeto, documentação da entidade, seleção e organização da demanda. Apenas em 2013 houve o parecer favorável do Ministério das Cidades quanto ao enquadramento do projeto de requalificação do edifício no MCMV-E. O contrato foi assinado em setembro de 2014, também devido a demais ajustes necessários. No decorrer das obras, foram enfrentadas dificuldades relacionadas às operações financeiras, especialmente por se tratar de reforma de um edifício:

Aspectos operacionais também precisam ser revistos. Durante a obra do edifício Dandara, a operação financeira do contrato se mostrou complicada. Contabilizou-se um deságio geral de 15% do orçamento original. A necessidade de capital de giro ou a ausência de custo financeiro para sua viabilização, bem como os custos adicionais causados pela ingerência administrativa (redução súbita de percentual máximo de medição), parcialmente resolvido com aporte da Prefeitura de São Paulo (via Casa Paulistana), gerou um passivo de protestos em nome da Entidade, a ser bancado pela obra e também pelas famílias. Além disso, por se tratar de reforma, vários serviços não previstos foram necessários, porém o orçamento fixo e não reajustável foi um problema na solução das demandas surgidas durante a obra. (D'Ottaviano, 2021, p. 75)

É importante ressaltar que é nesse período anterior ao início das obras em que são definidas a Comissão de Representantes (CRE) e Comissão de Acompanhamento de Obras (CAO), já que são elementos obrigatórios para a contratação do financiamento junto à Caixa. A CRE é responsável pelo acompanhamento dos recursos da obra, enquanto a CAO por questões técnicas.

As obras iniciaram no fim de 2014. Portanto, foram cinco anos de trabalho e mobilização da ULCM antes que a obra se iniciasse. Cabe destacar que, no período anterior às obras, não existia fonte de financiamento, de modo que era responsabilidade da entidade a gestão e contratação da empresa responsável pela realização dos estudos técnicos (Netto, 2017).

Foram projetadas 120 UHs de 25m² à 45m², sendo apartamentos conjugados e de um dormitório (Lima, 2019). O financiamento ocorreu através de recursos do Governo Federal, no valor de R\$ 76 mil por UH, em conjunto com um aporte de recursos estaduais através do programa Casa Paulista, no valor de R\$ 20 mil por UH. Ainda, com a extensão das obras, foi necessário a alocação de recursos municipais do programa Casa Paulistana, no valor de R\$ 3,9 mil por UH (D'Ottaviano, 2021), totalizando em aproximadamente R\$ 11,64 milhões (Lima, 2019).

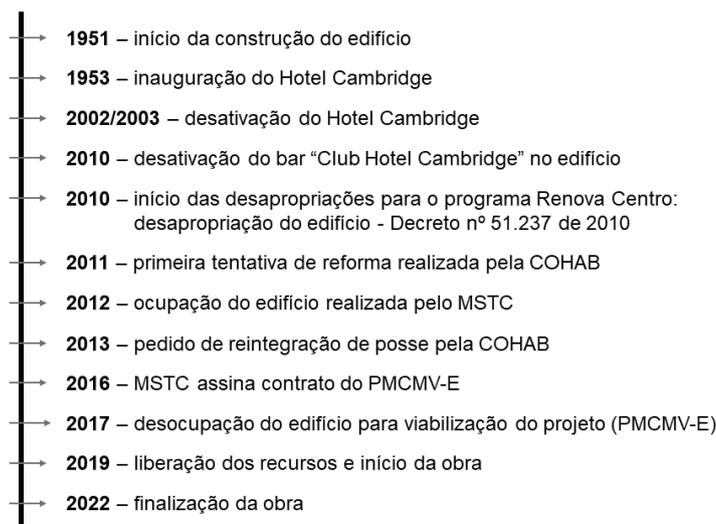
A reforma do imóvel estava prevista para ocorrer em 18 meses, no entanto, devido a atrasos nos repasses dos recursos e adaptações e imprevistos durante as obras, sua conclusão se deu apenas em dezembro de 2016, totalizando 25 meses.

Residencial Cambridge

O Residencial Cambridge foi um projeto financiado pelo MCMV-E de *retrofit* também de um imóvel que não cumpria com a função social da propriedade. Ele está localizado na avenida Nove de Julho, com uma entrada também na rua Álvaro de Carvalho, no distrito da República. O edifício abrigou um importante hotel na segunda metade do século XX, tendo seu auge e declínio acompanhado a dinâmica do centro da época.

Figura 05 – Linha do tempo - Edifício Hotel Cambridge

Linha do tempo – Edifício Hotel Cambridge



Fonte: Elaboração própria.

a. Histórico

A construção do edifício teve início em 1951, sendo inaugurado no ano de 1953, com 17 andares e 119 quartos (Stevens, 2017). A avenida do imóvel foi inaugurada também por volta do período de construção do edifício, estando no âmbito do Plano de Avenidas proposto pelo prefeito Prestes Maia, e tal localização do edifício garantia importância para o hotel, pois foi o período do auge do centro. Assim, figuras importantes hospedaram-se no local, como o cantor Nat King Cole e times de futebol,

que realizavam a concentração antes dos jogos. O hotel também era famoso pelo seu bar e pelas festas realizadas no local (Nascimento, 2011).

Figura 06 – Frente do Hotel Cambridge para a avenida Nove de Julho



Fonte: Stevens, 2017.

Assim como o auge do hotel pode ser relacionado com o período áureo do centro, também pode existir um paralelo entre seu declínio e o processo de esvaziamento do centro, com o surgimento de novas centralidades e migração de atividades e fluxos para a região sudoeste do município. As atividades do hotel foram encerradas no início dos anos 2000, sendo que os pavimentos inferiores passaram a abrigar uma casa de festas que funcionou até 2010. Durante o funcionamento da casa de festas, os andares superiores, que possuíam os quartos do hotel ficaram desocupados, e após o encerramento do estabelecimento, o edifício ficou totalmente desocupado (Brancatelli, 2011).

Com o imóvel acumulando dívidas, em 2010, a PMSP emitiu o Decreto nº 51.237, de 04 de fevereiro de 2010, que declarou a construção como sendo de interesse social, a fim de integrar a política habitacional do município. Em 2011, a Prefeitura realizou a desapropriação do edifício pelo valor de R\$ 6,5 milhões (Amore; Sampaio; Higuchi & Pereira, 2015), com recursos provenientes do FMH, e passou a ser de propriedade da COHAB.

A primeira tentativa de viabilizar HIS no imóvel ocorreu através do programa municipal Renova Centro também em 2011, no entanto, devido a dificuldades

relacionadas à forma de financiamento para as obras e à legislação urbanística vigente na época sobre reforma de edifícios antigos, não houve continuidade do processo.

Em 2012, o prédio foi ocupado por 170 famílias integrantes do Movimento Sem Teto do Centro (MSTC), após a realização de um levantamento da própria organização sobre imóveis que não cumpriam com a função social da propriedade e que pudessem atender uma demanda por moradia originária de outra ocupação, a Prestes Maia, conforme Carmem Silva, coordenadora do MSTC à época, informou à Braconi (2017):

[...] quando nós indicamos esse prédio para a gestão do Kassab, nós estávamos à procura de imóveis na cidade de São Paulo, [...] para que o Prefeito comprasse e desapropriasse para atender a primeira demanda Prestes Maia. Essa procura é feita por nós mesmos, a gente vai atrás, puxa a certidão, a gente procura sempre pelo imóvel sem a função social da propriedade. (Carmem Silva *in* Braconi, 2017, pgs. 138 e 139)

Figura 07 – Ocupação Cambridge



Fonte: Flynn; Vital, 2018.

Para viabilizar a ocupação, os próprios integrantes realizaram a limpeza do local, onde ainda estavam os móveis do antigo hotel, sendo que foram necessários mais de 50 caminhões para a retirada dos itens e de entulho (Amore; Sampaio; Higuchi & Pereira, 2015).

As ocupações realizadas pelos movimentos são marcadas por práticas que visam garantir a organização coletiva do espaço. Como exemplo, neste caso, existiam coordenadores por andares e um regimento interno contendo as regras que guiavam a convivência dos moradores no prédio:

Carmen ressalta a importância das regras na ocupação: “nós temos regras, temos o regimento interno, todos assinaram este regimento interno e nós temos por andar coordenadores, [...] nós temos uma reunião de coordenação, onde o movimento dá as diretrizes”. (Braconi, 2017, p. 139)

Os ocupantes do Cambridge criaram espaços comuns no edifício, como salão e brinquedoteca, assim como promoveram atividades diversas junto aos moradores, como oficinas de pintura para crianças (Braconi, 2017) e oficinas de costura, cinema e aulas de inglês (Sanches; Stevens; Piotto, 2019).

É importante ressaltar que, para que a manutenção e gestão da ocupação ocorressem, os ocupantes pagavam mensalmente uma taxa. Sobre essa taxa, Francisco Comarú, em uma entrevista online, esclarece:

Muitos falaram sobre a cobrança de um aluguel, mas na verdade se trata de uma taxa, porque não é possível ter uma série de pessoas morando num local sem que isso gere custos. É preciso pagar por manutenções, compra de materiais, ou seja, não é possível manter um prédio sem ter uma contribuição das pessoas. As ocupações que conheci adotam essa prática e ela é natural e necessária, porque do contrário o prédio não se sustenta. Então, um prédio, mesmo que seja ocupado por pessoas de baixa renda, tem custo para ser mantido. (Francisco Comarú *in* Fachin, 2018)

Com essa taxa, inclusive, foi possível contratar duas assessorias técnicas, sendo que, desde 2016, a Peabiru TCA acompanhou o processo de ocupação e reforma do imóvel. Segundo Hodapp⁵:

Maria: (...) então vocês acompanharam o movimento desde o começo da ocupação?

Alexandre: Na verdade como que é, tinha um outro arquiteto que era o Celso Sampaio, que ele era assessoria do MSTC e aí ele tinha um escritório, aí o que aconteceu, ele foi chamado pra entrar no governo, quando o João [Sette Whitaker] entrou, e ele virou diretor da COHAB, e aí ele fechou o escritório, não podia ter conflito de interesses, aí já tava na Peabiru e ele falou: toquem aí o projeto, colocou a gente em contato, na verdade a gente começou daí, na verdade já tinha uma história desde quando eles ocuparam, era muito antigo, então a gente entra no projeto assim. (Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020)

A Peabiru prestou assessoria técnica para o movimento e elaborou a adaptação do projeto elaborado inicialmente pela COHAB para captar recursos no âmbito do MCMV-E.

Em 2013, a COHAB iniciou um processo de reintegração de posse, que foi suspenso após negociações entre o movimento e o poder público (Braconi, 2017).

Em mais uma etapa para a transformação do prédio, com a nova legislação urbanística do município, o Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, definiram o local como sendo uma ZEIS 3. Essa

⁵ Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

classificação indica que se trata de uma área com um imóvel ocioso, subutilizado, não utilizado, encortiçado ou deteriorado, com infraestrutura e equipamentos urbanos e oferta de empregos, onde exista interesse, por parte do Poder Público ou do setor privado, em promover HIS, garantindo, assim, que o uso do imóvel deve ser para o atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda no município.

Em 2016, o MSTC, com assessoria técnica da Peabiru – TCA, conseguiu inserir o edifício na política habitacional do município através do chamamento público nº 02/2015 da COHAB, que selecionou Entidades Organizadoras que tivessem interesse em promover empreendimento de HIS no âmbito do MCMV.

Seleção pública de Entidades Organizadoras interessadas em promover empreendimentos habitacionais de interesse social em imóveis situados no Município de São Paulo, disponibilizados por meio deste procedimento no Âmbito Do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, que terá como agente operador a Caixa Econômica Federal – CAIXA, podendo ser complementado por recursos de programas estaduais e municipais, nos termos das especificações e anexos deste Edital. (COHAB, 2015)

No mesmo ano, o movimento conseguiu o financiamento para as obras de *retrofit* do edifício através do MCMV-E, possibilitando a viabilização de 121 unidades habitacionais no local.

Ainda em 2016, a Resolução nº 79 do CMH vinculou os imóveis constantes no chamamento nº 02/2015 da COHAB ao MCMV-E, em que ficou estabelecido:

1. Autorizar a vinculação ao Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV, ou outro que vier a substituí-lo, dos imóveis integrantes do Chamamento nº01/2015, do Chamamento nº02/2015 e do Chamamento nº03/2015, realizados através da COHAB-SP, e cujos resultados já foram homologados, com consequente transferências dos mesmos às entidades organizadoras selecionadas.

1.1 As transferências dos imóveis se darão na forma de doação, com encargos previstos naqueles editais, e irão configurar como contrapartida do Município de São Paulo para a concretização dos empreendimentos habitacionais (São Paulo, 2016)

Assim, ocorreu a doação do edifício para o MSTC, como forma de contrapartida para que a entidade pudesse concretizar a viabilização de HIS, sendo classificada como uma doação com encargos, já que a condição para essa doação era a entidade garantir financiamento e realização das obras de reforma.

Em 2017, o imóvel foi desocupado para as vistorias iniciais exigidas para a assinatura do contrato do programa. Em decorrência disso, os ocupantes tiveram que sair do prédio, sendo que a maior parte dessas famílias se deslocaram para outra

ocupação do mesmo movimento, a ocupação do edifício Nove de Julho. O contrato foi assinado apenas em julho de 2018, e as obras iniciaram em janeiro de 2019.

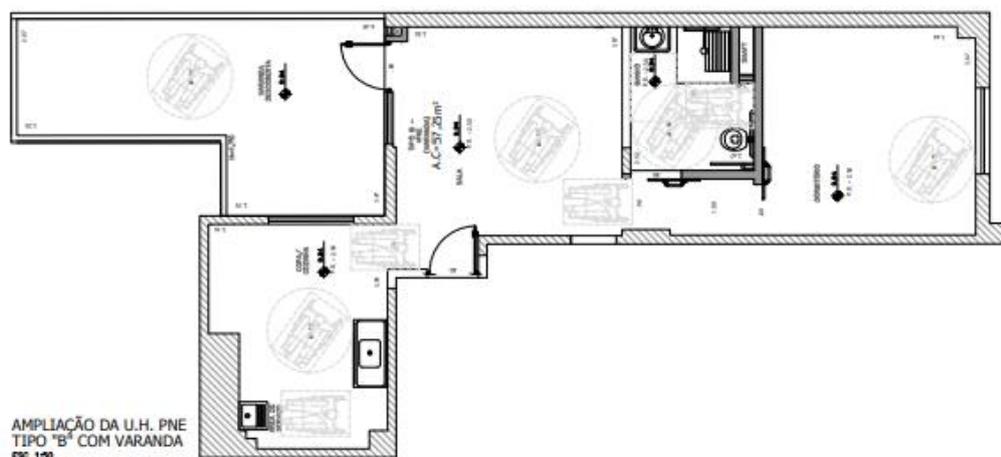
b. A reforma

Antes de entrar no detalhamento da reforma do edifício do Hotel Cambridge pelo MCMV-E, é necessário destacar que houve uma tentativa de reformar o imóvel em 2011 por parte do poder público municipal, no âmbito do Programa Renova Centro. Esta iniciativa é apresentada neste contexto como uma tentativa que não obteve êxito, no entanto, pode ser considerada como o ponto inicial das ações para viabilização de HIS no local.

I. Renova Centro

A desapropriação do edifício do Hotel Cambridge ocorreu no contexto do programa Renova Centro, tornando-se propriedade da COHAB. Neste momento foram desenvolvidos projetos para a reforma do edifício. Houve dificuldades durante o processo de aprovação do projeto final nos órgãos competentes da prefeitura, considerando que a legislação urbanística vigente não regulamentava o *retrofit*. O projeto teve que ser aprovado pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CAEHIS), que é responsável por analisar empreendimentos em ZEIS do tipo HIS e Habitação de Mercado Popular (HMP), assim como teve que obter o alvará junto ao Corpo de Bombeiros, momento em que existiram dificuldades para adequar o projeto às normas de segurança, uma vez que se tratava de um prédio antigo.

Figura 08 – Exemplo de planta - Projeto aprovado COHAB



Fonte: COHAB.

Apesar das dificuldades acima citadas, o que impediu o prosseguimento do processo de reforma foi a ausência de financiamento. Na época, ainda não existia o MCMV-E, os recursos federais eram destinados principalmente para a construção de novas unidades habitacionais, não para a requalificação das já existentes. Assim, o projeto não teve continuidade, sendo que o imóvel permaneceu desocupado após a desapropriação.

II. Minha Casa, Minha Vida – Entidades

A modalidade Entidades do programa Minha Casa, Minha Vida permitiu que os movimentos de moradia fossem os atores principais durante o processo de atendimento da demanda habitacional. Além disso, foi o momento em que se tornou possível realizar o *retrofit* de imóveis já existentes, uma vez que o MCMV garantia apenas a construção de unidades novas. Dessa forma, o MSTC realizou um trabalho para inserir o edifício no programa.

Conforme apresentado na seção anterior, o primeiro passo foi enquadrar o imóvel na política habitacional do município, através do Chamamento Público nº 02/2015 da COHAB. No mesmo ano, também ocorreu a aprovação do financiamento para reforma do Hotel Cambridge no âmbito do MCMV-E, estabelecendo um contrato entre o movimento, as famílias e a CEF. O financiamento de R\$ 22.056.293,64 foi destinado apenas para a reforma do edifício, em decorrência da doação do imóvel para o MSTC em 2016, através da Resolução do CMH nº 79 de 2016.

Essa doação, conforme observado no trecho acima, foi uma doação com encargos, ou seja, o movimento deveria obter financiamento para promover a reabilitação voltada para habitação de interesse social. Caso não ocorresse, o imóvel voltaria a ser propriedade da COHAB, segundo Alexandre Hodapp⁶.

Dessa maneira, o movimento deixou de arcar com o custo da aquisição do imóvel, podendo destinar o financiamento integralmente para reforma do edifício. Segundo Hodapp⁷, dificilmente a aquisição e reforma de um imóvel desse tipo se viabiliza apenas com o limite do financiamento do MCMV-E, principalmente em regiões centrais, onde o preço do terreno é alto. O projeto financiado teve como objetivo a reforma e entrega de 121 unidades habitacionais no edifício, variando entre apartamentos conjugados e com um dormitório, com 27m² à 57m².

No âmbito do MCMV-E, o empreendimento foi viabilizado por meio de autogestão, podendo ser executada a obra por meio de mutirão ou contratação de uma empresa para realizá-la. Nesse caso, optou-se pela contratação de uma construtora. O MSTC contratou a assessoria técnica da Peabiru, que já assessorava o movimento antes da aprovação do financiamento do MCMV-E, e a empreiteira Integra Urbano. Coube à Peabiru a execução de duas tarefas, além da formulação do projeto para o MSTC ingressar com solicitação de financiamento no âmbito do programa já realizada, que foi a assessoria técnica para execução da obra e realização do trabalho social, que é um elemento exigido pela Caixa Econômica Federal durante a duração do financiamento.

O movimento de moradia MSTC consegue o Edital de Chamamento para obter o imóvel como contrapartida e ingressar no programa Minha Casa Minha Vida Entidades do Governo Federal. Em julho de 2018 o contrato foi assinado e a liberação dos recursos para início das obras aconteceu em janeiro de 2019. A Assessoria Técnica Peabiru fará o projeto executivo, acompanhamento da obra, assistência técnica e o trabalho social junto às famílias. (Sanchez; Stevens; Piotto, 2019, p. 561)

O primeiro período de trabalho da Peabiru com o MSTC foi na preparação dos documentos e do projeto para a adesão do MCMV-E. A Peabiru é uma assessoria técnica do movimento, então, desde antes do financiamento pelo programa, eles acompanham o movimento. Segundo Hodapp⁸, no início da ocupação, o

⁶ Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

⁷ Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

⁸ Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

acompanhamento era realizado por outra assessoria, no entanto, esta acabou fechando e a Peabiru assumiu o trabalho.

A gestão do projeto e acompanhamento das obras se deu em conjunto com as famílias. Segundo Hodapp⁹, as famílias participaram das decisões relacionadas a adequações e alterações do projeto, como escolha de materiais e de acabamento. Essas definições são tratadas nos grupos de trabalho e levadas para a assembleia.

Para a gestão participativa da obra, a Peabiru, segundo Hodapp¹⁰, tentou engajar todas as famílias em grupos de trabalho com temas específicos relacionados à obra, tais como: fiscalização da obra e trabalhista, definição de materiais, conselho financeiro, entre outros.

Um grupo relevante para a gestão da obra é o Conselho Fiscal. Suas reuniões são mensais e contam com a presença de representantes de demais famílias. Os integrantes preparam as prestações de contas para as assembleias e realizam o acompanhamento da obra, que é um fator condicionante para a liberação dos recursos mensais, que depende do ritmo da obra. Para que haja a liberação do recurso mensal, é necessário atingir uma meta de 4% de conclusão de obras do total previsto. Assim, esse conselho realiza esse monitoramento e a CEF realiza as medições oficiais.

Ainda, a CRE, conforme explicado anteriormente, é responsável pelo acompanhamento dos contratos, orçamento de materiais e pela assinatura dos cheques que transferem o recurso do programa para a conta do movimento. Ela é composta por três futuros moradores, e a condição para repasse dos recursos, uma vez que é necessária a assinatura dos três nos cheques. Eles se reúnem semanalmente com representantes da Peabiru e da Integra

Em uma escala maior de acompanhamento, existem as assembleias e oficinas, também realizadas periodicamente e abertas a todos os futuros moradores do edifício. Nelas, eram discutidos assuntos mais gerais e onde eram realizadas as prestações de contas da obra.

No caso do Cambridge, em relação às dificuldades em se produzir HIS no centro de São Paulo, é possível destacar os elevados custos da terra na região central, tipo de financiamento, além de questões políticas e relacionadas à descontinuidade de políticas e programas habitacionais. Na região central de São Paulo, o valor dos

⁹ Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

¹⁰ Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

terrenos é alto, e muitos imóveis ociosos acumulam dívidas, dificultando a aquisição pelo poder público devido ao valor.

Quando a aquisição é feita, o próximo fator que dificulta é a forma de financiamento da obra. As legislações sobre *retrofit* são recentes na política habitacional, assim como o MCMV-E, demonstrando que o mais usual era a construção de HIS, e não a reforma de imóveis já existentes. Além disso, o custo da aquisição do imóvel pode ser um impasse no financiamento da reforma também. No caso do Hotel Cambridge, segundo Hodapp¹¹, realizar a reforma com o financiamento do MCMV-E só foi possível devido à doação do imóvel pela prefeitura.

A insegurança quanto ao repasse dos recursos do governo federal também foi apontada como um entrave¹². Durante um período de 6 meses no ano de 2019, não houve repasses para a obra, fazendo com que ela fosse suspensa. Após o retorno dos repasses, existiu também a dificuldade de se manter a obra em um ritmo que atingisse a meta necessária para os repasses futuros.

Segundo Carmen Silva¹³, as dificuldades enfrentadas pelo movimento são financeiras e também as burocráticas. A coordenadora cita os procedimentos anteriores à reforma em si do imóvel, como o pagamento da assessoria técnica, do projeto e da documentação, como a transferência da matrícula do edifício. Além dessas questões, o atraso no início da obra teve como consequência um período prolongado em que os integrantes do MSTC tiveram que realizar um plantão para garantir que o edifício não fosse ocupado por outros movimentos, fato que colocaria em risco a vistoria e o início das obras de reforma, já que a CEF exige que o imóvel esteja vazio de objetos e pessoas. A coordenadora ainda ressaltou que a cobrança de IPTU do imóvel era um fator dificultante, já que o valor é alto.

Em relação ao movimento, a perseguição política de seus líderes também causou prejuízos à gestão da obra, segundo Hodapp¹⁴. Após o incêndio e queda do edifício Wilton Paes de Almeida em 2018, que estava ocupado, a Prefeitura acusou líderes de movimentos de moradia de extorsão, fazendo com que fossem foragidos e até presos, como é o caso da Carmen Silva, coordenadora da ocupação do Hotel Cambridge, e sua filha, Janice Ferreira, conhecida como Preta (Reis, 2019).

¹¹ Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

¹² Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

¹³ Anexo III – Entrevista Carmen Silva - MSTC, 11 de julho de 2020.

¹⁴ Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru, 04 de março de 2020.

Por fim, a obra foi finalizada em 2022, com um atraso, uma vez que a previsão era em 2021. Os moradores começaram a se mudar já no ano de 2022 (Bitar, 2023).

Residencial Elza Soares - Lord Palace Hotel

O Residencial Elza Soares foi viabilizado no edifício que era sede do Lord Palace Hotel, inaugurado na década de 1950. O imóvel foi ocupado em 2012 por famílias da Associação Amigos do Jardim Ipanema, o financiamento do MCMV-E foi contratado em 2018 e as obras foram finalizadas em 2022.

a. Histórico

O Residencial Elza Soares é um projeto também financiado pelo MCMV-E, localizado no distrito de Santa Cecília, na rua das Palmeiras, 58-98. O imóvel, inaugurado em 1958, foi sede do hotel denominado Lord Palace, que também era conhecido como “hotel dos artistas” por hospedar pessoas famosas da época, devido à proximidade à antiga sede da rede de televisão Globo (Zvarick, 2023). O hotel foi desativado em 2004, permanecendo sem uso até sua ocupação em 2012, realizada por famílias vinculadas à Associação Amigos do Jardim Ipanema, que integra o movimento Frente de Luta pela Moradia (FLM). O imóvel permaneceu ocupado até 2016.

b. A reforma

O imóvel foi desapropriado na gestão municipal de Gilberto Kassab (2006-2013), tornando-se propriedade da COHAB. Na época, o projeto foi destinado para o atendimento de famílias com renda mais alta, no entanto, não prosperou¹⁵.

¹⁵ Anexo IV – Entrevista Maria Rita - Peabiru, 27 de outubro de 2023.

Figura 09 – Vista do Edifício Lord Palace Hotel



Fonte: Adriana Luz Sabadi, 2021, *in* Netto e D'Ottaviano (2021).

Em 2016, a entidade também foi selecionada pelo chamamento nº 02/2015 da COHAB, e a Resolução do CMH nº 79 de 2016 vinculou a entidade ao imóvel de propriedade da COHAB para integrar o MCMV-E, e autorizou a doação com encargos do edifício. Tal doação possibilitou que fossem viabilizadas as HIS no prédio, uma vez que o MCMV-E possui um limite de gastos para cada unidade, e tais recursos não são suficientes para a aquisição e para as obras, principalmente em um prédio em uma região valorizada como o centro de São Paulo, conforme afirmado por Maria Rita¹⁶.

A partir de 2015 iniciam-se os procedimentos para obter o financiamento. Após 3 anos, em 2018, houve a assinatura do contrato do MCMV-E para a obtenção dos recursos para a realização da reforma do prédio. O valor total foi de R\$ 22 milhões (Zvarick, 2023), destinado para a construção de 176 UHs de acordo com 3 tipos de plantas, variando entre 38m² e 58m² (D'Ottaviano, 2021). O primeiro repasse dos recursos ocorreu apenas em abril de 2019 (Netto; D'Ottaviano, 2021).

Uma das dificuldades enfrentadas no projeto foi a imprevisibilidade na transferência dos recursos. Isto estava associado ao cenário nacional de diminuição dos investimentos federais em programas sociais. Os demais repasses ocorreram de forma irregular, sendo regularizada apenas em 2020.

Nos meses de setembro, outubro e novembro os repasses de verba para as obras foram feitos sempre com muito atraso e de forma irregular uma vez que a verba liberada pelo governo federal para projetos financiados pelo FDS era única e insuficiente para atender todos os pagamentos em espera. A situação foi finalmente regularizada em dezembro. Durante o primeiro semestre de 2020, os repasses de verba foram regularizados. (Netto; D'Ottaviano, 2021, p. 209)

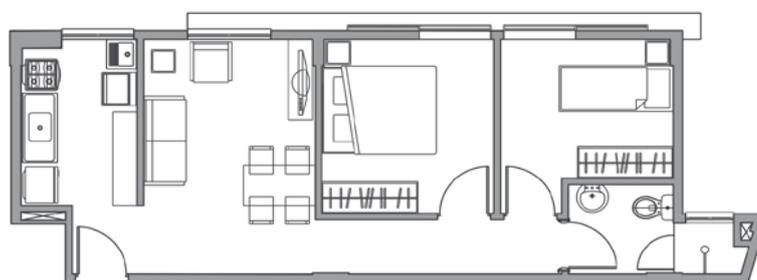
¹⁶ Entrevista Maria Rita - Peabiru, 27 de outubro de 2023.

Figura 10 – Edifício Lord Palace Hotel em reforma



Fonte: Adriana Luz Sabadi, 2021, *in* Netto e D'Ottaviano (2021).

Figura 11 – Planta baixa unidade habitacional | sem escala



Fonte: D'Ottaviano (2021).

Ainda em relação às dificuldades de viabilização deste projeto, Maria Rita¹⁷ apontou que, devido ao contexto da pandemia, com a alta inflação, os custos da obra

¹⁷ Anexo IV – Entrevista Maria Rita - Peabiru, 27 de outubro de 2023.

se tornaram mais caros. O contrato do MCMV-E não previa reajustes no valor, assim, o valor financiado foi insuficiente para a conclusão de todas as intervenções que estavam previstas inicialmente. Tal cenário demandou ajustes nos projetos, assim como uma priorização da conclusão de áreas essenciais para que as famílias pudessem se mudar para o empreendimento. Ainda, de acordo com a entrevistada, devido a uma ação conjunta dos movimentos de moradia, a CEF compreendeu que a pandemia e a inflação foram agentes externos ao processo das obras, e negociou um aumento no valor do financiamento. No entanto, tal reajuste não foi suficiente para finalizar o projeto por completo, por exemplo, a área comercial permaneceu inacabada¹⁸.

Sobre a aprovação dos projetos no âmbito da PMSP, a entrevistada afirmou que um diferencial que permitiu o êxito do empreendimento foi que as plantas já haviam sido submetidas à análise dos órgãos competentes na época do primeiro projeto de reforma da COHAB¹⁹. Em conjunto com a assessoria, optou-se por reutilizar tais projetos, com pequenas alterações que não necessitavam de uma nova aprovação. Assim, no caso do Residencial Elza Soares, os procedimentos legais não foram um entrave devido a esse cenário excepcional.

As unidades habitacionais foram entregues em dezembro de 2022, sendo que em abril de 2023, 93 famílias já haviam se mudado, restando ainda 83 que aguardavam a entrega das chaves pela CEF (Zvarick, 2023).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da ocupação do centro de São Paulo permitiu compreender a formação e transformação da região, que conta com boa infraestrutura e serviços urbanos. Também permitiu verificar que a existência de imóveis desocupados, que não cumprem a função social da propriedade, se relaciona com mudanças de centralidades da cidade e mudança de grupos sociais de média e alta renda para o eixo sudoeste do município.

A mudança de centralidade ocorrida na segunda metade do século XX resultou na popularização do centro, e ocupação por grupos de menor renda, que permaneceram na região, muitas vezes em moradias precárias como nos cortiços. Diante dessa “deterioração”, começaram a ser elaborados planos que visavam a

¹⁸ Entrevista Maria Rita - Peabiru, 27 de outubro de 2023.

¹⁹ Entrevista Maria Rita - Peabiru, 27 de outubro de 2023.

revitalização da região central, ou seja, buscavam retomar as dinâmicas econômicas e sociais (José, 2010).

A partir de 2000, houve uma reversão desse cenário de esvaziamento, com o aumento populacional e a ocupação de imóveis nos distritos centrais. Apesar desse movimento ainda existem muitos imóveis não ocupados, sendo que parcela significativa desses receberam notificações de PEUC conforme previsto no PDE.

O MCMV-E também teve recursos direcionados às regiões periféricas do município, não sendo utilizado exclusivamente na região central. No entanto, A cidade de São Paulo possui uma intensa ocupação das regiões periféricas do município, que possuem baixa infraestrutura urbana, em contraponto ao tecido urbano do centro possu São Paulo, com sua infraestrutura consolidada e presença de serviços e diversas linhas de transporte público. Considerando esse contexto, importante papel teve os movimentos por moradia para pautar o tema da HIS na região central. Buscando ampliar o atendimento a grupos sociais de menor renda, tais movimentos pressionaram o poder público, inclusive realizando ocupações de imóveis que não cumprem com a função social da propriedade, para transformar parcela desses edifícios em HIS.

Na esteira do problema habitacional, foram analisadas iniciativas públicas que tiveram alguma ação na região central de São Paulo. Em destaque, o Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades buscou dar protagonismo aos movimentos de moradia, através da operacionalização do programa com contratação direta pela do financiamento pelas entidades.

Os estudos de caso permitiram verificar que a luta e organização dos movimentos de moradia e a disponibilização de financiamento público subsidiado, por meio do MCMV-E, foram os principais fatores que explicam a viabilização dos empreendimentos.

Ainda, foi possível analisar questões transversais presentes nos três casos, permitindo conhecer as dificuldades para viabilização dos projetos e as estratégias utilizadas para superá-las.

Um aspecto que diferencia os três empreendimentos é a propriedade do imóvel. No caso do residencial Dandara, o imóvel pertencia à SPU, e foi cedido para a ULCM utilizando-se o instrumento da Concessão de Direito Real de Uso (Netto, 2017). Neste caso, as famílias não possuem a propriedade do imóvel. Já no caso do

Lord e Elza Soares, a PMSP desapropriou os imóveis e houve a doação do imóvel para as entidades (D'Ottaviano, 2021).

Os três empreendimentos possuíram financiamento federal, e apenas o caso do edifício Dandara houve a complementação dos recursos através de programas estaduais e municipais. No caso do edifício Dandara, o financiamento total foi de aproximadamente R\$ 11,64 milhões para 120 unidades, sendo que as obras foram encerradas em 2016. O financiamento do edifício Cambridge foi de aproximadamente R\$ 22 milhões para 121 UHs, que foram entregues em 2022. Já a requalificação do edifício Elza Soares teve o custo de aproximadamente R\$ 22 milhões também para a viabilização de 176 UHs, entregues no final de 2022.

Os três empreendimentos foram resultado da persistência dos movimentos de moradia, uma vez que houve um grande período de tempo entre as primeiras tentativas de viabilização das HIS e a entrega dos apartamentos aos moradores. No caso do edifício Dandara, as ações iniciais ocorreram em 2009, sendo que as obras de fato se iniciaram em 2014, e encerraram em 2016, totalizando 7 anos de tratativas. No caso do Cambridge, o ano de 2012 marca o início da luta do MSTC para viabilizar HIS, através da ocupação do imóvel já de propriedade da COHAB. As obras foram finalizadas em 2022, totalizando 10 anos desde a ocupação. Já no caso do Residencial Elza Soares, o edifício foi ocupado em 2012, o MCMV-E foi contratado em 2016, as obras iniciaram em 2019, e as unidades foram entregues em 2022, totalizando 10 anos também.

Observou-se que foram muitas as dificuldades, com destaque para aquelas relacionadas com a viabilização financeira do projeto, contratação do financiamento e dificuldade de adequação dos projetos de retrofit à legislação urbanística municipal. Em relação ao financiamento, a doação ou concessão do direito de uso do imóvel foram essenciais para que os casos analisados fossem viabilizados, devido à redução do valor total. Tal fato, além de permitir que fossem construídas unidades habitacionais em regiões mais valorizadas, possibilitou que os recursos do MCMV-E fossem direcionados exclusivamente para as obras.

Em relação à aprovação dos projetos, por se tratar de edifícios antigos, houve a necessidade de adaptação dos locais de acordo com as normas vigentes. Tais normas focaram inicialmente na construção de novas moradias, e não na reforma de imóveis, gerando dificuldade na adequação dos projetos. No caso do Residencial Elza

Soares, um diferencial foi que a etapa da aprovação dos projetos havia sido superada já, tendo em vista a utilização de projetos elaborados anteriormente pela COHAB.

Apesar das dificuldades, os três casos demonstraram que é possível viabilizar HIS no centro de São Paulo, através de financiamento federal, e contrapartida do município, dando protagonismo aos movimentos de moradia organizados.

Ao insistir no uso de edifícios e terrenos não utilizados na região central da cidade, os movimentos de moradia estão justamente lutando pelo direito à cidade para a população de baixa renda. As experiências dos edifícios Dandara, Maria Domitila, Cambridge e Lord representam uma alteração na lógica de conquista da periferia pelos movimentos sociais para uma nova possibilidade de conquista da cidade. O morador de um edifício na avenida Ipiranga, no centro de São Paulo, tem acesso fácil a todos os serviços e infraestrutura existentes na cidade. Além disso, a área central é a área com maior presença de grupos sociais distintos. Com a presença de projetos habitacionais de interesse social nos centros das nossas cidades, combate-se, de fato, a histórica segregação socioespacial. (D'Ottaviano, 2021, p. 73)

Tal forma de produção de moradias é uma alternativa ao modelo que predominou e foi marcado pela produção de UHs por empreiteiras, em localizações com equipamentos e serviços urbanos inadequados e muitas vezes de baixa qualidade construtiva. A produção do MCMV-E nos casos estudados viabilizou moradias com boa localização.

As 662 moradias viabilizadas pelo Dandara, Maria Domitila, hotéis Cambridge e Lord mostram que é possível produzir moradias de qualidade, bem localizadas, numa estrutura organizada em forma de condomínio, atendendo a demandas específicas (como idosas vivendo sozinhas), para uma população de muito baixa renda.

Mas isso só é possível devido à militância de todos os atores envolvidos (movimento e assessora técnica), ao uso sem custo de imóveis públicos e ao enorme volume de subsídio oferecido tanto pelo governo federal (via PMCMV) quanto pelo governo municipal (Casa Paulistana). (D'Ottaviano, 2021, p. 78)

No cenário atual do município, existem legislações novas voltadas para a região central, como a Lei nº 17.577/2021 (Requalifica Centro), Lei nº 17.638/2021 (Programa Pode Entrar) e Lei nº 17.844/2022 (Projeto de Intervenção Urbana Setor Central). Nesse aspecto, tal análise das iniciativas que viabilizaram HIS no Centro é importante no sentido de verificar quais elementos foram positivos para que permaneçam nos novos desenhos institucionais, garantindo espaço para a atuação dos movimentos de moradia na política habitacional.

Assim, este trabalho permitiu verificar que existem diversos entraves e problemas para a viabilização de HIS no centro de São Paulo, porém, a organização e persistência de movimentos de moradia, assim como a articulação entre políticas de diferentes níveis federativos, permite superá-los.

REFERÊNCIAS

AMORE, Caio Santo; SAMPAIO, Celso; HIGUCHI, Flávio & PEREIRA, Rafael Borges. **Hotel Cambridge: por que não é possível construir HIS no Centro de São Paulo?**. Observa SP, São Paulo, 24 jun. 2015. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2015/06/24/hotel-cambridge-por-que-nao-e-possivel-construir-habitacao-de-interesse-social-no-centro-de-sao-paulo/>. Acesso em: 26 jan. 2020.

AQUINO, Carlos Roberto Filadelfo de. **A coletivização como processo de construção de um movimento de moradia: uma etnografia do Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC)**. 201 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

AQUINO, Carlos Roberto Filadelfo de. **A Construção do Centro de São Paulo como Arena Política dos Movimentos de Moradia**. Ponto Urbe, [s.l.], n. 6, p.1-22, 8 out. 2010.

BITAR, Renata. **Residencial Cambridge: 11 anos após ocupação, antigo hotel de luxo no Centro de SP vira conjunto de moradias populares**. G1. São Paulo, p. 1-1. 26 jan. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/01/26/residencial-cambridge-11-anos-apos-ocupacao-antigo-hotel-de-luxo-no-centro-de-sp-vira-conjunto-de-moradias-populares.ghtml>. Acesso em: 01 out. 2023.

BRANCATELLI, Rodrigo. Até sarcófago se esconde no antigo hotel Cambridge. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 26 jul. 2011. Disponível em: <https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,ate-sarcofago-se-esconde-no-antigo-hotel-cambridge-imp-,749788>. Acesso em: 15 mai. 2020.

BRACONI, Júlio César. **A disputa por moradia na região central de São Paulo: Uma análise das ocupações Prestes Maia, Mauá e Cambridge**. 2017. 160 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ciências - Programa de Pós-graduação em Mudança Social e Participação Política, Escola de Artes, Ciências e Humanidades,

Universidade de São Paulo, 160f., São Paulo, 2016.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Balanço da política municipal de Habitação 2001-2003**. São Paulo: Instituto Polis; PUC-SP, 2004. 104 p. (Observatório dos Direitos do Cidadão: acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo, 21)

CÁRGANO, Marcelo. **Prefeitura construirá 2.500 moradias para reocupar região central da Cidade**. Disponível em:

<http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/NavegaEdicao.aspx?ClipID=CP3U64K90TKV0e4J26J5BG66O07&PalavraChave=renova%20centro>. Acesso em: 5 fev. 2020.

CARLI, Sandra Maria Marcondes Perito. **PROPOSTA DE PROJETO INCLUSIVO PARA O PROGRAMA RENOVA CENTRO – COHAB SP**. In: LARES, 13., 2013, São Paulo. São Paulo, 2013. p. 1 - 16.

COHAB. **Chamamento n.º 002/15**. Seleção pública de entidades organizadoras interessadas em promover empreendimentos habitacionais de interesse social em imóveis situados no município de São Paulo, disponibilizados por meio deste procedimento no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, que terá como agente operador a Caixa Econômica Federal – CAIXA, podendo ser complementado por recursos de programas estaduais e municipais, nos termos das especificações e anexos deste edital. 2015.

COHAB. **Programa Renova Centro: São Paulo e o Centro**. Disponível em: https://asimplicidadedascoisas.files.wordpress.com/2013/01/apresentacao_programa_renova_centro.pdf. Acesso em: 16 abr. 2020.

DIOGO, Érica Cristina Castilho. **Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área Central de São Paulo**. 2004. 174 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

D'OTTAVIANO et al. **Habitação e cidade: dois projetos do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades em São Paulo**. In: ASOCIACIÓN DE ESCUELAS Y FACULTADES PÚBLICAS DE ARQUITECTURA DE AMÉRICA DEL SUR, 2019, Belo Horizonte. Anais eletrônicos. Campinas, Galoá, 2019. Disponível em:

<<https://proceedings.science/arquisur-2019/papers/habitacao-e-cidade--dois-projetos-do-programa-minha-casa-minha-vida-entidades-em-sao-paulo-?lang=pt-br>>.

D'OTTAVIANO, Camila. **Habitação, Autogestão & Cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021.

D'OTTAVIANO, Camila. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA ENTIDADES: crítica necessária versus consolidação dos avanços. In: D'OTTAVIANO, Camila. **Habitação, Autogestão & Cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021. p. 31-80.

FACHIN, Patricia. A cidade como negócio e a crise habitacional. Entrevista especial com Francisco de Assis Comarú. **Instituto Humanitas Unisinos**, São Paulo, 14 mai. 2018. Disponível em: <http://www.ihu.unisinos.br/159-noticias/entrevistas/578872-a-cidade-como-negocio-e-a-crise-habitacional-entrevista-especial-com-francisco-de-assis-comaru>. Acesso em: 25 mai. 2020.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil. Disponível em:

<<https://drive.google.com/file/d/1MgenDRYIfH10aYirjRYIKwJGHwIxulGq/view>>.

GATTI, Simone Ferreira. **Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz**. 2015. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 1980**. Rio de Janeiro: IBGE, 1982.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 1991**. Rio de Janeiro: IBGE, 1992.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

JOSÉ, Beatriz Kara. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. 2010. 264 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Planejamento Urbano e Regional, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

JESUS, Patrícia Maria de. **O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades no município de São Paulo**. 2015. 285 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

KOHARA, Luiz Tokuzi. **As contribuições dos movimentos de moradia do centro para as políticas habitacionais e desenvolvimento urbano do centro da cidade de São Paulo**. 2013. Tese (Pós-Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

LIMA, Bruno Avellar Alves de. **A promoção de Habitação Social por meio da reabilitação de edifícios vazios no centro de São Paulo: avaliação de dezesseis anos de experiências (2001-2016)**. Planejamento e Políticas Públicas, [S.l.], v. 53, n. 14, p. 413-450, jul. 2019. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/1036>. Acesso em: 04 out. 2020.

MATOSO, Filipe. **Governo lança terceira fase do programa Minha Casa, Minha Vida**. G1. Brasília, p. 1-2. 30 mar. 2016. Disponível em: <https://g1.globo.com/politica/noticia/2016/03/governo-lanca-terceira-fase-do-programa-minha-casa-minha-vida.html>. Acesso em: 03 out. 2023.

MARTINS, Elisa. Hotel de luxo onde Elza e Garrincha foram barrados por racismo vira moradia popular em SP após ocupação de mais de 10 anos: mesmo com 590 mil imóveis vazios - 18 vezes o número de pessoas em situação de rua - cidade tem déficit habitacional de 400 mil domicílios. **O Globo**. São Paulo, p. 1-2. 13 jul. 2023. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/sao-paulo/noticia/2023/07/13/enquanto-numero-de-domicilios-vazios-dobra-em-sp-ocupacao-em-hotel-que-barrou-elza-soares-vira-moradia-popular-apos-11-anos.ghtml>. Acesso em: 03 set. 2023.

MARTINS, Elisa; MARIANO, Laura. Demanda por moradia na maior metrópole do país pode passar de 1 milhão de imóveis em 2030. **O Globo**. São Paulo. 19 fev. 2023. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/noticia/2023/02/demanda-por-moradia-na-maior-metropole-do-pais-pode-passar-de-um-milhao-de-imoveis-em-2030.ghtml>. Acesso em: 08 ago. 2023.

MALERONKA, Camila. **PAR-Reforma: Quem se habilita?: a viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento Residencial - Modalidade Reforma: 1999-2003**. 2005. 133 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Habitação: Planejamento e Tecnologia, Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo – Ipt, São Paulo, 2005.

NAKANO, Kazuo., ROLNIK, Raquel., e CAMPOS, Candido .M.. Dinâmicas do Subespaço da Área Central de São Paulo. *In* EMURB. **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: PMSP, CEBRAP, CEM, 2004 PP.124-158

NASCIMENTO, Douglas. Hotel Claridge / Cambridge. **São Paulo Antiga**, São Paulo, 06 abr. 2011. Disponível em: <http://www.saopauloantiga.com.br/hotel-cambridge/>. Acesso em: 26 jan. 2020.

NETO, José Yolle. **Diretrizes para o estudo de viabilidade para a reabilitação de edifícios antigos na região central de São Paulo visando a produção de HIS: Estudo de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR-Reforma) - Edifícios: Olga Benário, Labor e Joaquim Carlos**. 2006. 195 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia, Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

NETTO, Adelcke Rossetto. Habitação central: produção habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1. 2017. 192 f. Dissertação (Mestrado), FAUUSP – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

NETTO, Adelcke Rossetto; D'OTTAVIANO, Camila. HABITAÇÃO EM ÁREA CENTRAL VIA PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA ENTIDADES: alternativas possíveis. In: ENANPUR, XVIII, 2019, Natal. Anais [...] . Natal, 2019.

NETTO, Adelcke Rossetto; D'OTTAVIANO, Camila. O Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades: travessia de um labirinto. In: D'OTTAVIANO, Camila (org.). Habitação, Autogestão & Cidade. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021. p. 179-221.

PEDRO, Carina Castro; TEIXEIRA, Maria Cristina Villefort. **A produção do espaço nas centralidades urbanas: o caso do Edifício Dandara**. In: ENANPUR, XVIII, 2019, Natal. Anais [...] . Natal, 2019.

PINHO, Angela. **Vazio por anos, prédio é reformado por sem-teto e agora vira exemplo em SP**. Folha de Sp. São Paulo, p. 1-2. 04 maio 2018. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/05/vazio-por-anos-predio-e-reformado-por-sem-teto-e-agora-vira-exemplo-em-sp.shtml>. Acesso em: 20 jul. 2023.

PMSP. **Listagem de imóveis notificados esperando cumprimento de obrigações em virtude do descumprimento da função social da propriedade**. 2023. Disponível em:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/TAB_CEPE_UC_NOTIFICADOS_08112023.pdf. Acesso em: 30 set. 2023.

[PMSP. Situação das ocupações na Cidade de São Paulo. . Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Situacao-das-ocupacoes-na-cidade-de-Sao-Paulo.pdf>](https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Situacao-das-ocupacoes-na-cidade-de-Sao-Paulo.pdf). Acesso em: 20 dez. 2023.

ROLNIK, R. *et al.* **O programa Minha Casa, Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação.** Cadernos Metr pole, São Paulo, v.17, n.33, 2015.

SOUZA, Thais Cristina Silva de. **Cortiços em São Paulo: Programas / Vistorias / Relatos.** 2011. 303 f. Disserta o (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. **Habita o social no centro de São Paulo: legisla o, produ o, discurso.** Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007. 201 p.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** Studio nobel, 1998.

REIS, Vivian. **Líder sem-teto presa há 67 dias em SP pede habeas corpus ao STJ.** G1 São Paulo. 30 ago. 2019. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2019/08/30/lider-sem-teto-presa-ha-67-dias-em-sp-pede-habeas-corpus-ao-stj.ghtml>. Acesso em: 16 abr. 2020.

SANCHES, Débora; STEVENS, Jeroen; PIOTTO, Marcele. **Ocupa es e urbanismo insurgentes:  rea central de São Paulo.** In: COLÓQUIO INTERNACIONAL IMAGINÁRIO: CONSTRUIR E HABITAR A TERRA, 3., 2019, São Paulo. Deforma es, Deslocamentos e Devaneios. São Paulo: FAU/USP, 2019. p. 553-569.

SANDRONI, Paulo. **A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: Esvaziamento, desvaloriza o e recupera o da região central.** In: COMIN, Álvaro Augusto. Caminhos para o centro: Estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: Cem-Cebrap/Emurb, 2004. p. 364-380.

SANTOS, Larissa Meneses dos. **A liderança como rela o: experiências de liderança no movimento de moradia de São Paulo.** 2015. 187 f. Disserta o (Mestrado) - Curso de Ciência Política, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2015.

SÃO PAULO (Município). Projeto de Lei n  619, de 2016. Plano Municipal de Habita o de São Paulo. São Paulo, 2016.

STEVENS, Jeroen. Occupied city: Hotel Cambridge and central São Paulo between urban decay and resurrection. In: CAIRNS, Graham; ARTOPOULOS, Georgios; DAY, Kirsten (ed.). **From Conflict to Inclusion in Housing**: interaction of communities, residents and activists. Londres: UCL Press, 2017. p. 23-39.

TATAGIBA, L. F. et al. **Inovações participativas nas políticas habitacionais para população de baixa renda: um estudo de caso sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades**. Relatório de Pesquisa: Programa Regional de Bercas de Investigación Clacso-ASDI. Campinas, SP; Nepac; Unicamp, 2013.

ZVARICK, Leonardo. Antigo hotel de luxo que barrou Garrincha e Elza Soares vira moradia popular no centro de SP: local ganhou mural com a cantora, que não pôde se hospedar por ser negra; reforma foi concluída em dezembro. **Folha de SP**. São Paulo. 23 abr. 2023. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2023/04/antigo-hotel-de-luxo-que-barrou-garrincha-e-elza-soares-vira-moradia-popular-no-centro-de-sp.shtml>. Acesso em: 03 set. 2023.

Anexo I – Entrevista Alexandre Hodapp - Peabiru

Entrevista realizada em 04/03/2020.

Alexandre Hodapp: Então o prédio tinha os banheiros, agora você não vai ver mais porque demoliram tudo, mas tinham os banheiros, eram quartos de hotel, eles tinham um poço de ventilação. Aí eles foram usando esse poço para jogar o entulho, eles iam demolindo de cima pra baixo e aí jogava o entulho nessa montanha. Isso daqui ficou até no alto assim, e agora eles tão conseguindo dar conta de tirar, aí demoliu o último andar, e aí quando demoliu, eles iam fechando essa laje. Resolveu não usar esse poço pra ganhar mais área, agora a gente tá tendo essa conversa e talvez tenha poço de novo. Mas tava numa posição muito ingrata né. Então a gente tinha tirado pra justamente fazer essa ventilação na horizontal, mas deu esses problemas. Mas é isso, aí eles iam fechando, fazendo uma laje, descendo e aí descia por aqui e ia lá pra aquele outro salão e ia embora.

Maria Gabriela Camollez Florio: Aqui vai ter entrada ainda?

Alexandre: Então, você assistiu o filme? Tinha uma cena do filme que era aqui nesse pilar, isso aqui era um salão. E aqui tem uma entrada entrada direta pra rua, mais aqui no fundo a gente vai fazer uma entrada e aqui tudo a gente vai fazer um salãozão da largura do prédio, vai abrir isso daqui. Então vai virar um super salão para gerar renda também pro prédio. Aí lá embaixo tem o estúdio que já te falei, tem bicicletário, tem lixeira, caixa d'água, coisas de serviços. Esse andar vai ser o mezanino, vai ter um balcãozinho, lugar de assembleias para a ocupação, e aqui vai virar cinco apartamentos. Aí aqui vão ter os andares, aqui a gente vai tá com a planta mais livre então dá pra entender um pouco como era os quartos, são 5 quartos, aí no sétimo andar o prédio diminui um pouco, aí são quatro.

Maria: E aqui eram os quartos do hotel mesmo?

Alexandre: Era os quartos do hotel, só que aqui os banheiros eram aqui tudo meio confuso. A gente no começo ia aproveitar isso tudo, mas aí começou a não dar certo porque era tudo, aqui tá vendo, aí tinha os canos, aí quando você começava a demolir uma parte da parede e a parede tava tudo podre, com umidade, e aí não dava o tamanho, tava tudo muito difícil, aí a gente resolveu demolir tudo, e isso aqui por exemplo era o shaft antigo, o buraco que ventilava os banheiros, então a gente aproveitou esse daqui pra passar toda essa tubulação de esgoto tal, e aqui por exemplo, esse outro ficava aqui e aí esse daqui a gente não usou, então a gente

fechou, tinha um negócio aqui, um trambolho que atrapalhava toda a planta e hoje aqui vai ser a cozinha. Aqui é o banheiro, o box, e aí tem uma coisinha legal todos os andares a gente vai ter isso daqui que é uma área do condomínio que vai poder ser alugada pelas famílias, que a gente tá chamando de área de geração de renda, que eles podem ter uma manicure, algo assim, pra coisas pequenas. Aí demoliu, e aí eles vem, e primeiro faz os furos, aí depois ele vai pondo o encanamento aqui junto com a alvenaria de manutenção, depois coloca o drywall. E aí o dry wall, ele é muito mais rápido, fácil de fazer, não faz muita sujeira, então é muito rápido.

Maria: As plantas são todas mais ou menos o mesmo esquema né? Tem mais de um tipo?

Alexandre: Tem três tipos basicamente, dá uma variaçãozinha. Então aqui esse andar é o que tem cinco de cada lado. Então tem o apartamento aqui que tem o banheirinho, e aqui ficou uma sala e cozinha bem grande, e o quarto lá na frente. Porque sempre na reforma tem a questão da iluminação, então a gente faz as áreas secas de quarto e sala de acordo com as janelas que estão disponíveis, e o banheiro você consegue colocar no meio e fazer essa ventilação, que é essa discussão interminável, você força a ventilação, e aí uma coisa que era pra ser simples não tá sendo tão simples. Então o apartamento desse daqui a gente tem esse banheiro, com box, vaso, pia, e no banheiro tem máquina e o tanque, e aqui a cozinha e lá fica as partes que a pessoa divide como quiser, a sala e o quarto. Aí tem esse outro que é mais ou menos igual. Então são três kitnets aqui no meio, kitnet igual, aqui na ponta de um e esse daqui de dois dormitórios. A gente recebeu, então quando começou o projeto, na verdade a COHAB tinha feito o projeto e ela tava desapropriando, e tinha muita, quando a gente começou, na verdade eles aproveitavam os banheiros, então era isso, o aproveitamento dos banheiros ficava tudo meio estranho. Quando a gente tirou e refez, por exemplo, a hora que a gente demoliu tudo, esses dois apartamentos aqui do meio são absolutamente iguais e repartidos, então eles ficarem iguais ficou tudo muito mais fácil. O outro projeto era tudo, as cozinhas por exemplo iam pra lá, então as vezes você tinha situação de ser só um corredorzinho e a cozinha lá no meio, e aí a sala e quarto ficava muito sem espaço. Então uma das coisas que a gente refez foi colocar a cozinha já nesse corredor, e aí o espaço ficou melhor aproveitado. Então aqui é mais ou menos igual, rebata o outro lado, com exceção desse daqui que ficou apartamento adaptado, abre a porta aqui, tem aquelas áreas de giro para cadeira de

roda, e esse daqui tinha um banheiro existente que era maior, então a gente usou esse banheiro.

Maria: Qual é o tamanho das famílias? Como que vai ser esse encaixe, tinha essa demanda de ser adaptado?

Alexandre: Tem o mínimo de ser 3% e a gente na verdade aqui a gente já sabe exatamente, tem uma pessoa, tem pros idosos também.

Maria: E aqui tinha uma junção com o prédio do lado então?

Alexandre: Não, eles só foram construídos juntos mas aqui era o hotel e do lado o prédio comercial.

Maria: E eram os mesmos donos?

Alexandre: Eram os mesmo donos, sim, mas logo venderam.

Tem essas duas paredes, aqui tem os shafts, o desenho que você viu, então tem uma paredinha pra fechar, que aqui tem medidor, conexão de gás.

Maria: Então as portas que vocês estavam falando que iam ficar abertas eram essas?

Alexandre: Era. E aqui tinha três elevadores, um de serviço e dois sociais, e o que a gente vai fazer, eles tão usando esse elevador aqui pra obra, e aí são os dois elevadores novos e aqui o duto de ar que a gente tava falando.

Maria: E as dificuldades enfrentadas?

Alexandre: Então a gente vai ficar falando da obra, mas tem toda a história do movimento. Mas então, tem o processo de compra também. Quando a gente apresentou, você apresentava o projeto, eles aprovavam e já começava, porque tinha dinheiro, aí deu aquele primeiro corte e eles fizeram uma seleção, então você tinha que se enquadrar, ter o imóvel, ter o projeto, e depois eles iam selecionar, fazer uma análise e eles iam selecionar os que estavam mais viáveis de acontecer. Isso levou um ano, aí depois que aprovou, acho que levou mais um ano, seis meses, para assinar o contrato, depois que assinou o contrato demorou mais uma eternidade pra soltarem a medição, porque assinado o contrato era assim, aí no mês seguinte libera e começa a obra, e levou mais de seis meses.

Maria: Isso foi de 2017 para 2018 né?

Alexandre: Foi pra começar 2018 já. E aí a obra acabou começando só em 2019, e aí depois que começa, o Minha Casa Entidades funciona assim, como a gestão é toda feita pela a entidade, então o contrato é com a entidade, o contrato é com o MSTC. Então o MSTC pode fazer uma autogestão mais direta, eles vão

contratando alguns empreiteiros, então eles podem contratar uma empresa que executa elétrica, que faz alvenaria, eles podem fazer a administração ou como é o nosso caso, eles contrataram uma construtora que faz essa gestão. Quando eles fazem direto, eles tem uma economia, porque não tem a gestão toda, mas por outro lado eles tem que contratar gente, eles tem um poder de gestão, a hora que eles terceirizaram isso pra construtora, ela que faz isso.

Maria: E vocês entraram, a PEABIRU, por uma licitação? Como que é?

Alexandre: Não. Então, a gente é a assessoria deles, então eles nos escolheram pra fazer todo o processo de acompanhamento. A gente então que preparou a documentação pra entrada, eles nos contrataram, pagaram pra fazer essa parte da entrada pra conseguir entrada no entidades, no programa. E depois que a gente entrou, a gente também fez... Na verdade a gente tá fazendo três coisas pra eles, é a assessoria técnica do movimento mais geral, ajuda a viabilizar o empreendimento, a gente fez o projeto, trabalhou com as famílias a revisão do projeto, um grau de participação, não é plenamente participativo, mas a gente ia submetendo todas as modificações, principalmente das áreas comuns, a gente chegou a fazer umas oficinas; e a gente faz o trabalho social, que é inclusive uma obrigatoriedade, a gente tem que fazer e tal, e sábado agora vai ter uma atividade.

Então só pra gente ver aqui, tem as divisões, e aqui já tem todo o piso, tá bem adiantado essas instalações. E aí aqui o prédio diminuiu, tem um recuo nesse andar, e são só quatro apartamentos, os outros são iguais mas esse apartamento aqui é um pouquinho mais gordinho, aí o que acontece é que ficou a sala e cozinha aqui e ele ficou com dois quartos, e ainda nesse andar tem uma varanda aqui, um terraço, só nesse andar.

Maria: Então vocês já trabalhavam antes com o movimento? No processo da ocupação vocês já estavam?

Alexandre: É, a gente começou desde quando eles estavam na ocupação, eles já tinham a intenção, o pleito de transformar o prédio num empreendimento, então a gente já foi ajudando eles desde lá de trás. E a gente inclusive fez uma preparação de documentação pra entrar nessa concorrência, nada fácil, não está sendo. E teve a conquista do prédio, que antes do Minha Casa, teve um chamamento, que também foi uma conquista dos movimentos, que foi conseguir com que a prefeitura, isso foi no finalzinho da gestão Haddad quando entrou o João Sette, que era o secretário, conseguiu implantar o chamamento de doação de edifícios pra entidades, pra entrar

no programa. O que acontece, o Minha Casa Minha Vida tem lá o valor que se você apresentar a reforma é 126 mil, desses 126 mil você tem um tanto máximo que você pode usar pra comprar o imóvel, mais um tanto de reforma, e nunca fecha a conta, porque o dinheiro todo, os créditos, num fecha a conta, a reforma é 13 milhões e meio, enfim, a conta longe de fechar. E a gente tinha, são 121 unidades, então a gente tinha o limite de 15 milhões. A gente na verdade nem usou todo o dinheiro disponível da obra, porque o prédio veio de doação, então a prefeitura fez isso, fez essa doação pra fechar as contas. Você não consegue adquirir imóvel nem na periferia, no centro de jeito nenhum, a prefeitura pegou alguns imóveis. Então outro imóvel que aconteceu isso foi o Lorde, por exemplo, a gente também tá acompanhando. Aí ela fez uma doação pro movimento, repasse, era uma doação com encargos, ele doa desde que o movimento em dois anos entre num programa e aprove e comece o projeto de habitação, se não fizer, voltava pro município. Demorou mais que dois anos, teve uma postergação mas foi isso.

Maria: Mas já havia sinais de que o movimento ia conseguir o financiamento?

Alexandre: É, isso foi fundamental. Depois que o programa começou a fluir, também não tinha nada certeza, até hoje, hoje a gente tá numa situação que pode parar e parar mesmo. Enquanto isso estamos tocando porque tem o dinheiro na conta.

Então, eu tava te explicando, o Minha Casa Entidades como que ele funciona, você apresenta o orçamento, a Caixa aprova o orçamento, aprova o projeto e aí eles, como a entidade, mesmo contratando a construtora, não tem recurso, então ela recebe de acordo com a planilha orçamentária, ela recebe um recurso antecipado, e aí a Caixa ela faz repasses de 4%, como são 24 meses, dá 23 parcelas de 4% e uma de 8, e então você não pode medir se você executou menos coisa, não pode medir 2%, tem que sempre somar 4%. Então o que acontece, ela joga 4% na sua conta logo no primeiro mês, que aconteceu lá atrás, em janeiro de 2019, e aí você tem que ir gastando, você pode gastar nos primeiros serviços, montagem de canteiro, instalação de elevadores, faz os primeiros serviços, e cada serviço nessa planilha ele tem um valor. Então por exemplo, execução de gesso tem um valor por m², total, então isso custa X, e aí você vai somando nessa planilha. Então eles vão demonstrando por exemplo, aí no primeiro mês, vamos dizer que eles demoliram o último andar, aí aquilo tinha um valor, custou um vírgula tanto por cento, mas aí precisava mais montagem dos sanitários, vestiários dos funcionários, custou mais zero vírgula tanto, e aí somando, no primeiro mês não somou 4%. Então aí todo mês vem um técnico da

Caixa aqui fazer a medição, aí você apresenta essa planilha do que você gastou, aí no mês que vem você gastou mais um pouquinho mas não chegou, nos primeiros você não conseguia chegar nos 4.

Maria: E o que que acontece?

Alexandre: Você não recebe o dinheiro, você não recebe a próxima.

Maria: Nem no final?

A: Não, aí no terceiro mês, por exemplo, fez quatro vírgula num sei quanto, aí então bateu os 4%, aí ele deposita, faz a medição, atesta os serviços tal, e manda isso pra Brasília, ministério depositava mais 4% dos recursos, aí isso vai pra conta do MSTC, depois passa pra construtora, assim vai. Então a gente tem uma reunião que chama CRE toda semana pra ficar fazendo essa administração em conjunto com a construtora, do que gasta. Então no começo, eles depositam todo esse 4%, 550 mil, a gente tem que tentar gastar um pouquinho menos, então parcelar mais.

Maria: Por mês não pode passar?

Alexandre: Não porque senão acaba seu dinheiro. A gente ia gastando um pouquinho menos pra ficar um dinheirinho na conta, e aí você vai fazendo isso, e nos primeiros meses você não consegue medir os 4% por mês. Então é isso, você vai fazendo uma medição a cada dois, três meses, e aí a obra vai tomando fôlego, até que parou. Então a hora que a obra começou a pegar, a galera demorou também pra demolir a alvenaria, então também teve uns enrosocos, o projeto não tava totalmente pronto, fizeram umas alterações, então a obra tava meio parada. A hora que a gente foi embora parou de vim dinheiro, tinha um dinheiro na conta mas se gastar isso em dois meses acaba, e aí parou. A gente pisou no freio e depois resolveu fazer num ritmo mais lento, mas também se não faz a medição não cai dinheiro, aí também você não anda pra frente. Aí hoje tá funcionando com uma fila, então todos os empreendimentos Minha Casa Minha Vida tudo, não só entidades, vão lá e aí eles depositam um recurso que é menor que todo mundo que tá na fila, e aí vão só os primeiros da fila, independente do valor. As vezes pode ter um empreendimento que comeu um monte do recurso e então você tem que fazer uma medição por conta da fila, mas para a obra total senão não anda. Então foi um pessoal lá pra achar um ritmo legal. Então essa coisa dos recursos e agora o que acontece, a obra ela faz uma curva, ela começou mesmo estando numa velocidade que podia tá mais alta, a gente tá conseguindo, a obra tá conseguindo andar. Então no último mês mediu 4% fácil, e aí tinha muito serviço começado que não tinha acabado no penúltimo mês, e agora

teve medição e essa medição a gente mediu 8%, que tinha serviços que estavam acumulados de alguns meses passados que conseguiram concluir mais desse mês. A gente vai pedir, a gente consegue pedir num mês o dobro, então mandaram lá o dobro, que é legal, só que não sabe quando vai receber, mas se receber isso, mês que vem a gente vai ter uma conta grande que a gente consegue falar 'bom, a gente tem mais uns 2, 3 meses pra tocar sem choque quase perto', que a gente não pode deixar chegar perto. Tem que pagar porteiro, tem custos que mesmo que você pare tudo, nunca para tudo, tem aluguel de equipamentos, umas coisas que tem que ficar pagando, engenheiro de obra, não consegue mandar embora e chamar no mês seguinte, então tem um custo fixo mesmo com a obra parada que tem que manter.

Maria: E a previsão de acabar a obra, qual que é?

Alexandre: Então, é 24 meses.

Maria: Então era 19 e 20?

Alexandre: É, ia acabar em 2020. A Integra falou que conseguiu tocar essa obra em 18 meses, eles tavam com uma precisão de que se tudo der certo, em até 18, só que os primeiros 6 meses andaram, só que os segundo 6 meses, de agosto mais ou menos até o começo desse ano foram na metade, então a previsão é da gente continuar nessa metade, então a gente tá fazendo a conta de que vai demorar uns três anos, 2020 e final de 2021.

Maria: E isso não tem problema com o programa, como que é?

Alexandre: Não, tudo não é fácil, eles não mandam dinheiro e você tem que ficar justificando porque que a obra não andou.

Maria: Mas não tem justificativa né, se não tem dinheiro não tem o que fazer.

Alexandre: Quando tem dinheiro a coisa anda.

Maria: Aí pensando mais no pós, todo mundo que estava alocado aqui vai conseguir ficar aqui?

Alexandre: Então, não...

Maria: Como que vai ser, aluguel social?

Alexandre: Não. A ocupação tinha muito refugiado, angolanos, da palestina, gente refugiada mesmo, e refugiado não consegue se enquadrar no programa, de cara essas pessoas são excluídas.

Maria: Por que que eles não conseguem?

Alexandre: Porque não tem documentação, tem que comprovar residência, tantos anos, eles estão numa situação muito precária, tanto que quando desocupou

aqui eles fizeram a ocupação nove de julho, muita gente tá lá, e tanto moradores daqui tão lá também. Então pra entrar no programa tem uma série de enquadramentos que a Caixa, tem critérios da Caixa e critérios do movimentos, o movimento pode ter seus critérios também. Então a Caixa por exemplo, você não pode receber mais do que 1.800 reais, não pode ter outro imóvel, mas você não precisa comprovar renda por exemplo, que começa do zero, não tem essa coisa de nome sujo, nada disso. Nos outros programas tem, no Minha Casa Mercado tem que comprovar capacidade de pagamento, é uma faixa maior, você não pode comprometer mais do que tanto da sua renda, e aí aqui não tem, e a parcela é de acordo com a sua renda, então quanto menor sua renda, menor, independente do tamanho do apartamento. Normalmente paga tudo igual, então isso não é muito uma questão. Aqui os apartamentos são muito diferentes, então pode acontecer se você tem uma pessoa que tem menos renda e que paga menos e que tá morando num apartamento maior, e uma pessoa que tem mais renda e tá morando num menor, e faz parte. E aí as pessoas que basicamente estão com dificuldade para aluguel, a demanda é isso, então metade das pessoas elas moram em ocupação, muitas na Nove, mas tem algumas que moram em outras ocupações no centro, e tem um tanto que moram de favor ou mesmo que tão pagando aluguel mas tem dificuldade, tem um pouco de tudo assim.

Maria: Então vai ser um regime de venda? Nunca foi pensando em aluguel social?

Alexandre: É financiamento, o Entidades é casa própria, e ele é altamente subsidiado, 90%, agora baixou, mas é um subsídio muito alto

Maria: o subsídio pra esse financiamento, pras pessoas?

Alexandre: Isso.

Maria: Então só pensando, são três tipos de plantas, que é a kitnet que você comentou, um e dois dormitórios.

Alexandre: Na planta a gente vai ter que aprovar de novo, que a gente mudou toda a planta da COHAB, a COHAB já tinha aprovado na prefeitura. E já tinha um quadro de áreas, tinha 50 tipos diferentes de apartamentos, e agora a gente mudou tudo também.

Maria: Esse projeto tava com a COHAB? Eu até tô falando com a Letícia.

Alexandre: Então, ela fez um projeto, ela foi super solícita, eu trabalhei com ela na verdade na COHAB, e ela que fez o projeto, foi super legal, toda modificação, a gente 'ah Letícia, a gente tá mexendo aqui', teve uma revisão pra aprovar na

prefeitura, eles fizeram, a COHAB foi super parceira, os técnicos lá são ótimos, foi super legal.

Maria: Mas isso antes do prédio estar com o movimento ou foi no pós?

Alexandre: Não no pós mesmo, assim, mesmo depois que já foram e eles continuaram dando um suporte bem bacana.

Maria: E esse projeto que eles tinham feito era antes do prédio?

Alexandre: Isso, isso, porque na verdade a intenção era fazer tipo um PPP no prédio, era uma coisa que nunca ficou bem clara, mas era pra outra faixa de renda, quando a gente assumiu a gente algumas coisas a gente foi mudando. Então não tinha muita definição clara da áreas comuns, eram mais genéricas. Na verdade nas áreas comuns a gente foi trabalhando com os moradores pra ver o que eles querem. E aí os moradores, a gente foi mudando algumas coisas assim, e teve essa mudança que na verdade ela veio muito da própria obra. A gente já tava um pouco incomodado, já tava vendo que dava pra fazer algumas melhoras no apartamento, porque na verdade o projeto como era partia de um princípio de que não demolindo nada e mantendo aqui é isso que dá mesmo, e aí a gente não tinha muito o que fazer. É aquilo lá mesmo, só que é isso, tinha bastante situação tal, mas ele partia do princípio de não demolir nada que era um princípio que a gente também tomou no começo, aí depois falamos e se a gente não demolir, vamos demolir uma parede aí a gente pega o espaço e divide em dois, a gente já consegue ter uma coisa um pouco melhor, a gente começou a fazer isso, então a gente teve uma primeira versão do projeto que a gente conseguiu tirar uma cozinhas daquela área seca e dar uma otimizada. Aí a própria obra que acabou demandando demolir tudo, porque não dá, aí a gente resolveu, refez toda a área molhada, todas cozinhas e banheiros, aí foi um ganho bem significativo assim, tirar aqueles shafts, tinham uns apartamentos que os shafts ficavam bem no meio do apartamento. Então a planta era difícil e esse era um apartamento que era um kitnet e quando tirou o shaft virou um dormitório, então teve um ganho grande.

Maria: Acho isso que você tá falando de ter essas modificações e um pouco da dificuldade de você fazer a reforma num prédio já.

Alexandre: Então começa assim, o levantamento e aí assim, a COHAB contratou uma empresa pra fazer o levantamento, tava muito errado, tinha erro no total de 60cm, e era menor 60cm, no fim era maior. Muita coisa errada e assim, algumas coisas tavam erradas mesmo, assim, fizeram mal feito, mas muita coisa não

dava pra saber, a hora que tem um monte de coisa construída, isso aqui você não sabe, é um pilar, mas aí você vai ver na verdade aqui ta passando um cano que pode sair e o pilar mesmo é só daqui pra lá, então você vai demolir, e no fim seu espaço pode ser maior. Aí a gente tinha muitas dessas situações de coisas, de bonecas que a gente chama, que a gente não sabe se é pilar ou se é. E aí o levantamento vai fazendo, só que aí você só sabe de fato o espaço que você vai ter disponível na hora que você demolir. Então o que aconteceu, na hora que a gente começou a fazer o projeto, a gente refez algumas coisas mas a gente empacou algumas horas, olha gente, tem que demolir, aí foi um pouco, a gente teve essa dificuldade na obra, porque eles tavam com o projeto pra tocar a obra mas a gente falou: olha num dá pra fazer o projeto sem demolição. Então ficou um pouco esse vai e volta. Então eles foram demolindo os andares, aí a gente vinha e levantava tudo. Então, a gente foi na verdade liberando o projeto por andar, então até hoje não tem projeto, a gente é pressionado assim, claro, mas também assim por exemplo, esse andar embaixo tava cheio de entulho até um mês atrás, você não conseguia nem entrar, e aí precisa descascar pra ver. Agora que a gente vai fazer isso, que a gente tá conseguindo ver, tem coisa que a gente faz e aí depois quando descasca tem que refazer, não tem jeito, esse processo é meio assim.

Maria: Esse projeto então ainda não foi aprovado?

Alexandre: Na prefeitura? Não, então, ele tava com aquele projeto da COHAB aprovado, anterior, mas já mudou muita coisa. Mudou, assim, bastante, mudou inclusive assim, aumentou quantidade, os apartamentos ficaram com mais quarto, era kitnet e virou de um, então mudou. Mas estruturalmente assim, a quantidade de unidades, esse hall do elevador, os medidores, a concepção geral como era não mexeu. A gente fez ajustes, só que isso pra prefeitura é outro projeto, se você mexeu a parede daqui pra lá, você diminuiu desse apartamento e aumentou daquele, então já é outra coisa, e a gente tem que aprovar de novo porque apesar da casca, a área total não mexe, mas essas divisões internas depois a gente usa dessa planta aprovada na prefeitura pra fazer as matrículas no cartório, então a pessoa quando for ter seu apartamento, tem que tá com a área certinha, então vai fazer. Mas nem começou a fazer ainda porque não acabou, então tem que esperar acabar isso.

Maria: E as especificidades da viabilização e aprovação desse tipo de empreendimento, acho que as dificuldades é isso mesmo, você ta mexendo e não sabe o que tem né?

Alexandre: É, o tempo inteiro, tanto que um pouco desse trabalho é ir conferindo esse trabalho com a Integra. A gente faz essa assessoria técnica que é estar aqui, que é a gente faz muito a ponte da obra com o movimento, então a gente faz as comissões, comandando as assembleias e tal, a obra, o andamento, conteúdo mais geral. A gestão da obra é por conta deles, a gente vai vendo, por exemplo, essa reunião hoje é isso, o cara ta fazendo projeto de exaustão, tinha uma série de dúvidas, assim, vamo lá, tem que ir lá ver, e não adianta vim aqui comigo, chama aqui e vamos ver, tem que sentar junto e resolve junto. Isso é um jeito legal de funcionar, porque as vezes não adianta só o projeto dizer faz assim, a gente tem que sempre ver pra obra o que é mais viável, e depois tem toda a parte de custos, as vezes eles mostram a solução, a gente vai ver. Eu já sei a resposta do negócio de chapa é muito caro, não vai passar, aí volta, muda o projeto. Então a gente fica o tempo inteiro fazendo essa ponte, é bastante o nosso papel, e fazendo revisão, muita revisão, é isso, reforma né, demole um negócio, aparece coisa desconhecida, que não tava prevista e tem que mudar, tem que mudar e a gente que vem pra fazer essas alterações.

Maria: E uma coisa que surgiu, o Hernani comentou que tinha uma empresa pra fazer tubulação de gás que deu pra trás, por preconceito, isso é comum? Porque era movimento

Alexandre: Não necessariamente, não porque, na verdade, o movimento paga direitinho, uma vez que tem contrato, não tem assim, a gente não percebeu muito isso. O que acontece assim, as vezes a pessoas, é uma obra relativamente grande, e na verdade acaba conseguindo preços mais baratos com empreiteiras pequenas, as maiores, não é uma obra gigante, é uma obra de algum porte. Se você pegar grandes instaladoras não consegue o preço, tem uma grande qualidade, tem isso. Então você acaba pegando empreiteiras um pouco menores que conseguem dar preços mais competitivos. Mas elas não tem estrutura, as vezes você pega empresa que não tem estrutura, então o cara ta fazendo várias obras ao mesmo tempo e ele não dá conta, e é isso. Na verdade é isso, não dá conta de fazer, não tem estrutura, então o dar pra trás é simplesmente assim, não dar conta. As vezes começa a fazer, começa num vim, entendeu, aí é que fala, troca, já aconteceu de trocar algumas vezes, de algumas empresas, por outro lado a gente tem algumas empresas que são, essa empresa de hidráulica eles são ótimos, porque você viu um monte de encanamento que parece um nó, e o projeto não dá conta de fazer aquilo, o projeto indica que tem que chegar aqui, uma reta, e aí quando vai fazer tem uma viga no meio, e o cara fica lá, faz um

protótipo e chama, a gente vai ver tal, tá legal, chama o engenheiro que fez o projeto, e vai mudando. Então o cara que for fazer reforma, isso demora mais, não é chegar e fazer, tem que saber, e esses caras já sabiam que era bem assim e ponto.

Maria: E também acho que a idade do prédio, de você ter, não é como reformar uma casa né, o prédio por ser mais antigo tem uma estrutura diferente?

Alexandre: Aí é uma coisa das tipologias, a gente também acompanha a Integra. Ela na verdade surgiu como assessoria técnica e hoje eles são uma construtora mesmo. A gente acompanha o trabalho deles e a Peabiru indicou eles pra fazer. O movimento tava vendo outras construtoras, tal, pega a Integra, que tem uma história com movimentos melhor, e eles já fizeram as reformas do centro, fizeram do Ipiranga, do Dandara, tal, tem o Conselheiro, então eles já tinham alguma experiência, e eram prédios diferentes, era planta livre, de escritório, aí eles vão dividindo, era muito mais fácil. Esse daqui por ser uma coisa toda divididinha, com um monte de banheiro, você dividir gerou demolição, a demolição que a gente teve aqui foi um negócio insano, o que saiu de entulho daqui nem sei já quantos caminhões saiu, mas é um absurdo a gente demolir aquele monte de banheiro, é condição diferente. Na verdade uma obra não tem muito assim, a gente tem tipologias de reforma, tem alguns prédios livres que é outro problema, que as vezes não tem muita janela, então as janelas são muito distantes uma da outra, pra você fazer habitação tem que iluminar, senão acaba sendo um problema. Tem os hotéis, que é isso, que é meio um pra um, cada quarto de hotel virou um apartamento, de grosso modo é isso, mas a gente refez todas as áreas molhadas. Tem reforma que era apartamento habitacional que era um apartamentão que aí você pega dois apartamentos e transforma em três, e é super complicado, ficar quebrando um monte de coisa. Então de reforma é assim, não tem uma obra igual a outra. E tem o que você falou, a idade do prédio, apesar de que é tudo assim, sempre estrutura de concreto, sempre que demole as paredes tem a estrutura, isso não muda muito. Mas por exemplo, esse que era mais antigos, o tijolo era aquele tijolão antigo, maciço, que gera um entulho danado. Se você pegar um prédio mais novo, vai ser tijolo furado, mais levinho, quantidade de entulho é bem menor, parede mais fina, tal, dá diferença.

Maria: E da ocupação, vocês já acompanhavam antes do período que foi ocupado, 2012, e teve reintegração de posse?

Alexandre: Nunca teve, teve pedido no meio mas nunca teve. Eles nunca precisaram sair, e eles saíram por conta do projeto, uma vez que tava encaminhado

pra contratar, aí pra assinar o contrato tem que fazer uma vistoria e o prédio tem que estar livre e desimpedido de objetos, coisas e pessoas, e aí eles tiveram que sair. Aí eles tinham feito a ocupação, teve uma mudança pra Nove de Julho, não todo mundo, e aí fizeram a vistoria e o prédio ficou vazio mais um tanto até começar a obra, acho que um ano e meio, essas datas depois eu posso te passar direitinho.

Maria: Aí acho que isso você já sanou a dúvida, então vocês acompanharam o movimento desde o começo da ocupação?

Alexandre: Na verdade como que é, tinha um outro arquiteto que era o Celso Sampaio, que ele era assessoria do MSTC e aí ele tinha um escritório, aí o que aconteceu, ele foi chamado pra entrar no governo, quando o João [Sette Whitaker] entrou, e ele virou diretor da COHAB, e aí ele fechou o escritório, não podia ter conflito de interesses, aí já tava na Peabiru e ele falou: toquem aí o projeto, colocou a gente em contato, na verdade a gente começou daí, na verdade já tinha uma história desde quando eles ocuparam, era muito antigo, então a gente entra no projeto assim.

Maria: O histórico do hotel, é o que a gente sabe né, é a decaída do centro.

Alexandre: É, é a mesma coisa que qualquer outro, não tem uma especificidade.

Maria: Aí os ocupantes que tem na ocupação Nove de Julho, o pessoal, tem o grupo, GRIST, que é dos imigrantes, como que é essa relação? os refugiados foram pra ocupação?

Alexandre: Então, a Nove continua sendo isso, o Cambridge era uma ocupação modelo, e tudo isso foi transferido pra Nove, e a Nove tem muito refugiado, e tão lá, porque é onde consegue entrar na cidade, não consegue ficar em outro lugar. E tem uma coisa que talvez seja um pouco diferente, favelas de periferia assim, tem muita migração interna no Brasil pra São Paulo, refugiado nem consegue ficar, aí tem uma coisas específicas, porque a ocupação nas franjas da cidade é muito independente, vai a família lá, os refugiados têm uma necessidade de tá junto, tem gente que chegou e não fala a língua, tem a necessidade de estar numa rede de proteção, que demanda por exemplo a dinâmica da ocupação, não adianta ele pegar um lugar na favela, não consegue, é mais difícil, tem uma vulnerabilidade maior.

Maria: E aí, acho que resumindo, o que você acha que foram as maiores limitações, tanto do movimento, tem algum ponto que você pode destacar assim, que foi mais difícil nessa trajetória?

Alexandre: Tem uma dificuldade muito grande do movimento, que a gente ainda tem, que é a perseguição, a gente tem que falar. Os movimentos tão sendo perseguidos, e a Preta foi presa. A Preta era uma liderança, é a filha da Carmen, teve mandado de prisão pra várias pessoas. A Preta foi solta, mas tem restrição, ela não pode fazer, tá com condicional, e a Carmen ela teve ordem, ficou foragida e depois caiu, então ela por exemplo não pode participar de nenhuma atividade, não pode fazer uma assembleia, e isso pra nós é péssimo, a gente faz as assembleias com as pessoas, continua, tal, tem outros coordenadores, mas não é a Carmen. A Carmen era a pessoa que segurava a coisa, então isso dá uma decaída tanto pra ocupação, ela sente os reflexos disso. A ocupação tá cheia de problema, é um problema permanente a ocupação, não é simples, e a Carmen é meio que um trator e ela segurava a onda, e ela não tá lá pra segurar, e aí dá uma degringolada, e é proposital, e ela não tá aqui, ela não pode acompanhar a demanda, então é muito ruim. Então começa daí, isso é um problema externo, e é um absurdo, porque que acontece isso, na verdade, desde que caiu o prédio a justiça meio que começou um processo pra apurar os responsáveis e ela colocou no mesmo saco os movimentos menos organizados, que era daquele prédio lá, e os mais organizados, que era o MSTC, e pôs todo mundo no mesmo saco e começou a perseguir, e usar do subterfúgio, então é assim, é muito difícil, muito difícil mesmo, é uma coisa que a gente é técnico, a gente tem uma relação pouco diferente, tem também o trabalho de certa maneira limitante, mas o nosso trabalho não deixa de ser mais, eles não, eles tão na cabeça da história. E a gente teve dificuldade nesse meio tempo, a gente não se comunicava, tal, isso atrapalhou, atrapalhou bastante. Hoje não, hoje a gente pode se comunicar, mas não participa de reunião, ela não vem sábado que tem reunião, não tão, desde lá de trás não vem.

Maria: Isso é acho que pensando no cenário político nacional, mas pensar também na ocupação de não ter pessoas no centro, não ter HIS no centro.

Alexandre: É, junta especulação imobiliária, acho que tem muitos outros interesses. O propósito das ocupações, MSTC e das outras ocupações existentes, nunca foi, originalmente, não era de conquistar, de pegar aquele prédio e conquistar moradia definitivamente, ele era de fazer uma pressão política de moradia no centro, qualquer lugar. Esse é um princípio, isso aqui é uma novidade, é o primeiro projeto do MSTC de fato transformar uma ocupação, mas não era essa, isso foi uma coisa que foi sendo, eles tem outros empreendimentos, tal, mas de reforma esse é o primeiro.

Mas as ocupações, esse não é o objetivo da ocupação, o objetivo é político. Então em parte muitos proprietários, é assim, a gente conhece nossa elite, então nesse sentido o MSTC é muito, tem papel fundamental, é legal, a gente tá nesse bololô, e aí eles conseguem fazer de fato uma obra, conseguir mostrar organização, é bem legal, importante.

Maria: Isso foi essencial pra eles conseguirem também junto com vocês, com a assessoria, entrar no programa.

Alexandre: É, fez diferença. O próprio edital que colocava a ocupação do prédio é um edital público que tinha uma série de condicionantes, pra pessoa receber não era tão, os movimentos tinham que demonstrar uma história, tinha que ter uma quantidade de anos, tinha que ter estruturação, mostrar a demanda, a qualificação, mostrar residência na região, relação com aquele lugar. Então por exemplo, tivemos o MSTC pleiteasse um outro lugar que tivesse um outro movimento mais incidente lá, perdia, porque tinha mais a ver com aquele terreno. Então tinha uma série de coisas da organização e até fiscal, tinha que ter CNPJ, tudo direitinho, e tem que ter. Então por exemplo, a obra é um problema, porque toda sexta feira eles reúnem e tem lá assinatura de cheques pra comprar, é um cheque e é o movimento que assina, se acontece algum problema e protesta, suja o nome, a obra para. Então tem que ter um baita cuidado pra ta regular, o movimento tem que tá super, então tá longe de ser um negócio informal, à margem, o negócio é absolutamente formal, tem que tá tudo direitinho, tem que tá tudo formal, tem essa preocupação permanente. A Carmen é super chata, ela tinha essa coisa de tem que deixar nota fiscal de tudo, pessoa bem chata assim. E é tudo muito transparente, as prestações de conta. Então a gente também tem uma relação bem legal com a Integra, que eles tem esse controle, e a gente numa dessas reuniões pega esse controle, e tem uma comissão de prestações de contas que vai lá e entende o que aconteceu naquele mês, a gente ajuda a preparar a apresentação, mostra na assembleia, tal, então é um detalhamento bem legal.

Maria: E a Integra tem o escritório dela aqui?

Alexandre: É, aqui ficam as pessoas de obra. O Hernani é o responsável da obra, depois eles tem, tem o engenheiro deles, e eles tem o escritório na Paulista, que é o escritório que eles fazem as cotações, eles que fazem. Poderia ser a entidade, o movimento poderia ser fazendo, ou pessoa do próprio movimento fazendo cotação ou pode contratar uma pessoa pra fazer ou pode contratar uma empresa pra fazer. Nesse caso é a construtora Integra que faz. É bem legal, eles já tem uma carteira de

forneecedores, então já sabem que esse é mais barato mas já deu furo, então nem vou considerar, então é importante. A gente também não tem isso, não faz obra direto, a gente já fez obras mas no momento não tá fazendo. Então a Integra foi legal, eles tinham um esquema de funcionar, de contabilidade, tal bem bacana, eles tem lá um software, por exemplo, quando eles precisam comprar cimento, aí eles jogam lá na rede os lugares e daí os caras dão cotação e eles podem pegar o mais barato, cimento é cimento, e aí tem negócio, o cara ta o mesmo preço mas ele me fatura pra tantos dias, então eles conseguem ter essas coisas, então eles apresentam esses resultados nessa reunião de sexta feira, que a gente analisa, eles fazem uma coisa, que cimento, só que um cara na verdade, o cimento dele não é a mesma especificação, então não, tem que ver, quero cimento saco de tanto, que me entrega aqui, ah ele cobrou mas não cobrou frete, entendeu, então assim é pra tá orçando a mesma coisa. Então eles fazem esse trabalho, tem esses valores, e eles nunca decidem nada, tem que passar nessa reunião de sexta feira, acho que tá legal, é bem interessante, e é tudo pra tentar jogar os valores lá pra baixo

Maria: e essa reunião, quem que faz parte, pessoal da Integra, vocês e o movimento?

Alexandre: E o movimento, é uma comissão do movimento dos representantes do movimento, são eleitos e tal. Essa é uma condição obrigatória da Caixa, e aí tem as outras comissões que não são obrigatórias. A gente fez comissão, a nossa ideia é assim, todos os moradores tem que fazer parte de alguma comissão. Não funciona muito bem, tem comissão que não saiu do lugar, mas tem comissão de tudo, de comunicação, de criança, de compra de materiais, tem uma comissão por exemplo que fica com os revestimentos, aí a gente, a Integra conseguiu uns orçamentos mais baratos, aí dos mais baratos tinha várias opções, aí o mais barato na verdade a gente tinha três vezes isso aqui, a gente pegou um dia, pôs tudo aqui e falou, a gente não vai levar tudo pra assembleia, porque isso passa pela assembleia, aí essa comissão a gente decidiu, vamos levar essa, na verdade, tinha mais um tanto, a gente levou três pisos, fez uma triagem.

Maria: Mas é um processo participativo então?

Alexandre: É, é bastante participativo.

Maria: E no projeto também foi?

Alexandre: No projeto também, por exemplo, na última assembleia, a gente foi definir, a gente tinha feito um bicicletário pra acho que tinha 70 vagas, e a gente fez

um questionário no celular, e foi passando, e a gente viu que somando quantas bicicletas tem, tinha 30 e poucas, e a gente falou 'ah tudo bem, pode ter um pouco mais mas não precisa ter tanto isso', e aí a gente conseguiu dar uma espremida, a gente fez um bicicletário, até acho que tem 60 vagas, e era o dobro do tamanho, aí a gente falamos 'vamos diminuir e inventar alguma coisa', nós inventamos lá no escritório, aí falou 'ah aqui na ocupação tinha um pessoal que tocava e que tinha um estúdio', lá era um estúdio, daquele jeito, e eles ensaiavam lá, não era um estúdio, era salinha de ensaio, e a gente falou 'ah, e se a gente resgatar uma coisa que já tinha, põe um ar condicionado', e aí a gente conversou com a coordenação, a gente sempre também, tudo tem que ser meio construído, a gente não passa, construiu uns entendimentos com a coordenação, tem algumas hipóteses e aí passa na assembleia. Dificuldade agora é que caso não ta passando pela Carmen, então essa última assembleia a gente levou as perguntas lá e falou 'oh gente, opção A, fazer um bicicletário gigantesco que cabe num sei quantas bicicletas, opção B, fazer metade e fazer um estúdio que vai ter lugar que vai gerar renda, só que a gente não vai equipar, vai ter projeto de ar condicionado, mas tem que deixar uma tomada lá com uma carga de energia, mas a compra do aparelho do ar condicionado, alguém depois vocês podem correr atrás de um patrocínio, alguma coisa'. Porque é isso, o pessoal da Nove é muito, tem todos os artistas, montar o estúdio não vai ser o problema, e aí o povo adorou, aprovou na assembleia. Aí é isso, a gente aprovou a ideia, aí a gente 'ah se vai ser X m², pouco mais, pouco menos', aí a gente vai resolvendo tecnicamente. Então não é um processo de projetar junto, não é um processo de projeto participativo, a gente faz um processo meio consultivo, tem uma participação, ela é relativa, não é sentar, o cara não desenha junto com você. Tem situações que até fazem isso, uma oficina que o cara desenha a casa, tem umas restrições. Na verdade acho mais interessante ouvir os desejos que eles querem, a gente organiza num desenho, padronizar algumas possibilidades, apresenta de volta, aí as pessoas escolhem fazer sugestão. Então nessa assembleia por exemplo, surgiu uma sugestão de por um consultório, porque eles na ocupação tem convênio com alguns técnicos do SUS, médicos, e aquele programa de saúde da família. Eles têm um monitoramento bem próximo e os moradores, um trabalho de prevenção, e aí eles vão na ocupação e ficam lá, passam todo um dia, e aí eles precisavam de espaço, e isso é uma coisa que pode acontecer no condomínio, precisava de um consultório pra vim um médico, um dia

vem pra fazer teste de câncer de mama, e aí vem lá o médico, vem lá vai fazer. Então é, precisava ter o espaço, então sugeriram, precisava ter o espaço.

Maria: Pensando também, essas assembleias, não é com o movimento todo, é com quem vai morar aqui?

Alexandre: É, o movimento ele é uma coisa grande. Então o movimento é composto por pessoas que estão nas ocupações e que não não em nenhum projeto, tão só na ocupação. Eles têm grupos de base, então eles constroem grupos de base com pessoas que tão almejando entrar em algum empreendimento, eles vão construindo. Os grupos de base são meio territorializados, se vai fazer um empreendimento na zona leste, a gente tem com eles lá, e tem lá um grupo, e aí esse grupo de base pode virar um grupo de projeto. Então tinha um grupo de base maior e daquele grupo algumas pessoas entraram num determinado projeto. E é isso, eles tem os grupos de projeto que tão pleiteando projeto e depois quando o projeto se formaliza ai tem um grupo de fato constituído. Por exemplo, essas 121 famílias aqui, elas tão cadastradas, tem uma formalização, eles tem que assinar um contrato. Então quando você assina o contrato com a caixa tem lá 121 assinaturas, então elas são de fato a demanda deste empreendimento. Então são vários níveis, e aí você tem vários níveis de envolvimento. Então eles têm uma assembleia geralzona, qualquer que participa do movimento pode participar e vai reduzindo, têm as assembleias de cada projeto, então dos projetos que tão pleiteando, dos projetos que tão em andamento igual o nosso. E eles têm contribuições diferentes. Então quem ta no grupo de base contribui, tem uma taxa associativa do movimento, que isso é uma coisa também que, gente, se você faz parte de um clube, você paga o clube, como qualquer associação. A associação é livre, você pode fazer o que você quiser, o movimento é uma associação, e eles cobram uma taxa porque eles tem que manter CNPJ, tem custo do escritório, e isso é questionado. A coisa começa daí, e quem tá na ocupação além de pagar essa taxa, aí todo mundo paga essa taxa associativa, e quem tá na ocupação além de pagar a taxa associativa, paga um custo de manutenção da ocupação, porque eles tem que comprar extintor, tem gasto, 'ah estourou um negócio tem que chamar'. Não é exatamente um condomínio porque não é formal mas os gastos são semelhantes. Também totalmente questionado, tem que ficar respondendo, mas é isso. É legal você depois se puder entrevistar alguém do movimento é fundamental

Maria: Quem você me indicaria?

Alexandre: Então a Carmen você pode, ela é uma pessoa difícil, ela é difícil de você conseguir falar com ela, mas você pode. Tem as pessoas que têm, de ocupação, se você quiser por exemplo, tem uma pessoa na Peabiru que tá morando na ocupação, que é coordenador na ocupação, que é o Andrei, que ele é sociólogo. Então se você quiser saber especificamente alguma coisa bem específica da ocupação da Nove, você pode falar com ele, tem o pessoal que participa daqui que é bem legal, o Ronaldo, a Ivonete, são pessoas que estão nas comissões e estão bem próximos, o Ronaldo é bem legal de conversar, a Andrea. No sábado vai ser bem legal, você pode até conversar, essas pessoas vão estar na visita.

Anexo II – Entrevista Arquiteta (Técnica da COHAB)

Entrevista realizada em 04/03/2020.

Maria Gabriela Camollez Florio: Então, eu to fazendo uma pesquisa, iniciação científica e é o começo ainda, é sobre limitações, condicionantes de habitação de interesse social no centro e o meu estudo de caso é o Hotel Cambridge, e você já tinha comentado, eu já conversei com o Alexandre, eu encontrei com ele semana passada, já tenho outras informações, mas queria saber mais sobre esse processo, então quanto mais gente eu conversar, melhor, mais informações eu posso ter. É uma coisa mais ou menos semi estruturada, eu sou orientanda da Rosana Denaldi, não sei se vc conhece, e a gente montou um roteiro, e o que você souber você pode me ajudar, e é um roteiro geral, pra quem eu for entrevistar, quem for da ocupação, dos moradores aos técnicos.

Então, pensando no edifício, qual é o histórico dele? O que vocês levantaram, vocês tem algum estudo?

Técnica: A gente não tem muito histórico desse edifício não. Até onde eu me lembro, ele foi desapropriado amigavelmente, foi em outros âmbitos e não chegou na gente. Se chegasse aqui, a gente tinha arquiteto especializado em patrimônio que fazia essas buscas, e o Cambridge a gente não tem esse material, acho que eu mandei pra você o que tinha do Cambridge, não mandei?

Maria: Não, mas se você puder encaminhar. E esse processo veio da onde?

Técnica: A pessoa que seria boa pra conversar com você tá com licença médica e eu não sei nem quando ela volta, ela sofreu uma cirurgia e vai demorar um pouco pra voltar, mas ela participou, era um outro departamento que fazia parte de

captação de imóveis. Então a gente já tava na área de projetos, então pra gente chegava depois alguma coisa. A gente sabia, mas esse daqui eu não sei se foi indicação ou se foi prospecção.

Maria: E qual que é, acho que é mais uma curiosidade minha, porque eu sou da SMDU, então a gente assim, vê os processos, e qual que é o caminho, o procedimento?

Técnica: Então, alguns prédios nessa época dos trabalhos no centro, de reabilitação do centro, vieram pelo trabalho do pessoal da FUPAM, não sei se você já teve contato com esse trabalho. Não sei se o Cambridge veio por eles, pode até ser. Eu tenho essa listagem, acho que dá para te encaminhar. Então tudo que o pessoal da FUPAM fez com o levantamento via laboratório da FAU, e fizeram uma busca pelo centro, determinaram o perímetro e fizeram uma busca de edifícios, imóveis desocupados ou em ocupação parcial que valesse a pena pra inclusão numa listagem de possíveis reabilitados pra Habitação de Interesse Social. Então era uma lista enorme, que eles foram triando não sei quantos, e na época, acho que era primeira gestão do Kassab, lá em 2009, não me lembro muito bem, eu te mando o documento e vai ter as datas, e aí a COHAB fez meio que um convênio, utilizou esse trabalho na época pra modular o que seria utilizado ou não nesse projeto que eles tavam propondo, o Renova Centro. Tinha nome, a gente tinha cartazes que estavam se propondo na época, era pra ser um programa de um porte maior, tanto que era acho que 50 e tantos edifícios que a gente tinha meio que escolhido, botado numa listagem pra desapropriação de alguma forma e reabilitação para Habitação de Interesse Social. Então a maioria desses edifícios de centro vieram por lá, eu não me lembro se o Cambridge veio por lá, porque algumas coisas vinham também de relações que existiam entre proprietário e poder público, de interesse de ambas as partes, eu não me lembro o Cambridge, depois te confirmo.

Agora a segunda questão, o Hotel ficou desativado muito tempo, isso acho que a gente tem uma apresentação do Cambridge, eu te mando também, de projeto e tal. Ele ficou muito tempo desativado como Hotel, e aí funcionava aquelas festas que tinham lá, e depois teve a ocupação. Mas antes da ocupação, teve levantamento lá. Quando começou o processo aqui de desapropriação eu acho que ele tava desocupado. Aí depois teve uma morosidade por conta de valores, porque o que acontece, a gente desapropriou e aí com que dinheiro a gente vai fazer a obra. O poder público, o Fundo Municipal de Habitação já não tem valores assim que nos

permitam fazer coisas a boa vontade. Então assim, a gente ficou dependendo uma época muito do dinheiro do Minha Casa, Minha Vida, que era o que tinha pra fazer habitação de interesse social aqui em São Paulo. Só que ele não se enquadrava em nada, naquela época não tinha Minha Casa, Minha Vida Entidades, só tinha o programa seco, aquele inicial. Então a gente ficou tentando enquadrar, tentamos enquadrar em faixa 2, teve muita conversa com a Caixa e acabou não acontecendo. E aí depois veio o Minha Casa, Minha Vida Entidades, e aí conseguiu enquadrar, porque também tava ocupado, então a relação acabou dando tudo certo. Então na verdade a morosidade foi isso, não tinha captação de fundos pra obra. O projeto já tava meio que pronto, a gente desenvolveu o projeto básico aqui, dentro da COHAB, e desenvolveu o projeto legal aqui, tava já finalizando a aprovação, então faltava meio que o dinheiro só. Mas daí veio o Minha Casa, Minha Vida Entidades, a entidade que tava lá venceu o chamamento, e aí contratou a Peabiru pra fazer a parte de projeto. E aí claro, eles tem uma demanda real, a gente trabalhou com uma demanda hipotética, e pro faixa 2, a gente na época trabalhava no sentido de tentar enquadrar no Minha Casa, Minha Vida faixa 2. Então o projeto saiu da COHAB meio alinhado com o faixa 2, então tinha umas áreas de convivência que era um pouco maiores, tinha churrasqueira. A gente tentou fazer as unidades habitacionais serem diversas dentro do possível que a gente tinha de limitador. Aqui na COHAB a gente tinha um limitador que era quebrar o mínimo possível por conta de sustentabilidade, que era um dos preceitos que a gente tinha na época aqui, então era o mínimo de quebra possível, a maior chance de você utilizar o espaço físico que já tava lá. Claro, tinha que se qualificar um pouco, tinha que botar em regramento de corpo de bombeiros, salubridade, legislação vigente na época. Assim, era a menor quebra possível pra não gerar detrito, entulho, enfim, era o que a gente tinha de limitador na época também, mas era uma demanda hipotética. A gente trabalhou dessa forma. E aí quando veio o Entidades, aí eles tinham a demanda lá, então conversaram sobre o que queriam, o que não queriam, o que funcionava, o que não funcionava daquele projeto e aí a gente foi lá visitar a obra e o Ale botou o prédio meio abaixo, porque aí aquela questão toda de não gerar detrito tudo, nem me lembro já, mas ele falou que não se quantos caminhões de entulho saíram por vez, laje, aquilo pra mim, nossa foi bem chocante de ver, mas enfim, foi uma decisão deles lá, e tudo bem, mas o que eu acho importante deles é que eles tinham pra quem ia ficar aquilo, então o que efetivamente eles precisavam dentro edifício, que eles que iam morar.

Maria: E foi pensado em alguma PPP?

Técnica: É, então. Na época, pro Cambridge acho que não teve ideia de PPP, se pensou pra outros edifícios, assim, tiveram dois edifícios do centro que tiveram, não foi uma PPP, eram edifícios que estavam nessa listagem, aí da FUPAM, e se abriu, falou com proprietários, se tinham interessa, porque a gente não tinha mais dinheiro pra desapropriar também. Então falou assim “proprietários, se vocês se interessarem em reformar o edifício de vocês e uma parte das unidades ficar pra demanda da COHAB, legal, a gente faz um bem bolado”. Tiveram dois proprietários que se mostraram interessados só, que um edifício era ali na rua Antonio de Godoi e o outro na Avanhadava. Só que aí o que acabou acontecendo, a demanda da COHAB não se enquadrava nos valores, acabou que, tem que ter adequação da demanda, da capacidade de pagamento, da capacidade dela de número de moradores por unidade habitacional. Enfim, é uma sinastría que o pessoal de social que faz, e acabou que ficou sem demanda. Então acho que foram até desfeitos esses, não sei se era convênio, não era parceria público privado. E a parceria mesmo que tinha era do, já nem lembro qual era o prédio, era um outro edifício grande também que tava se pensando na parceria, se foi ainda um pouco e aí retraiu também, acabou não dando certo. Acho que tem muita dificuldade também na questão da mistura de rendas dentro do mesmo edifício, que era uma coisa que a gestão, acho que duas gestões atrás, na gestão do Kassab, que o Ricardo era secretário, que pensava nisso e acabou que não se viabilizou até hoje.

Agora o porque ficou vazio, não sei, não sei se o edifício ficou muito caro, aquela decadência e de tantos, não foi só ele, é que ele era monstruoso, e como os maiores acabam chamando nossa atenção da gente, tipo “nossa, tanto tempo esse prédio desse tamanho parado”. Tanto que a gente quando entrou, a primeira vez que eu entrei lá, é pesado, porque assim, tem tudo lá, tem as roupas ainda meio que, tava tudo lá, ele foi abandonado com mobiliário, com tudo.

Maria: E esse mobiliário, uma curiosidade, pra onde ele foi?

Técnica: Eu acho que virou tudo entulho, porque na época que o movimento entrou ainda tinha coisa lá, não sei se eles usaram alguma coisa, ou se jogaram. Porque quando o movimento entrou lá eles fizeram uma mega limpeza do andar de cima ou de baixo, lembro deles contando pra gente, a gente teve contato depois com o pessoal, apresentei projeto lá, porque tinha ainda a intenção de tentar captar recurso de algum jeito pra eles.

Os proprietários antes da desapropriação, isso eu tenho o nome lá, depois te passo.

Maria: Interessante, acho que era o mesmo proprietário do do lado, acho que o Alexandre chegou a comentar isso, os dois prédios são iguais.

Técnica: No início, eles foram construídos no mesmo tempo, era proprietário único, mas acho que na época que a gente desapropriou já eram separados, porque eles são dois edifícios por mais que tenham sido construídos ao mesmo tempo pelo mesmo empreendedor na época, eles são edifícios separados, condomínios separados já desde sempre.

Aqui acho que o Ale te ajudou, porque ele sabe mais que eu.

Maria: É então, em relação à ocupação, o que você podia falar, você comentou. O Minha Casa, Minha Vida

Técnica: É, a gente tentou Minha Casa, Minha Vida faixa 2, aí não aconteceu, acho que a gente não pensou PPP, e aí veio o Entidades.

Maria: É, isso foi uma coisa minha, as vezes vejo notícia de PPP.

Técnica: Mas pra lá, pelo que eu sabia, pelo menos aqui pra gente na técnica, não chegou.

Maria: E do projeto assim, vocês tinham pensado, vocês ainda tem o projeto dele?

Técnica: Temos, o inicial se você quiser como histórico temos, dá pra te passar. E esse material todo acho que o Ale mesmo, não sei se eles mudaram o número de unidades, eram 121 unidades.

Maria: É, continua mesmo, mesma quantidade, o que ele falou é só que eles demoliram tudo.

Técnica: É, eles fizeram pra eles, usaram o casco e puseram uma coisa nova, claro, as unidades são muito melhores espacialmente do que a gente conseguiu aqui, mas é porque a gente tinha essa direção aqui, e que acho que é uma boa direção aqui. Na verdade, o que eu acho assim, fora a questão de sustentabilidade, essa parte toda ambiental, eu acho que tem uma questão assim, é dinheiro de poder público que você tá usando pra demolição e reconstrução. E era uma coisa que a gente aqui tinha por premissa não desperdiçar, você tá pagando o serviço da demolição e depois pagando o serviço da edificação nova. Claro, o ambiente fica muito melhor, claro que fica muito melhor, mas assim, era uma questão da gente como poder público, era

desperdício de dinheiro público. Era outro indicativo do porquê não demolir tanto, o mínimo necessário.

Maria: E as plantas eram bem variadas, porque lá pelo que eu percebi, seguia mais ou menos um padrão.

Técnica: A gente tentou seguir um padrão, o que acontece é que o edifício é muito irregular na construção dele, então assim, um andar não é igual ao outro. As tipologias nem eram tantíssimas assim, tinham uma variação razoável, mas não eram nem tantas assim. Mas o problema é que quando o Ale foi lá tirar a medida certinha, porque a gente tinha um cadastramento aqui, mas não era um cadastramento lá muito bom. Então, o que aconteceu, acho que na hora que ele foi tirar andar por andar, ele viu que tinha muita variação de medidas e aí realmente saiu um milhão de tipologias diferentes, as vezes por 5cm . É que aqui a gente equalizava, era mais ou menos de 5 a 10cm que variava, dando pra encaixar mobiliário, tudo, a gente falava, essa tipologia é tipologia tal, e lá não, lá ele foi mais a risca porque ele tava na obra em si, então tinha que fazer isso mesmo.

Maria: Aí acho que da aprovação você pode me ajudar, como que é o licenciamento disso?

Técnica: Então, a gente tava já com o processo aprovando, aí como ele mudou o projeto, eu acho que aí mudou tudo. Preciso me lembrar, ele aprovou depois do Ale já tá, ele deve ter te falado, porque ele deve tá com isso mais fresco na cabeça, acho que o nosso não tava aprovado aqui. É que alguns de Entidades a gente já tinha aprovado e a pessoa entrou com modificativo. O do Cambridge eu não me lembro, vou caçar material e te respondo melhor isso aqui.

Maria: Só uma dúvida, ele é aprovado pela SEL (Secretaria Municipal de Licenciamento)?

Técnica: Isso, é por SEL. Aí todos esses de centro, o que aconteceu, na época ainda foi pela legislação anterior, então nem tinha essa questão pra reabilitações de edifício, que agora tem na legislação vigente. Então todos eles a gente passava antes por CAEHIS, que é a comissão especial pro que é atípico da legislação. Então a gente passava alguns itens, eu tenho lá também, se te valer a pena, eu posso te passar esses documentos que a gente encaminhava e a resposta da CAEHIS, é uma comissão que o que eles fazem, a CAEHIS é de habitação de interesse social. E aí eles vão regular o que não tá na lei, então eu tenho uma dúvida, são edifícios atípicos, são pra habitação de interesse social, então vocês permitem que a gente faça, não é

uma exceção à lei, mas como vocês entendem isso já que a lei não tá sendo clara. E aí alguma coisa eles arbitravam favoravelmente, e outras coisas falavam ora mudar, e aí a gente ia mudando. E aí a gente deu entrada como qualquer projeto convencional.

Maria: E agora o projeto aqui ele existe ainda, o processo dele?

Técnica: Não, esse processo ele passou todo pra entidade vencedora, e aí ela, junto com a Peabiru, que é responsável por tudo, a gente tira o pé.

Maria: Então eles devem ter um processo que eles abriram pra fazer a aprovação.

Técnica: Nesse aqui eu acho que eles já usaram o nosso modificando o nosso, porque o objeto já existia lá, o imóvel em aprovação. Eu não sei se eles pegaram a aprovação no meio e deram continuidade ou se eles puseram modificativo, que é isso que eu não lembro. Mas assim o processo que começou aqui, ele foi continuado, ou modificando aquele ou dentro do mesmo.

Maria: Então não encerrou o processo?

Técnica: Não, não, acho que não, pelo que me lembre não. Aí legislação vai ter lá também.

Maria: A legislação que você falou anterior, seria o PDE ou a de zoneamento?

Técnica: É, foi tudo anterior, foi tudo anterior 2014 pelo que me lembre, então a gente usou pela antiga. Eu não sei se agora o Ale acabou aprovando pela antiga, por causa dessas mudanças todas. Mas aí você consegue comparar com o material da gente com o dele.

E as especificidades é isso que tava te falando, a gente passou pela comissão antes. Dificuldades nesse daqui acho que nem teve muitas. Porque por exemplo, bombeiros. A gente usou bombeiros pela legislação antiga que eles arbitravam algumas coisas e o código de obras antigo também era diferente, então não tiveram muitas. O Corpo de Bombeiros, pela antiguidade do edifício, ele vai dando algumas permissividades na segurança. Então por exemplo, escada helicoidal, que ele não permite, ou com degraus curvos, tem algumas coisas que eles não permitem e que em edifícios antigos, que você demonstra a antiguidade do edifício, eles acabam permitindo. A parte de compartimentação, porta corta fogo, eles permitem as vezes que a escada, por exemplo, não consigo ter uma escada inteira nesse prédio de segurança como seria uma edificação nova. Então eles permitem algumas coisas,

você fecha antecâmara com corta fogo, então tem algumas questões que eles permitem. Então assim, não tiveram grandes dificuldades.

Maria: Mas assim pensando na idade do prédio.

Técnica: Mas agora acessibilidade. Acessibilidade é uma coisa que na época que a gente tava fazendo, não sei o que o Ale fez agora, mas tinha um bicicletário que era virado pra Nove de Julho, olhando o edifício de frente, do lado direito era um bicicletário. Aí eles fizeram a gente fazer uma rampa de dentro pro bicicletário. Aí a gente falava, uma rampa pra quem, porque na nossa cabeça, uma pessoa com mobilidade reduzida não vai andar de bicicleta, e teria essas pro lado de fora a nível, aí o pessoal pediu. Assim, algumas coisas da acessibilidade foram um pouquinho chatas. Os edifícios antigos normalmente tem aquela escadaria toda na frente, então a tinha que fazer rampamento lá. Esses edifícios antigos do centro tem isso, pra você chegar no hall do elevador, você tem escadas, então talvez tenha sido, uma dificuldade não, uma coisa que pegou um pouco mais de estudo ali na parte. Não é nada tão complicado assim.

Maria: Mas é diferente dos novos, acho que é o processo de adaptação de prédio antigo.

Técnica: É, e a dificuldade no caso Cambridge foi isso também, você conseguir unidades tipológicas similares, sem quebra, num edifício que é tão diverso. Depois ele escalona três vezes acho, nem me lembro, são duas ou três vezes que ele escalona. Então assim, tem aquela área gigante na cobertura, que você não vai botar unidade. Até teve uma época aqui que teve discussão se vai botar unidade lá em cima. Daí a gente conseguiu botar área de lazer, acho que se manteve área comum lá.

Maria: Se manteve mas quando era ocupado, era um morador que tava lá.

Técnica: É, era um morador com uma bela de uma varanda.

Maria: E lá é interessante, alguns apartamentos vão ficar com uma varanda.

Técnica: Sim, uma varandinha, é um quintalzinho, tem algumas que são praticamente um quintal mesmo. A primeira escalonada lá é enorme a varanda.

Maria: Essa parte aqui é uma síntese, o que você destacaria?

Técnica: Bom, replicar. O projeto em si não é replicável, mas assim as intenções aqui do centro, entra gestão, saí gestão, muda gestão, e sempre tá o centro na pauta de discussão, desde a gestão da Erundina, essa época eu não sei, era criança. Mas desde a época da Marta que eu tô aqui, foi acho que onde se pegou um pouco mais edifícios do centro pra trabalho, foram aqueles primeiros, tinha o

Riachuelo, Porto Carreiro, Senador Feijó, tiveram alguns aqui do centro, o Vila dos Idosos foi edificado novo, mas era área central também. Então se conversa um pouco sobre a reabilitação dos edifícios. Aí na gestão que veio posterior a ela, se tinha essa vontade assim, não vamos fazer quatro ou cinco, vamos fazer cinquenta e tantos, e aí se embate sempre com uma questão de possibilidade, demanda tem, o tempo todo aqui pro centro. Mas a questão é, pra você desapropriar um imóvel desse é caro, o m² da área central é caro. Então fica difícil do poder público. Já esse começo de processo, que é a aquisição do imóvel. Poderia se pensar sem aquisição. Teve isso na gestão do Haddad, se pensou um pouco, com o Sette a frente da secretaria, de se fazer algum tipo de convênio, de parcerias, com o proprietário do imóvel, de repente ele reformava e parte ficava pra ele demandar como ele quisesse e parte ficava pra nossa demanda. E acaba que nunca conseguiram receita pra isso. Aí Minha Casa, Minha Vida veio, deu uma respirada em alguns aqui de área central, mas também nunca é a escala que se quer. Eu acho que num descobriu essa receita de sucesso aí pra habitação de interesse social em área central, que não seja por conta própria, dos movimentos e das ocupações que é o que acaba acontecendo. E que não é o ideal, porque eles estão em condições que são muitas vezes insalubres, como era lá no Cambridge, o pessoal morava em cômodos fechados por tapume sem ventilação. Então assim, não é o que se quer, nem eles querem isso e na verdade a gente como poder público, eu lembro que até ele falou “nossa mas são 121 unidades”, uma vez há muito tempo que eu fui apresentar projeto lá, “nós somos 170 e tantos”, eu já não me lembro quantas famílias eram na época. E eu falava “gente, mas vocês são cento e tantas famílias a mais sem regramento”, na hora que se enquadra isso numa legislação urbanística você não tem como dormitório, uma sala do jeito que vocês tão colocando. Aí tem questões com o Corpo de Bombeiros. O Corpo de Bombeiros é super preocupado com essas questões de ocupações aqui a área central. A gente, acho que na gestão passada também, a gente teve conversas com eles, lá no Corpo de Bombeiros, com a parte de direção deles, eles eram muito preocupados em a gente tentar ajudá-los a entrar nessas ocupações pra pelo menos montar uma brigada, alguma coisa, porque eles tinham muito medo, tanto que um pouco depois de a gente conversar com eles, o que aconteceu no Wilton. Então assim, isso é um pesadelo pra quem tá lá, pro Corpo de Bombeiros que vê acontecer e tá de mãos atadas, porque eles não conseguem entrar, não é qualquer movimento de moradia que deixa, as vezes não é um movimento estruturado que tá lá, são pessoas que vão se juntando e

entram, e aí; tem mais medo ainda de deixar entrar alguém, corporação militar, o movimento continua vendo eles as vezes como corporação eu acho, tem um pouco de receio de permitir. Então essas questões de segurança acho bem complicadas. Tem ocupação que é super guiada, se ajeita ali e sabe o que tá fazendo, chama o movimento, é o movimento organizado que sabe o que tá fazendo ali, mas as vezes não é. Enfim, eu não te falar qual é a receita de sucesso nesse caso. Já se tentaram algumas fórmulas e ainda nenhuma deu certo ainda na totalidade, vamos ver o que acontece. Acho que o proprietário também acho que tem a parte especulativa, aí vem a parte de ele tá se lixando se vai ter gente de ocupação, ele quer mais é vender a unidade dele por um valor muito maior que o poder público pode pagar. Enfim, é um dilema, quem sabe vocês conseguem mudar, tem tanto estudo, mesmo dentro da academia, assim, é que na hora que vem pra parte prática é difícil que você se emaranha assim, é uma pena.

Anexo III – Entrevista Carmen Silva (Coordenadora MSTC)

Entrevista virtual realizada em 11/07/2020.

Maria Gabriela Camollez Florio: Oi, Carmen! Boa tarde.

Carmen Silva: Oi, tudo bem? Boa tarde.

Maria: Tudo bom e com você? Prazer, Maria Gabriela.

Bom, primeiro eu queria te agradecer muito pela oportunidade, por ter aceitado realizar essa entrevista, né? Porque eu acompanho a rede do movimento, o seu Instagram, e eu imagino que vocês estão bem corridos, né? Mas eu agradeço imensamente a oportunidade de você ter cedido esse tempinho para colaborar com a minha pesquisa. É muito importante.

Carmen: Tá certo.

Maria: Então, como eu tinha falado, essa entrevista é para fins acadêmicos, eu sou aluna da UFABC, a minha orientadora é a Rosana Denaldi, não sei se você conhece, então ela topou, que o tema dela é mais voltado a favelas, mas ela topou realizar essa pesquisa comigo, é de iniciação científica, e como eu tinha comentado, o meu tema é as limitações e alternativas para produção de habitação social na região central de São Paulo, e o estudo de caso é a Ocupação Cambridge, e é um exemplo né, porque conseguiu financiamento do Minha Casa, Minha Vida e tá tudo caminhando né.

Primeiro, o Bruno comentou com você da autorização, você se importa de ser gravado, tudo bem eu continuar gravando?

Carmen: Tudo bem.

Maria: E eu posso utilizar seu nome ou você quer que eu utilize de forma anônima a sua entrevista?

Carmen: Pode usar meu nome, nada de anonimato

Maria: Tá certo então, muito obrigada. É realmente só o padrão da nossa autorização da UFABC, só os protocolos, pra deixar tudo bem claro, então muito obrigada.

Carmen: Tá certo.

Maria: Então vamos lá, a gente pode começar? Como eu tinha falado, essa entrevista ela é bem geral, as questões são mais um guia, então como eu usei com os técnicos também da prefeitura, com Alexandre da Peabiru, que eu já tinha entrevistado ele, ela tá bem geral, então você fala assim o que você se sentir à vontade, o guia tá aqui só pra ter um roteiro mesmo. Tá bom?

Carmen: Tá bom então, pode perguntar.

Maria: Então referente ao edifício, referente ao histórico, o que que explica esse contexto de abandono do hotel? O que que aconteceu? Ele foi vendido? Por que que ele ficou vazio? E os proprietários? Como que é esse contexto do edifício?

Carmen: O edifício, o antigo Hotel Cambridge, ele faliu, né, então ele faliu e aí ele ficou no formato abandonado, e nós em 2008, nós tínhamos uma demanda da Prestes Maia, que tinha uma demanda de 320 famílias com carta de crédito, então nós saímos em busca de imóveis pra comprar com essas cartas de crédito, e aí na época o prefeito era o Kassab, e nós apresentamos o Hotel Cambridge, o Senhor Luis Maluf que era o proprietário, ao prefeito Kassab, e não só esses prédios, mas outros também, Avanhandava, ali na Martiniano Prado, lá embaixo na Bom Retiro, na Santa Cecília, que a gente tava em busca de imóveis que a prefeitura realmente pudesse comprar pra tornar algum programa de habitação de interesse social, e em 2010 para nossa surpresa, e aí não tem nada, o prefeito não falou nada conosco, em 2010 para nossa surpresa, a gente viu que o Cambridge estava desapropriado. A prefeitura e a COHAB de São Paulo comprou o edifício Cambridge e estava lá desapropriado com uma placa que dizia assim: "Esse prédio servirá de habitação de interesse social. Se porventura vocês verem alguém invadindo, ligue para a polícia ou ligue em tal número". E aí pra você ver, a gente muitas vezes servia até de corretor para a

prefeitura e a prefeitura não dava nenhum respaldo para nossas demandas. Então, o abandono foi falência e desapropriado pela prefeitura de São Paulo em 2010. Tá ouvindo? Parece que travou.

Maria: Tô ouvindo que caiu, mas eu to acompanhando.

Carmen: Então foi isso, o hotel foi a falência, e da falência a gente apresentou ele foi para prefeitura, e ele foi comprado, desapropriado, o processo de desapropriação e ele foi desapropriado pela COHAB de São Paulo.

Maria: Então pensando também na parte da ocupação, eu tive só uma dúvida, que eu já tô com bastante material, tanto do movimento, assim que eu terminar eu posso enviar, assim que eu finalizar, posso encaminhar para vocês quando tiver as revisões, tudo certinho, que também acho que o material interessante, se você se interessar, para vocês terem né? Porque eu consegui fazer um levantamento, assim, eu juntei bastante coisa que eu fui conseguindo. E só pensando, o movimento, o MST surgiu no ano 2000?

Carmen: Sim, foi no ano 2000.

Maria: E tem alguma ata? Assim, porque eu li umas outras teses, mas..

Carmen: Tem a ata de fundação, toda entidade tem que ser registrada e o início dela é uma ata de fundação.

Maria: Eu posso encontrar ela em algum lugar na internet na internet?

Carmen: Na internet não, são documentos da entidade, na internet nós disponibilizamos, para algumas pessoas a gente pode disponibilizar, tá? Mas na internet a gente não coloca isso público, mesmo porque é por questão de segurança, né podem usar para fazer alguma coisa indevida.

Maria: Ah sim, claro. É que realmente eu achei que não tinha achado, mas se foi ano 2000, tranquilo, era só pra registrar isso.

E pensando, a ocupação, qual foi o período? Assim porque eu montei uma linha do tempo, então se você puder falar a data da ocupação, o início do trabalho com a Peabiru.

Carmen: Do Cambridge? Então, a data da ocupação do Cambridge foi dia 23 de novembro de 2012 e ela ficou até 2017, quando a gente teve que desocupar o prédio para poder iniciar né? Tem a vistoria da Caixa Econômica para contratar a obra.

Maria: Certo, a Peabiru, o Alexandre ele comentou comigo que antes era uma outra assessoria, que era do Celso Sampaio.

Carmen: Era do Celso Sampaio a assessoria do nosso projeto, mas aí o Celso Sampaio ele foi convidado para participar da COHAB, trabalhar na COHAB, então ele não poderia estar desenvolvendo o projeto, como ele era funcionário da COHAB. Então a Peabiru entrou para ficar com assessoria do MSTC.

Maria: E você, é, qual foi o ano disso? Que a Peabiru entrou?

Carmen: A Peabiru entrou 2017 também, né? Foi logo logo no início também, né? 2017 não, nós já tínhamos, desculpa, 2017 foi contratação, a Peabiru entrou em 2016, porque antes da contratação teve o chamamento Minha Casa, Minha Vida Entidades pela COHAB, nós passamos todo aquele processo, né, de licitação, de edital. E aí nós fomos, a entidade, que ganhamos o edital. Então a gente tinha que ter, esse é um dos encargos, é ter uma assessoria técnica. Porque antes de qualquer coisa ser contratado, qualquer obra ser contratada, a gente já gasta com projeto, então a contratação da assessoria técnica é por nossa conta, e o projeto também.

Maria: E a assinatura do contrato foi em 2017 com o Minha Casa, Minha Vida?

Carmen: A assinatura do contrato do Minha Casa, Minha Vida foi em 2017, mas antes teve a escritura, né? A carta de anuência, depois a escritura, que foi a passagem da o Minha Casa, Minha Vida para o MSTC, que foi em 2016, logo quando assume a outra gestão né?

Maria: E as obras, elas se iniciaram quando?

Carmen: Olha, as obras se iniciaram com atraso, era para iniciar em 2017, ela já iniciou atrasada, né, 2017 teve todo uma questão de tá mandando para Brasília, para Brasília também teve aprovação, as demandas na Caixa Econômica, então a obra começou com um atraso em 2018.

Maria: Certo, e só assim também. Como que tão as obras? Porque o Alexandre comentou que teve um período que vocês ficaram sem o financiamento, né.

Carmen: Isso, mais um atraso, né? Nós estamos, a obra, deixa eu te explicar como é que funciona. Todo mês tem uma medição, que é chamada a medição, né? A Caixa Econômica vem com seus engenheiro e faz a medição de obra. Nós temos que alcançar 4%, é mínimo né? A gente pode até ter mais né? Para que o desembolso venha, né, esse técnico da Caixa Econômica ele tem que fazer essa medição e tem que tá mandando os desembolsos. Mas nós tivemos um período em que ficou aquela incerteza, que foi logo o período em que teve também a mudança de gestão no governo federal. Então ficamos um bom tempo, né, praticamente os três meses sem vim desembolso e isso acarreta um período de atraso no obra, porque com a falta do

desembolso, a gente tem partes da obra que já estão contratados, né? Então por exemplo, a compra de materiais é compra que é comprado a longo prazo, ao prazo da obra, então quando o desembolso atrasa, até a contratação dos funcionários, eles ficam comprometidos.

Maria: Então teve todo esse atraso, né? Qual que é a previsão agora com esse atraso? É 2021, não é?

Carmen: A previsão é 2021, né a gente previa que terminasse a obra agora no final do ano, mas não vai terminar, então é previsto para 2021, tá?

Maria: Tá certo. Então só é levantamento das datas. Obrigada. E em relação a reintegração de posse, eu vi no documentário “Era o Hotel Cambridge”, como que foi esse processo?

Carmen: Aquela reintegração de posse do filme “Era o Hotel Cambridge” não era nossa. Ali foi de um prédio na avenida São João 601. No início, quando nós ocupamos, nós tivemos sim uma ameaça de reintegração de posse, mas nós negociamos, né, com a COHAB, com o governo local, e a reintegração de posse foi suspensa.

Maria: Então depois disso nunca mais teve tentativa?

Carmen: Não, não, nunca mais teve porque aí a gente começou também todo um processo onde a Prefeitura de São Paulo junto a COHAB ela lança o programa né, que foi aquele chamamento das entidades, chamamento 1 e 2, onde as entidades indicavam áreas para justamente aderirem ao programa Minha Casa Minha Vida entidades em parceria com a COHAB de São Paulo.

Maria: Ah certo. Então tá bom essa parte de integração ok. Aí deixa eu ver aqui, as negociações para desapropriação do edifício e projeto habitacional começou antes ou depois da ocupação, isso foi depois da ocupação, que vocês, que teve todo esse processo que você já comentou, né? E tentativa de obtenção de financiamento, foi sempre então com através da COHAB, Prefeitura e o Minha Casa Minha Vida entidades?

Carmen: Isso, o Minha Casa Minha Vida entidades, é um financiamento do governo federal, tá, quer dizer os dois, porque a prefeitura entrou com a terra, né, que a gente chama o prédio da terra com o chamamento a prefeitura entra com a terra. A EO, que é a entidade organizadora, ela entra com o projeto, ela entra com a contratação e com a gestão da obra, e o financiamento ela vem do Governo Federal.

Maria: Certo. E assim pensando nas dificuldades. O que que você ressaltaria de dificuldades enfrentadas pra viabilização desse financiamento.

Carmen: Olha, a dificuldade é sempre o campo burocrático, né? Porque, e também, nós temos que estar com todos encargos. Como era uma escritura com encargo, uma passagem com encargo, a gente teve que cumprir porque senão o prédio voltaria, o chamamento voltaria novamente pra COHAB. Então é pagar projeto, a gente não tinha essa segurança de que a gente tava pagando projeto que não era barato, né, pagar uma assessoria técnica sem ter nenhum respaldo, até mesmo a assessoria não tinha nenhum respaldo da prefeitura pra dizer: olha vamos fazer, ou vocês fazem o projeto e a gente vai desembolsar vocês. Então tudo é pré, né, então essa é a dificuldade, e a documentação também né. Porque documentação da entidade é muito, pra fazer um processo de licitação, a gente teve também cartório, transferir a matrícula de imóvel para o movimento, também tudo é pré, a gente tem que pagar tudo antecipado né. Então é essa questão do pré e não ter nenhum apoio, é assim, é encargo, é com encargos, então se a gente não é organizado de fato e se não tem uma demanda pró ativa, a gente perde de volta o imóvel e não tem garantia nenhuma daquilo que se antecipou. E também a demora que se deu, a demora para o financiamento vim, para o início da obra. Então, por várias vezes a gente teve que antecipar a contratação, as famílias ficaram dormindo no prédio praticamente os seis meses, todos os dias o plantão, as pessoas dormindo no prédio, para que as pessoas não entrassem lá, não ocupassem, porque a Caixa Econômica ela diz o seguinte: Para que nós contratemos a obra, é necessário que o prédio esteja vazio, livre de coisas e de pessoas. Então você pensa como foi doloroso, como foi, embora todo mundo com entusiasmo, mas muitos não acreditaram, mas ficamos de plantão toda noite, as pessoas lá fazendo plantão, dormindo lá no prédio vazio.

Maria: Certo, que era pra garantir, então, que o prédio tinha que estar desocupado para garantir que depois dessa desocupação, não houvesse uma outra ocupação.

Carmen: Inclusive, Maria, nós tivemos ameaças de grupos com outras intenções de invadir o prédio, inclusive de algumas famílias que nós tivemos que ter imissão de posse. Você veja que contradição, movimento de moradia pedindo imissão de posse de famílias que não queriam que a obra acontecesse, e essas famílias estavam tramando com grupos não organizados, com outras intenções, pra invadir o prédio. Inclusive deixou pra nós um grande prejuízo, elas ao serem, terem a imissão

de posse, deixaram o prédio cheio de lixo, então aquilo que já estava limpo, nós tivemos que limpar novamente, que se a Caixa Econômica chegasse para fazer a vistoria do prédio, ela não iria passar, e ali a gente tomou uma multa muito alta de lixo, que a gente tá pagando até hoje, teve que fazer um acordo porque já tinha ido para execução, e se a gente tiver execução de dívida, a obra para também. Então são essas as dificuldades. Uma outra dificuldade, o prédio foi passado pra nós com encargos e pra habitação de interesse social. A prefeitura continua cobrando IPTU pra gente que é muito alto, nós não temos condição de pagar esse IPTU, como que essas famílias vão pagar o IPTU. A obra, o desembolso do governo federal não requer que desse desembolso tenha taxas, o pagamento de taxas, então a gente tem que sempre estar preferindo ações com a própria prefeitura, com a própria Secretaria da Fazenda dizendo como que o prédio é de HIS, e acabou de ter uma resolução do prefeito de São Paulo onde diz claramente que habitação de interesse social está isento de ITBI e isento de IPTU, mas o que ocorre, tem uma lei sancionada mas eles não cumprem, você entendeu? É discrepante. Então são essas dificuldades burocráticas, que na interpretação da lei que a gente vive no dia a dia. Então, as vezes, se nós não somos um movimento que tem um perfil que tá sempre negociando, que tá com advogado, que interpelando leis, que tá lá “olha, isso aqui tá errado”, a gente não dá conta de fazer nenhuma obra, de fazer gestão de nenhuma obra.

Maria: Certo, nossa realmente não sabia que vocês tinham que pagar o IPTU.

Carmen: É, em prédio público, para o movimento social, com encargo de fazer moradia social, e ainda tem ação contra nós pra gente pagar IPTU, quando tem uma lei sancionada pelo prefeito de São Paulo de que habitação de interesse social é isento de ITBI e isento de IPTU.

Maria: Nossa, realmente não sabia, é contraditório.

Carmen: É muito contraditório, é muito.

Maria: Realmente obrigada, eu não sabia.

Carmen: Então a maior dificuldade são os encargos burocráticos e essa interpretação de lei.

Maria: E também pensando no projeto, no arquitetônico, na reforma, como que foi a participação dos moradores na discussão?

Carmen: Desde o início né, desde a primeira assembleia, desde o início do chamamento, do processo do chamamento, até a contratação da construtora, da assessoria técnica, participação isso é um dos critério do Minha Casa, Minha Vida

entidades, é um dos critérios. Tem, inclusive, nós temos comissões, né, nós temos comissões. A gente tem a CRE, que é a que trata da prestação de contas, que trata dos desembolsos, dos encargos, e a gente tem a CAO, que é a comissão de obras, que também atua, nós temos várias outras comissões. Aí começa o trabalho técnico-social, onde tem também a contratação pela entidade, que são das assistentes sociais, ainda nós temos isso também. Então, a participação ela é gerada coletivamente, tá, todas as decisões, inclusive, isso é um critério da Caixa Econômica Federal, do programa Minha Casa, Minha Vida.

Maria: E também o projeto residencial Cambridge, ele não vai atender todas as famílias que eram ocupantes, certo? Eu queria saber como que foi o critério.

Carmen: O critério sempre foi participação, mas pra além do critério da participação, tem também os critério da Caixa Econômica. Então, 80% das famílias que moravam no Cambridge são da demanda, tá. Só que como o critério do movimento é participação, quando nós ocupamos o Cambridge, nós ocupamos também pra pressionar uma demanda que é da antiga ocupação Nove de Julho, que também não tinha atendimento, tava lá na posição, na listagem da prefeitura mas nunca foram chamadas pra nenhum atendimento. Então, a gente, o movimento, ele faz isso. Tem pessoas que participam do movimento mas optam por não morar em ocupações, mas elas participam efetivamente de todos os atos, todas as assembleias, todas as reuniões, contribuem com a taxa associativa, então elas também têm direito, esse sempre foi o princípio do movimento. E moradores que estavam no Cambridge, tinham pessoas ali que nunca tiveram, embora o movimento fizesse um trabalho de ressocialização, explicando que moradia não é de graça, eles tinham uma interpretação, esse grupo, que inclusive gerou meu processo, eles interpretavam que o prédio era deles, e que eles não iam pagar nada, a reforma era passar uma pintura no prédio, pintar a janela, que isso era a reforma. Então eles não entendiam que tem todo um processo, e dificultava muito, porque a gente teve plantão, tinha prazos pra entregar, porque quando a gente manda a Caixa Econômica, pede documentação da família, ela tá com a documentação em dia, desde a certidão de nascimento, e ela faz uma busca, ela chama de Lista de tramitação, a tramitação primeiro vai pra SMADS, que é a Secretaria de Desenvolvimento Social, onde o SMADS faz uma busca do CadÚnico, pra saber se a pessoa já teve casa, pra saber se ela já participou de algum empreendimento social, e a gente descobriu muitas pessoas também que moravam lá e que já tinha sido beneficiado, e pra tirar até uma questão que é meio mito, as

peças acham que o movimento, todo mundo tem 4, 5 casas, não, é proibido por lei, quem já foi atendido em qualquer programa habitacional não pode ser a segunda vez. E uma outra coisa também que a gente trabalhou muito com essas famílias, foram as famílias que tinham renda muito alta, o corte do Minha Casa, Minha Vida entidades é até 1.800, 1.801 nós só temos direito a 10% do total geral das unidades, ou seja, teve também, mas as famílias que não ficaram, que não quiseram continuar, tem muitas que não acreditaram, foi porque não deixou por opção do movimento, porque a prática do movimento é atender a todos, inclusive a gente deu opção em outros projetos. Inclusive, querendo já dizer, já adiantando, quando nós ganhamos o chamamento, e nós sabemos que nós teríamos que desocupar o prédio, dois anos antes a gente chamou todas as famílias e dissemos o seguinte: nós vamos ter que desocupar o prédio, você quer morar em uma ocupação do movimento ou você vai alugar casa?, então toda essa pesquisa, todo esse trabalho foi feito.

Maria: Certo, isso foi uma dúvida que surgiu inclusive quando eu tava conversando com o Alexandre. E também tem uma outra questão que é levantada, que é dos refugiados, que tinha o GRIST, o grupo, como que é essa relação, porque eles não tem CPF, certo?

Carmen: Não não, isso é outro mito. Os refugiados têm CPF.

Maria: E como que ficou a situação deles?

Carmen: Eles têm CPF e têm NIS. Tem dois tipos de estrangeiros no Brasil, tem os refugiados e tem os imigrantes, então quem é refugiado e imigrante tem o direito, desde quando o Brasil fez o tratado de ACNUR, a documentação brasileira ele tem direito, ele só não tem título de eleitor. Tanto que nós temos no Hotel Cambridge um morador, que era do Cambridge, que é refugiado.

Maria: Ah tá, é isso eu realmente não sabia, tinha ficado com essa dúvida.

Carmen: É, tanto que eles participam de programas habitacionais, por exemplo. Houve algumas desocupações na região central que foram dolorosas, e todos os refugiados que estavam nessas ocupações participam dessa verba emergencial de 400 reais, e é óbvio que pra participar eles têm que estar com sua documentação em dia. Especificamente, o MSTC sempre trabalhou com refugiados justamente nessa tentativa, de dizer a eles que o nosso processo de ocupação, a moradia transitória, o que a gente faz é negociar pra transformar aquilo num programa definitivo. Então, a gente atua nessa forma, em todas as nossas ocupações têm estrangeiros. Agora é um direito deles, muitos estrangeiros vem para o Brasil com a

intenção de ir pro Canadá, ir pra os Estados Unidos, e a gente não vai segurar, né. Mas aqueles que se adaptam as nossas regras, a gente só cumpre instruindo, tanto que nas ocupações do MSTC a gente tem essa relação. Inclusive, mesmo até ocupações que são só de estrangeiros, que o MSTC não coordena, mas a gente tá lá sempre apoiando, orientando, pra que eles não caiam no engodo também de pagar quantias irreverentes onde não deve.

Maria: E também pensando ainda nos ocupantes, quando teve a desocupação pra vistoria da Caixa, pra onde essas famílias foram? Parcela dela foi pra Nove de Julho, certo?

Carmen: Olha, é como eu te falei, nós fizemos a pesquisa, que nós, um ano antes, a gente já tinha ocupado, em 2016, ocupado a Nove de Julho, já tinha feito toda a reforma. O que que nós fizemos, quem optou ir pra ocupação da Nove de Julho, a gente antecipou, quando a gente em 2016, a gente já reformou todo o prédio da Nove de Julho com toda aquela demanda, justamente pra na hora da desocupação do Cambridge, eles já saíram direto com a mudança pra Nove de Julho, muitos mudaram até antes. Agora teve aqueles que optaram em alugar casa, que não queriam ir pra Nove de Julho. Tinha uma coisa que diziam assim: “ah, esse prédio tá feio, ele vai cair”, e hoje eles voltam dizendo assim: “ah que arrependimento de não estar aqui”.

Maria: É, a Nove de Julho se tornou uma referência também né, ela é de extrema importância.

Carmen: É, ela se tornou uma referência.

Maria: Eu também acompanho, eu sou nova, eu comecei a estudar, acompanhar o movimento, me desculpa, assim se não conheço muito, eu tô querendo aprender, eu acompanho o movimento, acompanho seu trabalho, tudo que aconteceu assim no último ano eu procuro acompanhar, porque realmente assim, habitação de interesse social no centro eu considero como uma coisa muito importante, por causa da infraestrutura, e tem imóveis parados lá, então realmente me interessa.

Carmen: E você, Maria, percebe que, com a pandemia, só vem afirmar tudo que a gente já luta há muito tempo. A nossa luta é por uma moradia digna, e todos, inclusive a saúde passa pela moradia, um prédio vazio, abandonado, traz problemas pra saúde pública, traz muitos problemas para o entorno, e a gente quando ocupa, o MSTC tem uma característica, nós sempre ocupamos prédios que estão há anos vazios, abandonados, e a gente faz toda uma revitalização desses imóveis, com

higiene, com tudo. E a pandemia vem só reafirmar aquilo que a gente briga e que a gente luta e que a gente reivindica.

Maria: Sim, eu imagino que nesse contexto, que essas pautas são ainda mais relevantes, de moradia digna, porque a moradia é a base de tudo, né, é onde a família se estrutura, a moradia é essencial, acho que não tem como discutir isso.

Acho que o seu tempo era meio curto né, que o Bruno tinha comentado comigo. Mas então só pra gente resumir, pensando assim no contexto geral, uma conclusão que você poderia me falar, quais são limitações, as possibilidades de se replicar esse tipo de projeto, uma conclusão, o que você destacaria?

Carmen: Olha, o projeto Minha Casa, Minha Vida teve seus pós e seus contras, o problema todo foi que se pensou em fazer grandes glebas afastadas, sem nenhum outro equipamento, cidadezinhas recebendo 3 mil moradores, 3 mil pessoas novas, famílias novas sem ter nenhuma estrutura, quando a gente tem a região central, centro urbanos, todas essas cidades brasileiras, vazias, com as moradias já prontas. É o exemplo do Cambridge, é o exemplo da capital de São Paulo com 51 prédios vazios, abandonados, ocupados, prédios públicos, e logo o que ocorre também, é que os governantes eles entram sem nenhum compromisso, então a gente precisa configurar programas de estado, para garantias de direito, então é isso que tem que ser feito. Um governante por conta partidária não pode acabar com projetos que beneficiam, que garantam direitos. A gente já teve pós o golpe da Dilma, o presidente interino Michel Temer fazendo aquela PEC, que é a PEC da morte, retirando dinheiro dos principais direitos básicos, como educação, como saúde, olha aí o resultado em moradia. Então, gente, isso deveria ser processado, isso deveria ter uma instância jurídica, judiciária que controlasse uma coisa dessa, isso não pode acontecer, tem que ter entendimento que a política partidária ela não pode ser superior às políticas públicas, política pública é para o bem comum, e para o bem comum é necessário não ter um estado de exceção, e sim ter um estado de direito.

Maria: Sim, e essa continuidade das políticas públicas é muito importante.

Carmen: E massiva. Todos os governantes do Brasil inteiro, acho que do mundo inteiro, tem que passar agora por uma chacoalhada, passou por uma chacoalhada muito grande, e nós temos urgentemente que ter ações de políticas públicas massivas, porque a pandemia vem provar o quão inertes nós somos, o poder público ele é inerte, ele não é eficaz.

Maria: Sim. Então, realmente, Carmen, eu acho que você conseguiu suprir, assim, não sei se você chegou a ver o que tinha encaminhado, eu realmente dei uma resumida pra gente também não ficar muito em coisas que você já tinha comentado. Então realmente, posso te agradecer sua disponibilidade, eu fiquei muito grata, e vou, assim que terminar, posso te encaminhar a gravação e a transcrição, e a previsão de entregar esse trabalho todo pronto, é no final de setembro, e posso te encaminhar.

Carmen: Tá bom, eu que agradeço, Maria, e sempre que eu puder ajudar, estou à disposição.

Maria: Muito obrigada!

Anexo IV – Entrevista Maria Rita de Sá Brasil Horigoshi (Peabiru)

Entrevista realizada em 27/10/2023.

Maria Gabriela Camollez Florio: Então, é a entrevista com a Maria Rita da Peabiru. Então essa conversa é para falar um pouco sobre o residencial Elza Soares, que foi viabilizado no edifício Lord. É uma entrevista semiestruturada, mas só com algumas questões, principalmente em relação à ocupação e as dificuldades de financiamento enfrentadas pelo movimento, junto com a assessoria. Obrigada de novo por topar participar.

Maria Rita de Sá Brasil Horigoshi: Imagina, é um prazer. Eu vou contando a história, e aí você vai me interrompendo, se não tiver ficando claro, você me avisa. Eu estou aqui com o roteiro, vou tentar um pouco seguir isso.

Bom, então o edifício Lord Hotel era um hotel aqui em Santa Cecília, que foi muito chique, nos seus áureos tempos. O movimento ocupou em 2012 o edifício, eles vinham de uma outra ocupação. Na verdade, eles tinham feito uma ocupação na Avenida Ipiranga, num edifício da Avenida Ipiranga. Tinham sido reintegrados, fizeram uma nova ocupação em frente à Cohab, que eles chamaram de portelinha, que eles ficaram alguns meses, na calçada, ocupando, numa tentativa de negociação com a Cohab, foram reintegrados também e aí fizeram a ocupação do Lord. Eram movimentos da zona leste, de famílias que vieram da zona leste, e ocuparam em 2012, o Lord já era um edifício da Cohab, então já tinha sido desapropriado pela gestão Kassab, com o intuito de uma de fazer habitação para uma renda um pouco mais alta. Então eles ocuparam e chegou até um pedido de reintegração de posse da própria Cohab, acho que ainda em 2012, se não me engano, mas já em 2013, eles

conseguiram negociar com a gestão Haddad de tirar o pedido de reintegração de posse. Então eles não chegaram a ser reintegrados em nenhum momento do Lord mesmo desse edifício aqui.

Quando eles ocuparam o edifício, já estava abandonado, se não me engano, há uns 8 anos que ele já estava fechado e abandonado, hotel já tinha, já tinha sido fechado. Então, a partir desse momento, começam a negociar com a gestão Haddad, até que se viabilize o chamamento, em 2015, é que foi esse chamamento que diversos imóveis entraram, para fazer uma disponibilização para as entidades e para empresas, tiveram os 2 chamamentos, mas é disponibilização para as entidades de imóveis diversos, a maioria públicos já, mas alguns também não ainda, privados ou em processos de desapropriação. E aí nessa leva do chamamento de 2015 estava o Lord, o movimento essa doação com encargos. Então, eles passam a ter a posse do imóvel, mas tem um encargo de contratar, via política de habitacional, inicialmente minha casa, minha vida, para fazer o retrofit, para fazer a reforma.

Você fez uma pergunta aqui, durante a ocupação a Peabiru não acompanhava a ocupação, o movimento, então a Peabiru, na verdade, chega nesse momento do chamamento em 2015, já numa perspectiva de viabilizar o minha casa, minha vida, então.

Maria Gabriela: Foi o chamamento e depois a contratação, né?

Maria Rita: Isso, para fazer a contratação. A gente só foi ter contrato mesmo do minha casa minha vida em 2018, então, de 2015 a 2018 foi esse processo de viabilização da contratação.

Maria Gabriela: 2 anos e meio, que você tinha comentado.

Maria Rita: É isso. Então aí a Peabiru entra nesse momento para de fato fazer as revisões de projeto, toda a parte de aprovação na caixa, todas as documentações específicas que a caixa exige de orçamento. Então, a Peabiru entrou nesse momento, a gente não chegou a acompanhar a ocupação enquanto ocupação. Eles estavam lá ocupando, mas o nosso acompanhamento já era de viabilização do projeto. E aí assim, era o fim do minha casa minha vida assim, né, então, acho que foi tipo um último ato da Dilma assim antes do golpe, foi de aprovar essas algumas contratações, aí o Lord e o Cambridge estavam nessa leva. Em seguida veio o golpe, enfim, as coisas não foram tão fáceis de fazer as contratações, mas a gente seguiu nas revisões de projeto, nessa documentação, nessa articulação com a caixa. A gente teve uma vantagem, digamos, que o projeto já estava aprovado, já tinha um projeto executado

pela Cohab, que foi feito com aquele intuito de virar uma habitação, mas talvez por uma renda um pouco elevada, que não era para o movimento, então já tinha esse projeto que foi feito por um outro escritório, que já estava aprovado na prefeitura. Então, era a aprovação da reforma e da edificação nova, que fica no terreno contíguo. A parte mais complicada dessas aprovações, ou pelo menos era naquele momento, a gente pode pular essa etapa assim, então o que a gente fez de revisão de projeto, a gente fez de revisão interna. Assim, evitou mudar a área construída, por exemplo, que era uma coisa que a gente sabia que se a gente fizesse, a gente teria que reaprovar o projeto na prefeitura. Então, que a gente fez foram algumas alterações internas e aí esse processo foi discutido com as famílias. Foi legal porque, apesar de a gente estar um pouquinho engessado, um porque o prédio já existe, então a gente tem as limitações do prédio que já existe, e o prédio que ia ser construído, a gente não queria mudar a uma configuração mais geral do prédio para não ter que reaprovar. Mas apesar disso, a gente conseguiu fazer uma discussão com as famílias, tem bastante área livre, bastante área comum no prédio, que não estava muito definido também no projeto. Então a gente fez alterações importantes, por exemplo, de fazer um térreo comercial, já era comercial, mas a gente reorganizou em pequenas lojas para ter mais a ver com o comércio da rua das Palmeiras como ele é hoje, antes era uma grande loja no térreo. A gente fez mais áreas comuns do condomínio, de salões de festa, área de churrasqueira, salão para assembleia etc, que não estavam previstos inicialmente. Então foi um processo de discussão com as famílias. Então, rolou de fazer algumas alterações importantes. A gente consegue de fato contratar na caixa em 2018, aí acontece a eleição do Bolsonaro em outubro, aí fica com bastante receio, inclusive de, apesar da contratação, não haver a liberação dos recursos e a gente ficar travada, mas em 2019 a gente começa a receber recurso da obra, inicia obra efetivamente, se não me engano, em abril de 2019.

A obra é um processo de autogestão, só que a gente fez um esquema diferente. Então, a gente tem o movimento fazendo essa gestão é financeira, inclusive, de aprovação do que vai ser comprado.

Maria Gabriela: Tem as comissões, né?

Maria Rita: Isso, elas que assinavam os cheques, elas que liberava os recursos etc. A Peabiru entrou como uma como assessoria social, então a gente fez um trabalho social e a gente fazia uma fiscalização de obra, e entrou a Íntegra como construtora. Então, de fato, teve uma construtora no processo, só que como a Íntegra, faz

processos com outros movimentos em autogestão também, então a gente conseguiu fazer um arranjo em que a gente não teria uma participação tão ativa da associação na obra. Isso foi tudo conversando com o movimento, eles que pediram inclusive para fazer um arranjo. Então eles não teriam uma participação tão intensa na obra, então não teve mutirão, não teve nem pessoas do movimento dentro da obra mesmo fazendo uma gestão mais cotidiana. Mas elas faziam essa gestão financeira. Então tinha reuniões semanais e tudo o que era comprado, tudo que ia ser comprado, passavam os orçamentos por essa comissão, por nós também, que a gente acompanhava para fazer a liberação. Tudo o que era de maior vulto, assim, então, coisas mais importantes que a gente precisa discutir com as famílias, a gente levava para discussão com as famílias, então, de escolha de materiais e alguns materiais específicos, a gente fazia isso com as famílias, foi um arranjo assim complicado, porque são vários agentes, então a gente bateu cabeça assim algumas vezes, mas funcionou, deu certo, a obra tá aí, foi feito.

Então, inicia a obra em 2019, esse primeiro ano de obra é muito moroso assim, porque é a obra da reforma. Ela é uma obra muito artesanal, então teve bastante demolição, a gente nunca sabe exatamente como é a estrutura do prédio, porque é um prédio já construído que a gente não tem acesso aos projetos originais, então vai tendo que fazer as coisas de uma forma muito mais artesanal. Então teve bastante demolição, então esse primeiro ano foi praticamente só isso assim, então foi demolição é externa. Então, desse terreno ao lado, onde era a garagem, o estacionamento do hotel tinha também uma construção que era uma cozinha, a cozinha antiga do hotel, então, teve toda uma parte de demolição dessa área externa, e as demolições internas do edifício. E aí 2020, começa a pandemia. Então a gente tinha feito pouca coisa na obra, quando começou o período de pandemia, e a obra foi praticamente inteira feita durante o período de pandemia. A obra não chegou a parar em nenhum momento, mas ela sofreu os impactos econômicos, principalmente na pandemia, porque teve uma inflação bastante fora do comum durante o período para o setor da construção civil. Então, a gente conseguiu avançar bem na obra, mas teve algumas dificuldades financeiras. Então, no final da obra a gente foi tendo que fazer escolhas, prejudicando algumas escolhas de projeto para tentar viabilizar financeiramente, e algumas coisas que a gente teve que de fato deixar de fazer e teve que fazer uma negociação com a caixa porque o recurso realmente não vai dar. O térreo e o subsolo, que eram as áreas comerciais, condominiais, que não eram as unidades, a gente não priorizou. Priorizou

a área com tudo que era área comum, área comum de acesso às unidades e as unidades é então para fazer o prédio funcionar, digamos, né, para as famílias poderem mudar e fazer o prédio funcionar, e acabou não priorizando essa área comercial e condominial. E aí, o que aconteceu foi que, mais para o final da obra, a gente conseguiu fazer uma negociação com a caixa, não foi só a gente, acho que foi todo um conjunto de movimentos que também foram prejudicados por conta dessa por conta da pandemia, e que acabaram tendo prejuízos financeiros na obra, e a caixa acabou aceitando que, de fato, a pandemia foi esse fator excepcional, porque ela não faz reajuste, acho que isso é importante dizer o minha casa, minha vida não prevê reajuste de preço. Então se você contratou em 2018 se sua obra for até 2022, são esses anos que não tem reajuste, é o preço que você contratou lá atrás. Mas ele acharam que a pandemia era de fato um fator externo importante, e acabaram fazendo alguns reajustes, e aí a gente conseguiu mais uma parte de recurso no final, mas que também não foi o suficiente para finalizar completamente 100% a obra, então, se vocês passarem lá na frente, vocês vão ver que ainda o térreo não está funcionando está funcionando plenamente, mas enfim, foi importante para finalizar alguns serviços.

Maria Gabriela: Mas conseguiu finalizar a parte das habitações, a parte de uso comum ou para as famílias mudarem.

Maria Rita: Isso, finalizou e as famílias já mudaram, já grande maioria já mudou, já assinados os contratos individuais. Então, eles conseguiram, e aí esse ano que eles começaram a fazer as mudanças, mesmo das famílias e essas contratações individuais, que aí é do financiamento mesmo, da família com a caixa.

Maria Gabriela: A obra foi finalizada no fim do ano passado, e as famílias já começaram a mudar no ano passado, e aí nesse momento que já tem também a assinatura dos contratos.

Maria Rita: A assinatura dos contratos foi esse ano. Eu não vou te saber precisar quando que a primeira família mudou, mas assim, foi agora foi assim, foi entre o final do ano passado. Esse ano elas assinaram de fato o contrato individual esse ano. Uma das preocupações era, por exemplo, se não conseguiu finalizar completamente a obra, se a caixa não liberar para as famílias mudarem, a gente corre o risco do prédio ser reocupado, por exemplo, ele tá novinho, reformado. Então tinha essa preocupação do movimento também, de precisar conseguir liberar o prédio para as famílias mudarem, mesmo que a gente não tenha finalizado tudo completamente,

e assim conseguiram com essa negociação com a caixa, então eles mudaram, deu tudo certo e está super bonito. O prédio está super bonito.

Maria Gabriela: Está mesmo.

Maria Rita: Aí uma coisa que eu acho que você tinha falado das dificuldades pra registrar, acho que o projeto do Elza, ele só se viabilizou porque o edifício foi uma doação do poder público, e o valor da desapropriação, que o poder público fez lá na gestão Kassab não entrou nessa conta agora do minha casa minha vida, que as famílias vão pagar o financiamento, porque se tivesse entrado, se de fato, precisasse ter sido desapropriado dentro do recurso do minha casa, minha vida não teria fechado a conta, simplesmente não teria sido possível viabilizar o empreendimento. Assim, então eu acho que isso é importante de registrar porque eu acho que é uma particularidade desses grandes centros, que tem um mercado imobiliário muito aquecido, assim, então os preços dos imóveis são muito caros. Então, em São Paulo a gente tem imóveis mesmo, periféricos, mesmo quando a gente está falando de fora do centro, às vezes tem imóveis que realmente quando você compõe o preço, não fecha a conta. Quando a gente está falando do centro, então você precisa comprar um imóvel já construído, dentro de uma área que é muito valorizada, aí você realmente extrapola todos os limites, e não é compatível assim. Então, mesmo que o programa faça diferenciações entre grandes centros e cidades menores, faça a diferenciação entre o que é reforma e o que é edificação nova, ainda assim, não é suficiente. E aí não estou querendo dizer que ela tinha que aumentar o valor também não é essa a ideia, porque aumentar o valor significa também aquecer ainda mais o mercado e aí vai virar uma bola de neve infinita.

Tô dizendo que eu acho que de fato, os poderes públicos municipais, principalmente, que detêm uma parte desses imóveis, mas não só, porque tem imóveis também que são federais, estaduais, etc, a gente tem que pleitear esses imóveis para isso. Assim não é para fazer habitação de interesse social, via entidades ou não, mas pleitear que esses imóveis, e são muitos, que são públicos, e que estão vazios, abandonados, ora ocupados, ora não, que eles sejam disponibilizados para isso. E que isso, de fato, não precisa entrar na conta que isso é faça parte da política pública, essa disponibilização desses imóveis. Então, acho que isso é uma coisa importante dessas dificuldades, que, enfim, não foi uma dificuldade para o Lord especificamente, mas é uma dificuldade para o campo, para essa atuação desse campo no centro e a questão das aprovações. Então, o fato da gente já tem o projeto aprovado, etc, isso facilitou pra

gente conseguir contratar o financiamento, outros estavam um passo atrás, que não tinham esse projeto, não conseguiram, do mesmo chamamento, edifícios públicos também, e que não conseguiram viabilizar ainda mais porque foi ali, no apagar das luzes da Dilma, assim, então, não teve o tempo de viabilizar isso.

Maria Gabriela: Certo. Eu ia retomar para essa parte do financiamento, também de não cobrir, porque não tem capacidade de cobrir todos os custos, mas como você já falou, a papel da doação do imóvel como foi importante para viabilizar, eu acho que também já tá okay. É, então eu acho que então você já conseguiu abranger tudo o que eu ia falar. Só então o que você considera prioritário em relação às limitações e possibilidades para repetir, o que você acha que a gente pode retomar nos próximos casos?

Maria Rita: É, eu acho que esse tipo de projeto vem sendo replicado agora, como o Pode Entrar, que é um programa municipal, essa nova leva do Minha Casa, Minha Vida vai ter alguns imóveis disponibilizados pela SPU, que também estão em processo, eles fizeram tipo, um edital também, tipo um chamamento parecido com o que teve em 2015 para disponibilizar os imóveis do SPU, que são da união, para viabilizar o Minha Casa, Minha Vida hoje. Então, então acho que isso vai acontecer, e aí esses outros imóveis do chamamento de 2015, que não viabilizaram pelo Minha Casa Minha Vida, tão sendo viabilizados agora pelo Pode Entrar, nem todos, obviamente, mas já estão em processo de contratação. Então, acho que vai ser possível fazer isso e aí pensando sempre nisso, de novo, com essa doação dos imóveis, etc.

Eu acho que só de possibilidade, aí falando de outras possibilidades, é que também a gente tem que começar a pensar na permanência dessas famílias aqui. Como são todos projetos, esses que a gente acompanha, muito recentes, é muito difícil falar sobre permanência, as famílias estão se mudando, mas é uma das preocupações que a gente tem no futuro. Então, beleza, conseguimos, viabilizamos, teve a doação do imóvel, teve financiamento, teve política pública, mas as famílias vão permanecer nesses lugares, elas vão permanecer nesses espaços, considerando que são imóveis em áreas muito valorizadas, com uma atuação muito forte do mercado imobiliário, e com uma pressão do mercado imobiliário. Então acho que uma das preocupações é essa, e aí, quando a gente está falando desses programas públicos, tanto Minha Casa, Minha Vida, quanto Pode Entrar, a gente tá falando de transferência de propriedade, então o poder público está subsidiando com altos níveis de subsídio, inclusive, as

famílias estão pagando dentro da renda delas, dentro da possibilidade de pagamento que elas têm, e em muito pouco tempo, esses imóveis vão ser transferidos definitivamente para as famílias. Então acho que uma das preocupações é em relação a isso, é a permanência ou quanto isso vai ser engolido pelo mercado imobiliário, e o que vai acontecer com as famílias de fato.

Então, acho que para falar de possibilidade, acho que uma das coisas é a questão da locação social, que é um programa municipal que existe desde 2002, mas que funciona quase como um projeto piloto de tão poucas unidades que têm, tudo é muito incipiente, tudo é muito, é muito no nível de piloto mesmo assim, mas de ampliar essa discussão. Os movimentos, alguns movimentos que fazem ocupações aqui no centro, vem discutindo a possibilidade de fazer parcerias com o poder público nesses edifícios de locação social, então de que as ocupações virem empreendimentos de locação social, mas que continuem sendo geridos pelos movimentos, a família possa fazer a gestão dessas famílias, que a família possa fazer a gestão administrativa desses prédios como elas já fazem hoje, só que dentro de um programa público, com recurso, com repasse etc.

Acho que se a gente for discutir outras possibilidades para além das que já estão postas, acho que seria um pouco entrar nessa discussão da locação que os movimentos já estão começando a fazer, não é hegemônico nos movimentos, muito menos no poder público, que é mais transferir propriedade mesmo, mas acho que acho que é uma discussão interessante.

Maria Gabriela: Tá certo. Eu acho que acho que era isso. O roteiro que tinha te entregado era realmente só para guiar, não eram todas as questões, até porque algumas até já foram superadas, mas acho que já deu pra ter uma boa noção de como foi possível viabilizar nesse caso e também outras alternativas. Eu acho que é isso, então te agradeço novamente, se você quiser complementar mais alguma coisa, também pode ficar à vontade.

Maria Rita: Que bom, e fico à disposição se tiver alguma outra dúvida pontual, se você precisar também fico à disposição.