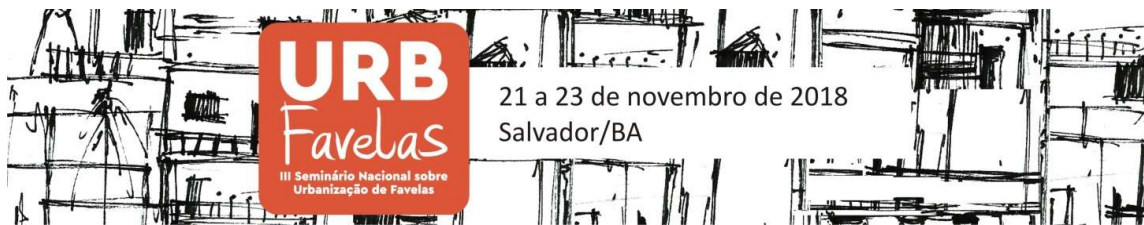




III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS
Salvador - BA - Brasil

ONDE MORAR NO CENTRO DE SÃO PAULO?

Celso Aparecido Sampaio (Universidade Presbiteriana Mackenzie) - celso.sampaio@mackenzie.br
Arquiteto e Urbanista pela Universidade Mackenzie (1988) e Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela USP de São Carlos (2000), é doutorando pela FAU Mackenzie, tem 23 anos de experiência docente e atua como Professor de Projeto, na FAU Mackenzie.



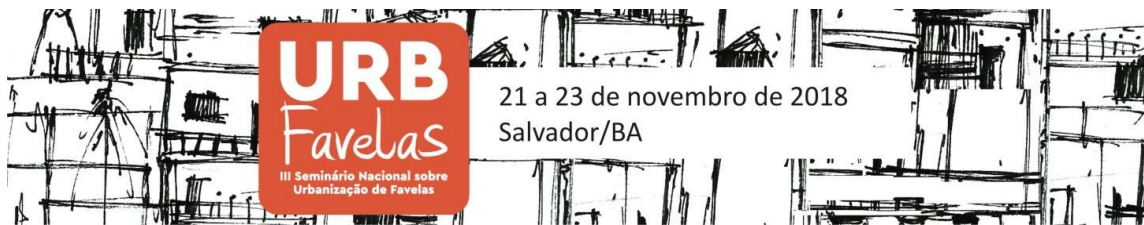
ONDE MORAR NO CENTRO DE SÃO PAULO?

RESUMO:

Este artigo busca analisar a partir das políticas voltadas a reforma e reabilitação de edifícios no Centro da Cidade de São Paulo, a produção de habitação de interesse social voltada a população mais vulnerável da cidade no período entre a proposição do Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000 que já incentivava a reciclagem de edifícios e a produção habitacional e a aprovação legal para a criação da Operação Urbana Centro, em 06 de junho de 1997, através da Lei 12.349/97 que criava incentivos a esta produção e a reciclagem de edifícios até os dias atuais onde os poderes municipal, estadual e federal já apresentam números de uma produção ainda tímida em relação a demanda existente e o crescimento populacional da cidade e da sua região central, no período de trinta e três anos, entre 1985 e 2018.

Palavras-chave: Habitação. Reforma. Política Pública.

ST – “Número”: “ST-1: Projeto, Processo, Superação de Limitações”



1 INTRODUÇÃO

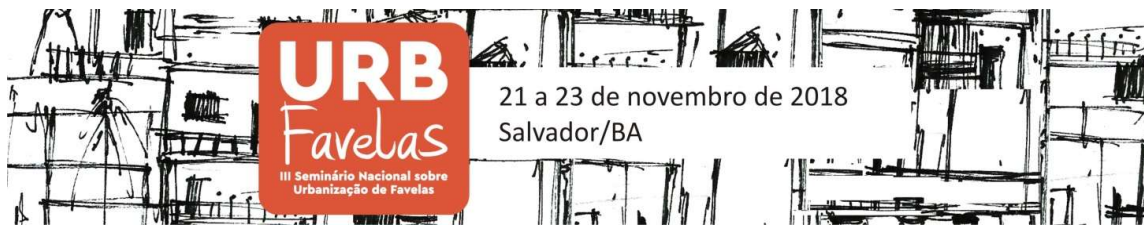
A cidade de São Paulo historicamente com ciclos de deslocamento do seu centro administrativo, provocou o esvaziamento da área central, políticas para o repovoamento do Centro ou construção de novas moradias vão ganhar força após a abertura política nos anos de 1980, o plano Diretor do Município de São Paulo 1985-2000, em sua **Parte III – Algumas considerações sobre a Gestão Urbana Futura**, vai propor a criação de Operações Urbanas na cidade e indicar algumas áreas que mereciam estudos aprofundados com Projetos específicos, assim a Operação Urbana Centro, começou a ganhar força e com ela a indicação da implantação de um projeto de reurbanização e renovação com adensamento habitacional, incentivo a reciclagem de edifícios e a dinamização de atividades terciárias¹ O novo planejamento proposto para a cidade buscava incentivos para a renovação urbana, e já enunciava uma política de recuperação dos edifícios subaproveitados do centro. Em 1991, a então prefeita Luiza Erundina cria a Operação Urbana Anhangabaú em 16 de setembro do mesmo ano, através da Lei 11.090, que no seu **artigo 2º A Operação Urbana Anhangabaú tem por objetivos específicos: ... III – Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados**².

O artigo parte deste cenário, para identificar as políticas que decorreram nas gestões seguintes, e que se voltaram a reforma e reciclagem de edifícios destinados a habitação de interesse social no município de São Paulo com investimento de recursos públicos oriundos do próprio Município, do Estado e do Governo Federal, que viabilizaram no período de 20 anos, 30 edifícios, destes apenas 14 estão concluídos e ocupados pela demanda de famílias, os demais fruto de aquisições recentes, após 2013, ainda não foram reformados e disponibilizados a política habitacional do município.

O município não atende à demanda necessária de moradias com a política habitacional empreendida, a oferta sempre menor que o crescimento do déficit, no Centro o custo elevado

¹ Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000. Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal do Planejamento. Série Documentos, 1985.

² Lei 11.090 de 16 de setembro de 1991 - *Estabelece programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.*



dos imóveis agrava a situação, as políticas públicas voltadas para o Centro, tem que contar com uma alta taxa de subsídio.

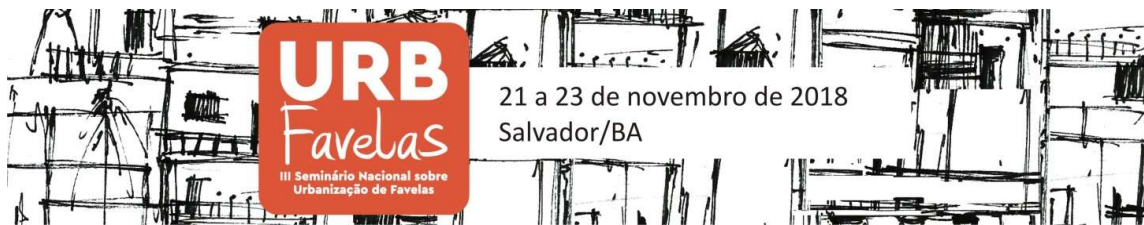
Os governos atuam sobre a política habitacional, da lei do inquilinato a produção de moradia, no entanto a lentidão nos processos de regularização do parque público construído para comercialização, onera o Estado na manutenção destes até a transferência definitiva aos moradores.

2 O DIREITO DE MORAR NO CENTRO

Foi na gestão da prefeita Luiza Erundina (1989-1992), no âmbito da Política Habitacional, que o Programa de Cortiços, financiou a compra de imóveis para reforma ou construção nova, para fins habitacionais no âmbito do Subprograma de Cortiços, o Conjunto Casarão, na avenida Celso Garcia, na sua porção central, construído em regime de mutirão com autogestão para atendimento à população moradora de cortiços na região central, mantém-se até hoje, o edifício “Casarão” que deu nome ao Empreendimento Habitacional e que necessita passar por uma reforma para receber o Centro do Trabalhador, mantido atualmente pela população moradora nas dependências comunitárias do Conjunto.

O Conjunto da Rua do Carmo, antigo cortiço, instalado na imediações da Praça da Sé, marco zero da cidade de São Paulo, foi adquirido com o encargo de preservação de edificação tombada existente no lote, o Projeto durou 25 anos até ser devolvida à população que residia no antigo cortiço no início de 2018, processo longo para destinação de recursos para as obras, aliado ao exaustivo embate com os órgãos de Patrimônio local e regional que protegem a edificação existente e a bicentenária Igreja da Boa Morte, vizinha ao terreno e ao edifício “Casarão”, aliado a tudo isso a sucessivas gestões municipais que ora inseriam o Projeto em sua política, ora mantinha-o num tramite de maneira protocolar sem priorizar o andamento das tratativas ou dos projetos necessários a construção e reforma do edifício existente.

Foi na gestão da prefeita Marta Suplicy de 2001-2004, que a política para o Centro vai se efetivar com o Programa Morar no Centro, e a inserção dos Projetos para cortiços adquiridos 8 (oito) anos antes, com a viabilização e construção dos conjuntos Eiras Garcia 15 unidades, Pedro Facchini 12 unidades, Imoroty 8 unidades e Vilinha 25 de janeiro 33 unidades, o Projeto



para a Rua do Carmo, inicialmente projetado para 25 unidades em função de suas especificidades não foi concluído pela gestão, gerando mais um período de hibernação nos anos seguintes, sendo retomado com 21 unidades, por exigência dos órgãos de patrimônio que vetaram as quatro unidades geminadas com a Igreja do Boa Morte, e concluído pela Gestão do Prefeito Fernando Haddad, 2013-2016, no entanto sendo entregue apenas no início da gestão seguinte, do prefeito João Dória.

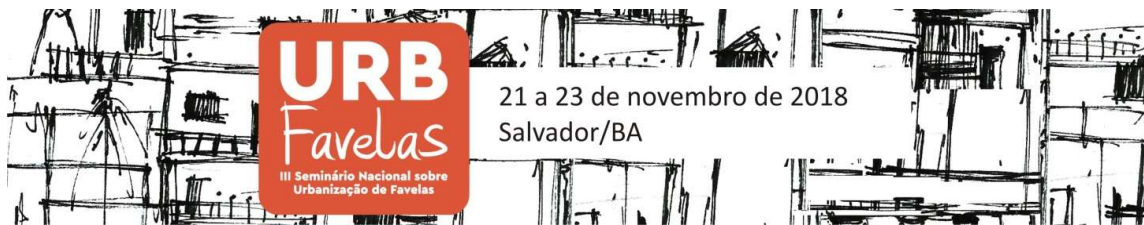
O Programa Morar no Centro através de ações como o Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH, procurou estudar a região central da cidade de São Paulo e no nosso ver foram ações estruturadoras de uma política que estava escrita a pelo menos dez anos e só neste momento ganhou a condição necessária para se alavancar processos de reocupação do Centro da cidade de São Paulo, os projetos de cortiço Casarão e Madre de Deus³, sempre foram mantidos como experiência Piloto sem uma continuidade nas gestões que se seguiram.

Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH - A proposta elaborada, então conhecida como Programa Morar Perto, se baseava em uma nova abordagem de desenvolvimento urbano. A identificação de forma integrada dos problemas e das potencialidades habitacionais relacionados às dimensões do bairro e da cidade permitiria a substituição das ações setoriais, isoladas e pontuais, por ações integradas no âmbito do “perímetro”, formado por um conjunto de quadras. Essa mudança significa o planejamento de soluções habitacionais articuladas à requalificação do bairro, incorporando oferta de equipamentos públicos, melhoria e criação de espaços de lazer, e projetos de geração de emprego e renda.⁴

O Estado brasileiro, e também a sociedade, não têm a cultura de zelar pelo seu patrimônio. Sempre se produz o novo, olhando e valorizando pouco o passado. Grande parte dos conjuntos habitacionais empreendidos com recursos do Banco Nacional de Habitação -

³ SÃO PAULO (MUNICÍPIO) **Relatório de Gestão 1989-1992**, São Paulo: Habi-Sehab. V.3.

⁴ VITALE, Letizia, MOTISUKE, Daniela, SILVA, Dimitri Pinheiro, RUSSO, Endyra, NOBRE, Tatiana Morita. *Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIH : Uma experiência de intervenção nas áreas centrais*. Apresentado no XI Encontro Nacional da ANPUR. [file:///C:/Users/cel_s/Downloads/PRIHANPUR2005-textocompleto%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/cel_s/Downloads/PRIHANPUR2005-textocompleto%20(1).pdf), acessado em 29/06/2018.

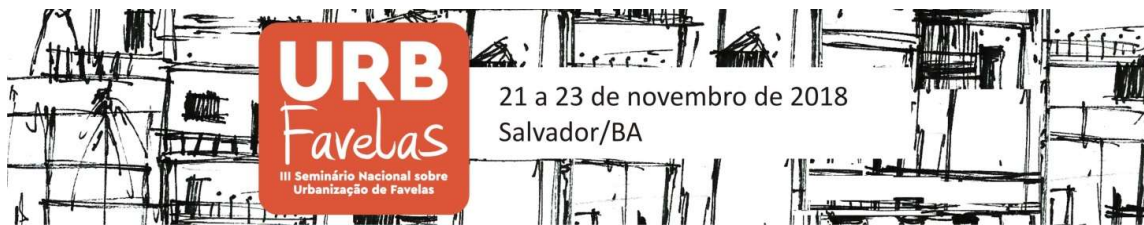


BNH até os anos 80 ainda não tiveram, até hoje, seu processo de regularização e transferência de títulos concluído. Estes conjuntos são de responsabilidade do Estado, que deveria cuidar e zelar para que se mantenham em boas condições e segurança. Esta é a situação na cidade de São Paulo, mas não difere das outras grandes cidades brasileiras e, enquanto não são regularizados e transferidos aos seus proprietários, os municípios continuam responsáveis pelo investimento na manutenção e pela atualização das normas de segurança e acessibilidade desses conjuntos, ampliando-se desnecessariamente o gasto público com habitação.

Nos últimos trinta anos, período que nos distancia do fim do BNH, continuamos a produzir casas sem construir cidades, como instiga a leitura do texto crítico produzido pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAU USP - LABHAB acerca da produção do Programa Minha Casa Minha Vida⁵, e a não olhar para as nossas cidades e cuidar para que sejam mais afetuosas e receptivas. Enquanto se constrói sempre mais longe nas franjas da cidade, os espaços vazios entre o centro e a periferia se valorizam, auferindo ganhos aos seus proprietários sem que arquem com este benefício, como mostrava Campos F^o. já na década de 1970 (Campos F^o, 1992)⁶. A sociedade paga pelos investimentos que valorizam os imóveis sem função social (porque ficam sem uso), enquanto aumentam exponencialmente os investimentos para se levar os conjuntos habitacionais para os limites urbanos, onde a terra é mais barata, justamente pela falta da infraestrutura. O Programa Minha Casa Minha Vida, criado em 2009, não conseguiu equacionar essa difícil tarefa, sem instrumentos para regular o preço da terra, já que essa tarefa cabe constitucionalmente aos municípios, que pouco fizeram nesse sentido, desde a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, que propôs os instrumentos para isso. A disputa no âmbito local, onde se confrontam de fato os interesses dos proprietários fundiários com o dos moradores mais pobres, não conseguiu ser enfrentada e regulada pelos municípios. A dinâmica de se construir o novo e fora das áreas mais infra estruturadas se repete.

⁵ FERREIRA, João S. W. coord. Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implantação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

⁶ CAMPOS F^o Candido Malta. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos, São Paulo: Nobel, 1992.



A Lei do Inquilinato, que inicia no período Vargas (1930-1945) e vai sofrer adequações ao longo dos anos, ganhando características financeiras e imprimindo novas regras ao mercado de locação vigente, então visava proteger e defender o locatário, mas vai se transformar também numa arma voltada para os inquilinos que ao se verem sem condições de pagamento também se vem diante do despejo, e assim sem ter para onde ir, a favela e a periferia foram seus destinos, junto com migrantes vão formar nas bordas da cidade os bairros periféricos, como mostra Bonduki, 1998⁷, e com o advento do ônibus que pode transportar sem trilhos e buscar novos lugares, assim vão nascer os novos bairros de São Paulo. A expansão periférica e a manutenção dos vazios entre o centro e os novos bairros também vão provocar na cidade um desequilíbrio no atendimento de serviços públicos e infraestrutura urbana, houve com o tempo também uma falta de políticas públicas voltadas aos centros, que se envelheceram, e cujos proprietários não quiseram abrir mão de seus imóveis, adaptando-os a uma demanda popular, e nem receberam qualquer incentivo do Estado para isso, preferindo deixá-los abandonados.

3 TANTA GENTE SEM CASA, TANTA CASA SEM GENTE⁸

Nossas cidades apresentam um parque de imóveis vazios e subutilizados, em estado de abandono, enquanto milhares de pessoas e famílias se espalham pelas ruas ou procuram solucionar seu problema de moradia por meio de ocupações de imóveis públicos ou privados, com o intuito de sensibilizar os governantes sobre a necessidade de fazer valer os instrumentos do Estatuto da Cidade e desenvolver políticas que disponibilizem moradias nas regiões mais equipadas da cidade.

⁷ BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. São Paulo: Editora Estação Liberdade, 1998.

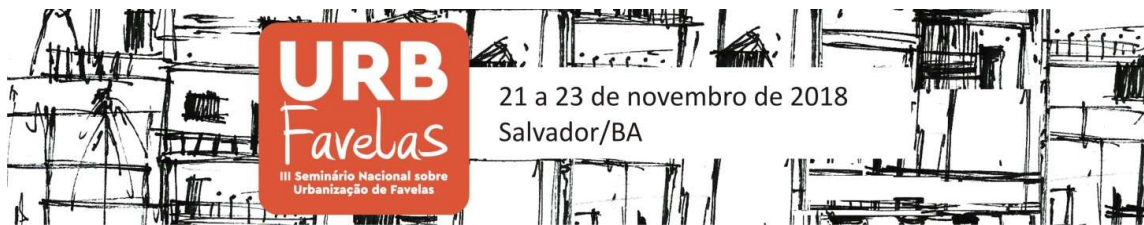
⁸ O título faz alusão ao artigo: <https://fase.org.br/pt/informe-se/artigos/tanta-casa-sem-gente-tanta-gente-sem-casa-os-criminosos-sao-velhos-conhecidos/>



Foto do autor : 11/05/2018

A imagem acima apresenta a situação das famílias acampadas no Largo do Paissandú no centro da Cidade de São Paulo, estas famílias foram retiradas do Edifício Wilton Paes de Almeida que pegou fogo e ruiu em primeiro de maio de 2018, o edifício de propriedade do Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, estava ocupado com 146 famílias que não tinham onde morar.

O déficit habitacional brasileiro de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE): em 2013 (5.846.040); em 2014 (6.068.061); e em 2015 (6.186.503),



“no ano de 2013, se registravam 7,230 milhões de imóveis vagos, 79% dos quais localizados em áreas urbanas e 21% em áreas rurais. Desse total, 6,249 milhões em condições de serem ocupados, 981 mil em construção ou reforma. Em 2014, os domicílios vagos somaram 7,241 milhões de unidades, 6,354 milhões das quais em condições de serem ocupados e 886 mil em construção ou reforma⁹. Resultado: em todos esses anos o número de imóveis vagos é superior ao déficit habitacional, que se concentra nos grandes centros urbanos e entre as famílias com rendimento médio de até três salários mínimos – 83,9% do total do déficit, como é o caso das famílias vítimas da tragédia em São Paulo.

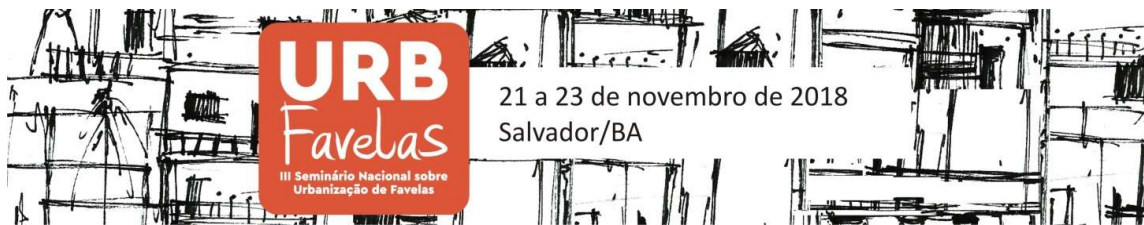
...

... em São Paulo, cuja capital é a maior metrópole brasileira, os números são ainda mais impressionantes: 1.240.439 imóveis vagos e um déficit de 1.327.408.”⁹

Entretanto, a questão da função social da propriedade, e a ideia de que um imóvel vazio custa caro para todos, não é bem aceita pelas classes mais altas da sociedade, onde impera a sacralidade da propriedade, mesmo que ela não tenha uso e custe caro para todos. Em vez de perceber que os movimentos sociais, ao ocuparem prédios vazios, fazem um serviço à sociedade, esta prefere criminalizá-los.

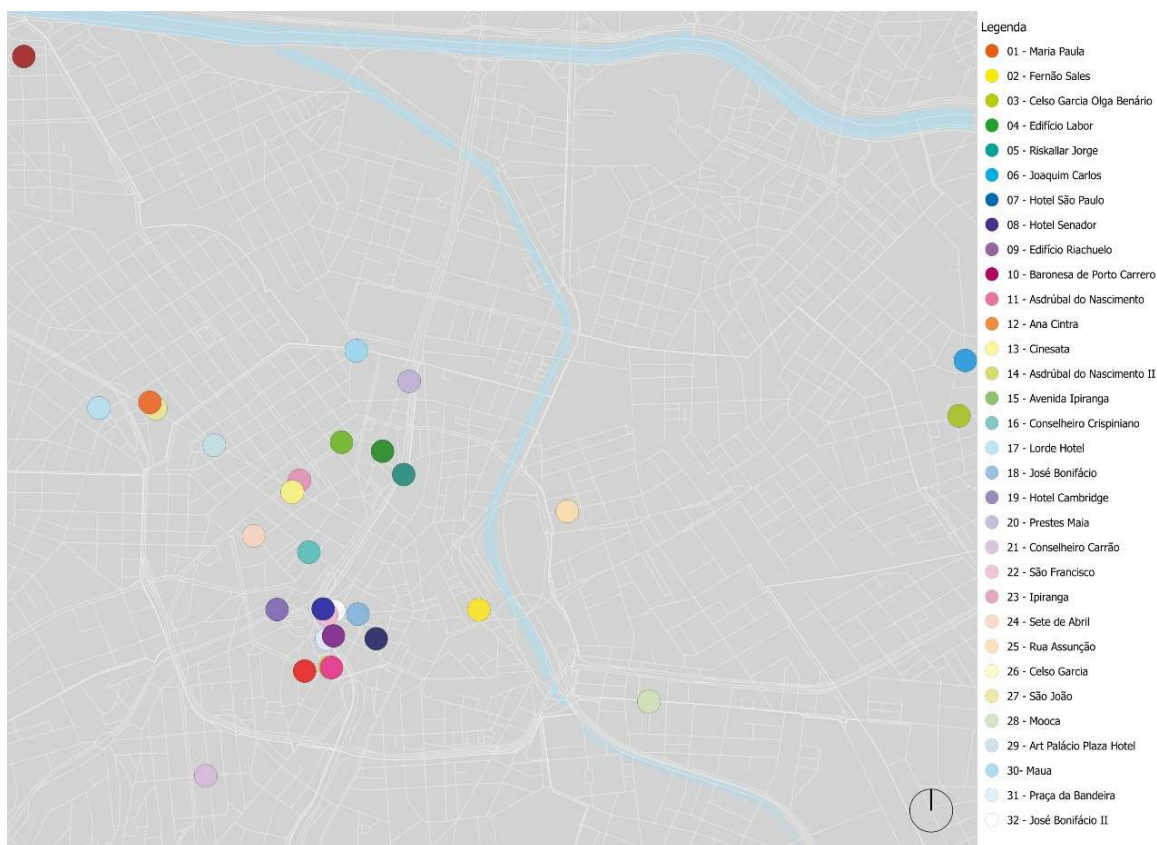
O incêndio, ocorrido no dia primeiro de maio deste ano, que culminou com desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida no Largo do Paissandu denunciou uma fragilidade política de se investir em moradia nas áreas mais preparadas da cidade. Se por um lado no caso deste edifício o problema maior tenha se dado pela falta da identificação do ente responsável (no caso, o INSS) pela segurança do prédio, necessária para proteger as famílias ali residentes, por outro lado a valorização do preço da terra nas áreas centrais impede, em geral, qualquer política de transferência de propriedade que não seja altamente subsidiada.

⁹ Editorial : Tanta casa sem gente, tanta gente sem casa: os criminosos são velhos conhecidos. <https://fase.org.br/pt/informe-se/artigos/tanta-casa-sem-gente-tanta-gente-sem-casa-os-criminosos-sao-velhos-conhecidos/> Acessado em 30/06/2018.

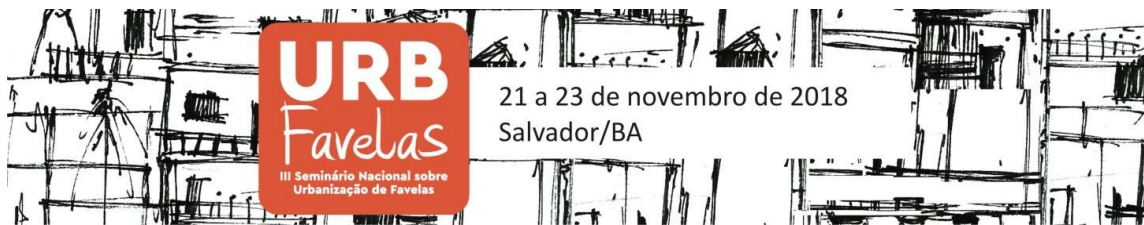


4 POLÍTICAS PARA MORAR NO CENTRO

Os imóveis adquiridos pelo Estado por altos valores, reabilitados e inseridos em programas de habitação social por meio da transferência de propriedade (o acesso à casa própria), nada mais fazem do que devolver ao mercado estes imóveis que se encontravam abandonados ou subutilizados, uma vez adquiridos e reabilitados, como já tratamos no parágrafo anterior este imóvel somente poderá ser repassado as famílias por meio de programas com alto valor subsidiado, não bastasse o valor da construção os imóveis mais próximos da região central tem o valor da terra ou da melhoria existente, majorado em função da oferta e disponibilidade de infraestrutura urbana local. Em nosso ver essa transferência de propriedade coloca a moradia como um produto que volta ao mercado sem a total garantia do atendimento àquela família beneficiada.



Quadro com a localização dos edifícios reformados
Fonte: Montagem do autor



Levantando os imóveis que foram disponibilizados em São Paulo pelo Estado (União, Estado ou Município) para fins habitacionais, em processo de reabilitação/reconversão no período de 18 anos (2000 a 2018, apenas um recorte temporal), é possível verificar que neste intervalo de tempo viabilizou-se, por meio de reforma de edifícios, 2.412 unidades habitacionais, com recursos das três instâncias de governo e com políticas distintas de atendimento habitacional, que vão da transferência de propriedade a locação social.

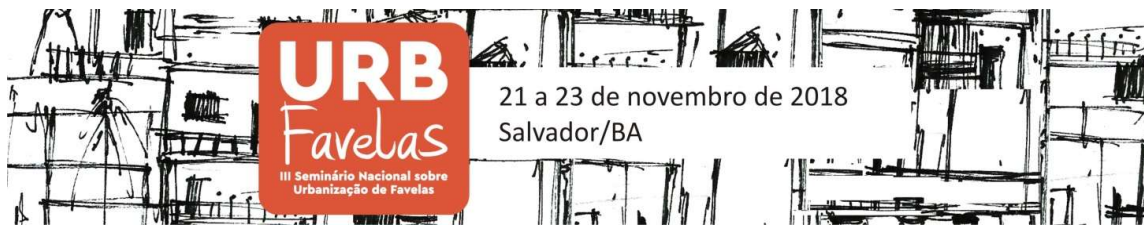
Apresenta-se a seguir o quadro com os empreendimentos viabilizados nos últimos 20 anos, por meio da compra e reforma de imóveis, com programas e linhas de financiamento públicas, que contaram com a participação dos Governos Federal, Estadual e Municipal, na finalidade de produzir unidades habitacionais, no Centro da Cidade de São Paulo.

Ordem	Imóvel	Endereço	Uso anterior	UH	Situação	Financiamento	Ano	Projeto
1	Maria Paula	Rua Maria Maria Paula, 171	Residencial	75	entregue	PAR REFORMA	2000	Helena Saia
2	Fernão Sales	Rua Fernão Sales, 24	Residencial	54	entregue	PAR REFORMA	2000	Helena Saia
3	Celso Garcia (Olga Benário)	Avenida Celso Garcia, 787	Comercial	84	entregue	PAR REFORMA	2001	Integra
4	Edifício Labor	Rua Brigadeiro Tobias, 290	Residencial	84	entregue	PAR REFORMA	2002	Integra
5	Riskallah Jorge	Rua Riskallah Jorge, 50	Misto	167	entregue	PAR REFORMA	2002	Helena Saia
6	Joaquim Carlos	Av. Joaquim Carlos, 76	Residencial	93	entregue	PAR REFORMA	2004	Integra
7	Hotel São Paulo	Rua São Francisco, 113	Misto	152	entregue	PMSP/MORARNOCENTRO	2004	Fabrica Urbana
8	Hotel Senador	Rua Senador Feijó, 126	Misto	45	entregue	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2004	BACCO
9	Edifício Riachuelo	Rua Riachuelo, 275	Comercial	100	entregue	PMSP/MORARNOCENTRO	2004	Paulo Bruna
10	Baronesa de Porto Carrero	Rua Baronesa de Porto Carrero, 169	Residencial	26	entregue	PMSP/MORARNOCENTRO	2004	Ambiente
11	Asdrúbal do Nascimento	Rua Asdrúbal do Nascimento, 274	Comercial	40	entregue	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2004	Demetre Anastassakis
12	Ana Cintra	R Ana Cintra, 123 esq Av S João	Misto	70	entregue	CDHU/PAC s	2006	CDHU
13	Cineasta	Avenida São João, 615	Comercial	50	entregue	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2014	COHABSP
14	Asdrúbal do Nascimento II	Rua Asdrúbal do Nascimento, 268	Misto	34	obra	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2015	COHABSP
15	Avenida Ipiranga	Avenida Ipiranga, 1225/1235	Comercial	120	entregue	SPU/PMCMV	2016	Integra
16	Conselheiro Crispiniano	Rua Conselheiro Crispiniano, 125	Misto	72	entregue	SPU/PMCMV	2016	Integra
17	Lorde Hotel	Rua das Palmeiras, 89/77	Hotel	176	obra	PMSP/PMCMV	2016	Peabiru
18	José Bonifácio I	Rua José Bonifácio, 237	Comercial	66	projeto	PMSP/PMCMV	2016	Peabiru
19	Hotel Cambridge	Avenida Nove de Julho, 216	Comercial	122	obra	PMSP/PMCMV	2016	Peabiru
20	Prestes Maia	Avenida Prestes Maia, 911	Comercial	278	projeto	PMSP/PMCMV	2016	COHABSP
21	Conselheiro Carrão	Rua Conselheiro Carrão, 232	Misto	30	projeto	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
22	São Francisco	Rua São Francisco, 77	Comercial	19	projeto	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
23	Ipiranga	Avenida Ipiranga, 908	Comercial	52	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
24	Sete de Abril	Rua Sete de Abril, 351-365	Comercial	94	projeto	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
25	Rua Assunção	Rua Assunção, 104/112/116/120	Misto	65	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
26	Celso Garcia	Avenida Celso Garcia, 2090	Misto	30	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
27	São João	Avenida São João, 1492	Residencial	18	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
28	Mooca	Rua da Mooca 416/418/424	Comercial	39	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
29	ART PALÁCIO/ PLAZA HOTEL	Avenida São João, 407/419	Comercial	43	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2016	COHABSP
30	Maua	Rua Maua, 342	Comercial	112	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2018	COHABSP
31	Praça da Badeira	Praça da Bandeira, 31, 39, 47	Comercial	41	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2018	COHABSP
32	José Bonifácio II	Rua José Bonifácio, 367, 379	Comercial	53	imóvel viabilizado	PMSP/LOCAÇÃO SOCIAL	2018	COHABSP
	Total			2.504				

Quadro com os edifícios públicos voltados a moradia 2000/2018

Fonte: Montagem do autor

Pelo Programa de Arrendamento Residencial - PAR Reforma, da Caixa Econômica Federal, que intencionava atender as famílias mais carentes com preços acessíveis nas parcelas, e que ao final de um determinado período pudesse ser convertido em negociação para compra do imóvel, foram reformados, na região central de São Paulo, os edifícios Maria Paula (2000),



Fernão Sales (2000), Celso Garcia (2001), Brigadeiro Tobias (2002), Riskallah Jorge (2002) e Joaquim Carlos (2004), totalizando 557 unidades.

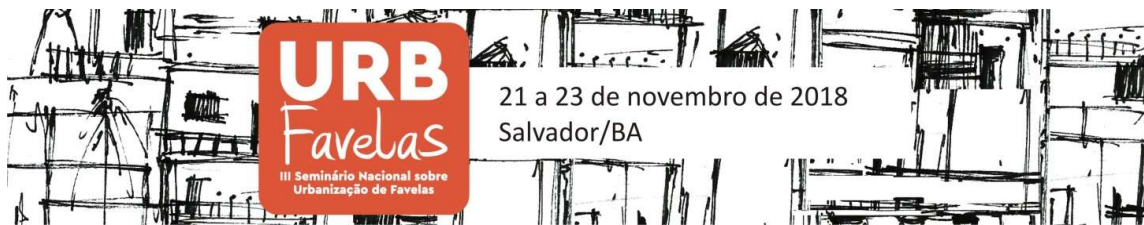
A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Governo do Estado de São Paulo - CDHU, implantou no início dos anos 2000, o Programa de Atuação em Cortiços - PAC, nas regiões centrais de São Paulo e Santos. No Relatório Geral do programa, de 2012 constata-se que, em São Paulo, o edifício Ana Cintra (2006), foi reformado para atendimento ao programa, com 70 unidades.

A gestão 2001/2004 do município de São Paulo implantou o Programa Morar no Centro, adquirindo e reformando os edifícios Hotel São Paulo (2004), Riachuelo (2004) e Baronesa de Porto Carrero (2004), totalizando 278 unidades.

Ainda na gestão 2001/2004 do município de São Paulo implantou-se o Programa de Locação Social, política com prosseguimento nas gestões seguintes e para a qual foram adquiridos e reformados os edifícios Hotel Senador Feijó (2004), Asdrúbal do Nascimento (2004) e Palacete dos Artistas (2014), totalizando 135 unidades.

Programa de Locação Social com prosseguimento até os dias de hoje não logrou êxito em se firmar como um Programa de força de orçamento próprio e gestão consolidada, reflexo de descaso o programa só tomou força na gestão 2013/2016, com aquisição de mais de uma dezena de imóveis que poderão com processo de reforma e reabilitação oferecer mais 518 unidades, no edifícios Asdrúbal do Nascimento II (2015), Conselheiro Carrão (2016), São Francisco (2016), Ipiranga 908 (2016), Sete de Abril 351 (2016), Assunção 104 (2016), Celso Garcia 2090 (2016), São João 1492 (2016), Mooca 416 (2016), Plaza Hotel (2016), Mauá (2018), Bandeira (2018) e José Bonifácio II (2018).

O Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades – PMCMV-E, criado em 2009, disponibilizou recursos para reforma e a prefeitura de São Paulo na gestão 2013/2016, adquiriu e transferiu à Entidades Organizadoras, na forma de contrapartida municipal, por meio de licitação pública, na modalidade chamamento habitacional, os imóveis Lorde Hotel (2016), Hotel Cambridge (2016), Prestes Maia (2016), e o Edifício do INSS da Rua José Bonifácio (2016), totalizando 642 unidades.



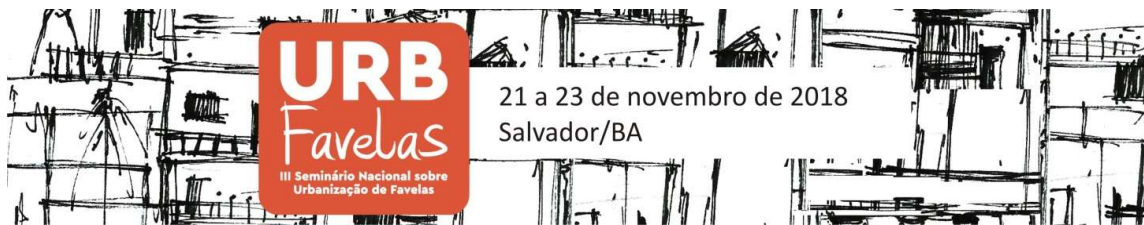
Por chamamento habitacional a Secretaria de Patrimônio da União também transferiu imóveis aos Movimentos de Moradia que com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV reformaram os Edifícios Conselheiro Crispiniano (2016) e Ipiranga (2016), com 192 unidades.

No âmbito da sua política habitacional, o município de São Paulo vai disponibilizar os imóveis adquiridos no Programa de Locação Social, ainda na gestão 2013-2016, e para isso busca parcerias na composição dos recursos necessários para o investimento. Os edifícios Conselheiro Carrão (2016), São Francisco (2016), Ipiranga (2016), Sete de Abril (2016), Rua Assunção (2016), Celso Garcia (2016), São João (2016), Mooca (2016), ART PALÁCIO/PLAZA HOTEL (2017), Mauá (2018), Bandeira (2018) e José Bonifácio II (2018) estão entre aqueles que deverão ainda passar por reformas até a entrega definitiva ao Programa de Locação Social¹⁰.

Para além dessas iniciativas já ocorridas, a prefeitura de São Paulo passou a notificar, em 2015, por meio do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), os imóveis que não cumprem sua função social. O estabelecimento de um acordo com os proprietários destes imóveis poderia gerar uma modalidade de atendimento habitacional, através da disponibilização de unidades numa parceria público privada? É o que prevê, por exemplo, o Plano Municipal de Habitação, enviado à Câmara como Projeto de Lei em dezembro de 2016.

O Plano Municipal de Habitação - PMH de 2016, apresentou alternativas para a atuação municipal no provimento de moradias, partindo das necessidades habitacionais e criando diretrizes para estruturação de uma política pública voltada a problemática da moradia na área central, com isso propõe ampliar o atendimento através de ações combinadas no Programa de Serviço de Moradia Social, Programa de Provisão de Moradias para aquisição, locação social pública e locação social de mercado e Programa de Intervenção em Cortiços.

¹⁰ **Resolução CFMH nº23**, de 12 de junho de 2002. Aprova o PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL no Município de São Paulo. São Paulo: 2002. Disponível: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23_1252610964.pdf. Acessado em 30/06/2018.



A prefeitura poderia, utilizando-se de instrumentos previstos nesse plano estabelecer parcerias com os movimentos de moradia, para gestão de um parque de locação social em imóveis públicos e intermediar a relação dos movimentos com proprietários particulares, para que em ocupações de imóveis privados, pudesse haver como alternativa às reintegrações de posse, parcerias pelas quais os movimentos pudessem gerir o imóvel na condição de locatários, e atuassem como um intermediário entre o proprietário e as famílias residentes.

São muitas questões a serem trabalhadas neste momento, a tragédia como a do incêndio e desabamento do Edifício Wilton Paes de Almeida, no Largo do Paissandu em São Paulo nos lembra que morar na Cidade vai exigir uma “concertação” entre agentes públicos, privados e sociedade civil organizada.

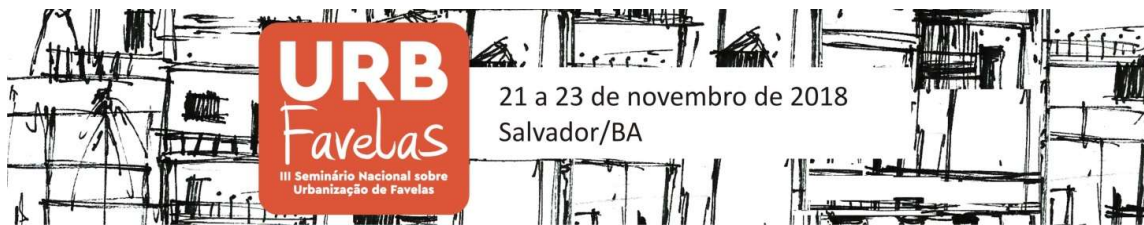
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A situação da cidade de São Paulo, diante do déficit habitacional no município a exemplo da maioria das cidades brasileiras, especialmente capitais e cidades localizadas em regiões metropolitanas, vai encontrar a existência de uma grande demanda populacional necessitada de moradia.

Essa demanda surge da combinação de diversos fatores, identificando-se como elemento central a má distribuição de renda e a ausência de políticas públicas de longo prazo capazes de reverter minimamente o quadro de exclusão e segregação em que vive a maioria da população brasileira e àquela residente na cidade de São Paulo.

Esse cenário, associado à inexistência de uma política de planejamento habitacional destinado à população de menor renda, levou ao crescimento desordenado de nossas cidades, às ocupações das áreas ambientalmente frágeis e daquelas que se encontravam fora do mercado por restrições legais.

O município de São Paulo, através de um marco legal, seu plano diretor, estuda a reversão da desocupação do seu Centro com políticas de reabilitação urbana e reforma de imóveis vazios e/ou ociosos com a reciclagem e reconversão de uso, desde 1985, no entanto,



somente com a criação do Programa Morar no Centro é que os projetos pilotos deixaram de serem repetidos como experiência e ganharam a condição de Política Pública, no entanto a falta de continuidade administrativa e a lentidão dos processos públicos de compra de imóveis, execução de projetos e contratação de obras, não obstante a importante captação de recursos para promover a operação toda, ainda, resulta em números pouco expressivos de unidades de moradia social.

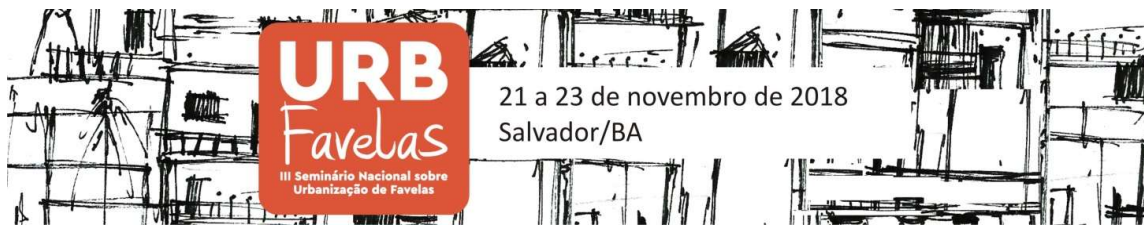
Poderia a implantação do Plano Municipal de Habitação contribuir com uma mudança na cultura da aquisição da Casa Própria e com isso estimular políticas de aluguel numa variedade de gestões sem com isso precisar transferir a titularidade destes, e o governo pudesse garantir a posse a uma moradia digna sem transferência de propriedade, seja pública ou privada?

Um parque habitacional de propriedade pública poderia constituir um fundo imobiliário garantidor para políticas de atendimento habitacional?

Os processos de desapropriação e compra de imóveis pelo poder público nos últimos anos vem apresentando no nosso ver um vício de origem na supervalorização pericial, um estudo sobre o tema geraria um novo trabalho onde se poderia analisar os valores propostos pelo Estado comparando com os valores estimados judicialmente, num trabalho preliminar de análise onde se leva em consideração as regras e normas praticadas pelo mercado imobiliário formal o Estado oferece um valor de compra e quando questionado pelo perito sob ordem judicial, estes valores são majorados levando o Estado a desistência de muitas das ações, por não ver garantido no valor ofertado a segurança de estar realizando o melhor negócio para o erário público, a discussão e implantação através de normativas próprias que pudessem orientar o Estado e o Judiciário em ações desta natureza poderiam alinhar e talvez garantir melhores oportunidades a negociação de compra de imóveis na região central de São Paulo.

O desenvolvimento de instrumental normativo aplicado a projetos de reforma, reciclagem e reconversão de uso em edifícios existentes, como desenvolvido por DEVECCHI¹¹ e o aprofundamento nas estratégias adotadas para a ação física, projeto e obras e financiamento

¹¹ DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais novas formas de morar em São Paulo no século XXI. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2014.



em outros países que adotam a recuperação de seu patrimônio edilício em regiões centrais de suas cidades.

Pode-se observar ao concluir este trabalho que no período estudado o município paulista não logrou grande êxito na política de repovoamento do Centro, através da ocupação dos edifícios disponíveis na região central, o redimensionamento do papel do Estado dentro do contexto contemporâneo deve ser considerado ao pensarmos o futuro da política habitacional, assim como as questões levantadas poderão ser verificadas e debatidas dentro de uma política mais participativa e efetiva que não se altere conforme as mudanças nas gestões municipais.

REFERÊNCIAS

Livro

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Editora Estação, 1988.

CAMPOS Fº Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. São Paulo: Nobel, 1992.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais novas formas de morar em São Paulo no século XXI**. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2014.

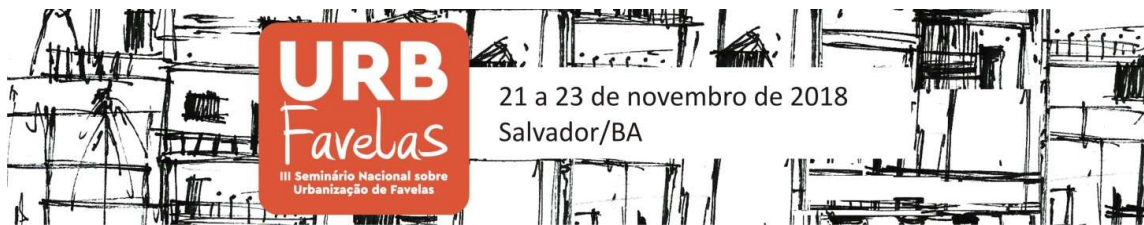
FERREIRA, João S. W. coord. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implantação de projetos habitacionais e urbanos**. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

SANCHES, Debora. **Processo participativo como instrumento de moradia digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo – 1990 – 2012**. Tese de Doutorado apresentada a Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, em 2015.

Anais de eventos

GATTI, Simone. **O Projeto Nova Luz do Programa de Cortiços no Centro de São Paulo**. Artigo apresentado em outubro de 2011 em Maceió, no II Seminário Internacional Urbicentros: Morte e Vida de Centros Urbanos. 2011. Disponível: http://www.lefthandrotation.com/museodesplazados/download/ARTIGO_SimoneGatti_2011.pdf. Acessado em 29/06/2018.

YOLLE, José Neto (1); CLETO, Fabiana da Rocha (2); RIBEIRO, Fabiana Andrade (3) ARAÚJO, Juliana do Rêgo Barros (4); ABIKO, Alex Kenya (5). **Intervenção em cortiços na**



cidade de São Paulo: os Programas da CDHU e da SEHAB, publicado em I CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL X ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO 18-21 julho 2004, São Paulo. ISBN 85-89478-08-4.

VITALE, Letizia, MOTISUKE, Daniela, SILVA, Dimitri Pinheiro, RUSSO, Endyra, NOBRE, Tatiana Morita. **Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIH : Uma experiência de intervenção nas áreas centrais**. Apresentado no XI Encontro Nacional da ANPUR. Disponível: [file:///C:/Users/ce_l_s/Downloads/PRIHANPUR2005-textocompleto%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/ce_l_s/Downloads/PRIHANPUR2005-textocompleto%20(1).pdf), acessado em 29/06/2018.

Artigos e/ou matéria de revista, boletim etc. (Periódicos)

Editorial: **Tanta casa sem gente, tanta gente sem casa: os criminosos são velhos conhecidos**. Disponível: <https://fase.org.br/pt/informe-se/artigos/tanta-casa-sem-gente-tanta-gente-sem-casa-os-criminosos-sao-velhos-conhecidos/> Acessado em 30/06/2018.

Documentos Públicos e Legislação

SÃO PAULO (MUNICÍPIO) **Relatório de Gestão 1989-1992**, São Paulo: Habi-Sehab. V.3

SÃO PAULO (MUNICÍPIO) **Relatório de Gestão 2001-2004 – COHAB SP.** – São Paulo : Sehab - COHAB. São Paulo, 2004.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO) **Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000**. São Paulo: Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA. Série Documentos, 1985.

SÃO PAULO (ESTADO) **Relatório Geral do programa de atuação em cortiços – CDHU, 2012**. Disponível: <http://www.cdhu.sp.gov.br/download/manual/RelatorioGeralProgramaCorticos.pdf>. Acessado em 18/06/2018.

Lei 11.090 de 16 de setembro de 1991 - Estabelece programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

PL 619/16 – Plano Municipal de Habitação. Secretaria de Habitação e Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf. Acessado em 30/06/2018.

Resolução CFMH nº23, de 12 de junho de 2002. Aprova o PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL no Município de São Paulo. São Paulo: 2002. Disponível: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23_1252610964.pdf. Acessado em 30/06/2018.