

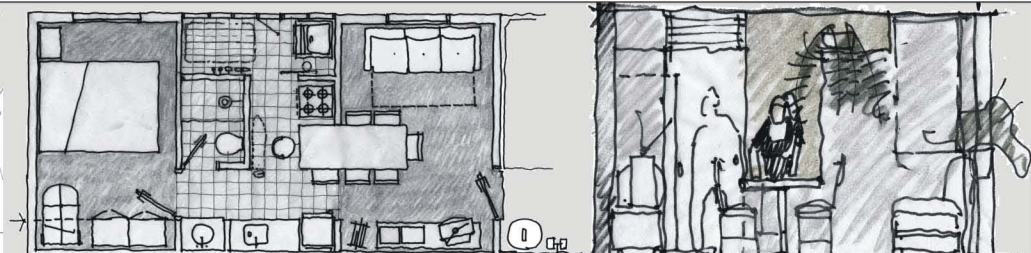
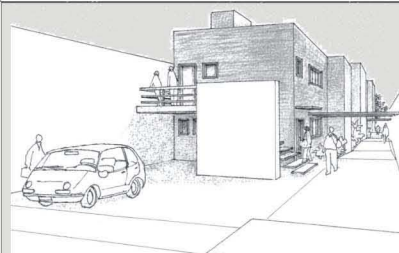


# GESTÃO CONDOMINIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Estudo na Área Central de São Paulo

**Autora : Débora Sanches**

Orientador: Ricardo de Souza Moretti



São Paulo  
2008

GESTÃO CONDOMINIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL:  
Estudo na Área Central de São Paulo

Dissertação de Mestrado

Habitação: Planejamento e Tecnologia

Área de Concentração: Planejamento, Gestão e Projeto

Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo – IPT

**Débora Sanches**

Orientador: Prof. Dr. Ricardo de Sousa Moretti

**Maio, 2008**



AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

ASSINATURA:

E-MAIL: [deborasanches@uol.com.br](mailto:deborasanches@uol.com.br)

Ficha Catalográfica

Elaborada pelo Departamento de Acervo e Informação Tecnológica – DAIT  
do Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT

S194g Sanches, Débora  
Gestão condominial de habitação de interesse social: estudo na área central de São Paulo. / Débora Sanches. São Paulo, 2008.  
217p.

Dissertação (Mestrado em Habitação: Planejamento e Tecnologia) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. Área de concentração: Planejamento, Gestão e Projeto.

Orientador: Prof. Dr. Ricardo de Sousa Moretti

1. Legislação de condomínio 2. Habitação de interesse social 3. Área central 4. São Paulo (cidade) 5. Locação social 6. Tese I. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. Coordenadoria de Ensino Tecnológico II. Título

08-181

CDU 728.222(043)

À todos da minha família.

Aos amigos de vida.

Aos profissionais e movimentos de moradia  
que trabalham para melhorar as condições  
de moradia digna.

Aos estudantes de arquitetura.



## **AGRADECIMENTOS**

Ao meu orientador Ricardo Moretti pelas conversas esclarecedoras, consistente apoio, orientação e entusiasmo ao tema, referência desde a graduação.

Ao Francisco Comarú e a Suely Muniz, pela preciosa discussão e pelo carinho na banca de qualificação.

Aos membros da organização da 1ª Jornada em defesa da moradia digna pela inspiração do tema.

Aos amigos Luiz Kohara e Lia Afonso Ferreira pelas consistentes contribuições.

Aos alunos do curso de Arquitetura e Urbanismo da Uninove Aécio Lacerda, Aline Mariano, Daniel Pereira, Denise Fonseca, Fabíola Diniz, Janaina Belo de Oliveira, Juliano Bustamante, Luiza Martins, Luciana Pereira, Maycon Fogliene, Samantha Cipriano, a arquiteta Thaís Souza pela contribuição e realização na pesquisa de campo.

A Denise Pessoa e Luciana Lessa pelas indicações, troca de idéias e incentivo.

A Cássia Dias, Luis Octavio, Gabriela Barreto, Luiz Ackel, Cátia Wellichan, Rubens Moreira, Juliana Carvalho, Ana Maria Martins, Silvia Vitale, Sylvia Dobry, Carlos Zahn, Julio Dutra, Rafael Manzo, Denise Xavier, Sarkis Kaloustian e Turguenev Oliveira pelo apoio e incentivo.

A Júlia Azevedo Moretti, Diego Beja Inglez de Souza, Benedito Barbosa, Sidnei Antônio, Luci Martins, Solange Cervera, Marcelo Forte, Sandra das Dores e Valéria Naggy de Oliveira pelas entrevistas e contribuições.

Ao Alexandre Hodapp, Alexandra Alfonsi e Juan Rodrigo Gonzalez pelo fornecimento dos projetos.

A Denise Fonseca pelo apoio e elaboração dos desenhos.

A Érica Alves pela contribuição na tabulação dos resultados.

A Melina Cesar pela diagramação.

Aos colegas, amigos e professores do curso de Arquitetura e Urbanismo da Uninove pelo apoio e incentivo.

Aos professores e funcionários do IPT, particularmente à Mary.

Aos moradores, representantes e síndicos pela acolhida nas visitas.

Aos movimentos de moradia pelos aprendizados.

Aos funcionários da COHAB-SP e da SEHAB, pela possibilidade de ter compartilhado das experiências do período 2002-2004.

Aos meus pais, que sempre me incentivaram e cultivaram meus sonhos.

A meu irmão Alexandre, Regiane, Matheus e Francisco pelo incentivo.

Ao Júnior pelo apoio e compreensão.

A todos que participaram direta ou indiretamente para a realização deste trabalho.

## RESUMO

Este trabalho analisa a gestão de condomínios de habitação de interesse social, localizados na área central do município de São Paulo, produzidos pelo poder público a partir da década de 90, na expectativa de contribuir para a formulação de novos projetos em áreas centrais das metrópoles brasileiras.

São analisados fatores intervenientes nas dificuldades de gestão dos condomínios. Uma listagem inicial desses fatores foi preparada a partir de entrevistas com técnicos com experiência na gestão condominial de empreendimentos de interesse social e, a partir dos trabalhos de campo, busca-se verificar se essa avaliação inicial se confirma nos empreendimentos concluídos na área central de São Paulo. A pesquisa de campo identifica os principais problemas da gestão condominial e busca correlacioná-los com características de projeto e de modelo de gestão do empreendimento que podem interferir nesses resultados, tais como: o número de unidades, o número de pavimentos da edificação, a existência de elevador, a modalidade de gestão condominial, a existência de uma organização prévia dos moradores, os anos de mobilização, a existência de um trabalho social de apoio à gestão condominial e a origem da demanda.

Os trabalhos de campo confirmaram grande parte das avaliações inicialmente formuladas, quanto às variáveis que interferem nos problemas de gestão condominial.

**PALAVRAS-CHAVE:** Habitação de Interesse Social; Área Central; Gestão Condominial.



## ABSTRACT

This dissertation analyses the management of low income housing projects, located in the central area of the Sao Paulo municipality which were produced by public action from the 1990s to the present. The aim of this work is to contribute to further design projects in central areas of Brazilian metropolis.

The present research seeks to analyze which factors diminish the management problems in low income condominiums. An initial list of the detected factors was prepared based in interviews with experts in low income housing projects management. The list was obtained through a field research, aiming to verify if the initial evaluation was confirmed in projects in the central area of the city of Sao Paulo. The field research identifies the main issues involved in housing project management that may interfere in the results such as: the number of dwelling units, the amount of pavements of the buildings, the existence of elevators, the condo management rules, the existence of previous dwelling organization, the period of mobilization in order to make the project feasible, the existence of a social work to support the condo management, the origin of the dwellers demand.

The field research confirms in a great deal the initially formulated evaluations hypothesis that affects the management of low income housing condominiums.

KEY-WORDS: Low Income Housing, Central Area, Condominium Management

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 01</b> – Madre de Deus – Pavimento Tipo	117
<b>Figura 02</b> – Celso Garcia – Implantação	122
<b>Figura 03</b> – Celso Garcia – Pavimento Tipo	122
<b>Figura 04</b> – Olarias – Implantação	127
<b>Figura 05</b> – Olarias – Pavimento Tipo	127
<b>Figura 06</b> – Parque do Gato – Implantação	132
<b>Figura 07</b> – Parque do Gato – Pavimento Tipo	132
<b>Figura 08</b> – Imoroty – Implantação	136
<b>Figura 09</b> – Imoroty – Pavimento Tipo	136
<b>Figura 10</b> – Pedro Fachini – Implantação	140
<b>Figura 11</b> – Pedro Fachini – Pavimento Tipo	140
<b>Figura 12</b> – Vilinha 25 de Janeiro – Implantação	144
<b>Figura 13</b> – Vilinha 25 de Janeiro – Pavimento Tipo	144
<b>Figura 14</b> – Eiras Garcia – Implantação e Pavimento Tipo	148
<b>Figura 15</b> – Pirineus – Implantação	152
<b>Figura 16</b> – Pirineus – Pavimento Tipo	152
<b>Figura 17</b> – Ana Cintra – Implantação e Pavimento Tipo	156
<b>Figura 18</b> – Pari A– Implantação	160
<b>Figura 19</b> – Pari A– Pavimento Tipo - Blocos A, B e D	161
<b>Figura 20</b> – Pari A– Pavimento Tipo – Bloco C	161
<b>Figura 21</b> – Brás G – Implantação	165
<b>Figura 22</b> – Brás G – Pavimento Tipo	165
<b>Figura 23</b> – Brás M – Pavimento Tipo	169
<b>Figura 24</b> – Mooca B e C – Implantação	173
<b>Figura 25</b> – Mooca B e C – Pavimento Tipo – Bloco B – Fase B	174
<b>Figura 26</b> – Mooca B e C – Pavimento Tipo – Bloco A – Fase B e C	174
<b>Figura 27</b> – Maria Paula – Pavimento Tipo	178
<b>Figura 28</b> – Labor Brigadeiro Tobias – Implantação	182
<b>Figura 29</b> – Labor Brigadeiro Tobias – Pavimento Tipo	182
<b>Figura 30</b> – Fernão Sales – Pavimento Tipo	186
<b>Figura 31</b> – Riskala Jorge – Pavimento Tipo	191
<b>Figura 32</b> – Olga Benário Prestes – Pavimento Tipo	195
<b>Figura 33</b> – Joaquim Carlos – Pavimento Tipo	199
<b>Figura 34</b> – Anexo – Asdrubal do Nascimento – Pavimento Tipo	210
<b>Figura 35</b> – Anexo – Baronesa de Porto Carrero – Pavimento Tipo	211

<b>Figura 36</b> – Anexo – Hotel São Paulo – Pavimento Tipo	212
<b>Figura 37</b> – Anexo – Riachuelo – Pavimento Tipo	213
<b>Figura 38</b> – Anexo – Senador Feijó – Pavimento Tipo	214
<b>Figura 39</b> – Anexo – Vila dos Idosos – Implantação	215
<b>Figura 40</b> – Anexo – Vila dos Idosos – Pavimento Tipo	216
<b>Figura 41</b> – Anexo – Cambuci A – Implantação	217
<b>Figura 42</b> – Anexo – Cambuci A – Pavimento Tipo	217



## LISTA DE FOTOS

<b>Foto 01</b> – Ocupação Plínio Ramos	54
<b>Foto 02</b> – Policiais no despejo da ocupação Plínio	54
<b>Foto 03</b> – Ocupação na Conselheiro Crispiniano	54
<b>Foto 04</b> – Manifestação contra as ações de despejo	54
<b>Foto 05</b> – Obras do Parque do Gato e a favela ao fundo	74
<b>Foto 06</b> – Madre de Deus – Antigo cortiço do local	114
<b>Foto 07</b> – Madre de Deus – Lavanderia do antigo cortiço do local	114
<b>Foto 08</b> – Madre de Deus – Mutirão	114
<b>Foto 09</b> – Madre de Deus – Mutirão	117
<b>Foto 10</b> – Madre de Deus – Inauguração do conjunto	117
<b>Foto 11</b> – Madre de Deus – Fachada em 2006	117
<b>Foto 12</b> – Celso Garcia – Campanha em defesa dos Mutirões 1995	118
<b>Foto 13</b> – Celso Garcia – Antigo cortiço do local	118
<b>Foto 14</b> – Celso Garcia – Praça interna	118
<b>Foto 15</b> – Celso Garcia – Biblioteca	121
<b>Foto 16</b> – Celso Garcia – Praça interna	121
<b>Foto 17</b> – Celso Garcia – Vista superior do conjunto	121
<b>Foto 18</b> – Olarias – Vista área do conjunto	123
<b>Foto 19</b> – Olarias – Fachada	123
<b>Foto 20</b> – Olarias – Praça interna	123
<b>Foto 21</b> – Olarias – Salão comunitário	126
<b>Foto 22</b> – Olarias – Play ground	126
<b>Foto 23</b> – Olarias – lojas para comércio lacradas, localizadas no térreo e voltadas para a rua	126
<b>Foto 24</b> – Parque do Gato – Favela do gato e alojamentos provisórios	128
<b>Foto 25</b> – Parque do Gato – Projeto completo	128
<b>Foto 26</b> – Parque do Gato – Vista aérea	128
<b>Foto 27</b> – Parque do Gato – Vista área do conjunto com a creche	129
<b>Foto 28</b> – Parque do Gato – Vista área do conjunto a cooperativa de reciclagem	129
<b>Foto 29</b> – Parque do Gato – Circulação vertical	129
<b>Foto 30</b> – Parque do Gato – Conjunto	131
<b>Foto 31</b> – Parque do Gato – Apropriação do espaço coletivo	131
<b>Foto 32</b> – Parque do Gato – Vista do playground	131
<b>Foto 33</b> – Parque do Gato – Comércio	132

<b>Foto 34</b>	– Parque do Gato – Local da Arpaga	132
<b>Foto 35</b>	– Imoroty – Antigo alojamento do local	133
<b>Foto 36</b>	– Imoroty – Maquete eletrônica	133
<b>Foto 37</b>	– Imoroty – Maquete eletrônica	133
<b>Foto 38</b>	– Imoroty – Fachada	136
<b>Foto 39</b>	– Imoroty – Lateral	136
<b>Foto 40</b>	– Imoroty – Lateral	136
<b>Foto 41</b>	– Pedro Fachini – Antigo cortiço	137
<b>Foto 42</b>	– Pedro Fachini – Alojamento provisório no local	137
<b>Foto 43</b>	– Pedro Fachini – Maquete eletrônica	137
<b>Foto 44</b>	– Pedro Fachini – Fachada no final das obras	140
<b>Foto 45</b>	– Pedro Fachini – Lateral	140
<b>Foto 46</b>	– Pedro Fachini – Escadas de acesso	140
<b>Foto 47</b>	– Vilinha 25 de Janeiro – Antigo cortiço	141
<b>Foto 48</b>	– Vilinha 25 de Janeiro – Antigo cortiço	141
<b>Foto 49</b>	– Vilinha 25 de Janeiro – Maquete eletrônica	141
<b>Foto 50</b>	– Vilinha 25 de Janeiro – Acesso ao empreendimento	144
<b>Foto 51</b>	– Vilinha 25 de Janeiro – Foto aérea	144
<b>Foto 52</b>	– Vilinha 25 de Janeiro – Pátio interno	144
<b>Foto 53</b>	– Eiras Garcia – Maquete eletrônica	145
<b>Foto 54</b>	– Eiras Garcia – Fachada	145
<b>Foto 55</b>	– Eiras Garcia – Lateral	145
<b>Foto 56</b>	– Eiras Garcia – Terraço e salão de festas	148
<b>Foto 57</b>	– Eiras Garcia – Acesso aos pavimentos inferiores	148
<b>Foto 58</b>	– Eiras Garcia – Rampa de acesso da rua para o térreo	148
<b>Foto 59</b>	– Pirineus – Imóvel antes da obra	149
<b>Foto 60</b>	– Pirineus – Fachada	149
<b>Foto 61</b>	– Pirineus – Cobertura área comunitária	149
<b>Foto 62</b>	– Pirineus – Escada	152
<b>Foto 63</b>	– Pirineus – Detalhe do mural na entrada, conta a história da luta pela moradia digna	152
<b>Foto 64</b>	– Pirineus – Empreendimento e o entorno	152
<b>Foto 65</b>	– Ana Cintra – O edifício Almeida antes da reforma	153
<b>Foto 66</b>	– Ana Cintra – O edifício Almeida antes da reforma no período da ocupação	153
<b>Foto 67</b>	– Ana Cintra – Vista do prédio Av. São João x Rua Ana Cintra	153
<b>Foto 68</b>	– Ana Cintra – Vista do prédio Av. São João	156
<b>Foto 69</b>	– Ana Cintra – Vista do prédio Rua Ana Cintra	156

<b>Foto 70</b>	– Ana Cintra – Acesso principal	156
<b>Foto 71</b>	– Pari A – Vista dos blocos	157
<b>Foto 72</b>	– Pari A – Andar intermediário - área comum	157
<b>Foto 73</b>	– Pari A – Andar intermediário – área comum	157
<b>Foto 74</b>	– Pari A – Andar do apartamento que pegou fogo	160
<b>Foto 75</b>	– Pari A – Playground	160
<b>Foto 76</b>	– Pari A – Obras dos edifícios A e C	160
<b>Foto 77</b>	– Brás G – Período em construção e as fachadas remanescentes dos lotes que haviam no terreno	162
<b>Foto 78</b>	– Brás G – Período em construção e as fachadas remanescentes dos lotes que haviam no terreno	162
<b>Foto 79</b>	– Brás G – Fachada Brás F1	162
<b>Foto 80</b>	– Brás G – Foto do conjunto	165
<b>Foto 81</b>	– Brás G – Área de lazer	165
<b>Foto 82</b>	– Brás G – Área de lazer e divisa do condomínio	165
<b>Foto 83</b>	– Brás M – Acesso ao prédio e garagem	166
<b>Foto 84</b>	– Brás M – Fachada dos fundos	166
<b>Foto 85</b>	– Brás M – Prédio M e fundos prédio L	166
<b>Foto 86</b>	– Brás M – Playground	169
<b>Foto 87</b>	– Brás M – Vista do apartamento 7º andar	169
<b>Foto 88</b>	– Brás M – Lateral voltada para a rua de acesso	169
<b>Foto 89</b>	– Brás B e C – Conjunto visto da Radial	170
<b>Foto 90</b>	– Brás B e C – Área comum	170
<b>Foto 91</b>	– Brás B e C – Área comum	170
<b>Foto 92</b>	– Brás B e C – Playground	173
<b>Foto 93</b>	– Brás B e C – Área comum no térreo	173
<b>Foto 94</b>	– Brás B e C – Área de estacionamento	173
<b>Foto 95</b>	– Maria Paula – Fachada	175
<b>Foto 96</b>	– Maria Paula – Fachada	175
<b>Foto 97</b>	– Maria Paula – Porta de acesso	175
<b>Foto 98</b>	– Maria Paula – Caixa de cartas	178
<b>Foto 99</b>	– Maria Paula – Lavanderia coletiva	178
<b>Foto 100</b>	– Maria Paula – Vista do apartamento do 10º andar	178
<b>Foto 101</b>	– Labor Brigadeiro Tobias – Fachada	179
<b>Foto 102</b>	– Labor Brigadeiro Tobias – Fachada principal	179
<b>Foto 103</b>	– Labor Brigadeiro Tobias – Casarão com área comunitária	179
<b>Foto 104</b>	– Labor Brigadeiro Tobias – Lavanderia coletiva	182
<b>Foto 105</b>	– Labor Brigadeiro Tobias – Corredor de acesso aos apartamentos	182



<b>Foto 106</b> – Labor Brigadeiro Tobias – Salão de festas	182
<b>Foto 107</b> – Fernão Sales – Obras em 2001	183
<b>Foto 108</b> – Fernão Sales – Fachada	183
<b>Foto 109</b> – Fernão Sales – Fachada	183
<b>Foto 110</b> – Fernão Sales – Lavanderia coletiva	186
<b>Foto 111</b> – Fernão Sales – Poço de iluminação	186
<b>Foto 112</b> – Fernão Sales – Vista da cobertura	186
<b>Foto 113</b> – Riskallah Jorge – O prédio antes da reforma	187
<b>Foto 114</b> – Riskallah Jorge – Em obras	187
<b>Foto 115</b> – Riskallah Jorge – Inserção urbana do prédio no Vale do Anhangabaú	187
<b>Foto 116</b> – Riskallah Jorge – Fachada e detalhe da área comercial	190
<b>Foto 117</b> – Riskallah Jorge – Acesso principal	190
<b>Foto 118</b> – Riskallah Jorge – Detalhe da fachada lateral	190
<b>Foto 119</b> – Riskallah Jorge – Recepção e detalhe da escada	191
<b>Foto 120</b> – Riskallah Jorge – Detalhe da escada	191
<b>Foto 121</b> – Riskallah Jorge – Vista do apartamento no 2º pavimento	191
<b>Foto 122</b> – Olga Benário Prestes – Av. Celso Garcia	192
<b>Foto 123</b> – Olga Benário Prestes – Obras de reforma	192
<b>Foto 124</b> – Olga Benário Prestes – Fachada	192
<b>Foto 125</b> – Olga Benário Prestes – Acesso principal	195
<b>Foto 126</b> – Olga Benário Prestes – Hall do térreo	195
<b>Foto 127</b> – Olga Benário Prestes – Duto de ventilação e iluminação	195
<b>Foto 128</b> – Joaquim Carlos – Prédio antes da reforma	196
<b>Foto 129</b> – Joaquim Carlos – Prédio depois da reforma	196
<b>Foto 130</b> – Joaquim Carlos – Hall com os elevadores	196
<b>Foto 131</b> – Joaquim Carlos – Sala de informática	199
<b>Foto 132</b> – Joaquim Carlos – Varanda do apartamento 8º pavimento	199
<b>Foto 133</b> – Joaquim Carlos – Vista do apartamento do 8º pavimento	199
<b>Foto 134</b> – Anexo – Asdrúbal do Nascimento – Fachada Principal	210
<b>Foto 135</b> – Anexo – Asdrúbal do Nascimento – Fachada Principal	210
<b>Foto 136</b> – Anexo – Asdrúbal do Nascimento – Fachada Principal	210
<b>Foto 137</b> – Anexo – Baronesa de Porto Carrero – Fachada Principal	211
<b>Foto 138</b> – Anexo – Baronesa de Porto Carrero – Fachada Principal	211
<b>Foto 139</b> – Anexo – Baronesa de Porto Carrero – Empena Lateral	211
<b>Foto 140</b> – Anexo – Hotel São Paulo – Fachada	212
<b>Foto 141</b> – Anexo – Hotel São Paulo – Fachada	212
<b>Foto 142</b> – Anexo – Hotel São Paulo – Empena Lateral	212

<b>Foto 143</b> – Anexo – Hotel São Paulo – Fachada	212
<b>Foto 144</b> – Anexo – Riachuelo – Foto Aérea	213
<b>Foto 145</b> – Anexo – Riachuelo – Fachada	213
<b>Foto 146</b> – Anexo – Riachuelo – Fachada Principal	213
<b>Foto 147</b> – Anexo – Senador Feijó – Fachada Principal	214
<b>Foto 148</b> – Anexo – Senador Feijó – Fachada	214
<b>Foto 149</b> – Anexo – Senador Feijó – Fachada	214
<b>Foto 150</b> – Anexo – Vila dos Idosos – Fachada e corredores internos	215
<b>Foto 151</b> – Anexo – Vila dos Idosos – Corredores internos	215
<b>Foto 152</b> – Anexo – Vila dos Idosos – Fachada interna	215
<b>Foto 153</b> – Anexo – Cambuci A – Fachada Principal	217
<b>Foto 154</b> – Anexo – Cambuci A – Interna	217
<b>Foto 155</b> – Anexo – Cambuci A – Jardim Interno	217

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> – Valor médio geral do condomínio	93
<b>Gráfico 2</b> – Atuação do morador representante do condomínio	95
<b>Gráfico 3</b> – Satisfação ao tipo de gestão condominial	95
<b>Gráfico 4</b> – Aspectos positivos do condomínio	96
<b>Gráfico 5</b> – Problemas do condomínio	97
<b>Gráfico 6</b> – Renda familiar, em salários mínimos (R\$ 380,00 julho de 2007)	100
<b>Gráfico 7</b> – Tempo que mora no conjunto	101
<b>Gráfico 8</b> – Moradia anterior	102

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b>	– Empreendimentos viabilizados pelo poder público a partir da década de 90, localizados na área central de São Paulo	23
<b>Tabela 2</b>	– Empreendimentos pesquisados	29
<b>Tabela 3</b>	– Pontuação em função dos critérios	32
<b>Tabela 4</b>	– Matriz de classificação a partir de pontuação dos critérios por empreendimento e separados em três blocos	34
<b>Tabela 5</b>	– Porcentagens de entrevistas por empreendimento	42
<b>Tabela 6</b>	– Cálculo de entrevistas	43
<b>Tabela 7</b>	– Empreendimentos projetados para locação social	62
<b>Tabela 8</b>	– Estudo de caso – contas apresentadas pelos moradores	76
<b>Tabela 9</b>	– Inadimplência do pagamento de condomínio em 31/12/04	77
<b>Tabela 10</b>	– Metodologia - diagrama de entrevistas	86
<b>Tabela 11</b>	– Entrevistas realizadas pela consultoria Inglez de Souza	88
<b>Tabela 12</b>	– Forma de administração condominial	92
<b>Tabela 13</b>	– Valor médio do condomínio por gestor público	94
<b>Tabela 14</b>	– Média da atuação do morador representante por gestor público	95
<b>Tabela 15</b>	– Média do tipo de gestão condominial por gestor público	96
<b>Tabela 16</b>	– Percentual de moradores que considera que a vida melhorou com a mudança para o conjunto habitacional - casos anômalos	98
<b>Tabela 17</b>	– Participação em movimento organizado - casos anômalos	99
<b>Tabela 18</b>	– Percentual de entrevistados com vínculo formal e informal de trabalho - casos anômalos.	100
<b>Tabela 19</b>	– Renda familiar - casos anômalos	101
<b>Tabela 20</b>	– Aspectos do condomínio dos empreendimentos da PMSP	103
<b>Tabela 21</b>	– Aspectos do condomínio dos empreendimentos da CDHU	104
<b>Tabela 22</b>	– Aspectos do condomínio dos empreendimentos da CAIXA	104
<b>Tabela 23</b>	– Aspectos gerais dos moradores dos empreendimentos da PMSP	106
<b>Tabela 24</b>	– Aspectos gerais dos moradores dos empreendimentos da CDHU	107
<b>Tabela 25</b>	– Aspectos gerais dos moradores dos empreendimentos da CAIXA	108
<b>Tabela 26</b>	– Média dos resultados das entrevistas dos aspectos do condomínio	109
<b>Tabela 27</b>	– Média dos resultados das entrevistas dos aspectos gerais dos moradores	110

<b>Tabela 28</b>	– Aspectos considerados: PMSP / CDHU / CAIXA	111
<b>Tabela 29</b>	– Celso Garcia – Tipologia e Área	122
<b>Tabela 30</b>	– Olarias – Tipologia e Área	127
<b>Tabela 31</b>	– Parque do Gato – Tipologia e Área	132
<b>Tabela 32</b>	– Pedro Fachini – Tipologia e Área	140
<b>Tabela 33</b>	– Vilinha 25 de Janeiro – Tipologia e Área	144
<b>Tabela 34</b>	– Eiras Garcia – Tipologia e Área	148
<b>Tabela 35</b>	– Pari – Tipologia e Área	160
<b>Tabela 36</b>	– Maria Paula – Tipologia e Área	178
<b>Tabela 37</b>	– Anexo – Vila dos Idosos – Tipologia e Área	215

## **Siglas, Convenções e Abreviaturas utilizadas neste trabalho**

BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAICÓ	Centro de Apoio a Iniciativas Comunitárias
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo
DIEESE	Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos
DPH	Departamento de Patrimônio Histórico
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização
FABES	Secretaria Municipal da Família e Bem Estar Social
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUNACOM	Programa Funaps Comunitário
FUNAPS	Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação de Habitação Sub-Normal
HABI	Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços
IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo
MMC	Movimento de Moradia do Centro

MSTC	Movimento dos Sem Teto do Centro
ONG	Organização Não Governamental
OSCIP	Organização da Sociedade Civil de Interesse Público
PAC	Plano de Atuação em Cortiços
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PHPRCSP	Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo
PRIH	Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat - Prih
PEHP	Programa Especial de Habitação Popular
PROVER	Programa de Verticalização de Favelas
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SEHAB	Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo
SEMPLA	Secretaria de Planejamento da Prefeitura do Município de São Paulo
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
ULC	Unificação de Lutas de Cortiços
UMM	União dos Movimentos de Moradia
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>22</b>
	1.1. Objetivos	25
	1.2. Justificativa	25
	1.3. Estruturação do trabalho.	27
<b>2</b>	<b>METODOLOGIA DO TRABALHO</b>	<b>28</b>
	2.1. Introdução	28
	2.2. Desenvolvimento dos indicadores	29
	2.3. Critérios relacionados	32
	2.4. Classificação dos empreendimentos	33
	2.5. Sistematização das entrevistas nos empreendimentos	35
<b>3</b>	<b>CONTEXTUALIZAÇÃO DA HABITAÇÃO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO</b>	<b>44</b>
	3.1. Breve histórico das intervenções do Governo Municipal na área central de São Paulo	48
	3.2. Programas habitacionais para a área central de São Paulo	53
<b>4</b>	<b>A LEGISLAÇÃO CONDOMINIAL E A COOPERAÇÃO TÉCNICA DE APOIO À IMPLEMENTAÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL</b>	<b>65</b>
	4.1. Definições e as legislações de condomínios	65
	4.2. Cooperação técnica de apoio a implementação do projeto piloto de locação social	71
	4.2.1 Proposta de estrutura institucional para a unidade de Gestão: Empresa Gallagher Desenvolvimento Sustentável Ltda.	74
	4.2.2 Desenho das modalidades de gestão de condomínios: Consórcio Diagonal e Villagua.	80
	4.2.3 Gestão de Condomínios em Habitação de Interesse Social – Inglez de Souza	84
<b>5</b>	<b>RESULTADOS DA PESQUISA</b>	<b>92</b>
	5.1. Resultados gerais das entrevistas com os moradores dos empreendimentos	92
	5.1.1 Aspectos do condomínio	92
	5.1.2 Aspectos gerais dos moradores	98



5.2. Tabelas resumo com os resultados parciais das entrevistas realizadas com os moradores dos empreendimentos: PMSP / CDHU / CAIXA	103
5.2.1 Aspectos do condomínio	103
5.2.2 Aspectos gerais dos moradores	106
5.3. Tabelas com a média dos resultados das entrevistas realizadas com os moradores dos empreendimentos: PMSP / CDHU / CAIXA	109
5.3.1 Aspectos do condomínio	109
5.3.2 Aspectos gerais dos moradores	110
5.4. Tabela com resumo dos aspectos considerados	111
5.5. Análise qualitativa entre a previsão inicial e os resultados encontrados em campo	112
5.6. Fichas dos empreendimentos	113
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>200</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>204</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>209</b>

## CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

A região central do Município de São Paulo tem passado por iniciativas de reabilitação e renovação urbana desde a década de 70, mas a partir da década de 90, que pode-se observar consideráveis investimentos públicos e formulação de instrumentos de investimentos privados para projetos imobiliários, desenhando-se alguns projetos integrados para a área central.

As classes menos favorecidas contribuem com este processo de transformação, pois historicamente a área central constitui local de moradia, fazendo-se necessária a idealização de programas habitacionais viáveis. Neste sentido iniciam-se algumas ações do poder público, como os seguintes programas:

- Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo, gestão municipal de 1989 -1992, constituído de dois programas: o de Produção de Habitação de Interesse Social e o Programa de Recuperação de Cortiços;

- Programa Morar no Centro, gestão municipal de 2001-2004, compreende duas formas principais de intervenção urbana: projetos habitacionais em terrenos, edifícios vazios ou ocupados irregularmente e perímetros de reabilitação integrada do habitat. Tendo como modalidades de atendimento habitacional a locação social, bolsa aluguel, moradia transitória e programa de intervenção em cortiços;

- Programa de Atuação em Cortiços - PAC/CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, gestão estadual, desde 1998;

- Programa de Arrendamento Residencial – PAR da Caixa Econômica Federal, gestão federal, desde 1999.

Os empreendimentos viabilizados pelo poder público, nos programas acima descritos, localizados na área central, somados são 27 (vinte e sete), com 2833 (dois mil oitocentos e trinta e três) unidades habitacionais, conforme indicado no tabela 1.

TABELA 1

EMPREENDIMENTOS VIABILIZADOS PELO PODER PÚBLICO A PARTIR DA DÉCADA DE 90, LOCALIZADOS NA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO.

PROGRAMA	EMPREENDIMENTO	UH
<b>PMSP MUNICIPAL</b>	Mutirão Madre de Deus	45
	Mutirão da Celso Garcia	182
	Olarias	137
	Parque do Gato	486
	Imoroty	8
	Pedro Fachini	12
	Vilinha 25 de Janeiro	33
	Eiras Garcia	15
	*Vila dos Idosos	145
	*Baronesa Porto Carrero	22
	**Senador Feijó	45
	**Asdrúbal do Nascimento	36
	**Riachuelo	100
<b>Subtotal</b>	<b>1266</b>	
<b>CDHU ESTADUAL</b>	Pirineus	28
	Ana Cintra	70
	Pari A1	160
	Brás G1/G2	200
	Brás M	66
	Mooca B e C	268
	*Cambuci A – Melhor idade	66
	<b>Subtotal</b>	<b>858</b>
<b>CAIXA FEDERAL</b>	Maria Paula	75
	Labor Brigadeiro Tobias	84
	Fernão Sales	54
	Riskallah Jorge	167
	Olga Benário Prestes	84
	Joaquim Carlos	93
	*Hotel São Paulo	152
	<b>Subtotal</b>	<b>709</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2833</b>	

Fonte: PMSP, CDHU, CAIXA e SILVA (2007)

\* Empreendimentos viabilizados e com curto tempo de moradia no local na etapa da realização das entrevistas (julho de 2007).

\*\* Empreendimentos em obras.

Os programas mencionados acima pertencem às três esferas governamentais: Municipal, Estadual e Federal e apesar de existir verba nas três, dificilmente ocorre a atuação integrada e em conjunto, o que traz empecilhos para o desenvolvimento de um programa habitacional abrangente e mais eficiente. A Constituição Federal de 1988, no seu artigo 23, estabeleceu a responsabilidade de competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. Outros dois artigos 182 e 183, tratam do princípio da função social da propriedade:

***Art. 182** - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

***Art. 183** - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.<sup>1</sup>*

O estatuto da Cidade, lei 10.257 de 2001, regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabeleceu diretrizes gerais da política urbana. Reforça a idéia que o uso da propriedade urbana deve ser em prol do bem coletivo.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002, estabelece para a área central um estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária, com a principal inovação a instituição das Zonas Especiais de Interesse Social 3 (Zeis 3) e estão propostas nas áreas mais degradadas.

As leis que estimulam a produção de habitação de interesse social nas áreas centrais de São Paulo, bem como os programas habitacionais serão analisados de forma mais aprofundada no decorrer do trabalho, pois fundamentará a análise dos empreendimentos habitacionais pesquisados.

O presente trabalho pretende contribuir para uma reflexão sobre a revitalização de áreas centrais, investigando a implantação de empreendimentos de habitação de interesse social desenvolvidos pelo poder público. Serão analisadas as gestões condominiais com seus aspectos positivos e negativos.

---

<sup>1</sup> Constituição Federal de 1988, artigo 23.

## 1.1. OBJETIVOS

### OBJETIVO GERAL

Contribuir para a formulação de novos projetos habitacionais e na gestão condominial de HIS em áreas centrais das metrópoles brasileiras.

### OBJETIVO ESPECÍFICO

Orientar a formulação de propostas de projeto e de gestão condominial de empreendimentos habitacionais de interesse social, a partir da análise da situação dos condomínios populares produzidos pelo poder público na região central de São Paulo a partir da década de 90.

## 1.2. JUSTIFICATIVA

A área central do município de São Paulo se caracteriza desde o final do século XIX, como área de convívio de moradias com atividades administrativas, econômicas, culturais e de circulação, tendo a característica de uso misto.

As condições de moradias são desiguais, existem apartamentos de alto padrão, e os cortiços em quase todos os bairros. A população menos favorecida, sem condições de assumir um contrato de aluguel por falta de trabalho formal ou mesmo sem ter um avalista, mora em cortiços. A proximidade do local de trabalho é a grande vantagem de se morar no centro.

A estimativa do número de moradores de cortiço na cidade de São Paulo é conflitante, não existe um consenso. “O número de moradores de cortiço que vivem na cidade São Paulo tem sido bastante polêmico, devido às divergências na conceituação de cortiço, às diferentes metodologias de pesquisas aplicada e a falta de um recenseamento com identificação específica dos cortiços” (CARICARI, 2006). A primeira pesquisa foi realizada pela SEMPLA em 1983, estimando o número de 2,58 milhões de moradores, representando 29,3% da população do município daquela época. A Fundação Instituto de Pesquisa Econômica (FIPE) realizou em 1993, uma pesquisa amostral e estimou uma população de aproximadamente 595.110 pessoas, morando em 23.688 cortiços nas 20 administrações regionais de São Paulo. A Fundação Seade realizou em 2001, outra pesquisa numa área menor

da cidade, abrangendo setores da Barra Funda, Bom Retiro, Bela Vista, Belém, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Santa Cecília e Pari, correspondendo a uma estimativa de 38.512 habitantes.

Além de moradores de cortiço, o município tem cerca de 1,2 milhões de pessoas que moram em favelas, aproximadamente 10.000 moradores de rua, segundo dados do Plano Municipal de Habitação de 2003, sem contar os loteamentos irregulares e de risco. São estas as “soluções de moradias” para a ausência de uma oferta habitacional mais adequada com preço acessível. O déficit habitacional do município, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2000, é de 203,4 mil unidades.

Os dados do IBGE de 2000 indicam uma população de 10.405.867 no Município de São Paulo, com 3.039.034 domicílios sendo 254.000 domicílios vagos. As áreas centrais são marcadas pelo esvaziamento populacional e ali se encontram 40.000 residências vagas.

Políticas públicas destinadas à população de menor renda, historicamente, no Brasil, foram implementadas quando houve pressão por parte dos interessados. O centro de São Paulo recebe esta pressão a partir da segunda metade da década de 90, quando movimentos de moradia reivindicam e pressionam os órgãos governamentais por programas de habitação de interesse social no centro, através de manifestações e ocupações em imóveis subutilizados na área central<sup>2</sup>.

Os projetos de habitação de interesse social, viabilizados a partir da década de 90, pelo poder público na área central são exemplos de acertos e erros, podendo fornecer subsídios para a viabilização de futuros empreendimentos, tanto para os técnicos como para os movimentos de moradia.

A área da pesquisa abrange os 14 (quatorze) distritos centrais do município de São Paulo, divididos nas quatro subprefeituras: Sé (Sé, República, Santa Cecília, Liberdade, Bom Retiro, Cambuci, Consolação e Bela Vista), Mooca (Pari, Brás, Belém e Mooca), Lapa (Barra Funda) e Ipiranga. Considera-se importante avaliar a situação dos empreendimentos produzidos na área central com relação à gestão condominial considerando a pequena disponibilidade de estudos que abordam essa temática. Os conjuntos Hotel São Paulo, Vila dos Idosos, Baronesa de Porto Carrero

---

<sup>2</sup> Segundo NÁBIL (2008) até 2001 ocorreram mais de 30 ocupações em prédios ociosos na área central de São Paulo.

e Cambuci A não são objeto desta pesquisa, pois na etapa que foram realizadas as entrevistas julho de 2007, eram recentes o tempo de moradia no local. Os empreendimentos Senador Feijó, Asdrúbal do Nascimento e Riachuelo estão em obras (maio de 2008).

### 1.3. ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO

Após esta introdução, primeiro capítulo, no segundo é apresentado à metodologia do trabalho, com os empreendimentos a serem pesquisados, o desenvolvimento dos indicadores, a pontuação em função dos critérios adotados e aspectos considerados, a classificação dos empreendimentos, sistematização das entrevistas e o modelo dos questionários.

No terceiro capítulo, apresenta-se a contextualização da habitação popular na cidade de São Paulo, um breve histórico das intervenções do governo municipal na área central de São Paulo e os programas habitacionais para a área central de São Paulo.

O quarto capítulo, faz um breve relato sobre a legislação condominial e cooperação técnica de apoio à implementação da locação social.

No quinto capítulo, são apresentados os resultados da pesquisa em campo, realizado nos empreendimentos, com aspectos do condomínio, moradores e tipologia. Também análise qualitativa entre a previsão inicial e os resultados encontrados em campo, por fim as fichas de cada empreendimento.

No sexto capítulo, apresentam-se as considerações finais.

## CAPÍTULO 2 - METODOLOGIA DO TRABALHO

### 2.1. INTRODUÇÃO

O conhecimento do que ocorre na gestão condominial de empreendimentos de habitação de interesse social na área central de São Paulo, pode orientar na formulação de novas propostas de projetos. A pergunta principal deste trabalho é quais são os fatores que diminuem os problemas do condomínio? As hipóteses levantadas no início do trabalho estavam relacionadas ao tamanho do empreendimento, à existência do elevador e à organização prévia dos moradores. No desenvolvimento do trabalho percebemos outros fatores que serão descritos no decorrer deste texto.

Ao longo da construção da dissertação, adotou-se como fio condutor a revisão bibliográfica dentro do tema de habitação de interesse social e gestão condominial, e a pesquisa de campo onde se buscou informações que foram obtidas por meio de documentos e entrevistas com pesquisadores, moradores, técnicos do poder público e líderes de movimento de moradia.

Com o objetivo de conhecer a situação dos condomínios produzidos pelo poder público a partir da década de 90, na área central de São Paulo, escolhemos os empreendimentos que estavam com pelo menos seis meses de funcionamento<sup>3</sup> e encontramos 20 (vinte) com 2267 (duas mil duzentas e sessenta e sete) unidades habitacionais para realizarmos a pesquisa de campo, conforme a tabela 2.

Os principais atores da gestão condominial são os moradores, os representantes do condomínio e o poder público, buscou-se pesquisá-los para que o entendimento fosse construído a partir deles.

---

<sup>3</sup> Visitas realizadas em julho de 2007.



TABELA 2  
EMPREENDIMENTOS PESQUISADOS

PROGRAMA	EMPREENDIMENTO	UH
<b>PMSM MUNICIPAL</b>	Mutirão Madre de Deus	45
	Mutirão da Celso Garcia	182
	Olarias	137
	Parque do Gato	486
	Imoroty	8
	Pedro Fachini	12
	Vilinha 25 de Janeiro	33
	Eiras Garcia	15
	<b>Subtotal</b>	<b>918</b>
<b>CDHU ESTADUAL</b>	Pirineus	28
	Ana Cintra	70
	Pari A1	160
	Brás G1/G2	200
	Brás M	66
	Mooça B e C	268
	<b>Subtotal</b>	<b>792</b>
<b>CAIXA FEDERAL</b>	Maria Paula	75
	Labor Brigadeiro Tobias	84
	Fernão Sales	54
	Riskallah Jorge	167
	Olga Benário Prestes	84
	Joaquim Carlos	93
	<b>Subtotal</b>	<b>557</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2267</b>

Fonte: PMSM, CDHU, CAIXA e SILVA (2007)

## 2.2. DESENVOLVIMENTO DOS INDICADORES

Na construção da metodologia foram formulados indicadores importantes para analisar os conjuntos e para isso foram utilizadas algumas referências.

Na gestão Municipal (2001 – 2004) foi criada uma Cooperação Técnica para a implementação do projeto piloto de Locação Social, que incluiu a contratação de

várias consultorias pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID e a COHAB / PMSP<sup>4</sup>.

A Inglez de Souza integrante da Cooperação fez uma pesquisa de análise de modalidades de gestão condominial em programas de habitação popular, numa amostragem de dez empreendimentos produzidos pelo poder público, em diferentes bairros do município e cinco empreendimentos produzidos por entidades privadas. O objetivo desta consultoria consistiu em apontar as dificuldades, as soluções adotadas, o grau de satisfação do usuário e a conservação dos edifícios. No relatório final entregue para a PMSP foram encontrados nos empreendimentos três tipos de modalidade de gestão a administradora de condomínios, a autogestão e as empresas medidoras de água, relacionados em função da situação jurídica de cada um.

Com base no relatório final da Inglez de Souza, entrevistas com as pessoas que trabalharam na realização desta consultoria, a advogada Júlia Azevedo Moretti, o arquiteto Diego Beja Inglez de Souza e também entrevistas com Luiz Kohara<sup>5</sup> e os líderes de movimento de moradia<sup>6</sup> Benedito Barbosa e Sidnei Antônio Pita, inicialmente arrolamos os fatores que se considerava que poderiam intervir positivamente ou negativamente no bom andamento da gestão condominial. Entre esses fatores foram incluídos:

- o número de unidades;
- o número de pavimentos da edificação;
- a existência do elevador;
- a modalidade de gestão condominial;
- a situação de regularidade do condomínio;
- a existência de uma organização prévia dos moradores;
- a existência de um trabalho social de apoio à gestão condominial;
- a origem da demanda (os moradores são originários de uma mesma forma de morar e de um mesmo movimento de moradia).

---

<sup>4</sup> Ver capítulo 4 - Cooperação Técnica do Programa de Apoio à Implementação do Projeto Piloto de Locação Social.

<sup>5</sup> Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos.

<sup>6</sup> UMM – União dos Movimentos de Moradia.

Outra referência importante para o desenvolvimento da metodologia foi a CDHU, que utilizou o método G.U.T. (Gravidade, Urgência e Tendência)<sup>7</sup> para garantir a confiabilidade na escolha da identificação dos endereços prioritários para intervenção PAC em curto prazo. O desafio era identificar oportunidades de terreno com maior desempenho e maior potencial em cada uma das áreas para projeto e construção de novas habitações de interesse social em área central. Os critérios adotados para esta análise foram:

- aspectos do cortiço – % de cortiços no conjunto, nº famílias encortiçadas, posição na quadra e topografia;
- aspectos fundiários – % imóveis com mesmos proprietários, % imóveis com divisas a retificar, nº proprietários no conjunto de imóveis, % proprietários institucionais, % de imóveis com interesse de venda, % imóveis com cláusulas restritivas, preço médio dos imóveis, propriedade, matrícula dos imóveis;
- aspectos urbanísticos – restrições DPH / CONDEPHAAT, Taxa de ocupação (HIS), coeficiente de aproveitamento (HIS);
- aspectos de soluções – tipo de intervenção, nº UH projetadas, custo médio UH, renda familiar mínima necessária;
- aspectos de localização – fluxo de pessoas e veículos, proximidade com instituições sociais, deterioração das construções adjacentes, altura das construções adjacentes, recuo frontal das construções adjacentes<sup>8</sup>.

Com o apoio da arquiteta da CDHU Lia Afonso Ferreira aplicamos este método G.U.T. (Gravidade, Urgência e Tendência) para construir os aspectos e critérios para garantir a confiabilidade na classificação dos empreendimentos. Os melhores resultados vem da soma aritmética, de cada critério elencado e elaboramos o quadro de pontuação em função dos critérios, conforme a tabela 3.

---

<sup>7</sup> Ver AZEVEDO, A. C., COSTA, H. G. (2001)

<sup>8</sup> Ver BARROS, L. A. F. (2007)

TABELA 3: PONTUAÇÃO EM FUNÇÃO DOS CRITÉRIOS

ASPECTOS CONSIDERADOS	CRITÉRIOS	ALTO 3	MODERADO 2	BAIXO 1
TIPOLOGIA	Nº. UH	até 50	51 - 99	> 100
	Nº. PAV.	até 2 pav.	até 5 pav.	> 5 pav.
	Nº. UH / PAV.	até 4 uh	até 6 uh.	> 6 uh
	ELEVADOR	s / elevador	1 elevador	+1 elevador
	MEDIÇÃO INDIV. AGUA	sim	---	não
CONDOMÍNIO	MODALIDADE DE GESTÃO	autogestão	---	administradora
	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E LEGAL	regularizado	terreno regularizado e obra não regularizada	sem regularização
SOCIAL	ORGANIZAÇÃO PRÉVIA	org. anterior, mesma origem	org. anterior, origem diferente	sem organização
	TRABALHO SOCIAL ATUAL	existente (agente público)	desenv. através de ONGs, movimentos, etc	inexistente
	ORIGEM DA DEMANDA	única	mesma origem, mov. dif.	várias

Fonte: criado pela autora com participação da arquiteta Lia Afonso Ferreira e do engenheiro civil Luiz Kohara.

### 2.3. CRITÉRIOS RELACIONADOS

#### ASPECTO TIPOLOGIA

Nº UH – corresponde ao número de unidades habitacionais dos empreendimentos, considerando, quanto menor o empreendimento, mais fácil à gestão condominial.

Nº PAV. – corresponde ao número de pavimentos do empreendimento, considerando, quanto menor o número de pavimentos, mais fácil a gestão condominial.

Nº UH / PAV – corresponde ao número de unidades habitacionais por pavimento tipo, considerando menor conflito social nos empreendimentos com pequeno número de unidades habitacionais em cada pavimento.

ELEVADOR – considerando que a existência do elevador aumenta dificuldades da gestão.

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA – considerando que a existência da medição individualizada reduz os conflitos condominiais, pois permite a leitura e emissão de boleto para pagamento individualizado do consumo de água.

## ASPECTOS DO CONDOMÍNIO

**MODALIDADE DE GESTÃO** – representa a forma de gerir o condomínio – foi considerada, como hipótese inicial, que a autogestão (os moradores promovem os trabalhos inerentes à administração e manutenção da coisa comum) tende a gerar menos conflitos que a gestão por Administradora (empresas conforme legislação federal que incide em qualquer condomínio, que recebem do síndico eleito em assembléia, incumbência das funções administrativas de um condomínio)

**SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E LEGAL** – foi considerado que a situação regular (quando o empreendimento está legalizado com matrícula atualizada e a obra recebe o habite-se, existe a constituição do condomínio e a figura do síndico como representante e eleito pelos moradores) levaria a menor dificuldade condominial.

## ASPECTOS SOCIAIS

**ORGANIZAÇÃO PRÉVIA** – considerou-se que a existência de organização prévia levaria a menor conflito. Adotaram-se os seguintes critérios de enquadramento: organização anterior com a mesma origem (os moradores são originários de uma mesma forma de morar, por exemplo, cortiço e pertencem a um movimento organizado); organização anterior com a origem diferente (os moradores são originários de uma mesma forma de morar, por exemplo, cortiço e pertencem à diferentes movimentos organizados); sem qualquer organização (os moradores não são originários de uma mesma forma de morar, por exemplo, cortiço e não pertencem a um movimento organizado)

**TRABALHO SOCIAL ATUAL** – considerou-se que a existência de trabalho social poderia reduzir as dificuldades da gestão condominial.

**ORIGEM DA DEMANDA** – considerou-se que é menor o conflito nos casos em que os moradores são originários de uma mesma forma de morar (por exemplo: cortiço).

## 2.4. CLASSIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

A partir da tabela 3, aplicamos as pontuações nos empreendimentos em função das informações obtidas, conforme tabela 4.

TABELA 4  
MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO A PARTIR DE PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS POR EMPREENDIMENTO E SEPARADOS EM TRÊS BLOCOS

EMPREENDIMENTO	ASPECTOS CONSIDERADOS										TOTAL	
	TIPOLOGIA					CONDOMINIO		SOCIAL				
	Nº UH	Nº UH / PAV	Nº PAV.	ELEVADOR	MÉDIA INDIVIDUAL E AGUA	MODALID. DE GESTÃO	SITUAÇÃO LEGAL	ORGANIZ. PRÉVIA	TRABALH. SOCIAL ATUAL	ORIGEM DA DEMANDA		
Pirineus	3	2	1	2	3	3	3	3	3	3	26	primeiro
Eiras Garcia	3	3	1	3	3	3	1	3	1	3	24	
Imoroty	3	3	2	3	3	3	1	3	1	2	24	
Pedro Fachini	3	2	2	3	3	3	1	3	1	3	24	
Celso Garcia	1	3	1	3	1	3	1	3	2	3	21	
Vilinha 25 de Janeiro	3	1	2	3	3	3	1	3	1	2	22	
Madre de Deus	3	2	2	3	1	3	1	3	1	1	20	
Joaquim Carlos	2	1	1	1	1	1	3	3	3	3	19	segundo
Maria Paula	2	2	1	2	1	1	3	3	1	2	18	
Ana Cintra	2	1	1	1	3	1	3	1	3	1	17	
Labor	2	2	1	1	1	1	3	3	1	2	17	
Fernão Sales	2	1	1	1	1	1	3	3	1	3	17	
Olga Benário Prestes	2	1	1	2	1	1	3	3	1	2	17	
Pari A1	1	1	1	1	1	1	3	2	3	2	16	terceiro
Mooca B e C	1	1	1	1	3	1	3	1	3	1	16	
Brás M	1	1	1	1	3	1	2	1	3	1	15	
Parque do Gato	1	2	2	3	1	1	1	1	3	1	16	
Brás G1/G2	1	1	1	1	1	1	3	1	3	1	14	
Riskala Jorge	1	1	1	1	1	1	3	3	1	1	14	
Olárias	1	2	1	1	1	1	1	2	3	1	14	

Fonte: Criado pela autora

A análise a partir desta classificação, nos remete a pergunta: *Quais são as características em comum dos empreendimentos para que tenham pontuação parecida e conseqüentemente com menores problemas na gestão condominial?*

A partir dessas hipóteses prévias de avaliação dos potenciais de conflitos da gestão condominial, chegou-se a uma classificação e uma ordenação em três blocos.

No primeiro bloco temos o Pirineus, Eiras Garcia, Imoroty, Pedro Fachini, Celso Garcia, Vila 25 de Janeiro e Madre de Deus, empreendimentos com características semelhantes: autogestão como forma de gerir o condomínio, forte organização prévia, mesma origem (moradores de cortiço), baixa quantidade de unidades (menos o Celso Garcia), sem elevador (menos o Pirineus).

O segundo bloco é composto pelos empreendimentos Joaquim Carlos, Maria Paula, Ana Cintra, Labor, Fernão Sales e Olga Benário Prestes. A primeira característica marcante é semelhança na quantidade de unidades entre 51 e 99, a administradora é a modalidade de gestão, situação jurídica legalizada, projetos viabilizados a partir da reciclagem e reforma de edifícios.

O terceiro bloco é formado pelos empreendimentos Pari A1, Mooca B e C, Brás M, Brás G1/G2, Riskalah Jorge, Olarias e Parque do Gato. Todos com mais de 100 unidades, com elevador (menos Parque do Gato), administradora como modalidade de gestão, trabalho social (menos o Riskalah Jorge) e são de origens diferentes (menos o Pari A).

## 2.5. SISTEMATIZAÇÃO DAS ENTREVISTAS NOS EMPREENDIMENTOS

No decorrer da pesquisa, procurou-se confirmar em campo as hipóteses iniciais, através de entrevistas com os moradores dos empreendimentos e participaram alunos do curso de Arquitetura e Urbanismo da Uninove que fazem parte de um programa de extensão universitária de objetivo convergente ao desta pesquisa. Acreditamos que vivenciar a "pós-ocupação" destes projetos constitui uma oportunidade interessante de melhoria da formação acadêmica do arquiteto. As entrevistas e visitas aos empreendimentos foram realizadas em julho de 2007.

O foco principal das entrevistas em campo é verificar se as hipóteses levantadas inicialmente se confirmam. Desenvolvemos então dois questionários: um para os moradores que não fazem parte da comissão ou conselho, e outro para o síndico e representantes do condomínio, pois existem empreendimentos que não estão regularizados, ou seja, sem condomínio constituído e registrado formalmente.

Nos dois questionários temos perguntas com respostas padronizadas, com grau de satisfação dos entrevistados e atribuição de valores (ótimo, bom, razoável e péssimo) e perguntas abertas.

As complementações das informações sobre os conjuntos são realizadas a partir de entrevistas com a coordenação dos movimentos de moradia<sup>9</sup> que acompanham os empreendimentos, a Pastoral da Moradia Região do Ipiranga<sup>10</sup>, bem como os técnicos dos órgãos<sup>11</sup> responsáveis pelos vários programas.

Os projetos dos diversos empreendimentos são apresentados juntamente com as fichas e fotos da atual situação dos locais visitados descritos no capítulo 5.

Aplicamos primeiramente no empreendimento Joaquim Carlos como pré-teste, em junho de 2007, onde observamos que o questionário deveria passar por pequenos ajustes. A seguir os modelos de questionários:

---

<sup>9</sup> Benedito Barbosa e Sidnei Antônio, entrevista realizada em abril de 2007.

<sup>10</sup> Solange Cervera, entrevista realizada em maio de 2007.

<sup>11</sup> CDHU – Lia Afonso Ferreira e Luci Martins, entrevista realizada em março de 2007.

CAIXA – Marcelo Forte e Sandra das Dores, entrevista realizada em abril de 2008.

PMSP – não colaborou com a pesquisa, foram agendadas reuniões que não se concretizaram.



**Modelo de questionário para Avaliação dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social  
na área central de São Paulo – SÍNDICO ou MORADOR REPRESENTANTE**

**Entrevistador** \_\_\_\_\_ **data** \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
**Empreendimento** \_\_\_\_\_

1. Como é feita a administração do condomínio?  
autogestão \_\_\_ administradora \_\_\_ misto (autogestão e administradora) \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

2. Quem representa o condomínio?  
síndico \_\_\_ comissão \_\_\_ conselho \_\_\_ 1 morador representante \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

4. O que destaca de bom no condomínio em que mora, numere na ordem crescente, se existir (1 a 4)  
\_\_\_ vizinhança  
\_\_\_ organização  
\_\_\_ limpeza  
\_\_\_ despesas

5. Descreva outras coisas boas, se não estiver mencionada na resposta anterior:

---

6. Existem problemas no condomínio, numere na ordem crescente, se existir (1 a 4)  
\_\_\_ conflitos entre os moradores  
\_\_\_ degradação das áreas comuns  
\_\_\_ lixo nas áreas comuns  
\_\_\_ violência nas áreas comuns

7. Descreva outros problemas, se não estiver mencionada na resposta anterior:

---

8. Descreva como é realizado o tipo de gestão condominial:

A. Qual é o papel do morador representante ou do síndico?

B. Qual é o papel da comissão?

C. Qual é o papel do conselho?

D. Qual é o papel do movimento ou ONG que atua dentro do condomínio?

E. Descreva como são tomadas as decisões do condomínio?

F. Qual a frequência das reuniões?

a cada 1 mês \_\_\_ a cada 3 meses \_\_\_ a cada 6 meses \_\_\_ ente 6 meses e 1 ano \_\_\_

G. Como são as presenças dos moradores nas reuniões?

Até 10% \_\_\_ até 40 % \_\_\_ até \_\_\_60 % mais de 80% \_\_\_

H. Como funciona a gestão condominial?

I. Existe um vice?

Sim \_\_\_ não \_\_\_

J. Existem regras ou normas de funcionamento do condomínio?

Sim \_\_\_ não \_\_\_

K. Está escrito?

Sim \_\_\_ não \_\_\_

L. Existe convenção do condomínio?

Sim \_\_\_ não \_\_\_

M. O morador representante ou síndico recebe benefício?

Sim \_\_\_ não \_\_\_

Qual? \_\_\_\_\_

9. Sobre a gestão condominial, coloque um único X na resposta:

A. Qual o grau de satisfação em relação à gestão condominial

ótimo\_\_\_ bom\_\_\_ razoável\_\_\_ péssimo\_\_\_

B. Qual o valor mensal do condomínio?

Até 50,00 \_\_\_ 51,00 a 100,00 \_\_\_ 101,00 a 150,00 \_\_\_ mais de 151,00 \_\_\_

C. Qual o grau de satisfação em relação à taxa do condomínio cobrado

ótimo\_\_\_ bom\_\_\_ razoável\_\_\_ péssimo\_\_\_

D. Quantos apart. são inadimplentes na taxa de condomínio? (mais de 3 meses sem pg)

Até 10% \_\_\_ até 40 % \_\_\_ até \_\_\_60 % mais de 80% \_\_\_

E. Descreva os itens de despesas da taxa de condomínio:  
 F. Há medidor de água individualizado? Sim \_\_\_ não \_\_\_

G. Qual valor médio individual?  
 Até R\$ 20,00 \_\_\_ de R\$ 21,00 a R\$ 40,00 \_\_\_ de R\$ 41,00 a R\$ 60,00 \_\_\_ mais R\$ 61,00 \_\_\_

H. Quantos apart. são inadimplentes no pagamento da água?  
 Até 10% \_\_\_ até 40 % \_\_\_ até 60 % \_\_\_ mais de 80% \_\_\_

I. Existem outras taxas divididas em comum? Sim \_\_\_ não \_\_\_  
 Quais? \_\_\_\_\_

J. Quais são os valores? \_\_\_\_\_

K. Existem dívidas não resolvidas pelo condomínio? Sim \_\_\_ não \_\_\_  
 Quais? \_\_\_\_\_

L. Existem atividades coletivas nas áreas comuns? Sim \_\_\_ não \_\_\_

M. Se sim na resposta anterior, em que local?  
 Salão de festas ou área comunitária \_\_\_ área livre \_\_\_ corredores \_\_\_ escadas \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

N. Quais atividades coletivas?  
 Lazer das crianças \_\_\_ festas \_\_\_ reuniões dos moradores \_\_\_ cursos \_\_\_ geração de renda \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

O. Existem equipamentos coletivos sem funcionamento? Quais?  
 extintor de incêndio \_\_\_ interfone \_\_\_ play ground \_\_\_ bomba d'água \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

P. Quais são os problemas do elevador, se existir:  
 Valor da manutenção \_\_\_ quebra muito \_\_\_ mau uso pelos moradores \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

Q. Quais são os problemas da portaria, se existir:  
 Falta de porteiro \_\_\_ falta de controle de entrada \_\_\_ falta de interfone \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

R. Existem problemas graves pendentes sem solução no condomínio? Sim \_\_\_ não \_\_\_  
 Quais? \_\_\_\_\_

S. Qual o principal tipo de reclamação no condomínio? \_\_\_\_\_

T. Em porcentagens, quantas famílias estão no empreendimento desde o início?  
 Até 25% \_\_\_ entre 25 e 50% \_\_\_ entre 50 e 75% \_\_\_ entre e 100% \_\_\_

10. Sobre o conjunto - Qual o grau de satisfação sobre as questões abaixo, coloque um único X na resposta

A. Número total de unidades habitacionais  
 ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

B. Número de unidades habitacionais por pavimento  
 ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

C. Existência do elevador  
 ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

D. Convivência com o número \_\_\_ de famílias  
 ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

E. Ausência de estacionamento  
 ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

F. Tamanho das áreas comuns  
 ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

G. Manutenção das áreas comuns  
 ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

11. Trabalho social - visita de assistente social ou ONG

A. Existe trabalho social dentro do condomínio? Sim \_\_\_ não \_\_\_

B. Se a resposta for sim na resposta anterior, como classifica o acompanhamento social atual desenvolvido:  
 ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

C. Quem desenvolve? \_\_\_\_\_

D. Você sente que sua vida melhorou após sua vinda para o conjunto? Sim \_\_\_ não \_\_\_

E. Se a resposta for sim, em quais aspectos? Em ordem crescente (de 1 a 4)

\_\_\_ Emprego

\_\_\_ renda

\_\_\_ estudos

\_\_\_ auto estima (vc está mais feliz)

F. Você ou sua família fizeram parte de um movimento organizado antes de morar aqui? Sim \_\_\_ não \_\_\_

G. Qual ? \_\_\_\_\_

H. Há quanto tempo vc esteve no movimento antes de morar aqui? \_\_\_\_\_

I. Porque considera importante participar do movimento?

12. Caracterização do entrevistado

A. apto \_\_\_\_\_ bloco \_\_\_\_\_ andar \_\_\_

B. Gênero homem \_\_\_ mulher \_\_\_

C. Idade \_\_\_\_\_

D. Qual sua profissão?

E. Trabalho formal \_\_\_\_\_ ou informal \_\_\_\_\_

13. Caracterização dos moradores da unidade habitacional

A. Quantas pessoas moram efetivamente no apartamento? \_\_\_\_\_

B. Moradores - idade 0 a 10 \_\_\_ 11 a 17 \_\_\_ 18 a 40 \_\_\_ 41 a 60 \_\_\_ 61 ou mais \_\_\_

C. Pessoas com renda \_\_\_\_\_

D. Renda familiar até 3 s.m. \_\_\_ até 6 s.m. \_\_\_ até 10 s.m. \_\_\_ mais que 10 s.m. \_\_\_

E. Chefe da família casado \_\_\_ amasiado \_\_\_ solteiro \_\_\_ separado / viúvo \_\_\_

F. Moradia anterior aluguel \_\_\_ cortiço ou pensão \_\_\_ favela \_\_\_ ocupação \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

G. tempo de moradia no atual conjunto:

Até 1 ano \_\_\_ 1 a 2 anos \_\_\_ 2 a 4 anos \_\_\_ mais de 4 anos \_\_\_

14. Na sua opinião o que poderia melhorar no conjunto?

15. Quais as considerações do entrevistador sobre o conjunto nos âmbitos: social e físico

### Modelo de questionário para Avaliação dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social na área central de São Paulo – MORADOR

Entrevistador \_\_\_\_\_ data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_  
 Empreendimento \_\_\_\_\_

1. Como é feita a administração do condomínio?  
 autogestão \_\_\_ administradora \_\_\_ misto (autogestão e administradora) \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

2. Quem representa o condomínio?  
 síndico \_\_\_ comissão \_\_\_ conselho \_\_\_ 1 morador representante \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

4. O que destaca de bom no condomínio em que mora, numere na ordem crescente, se existir (1 a 4)  
 \_\_\_ vizinhança  
 \_\_\_ organização  
 \_\_\_ limpeza  
 \_\_\_ despesas

5. Descreva outras coisas boas, se não estiver mencionada na resposta anterior:

6. Existem problemas no condomínio, numere na ordem crescente, se existir (1 a 4)  
 \_\_\_ conflitos entre os moradores  
 \_\_\_ degradação das áreas comuns  
 \_\_\_ lixo nas áreas comuns  
 \_\_\_ violência nas áreas comuns

7. Descreva outros problemas, se não estiver mencionada na resposta anterior:

8. Sobre a gestão condominial, coloque um único X na resposta:

A. Atuação do morador ou comissão representante do condomínio

ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

B. Qual o grau de satisfação em relação ao tipo de gestão condominial

ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

C. Qual o valor mensal do condomínio?

Até 50,00 \_\_\_ 51,00 a 100,00 \_\_\_ 101,00 a 150,00 \_\_\_ mais de 151,00 \_\_\_

C. Qual o grau de satisfação em relação à taxa do condomínio cobrado

ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

D. Existem atividades coletivas nas áreas comuns? Sim \_\_\_ não \_\_\_

E. Se sim na resposta anterior, em que local?

Salão de festas ou área comunitária \_\_\_ área livre \_\_\_ corredores \_\_\_ escadas \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

F. Quais atividades coletivas?

Lazer das crianças \_\_\_ festas \_\_\_ reuniões dos moradores \_\_\_ cursos \_\_\_ geração de renda \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

G. Existem equipamentos coletivos sem funcionamento? Quais?

extintor de incêndio \_\_\_ interfone \_\_\_ play ground \_\_\_ bomba d'água \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

H. Quais são os problemas do elevador, se existir:

Valor da manutenção \_\_\_ quebra muito \_\_\_ mau uso pelos moradores \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

I. Quais são os problemas da portaria, se existir:

Falta de porteiro \_\_\_ falta de controle de entrada \_\_\_ falta de interfone \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

9. Sobre o conjunto - Qual o grau de satisfação sobre as questões abaixo, coloque um único X na resposta

A. Número total de unidades habitacionais

ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

B. Número de unidades habitacionais por pavimento

ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

C. Existência do elevador

ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

D. Convivência com o número \_\_\_\_\_ de famílias

ótimo \_\_\_ bom \_\_\_ razoável \_\_\_ péssimo \_\_\_

## E. Ausência de estacionamento

ótimo\_\_\_ bom\_\_\_ razoável\_\_\_ péssimo\_\_\_

## F. Tamanho das áreas comuns

ótimo\_\_\_ bom\_\_\_ razoável\_\_\_ péssimo\_\_\_

## G. Manutenção das áreas comuns

ótimo\_\_\_ bom\_\_\_ razoável\_\_\_ péssimo\_\_\_

## 10. Trabalho social - visita de assistente social ou ONG

A. Existe trabalho social dentro do condomínio? Sim \_\_\_ não \_\_\_

B. Se a resposta for sim na resposta anterior, como classifica o acompanhamento social atual desenvolvido:

ótimo\_\_\_ bom\_\_\_ razoável\_\_\_ péssimo\_\_\_

C. Quem desenvolve? \_\_\_\_\_

D. Você sente que sua vida melhorou após sua vinda para o conjunto? Sim \_\_\_ não \_\_\_

E. Se a resposta for sim, em quais aspectos? Em ordem crescente (de 1 a 4)

\_\_\_ Emprego

\_\_\_ renda

\_\_\_ estudos

\_\_\_ auto estima (vc está mais feliz)

F. Você ou sua família fizeram parte de um movimento organizado antes de morar aqui? Sim \_\_\_ não \_\_\_

G. Qual ? \_\_\_\_\_

H. Há quanto tempo vc esteve no movimento antes de morar aqui? \_\_\_\_\_

I. Porque considera importante participar do movimento?

## 11. Caracterização do entrevistado

A. apto \_\_\_\_\_ bloco \_\_\_\_\_ andar \_\_\_

B. Gênero homem \_\_\_ mulher \_\_\_

C. Idade \_\_\_

D. Qual sua profissão? \_\_\_\_\_

E. Trabalho formal \_\_\_\_\_ ou informal \_\_\_\_\_

## 12. Caracterização dos moradores da unidade habitacional

A. Quantas pessoas moram efetivamente no apartamento? \_\_\_\_\_

B. Moradores - idade 0 a 10 \_\_\_ 11 a 17 \_\_\_ 18 a 40 \_\_\_ 41 a 60 \_\_\_ 61 ou mais \_\_\_

C. Pessoas com renda \_\_\_\_\_

D. Renda familiar até 3 s.m. \_\_\_ até 6 s.m. \_\_\_ até 10 s.m. \_\_\_ mais que 10 s.m. \_\_\_

E. Chefe da família casado \_\_\_ amasiado \_\_\_ solteiro \_\_\_ separado / viúvo \_\_\_

F. Moradia anterior aluguel \_\_\_ cortiço ou pensão \_\_\_ favela \_\_\_ ocupação \_\_\_ outros \_\_\_\_\_

G. tempo de moradia no atual conjunto:

Até 1 ano \_\_\_ 1 a 2 anos \_\_\_ 2 a 4 anos \_\_\_ mais de 4 anos \_\_\_

## 13. Na sua opinião o que poderia melhorar no conjunto?

## 14. Quais as considerações do entrevistador sobre o conjunto nos âmbitos: social e físico

As amostragens das entrevistas foram calculadas a partir do número de unidades de cada empreendimento, pois segundo Bechtel (1990 apud ORNSTEIN, 1992) é mais apropriada para conjuntos habitacionais “uma amostragem de casas, do que de pessoas”. Para obtenção de uma amostra significativa, adotou-se um percentual de entrevistas variado, em função do número de unidades por empreendimento, quanto menor for empreendimento maior o número de entrevistas. As informações levantadas são qualitativas e descritivas.

TABELA 5

## PORCENTAGENS DE ENTREVISTAS POR EMPREENDIMENTO

<b>Número de unidades do empreendimento</b>	<b>Número de entrevistas em %</b>
Menor que 20	20
Entre 21 a 50	15
Entre 51 a 100	10
Maior que 101	5

Fonte: criado pela autora

As visitas foram realizadas a partir do contato com os síndicos ou representantes dos condomínios que agendaram as visitas no local. Como a amostragem da pesquisa é ampla, a aplicação do questionário foi realizada em apenas um dia em cada empreendimento, sendo sempre aos sábados. O procedimento adotado para a escolha dos entrevistados foi aleatório, muitas vezes o representante organizava os moradores e outras as pessoas foram abordadas nas áreas comuns,

A seguir tabela 6 com o número de entrevistas mínimas calculadas e aquelas efetivamente realizadas.

TABELA 6  
CALCULO DE ENTREVISTAS

PROGRAMA	EMPREENHIMENTO	UH	CALCULO	REALIZADAS
<b>PMSP MUNICIPAL</b>	Mutirão Madre de Deus	45	7	8
	Mutirão da Celso Garcia	182	10	10
	Olárias	137	7	12
	Parque do Gato	486	25	30
	Imoroty	8	2	5
	Pedro Fachini	12	3	5
	Vilinha 25 de Janeiro	33	5	7
	Eiras Garcia	15	3	8
	<b>Subtotal</b>	<b>918</b>	<b>62</b>	<b>85</b>
<b>CDHU ESTADUAL</b>	Pirineus	28	5	6
	Ana Cintra	70	7	11
	Pari A1	160	8	20
	Brás G1/G2	200	10	22
	Brás M	66	7	8
	Mooca B e C	268	14	20
	<b>Subtotal</b>	<b>792</b>	<b>51</b>	<b>87</b>
<b>CAIXA FEDERAL</b>	Maria Paula	75	8	8
	Labor	84	9	11
	Fernão Sales	54	6	9
	Riskallah Jorge	167	9	16
	Olga Benário Prestes	84	9	12
	Joaquim Carlos	93	10	10
	<b>Subtotal</b>	<b>557</b>	<b>51</b>	<b>66</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2267</b>	<b>164</b>	<b>238</b>

Fonte: criado pela autora

Os resultados levantados em campo são confrontados com as hipóteses iniciais levantadas de forma a avançar no entendimento dos fatores que possibilitam a redução dos problemas da gestão condominial e estão descritos no capítulo 5 - Resultado da Pesquisa.

### CAPÍTULO 3 - CONTEXTUALIZAÇÃO DA HABITAÇÃO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO

A forma dominante de morar dos paulistanos até a década de 1930, era a casa de aluguel, incluindo os cortiços. Com o aumento populacional acelerado, resultante da atividade do complexo cafeeiro no final do século XIX, a construção de casas de aluguel é considerada negócio de forte rentabilidade.

O cortiço é condenado pelo poder público, pela elite e pela imprensa como local de promiscuidade e falta de salubridade, foram considerados ameaça à saúde pública e são desenvolvidas várias políticas higienistas para enfrentar a problemática habitacional. A preocupação eram as destruições e as retiradas da população, pois os cortiços estão localizados nas áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário e não havia a preocupação com a questão social. (BONDUKI, 98).

Os trabalhadores de baixa renda e parte da classe média até a década de 1930, ocupavam casas de aluguel, cerca de 70% dos prédios eram alugados. Não havia formas de financiamento público para a construção de casas.

No início do século XX, a cidade recebeu investimentos do Estado e do capital estrangeiro em infra-estrutura na área de comunicação, transporte e eletricidade para apoiar o processo de desenvolvimento econômico e industrial, porém foram escassos os investimentos na área habitacional.

As grandes empresas imobiliárias investiram no parcelamento do solo e comercialização de lotes e o pequeno capitalista, geralmente o imigrante, investiu na produção de pequenos núcleos de casas para alugar ao trabalhador de baixos salários. Estes investimentos não acompanharam o crescimento populacional, ampliando a carência habitacional. Conseqüentemente, a principal alternativa habitacional para estes trabalhadores é o cortiço com péssimas condições de habitabilidade. (MARICATO, 97)

O congelamento dos aluguéis, determinado a partir da lei de Inquilinato em 1942, foi um marco importante na intervenção do Estado na problemática habitacional, pois passou a regular as relações entre o locador e o locatário. A lei desestimulou a produção de moradia para locação pelo setor privado, trazendo como conseqüência, a busca dos loteamentos distantes da área central (BONDUKI, 98). A autoconstrução nos loteamentos irregulares e clandestinos foram as formas predominantes de resolução do problema habitacional da população de baixa renda



dos paulistanos, muitas vezes em áreas com acentuadas declividades e áreas inundáveis, sem infra-estrutura adequada.

*“... Os empresários imobiliários agiram impunemente e parcelaram o solo urbano a seu bel prazer, sem respeitarem a legislação vigente, aproveitando-se da lentidão e ineficiência da máquina burocrática da Prefeitura, que não tinha condições de fiscalizar o que se passava na cidade.”<sup>12</sup>*

O processo de industrialização e urbanização, principalmente entre as décadas de 30 a 80, segundo Ermínia Maricato é marcado por forte intervenção estatal na vida econômica e política, evidenciando a concentração das riquezas com reflexos na construção e expansão das cidades Brasileiras, configurando o “Fordismo periférico” ou a modernização com a exclusão social. (MARICATO, 97 e BONDUKI, 98)

Este modelo de expansão urbana industrial crescente na cidade de São Paulo, trouxe grandes conseqüências para o município. O trabalhador é levado a morar em favelas ou em cortiços. Os baixos salários pagos pela indústria e a ineficiência ou ausência de políticas públicas de habitação, levam à produção de lotes mais distantes do centro da cidade e autoconstrução, e também à produção ilegal de moradias na periferia ou a ocupação de áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário privado e nas áreas públicas (beira de córregos, encostas de morros, área de proteção ambiental, terrenos sujeitos a enchentes, regiões poluídas), onde a fiscalização é ausente. (MARICATO, 97)

No final da década de 30, o Estado assumiu a habitação popular na política social, produzindo os “conjuntos habitacionais” por meio de várias instituições criadas, denominados Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), atendendo a uma pequena parcela da classe operária. Os institutos ficavam autorizados a criar carteiras prediais e a destinar até metade de suas reservas para o financiamento habitacional. Estas produções de moradias coletivas em conjuntos com intenso processo de verticalização estão detalhadas na pesquisa desenvolvida pelo arquiteto Nabil Bonduki, “Origens da Habitação Social no Brasil”. (BONDUKI, 98)

Neste período, os primeiros edifícios são construídos pelos IAPs com o ideário modernista e os novos conceitos de morar (células de morar – um quarto, sala e cozinha, reunidos ao longo de corredores em plantas sobrepostas, em único

---

<sup>12</sup> SAMPAIO, M. RUTH; LEMOS, A. C. CARLOS. Casas Proletárias em São Paulo. Pág. 5

terreno) resultariam na nova forma de produzir edifícios residenciais na habitação popular com a produção da edificação em série, padronização e pré-fabricação.

A iniciativa de nível Federal para intervir na questão habitacional foi a Fundação da Casa Popular de 1946, que tinha a intenção de financiar casas, infraestrutura urbana, materiais de construção e pesquisas. Suas realizações não foram expressivas, tornando-se uma tentativa frustrada de política habitacional.

Os IAPs foram extintos, após o golpe militar e a partir de 1964, foi instituído o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) que recebeu as atribuições das carteiras prediais. O órgão central do sistema foi o Banco Nacional de Habitação (BNH), responsável pela definição das condições de financiamento das moradias aos consumidores finais. No início a fonte de recursos foi a arrecadação compulsória de 1% do valor da folha de pagamento mensal das empresas com regime de CLT (consolidação das Leis trabalhistas do país). Em 1966, o BNH passou a gerir o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e o SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).

O período foi marcado pela política da produção de unidades novas para venda financiada com a recuperação dos investimentos. Os agentes responsáveis eram as Companhias de Habitação (Cohabs), criadas em todo país em 1965, funcionando como mutuários do SFH, ao mesmo tempo agentes financeiros dos adquirentes. Em função da especulação imobiliária, os conjuntos eram situados em glebas nas bordas das cidades, ou seja, nas periferias. Lugares com baixa integração a malha urbana existente, pouca infra-estrutura e sem transporte coletivo adequado, criando verdadeiros guetos de exclusão social.

As principais críticas a este modelo estão ligadas à aquisição de terras com sérios problemas de topografia (solos inadequados, ou com declividades acentuadas, necessitando de grandes obras de terraplenagem, drenagens e toda infra-estrutura) e grandes impactos ambientais (erosão, assoreamento de córregos, inundações, remoção de vegetação significativa). Os projetos continham excessiva padronização, causando monotonia na paisagem.

Desta forma, a produção em série com larga escala das habitações em conjuntos verticais ou horizontais beneficiou as construtoras que também realizaram grandes obras de terraplenagem.

A política habitacional baseada em unidades novas em produção em larga escala para venda financiada sem subsídios teve hegemonia por longo tempo. O

BNH foi extinto em 1986, em função da crise econômica que se seguiu nos anos 80 e 90, o arrocho salarial e a queda do poder aquisitivo tiveram como consequência a inadimplência, que atingiu o sistema financeiro operacional, intensificando o problema habitacional.

A Lei 6766, conhecida como Lei Lehmann foi aprovada em 1979, pelo governo Federal, regulamenta a abertura de novos loteamentos e a partir deste momento o processo de abertura de loteamentos clandestinos na periferia desacelerou. A publicação da PMSP “São Paulo: Crise e Mudança” de 1990, revelam que haviam 2500 processos de loteamentos irregulares em andamento.

*“O aumento das favelas na cidade de São Paulo é outra consequência direta da crise que atravessamos. A porcentagem da população favelada sobre a população total do município cresceu 1000%, entre os anos 1973 e 1987, enquanto a população de São Paulo cresceu 60%”<sup>13</sup>*

Surgiram iniciativas estaduais e municipais autônomas, em função do modelo adotado pelo extinto BNH que dava autonomia à organização das Companhias de Habitação (Cohabs), que implementavam programas habitacionais com os recursos federais.

Os programas Pró-Moradia, Pró-Saneamento e Carta de Crédito Individual são criados em 1995, pelo governo Federal e o Estado através de seus conselhos recebem a atribuição de estabelecer a escolha de projetos a serem financiados com recursos do FGTS pela Caixa Econômica Federal<sup>14</sup>. Programas marcados pela falta de adequações regionais e morosidade na instância decisória em decorrência da burocracia dos processos.

Os municípios priorizaram a urbanização de favelas e regularização de lotes urbanos, secundariamente, a construção de novas moradias, em consequência da ausência de recursos. O Estado de São Paulo em 1990, consegue uma nova fonte de recursos com o aumento de 1% na alíquota do ICMS (Imposto de Circulação de Mercadorias e Serviço) e repassa a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo (CDHU) sendo órgão executor de programas habitacionais com a produção de novas moradias populares.

<sup>13</sup> SAMPAIO, M. RUTH; LEMOS, A. C. CARLOS. Casas Proletárias em São Paulo. Pág.6

<sup>14</sup> A Caixa Econômica Federal é o agente operador da política do Sistema Financeiro da Habitação.

### 3.1. BREVE HISTÓRICO DAS INTERVENÇÕES DO GOVERNO MUNICIPAL NA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO.

As primeiras políticas para favela foram desenvolvidas na gestão de Reinaldo de Barros, a partir de 1979 com novas ações. Criou a Supervisão Especial de Regularização de Loteamentos e Arruamentos (Serla) para regularizar loteamentos que se enquadravam nos critérios da Lei Lehmann, executando apenas ações jurídicas<sup>15</sup>. Outro fator importante deste período foi a criação da Lei nº 8906 em 27/04/1979, com o Fundo de atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAPS) que tinha como objetivo promover habitações ou melhorar as condições de habitabilidade da população mais carente a fundo perdido, mudando a forma de agir em relação a população de baixa renda, com diretrizes básicas:

- Fornecer condições de fixação da população no local de moradia;
- Priorizar a provisão de habitação como solução efetiva da problemática habitacional;
- Desenvolver programas de melhorias de condições de habitabilidade em favela;
- Priorizar o atendimento coletivo no uso do FUNAPS;
- Criar condições de participação da população nas soluções habitacionais.

Neste período foram assinados convênios entre a PMSP e as concessionárias de energia e saneamento para fornecimento de água e eletricidade às favelas em função da mobilização dos movimentos de moradia, a prefeitura intermediava os contatos entre a população e a Sabesp e organizava a demanda, pois as ligações eram coletivas<sup>16</sup>.

No governo de Mário Covas, as intervenções se concentraram na produção de novas moradias em grandes conjuntos nas franjas da cidade pela Cohab e as favelas recebem novas diretrizes para reurbanização e regularização fundiária em função da criação do plano habitacional intersecretal para o município, criado em maio de 1983, agregando FABES (Secretaria da Família e Bem Estar Social), SEHAB (Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano) e SEMPLA (Secretaria Municipal do Planejamento) a política habitacional passou a seguir novas diretrizes:

<sup>15</sup> Ver MARQUES, E; TORRES, H. (2005)

<sup>16</sup> Ver CONSTANTINO (2007)

- *Regularização jurídica da posse da terra para permitir a urbanização de favelas como provisão habitacional;*
- *Utilização do FUNAPS como mecanismo de financiamento subsidiado, possibilitando o retorno e a utilização de parte dos recursos despendidos;*
- *Aquisição de glebas com financiamento direto para a população, permitindo programas de provisão de habitação para atendimento coletivo;*
- *Experiência piloto de atuação em cortiço*". (CONSTANTINO, 2007)

As ações passam a ter um caráter mais democrático com a participação da população na elaboração de projetos e obras, e a institucionalização da auto-construção com recursos do município. Os três programas criados para as favelas com recursos do FUNAPS são: urbanização de favelas, provisão de habitação e recuperação de favelas.

Com a extinção de FABES foi criada em 1986, através da Lei nº 10237 a HABI (Superintendência de Habitação Popular), sendo a área de atuação habitação de interesse social. Na seqüência HABI foi transferida para a SEHAB órgão normativo de assuntos habitacionais, mudou o enfoque que era assistencial na questão habitacional de interesse social e passou a focar a produção de habitação e melhoria das condições de habitabilidade. A urbanização, melhorias e provisão de terra e moradia, cadastro em favelas, marca este período em HABI. (CONSTANTINO, 2007)

Por outro lado, neste período Jânio Quadros, intensifica-se o processo construtivo por empreiteiras, iniciado na gestão anterior e aprova a Lei de Desfavelamento ou Lei de Operações Interligadas que permite ao poder público vender o direito de construir além daquele permitido pelo zoneamento municipal, a empreendedores<sup>17</sup>, em alguns momentos são removidas favelas com o ideário da "limpeza social" dos bairros mais ricos em função dos negócios imobiliários<sup>18</sup>.

A partir de 1989 no governo de Luiza Erundina iniciam-se alterações no conjunto de soluções para políticas habitacionais. As principais iniciativas são: a construção de unidades novas por mutirões com co-gestão da população, a regularização de loteamentos, a urbanização de favelas, política de cortiços, participação dos movimentos de moradia e a elaboração e aprovação da Lei Municipal de Habitação de Interesse Social constituíram um aparato legal para a

<sup>17</sup> Contrapartida construção de habitação de interesse social.

<sup>18</sup> Ver FIX (2001)

produção habitacional de baixa renda. HABI (Superintendência de Habitação Popular) e Resolo (Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo) passaram a ser os responsáveis pelo desenvolvimento da política habitacional do município. A Cohab o braço executivo produziu unidades novas em conjuntos. O crescimento do orçamento somado aos recursos vindos da iniciativa privada através das operações interligadas é prioridade da política de governo daquele momento.

Paulo Maluf em 1992 desmobiliza as iniciativas desenvolvidas na gestão anterior, os empreendimentos por mutirão foram paralisados, mas as obras por empreiteiras tiveram continuidade. A prioridade foi o Projeto de Urbanização de Favelas com Verticalização (Prover), denominado pelo marketing como Cingapura, financiado pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento). Programa que consistia na substituição da moradia por unidades novas, construídas em conjuntos verticalizados no mesmo local e a urbanização da favela, garantindo sempre a visibilidade. Até hoje este projeto é muito criticado, pois apresenta baixa qualidade técnica, a situação fundiária é irregular e foi vendido a famílias de baixa renda que não conseguem pagar o valor do condomínio e as prestações, sem contar com a falta de trabalho social junto às famílias.

A regularização de loteamentos foi a área que obteve avanços sistemáticos com a criação de um grupo de trabalho para concluir os trabalhos iniciados na gestão anterior e a aprovação da Lei 11.775/95 que baseia-se nos critérios para regularizar os loteamentos abertos a partir de 1972.

Ainda nesta gestão o FUNAPS foi extinto e criado o Fundo Municipal de Habitação (Lei no 11.632/94). Antiga reivindicação dos movimentos de moradia para garantir recursos para as políticas habitacionais, que seriam geridas de forma participativa. No entanto, o executivo aprovou um projeto sem vinculação orçamentária e participação limitada.

A desarticulação das estruturas administrativas foi o elemento mais marcante desta gestão, pois fortaleceu a terceirização dos serviços técnicos até hoje praticado.

A administração Celso Pitta foi marcada pela continuidade dos programas da gestão anterior. A partir da Lei no 11.775/95 e dos recursos negociados com o BID, foi implantado o programa de regularização de loteamentos, o Lote Legal. O Cingapura teve continuidade em ritmo intenso.

Na gestão Marta Suplicy 2001 - 2004, a característica marcada desta gestão foi a grande variedade de programas com a continuidade de programas existentes e as iniciativas implantadas:

- Bairro Legal (urbanização e regularização de favelas);
- Urbanização e regularização de loteamentos irregulares;
- Morar no Centro (locação social, PRIH, Intervenção em cortiços e o PAR reforma);
- Bolsa aluguel;
- Moradia transitória;
- Mutirões (retomados e iniciados na gestão);
- Aquisição de áreas e prédios;
- Prover (Programa de Verticalização de Favelas);
- Procav (canalização de córregos e implantação de avenidas de fundo de vale);
- Operações Urbanas (provisão de habitação para moradores de favelas situadas em áreas abrangidas pelas operações urbanas);
- Bolsa Aluguel;
- PAR construção (imóveis da Cohab);
- Convênio CDHU;
- Parceria com a CAIXA;
- Viver Melhor (requalificação de conjuntos existentes);
- Programa Mananciais<sup>19</sup>.

Os avanços legais e do desenho institucional foram importantes para o desenvolvimento das políticas habitacionais deste período, foram concebidos nesta vigência a aprovação do Plano Diretor (Lei nº 13.430/02) importante avanço para gestão da cidade, registra a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01). A delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) prioriza a construção de moradia para a população de baixa renda em áreas que merecem tratamento diferenciado. A criação do Conselho Municipal de Habitação, através da Lei nº 13.425/02, para o FMH, tendo representantes do governo, dos movimentos de moradia e da sociedade civil, tornando transparente e democrática as decisões tomadas; um novo decreto para HIS; uma série de leis de incentivos tributários;

---

<sup>19</sup> Fonte: Balanço Qualitativo Gestão e Balanço Cohab – 2001 – 2004 e CONSTANTINO (2007).

conjunto de leis sobre uso e ocupação do solo, edificações e regularização de assentamentos precários.

A Cohab assinou convênio com o governo estadual, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) para a construção de unidades novas, tendo como desenho o repasse de terras da Cohab para que a CDHU construa e comercialize os conjuntos.

A parceria da Cohab com a CAIXA<sup>20</sup> era um programa do Par construção para atendimento a famílias de renda média (funcionários públicos) e o Par Reforma (reciclagem e reforma de edifícios subutilizados na área central).

Na área central foram desenvolvidas diversas atividades, pelo Procentro (Programa Operacional da Região Centro)<sup>21</sup>, articulada pela Ação Centro, subordinada pela Emurb. O programa Morar Perto previsto pelo programa de governo passou a ser denominado Morar no Centro que implementou as iniciativas de Locação Social, Intervenção em Cortiços, Perímetros de Recuperação Integrada do Hábitat (PRIHs) e o Programa de Arrendamento Residencial, envolvendo diversas secretarias, a Cohab e Emurb. Estes programas estão detalhados no item Programas Habitacionais para a Área Central de São Paulo.

O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) criado em maio de 2005, foi fruto do projeto Fundo Nacional de Moradia Popular de iniciativa popular que estava no Congresso Nacional desde 1991. Sendo a CAIXA o agente operador, tendo as seguintes atribuições:

- atuar como instituição depositária dos recursos do FNHIS;
- definir e implementar os procedimentos operacionais necessários à aplicação dos recursos do FNHIS, com base nas normas e diretrizes elaboradas pelo Conselho Gestor e pelo Ministério das Cidades;
- controlar a execução físico-financeira dos recursos do FNHIS;
- prestar contas das operações realizadas com recursos do FNHIS com base nas atribuições que lhe sejam especificamente conferidas, submetendo-as ao Ministério das Cidades.

---

<sup>20</sup> Agente operador do FNHIS.

<sup>21</sup> O Procentro foi criado pelo Decreto nº 33.389/1993.



### 3.2. PROGRAMAS HABITACIONAIS PARA A ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO

As pressões populares por habitação na área central de São Paulo, abordado por NÁBIL (2008) tiveram seu apogeu a partir da década de 90, com as reivindicações dos movimentos de moradia por programas habitacionais de interesse social e a luta pelo direito à cidade e pela reforma urbana, demonstrando a necessidade de se viver em locais servidos de infra-estrutura, equipamentos sociais e emprego.

*“...Como instrumento de pressão e denúncia, o movimento, em operações de grande visibilidade e que mobilizava milhares de pessoas, passou a promover a ocupação de prédios vazios na área central. Até 2001, ocorreram mais de 30 ocupações de prédios ociosos, processo que causou grande repercussão na opinião pública, colocando a questão da habitação na área central e a necessidade de combater a ociosidade de prédios na agenda urbana da cidade”. NÁBIL (2008)*

Inicialmente, os movimentos ULC (União de Luta de Cortiços) e o Fórum de Cortiços que promoviam estas ações, estavam ligados à questão dos cortiços. Por exemplo: agiam pontualmente em uma única edificação, o prédio do INSS na avenida 9 de julho, ocupado em 1997, por cerca de 2000 pessoas. A partir de 1999, estes movimentos desdobraram-se com o surgimento do MSTC (movimento dos sem teto do centro) e o MMC (movimento de moradia do centro). As estratégias mudaram com ocupações simultâneas em diversos prédios subutilizados na área central.

As ocupações têm caráter reivindicatório e político, tendo visibilidade perante a mídia e pressionam o governo a encarar o problema. A partir destas pressões, alguns governos, nas três esferas, passaram a desenvolver programas para atender a demanda por habitação nas áreas centrais.



Foto1: Ocupação Plínio Ramos, Plínio Ramos Movimento de Moradia da Região Central.

Fonte: ISADORA LINS, 2005



Foto 2: Policiais no despejo da ocupação

Fonte: ISADORA LINS, 2005



Foto 3: Ocupação na Conselheiro Crispiniano, despejo.

Fonte: Site MSTC 2005



Foto 4: Manifestações contra as ações de integração de posse.

Fonte: Site MSTC 2005

No município de São Paulo os programas pertencem a cinco modalidades diferentes desenvolvidas pelo poder público nas três esferas: Federal, Estadual e Municipal, como já descrito.

Apresenta-se a seguir, uma breve descrição de cada programa:

A. Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo (PHPRCSP), gestão municipal de 1989 -1992, constituído de dois programas: o de Produção de Habitação de Interesse Social e o Programa de Recuperação de Cortiços. Formulado pela equipe de cortiços de SEHAB/HABI para moradores de cortiços em geral e do centro da cidade especificamente. Propunha a fixação da população em seu local de moradia, por meio de financiamento para aquisição do terreno e construção da moradia em áreas centrais, política adotada naquele período, como demonstra o documento elaborado pela Superintendência de Habitação Popular (HABI/SEHAB):

*“O programa de Recuperação de Cortiços trata especificamente da constituição e implementação de instrumentos públicos de co-gestão entre Poder Público e Movimentos Populares e suas Assessorias, que entre outras financiam a aquisição de imóveis às Associações de Moradores e posterior reforma destes, de acordo com as exigências das famílias moradoras”.*

*Estes instrumentos constituem os Subprogramas que atualmente já têm consolidado dois tipos de ações:*

*Subprograma 1 – Trata do financiamento às famílias associadas para aquisição de imóveis encortiçados, reforça o pressuposto da propriedade coletiva e dá autonomia às Associações para negociação junto aos proprietários.*

*Subprograma 2 – Financia a reforma completa ou parcial do imóvel encortiçado adquirido segundo diretrizes de ocupação e custos previamente fixados pelo programa<sup>22</sup>*

Inicialmente, a discussão se pautava em como melhorar os cortiços, no entanto a questão jurídica de propriedade não foi equacionada. A solução que se adotou foi à desapropriação de imóveis pela prefeitura e a construção pelos próprios moradores, através de mutirão.

Os subprogramas tinham como diretrizes:

- Fortalecer a participação da comunidade, através da autogestão de empreendimentos financiados pela prefeitura;
- Estimular a formulação de instrumentos jurídicos que protegessem os moradores;
- Permanecer com a população na mesma região instalada.

Naquele momento, várias associações foram formadas e se sensibilizaram para obter o financiamento, em função do Subprograma 1, como foi o caso da região do Ipiranga com as três associações criadas Imoroty, Eiras Garcia e Pedro Fachini, sendo formado por moradores de cortiços. Na área central foi formada a associação da Vila 25 de Janeiro, Madre de Deus, Celso Garcia e Rua do Carmo. Este último sofreu um incêndio e passou por processo diferente, pois sua fachada é tombada pelo Patrimônio Histórico.

No final da gestão (89 a 92), dois empreendimentos estavam com suas obras quase finalizadas o Mutirão Madre de Deus e o Mutirão Celso Garcia, com respectivamente 45 e 182 unidades. As áreas dos futuros empreendimentos Imoroty, Eiras Garcia, Pedro Fachini e Vila 25 de Janeiro estavam adquiridas e com

<sup>22</sup> Documento elaborado em 1992, pela Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo.

convênios assinados. No empreendimento da Rua do Carmo a área já havia sido desapropriada.

Nas próximas duas gestões (93 a 2000), a equipe da prefeitura de cortiços foi desarticulada, e foram paralisados os empreendimentos. Foi montada uma comissão para formular diretrizes para os cortiços com entidades e representantes de diversas secretarias municipais. O primeiro encaminhamento desta comissão foi a realização de censo para saber o número de cortiços na cidade de São Paulo. A FIPE realizou esta pesquisa e abrangeu também as favelas. Na conclusão, a prioridade na política habitacional foi atender os moradores de favelas, em função dos números encontrados. Neste período surgiu o programa Cingapura.

B. Programa de Atuação em Cortiços - PAC/CDHU, gestão estadual, desde 1998.

O Programa de Atuação em Cortiços (PAC) da Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU), Governo do Estado de São Paulo, recebeu contribuições na sua formulação de assessorias técnicas<sup>23</sup> e dos movimentos de moradia. Foi formalizado em 1998, com o Decreto Estadual 43.132 e obteve convênio de financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). A missão do programa é atender as pessoas que vivem em cortiços nas grandes cidades paulistas.

Neste convênio entre a CDHU e o BID estava previsto na primeira etapa, até 2006, cinco mil atendimentos para famílias, com recursos de 70 milhões de dólares, sendo 51% deste valor da CDHU e 49% do BID. As informações do site da própria CDHU revelam que o Programa PAC comercializou até maio de 2008, 832 (oitocentos e trinta e duas) unidades habitacionais e 358 cartas de crédito no Estado de São Paulo, sendo 792 (setecentos e noventa e duas) unidades habitacionais no município de São Paulo. Segundo informações de técnicos da própria CDHU<sup>24</sup> o prazo foi estendido para 2008, e com 3.000 a 3.500 soluções habitacionais. A segunda etapa prevê onze mil atendimentos.

O PAC selecionou perímetros de intervenção na área central, chamando de áreas de atuação, em pedaços dos bairros: Pari, Brás, Belém, Mooca, Cambuci,

<sup>23</sup> As assessorias técnicas são escritórios de arquitetura e engenharia que desenvolvem projetos participativos junto aos movimentos de moradia.

<sup>24</sup> Informações obtidas em julho de 2007, através de técnicos da CDHU.

Liberdade, Bela Vista, Santa Cecília e Barra Funda. A ação inclui também a área central de Santos.

O acesso às unidades oferecidas pelo PAC é através de financiamento amortizável em 25 anos, mais um subsídio de U\$ 9.500,00 a U\$ 12.000,00 com valor máximo do imóvel de R\$ 60.000,00 e sendo concessão onerosa de uso por cinco anos<sup>25</sup>. As modalidades de atendimentos são: unidades novas oferecidas pelo PAC ou carta de crédito para a compra de imóveis no mercado; aquisição, reforma e ou/ ampliação de cortiços.

As exigências para ter acesso ao financiamento são:

- morar em cortiço há mais de dois anos;
- comprovar renda mensal entre 1 a 10 s.m.;
- não ser proprietário de terreno ou imóvel no Estado de São Paulo.

C. Programa de Arrendamento Residencial – PAR da Caixa Econômica Federal, governo federal.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal foi criado a partir da Resolução n.º 314, de 29 de abril de 1999, e sancionado através da Lei nº 10.188 de 2001, cabendo a gestão do Programa ao Ministério das Cidades e a sua operacionalização à Caixa Econômica Federal.

O PAR é um Programa do Governo Federal para a produção de unidades habitacionais, destinado à população de baixa renda. O edital nº 3, de 21 de junho de 1999, indica os seguintes “parâmetros mínimos” para o programa atuar na região Metropolitana de São Paulo:

- *inserção na malha urbana;*
- *existência de infra-estrutura básica;*
- *inserção em projetos de revitalização de centros urbanos;*
- *facilidade de acesso a pólos geradores de emprego e renda;*
- *viabilidade de aproveitamento de terrenos públicos, em especial aqueles remanescentes ao longo das linhas de metrô, linhas de transporte ferroviário;*
- *consideração de processo de reorganização funcional / mudança de uso;*
- *favorecimento da recuperação de áreas degradadas, de risco e de preservação ambiental.*<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Idem.

<sup>26</sup> CAIXA, Edital nº 3, de 21 de junho: Programa de Arrendamento Residencial.

A demanda para ocupar as unidades é definida pela prefeitura de cada cidade e para ser selecionado o arrendatário deverá passar pelos pré-requisitos sócio-econômicos definidos pela Caixa. A fonte de renda e a capacidade de pagamento são analisadas.

O desenho original deste programa foi equacionado para a construção de novas unidades. Com a pressão dos movimentos de moradia da área central da cidade de São Paulo este programa é utilizado para reforma de prédios que são reabilitados para habitação de interesse social, denominado PAR REFORMA.

O processo de viabilização é realizado através da Caixa como gestora da operação, o agente promotor do empreendimento em muitos casos são assessorias técnicas com apoio da prefeitura e a construtora. Posteriormente, uma administradora é contratada para administrar o condomínio.

No município de São Paulo o valor máximo da unidade, passou por 3 mudanças desde a sua criação: de 24/01/2001 até 31/12/2001, valor estimado era de R\$ 25.000,00, depois passou para R\$ 35.000,00 até 08/07/2005 e a partir desta data passou para R\$ 40.000,00<sup>27</sup>. Destinado a famílias com renda mensal de 3 a 6 s.m.. As unidades habitacionais são arrendadas por 15 (quinze) anos e a idade máxima para aquisição do imóvel é de 65 (sessenta e cinco) anos. As parcelas são limitadas a uma taxa mensal de 0,7% do valor da unidade. O sistema de “arrendamento” é através de concessão onerosa com opção de compra ao término do período, ou seja, o morador só será proprietário do imóvel após quinze anos pagando mensalidade e, caso o morador pare de pagar antes desse prazo, ele não terá direito a ser proprietário do imóvel.

Na cidade de São Paulo foram viabilizados 7 (sete) empreendimentos no Programa PAR REFORMA até o momento, Maria Paula, Labor, Fernão Sales, Riskallah Jorge, Olga Benário Prestes, Joaquim Carlos e Hotel São Paulo, totalizando 709 unidades habitacionais. Vale ressaltar que todos foram objetos de ocupação pelos movimentos de moradia anteriormente, como forma de pressionar o poder público.

D. Programa Morar no Centro, gestão municipal de 2001-2004.

O Programa Morar no Centro abrange os 13 distritos centrais de São Paulo, localizados na subprefeitura da Sé (distritos da Sé, República, Liberdade,

---

<sup>27</sup> Consulta ao site da Caixa (<http://www.caixa.gov.br/habitacao/index.asp>), julho de 2007.

Consolação e Bom Retiro), Mooca (distritos Belém, Brás, Mooca e Pari) e Lapa (distrito da Barra Funda).

*“O programa Morar no Centro é um conjunto integrado de intervenções municipais, coordenadas pela SEHAB com os seguintes objetivos:*

- melhorar as condições de vida dos moradores do Centro;*
- viabilizar moradia adequada para pessoas que moram ou trabalham na região;*
- evitar o processo de expulsão da população mais pobre, que muitas vezes ocorre em políticas de reabilitação de centros urbanos.*

*Suas principais diretrizes são:*

- priorizar a reforma de prédios vazios;*
- combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda;*
- buscar a diversidade social nos bairros centrais.”<sup>28</sup>*

Conforme CONSTANTINO (2008), o programa ao longo da gestão tornou-se articulador de várias iniciativas, no setor privado, nos governos estadual e federal, e coordenar ações nos vários setores SEHAB, COHAB e outras secretarias municipais. Iniciativas relacionadas as ações de requalificação urbana e habitação na área central, compreendendo:

*“1. Estímulo a empreendimentos do PAR de iniciativa de movimentos populares, em que a SEHAB colaborou realizando estudos de viabilidade, tomando medidas para a agilização do licenciamento e elaborando projetos de lei e fazendo gestões para que fossem aprovadas isenções de taxas e tributos municipais. E, em alguns casos, também articulando os proprietários do prédio, construtora e CEF, para viabilizar um empreendimento. Isso se deu, por exemplo, no empreendimento Joaquim Carlos, do PAR.*

*2. Discussões com a CEF sobre as exigências do PAR para a elaboração de projetos e formas de contratação de obras, buscando adequá-las às necessidades da Cidade de São Paulo, sobretudo de sua região central.*

*3. Execução do Programa de Intervenções em Cortiços com recursos do FMH, que significou a continuidade de um subprograma da gestão Erundina, interrompido nas gestões Maluf e Pitta. Esse subprograma, basicamente, consistia na construção de pequenos prédios de apartamentos, em pequenos lotes onde tinham existido cortiços, para a venda financiada aos moradores desses cortiços.*

*4. Formulação de um novo programa de intervenções em cortiços cuja propriedade permaneceria privada.*

*5. Implantação, na Luz e no Glicério, dos dois primeiros Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH's), que se constituíam em áreas delimitadas em que se visava a realização de trabalhos de levantamento de moradias precárias, de terrenos e prédios com potencial*

---

<sup>28</sup> Retirada da publicação programa morar no centro, SEHAB, Prefeitura Municipal de São Paulo, 2004

*para empreendimentos de provisão habitacional, e de áreas que demandavam intervenções urbanísticas. Esses trabalhos e a coordenação das intervenções físicas que aconteceriam, posteriormente, seriam realizados pelos Escritórios Antena, a serem instalados em cada um dos perímetros. Dentre os previstos, ao final de 2004, haviam sido criados os escritórios da Luz e do Glicério.*

*6. Coordenação, no âmbito da SEHAB, dos esforços que visaram a obtenção de financiamento do BID para empreendimentos habitacionais na área central.*

*7. Entendimento com órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, visando a cessão de áreas a serem destinadas a HIS. Esses entendimentos tiveram êxito no caso das áreas das Ruas das Olarias (SEMAB), da Assembléia e Cônego Vicente Marinho (SPTRANS). Mas haviam avançado bastante aqueles relativos à Ruas Vieira de Carvalho (SIURB) e Álvaro de Carvalho (SIURB), e da Av. 9 de Julho (INSS).*

*8. Organização do concurso nacional de projetos para os conjuntos habitacionais da Rua da Assembléia e da Rua Cônego Vicente Marinho.*

*9. Levantamento de prédios com características que permitissem a reconversão para conjuntos de HIS. O que incluía a elaboração de estudos preliminares de projeto e de viabilidade, entendimentos e início de negociação com os proprietários.*

*10. Entendimentos com os movimentos populares que atuam na área central.”*

O programa recebeu recursos do FMH, BID, PAR e PEHP. A parceria com o BID será abordada no item programa de locação social e o PEHP (Programa Especial de Habitação Popular) do Ministério das Cidades, criado pela Lei 10.840, de 11/02/2004 é voltado para o atendimento de famílias de até 3 salários mínimos, foram destinados a desapropriação e a reforma de prédios.

O Programa Morar no Centro compreende duas formas principais de intervenção urbana: projetos habitacionais em terrenos ou edifícios vazios e perímetros de reabilitação integrada do habitat. Teve como modalidades de atendimento habitacional a locação social, bolsa aluguel, moradia transitória e programa de intervenção em cortiços.

A primeira forma de intervenção, projetos habitacionais em terrenos ou edifícios vazios compreendem a construção de novas unidades habitacionais em terrenos subutilizados e a reforma de imóveis para serem transformados em habitação de interesse social.

Os perímetros de reabilitação integrada do habitat (PRIH) são intervenções em áreas delimitadas, compreendendo um conjunto de quadras caracterizado pela concentração de moradias precárias, degradação do espaço urbano, concentração de cortiços e imóveis subutilizados na área central da cidade. Foram definidos 10



PRIHs, escolhidos a partir de levantamentos e pesquisas realizadas por assessorias técnicas e contratados pela prefeitura. Os PRIHs levantados são: Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Belém 1, Belém 2, Cambuci, Glicério, Luz e Santa Cecília.

Nestes perímetros a prefeitura previa a atuação articulada de produção habitacional, melhoria de cortiços, reabilitação do patrimônio, criação e requalificação de equipamentos e áreas verdes, melhoria e criação de espaços para atividades econômicas. As ações estavam previstas para serem integradas, através de mobilização social, com programas culturais, saúde, educação, capacitação profissional e de geração de renda.

Na Luz e Glicério as mobilizações de todos os setores foram implementadas, visando o levantamento do diagnóstico e conseqüentemente o planejamento participativo. Os PRHs estavam incluídos no financiamento do BID, mas com a mudança de gestão este programa foi paralisado.

As modalidades de atendimento habitacional que foram formuladas são as seguintes:

- Programa de Locação Social: Criada pela resolução CFMH nº 23, de 12 de junho de 2002, do Conselho do Fundo Municipal de Habitação, tem como objetivo atender famílias com renda até 3 (três) s.m. que não possuem condições econômicas de serem incluídas em programas de arrendamento e financiamento habitacional. A forma é através da locação de unidades habitacionais construídas e geridas pela prefeitura. Os aluguéis devem ter valores acessíveis à renda das famílias, com comprometimento máximo de 15% da renda. Foram usados recursos do FMH e financiamento externo através do BID.

Na parceria com o BID, a PMSP havia proposto um financiamento para a requalificação do Centro, com várias ações entre elas, intervenções nos sistemas viário, drenagem e iluminação; a renovação do Mercado Municipal, da Biblioteca Mário de Andrade e do Edifício Martinelli; a recuperação das praças da Sé, da República e Roosevelt; a implantação de conjunto habitacional um parque na foz do Tamanduateí. Em junho de 2004 o contrato foi assinado e incluído no financiamento quatro projetos de locação social: Parque do Gato, Olarias, Belém e Bresser.

A inovação da modalidade de atendimento é experiência pioneira, cuja proposta previa a realização de um parque imobiliário público rompendo com a

propriedade das unidades, para garantir acesso à moradia digna para as famílias com renda mensal inferior a 3 salários mínimos.

O Programa tem o foco na produção de moradia para famílias de baixíssima renda e possui a integração na sua concepção, pois agrega a localização adequada próxima de várias funções: transporte; trabalho; cultura; lazer e educação. Em alguns projetos foram criados espaços para geração de renda. Previa também acompanhamento sócio-educativo e gestão condominial.<sup>29</sup>

Os empreendimentos projetados para esta modalidade na gestão (2001 a 2004):

TABELA 7 – EMPREENDIMENTOS PROJETADOS PARA LOCAÇÃO SOCIAL

<b>EMPREENDIMENTO</b>	<b>Nº de UH</b>
Asdrúbal do Nascimento	36
Assembléia	160
Belém – metrô	200
Bresser XIV	120
Brigadeiro Tobias	250
Carlos Gomes	64
Cônego Vicente Marinho	240
Olarias	137
Parque do Gato	486
Riachuelo	132
São Caetano	100
São João	35
Senador Feijó	45
Vila dos Idosos	145
<b>Total</b>	<b>2.150</b>

Fonte: COHAB, "Relatório de Gestão 2001 – 2004", 2004.

Na realidade foram entregues apenas três: O Parque do Gato, no Bom Retiro, Olarias e Vila dos Idosos no Pari com 486, 137 e 145 unidades habitacionais. A prefeitura na gestão (Serra) seguinte, suspendeu o programa aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação em janeiro de 2005, causando inúmeros problemas nos conjuntos recentes implementados.

<sup>29</sup> Importante frisar que foram contratadas nove consultorias para ajudar a formatar a gestão condominial deste programa, exigência do BID, mas não foram implantadas pela atual gestão (Serra / Kassab).

O programa previa trabalho social para envolver os moradores na dinâmica de morar em condomínio, com a interrupção do programa este trabalho não foi desenvolvido<sup>30</sup>.

- Bolsa Aluguel: programa instituído pela resolução CFMH nº 04 de janeiro de 2004, e atribui um subsídio (até R\$ 300,00 mensais) a famílias com renda de 1 a 10 s.m., priorizando até 6 s.m. na complementação do aluguel mensal no mercado privado, por um período de 30 meses, podendo ser prorrogado por igual período. O objetivo deste programa é atender a população que está em área de intervenção da prefeitura, caracterizados como situação de risco ou de insalubridade. Os ex-moradores do edifício São Vito, foram os primeiros a receber o subsídio.

O programa certificou até 2004, 2.039 famílias, assinado o contrato com 1.039 e as outras 730 ficaram pendentes para assinatura em 2005.

O Governo Municipal no início da gestão Serra, em 2005, suspendeu o programa, mas as famílias inscritas, bem como os movimentos de moradia fizeram pressão e foi regularizado o pagamento para as famílias que tinham contratos em vigência<sup>31</sup>.

- Moradia Transitória: criada através da resolução CFMH nº 26 de 12 de junho 2002, consistem em apoio financeiro da verba de atendimento habitacional para a locação de imóveis ou hotéis para famílias em situação emergencial provenientes de:

*“- áreas de risco geológico e ambiental e áreas de insalubridade;*

*- desadensamento de favela para posterior urbanização;*

*- desadensamento de cortiço e de áreas insalubres para posterior reforma e/ou reabilitação de edificações deterioradas ou construção de novas unidades....*

*As famílias beneficiárias pagarão ao agente operador do FMH um valor a título de aluguel pela moradia provisória que não ultrapasse 17% de sua renda mensal.”<sup>32</sup>*

A moradia transitória veio a ser substituída em 2004, pelo programa Bolsa Aluguel.

As informações sobre a gestão Serra / Kassab na área central foram obtidas através do site da prefeitura<sup>33</sup>. Foram entregues o prédio Baronesa de Porto Carrero

<sup>30</sup> Detalhados nas fichas dos empreendimentos.

<sup>31</sup> Ação civil pública proposta pela Defensoria Pública e Centro Gaspar Garcia de direitos Humanos, em 21/02/2007.

<sup>32</sup> Legislação, Conselho Municipal de Habitação, FMH da PMSP, pg 71, dez. de 2004.

e Vila dos Idosos<sup>34</sup> e estão em obras 4 empreendimentos, sendo Riachuelo, Senador Feijó e Asdrúbal do Nascimento viabilizados na gestão anterior pelo FMH. O programa de cortiços<sup>35</sup> desenvolvido em parceria com a CDHU exige dos proprietários adaptação à Lei Moura 10.928/91 que estabelece os padrões de habitabilidade. O programa nova luz tem caráter de expulsão da população menos favorecida e privilegia renda média e investidores<sup>36</sup>.

---

<sup>33</sup> Site pesquisado em maio de 2008 (<http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao/balanco/0001>)

<sup>34</sup> Viabilizados na gestão Marta (2001- 2004).

<sup>35</sup> Reformulado e implantado na gestão Marta (2001- 2004).

<sup>36</sup> A PMSP e COHAB (2005 – 2008) não contribuíram com a pesquisa.

## CAPÍTULO 4 - A LEGISLAÇÃO CONDOMINIAL E A COOPERAÇÃO TÉCNICA DE APOIO À IMPLEMENTAÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL

### 4.1. DEFINIÇÕES E AS LEGISLAÇÕES DE CONDOMÍNIOS

O conceito condomínio significa o direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto, quando aplicado sobre a propriedade imóvel o termo define o direito exercido por duas ou mais pessoas (condôminos) sobre suas unidades privativas e sobre as áreas de uso comum, podendo ser uma edificação horizontal ou vertical. (COSTA, 2001 e SOARES, 2006)

O crescente processo de verticalização das grandes cidades brasileiras, muitas vezes em função do aumento da concentração urbana com a redução de espaços, e conseqüentemente o aumento da violência acarretou na procura por moradias em áreas mais protegidas, ou seja áreas fechadas cercadas em forma de condomínios. Coube ao Direito regulamentar este tipo de propriedade.

No Brasil, o primeiro Decreto foi o 5.481 de 25 de junho de 1928, tendo influência de outros países na sua concepção. Apenas em 16 de dezembro de 1964 foi promulgada a Lei básica 4.591, que regulamentou a vida em condomínio. Em janeiro de 2003, entra em vigor o Novo Código Civil, Lei 10.406 publicado em 10 de janeiro de 2002, com o propósito de corrigir as lacunas existentes na antiga Lei de Condomínio. Em 18 de outubro de 1991 a Lei 8.245, a última Lei do Inquilinato, regulamentou que o locatário pode participar do condomínio, já que ele ajuda a pagar as despesas de uso comum e pode participar de assembléias, representando o proprietário nas decisões sobre a manutenção das áreas comuns.

A referida Lei de condomínio, disciplina o que diz respeito à gestão e custeio das áreas comuns, equipamentos, obrigações e direitos relativos a propriedade comum. A Lei estabelece o rateio dos custos necessários para cuidar do que é comum, de acordo com a fração ideal, de acordo com o tamanho da propriedade individual (se o apartamento é maior, o valor do condomínio também será maior). A administração é feita pela figura do síndico, pessoa física ou jurídica podendo ser um condômino eleito pela maioria dos presentes na assembléia geral ordinária, sendo a convenção um conjunto de normas internas, registrada no cartório de registro de imóveis.

A estrutura básica do condomínio contém:

1) *Instituição do condomínio* – A instituição do condomínio antecede a convenção. “... Com a instituição, ocorre a conversão do condomínio simples em condomínio edilício<sup>37</sup>, passando os condôminos a ter direito exclusivo em relação a partes determinadas, enquanto que as coisas restantes são objeto de uso comum. O edifício, com a instituição, é dividido em unidades autônomas, cabendo a cada condômino não mais o direito sobre a totalidade do condomínio, mas o direito sobre uma ou mais unidades autônomas.” (CAMBLER, 1993 *apud* citado por COSTA, 2001)

Segundo Costa (2001) a unidade autônoma só existe juridicamente após a conclusão do prédio e o registro da especificação de condomínio. A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) fornece através da NBR 12.721 os quadros e os procedimentos de cálculo para a apresentação dos dados técnicos para a abertura da matrícula no cartório de registro de imóveis. Além destes dados a Lei dos registros públicos 6.015 de 1973, em seu art. 176, § 1.º, inc. II, item 3, pede também que a matrícula deverá conter: “(...) a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.”<sup>38</sup>

2) *Convenção e Regimento Interno* – A regulamentação para o uso das áreas privadas e comuns consta na Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.

A Convenção é a Lei Interna do edifício, deve ser de obediência obrigatória para todos os seus condôminos. Conforme a Lei Nº. 10.406/2002 considera-se aprovada a convenção que reúna as assinaturas de no mínimo 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio e no artigo 1334 da referida Lei a convenção deverá conter:

*I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;*

*II - sua forma de administração;*

*III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;*

*IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;*

*V - o regimento interno.”<sup>39</sup>*

<sup>37</sup> Condomínio sobre a edificação. Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos)

<sup>38</sup> Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos).

<sup>39</sup> Lei 10.406/2002 – Novo Código Civil.

No artigo seguinte da referida Lei o artigo 1.335 estão descritos os direitos do condomínio:

*I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;*

*II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;*

*III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.*<sup>40</sup>

Na seqüência os artigos 1.336 e 1.337 descrevem os deveres dos condôminos:

*Artigo 1.336*

*I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;*

*II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;*

*III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;*

*IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.*

*§ 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.*

*§ 2o O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.*

*Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.*

*Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.*<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Lei 10.406/2002 – Novo Código Civil.

<sup>41</sup> Idem.

### 3) Órgãos deliberativos – Assembleias Gerais

A Assembleia Geral é o órgão máximo de decisão do condomínio, através dela se manifesta à vontade da coletividade dos condôminos sobre todos os interesses comuns. Para a sua realização é necessária, em primeira convocação, a presença de 2/3 dos condôminos. Não havendo quórum, em segunda convocação, uma hora após é realizada a reunião com qualquer número de pessoas presentes, segundo a Lei de condomínio.

As atribuições da Assembleia Geral são:

- eleger o síndico e o conselho Consultivo;
- destituir a comissão ou quaisquer membros dela, caso não estejam desempenhando suas funções, de acordo com a maioria e por meio de votação;
- examinar as prestações de constas do condomínio;
- analisar e decidir sobre problemas de ordem geral do condomínio, levantados pelos moradores;
- estabelecer a taxa de condomínio e fixar a data de seu pagamento;
- apreciar propostas apresentadas pela comissão ou por qualquer condômino, para aprová-las ou não;
- aprovar o uso do fundo de reserva, que é uma quantia cobrada mensalmente, além da taxa de condomínio, para cobrir despesas extraordinárias.

A Legislação determina três tipos de Assembleias Gerais:

a) ordinária: realizada anualmente e tem como principal função a eleição do síndico, do Conselho Fiscal; prestação de contas do síndico e orçamento das despesas de conservação e manutenção do edifício no exercício seguinte, assim como as contribuições dos condôminos e alteração do regimento interno.

b) especial: delibera sobre obras necessárias na edificação ou sobre a destituição do síndico.

c) extraordinária: deliberar sobre alienação a terceiro, de parte acessória de unidade autônoma por seu proprietário; para tomar ciência ou deliberar sobre obras no edifício; para deliberar sobre obras nas partes comuns; para deliberar sobre construção de outro pavimento ou de outro edifício no solo comum; para deliberar sobre destituição do síndico; para deliberar sobre alteração da convenção, mudança na destinação do edifício ou de unidade autônoma; para deliberar sobre reconstrução ou venda de edificação em ruína, ou destruída total ou consideravelmente.



4) As competências do síndico estão descritas no artigo 1.348 da Lei Nº. 10.406/2002:

- I - convocar a assembléia dos condôminos;*
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;*
- III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;*
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;*
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;*
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;*
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;*
- VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;*
- IX - realizar o seguro da edificação.<sup>42</sup>*

A Lei permite que o síndico transfira as funções administrativas a empresas especializadas na administração de imóveis, mediante aprovação da Assembléia Geral. A administradora assume a gestão de todas as atividades rotineiras do condomínio, sendo quase uma terceirização das funções do síndico. O administrador deverá prestar contas ao síndico, e não à assembléia nem mesmo aos condôminos, visto que estes não possuem legitimidade para exigir tal prestação pelo administrador que foi escolhido pelo síndico.

Segundo descrições no site do Secovi as funções da administradora são: manutenção do cadastro atualizado dos endereços; emissão de recibos das cotas dos débitos nas despesas; recebimentos de créditos e pagamento dos débitos do condomínio, inclusive previdenciários, fiscais e análogos; recrutamento, seleção e treinamento dos funcionários do edifício; administração e guarda de documentos dos empregados, incluindo folha de pagamento e eventuais rescisões; assessoria ao síndico ou aos membros do Conselho Fiscal na elaboração de orçamentos, cotações de preços de produtos e serviços, solução dos problemas cotidianos do condomínio etc.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Lei 10.406/2002 – Novo Código Civil.

<sup>43</sup> Secovi, 2008.

O Conselho Fiscal tem como atribuições, a partir do artigo 1.356 do Código Civil a dar parecer sobre as contas do síndico, funcionando como colaborador do síndico nas decisões mais importantes e imediatas.

O gerenciamento das receitas e despesas obriga o síndico a prestar contas de forma transparente e o Conselho Fiscal a dar parecer sobre elas. A obrigatoriedade da prestação de contas é anual, mas a convenção pode estabelecer um prazo trimestral ou semestralmente. Na Assembléia Geral o síndico relatará o saldo em caixa, o valor do fundo de reserva ou fundo de obras, as medidas judiciais tomadas contra condôminos, prestação de contas das unidades inadimplentes.

As terminologias mais usuais na administração e contabilidade do condomínio são:

a) arrecadação - obter o dinheiro necessário para realizar as atividades, criar uma reserva ou pagar serviços ou obras;

b) despesas - os pagamentos realizados;

c) rateios - método de arrecadar dinheiro, dividida proporcionalmente entre os condôminos;

d) fundos - valores reservados em contas específicas e exclusivas, que visam armazenar um montante para determinado fim.

e) prestação de contas - apresentação das entradas e saídas do dinheiro.

O exposto até o momento, demonstra a estrutura básica do condomínio regida pela legislação brasileira.

O complexo jurídico criado ao longo da história da vida em condomínio no Brasil está fundamentado na posse e no uso da propriedade privada e necessita de um nível de organização e estrutura formal rígido para funcionar. Quando aplicado nas Habitações de Interesse Social, principalmente nas de Locação Social, no lugar de cumprir o papel disciplinador das relações individuais com a posse e o uso da propriedade para a vida em condomínio, acabam gerando conflitos nas relações sociais contribuindo para a degradação social e física dessas moradias.<sup>44</sup>

Segundo o relatório apresentado pelo Consórcio Diagonal Villagua (2006) a ineficiência da aplicação das leis de condomínio, a gestão social, administrativa e financeira nos empreendimentos sociais estão relacionados com a relação propriedade (individual ou coletiva) que os setores excluídos estabelecem quando

---

<sup>44</sup> Relatório do Consórcio Diagonal Villagua entregue a PMSP em março de 2006, pela Regina Marcia Soares.

são alocados nos condomínios das Habitações de Interesses Sociais. A condição de miserabilidade e exclusão social tem na relação com a *propriedade é de posse* por uma questão de sobrevivência, e não numa perspectiva de estruturação pessoal de vida.

Com base em estudos desenvolvidos em conjuntos de Habitação de Interesse Social<sup>45</sup> os pesquisadores verificaram conflitos sócio-culturais entre os condôminos e com a comunidade do entorno, muitas vezes havendo a degradação física dos imóveis e dos espaços coletivos comunitários. A pesquisa mostrou uma relação direta com a gestão do condomínio, pois os modelos implantados são de fora para dentro, cujo conceito fundamenta-se na propriedade privada.

#### 4.2. COOPERAÇÃO TÉCNICA DE APOIO A IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO PILOTO DE LOCAÇÃO SOCIAL

No Governo Municipal de São Paulo (2001-2004) o programa Morar no Centro possuía ações de reabilitação do Centro e cinco modalidades de atendimento habitacional, uma delas é o programa de Locação Social<sup>46</sup> que tem como objetivo atender a famílias com renda até três salários mínimos e que morem na área central da cidade de São Paulo, através do aluguel social com valores compatíveis a seus rendimentos. São atendidos moradores de cortiços, favelas, população de rua e pessoas com necessidades especiais, e não possuem condições econômicas de serem incluídas em programas de arrendamento e financiamento habitacional.

O Programa Locação Social é inovador dentro das experiências nacionais e apresenta alguns desafios, em virtude deste caráter a PMSP, através da Cohab e Sehab solicitou o financiamento<sup>47</sup> a fundo perdido de uma Cooperação Técnica de Apoio à implementação do projeto piloto com recursos do Fundo Especial do Japão, administrados pelo BID. Em 25 de maio de 2004, foi assinado o convênio entre o BID e a PMSP, a Sehab delegou ao BID a administração dos recursos e a contratação direta dos consultores, tendo em vista os Termos de Referência elaborados em conjunto com Sehab e Cohab para cada estudo e consultoria. Cabe

<sup>45</sup> Estudos no Prover, realizados pela Diagonal em 2001.

<sup>46</sup> Programa detalhado no capítulo 3 sobre programas habitacionais.

<sup>47</sup> Ofício nº 465/SEHAB.G/03 e nº 468/SEHAB.G/03.

ressaltar que o BID teve apoio da Unidade de Coordenação da Cooperação Técnica, composta por membros da Sehab e da Cohab.

Conforme o primeiro relatório de atividades da unidade de coordenação, a Cooperação Técnica tinha como objetivos:

*“- apoiar a implementação do projeto piloto do Programa de Locação Social;*

*- capacitar e fortalecer a Unidade de Gestão do Programa e os beneficiários do mesmo.*

*As atividades foram agrupadas nos seguintes componentes:*

*- Componente 1 - Experiências em Gestão de Condomínios, inclui três estudos: a) Gestão condominial; b) Experiências internacionais de gestão de parques públicos de locação social e c) Estudo mercado residencial de locação na área central.*

*- Componente 2 - Desenho do Programa de Locação Social (PLS) compõe-se de cinco consultorias: a) Desenho dos modelos de gestão condominial; b) Estrutura organizacional do programa de Locação Social; c) Sistema de subsídios do programa de locação social; d) Trabalho social e e) Monitoramento e avaliação.*

*- Componente 3 - Fortalecimento Institucional e Comunitário estão incluídos: o Sistema Informatizado de Dados; a equipe da Unidade de Coordenação da Cooperação Técnica; equipamentos e materiais necessários para o trabalho destas Unidades e os gastos com equipamentos e materiais de consumo, além da cessão do espaço físico para a realização das atividades. Este item corresponde à contrapartida da PMSP.<sup>48</sup>*

Cabe destacar que uma das condições acordadas na Missão de Orientação, realizada entre 17 e 20 de novembro de 2003, foi à instituição de uma Unidade de Coordenação da Cooperação Técnica, composta por técnicos da Sehab e Cohab. A Portaria número 335/Sehab G/2004, institui a Unidade de Coordenação da Cooperação Técnica com as seguintes funções:

*a) “colaborar tecnicamente com o Banco na seleção e supervisão dos produtos e resultados esperados das consultorias;*

*b) acompanhar e apoiar as firmas consultoras em seus trabalhos e promover o diálogo e a coordenação entre as mesmas;*

*c) coordenar internamente as equipes da Prefeitura envolvidos no Programa de Locação Social;*

*d) coordenar a transição da Unidade de Coordenação para a Unidade de Gestão do Programa.<sup>49</sup>*

<sup>48</sup> Primeiro relatório de atividades da unidade de Coordenação maio a dezembro de 2004 (revisão fevereiro de 2005).

<sup>49</sup> Portaria 335 / Sehab G / 2004 – publicada no Diário Oficial do Município em 06 de julho de 2004.

Em dezembro de 2004, nos dias 13 e 14 foi realizada uma oficina com a Cooperação Técnica de Apoio à Implementação do Programa de Locação Social com à participação de representantes das empresas contratadas, do BID e funcionários da PMSP. O Objetivo da oficina foi a troca de informações e experiências entre os vários estudos e as consultorias que ainda estavam em fase de elaboração dos relatórios.

Conforme os componentes de estudos e consultorias as empresas contratadas foram as seguintes:

- Estudo do mercado de locação residencial na área central – Contacto Consultores;
- Gestão de condomínios em habitação de interesse social - Inglês de Souza;
- Experiências de gestão de habitações de locação social na Europa - Gilles Horenfeld;
- Experiências Internacionais de Gestão – parques públicos de locação social: Saint-Denis e Turim - Maura Pardini Bicudo Vêras.
- Metodologia para plano de trabalho social - Instituto de Estudos Especiais (IEE);
- Desenho das modalidades de gestão de condomínios - Consórcio Diagonal e Villagua;
- Sistemas de subsídios - Mário Navarro;
- Desenvolvimento e Implementação de um sistema de monitoramento de avaliação para o programa de locação social da PMSP - Consultoria Empresarial PBLM;
- Proposta de estrutura institucional para a unidade de Gestão - Empresa Gallagher Desenvolvimento Sustentável Ltda.

Com a transição da Gestão Municipal em janeiro de 2005, a Unidade de Coordenação passou a ser reestruturada tendo em vista a mudança dos quadros de funcionários de Sehab e Cohab<sup>50</sup>.

As consultorias encaminharam os relatórios finais no primeiro semestre de 2006 para os contratantes. Neste período as duas experiências pioneiras do programa de locação social o Conjunto Residencial Parque do Gato e o Olarias já

---

<sup>50</sup> Entrevista com a arquiteta Valéria Nagy de Oliveira Campos em 18.03.2008 (membro da unidade de coordenação da Cooperação Técnica até fim de 2005).

estavam com quase dois anos de funcionamento e com muitos problemas de gestão condominial.

Considera importante para a dissertação a análise de três consultorias: Desenho das modalidades de gestão de condomínio, Gestão de condomínios em Habitação de Interesse Social e Proposta de estrutura institucional para a Unidade de Gestão.

#### 4.2.1. Proposta de estrutura institucional para a unidade de Gestão - Empresa Gallagher Desenvolvimento Sustentável Ltda.

A empresa Gallagher Desenvolvimento Sustentável Ltda foi contratada pelo BID para elaborar uma proposta de desenho da estrutura institucional da Unidade de Gestão para o Programa de Locação Social.

No relatório preliminar apresentado a empresa analisou a experiência da Prefeitura na implantação de dois projetos pilotos do programa de Locação Social durante o ano de 2004. A metodologia utilizada para a análise foi o diagnóstico destas experiências para a extração de elementos e insumos. Foram realizadas entrevistas com os funcionários da Cohab e Sehab que além dos dados fornecidos nos relatórios gerenciais, forneceram idéias, sugestões e críticas. As informações foram complementadas por entrevistas junto aos moradores das comunidades piloto e com representantes da empresa contratada para administrar os condomínios.

#### Estudo de caso – Parque do Gato

A população é de origem da Favela do Gato, predominante nordestina e relativamente jovem. Antes da transferência os moradores tinham acesso a água, mas não ao saneamento, um número significativo de pessoas trabalham como catadores de papel. Abaixo a foto da localização da Favela do Gato em vermelho e nos fundos a construção do Parque do Gato em 2004.



Foto 5: Obras do Parque do Gato e a favela ao fundo.

Fonte: Relatório da Empresa Gallagher Desenvolvimento Sustentável Ltda

Na fase preparatória da obra que durou seis meses, as assistentes sociais da Prefeitura fizeram um processo de sensibilização junto aos moradores, com consultas sobre os aspectos da construção dos apartamentos, a logística da mudança para o empreendimento, analisaram a renda das famílias para avaliar a capacidade de pagamento e, por conseqüência calcular o valor de subsídio. Ao final um representante de cada família assinou um contrato de locação com a Prefeitura onde consta o valor do aluguel e o valor do subsídio a ser fornecido. Além deste aluguel as famílias foram avisadas que teriam que pagar uma taxa condominial (iluminação, limpeza das áreas comuns e água). Os serviços de gás e telefone poderiam ser contratados diretamente com o prestador.

A primeira transferência (120 famílias) para o Parque do Gato foi feita em 2 de julho de 2004. As tipologias<sup>51</sup> variam de quitinetes a dois dormitórios e foram entregues prontas para morar com piso cerâmico, chuveiro e louças sanitárias.

A regularização jurídica do empreendimento teve um atraso, o que dificultou a formação do condomínio legal. Naquele período a empresa privada Principal foi contratada para administrar o empreendimento, coordenando a administração dos serviços ordinários do condomínio, organizando reuniões periódicas com os moradores, para esclarecer dúvidas e prestar contas. Duas agentes sociais da empresa trabalharam juntas com os agentes da Prefeitura.

No final de dezembro de 2004, todas as 486 unidades habitacionais tinham sido entregues as famílias.

Segundo o relatório da empresa Gallagher os problemas iniciais foram identificados a partir de entrevistas com os moradores<sup>52</sup>, abaixo a relação de alguns problemas operacionais que dificultam o andamento do programa:

- 17 famílias da primeira etapa que foram transferidas para o empreendimento, trocaram de apartamentos logo depois da mudança e as agentes sociais não informaram o departamento financeiro da Prefeitura que resultou em erros na cobrança de aluguéis;

- No contrato com os moradores não foi prevista uma cláusula de vistoria nos apartamentos, o que dificulta a avaliação da Prefeitura quanto aos cuidados de conservação;

---

<sup>51</sup> Ver ficha do Parque do Gato no capítulo 5.

<sup>52</sup> Problemas típicos de um novo programa

- Muitas famílias foram transferidas ao mesmo tempo (270), enquanto as obras ainda estavam em andamento;
- Demora na construção de cercas contribuiu para a degradação rápida de espaços públicos;
- Espaços para o comércio não foram realizados;
- Sem contratação de seguranças, principalmente portaria;
- Falhas no sistema de emissão de boletos de cobrança;
- Falta de clareza na comunicação com relação às estimativas das obrigações financeiras assumidas pelos moradores, causando surpresas nos valores das contas apresentadas;
- Inadimplência entre os moradores, tanto com relação ao pagamento do aluguel, quanto à taxa de condomínio;
- Falta de liderança comunitária dificultou a organização dos moradores;
- Dificuldades na inclusão dos moradores como baixa renda no cadastro da empresa distribuidora de energia, que garante um desconto na conta. A Cohab assumiu as duas primeiras contas;
- A conta de água é individualizada por cada unidade habitacional. A administradora recebe uma única conta e precisa ler os registros por apartamento.

Os pesquisadores elaboraram uma tabela demonstrando a renda e os gastos de duas famílias. Média de dois meses no segundo semestre de 2004.

TABELA 8: ESTUDO DE CASO – CONTAS APRESENTADAS PELOS MORADORES

Moradores		Moradores	
marido	aposentado	Marido	bico de segurança
esposa	desempregada	Esposa	desempregada
2 filhos – crianças		2 filhos – crianças	
Renda declarada	300,00	Renda declarada	200,00
Contas		Contas	
Aluguel	29,98	Aluguel	20,30
Condomínio (inc.água)	22,00	Condomínio (inc.água)	22,00
Luz	59,97	Luz	51,00
Gás	40,05	Gás	34,00
Telefone	99,00	Telefone	---
<b>Total</b>	<b>250,60</b>	<b>Total</b>	<b>127,30</b>
<b>Sobra</b>	<b>49,40</b>	<b>Sobra</b>	<b>72,70</b>
Subsídio da prefeitura		Subsídio da prefeitura	
Aluguel	141,96	Aluguel	151,64
Taxa da Principal	9,00	Taxa da Principal	9,00
<b>Total</b>	<b>150,96</b>	<b>Total</b>	<b>160,64</b>

Fonte: Fonte: relatório da Empresa Gallagher Desenvolvimento Sustentável Ltda.



A tabela anterior apresenta a situação de duas famílias, residentes no Parque do Gato. Nos dois casos, destacam-se os níveis das contas novas assumidas pela família. Anteriormente, quando moravam na favela as famílias não pagavam aluguel, condomínio e luz. Nestes itens as contas somam quase cem reais, representando em muitos casos 50% da renda familiar. O gás encanado é um item que os moradores reclamam, argumentando que o preço dos bujões é mais barato.

Os casos apresentados não possuem relevância estatística, mas ajudam a entender os índices de inadimplência.

No mesmo período a empresa administradora registrou a inadimplência no pagamento da taxa de condomínio em aproximadamente 40% das famílias nos dois empreendimentos (Parque do Gato e Olárias). Abaixo tabela com a inadimplência verificada em 31/12/2004.

TABELA 9: INADIMPLÊNCIA DO PAGAMENTO DE CONDOMÍNIO EM 31/12/2004

<b>Parque do Gato</b>	<b>n. de contratos</b>	<b>%</b>	<b>Residencial Olárias</b>	<b>n. de contratos</b>	<b>%</b>
Total	269	100	Total	136	100
Em dia	121	45	Em dia	64	47
1 atraso	57	21	1 atraso	48	35
2 atrasos	35	13	2 atrasos	19	14
3 atrasos	20	7	3 atrasos	5	4
4 atrasos	36	13			
<b>Valor atrasado</b>	<b>R\$ 15.569,48</b>		<b>Valor atrasado</b>	<b>R\$ 3.392,40</b>	

Fonte: relatório da Empresa Gallagher Desenvolvimento Sustentável Ltda

A consultoria concluiu após analisar os dois empreendimentos, que o importante é destacar que o objetivo principal foi alcançado – oferta de moradia digna para uma população de baixa renda no centro de São Paulo – no programa piloto houve problemas operacionais, comuns na implantação de um programa inovador. A inadimplência ameaça o sucesso do Programa de Locação Social, portanto o trabalho de sensibilização dos participantes é fator fundamental para sua continuidade, como a coordenação das obras físicas e a contratação dos serviços terceirizados.

O objeto principal desta consultoria foi traçar um desenho para a Unidade de Gestão, as propostas foram desenvolvidas separadas em dois aspectos:

- ADMINISTRAÇÃO:

Os consultores propõem que a unidade de gestão consista de três funcionários, um gerente executivo e dois auxiliares, sendo profissionais com

experiência também em programas de geração de emprego e renda. O gestor será responsável pela coordenação de todos os aspectos operacionais:

- Articulação do Programa de Locação Social com outros programas socioeconômicos, particularmente a inserção dos participantes em programas de geração de emprego e renda;
- Planejamento e acompanhamento dos processos, visando garantir um andamento contínuo e a interação eficiente entre todas as áreas envolvidas;
- Monitoramento do desempenho dos elementos do programa para garantir o cumprimento de todas as metas.

Os dois auxiliares teriam as seguintes funções:

- Coordenação de *Planejamento* (foco na expansão do programa e programação de obras físicas relacionadas);
- Coordenação de *Monitoramento e Avaliação* do programa.

Sendo recomendado que os dois auxiliares sejam servidores do quadro permanente da Prefeitura, para a que tenha continuidade no programa independentemente dos ciclos políticos.

#### - OPERAÇÃO:

A operacionalização do Programa de Locação Social depende de vários elementos executados simultaneamente, onde a Unidade de Gestão deverá receber informações através dos relatórios gerenciais:

#### - FERRAMENTAS DE PLANEJAMENTO:

- Um *Plano de Atendimento* deverá ser elaborado pelos técnicos da SEHAB, contendo uma agenda para a inclusão de populações selecionadas para o Programa de Locação Social. Deverá incluir um planejamento do tempo a ser dedicado para a orientação de cada população alvo, serviço este prestado no campo pelos assistentes sociais;
- Um *Plano de Obras* elaborado pela Diretoria Técnica, contendo o calendário de execução das obras físicas relacionadas à construção e reforma das edificações a serem utilizadas;
- Um *Plano de Investimentos*, elaborado pela Diretoria de Patrimônio, que fornecerá informações relacionadas aos custos previstos para realização das obras físicas a serem contratadas e/ou em andamento.

A recomendação da consultoria define que esses relatórios sejam preparados trimestralmente, e os mesmos consolidado num só relatório com todas as etapas do programa para que facilite a coordenação das diferentes áreas envolvidas no programa.

- FERRAMENTAS DE ACOMPANHAMENTO:

- *Relatório Financeiro*, preparado pela Diretoria Financeira, mostrando a situação dos pagamentos realizados pelas famílias participantes do programa.

- *Relatório de Atendimento a População*, elaborado pela Diretoria Comercial Social e contendo as seguintes informações:

. *Levantamento do tempo dedicado a Reuniões nos Condomínios e relatório financeiro da situação dos pagamentos da taxa condominial, a ser preparado pelo(s) administrador(es) dos condomínios;*

. *Resumo das Atividades dos agentes comerciais. Levantamento do tempo dedicado à orientação de potenciais novos beneficiários do Programa, e à cobrança dos inadimplentes;*

. *Outros relatórios de órgãos relacionados que possam descrever o desempenho, e os resultados alcançados pelas famílias do Programa de Locação Social atendidas por programas complementares;*

- *Relatório Jurídico, elaborado pela Superintendência Jurídica com um resumo de todos os processos jurídicos relacionados à operação do programa (despejo de inquilinos, problemas com prestadores de serviços etc.);*

- *Relatório Social, elaborado pelos Técnicos da Sehab, apresentando informações sobre os serviços de assistência social fornecidos pelos técnicos de Habicentro<sup>53</sup>, bem como descrevendo o acompanhamento das famílias participantes do programa.*

A orientação da consultoria define que os relatórios devem ser produzidos mensalmente, a unidade de gestão prepara um relatório operacional, com resumo das informações fornecidas pelos demais relatórios, destacando os aspectos a serem tratados no próximo mês. Os relatórios devem circular entre todos os envolvidos no programa, um outro relatório com o foco nas metas operacionais e indicadores de desempenho deverá ser elaborado para os diretores, superintendentes e o presidente da Cohab.

<sup>53</sup> A superintendência de habitação da Sehab é dividida em regiões.

#### 4.2.2. Desenho das modalidades de gestão de condomínios – Consórcio Diagonal e Villagua.

O consórcio Diagonal Villagua foi contratado para estudar o Desenho das Modalidades de Gestão Condominial com dois objetivos principais:

- propor a estrutura operacional das modalidades de gestão de condomínios;
- desenvolver programa de capacitação e treinamento direcionado aos profissionais e técnicos envolvidos na implementação do Programa de Locação Social da PMSP.

O processo de desenvolvimento da consultoria foi realizado a partir de fundamentações baseadas em estudos nacionais e internacionais<sup>54</sup>, como em experiências e registros em empreendimentos similares disponibilizados à população de baixa renda. Durante a consultoria foram acompanhadas também as diversas atividades realizadas pela equipe técnica de HabiCentro e a empresa Principal<sup>55</sup> nos dois empreendimentos habitacionais Piloto – Parque do Gato e Olarias.

As observações realizadas nas atividades nos empreendimentos piloto, constataram questões que indicavam a precariedade, a gravidade da situação econômica das famílias, os problemas sociais e as condições físicas dos prédios demonstraram a situação dos moradores e a consultoria concluiu:

“... a relação que os segmentos excluídos estabelecem quando são “colocados” nas habitações sociais é a da posse para uso por uma questão de sobrevivência e não como patrimônio em termos de estruturação de vida. Estabelece-se assim, uma rejeição às regras, tanto no que tange a apropriação individual quanto à coletiva, vide a degradação das áreas comuns, na medida em que se transformou em área de disputa para a sobrevivência individualizada”<sup>56</sup>.

Em outra pesquisa realizada pela Diagonal Urbana nos empreendimentos das Fases II e IV do Programa PROVER<sup>57</sup> nos meses de julho e agosto de 2000, para avaliar os níveis de satisfação com a nova moradia e o comprimento com as normas

---

<sup>54</sup> Nos componentes dos estudos da Cooperação Técnica duas equipes estudaram as experiências de gestão de habitações de locação social na Europa (Gilles Horenfeld) e Experiências Internacionais de Gestão – parques públicos de locação social: Saint-Denis e Turim (Maura Pardini Bicudo Vêras).

<sup>55</sup> Empresa de administração de condomínio contratada pela PMSP.

<sup>56</sup> Relatório do consórcio Diagonal Villagua entregue a PMSP em março de 2006.

<sup>57</sup> Pesquisa qualitativa – Relatório Final – setembro / 2000 – realizada pela Diagonal Urbana junto aos segmentos de homens e mulheres, representantes de Comissão Condominial e grupos de jovens, nos empreendimentos das Fases II e IV do Programa Prover.

condominiais, o relatório final apontou ganhos e perdas em relação à mudança para o Conjunto Habitacional verticalizado.

Nos aspectos positivos foram destacados: a melhoria das condições de salubridade, a proteção diante dos riscos (enchentes, desmoronamento, incêndio), a existência de um endereço, promovendo a auto-estima e a cidadania.

Com relação aos aspectos negativos estão associados às questões: encargos financeiros (água, luz, taxa condominial, perda nos pontos de comércio) e as regras de convivência.

A “auto-gestão” era praticada sem qualquer formato jurídico, através de uma comissão de moradores, por bloco<sup>58</sup>. Segundo o relatório da consultoria existe uma rejeição à figura do síndico. Neste caso a comissão de moradores em sua maioria, conta com a boa vontade de alguns moradores. A rigor a comissão deveria ser composta por representante, tesoureiro e secretário. Há dificuldade em estruturar uma comissão completa, pois existem perfis de representantes diferentes - tem aqueles que ficam desestimulados pelos conflitos, desistem de exercer a função, e até aqueles que estimulados pelo poder, insistem em permanecer no cargo. Em alguns casos a comissão contrata serviços de administradora para atuar junto aos inadimplentes.

No desenvolvimento do desenho do modelo de gestão, foi caracterizada a realidade dos condomínios sociais e conseqüentemente o estudo da concepção com a intenção de transformá-la e dar um novo significado a gestão. Essa concepção foi norteadada pela administração jurídica e financeira, como o trabalho sócio-educativo.

Foram traçados dois eixos centrais:

- 1) deslocar a gestão condominial no sentido de reguladora da propriedade privada, cujo valor é o de troca, para a gestão da propriedade pública e coletiva, cujo valor deve ser de uso;
- 2) transferir o poder de determinação da gestão social, preventiva, administrativa e financeira da vida em condomínio para os próprios condôminos.

A consultoria achou necessária a criação de um processo denominado de *auto-organização para a vida em condomínio*. Incluindo o trabalho sócio-educativo (inicialmente desenvolvido por agentes externos que preparem a continuidade pela

---

<sup>58</sup> Relatório do consórcio Diagonal Villagua entregue a PMSP em março de 2006.

própria comunidade) e a capacitação técnica-operacional (conhecimentos científicos e tecnologias da informação e comunicação).

A consciência de propriedade coletiva nas relações sociais pode ser a base para o desenvolvimento cultural de valores de solidariedade, confraternização e respeito pelas diferenças. Qualificando as relações sociais para o uso das unidades individuais, dos espaços coletivos e de sua preservação.

O processo construído é de dentro para fora, sendo os condôminos os principais agentes sociais da organização e gestão da vida em condomínio.

Para a compreensão das modalidades de gestão praticadas no mercado, a consultoria analisou quatro, abaixo as características e finalidades de cada um dos modelos de gestão:

1. Auto-gestão pelos moradores, com ou sem contratação de terceiros – a própria comunidade faz a gestão do condomínio, podendo realizar a auto-administração ou terceirizar os serviços burocráticos a uma empresa especializada em administração de condomínio;
2. Terceirização por empresa privada ou organização social – representantes eleitos poderão contratar terceiros para executarem as tarefas administrativas, financeiras, jurídicas e de manutenção em geral. As duas modalidades foram consideradas inadequadas para o Programa de Locação Social, pois a municipalidade é a proprietária dos imóveis;
3. Co-gestão – gestão compartilhada entre proprietário (Cohab), agentes (Habi), beneficiários (moradores) e Empresas contratadas – serviços terceirizados. Foi considerada modelo mais indicado para o programa de Locação Social, pois compartilha a gestão entre o poder público e os beneficiários.
4. Concessão do parque público de aluguel social, sendo modelo o mais complexo e abrangente. A iniciativa privada realiza a gestão, retirando do estado uma série de obrigações.

A co-gestão entre o poder público e os beneficiários do programa de Locação Social, propõe que cada agente interveniente assuma as suas responsabilidades, através de representantes no Conselho de Gestão Condominial, sendo as funções e responsabilidades dos agentes:

- Poder Público: proprietária dos imóveis, através de Habi / Cohab deverá estabelecer parcerias ou contrato, supervisionando diferentes serviços com agentes privados ou organizações, com seguinte perfil:

“- ONG’s ou OSCIP’s para o desenvolvimento do trabalho sócio-educativo e sócio-organizativo, supervisionados por HABI;

- Entidade, cooperativa ou empresa especializada em administração de condomínios que terá a atribuição de cumprir aspectos administrativos, financeiros e jurídicos;

- Contratação de uma ou mais empresas ou cooperativas, cuja atribuição é apoiar a COHAB nos serviços de manutenção e conservação dos condomínios.”<sup>59</sup>

- Beneficiários: propõe-se a implementação de um projeto de ação político pedagógica, cuja finalidade é o desenvolvimento de um trabalho sócio-educacional, voltado para a capacitação cultural, possibilitando a auto-organização e a gestão da vida em condomínio, elegendo de forma representativa os representantes no conselho de gestão condominial.

Este modelo de gestão presume vantagens:

a) resolver questões centrais oriundas das contradições nas habitações de interesse social, a partir de uma visão de dentro para fora, centrada nas questões objetivas da população beneficiária, fortalecendo o papel dos representantes.

b) dirimir conflitos inerentes da execução de estratégias no âmbito de determinados agentes intervenientes do poder público, evitando o distanciamento e ainda agilizando os vários procedimentos de competência pública.

c) eliminar a expectativa de que uma empresa ou organização possa cumprir todos os papéis, que induz um afastamento gerencial do promotor, instituindo muitas vezes, instâncias urocáticas de acompanhamento;

d) eventuais dificuldades no exercício das funções atribuídas a cada agente contratado apresentam um menor risco de comprometimento para o conjunto;

e) estabelecimento de condições mais favoráveis para a agilização de processos e tarefas específicas, a partir de uma relativa autonomia das empresas ou organizações envolvidas, permitindo a desburocratização e maior instrumentalização, de maneira mais simples e eficiente.

f) a especialização de empresas ou organizações pode produzir um impacto favorável na criação de postos de trabalho, demandando uma profissionalização crescente em campos novos de serviços e, as novas profissões. Aliadas às vocações a partir dos moradores e de organizações sociais, as especializações tendem a se ampliar, combinando-se com a formação e criação de pequenas e médias empresas ou ainda cooperativas entre os próprios beneficiários, capazes de apoiar o poder público na gestão do patrimônio edificado.”<sup>60</sup>

O principal objetivo da divisão dos componentes da gestão é incentivar a desburocratização, propiciando a municipalidade uma coordenação presente e ágil.

O Programa de Instrumentalização e Capacitação dirigida aos Técnicos da Unidade de Coordenação da Cooperação Técnica foram norteadas pela consultoria por uma concepção metodológica centrada na transformação de valores e na

<sup>59</sup> relatório do consórcio Diagonal Villagua entregue a PMSP em março de 2006.

<sup>60</sup> Idem

qualificação das relações sociais para a vida em condomínio nas Habitações de Interesses Sociais.

Os beneficiários são os sujeitos sociais dessas transformações, sendo a construção de uma consciência de propriedade coletiva nas relações sociais podendo tornar uma cultura de valores de solidariedade, confraternização, respeito pelas diferenças, qualificando o uso individual e familiar da moradia verticalizada e sua preservação.

*“O princípio é simples: só se preserva aquilo que se valoriza e só se valoriza aquilo que se reconhece como valor de uso, não só para atender necessidades básicas imediatas, mas também para oferecer perspectiva de melhora em termos de qualidade de vida.”<sup>61</sup>*

#### 4.2.3. Gestão de condomínios em Habitação de Interesse Social - Inglez de Souza

A consultoria Inglez de Souza foi contratada para realizar estudos de experiências nacionais de modalidades de gestão condominial em habitação de interesse social. Os objetivos principais são apontar as dificuldades e limitações das instituições proprietárias e as soluções encontradas; conhecer as formas através das quais se relacionam a propriedade e as organizações de arrendatários; verificar o grau de satisfação dos beneficiários e a conservação dos edifícios.

A escolha da amostragem dos empreendimentos analisados foi desenvolvida a partir dos conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público inseridos em diferentes programas de provisão e também, os produzidos pelo setor privado, mas todos destinados à população com faixa de renda superior a 3 salários mínimos, chegando a 10 salários mínimos em alguns casos. Segundo a consultoria, as diferenças entre os programas implicam em projetos arquitetônicos distintos, em beneficiários com características, necessidades e origens diferentes, e outros aspectos que influenciam o modelo de gestão condominial.

O critério adotado para os estudos foi a inclusão de modelos de gestão diferentes, englobando a autogestão, a gestão por empresa privada e a gestão por organização não governamental. Porém esta última forma não foi encontrada, mas procurando contemplar a participação do terceiro setor foi observada uma modalidade de gestão híbrida nos mutirões. Os consultores denominaram esta

---

<sup>61</sup> Idem.



modalidade de autogestão / associação, onde a autogestão é promovida com a participação de uma associação de moradores, uma vez que esta associação administra a construção habitacional e após a finalização da construção este grupo continua a participar da administração do mesmo, ainda que não tenha sido constituída com o fim de gerir o condomínio<sup>62</sup>.

Os empreendimentos promovidos pela iniciativa privada escolhidos para a pesquisa, são classificados como habitação econômica, abrangendo produções comerciais por incorporação, produção por cooperativas e reciclagem de edifícios deteriorados. A análise se concentrou naqueles localizados na área central da cidade, dotados de boa infra-estrutura urbana. Outro aspecto foi a tentativa de estudar diferentes modalidades de gestão, mas amostra selecionada reflete a predominância da gestão por empresa terceirizada.

Foram estudados quinze empreendimentos, sendo dez produzidos pelo setor público e cinco pela iniciativa privada com intuito de avaliar os procedimentos que cada comunidade utiliza.

O estudo não teve objetivo como trazer informações do ponto de vista estatístico, mas sim uma análise de forma qualitativa. Portanto a metodologia utilizada baseou-se em entrevistas e foram levantados os seguintes instrumentos de coleta de informações:

- ficha de observação do empreendimento, contendo dados sobre áreas coletivas e o entorno;
- questionário com o beneficiário final;
- questionário com o síndico do condomínio;
- questionário com a administradora;
- solicitações de informações aos órgãos responsáveis pela concepção e execução dos programas habitacionais;
- pesquisa bibliográfica.

Nas entrevistas foram considerados três aspectos mais relevantes o procedimento de gestão, a economicidade e o produto, e a partir deles foram levantados valores que orientaram a construção dos indicadores com suas variáveis, conforme a tabela abaixo:

---

<sup>62</sup> Importante observar que estes mutirões estudados são condomínios informais, pois não possuem domínio regularizado, nem condomínio devidamente constituído.

Obs. O questionário com as respectivas perguntas não estão no relatório final entregue ao BID.

TABELA10 – METODOLOGIA – DIAGRAMA DE ENTREVISTAS

ASPECTOS	VALORES	INDICADORES	VARIÁVEIS
Procedimento de gestão	Participação	órgão deliberativo	existência
			frequência de reunião
		órgão de supervisão	composição
			forma de convocação
	Eficiência na gestão	problemas	existência
			frequência de reunião
			composição
		prestação de contas	Identificação
			prazo de resolução
			tipo de solução encontrada
	Transparência	decisões	gastos na resolução
			existência
Satisfação do condômino	satisfação	frequência	
		publicidade	
Regularidade		publicidade	
		participação	
Economicidade	Relação custo/benefício	satisfação	eficiência
	Equilíbrio econômico financeiro	liquidez	transparência
			percentual de inadimplência
	Adequação	valor do condomínio	previsão orçamentária
		dados de apoio	balancete mensal
	Eficiência	recursos complementares	característica do programa
			renda dos moradores
		efetividade no empenho de recursos	fundo de reserva
			arrecadação alternativa à quota
	Produto	Qualidade	localização na cidade
composição de despesas			
Sociabilidade		áreas comuns	composição de arrecadação
			balancete
			endereço
			Infra-estrutura
Produto			existência
			caracterização
			uso
			degradação

Fonte: Relatório Gestão de Condomínios em Habitação de Interesse Social - Inglez de Souza. Entregue a PMSP

O procedimento de gestão é o aspecto do modo de administração do condomínio, incluindo os atores que participam da administração e a forma como é realizada. Para uma boa gestão a consultoria considerou valores como participação, eficiência na gestão, satisfação do condômino, transparência e regularidade como elementos fundamentais e dentro de cada valor seus indicadores com algumas variáveis.

A economicidade é entendida pela consultoria como a capacidade de arrecadar, mobilizar e gerenciar recursos. Sendo os valores importantes para apreciação desse aspecto o equilíbrio econômico-financeiro, adequação do valor do condomínio à renda dos condôminos, relação custo / benefício e eficiência na gestão dos recursos.

Os pesquisadores definiram o produto como a análise do resultado do empreendimento e do programa no que diz respeito as áreas coletivas, de uso comum dos condôminos. Neste aspecto a intenção é analisar a criação efetiva de um espaço de sociabilidade em que a comunidade usufrui e mantém de forma conjunta.

A partir das fichas dos empreendimentos estudados elaborados pela consultoria, desenvolvemos a tabela resumo seguinte:

TABELA 11: ENTREVISTAS REALIZADAS PELA CONSULTORIA INGLEZ DE SOUZA

EMPREEND.	PROGRAMA – ANO DE OCUPAÇÃO	Nº DE UNID.	TIPOLOGIA	MOD. DE GESTÃO	COTA COND. MÉDIA R\$	SITUAÇÃO DO COND.
M. Santos Dumont	SFH – Cohab / PMSP - 89	192	4 pav. – s/ elev.	autogestão	180	regular
Barro Brancoll	FMH – PMSP 94	60	5 pav. – s/ elev.	Empresa medidores	45,20	informal
Conj. Hab. Garagem	Procav – PMSP - 95	112	7 pav. – s/ elev.	Empresa medidores	7,60 + cons. ind.	informal
Conj. Hab. Dom Macário	Prover – PMSP - 96	96	7 pav. – s/ elev.	autogestão	35,00	informal
Mutirão Vila Mara	MutirãoCohab/PMSP 92	296	4 pav. – s/ elev.	Autogestão associação	69,80	informal
Mutirão Celso Garcia	Mutirão vert.– Cohab/PMSP - 92	182	5 pav. – s/ elev.	Autogestão associação	41,20	informal
Mutirão União da Juta	Mutirão vert.– CDHU 94	160	4 pav. – s/ elev.	Autogestão associação	46,40	informal
Edif. Fernão Salles	PAR / CAIXA 01	54	Térr.+ 5 pav.	empresa	74,21	regular
Edif. Pari A	PAC BID / CDHU 01	160	Térr.+10 pav.c/4elev.	empresa	115	regular
Edif. Riskallah Jorge	PAR / CAIXA 02	188	Térr. + 14 pav.c/elev.	empresa	158,52	regular
Edif. Montreal	Iniciativa privada 54	240 + lojas	Térr. + 24 pav. c/ elev.	autogestão	173,33	regular
Edif. Antonio Luiz	Iniciativa privada 56	32 + 3 lojas	Térr. + 9 pav. c/ elev.	empresa	123	regular
Residencial São Marcos	Coop. Habit. 97	136	4 ou 5 pav. s/ elev.	empresa	127	regular
Edif. Maria Teresa	Iniciativa privada – reciclagem de edif. – 99	80+7 lojas	Terr. + 10 pav. c/ elev.	empresa	224,80	regular
Edif. Kátia Priscila	Iniciativa privada – reciclagem de edif. – 03	60	Térr. + 12 pav. c/ elev.	empresa	148,50	regular

Fonte: elaborado pela autora a partir do relatório Gestão de condomínios em Habitação de Interesse Social - Inglês de Souza. Entregue a PMSP

Nos empreendimentos pesquisados pela consultoria, quatro dos cinco edifícios construídos pela iniciativa privada são administrados por empresas

especializadas. Segundo informações dos síndicos e condôminos as principais queixas são: o excessivo custo da prestação dos serviços realizados pela administradora, eventuais fraudes ou a má administração dos recursos por empresas sem idoneidade.

O percentual de inadimplência se verifica de forma ampla. A demora no ajuizamento das ações de cobrança ou no próprio tramitar dos processos, aumenta e encoraja este tipo de comportamento entre os condôminos, pois é sancionado de forma muito branda, a legislação limita a 2% o valor das multas por atraso.

Nos conjuntos habitacionais construídos pelo poder público, três entre dez são administrados por empresas especializadas. Foram encontrados altos índices de terceirização de serviços e em todos eles o síndico não é morador do edifício. Nos três casos foram encontrados altos índices de insatisfação com a administração e conflitos entre os moradores e a empresa contratada. A inadimplência é alta, com exceção do edifício Fernão Salles, o único com o valor de cota condominial considerada adequada em relação ao perfil de renda dos moradores.<sup>63</sup>

A empresa administradora de condomínios tem a função de arrecadar, pagar as contas, fazer a prestação de contas e assessorar juridicamente. A burocracia é bastante ampla, por exemplo: o condomínio é uma empresa tem que pagar encargos sindicais para os funcionários, portanto para administrar há uma exigência complexa de pessoas envolvidas, por isso as empresas cobram uma taxa entre 4% e 7% das despesas ordinárias.

Nos três mutirões pesquisados, a consultoria percebeu o forte sentimento de solidariedade que une os moradores e a persistência dos vínculos de sociabilidade que o processo da construção comum ajudou a criar e conseqüentemente a autogestão através da associação na forma de administrar depois da construção pronta.

Outro aspecto importante que os pesquisadores apontaram é sobre a má imagem das empresas administradoras, os condomínios Santos Dumont e o Montreal consideram autogestão, mas na realidade os síndicos delegam da mesma forma os serviços a uma empresa de contabilidade, cujos honorários, acrescidos de

---

<sup>63</sup> Segundo a consultoria, é considerado adequado o valor da cota condominial quando a soma dela e da prestação não compromete mais do que 25% da renda familiar.

outros custos administrativos somam mais do que as médias das taxas de administradoras verificadas no mercado.

Em dois empreendimentos construídos pelo poder público que ainda não estão regularizados, foi encontrada uma nova modalidade de gestão de condomínio, as empresas medidoras de água, que instalam e administram medidores ou hidrômetros individuais, cobram de cada uma das unidades habitacionais não só a água consumida como também taxas de administração e outras despesas comuns.

Nos Anais da 1ª oficina da Cooperação Técnica de Apoio à Implementação do Programa de Locação Social realizada nos dias 13 e 14 de dezembro de 2004, o coordenador José Octaviano Inglez de Souza desta consultoria apresentou os resultados e foram feitas algumas colocações pelos representantes das entidades contratantes nos esclarecimentos após a sua apresentação:

*Juraci Baena – Diagonal / Villagua: Frente ao que foi levantado, qual dos modelos é melhor para ser implantado? Há um quadro de análise para escolhermos qual dessas modalidades é melhor?*

*José Octaviano – Organização Inglez de Souza Administração e Empreendimentos: A escolha de um dos modelos não faz parte do escopo desse Estudo. Fizemos uma análise dos modelos levantados e não uma proposta fechada.*

*Beatriz López – BID: Esses não são os resultados esperados dos Estudos. Esperávamos ver os modelos que deram certo, os que não deram e porque não deram certo, etc. Os estudos estão abordando principalmente a história e não esperávamos ver isso.*

*Luiz Kohara – SEHAB: Há uma questão sobre as áreas comunitárias, dos custos envolvidos e de como tentar resolver isso ou tentar ajudar nesses custos. Além disso, há o problema das taxas de água, energia e gás, da necessidade de se identificar porque estão tão altas.*

*José Octaviano – Org. Inglez de Souza: a apresentação é de muito pouco tempo e não foi possível passar por todos os pontos e empreendimentos que foram estudados. Também não foi possível passar pelo último capítulo de conclusões, onde há algumas indicações. Sugerimos que a manutenção seja transformada em serviço público. Foram criados indicadores para avaliação das modalidades de gestão, mas talvez não constem alguns dados. Isso não porque não foram pesquisados, mas porque algumas dessas informações, como balancetes, simplesmente não existem em algumas modalidades como a auto-gestão. Atividades de geração de emprego e renda não foram muito encontradas e as que foram, não revertem recursos para ajudar diretamente nos custos do condomínio, são apenas esporádicos. Nos três mutirões estudados, os trabalhos sociais não são diretamente para geração de emprego e renda, mas sim assistencialistas.*

*Helene Afanasieff – Diagonal Urbana: As consultorias são propositivas e os estudos servem de base para as consultorias. Teremos que ser bem criativos e talvez não poderemos fundamentar tanto, portanto, o que foi dito aqui é fundamental<sup>64</sup>*

Os estudos aqui apresentados estão paralisados em função da descontinuidade administrativa da Prefeitura Municipal de São Paulo, a partir de 2005.

---

<sup>64</sup> Anais da 1ª Oficina - Cooperação Técnica de Apoio à Implementação do Programa de Locação Social, realizada dias 13 e 14 de dezembro de 2004, pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

## CAPÍTULO 5 – RESULTADOS DA PESQUISA

### 5.1. RESULTADOS GERAIS DAS ENTREVISTAS COM OS MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS

Os resultados com as 238 (duzentos e trinta e oito) entrevistas de 20 empreendimentos, descritas na tabela 6, foram agrupados conforme os aspectos do condomínio e aspectos gerais dos moradores. Os aspectos das tipologias são detalhados nas fichas de cada empreendimento e na tabela 28.

#### 5.1.1. Aspectos do condomínio

##### a) Tipo de administração e representação do condomínio

TABELA 12: FORMA DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

PROGRAMA	EMPREENDIMENTO	TIPO DE ADMINISTRAÇÃO			QUEM REPRESENTA O CONDOMÍNIO		
		autogestão	administradora.	administração poder público	síndico	conselho	comissão
<b>PMSP MUNICIPAL</b>	Madre de Deus						
	Celso Garcia						
	Olarias						
	Parque do Gato						
	Imoroty						
	Pedro Fachini						
	Vilinha 25 de Janeiro						
	Eiras Garcia						
<b>CDHU ESTADUAL</b>	Pirineus						
	Ana Cintra						
	Pari A1						
	Brás G1/G2						
	Brás M						
	Mooça B/C						
<b>CAIXA FEDERAL</b>	Maria Paula						
	Labor						
	Fernão Sales						
	Riskallah Jorge						
	Olga Benário Prestes						
	Joaquim Carlos						

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pelo poder público.

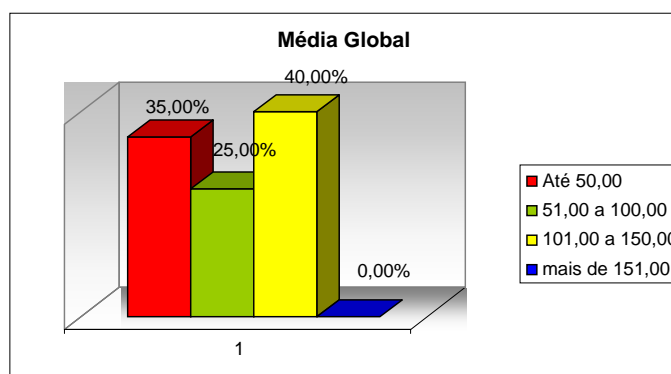


Nos 20 (vinte) empreendimentos pesquisados 7 (sete) são geridos através de autogestão<sup>65</sup>, seis dos quais da PMSP<sup>66</sup> e um apenas da CDHU<sup>67</sup>, sendo que todos possuem uma comissão de moradores representantes.

O restante 11 (onze) empreendimentos são administrados por empresas especializadas em administração de condomínio<sup>68</sup> e 2 (dois) pelo poder público, através da Cohab. Os administrados por empresas 5 (cinco) possuem o síndico<sup>69</sup> como representante e uma comissão de moradores e os outros 6 (seis) possuem apenas um conselho fiscal<sup>70</sup> que ajuda as administradoras. No fim deste capítulo estão descritos com mais detalhes as informações de cada empreendimento.

- b) Na questão sobre o valor do condomínio, criamos quatro faixas de valores em reais, conforme o gráfico abaixo:

Gráfico 1: Valor médio geral do condomínio



Fonte: entrevistas e dados fornecidos pelo poder público

Os resultados da média dos valores de condomínio demonstram no total dos 20 empreendimentos que 35% pagam até R\$ 50,00, 25% de R\$51,00 até R\$100,00 e 40% de R\$101 até R\$ 150,00. A tabela abaixo demonstra a média de cada gestor público: PMSP (municipal), CDHU (estadual) e CAIXA (federal).

<sup>65</sup> Os moradores promovem os trabalhos inerentes à administração e manutenção da coisa comum.

<sup>66</sup> Madre de Deus, Celso Garcia, Imoroty, Pedro Fachini e Eiras Garcia são empreendimentos em processo de regularização jurídica e condomínio formalizado. Apenas a Vilinha 25 de Janeiro tem habite-se e regularização jurídica.

<sup>67</sup> Pirineus condomínio formalizado com síndico e comissão de moradores.

<sup>68</sup> Empresas conforme legislação federal que incide em qualquer condomínio que recebem do síndico eleito em assembléia, incumbência das funções administrativas de um condomínio.

<sup>69</sup> Todos da CDHU.

<sup>70</sup> Todos da CAIXA.

TABELA 13: VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO POR GESTOR PÚBLICO

	MÉDIA PMSP	MÉDIA CDHU	MÉDIA CAIXA
<b>Valor do condomínio</b>			
até 50	75%	17%	0%
51 a 100	25%	17%	33%
101 a 150	0%	66%	67%
> 150	0%	0%	0%

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pelo poder público

Os empreendimentos da PMSP têm valor médio 75% até R\$ 50,00 e 25% de R\$ 51,00 a R\$ 100,00, sendo apenas o Olarias tipologia com elevador<sup>71</sup>, a auto gestão em 6 empreendimentos e 2 administrados pela Cohab, a inadimplência no pagamento do condomínio é de 10% no Madre de Deus e 68% no Olarias e Parque do Gato.

Nos empreendimentos da CDHU são 17% até R\$ 50,00, 17% R\$ 51,00 a R\$ 100,00 e 66% R\$ 101,00 a R\$ 150,00, sendo apenas o Pirineus com auto gestão, o restante administrados por administradora, todos com elevador, a inadimplência no pagamento de condomínio é de 10% Pirineus, Ana Cintra e Brás M, 20% Brás G, 25% Mooca B e C e 63% no Pari A.<sup>72</sup>

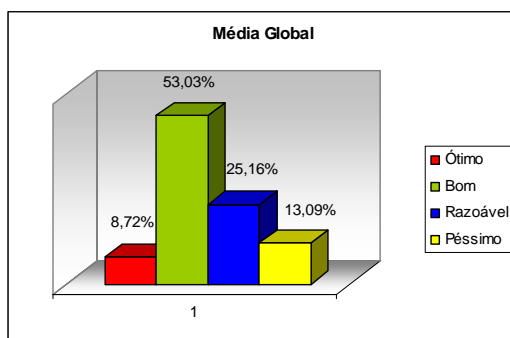
A média de valor de condomínio dos empreendimentos da Caixa são 33% R\$ 51,00 a R\$ 100,00 e 67% R\$ 101,00 a R\$ 150,00, sendo todos administrados por administradora e com elevador, a inadimplência do pagamento de condomínio é de 10% Maria Paula, Fernão Sales e Joaquim Carlos e 50% no Riskallah Jorge e Olga Benário Prestes.

- c) Sobre a satisfação em relação à atuação do morador ou comissão representante do condomínio, a média global dos vinte empreendimentos pesquisados, está descrito no gráfico abaixo:

<sup>71</sup> O elevador não funciona desde o ano de inauguração (2004).

<sup>72</sup> Inadimplência conferida nas entrevistas, pois a CDHU forneceu valor genérico de 35% de inadimplência no pagamento de condomínio.

GRÁFICO 2: ATUAÇÃO DO MORADOR REPRESENTANTE DO CONDOMÍNIO



Fonte: entrevistas com os moradores

Os moradores no geral classificam positivamente a representação do condomínio, pois 8,72% descreveram como ótimo e 53,03% como bom, que totalizam 61,75% de saldo positivo. Como razoável tem-se 25,16% do total de respostas e 13,09% como péssimo. A tabela abaixo demonstra a média dos empreendimentos em cada gestor público, sendo o resultado positivo nos três gestores.

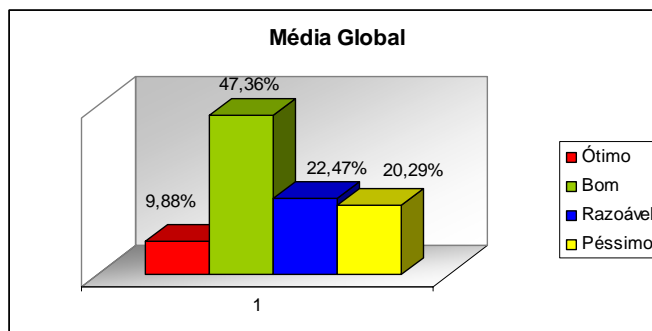
TABELA14: MÉDIA DA ATUAÇÃO DO MORADOR REPRESENTANTE POR GESTOR PÚBLICO

	MÉDIA PMSP	MÉDIA CDHU	MÉDIA CAIXA
<b>Atuação do morador representante</b>			
Ótimo	8%	10%	9%
Bom	62%	50%	44%
Razoável	15%	23%	41%
Péssimo	15%	17%	6%

Fonte: entrevistas com os moradores

d) Em relação a satisfação dos moradores ao tipo de gestão de condominial, encontramos em média os seguintes resultados:

GRÁFICO 3: SATISFAÇÃO AO TIPO DE GESTÃO CONDOMINIAL



Fonte: entrevistas com os moradores

A média global quanto ao tipo de gestão condominial, foi classificada com 9,88% como ótimo, 47,36% bom e somando os dois valores chegamos a 57,24% de saldo positivo. Os outros dois valores são 22,47% como razoável e 20,29% como péssimo.

TABELA 15: MÉDIA DO TIPO DE GESTÃO CONDOMINIAL POR GESTOR PÚBLICO

	MÉDIA PMSP	MÉDIA CDHU	MÉDIA CAIXA
<b>Tipo de gestão condominial</b>			
Ótimo	8%	17%	6%
Bom	63%	42%	33%
Razoável	13%	24%	34%
Péssimo	16%	17%	27%

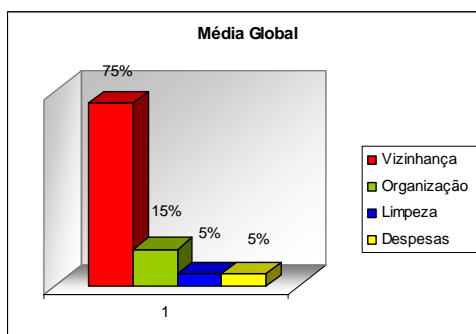
Fonte: entrevistas com os moradores

Os empreendimentos da PMSP seis são geridos por autogestão e dois pela Cohab, a satisfação é positiva, como mostra a tabela acima. Na CDHU apenas um é autogestão e o restante por administradora e síndico o saldo ainda é positivo. A média da CAIXA tem saldo negativo, os empreendimentos são geridos por administradora e conselho de moradores, não existe síndico, este resultado traduz a insatisfação ao tipo de gestão condominial, principalmente nos empreendimentos em que os moradores são integrantes de movimento de moradia. Nas fichas são detalhadas essas informações.

e) Qualidade do condomínio

Nas entrevistas pedimos aos moradores que colocassem em ordem crescente o que destacavam de bom no condomínio, com quatro fichas escritas: vizinhança; organização; limpeza; despesas. Os resultados estão descritos no gráfico abaixo:

GRÁFICO 4: ASPECTOS POSITIVOS DO CONDOMÍNIO



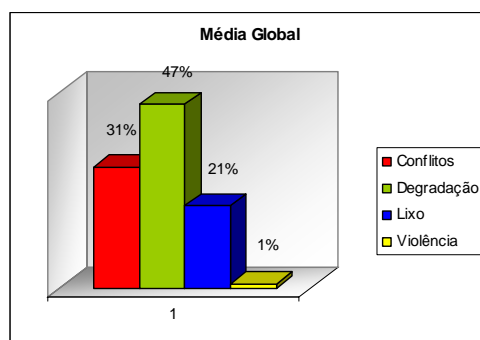
Fonte: entrevistas com os moradores

O resultado demonstrou que 75% destacaram em primeiro lugar a vizinhança, em seguida a organização com 15% das respostas e 5% para limpeza e despesas. Muitas vezes este resultado está atrelado ao fator da organização prévia antes da conquista da casa, pois muitos faziam parte de um movimento de moradia organizado e possuíam essa relação de vizinhança. São resultados gerais da compilação das entrevistas, em cada ficha de empreendimento são analisados os detalhes destas informações.

#### f) Problemas no condomínio

Com a mesma metodologia do item anterior, pedimos para que os moradores posicionassem em ordem crescente os problemas do condomínio: conflitos entre os moradores; degradação das áreas comuns; lixo nas áreas comuns; violência nas áreas comuns. Os resultados estão classificados no gráfico abaixo:

GRÁFICO 5: PROBLEMAS DO CONDOMÍNIO



Fonte: entrevistas com os moradores

Os moradores classificaram em primeiro lugar a degradação das áreas comuns com 47%, seguidos de 31% de conflitos entre os moradores e no terceiro lugar com 21% lixo nas áreas comuns e 1% violência nas áreas comuns. Apenas em um empreendimento o Pirineus, 100% dos moradores não responderam a esta pergunta alegando que não existem estes problemas.

g) A compilação dos resultados da pergunta sobre a existência de um trabalho social dentro do condomínio, com a visita de assistente social do poder público ou ligado a uma ONG indicou, que 35% possuem um trabalho social e 65% não possuem. Os empreendimentos da PMSP possuem trabalho social ligados a ONGs na sua grande maioria que atuam desde a mobilização para a viabilização do projeto. O trabalho social desenhado especialmente para o programa de locação

social quando foi implantado em 2004, não é desenvolvido o que acarretou em sérias conseqüências de gestão condominial como a rotatividade de moradores, inadimplência do pagamento do aluguel social e condomínio. Na CDHU o trabalho social também é pequeno se restringindo a poucas visitas nos conjuntos e mais um acompanhamento da situação através do síndico em reuniões coletivas. Na CAIXA o trabalho social é desenvolvido apenas nos 6 primeiros meses, onde o objetivo é a formação do conselho fiscal. Em muitos casos as pessoas confundem o trabalho dos agentes da saúde como trabalho social.

### 5.1.2. Aspectos gerais dos moradores

a) No item sobre a melhora na vida, perguntamos se a vida melhorou após a vinda para o conjunto. O resultado da média global apontou que 77,25% dos moradores pesquisados responderam que a vida melhorou depois da vinda para o conjunto, contra 22,25% que responderam que não melhorou. Analisando isoladamente cada empreendimento, percebemos em seis um resultado bem diferente da média global. Apresenta-se adiante a relação dos empreendimentos com as porcentagens das respostas dos moradores:

TABELA 16: PERCENTUAL DE MORADORES QUE CONSIDERA QUE A VIDA MELHOROU COM A MUDANÇA PARA O CONJUNTO HABITACIONAL - CASOS ANÔMALOS

EMPREENHIMENTO	%	
	SIM	NÃO
OLÁRIAS	58	42
PARQUE DO GATO	17	83
PARI A	45	55
BRAS G	56	44
RISKALLAH JORGE	13	87
OLGA BENÁRIO PRESTES	58	42

Fonte: entrevistas com os moradores.

Os empreendimentos da PMSP Olarias e Parque do Gato apresentam 68% de inadimplência<sup>73</sup> do pagamento de condomínio, sendo 92% e 57%

<sup>73</sup> Dados fornecidos nas entrevistas e CONSTANTINO (2007).

respectivamente moradores que ganham até 3 s.m.<sup>74</sup> e 43% de rotatividade entre os moradores no Parque do Gato. Na CDHU a inadimplência<sup>75</sup> de condomínio no Pari A é 63% e Brás G é de 20%, sendo respectivamente 75% e 50% de moradores que ganham até 3 s.m. e 9% de rotatividade entre os moradores do Brás G. A CAIXA tem de inadimplência<sup>76</sup> de condomínio 50% no Riskallah Jorge e Olga Benário Prestes, sendo 19% e 8% de rotatividade entre os moradores e 56% e 58% de moradores que ganham até 3 s.m. Estes dados ajudam no esclarecimento da resposta da tabela acima.

b) Na questão anterior, se a resposta foi sim, foi perguntada em quais aspectos a vida melhorou. Foram apresentadas quatro alternativas: emprego, renda, estudos e auto estima. Entre as respostas, em 19 empreendimentos destacou-se a auto estima. Especificamente no caso do Riskallah Jorge apontou a renda como melhora na vida.

c) O resultado da pergunta sobre a participação do morador ou de um membro da família dentro de um movimento de moradia organizado antes de morar no empreendimento, a média global apontou 72,60% dos moradores pesquisados participavam e 27,40% não. Em quatro empreendimentos foram verificados resultados bem diferentes, conforme apresentado na tabela adiante:

TABELA 17: PARTICIPAÇÃO EM MOVIMENTO ORGANIZADO - CASOS ANÔMALOS

* EMPREENDIMENTO	%	
	SIM	NÃO
ANA CINTRA	27	73
BRAS M	13	87
MOOCA B e C	45	55
PARQUE DO GATO	23	77

Fonte: entrevistas com os moradores.

Os empreendimentos da CDHU, Brás M e Mooca B e C são desenvolvidos para moradores oriundos de vários cortiços, que recebem a vaga através de sorteio e também de indicação movimentos de moradia. O empreendimento Ana Cintra tem

<sup>74</sup> No Olarias o valor médio de condomínio é de R\$ 35,00 e a taxa de aluguel média é R\$ 45,00 e no Parque do Gato o valor médio de condomínio é de R\$ 22,00 e a taxa de aluguel média é de R\$ 40,00.

<sup>75</sup> Em linhas gerais a CDHU informou que a inadimplência de condomínio gira em torno de 35%, na tabela 28 apresentamos dados das entrevistas.

<sup>76</sup> Dados fornecidos nas entrevistas em julho de 2007.

grande concentração de moradores do movimento de moradia MSTC, mas também de cortiços da região. O Parque do Gato da PMSP são moradores da favela, originalmente e não faziam parte de movimento de moradia.

d) Quanto ao gênero, a maioria das pessoas entrevistadas são mulheres, representando 71%, contra 29% de homens.

e) Tipo de trabalho – formal ou informal. A pergunta sobre o tipo de trabalho, demonstrou que 58% dos entrevistados estão classificados como trabalho formal<sup>77</sup> e 42% informal<sup>78</sup>. Dentro da amostra percebemos que quatro estão com percentual muito diferente da média global, abaixo a tabela com os empreendimentos:

TABELA 18: PERCENTUAL DE ENTREVISTADOS COM VÍNCULO FORMAL E INFORMAL DE TRABALHO - CASOS ANÔMALOS.

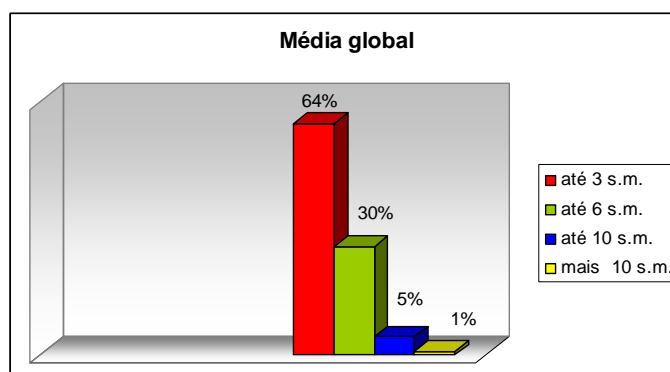
EMPREENHIMENTO	%	
	FORMAL	INFORMAL
BRAS M	37,50	62,50
OLÁRIAS	17	83
PARQUE DO GATO	43	57
IMOROTY	40	60

Fonte: entrevistas com os moradores.

f) Na questão sobre o número de pessoas que moram no apartamento, encontramos a média global de 3,13 pessoas por apartamento. Em cada ficha dos empreendimentos está descrito a variação.

g) Na pergunta sobre a renda familiar, encontramos a seguinte média global:

GRÁFICO 6: RENDA FAMILIAR, EM SALÁRIOS MÍNIMOS (R\$ 380,00 JULHO DE 2007).<sup>79</sup>



Fonte: entrevistas com os moradores.

<sup>77</sup> Consideramos como trabalho formal, também as pessoas que recebem aposentadoria e pensão.

<sup>78</sup> Consideramos também como trabalho informal, as pessoas desempregadas.

<sup>79</sup> Fonte DIEESE, 2008. site pesquisado em maio de 2008 (<http://www.dieese.org.br/rel/rac/salminmai08.xml>)



A média global da renda familiar dos moradores entrevistados em 64% é de até 3 s.m., em seguida com 30% até 6 s.m., com 5% até 10s.m. e 1% mais que 10 s.m., sendo o salário mínimo de R\$ 380,00 no período julho de 2007. Em algumas amostras encontramos quatro empreendimentos com valores distantes do gráfico acima, como mostra a tabela abaixo:

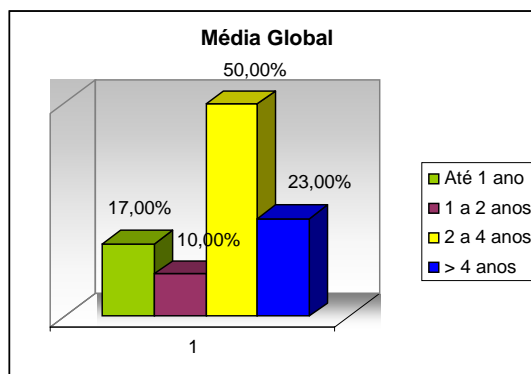
TABELA 19: RENDA FAMILIAR - CASOS ANÔMALOS

* EMPREENDIMENTO	RENDA FAMILIAR - %			
	Até 3 s.m.	Até 6 s.m.	Até 10 s.m.	> 10 s.m.
ANA CINTRA	27,50	45	27,50	0
CELSO GARCIA	40	40	20	0
LABOR	36,56	54,55	0	9,09
JOAQUIM CARLOS	30	30	30	10

Fonte: entrevistas com os moradores.

h) Nas entrevistas perguntamos aos moradores o tempo que mora no conjunto, a média dos resultados estão descritos no gráfico abaixo:

GRÁFICO 7: TEMPO QUE MORA NO CONJUNTO

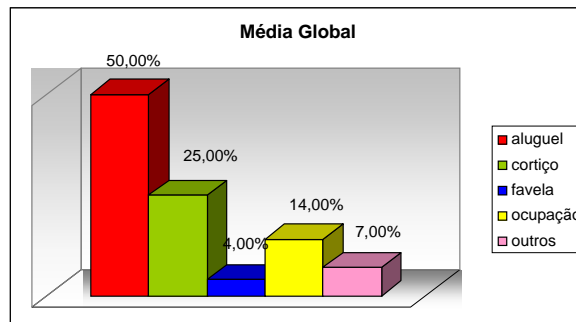


Fonte: entrevistas com os moradores.

A média geral representa que os moradores são recentes nestes empreendimentos com 77% até quatro anos de tempo de moradia. Em cada ficha é analisado o ano de entrega e o tempo de moradia dos entrevistados para verificar-se a rotatividade dos moradores.

i) Na compilação das respostas relativas à moradia anterior, foram encontrados os seguintes resultados:

GRÁFICO 8: MORADIA ANTERIOR



Fonte: entrevistas com os moradores.

As respostas sobre a moradia anterior dentro da média global encontram 50% aluguel<sup>80</sup>, 25% cortiço, 4% favela, 14% ocupação e 7% outros. Nas fichas de cada empreendimento são detalhados estes valores.

<sup>80</sup> Muitas vezes as pessoas não falam que moravam em cortiço, mas sim de aluguel.

5.2. TABELAS RESUMO COM OS RESULTADOS PARCIAIS DAS ENTREVISTAS REALIZADAS COM OS MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS: PMSP / CDHU / CAIXA

5.2.1 Aspectos do condomínio

TABELA 20: ASPECTOS DO CONDOMÍNIO DOS EMPREENDIMENTOS DA PMSP

	MADRE DE DEUS	CELSO GARCIA	OLÁRIAS	PARQUE DO GATO	IMOROTY	PEDRO FACHINI	VILINHA 25 DE JANEIRO	EIRAS GARCIA	MÉDIA PMSP
<b>1.1. Forma de administração condominial</b>									
auto gestão	xxxx	xxxx			xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	
administrad.									
Cohab			xxxx	xxxx					
síndico									
conselho									
comissão	xxxx	xxxx	xxxx		xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	
<b>1.2. Valor do condomínio</b>									
Até 50,00	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	<b>75%</b>
51,00 a 100,00	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	<b>25%</b>
101,00 a 150,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>
mais de 151,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>
<b>1.3. Atuação do morador representante</b>									
Ótimo	13%	10%	9%	0%	20%	0%	0%	13%	<b>8%</b>
Bom	63%	50%	83%	3%	60%	100%	86%	50%	<b>62%</b>
Razoável	25%	40%	0%	10%	20%	0%	14%	13%	<b>15%</b>
Péssimo	0%	0%	9%	87%	0%	0%	0%	25%	<b>15%</b>
<b>1.4. Tipo de gestão condominial</b>									
Ótimo	13%	10%	8%	0%	20%	0%	0%	13%	<b>8%</b>
Bom	75%	70%	75%	0%	60%	100%	86%	38%	<b>63%</b>
Razoável	13%	20%	0%	10%	20%	0%	14%	25%	<b>13%</b>
Péssimo	0%	0%	17%	90%	0%	0%	0%	25%	<b>16%</b>
<b>1.5. O que destaca de bom no condomínio?</b>									
	Vizinh.	Vizinh.	Limpeza	Vizinh.	Vizinh.	Vizinh.	Vizinh.	Limpeza	<b>Viz/Lim</b>
<b>1.6. Existem problemas no condomínio?</b>									
	Conflitos	Lixo	Degradação	Lixo	Conflitos	Conflitos	Lixo	Conflitos	<b>Conf / Lixo</b>
<b>1.7. Existe trabalho social no conjunto?</b>									
Sim	0%	70%	83%	67%	0%	0%	0%	62%	<b>35%</b>
Não	100%	30%	17%	33%	100%	100%	100%	38%	<b>65%</b>

Fonte: dados verificados nas entrevistas

TABELA 21: ASPECTOS DO CONDOMÍNIO DOS EMPREENDIMENTOS DA CDHU

	PIRINEUS	ANA CINTRA	PARI A	BRAS G	BRAS M	MOOCA B	MÉDIA CDHU
<b>1.1. Forma de administração condominial</b>							
auto gestão	xxxx						
asministrad.		Xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	
síndico	xxxx	Xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	
conselho							
comissão	xxxx	Xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	
<b>1.2. Valor do condomínio</b>							
Até 50,00	100%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>17%</b>
51,00 a 100,00	0%	0%	0%	100%	0%	0%	<b>17%</b>
101,00 a 150,00	0%	100%	100%	0%	100%	100%	<b>66%</b>
mais de 151,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>
<b>1.3. Atuação do morador representante</b>							
Ótimo	17%	0%	10%	5%	25%	0%	<b>10%</b>
Bom	67%	45%	35%	18%	75%	60%	<b>50%</b>
Razoável	17%	36%	15%	45%	0%	25%	<b>23%</b>
Péssimo	0%	19%	40%	32%	0%	15%	<b>17%</b>
<b>1.4. Tipo de gestão condominial</b>							
Ótimo	33%	0%	5%	27%	25%	10%	<b>17%</b>
Bom	50%	45%	15%	27%	63%	45%	<b>42%</b>
Razoável	17%	45%	15%	27%	0%	40%	<b>24%</b>
Péssimo	0%	10%	65%	19%	13%	5%	<b>17%</b>
<b>1.5. O que destaca de bom no condomínio?</b>							
	Despes.	Limpez.	Vizinhan.	Organiz.	Limpez.	Vizinh.	<b>Vizinhança / Limpeza</b>
<b>1.6. Existem problemas no condomínio?</b>							
	-----	conflitos	Degrad.	Degrad.	Degrad.	Degrad.	<b>Degradação</b>
<b>1.7. Existe trabalho social no conjunto?</b>							
Sim	33%	36%	65%	50%	63%	50%	<b>56%</b>
Não	67%	64%	35%	50%	37%	50%	<b>44%</b>

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pela CDHU

TABELA 22: ASPECTOS DO CONDOMÍNIO DOS EMPREENDIMENTOS DA CAIXA

	MARIA PAULA	LABOR	FERNÃO SALES	RISKALLA JORGE	OLGA BENÁRIO PRESTES	JOAQUIM CARLOS	MÉDIA CAIXA
<b>1.1. Forma de administração condominial</b>							
auto gestão							
asministrad.	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	
síndico							
conselho	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	
comissão							
<b>1.2. Valor do condomínio</b>							
Até 50,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>
51,00 a 100,00	0%	100%	100%	0%	0%	0%	<b>33%</b>
101,00 a 150,00	100%	0%	0%	100%	100%	100%	<b>67%</b>
mais de 151,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>
<b>1.3. Atuação do morador representante</b>							
Ótimo	0%	27%	0%	0%	17%	10%	<b>9%</b>
Bom	63%	45%	22%	31%	25%	80%	<b>44%</b>
Razoável	38%	18%	78%	50%	50%	10%	<b>41%</b>
Péssimo	0%	9%	0%	19%	8%	0%	<b>6%</b>
<b>1.4. Tipo de gestão condominial</b>							
Ótimo	0%	18%	0%	6%	0%	10%	<b>6%</b>
Bom	50%	64%	11%	19%	25%	30%	<b>33%</b>
Razoável	0%	9%	78%	50%	17%	50%	<b>34%</b>
Péssimo	50%	9%	11%	25%	58%	10%	<b>27%</b>
<b>1.5. O que destaca de bom no condomínio?</b>							
	Vizinh.	Vizinh.	Vizinh.	Vizinh.	Vizinh.	Vizinh.	<b>Vizinhanç.</b>
<b>1.6. Existem problemas no condomínio?</b>							
	Conflitos	Conflitos	Degradação	Degradação	Degradação	Degradação	<b>Degr./Conf.</b>
<b>1.7. Existe trabalho social no conjunto?</b>							
Sim	12%	18%	0%	12%	8%	80%	<b>22%</b>
Não	88%	82%	100%	88%	92%	20%	<b>78%</b>

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pela CAIXA

### 5.2.2. Aspectos gerais dos moradores

TABELA 23: ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS DA PMSP

	MADRE DE DEUS	CELSO GARCIA	OLÁRIAS	PARQUE DO GATO	IMOROTY	PEDRO FACHINI	VILINHA 25 DE JANEIRO	EIRAS GARCIA	MÉDIA PMSP
<b>2.1. Sua vida melhorou após a vinda para o conjunto?</b>									
Sim	100%	90%	58%	17%	100%	100%	100%	100%	<b>83%</b>
Não	0%	10%	42%	83%	0%	0%	0%	0%	<b>17%</b>
<b>2.2. Em quais aspectos a vida melhorou?</b>									
	Auto Estima	Auto Estima	Auto Estima	Auto Estima	Auto Estima	Auto Estima	Auto Estima	Auto Estima	<b>Auto Estima</b>
<b>2.3. Você ou sua fam. fizeram parte de um movimento organizado antes morar aqui?</b>									
Sim	62%	80%	83%	23%	100%	100%	86%	63%	<b>75%</b>
Não	38%	20%	17%	77%	0%	0%	14%	37%	<b>25%</b>
<b>2.5 Tipo de trabalho?</b>									
Formal	63%	80%	17%	43%	40%	80%	71%	63%	<b>57%</b>
Informal	37%	20%	83%	57%	60%	20%	29%	38%	<b>43%</b>
<b>2.6. Quantas pessoas moram no apartamento?</b>									
Média	3,00	2,58	4,33	3,80	2,40	3,80	3,86	2,00	<b>3,22</b>
<b>2.7. Renda familiar?</b>									
até 3 s.m.	50%	40%	92%	57%	80%	80%	71%	100%	<b>71%</b>
até 6 s.m.	50%	40%	8%	37%	20%	20%	29%	0%	<b>26%</b>
até 10 s.m.	0%	20%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	<b>3%</b>
> 10 s.m.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>
<b>2.8. Há quanto tempo mora no conjunto?</b>									
Até 1 ano	0%	0%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	<b>1%</b>
1 a 2 anos	0%	0%	0%	37%	0%	0%	0%	12%	<b>6%</b>
2 a 4 anos	12%	10%	100%	57%	100%	100%	100%	88%	<b>71%</b>
> 4 anos	88%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>22%</b>
<b>2.9. Moradia anterior?</b>									
Aluguel	50%	50%	25%	13%	80%	80%	14%	63%	<b>47%</b>
Cortiço	50%	20%	25%	10%	0%	0%	71%	38%	<b>27%</b>
Favela	0%	10%	8%	53%	0%	0%	0%	0%	<b>9%</b>
Ocupação	0%	10%	33%	10%	20%	0%	0%	0%	<b>9%</b>
Outros	0%	10%	8%	13%	0%	20%	14%	0%	<b>8%</b>

Fonte: dados verificados nas entrevistas

TABELA 24: ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS DA CDHU

	PIRINEUS	ANA CINTRA	PARI A	BRAS G	BRAS M	MOOCA B	MÉDIA CDHU
2.1. Sua vida melhorou após a vinda para o conjunto?							
Sim	83%	91%	45%	60%	75%	100%	<b>76%</b>
Não	17%	9%	55%	40%	25%	0%	<b>24%</b>
2.2. Em quais aspectos a vida melhorou?							
	Aut.estim.	Aut.estim.	Aut.estim.	Aut.estim.	Aut.estim.	Aut.estim.	<b>Auto Estima</b>
2.3. Você ou sua fam. fizeram parte de um movimento organizado antes morar aqui?							
Sim	83%	27%	100%	59%	12%	45%	<b>54%</b>
Não	17%	73%	0%	41%	88%	55%	<b>46%</b>
2.5. Tipo de trabalho?							
Formal	67%	64%	40%	64%	38%	70%	<b>57%</b>
Informal	33%	36%	60%	36%	63%	30%	<b>43%</b>
2.6. Quantas pessoas moram no apartamento?							
Média	2,66	2,45	4,1	3,47	3,6	3,45	<b>3,28</b>
2.7. Renda familiar?							
até 3 s.m.	67%	28%	75%	50%	88%	50%	<b>60%</b>
até 6 s.m.	17%	45%	25%	45%	13%	50%	<b>32%</b>
até 10 s.m.	17%	28%	0%	0%	0%	0%	<b>7%</b>
> 10 s.m.	0%	0%	0%	5%	0%	0%	<b>1%</b>
2.8. Há quanto tempo mora no conjunto?							
Até 1 ano	0%	100%	0%	0%	100%	10%	<b>35%</b>
1 a 2 anos	0%	0%	0%	9%	0%	80%	<b>15%</b>
2 a 4 anos	100%	0%	0%	91%	0%	10%	<b>34%</b>
> 4 anos	0%	0%	100%	0%	0%	0%	<b>16%</b>
2.9. Moradia anterior?							
Aluguel	67%	36%	20%	23%	50%	25%	<b>37%</b>
Cortiço	17%	64%	0%	27%	50%	65%	<b>37%</b>
Favela	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>
Ocupação	0%	0%	80%	41%	0%	0%	<b>20%</b>
Outros	17%	0%	0%	9%	0%	10%	<b>6%</b>

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pela CDHU

TABELA 25: ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS DA CAIXA

	MARIA PAULA	LABOR	FERNÃO SALES	RISKALLA JORGE	OLGA BENÁRIO PRESTES	JOAQUIM CARLOS	MÉDIA CAIXA
2.1. Sua vida melhorou após a vinda para o conjunto?							
Sim	88%	100%	78%	13%	58%	100%	<b>73%</b>
Não	13%	0%	22%	88%	42%	0%	<b>27%</b>
2.2. Em quais aspectos a vida melhorou?							
	Aut. Estima	Aut. Estima	Aut. Estima	Renda	Aut. Estima	Aut. Estima	<b>Aut. Estima</b>
2.3. Você ou sua fam. fizeram parte de um movimento organizado antes morar aqui?							
Sim	100%	73%	100%	56%	100%	100%	<b>88%</b>
Não	0%	27%	0%	44%	0%	0%	<b>12%</b>
2.5. Tipo de trabalho?							
Formal	60%	55%	78%	56%	50%	60%	<b>60%</b>
Informal	40%	45%	22%	44%	50%	40%	<b>40%</b>
2.6. Quantas pessoas moram no apartamento?							
	3,00	3,00	3,00	2,62	2,33	3,33	<b>2,88</b>
2.7. Renda familiar?							
até 3 s.m.	75%	36%	89%	56%	58%	30%	<b>58%</b>
até 6 s.m.	25%	55%	11%	44%	33%	30%	<b>33%</b>
até 10 s.m.	0%	0%	0%	0%	8%	30%	<b>6%</b>
> 10 s.m.	0%	9%	0%	0%	0%	10%	<b>3%</b>
2.8. Há quanto tempo mora no conjunto?							
Até 1 ano	0%	0%	11%	6%	8%	100%	<b>21%</b>
1 a 2 anos	0%	55%	0%	13%	0%	0%	<b>11%</b>
2 a 4 anos	100%	45%	22%	56%	0%	0%	<b>37%</b>
> 4 anos	0%	0%	67%	25%	92%	0%	<b>31%</b>
2.9. Moradia anterior?							
Aluguel	20%	55%	89%	75%	67%	90%	<b>66%</b>
Cortiço	0%	18%	11%	6%	33%	0%	<b>12%</b>
Favela	0%	0%	0%	6%	0%	0%	<b>1%</b>
Ocupação	80%	18%	0%	0%	0%	0%	<b>16%</b>
Outros	0%	9%	0%	13%	0%	10%	<b>5%</b>

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pela CAIXA



### 5.3. TABELAS COM A MÉDIA DOS RESULTADOS DAS ENTREVISTAS REALIZADAS COM OS MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS:

PMSP / CDHU / CAIXA

#### 5.3.1. aspectos do condomínio

TABELA 26: MÉDIA DOS RESULTADOS DAS ENTREVISTAS DOS ASPECTOS DO CONDOMÍNIO

	MÉDIA PMSP	MÉDIA CDHU	MÉDIA CAIXA
<b>1.2 Valor do condomínio</b>			
até 50	75%	17%	0%
51 a 100	25%	1%	33%
101 a 150	0%	82%	67%
> 150	0%	0%	0%
<b>1.3. Atuação do morador representante</b>			
Ótimo	8%	10%	9%
Bom	62%	50%	44%
Razoável	15%	23%	41%
Péssimo	15%	17%	6%
<b>1.4 Tipo de gestão condominial</b>			
Ótimo	8%	17%	6%
Bom	63%	42%	33%
Razoável	13%	24%	34%
Péssimo	16%	17%	27%
<b>1.5. O que destaca de bom no condomínio?</b>			
	Viz/Limp	Viz/ Limp	Vizinhança
<b>1.6. Existem problemas no condomínio?</b>			
	Conf / Lixo	Degradação	Degr/Conf
<b>1.7. Existe trabalho social no conjunto?</b>			
sim	35%	56%	22%
não	65%	44%	78%

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pelo poder público

## 5.3.2. Aspectos gerais dos moradores

TABELA 27: MÉDIA DOS RESULTADOS DAS ENTREVISTAS DOS ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES

	MÉDIA PMSP	MÉDIA CDHU	MÉDIA CAIXA
<b>2.1. Sua vida melhorou após a vinda para o conjunto?</b>			
sim	83%	76%	73%
não	17%	24%	27%
<b>2.2. Em quais aspectos a vida melhorou?</b>			
	Auto Estima	Auto Estima	Auto Estima
<b>2.3. Você ou sua família fizeram parte de um movimento de moradia organizado antes de morar aqui?</b>			
sim	75%	54%	88%
não	25%	46%	12%
<b>2.5. Tipo de trabalho?</b>			
Formal	57%	57%	60%
Informal	43%	43%	40%
<b>2.6. Quantas pessoas moram no apartamento?</b>			
	3,22	3,28	2,88
<b>2.7. Renda familiar?</b>			
até 3 s.m.	71%	60%	58%
até 6 s.m.	26%	32%	33%
até 10 s.m.	3%	7%	6%
> 10 s.m.	0%	1%	3%
<b>2.8. Há quanto tempo mora no conjunto?</b>			
Até 1 ano	1%	35%	21%
1 a 2 anos	6%	15%	11%
2 a 4 anos	71%	34%	37%
> 4 anos	22%	16%	31%
<b>2.9. Moradia anterior?</b>			
Aluguel	47%	37%	66%
Cortiço	27%	37%	12%
Favela	9%	0%	1%
Ocupação	9%	20%	16%
Outros	8%	6%	5%

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pelo poder público

### 5.4. TABELA COM RESUMO DOS ASPECTOS CONSIDERADOS

TABELA 28: ASPECTOS CONSIDERADOS: PMSP / CDHU / CAIXA.

EMPREENDIMENTOS	ASPECTOS CONSIDERADOS																			
	TIPOLOGIA						CONDOMÍNIO								SOCIAL					
	Quantidade de UH	Nº de pavimentos	Quantidade de elevador	Tamanho das UH – m2	Tipologia das UH – nº de dormitórios	Acessibilidade nas UH	Tipo de gestão condominial	Situação jurídica	Valor do cond. em r\$	Inadimpl. de cond. em %	Valor da taxa em r\$	Problemas	Lavanderia coletiva	Controle de acesso	Área comum	Anos de mobilização	Organização prévia	Origem da demanda	Rotatividade em %	A vida melhorou em %
Mutirão Madre de Deus	45	t + 3	0	42	1	N	Auto gestão	s / reg	80	10	0	conf	Cob.	N	pátio coletivo	90-95	S	igual	62	100
Mutirão da Celso Garcia	182	t + 5	0	31 - 28	1	N	Auto gestão	s / reg	40	0	0	lixo	cob.	N	praça interna, creche, salas sociais e comerciais	89-96	S	igual	10	90
Olarias	137	t + 8	3	24-31-37	quit-1-2	S	cohab	reg	35	68	45	degr	---	n	praça interna, salão de festas, lojas e play ground	03-04	S	várias	0	58
Parque do Gato	486	t + 4	0	26-30-39	quit-1-2	S	cohab	reg	22	68	40	lixo	---	N	praças, play ground e creche	03-04	N	igual	43	17
Imoroty	8	t + 2	0	44	2	S	Auto gestão	s / reg	50	0	110	conf	---	S	-----	92-04	S	igual	0	100
Pedro Fachini	12	t + 2	0	35 a 43	1 e 2	S	Auto gestão	s / reg	50	0	0	conf	---	N	-----	92-04	S	igual	0	100
Vilinha 25 de Janeiro	33	t + 4	0	38 a 42	2	S	Auto gestão	reg	50	0	145	lixo	---	N	praça interna e salão de festas	92-04	S	igual	0	100
Eiras Garcia	15	t + 6	0	28 - 38	1 e 2	S	Auto gestão	s / reg	80	0	0	conf	---	S	salão de festas	91-04	S	igual	12	100
Pirineus	28	t + 5	1	38	1	S	Auto gestão	reg	50	10	149	0	---	S	área comunitária na cobertura	96-03	S	igual	0	83
Ana Cintra	70	t + 11	2	45 a 65	1	S	Admin. Sind.	reg	135	10	112	viol	---	S	salão de festas e sala de informática	97-06	S	igual	0	91
Pari A1	160	t + 10	4	64	2	S	Admin. Sind.	reg	118	63	175	degr	---	S	área comum. no térreo, salão de festas e play ground	2002	S	várias	0	45
Brás G1/G2	200	t + 14	4	45	1 e 2	S	Admin. Sind.	reg	98	20	135	degr	---	S	salão de festas e play ground	2004	N	várias	9	60
Brás M	66	t + 11	2	48	2	S	Admin. Sind.	reg	140	10	134	degr	---	S	salão de festas e play ground	2006	N	várias	0	75
Mooca B eC	268	t + 16	6	48	2	s	Admin. Sind.	reg	108	25	125	degr	---	S	salão de festas e play ground	2005	N	várias	10	100
Maria Paula	75	t + 12	2	30 a 57	quit. e 1	S	Admin.	reg	116	10	212	conf	Térr.	S	salão de festas	97-04	S	igual	0	88
Labor	84	t + 10	1	31	quit.	S	Admin.	reg	83	0	220	conf	Pav.	S	casarão c/ área comunitária e administração	99-05	S	igual	0	100
Fernão Sales	54	t + 5	2	32 a 57	quit.-1-2	N	Admin.	reg	96	10	170	degr	Cob.	S	-----	99-01	S	igual	33	78
Riskallah Jorge	167	t + 17	3	24 a 45	quit. e 1	N	Admin.	reg	149	50	200	degr	1º pav.	S	área comunitária no térreo	99-03	S	igual	19	13
Olga Benário Prestes	84	t + 5	1	24 a 29	quit.	N	Admin.	reg	105	50	180	degr	Pav.	S	área comum. na cobertura e sala administração no térreo	99-02	S	igual	8	58
Joaquim Carlos	93	t + 9	2	37 a 46	quit. e 1	s	Admin.	reg	105	10	260	degr	---	S	salão de festas e sala de informática	02-06	s	igual	0	100

Fonte: entrevistas e dados fornecidos pelo poder público

## 5.5. ANÁLISE QUALITATIVA ENTRE A PREVISÃO INICIAL E OS RESULTADOS ENCONTRADOS EM CAMPO

No desenvolvimento da metodologia foram levantados inicialmente os fatores de risco para problemas na administração condominial através de referências bibliográficas e entrevistas com técnicos do poder público, líderes de movimentos de moradia e ONGs.

A partir das hipóteses iniciais foi feita uma pontuação que levou a uma classificação dos empreendimentos, onde a ordenação inicia-se com os conjuntos que apresentam os menores riscos de problemas condominiais. Para se confirmar estas hipóteses, realizamos uma pesquisa de campo com entrevistas com os moradores, representantes do condomínio e com o poder público.

A classificação inicial que dividimos em três blocos, conforme a tabela 4 é confirmada. Os empreendimentos do primeiro bloco (Pirineus, Eiras Garcia, Imoroty, Pedro Fachini, Celso Garcia, Vila 25 de Janeiro e Madre de Deus) apresentaram menores problemas de gestão condominial, que se constata através da quase nula inadimplência no pagamento de condomínio e no nível de satisfação dos moradores quanto à gestão condominial. São empreendimentos com condomínio autogerido, em que os moradores destacam a boa vizinhança como fator de destaque e onde se verificam anos de mobilização.

Sucessivamente os projetos que estavam no segundo bloco são empreendimentos relativamente grandes (51 a 99 unidades) que foram objetos de reciclagem e reforma e passaram por longos anos de mobilização para se conseguir a viabilização: Joaquim Carlos, Maria Paula, Ana Cintra, Labor, Fernão Sales e Olga Benário Prestes. Têm como característica comum a gestão por empresa terceirizada e a presença de elevador. Em campo, constatou-se valores de inadimplência que variam de 10 a 50% e nível de satisfação dos moradores com relação à gestão condominial bastante inferior àquela verificada nos empreendimentos do primeiro bloco.

Os empreendimentos do terceiro bloco (Pari A, Mooca B e C, Brás M, Parque do Gato, Brás G1 e G2, Riskallah Jorge e Olarias) eram aqueles para os quais, a partir dos parâmetros inicialmente definidos para previsão de problemas condominiais, se previa maiores dificuldades em termos de gestão condominial. Essa avaliação se confirmou em campo ao se constatar níveis elevadíssimos de inadimplência no pagamento da taxa condominial (valores em torno de 70%), grande insatisfação com relação à gestão condominial e degradação dos espaços comuns.

#### 5.6. FICHAS DOS EMPREENDIMENTOS, A SEGUIR:

**01. MADRE DE DEUS****PMSP**

<b>PROGRAMA</b>	Sub-programa de cortiços Funaps - PMSP
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Madre de Deus, 769 - Mooca
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	45
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 3 pavimentos + cobertura
<b>PROJETO</b>	AD Assessoria em Habitação aos Movimentos Populares
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Autogestão
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço do local e da região
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	1995 (aquisição do terreno através de desapropriação em 1990 e início de projeto em julho de 1992)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 80,00 <sup>81</sup>
<b>VALOR DA TAXA PARA PMSP</b>	Não há pagamento <sup>82</sup>



Foto 6: Antigo cortiço do local

Fonte: COMISSÃO DE MORADORES, 2006



Foto 7: Lavanderia do antigo cortiço do local

Fonte: COMISSÃO DE MORADORES, 2006



Foto 8: mutirão

Fonte: COMISSÃO DE MORADORES, 2006

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue em 26 de novembro de 1995, o projeto foi desenvolvido inicialmente pela equipe de Habi - PMSP, coordenada pelo arquiteto Claudio Manetti. Posteriormente a AD Assessoria em Habitação aos Movimentos Populares foi contratada para desenvolver o projeto e acompanhar as obras que foram desenvolvidas no sistema de mutirão.

<sup>81</sup> Valores fornecidos pelos moradores nas entrevistas realizadas em julho de 2007

<sup>82</sup> Situação jurídica não regularizada. Fonte Cohab, abril 2008.

A origem deste empreendimento ocorreu a partir da mobilização dos moradores do cortiço com o Movimento dos Sem-terra da leste 1 e a União de Movimento de Moradia. O projeto foi realizado em dois terrenos, um deles com um grande cortiço de praticamente 50 quartos<sup>83</sup> conhecido como “inferninho” segundo relatos, em condições extremamente precárias e área de lote de 500m<sup>2</sup>, sendo obtido através de desapropriação<sup>84</sup>. O estudo de viabilidade técnica indicou a aquisição do imóvel vizinho com área de terreno de 250 m<sup>2</sup><sup>85</sup>, onde havia uma família morando.

Segundo BARRETO (2007), 20 famílias do cortiço decidiram participar do mutirão, o restante recebeu verba de atendimento e buscaram outras moradias. As famílias que permaneceram no local e outras oriundas de cortiço da região formaram a Associação de Construção por Mutirão Madre de Deus e a PMSP estabeleceu um convênio para viabilizar o Mutirão. Durante o período da obra os mutirantes ficaram em um alojamento provisório fornecido pela administração regional da Mooca.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O terreno do empreendimento possui área de 750 m<sup>2</sup><sup>86</sup> e a concepção do projeto foi feita com 2 blocos sem recuos frontal e lateral, sendo o térreo livre formando um pátio coletivo no centro com uma sala para uso comunitário (está alugada para uma moradora que a utiliza para desenvolver o trabalho de costura), mais 3 pavimentos com 15 unidades habitacionais cada e na cobertura foi prevista um local para secagem de roupas comunitário. Os apartamentos são distribuídos em sala, 1 dormitório, cozinha e área de serviço e área média em torno de 42,00 m<sup>2</sup>. A circulação vertical é feita através de escada e não tem elevador.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através autogestão e possui uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 13% consideram sendo ótima e 63% como boa, contra 25% que considera razoável.

---

<sup>83</sup> “... somente alguns poucos com pia, e todos usavam coletivamente tanques para lavar as roupas e a pia de cozinha. Os quartos do cortiço tinham cerca de 10 m<sup>2</sup>, onde moravam de 4 a 8 pessoas, num total de cerca de 200 pessoas...” (Caricari e Kohara: 49, 2006)

<sup>84</sup> Através do Decreto de Interesse Social (DIS) de dezembro de 1989 (28.361/89). Ver SILVA, 2007

<sup>85</sup> Também foi adquirido através de desapropriação, por meio de DIS (28.899/90). Ver SILVA, 2007

<sup>86</sup> Foi realizado remembramento dos dois terrenos.

Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 13% classificaram como ótimo e 75% como bom e apenas 13% como razoável. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu que não há problemas, apenas duas responderam que existe conflitos entre os moradores e alguns comentaram sobre o problema do tráfico de drogas que havia no cortiço e quando o conjunto ficou pronto as pessoas vieram junto, mas com a união da comissão dos moradores conseguiram resolver este problema tirando estas pessoas do conjunto. Outro aspecto importante é que não existe trabalho social no conjunto. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom. Segundo uma das lideranças há uma inadimplência em torno de 10% no pagamento do condomínio.

A situação jurídica atual do empreendimento ainda não está definida, pois o terreno permanece como dominial da PMSP e o repasse das unidades habitacionais não ocorreu para os mutirantes do convênio assinado com a PMSP<sup>87</sup>.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 100% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 62% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 12% respondeu entre 2 a 4 anos e 88% mais que 4 anos<sup>88</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 50% aluguel e 50% cortiço. A renda familiar é de 50% até 3 s.m. e 50% até 6 s.m., sendo 63% no trabalho formal e 37% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3, variando de 1 a 5 pessoas.

---

<sup>87</sup> "O único documento que garante os direitos dos antigos mutirantes e dos que adquiriram mediante contratos "de gaveta", é o Convênio assinado em 1989 com a Prefeitura de São Paulo. Do ponto de vista do Direito, não parece plausível que alguma administração municipal possa concretizar uma tentativa de retomar o imóvel. Mas é importante regularizar a situação, sobretudo porque o bairro vem se valorizando muito, com empreendimentos verticais de alto padrão". (SILVA: 21, 2007)

<sup>88</sup> Segundo SILVA (2007) 28 moradores originais do mutirão repassaram seus contratos com valor das unidades de R\$ 30.000,00, havendo uma rotatividade de 62% dos moradores.



## 01. MADRE DE DEUS



Foto 9: mutirão

Fonte: COMISSÃO DE MORADORES, 2006



Foto 10 : Inauguração do conjunto

Fonte: UMM DOUGLAS MANSUR / NOVO MOVIMENTO

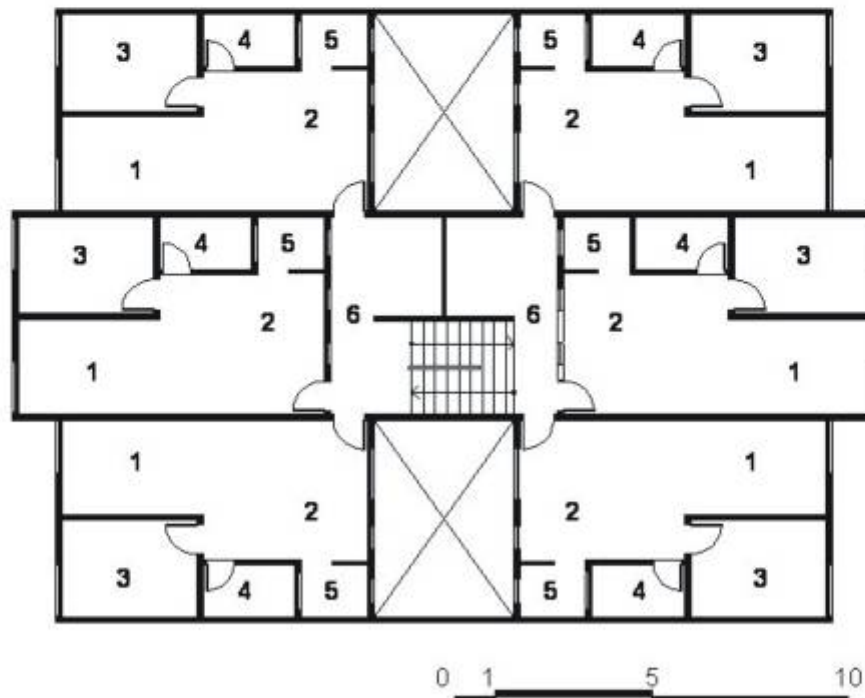


Foto 11: fachada em 2006

Fonte: CRISTINA BOGGI, 2005

As tipologias das unidades habitacionais são em torno de 42,00 m<sup>2</sup>, sendo de 1 dormitório.

### Peça Gráfica



#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6. CIRCULAÇÃO

Figura 1: PAVIMENTO TIPO

Fonte: Sehab - PMSP

**02. CELSO GARCIA****PMSP**

<b>PROGRAMA</b>	Sub-programa de cortiços Funaps Vertical PMSP
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Av. Celso Garcia, 849 - Brás
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	182
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 5 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Engeconsult. Acompanhamento da obra AD Assessoria em habitação aos Movimentos Populares
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Autogestão
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores do cortiço local (Casarão) e moradores de cortiço oriundos do Brás, Belém e Mooca.
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	1996 (o projeto foi iniciado em 1991) 2001 (complementação)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 40,00 <sup>89</sup>
<b>VALOR DA TAXA PARA PMSP</b>	Não há pagamento <sup>90</sup>



Foto 12: Campanha em defesa dos Mutirões 1995  
Fonte: UMM - DOUGLAS MANSUR (NOVO MOVIMENTO)



Foto 13: antigo cortiço do local  
Fonte: CRISTINABOGGI, 2005



Foto 14: praça interna  
Fonte: CRISTINABOGGI, 2005

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi concluído em 1996 através de mutirão, experiência piloto de intervenção em cortiços na área central do Programa de Produção de Habitação de Interesse Social no Centro de São Paulo – PMSP. A iniciativa deste projeto foi a partir da mobilização dos moradores, que moravam no Casarão (50 famílias) encortiçado localizado ao lado do empreendimento e também participaram de todo o processo, moradores de cortiços de outras regiões como Brás, Belém e Mooca, que

<sup>89</sup> Valores fornecidos pelos moradores nas entrevistas realizadas em julho de 2007

<sup>90</sup> A situação jurídica não está regularizada. Fonte Cohab, abril 2008.

formaram a Associação de Moradores. A mobilização contou com ajuda de diversas entidades (Pastoral da moradia, Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, União de Movimento de Moradia) que apoiaram nas reivindicações junto ao poder público. Na gestão municipal de Erundina (89-92) foram desapropriados o casarão e vários imóveis vizinhos (nove ao todo), totalizando uma área total de terreno de 5.419,33m<sup>2</sup>.

O projeto foi idealizado pela equipe técnica de Habi, coordenado pelo arquiteto Cláudio Manetti. O projeto executivo foi desenvolvido pela empresa Engeconsult (contrato pela Sehab - licitação) e o gerenciamento dos projetos pela EMURB (Empresa Municipal de Urbanização). A AD Assessoria em Habitação aos Movimentos Populares foi escolhida pela Associação dos moradores para acompanhar e fiscalizar a execução das obras. (COMARÚ, 1998)

As obras iniciais em 1991, foram à demolição das edificações existentes<sup>91</sup> e a construção de um alojamento provisório em madeira para as famílias (26) que moravam nos fundos do Casarão, sendo utilizada mão de obra dos mutirantes.

Segundo COMARÚ (1998) quando a gestão da PMSP passou para o Prefeito Paulo Maluf em 1993 a sua administração paralisou os empreendimentos de mutirões na cidade de São Paulo, alegando irregularidade na prestação de contas de algumas Associações. As contas passaram a ser analisadas pelo Tribunal de Contas do Município, ficando as obras neste período sem recursos (2 anos e 9 meses). Gerando desgastes entre os mutirantes, coordenadores do mutirão frente aos técnicos da PMSP e na própria Assessoria Técnica. Apenas maio de 1996, o financiamento foi reiniciado. A obra foi realizada também com mão de obra contratada que executou: alvenaria estrutural, lajes, fundações, estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, pavimentação, serviços de carpintaria. A mão de obra dos mutirantes executou serviços de ajudante da construção civil como demolição, transporte de terra, de materiais, limpeza, preparo de concreto, pinturas a base de cal e muitos realizaram as atividades no preparo de refeições e cuidados com as crianças na creche. O cálculo estimado de horas dedicadas por família foi em torno de 1454 horas.

---

<sup>91</sup> A implantação do projeto foi realizada com o remembramento de vários terrenos que possuíam edificações.

## ASPECTOS DA TIPOLOGIA

O terreno do empreendimento tem área de 5.419,33m<sup>2</sup>. A concepção do projeto foi desenvolvida com 2 conjuntos com (182 unidades habitacionais), no centro uma praça e ao fundo uma creche. O primeiro conjunto é formado por 2 prédios (duplo 1 e lâmina 1). O lâmina 1 tem configuração laminar e os apartamentos estão dispostos ao longo de um corredor, com 40 apartamentos de 31,63 m<sup>2</sup> de área útil e possuem 1 quarto, sala, banheiro e cozinha. A circulação vertical é realizada por escada que interliga os corredores a cada ½ pavimento. As áreas comunitárias estão no subsolo com salão de 165 m<sup>2</sup> e uma lavanderia coletiva na cobertura. No prédio duplo 1 são 54 apartamentos de 28,36 m<sup>2</sup> com 1 quarto, sala, cozinha e banheiro. As áreas comunitárias são 5 salas sociais<sup>92</sup> (com área de 150 m<sup>2</sup>) no pavimento térreo com entradas voltadas para a praça.

O segundo conjunto é constituído igualmente pelo lâmina 1 e duplo1, recebendo as denominações lâmina 2 e duplo 2, recebendo apenas o número diferente de apartamentos, o prédio lâmina 2 tem 50 unidades e o duplo 2 possui 38 unidades, as áreas comunitárias também são lavanderia coletiva na cobertura e no subsolo salão comunitário.

As áreas livres (praça e pátios) somadas são 1.563,86 m<sup>2</sup>, receberam tratamento paisagístico e bancos com mesas para a permanência dos moradores. O conjunto possui alta densidade populacional com 1800 hab/ha, taxa de ocupação 0,6 e coeficiente de aproveitamento 3,6. (COMARÚ, 1998)

O casarão permanece sem uso e se degradando, pois não houve recurso para o restauro. A creche está fechada, a biblioteca organizada pela Associação de moradores funciona onde seria uma das lojinhas em frente a praça central.

O terreno está abaixo da rede pública de coleta de esgoto e drenagem de águas pluviais, para equacionar este problema foi implantado bombas de recalque, muitas vezes este sistema apresenta problema.

## ASPECTOS DO CONDOMÍNIO

A administração do condomínio é realizada através autogestão e possui uma comissão de moradores<sup>93</sup>. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois

---

<sup>92</sup> A intenção seria alugar como áreas comerciais e obter renda para a manutenção do conjunto, mas estão fechadas.

<sup>93</sup> Segundo COMARÚ (1998) na concepção do projeto a PMSP considerava que a gestão do condomínio deveria ser controlada pelos moradores e a manutenção das áreas comuns pelo poder público.

10% consideram sendo ótima e 50% como boa, contra 40% que considera razoável. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 10% classificaram como ótimo e 70% como bom e apenas 20% como razoável. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre o lixo nas áreas comuns. Outro aspecto importante é o trabalho social realizado no conjunto, desde a execução do empreendimento<sup>94</sup>. Uma das lideranças comentou que não há inadimplência nos pagamentos de condomínio.

A situação jurídica atual do empreendimento ainda não está definida, pois o terreno permanece como dominial da PMSP e o repasse das unidades habitacionais não ocorreu para os mutirantes do convênio assinado com a PMSP.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 90% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 80% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 10% respondeu entre 2 a 4 anos e 90% mais que 4 anos<sup>95</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 50% aluguel, 20% cortiço, 10% favela, 10% ocupação e 10% outros. A renda familiar é de 40% até 3 s.m., 40% até 6 s.m. e 20% até 10 s.m., sendo 80% no trabalho formal e 20% no informal. A média de pessoas no apartamento são 2,58, variando de 2 a 4 pessoas.



<sup>94</sup> Realizado pela Assessoria Técnica com participação ativa da Associação de moradores.

<sup>95</sup> Pode indicar a rotatividade de 10% entre os moradores.



Peças Gráficas

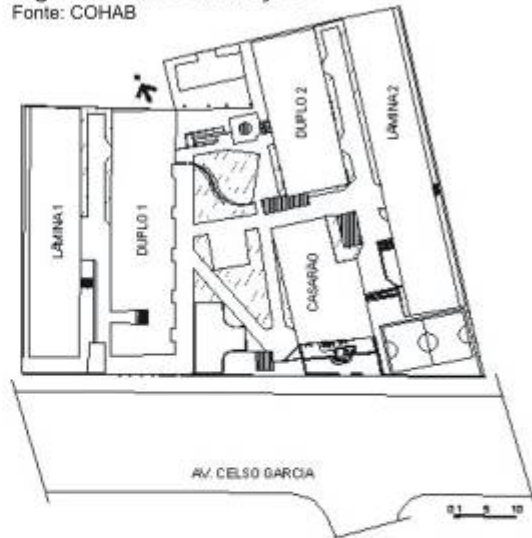
As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 29

Tipologia	Área em m2
1 dormitório (lâmina 1 e 2)	31,63
1 dormitório (duplo 1 e 2)	28,36

Obs. Não há apartamento adaptado para moradores com mobilidade reduzida.

Figura 2: IMPLANTAÇÃO  
Fonte: COHAB



LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO 7.SALA DE APOIO SOCIAL 8.CASARÃO (projeto de requalificação e restauro)

Figura 3: PAVIMENTO TIPO  
Fonte: COHAB

**03. OLARIAS****PMSP**

<b>PROGRAMA</b>	Locação Social
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Araguaia x Rua das Olarias, 505 - Pari
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	137
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 8 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Fábrica Urbana
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administrado pela Cohab
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço, de rua, favela, idosos e portadores de necessidades especiais.
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004 (início das obras 2003)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 35,00 <sup>96</sup>
<b>VALOR MÉDIO DA LOCAÇÃO SOCIAL</b>	R\$ 45,00 <sup>97</sup> (este valor é calculado em função da renda)



Foto 18: Vista área do conjunto  
Fonte: COHAB, 2004



Foto 19: fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 20: praça interna  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue no segundo semestre de 2004, o projeto foi desenvolvido pela Fábrica Urbana Centro de Estudos e Projetos da Cidade. A demanda é de origens diferentes - cortiço, rua (catadores de lixo reciclável), favela, idosos e portadores de necessidades especiais<sup>98</sup>. Segundo o Dossiê de Denúncia (2006), residem 22 pessoas portadoras de deficiência física e 51 pessoas idosas e

<sup>96</sup> Valor fornecido pelos moradores nas entrevistas realizadas em julho de 2007.

<sup>97</sup> Idem.

<sup>98</sup> Movimentos de moradia diferentes.

quando a nova gestão municipal Serra assumiu, o programa deixou de ser assistido pelo poder público gerando muitos problemas:

- abastecimento de água: inadimplência com a Sabesp, a administradora deixou de repassar valores pagos pelos condôminos; falta de orientação para a leitura de relógios por unidade habitacional; vazamentos.
- abastecimento de energia elétrica: inadimplência de contas individuais e coletivas; irregularidade na medição e cobrança.
- elevadores: sem manutenção e quebrados desde o segundo mês de funcionamento do empreendimento.
- riscos: falta de pára-raios; falta de manutenção de luz elétrica nas áreas comuns; problemas de manutenção na bomba d'água.
- administração do condomínio: falta de transparência na prestação de contas entre a Cohab, administradora e moradores; as lojas projetadas no térreo para gerar renda ao condomínio estão em estado precário e chegaram a abrigar população de rua, hoje estão fechadas com alvenaria.
- trabalho social: não está sendo realizado conforme as diretrizes do Programa de Locação Social.

## **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

A concepção do projeto contemplou a construção junto ao alinhamento das calçadas, com três blocos de apartamentos de alturas diferentes voltados para o pátio interno com uma praça; lojas no térreo voltadas para a rua; áreas coletivas equipadas (salão de festas, churrasqueira e banheiros), estacionamento para carrinhos de catadores, elevadores e medidores individualizados.

As tipologias dos apartamentos são quitinete, 1 dormitório, 2 dormitórios<sup>99</sup> com áreas 24,50 m<sup>2</sup>, 31,50 m<sup>2</sup> e 37,40 m<sup>2</sup> respectivamente. A circulação vertical é desenvolvida através de elevadores<sup>100</sup> e escadas.

## **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através da Cohab, a empresa Principal (contratada pela PMSP no início do funcionamento do empreendimento) não está

---

<sup>99</sup> Todas as tipologias possuem a versão de apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida.

<sup>100</sup> Os elevadores como já mencionado anteriormente não funcionam por falta de manutenção, causando muitos transtornos aos moradores principalmente aos que possuem mobilidade reduzida.



mais atuando e os moradores formaram uma comissão e montaram uma associação de moradores<sup>101</sup>. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 9% consideram sendo ótima e 83% como boa, contra 9% que considera péssimo. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 8% classificaram como ótimo e 75% como bom e 17% como péssimo<sup>102</sup>. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a limpeza<sup>103</sup> ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu em primeiro lugar a Degradação das áreas comuns, seguido de violência e comentaram sobre o problema do tráfico de drogas dentro do conjunto (as luzes das áreas comuns foram quebradas para facilitar as ações ilícitas), muitos reclamaram sobre a falta de controle na portaria, o porteiro funcionário da Cohab tem a função de apenas zelar pelo patrimônio da PMSP. Constantino (2007) aborda que a violência e o tráfico teria também atingido os estabelecimentos e moradores vizinhos que passaram a condenar a construção do condomínio naquele local. Outros aspectos levantados: não existem extintores de incêndio nos corredores; interfone; muitos problemas com a bomba d'água; play ground quebrado.

Na visita realizada em julho de 2007 pela equipe que fez as entrevistas com os moradores, a Diagonal através da Cohab começava a se aproximar da comunidade, reformando o salão comunitário e com ações sócio-educativas com as crianças. A ONG Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos acompanha os moradores e dá suporte nas questões jurídicas. Quando realizamos as entrevistas a associação de moradores estava prestes a ser registrada. Segundo uma das lideranças a comissão de moradores não tem a informação a respeito da inadimplência dos pagamentos de condomínio e locação social<sup>104</sup>. O poder público tem que avançar na gestão condominial, inclusive prevendo renda auxiliar, as lojas previstas no térreo estão

---

<sup>101</sup> A ONG Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos auxilia juridicamente os moradores para formar a Associação.

<sup>102</sup> Percebemos muita dificuldade para os moradores responderem esta pergunta, pois não entendem o significado de gestão condominial.

<sup>103</sup> Há uma contribuição voluntária mensal entre os moradores para pagar uma pessoa que faz toda a limpeza nas áreas comuns.

<sup>104</sup> CONSTANTINO (2007) comenta que a inadimplência da taxa de condomínio está em torno de 68% e pagamento da locação em 55%.

lacradas pela atual PMSP. Poderiam gerar verba para ajudar na manutenção do condomínio<sup>105</sup>

### ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 58% respondeu que sim e 42% não<sup>106</sup>, sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 83% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu entre 2 a 4 anos. A questão sobre a moradia anterior são 25% aluguel, 25% cortiço, 8% favela, 33% ocupação e 8% outros. A renda familiar é de 92% até 3 s.m. e 8% até 6 s.m., sendo 17% no trabalho formal e 83% no informal. A média de pessoas no apartamento são 4,33, variando de 1 a 9 pessoas.

### 03. OLARIAS



Foto 21: salão comunitário

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 22: play ground

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 23: lojas para comércio lacradas, localizadas no térreo e voltadas para a rua.

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

<sup>105</sup> Ver QUEIROZ, 2008.

<sup>106</sup> Muitos responderam que não em função da falta de segurança e tem medo das influências negativas que os filhos adolescentes possam receber de outros moradores.

## Peças Gráficas

As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 30

Tipologia	Área em m2
quitinete	24,50
quitinete adaptado*	24,90
1 dormitório	31,50
1 dormitório adaptado*	31,60
2 dormitórios	37,40
2 dormitórios adaptado*	37,60

Obs. \* Apartamentos adaptados para Moradores com mobilidade reduzida.



Figura 4: IMPLANTAÇÃO  
Fonte: FÁBRICA URBANA

### LEGENDA

1. SALA
2. COZINHA
3. DORMITÓRIO
4. BANHEIRO
5. ÁREA DE SERVIÇO
6. CIRCULAÇÃO

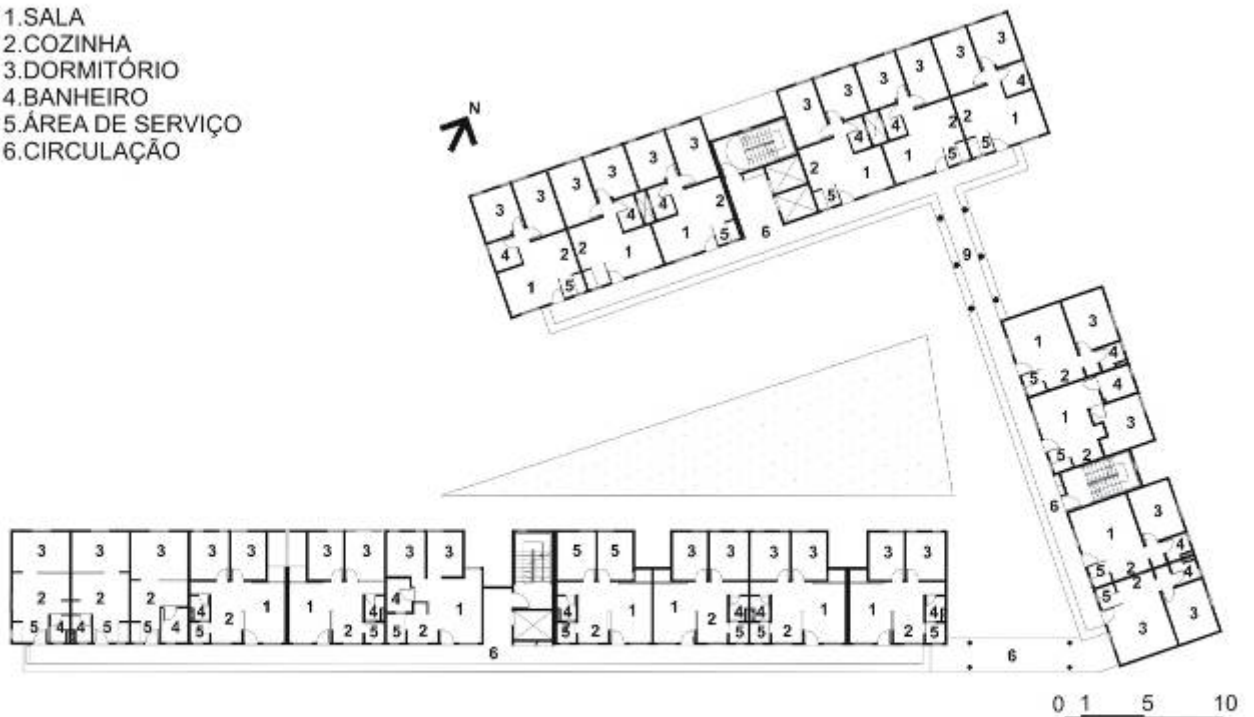


Figura 5: PAVIMENTO TIPO  
Fonte: FÁBRICA URBANA

**04. PARQUE DO GATO****PMSP**

<b>PROGRAMA</b>	Locação Social
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Confluência dos rios Tamanduateí e Tiête
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	486
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 4 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Cohab e Assessoria Técnica Peabiru
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administrado pela Cohab
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores da Favela do Gato
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004 (início das obras 2003)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 22,00 <sup>107</sup>
<b>VALOR MÉDIO DA LOCAÇÃO SOCIAL</b>	R\$ 40,00 <sup>108</sup> (este valor é calculado em função da renda)



Foto 24: favela do gato e alojamentos provisórios.  
Fonte: COHAB, 2004



Foto 25: projeto completo do parque do gato  
Fonte: COHAB, 2004



Foto 26: vista aérea

Fonte: AGNALDO BERTOLO, 2008

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue no segundo semestre de 2004, o projeto de Requalificação Urbana da Foz do Tamanduateí, Arquitetura e Urbanismo foram idealizados pela Cohab e a Assessoria Técnica Peabiru. O projeto paisagístico foi desenvolvido pelo escritório Raul Pereira Arquitetos Associados. A demanda de origem é da favela do gato<sup>109</sup>, pois o objetivo principal foi recuperar a área localizada

<sup>107</sup> Valor fornecido pelos moradores nas entrevistas realizadas em julho de 2007.

<sup>108</sup> Idem.

<sup>109</sup> A origem da favela é da década de 70, surgiu em função da reciclagem de materiais, devido às grandes quantidades de materiais não orgânicos e recicláveis despejados por caminhões próximo do local da favela.



na confluência dos rios Tamanduateí e Tiête, que estava parcialmente ocupada pela favela do gato.<sup>110</sup>



Foto 27: vista área do conjunto com a creche

Fonte: AGNALDO BERTOLO, 2008



Foto 28: vista área do conjunto a cooperativa de reciclagem ao fundo

Fonte: AGNALDO BERTOLO, 2008



Foto 29: circulação vertical

Fonte: COHAB, 2004

## ASPECTOS DA TIPOLOGIA

O projeto global além das 486 unidades habitacionais e a creche<sup>111</sup> que foram construídas, o projeto previa<sup>112</sup> área comercial; a criação de um parque linear com equipamentos esportivos e de suporte e apoio para uso do bairro e da cidade; núcleo administrativo para o centro desportivo municipal, que abriga o estádio de basebol *Mie Nishi*. As tipologias dos apartamentos são quitinete, 1 dormitório, 2 dormitórios<sup>113</sup> com áreas úteis de aproximadamente 26,00m<sup>2</sup>, 30,00m<sup>2</sup> e 39,00m<sup>2</sup> respectivamente. A circulação vertical é desenvolvida através de uma escada<sup>114</sup> a cada dois blocos, onde se distribuem para duas varandas de circulação que acessam os blocos de apartamentos.

<sup>110</sup> Um incêndio destruiu 33 barracos da favela em 2001, as famílias foram removidas para um alojamento provisório de 45 unidades, construído atrás do local da favela, onde outras 12 famílias também foram removidas, pois seus barracos estavam construídos sobre tubulações de gasoduto da Comgás. (SEHAB, 2004)

<sup>111</sup> Projeto e implantação da creche – parceria com o hotel do grupo Accor que tinha como objetivo também a geração de emprego e renda.

<sup>112</sup> Com a mudança de gestão municipal o projeto global não foi construído.

<sup>113</sup> Todas as tipologias possuem a versão de apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida.

<sup>114</sup> Na própria estrutura metálica da escada, foi deixado local para implantação de futuro elevador.

## ASPECTOS DO CONDOMÍNIO

A administração do condomínio é realizada pela Cohab<sup>115</sup>. A atuação dos moradores representantes é negativa, pois 3% consideram sendo bom, 10% razoável e 87% péssimo<sup>116</sup>. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é negativo 10% classificaram como razoável e 90% como péssimo<sup>117</sup>. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu em primeiro lugar o Lixo das áreas comuns e comentaram sobre o problema do tráfico de drogas dentro do conjunto (as luzes das áreas comuns foram quebradas para facilitar as ações ilícitas), muitos reclamaram sobre a falta de controle na portaria, o porteiro funcionário da Cohab tem a função de apenas zelar pelo patrimônio da PMSP. Outros aspectos levantados: não existem extintores de incêndio nos corredores (foram roubados diversas vezes); interfone; play ground quebrado; muito lixo acumulado em função dos catadores, trazendo muitos insetos e roedores para dentro dos apartamentos; em função do valor da conta de gás encanado, muitos estão levando bujão para dentro dos apartamentos. Na visita realizada em julho de 2007 pela equipe que fez as entrevistas com os moradores, percebemos que o comércio se consolidou naturalmente próximo à praça nos fundos do condomínio, através de barracos, uma vez que o comércio projetado não foi construído.

Em reportagem de 9 de maio de 2006, de Carina Flosi do jornal O Estado de São Paulo, "Imóveis à venda no Cingapura e Gato", o Secretário da Habitação Orlando Almeida comenta sobre a ocupação irregular de 31% dos apartamentos e 65% estão inadimplentes<sup>118</sup>. O texto continua com a informação de moradores se fazendo de corretores, oferecendo apartamentos no valor de R\$ 17.000,00 e aluguel de R\$ 400,00.

---

<sup>115</sup> No início do empreendimento a empresa Principal foi contratada pela PMSP para administrar o condomínio, mas em função de muitos problemas e inabilidades a empresa não administra mais o conjunto.

<sup>116</sup> Percebemos a total falta de união entre os moradores, a grande maioria não sabe quem são os moradores que representam o condomínio.

<sup>117</sup> Percebemos muita dificuldade para os moradores responderem esta pergunta, pois não entendem o significado de gestão condominial.

<sup>118</sup> Segundo CONSTANTINO (2007) a inadimplência em abril de 2007, chega 64% do aluguel da locação social e 68% da taxa de condomínio e a irregularidade nas ocupações são de 27,30%.

Outra reportagem de 31 de março de 2008, do site da PMSP, existe a informação da remoção de 44 barracos que estavam localizados na área coletiva do Parque do Gato e as famílias receberam verba de apoio habitacional.

## ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto apenas 17% respondeu que sim e 83% não<sup>119</sup>, sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto apenas 23% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 7% até 1 ano, 37% entre 1 a 2 anos e 57% entre 2 a 4 anos<sup>120</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 13% aluguel, 10% cortiço, 53% favela, 10% ocupação e 13% outros. A renda familiar é de 57% até 3 s.m., 37% até 6 s.m. e 7% até 10 s.m, sendo 43% no trabalho formal e 57% no informal. A média de pessoas no apartamento são de 3,80, variando de 1 a 11 pessoas. O trabalho social foi interrompido no início de 2005 com a mudança de governo<sup>121</sup>.



<sup>119</sup> Ver tabela 08 no capítulo legislação de condomínio. Pesquisa com duas famílias demonstra que os gastos são de praticamente 50% dos rendimentos pagam condomínio, locação, gás e luz e os dados.

<sup>120</sup> Podemos considerar uma rotatividade de 43% entre os moradores.

<sup>121</sup> O trabalho social tinha como premissas: conhecimento, preparação, capacitação da população e trabalho sócio-educativo da pós-ocupação.

## 04. PARQUE DO GATO



Foto 33: comércio  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 34: local da Arpaga  
Fonte: ARPAGA - ASSOCIAÇÃO DOS RECICLADORES DO PARQUE DO GATO, 2008

As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 31

Tipologia	Área em m2
quitinete adaptado*	28,00
1 dormitório adaptado*	32,00
2 dormitórios adaptado*	40,00

Obs. \*Apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida, São 11% do total de unidades (54), localizadas no térreo.

### Peças Gráficas

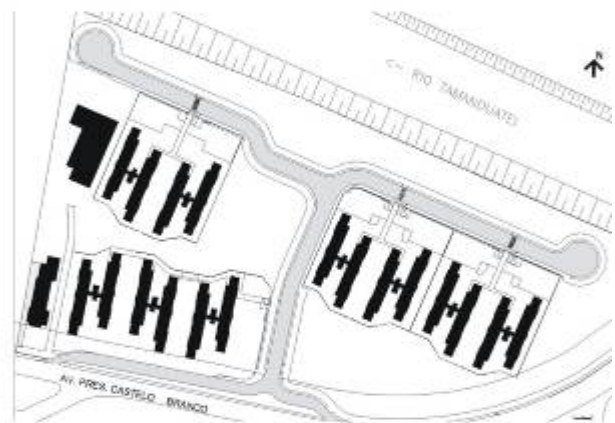
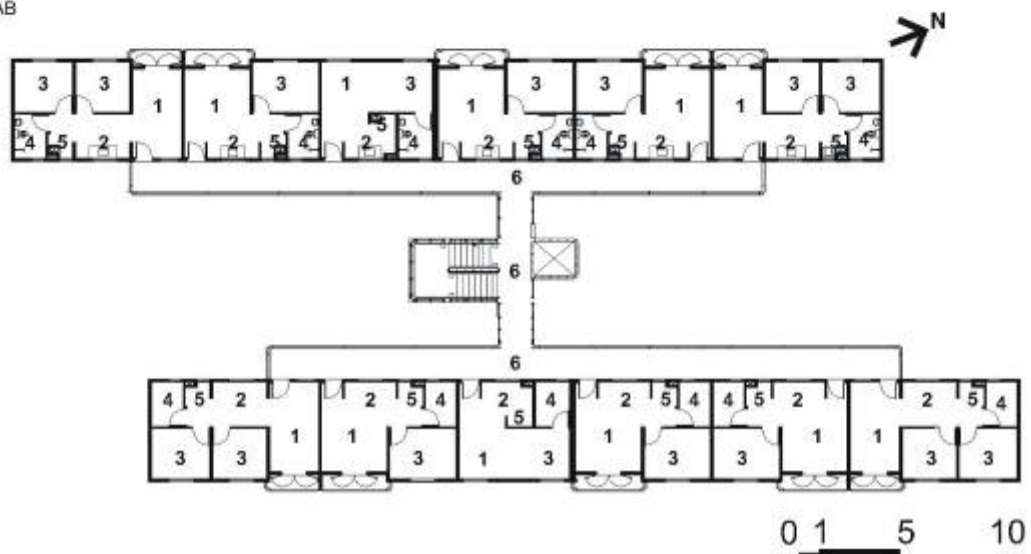


Figura 6: IMPLANTAÇÃO  
Fonte: COHAB

Figura 7: PAVIMENTO TIPO  
Fonte: COHAB



#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO



**05. IMOROTY****PMSP**

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Recuperação de Cortiços - PMSP
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Imoroty - Ipiranga
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	08
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 2 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Assessoria Técnica Peabiru
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Autogestão
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço da região do Ipiranga
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004 (aquisição do terreno através de desapropriação na Gestão Municipal Erundina 89 - 92).
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 50,00 <sup>122</sup>
<b>VALOR DA TAXA PARA PMSP</b>	R\$ 110,50 <sup>123</sup>



Foto 35: antigo alojamento do local  
Fonte: COHAB, 2004

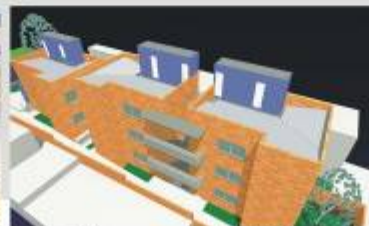


Foto 36: maquete eletrônica  
Fonte: COHAB, 2004



Foto 37: maquete eletrônica  
Fonte: COHAB, 2004

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue em outubro de 2004, o projeto foi desenvolvido inicialmente pela Assessoria Técnica Caicó ainda no início da mobilização, que previa a construção de 20 unidades habitacionais, mas com as mudanças de legislação na PMSP<sup>124</sup> o projeto passou por um processo licitação e a Assessoria Técnica Peabiru foi contratada para desenvolver o projeto. A mobilização foi realizada por moradores de cortiços da região com ajuda da Pastoral da Moradia do Ipiranga na fase do subprograma de cortiços no período da gestão municipal

<sup>122</sup> Valores fornecidos pelos moradores nas entrevistas realizadas em julho de 2007, informaram que conforme as necessidades fazem o rateio, este valor não é fixo por mês.

<sup>123</sup> Ver Caricari: 57, 2006.

<sup>124</sup> Marta (gestão 2001-2004)

Erundina (89-92). Naquele período iniciou-se uma pesquisa de imóveis encortiçados na região do Ipiranga com potencial para o desenvolvimento do projeto e a mobilização encontrou o imóvel onde existia um cortiço deteriorado<sup>125</sup>. O imóvel foi comprado pela Associação de Construção por Mutirão Nova Esperança Imoroty por meio de financiamento do Funaps Vertical da PMSP. Nas duas administrações seguintes Maluf e Pitta não houve continuidade, tendo sido indeferidos os pedidos de recursos para as obras. A retomada deste empreendimento aconteceu na gestão Marta (2001-2004) com a contratação da Assessoria para o desenvolvimento do projeto e para iniciar as obras o terreno teve que ser regularizado pela associação de moradores, esta arcando com os débitos de IPTU atrasados. Depois de 12 anos<sup>126</sup> da compra do terreno as obras se iniciaram, mas não mais pelo regime de mutirão e sim por uma empreiteira contratada pela Cohab SP.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

A concepção do projeto foi feita com recuo frontal<sup>127</sup> e lateral de um lado, pois o terreno é estreito e comprido. São apenas dois andares no bloco 1 com unidades no térreo e no primeiro pavimento e no bloco 2 são três andares com circulação através de escada. Os apartamentos são de 2 dormitórios com área de 44,61 m<sup>2</sup>, sendo um no térreo adaptado para morador com mobilidade reduzida.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através autogestão e possui uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 20% consideram sendo ótima e 60% como bom, contra 20% que considera razoável. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 20% classificaram como ótimo e 60% como bom e apenas 20% como razoável. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre os conflitos entre os moradores. Outro aspecto importante é a participação da Caicó e Pastoral da Moradia que continua

---

<sup>125</sup> O dono não morava no Brasil e a administradora apenas recebia o aluguel.

<sup>126</sup> Apenas uma família ficou morando no local por 10 anos, em um alojamento provisório.

<sup>127</sup> O projeto foi concebido com 3 vagas para carros no recuo frontal, mas em assembléia os moradores decidiram suprimir as vagas evitando possíveis conflitos.

acompanhando o empreendimento, apesar de 100% responder que não há trabalho social no conjunto. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom, apenas um problema na entrada, o terreno é declive e quando chove a água da rua entra no empreendimento causando sérios transtornos, em função deste problema foi construído uma mureta na frente para conter a água. Segundo uma das lideranças não há inadimplência no pagamento do condomínio. A situação jurídica é regularizada e os moradores estão com contrato de financiamento assinado de 20 anos, sendo a água e energia elétrica individualizados.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 100% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 100% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu entre 2 a 4 anos. A questão sobre a moradia anterior são 80% aluguel e 20% ocupação. A renda familiar é de 80% até 3 s.m. e 20% até 6 s.m., sendo 40% no trabalho formal e 60% no informal. A média de pessoas no apartamento são 2,40, variando de 1 a 4 pessoas.

## 05. IMOROTY



Foto 38: fachada  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 39: lateral  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 40: lateral  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007

As tipologias das unidades habitacionais são de 2 dormitórios com área média de 44,61 m<sup>2</sup>, sendo apartamento adaptado para morador com mobilidade reduzida localizado no térreo com 1 unidade.

### Peças Gráficas

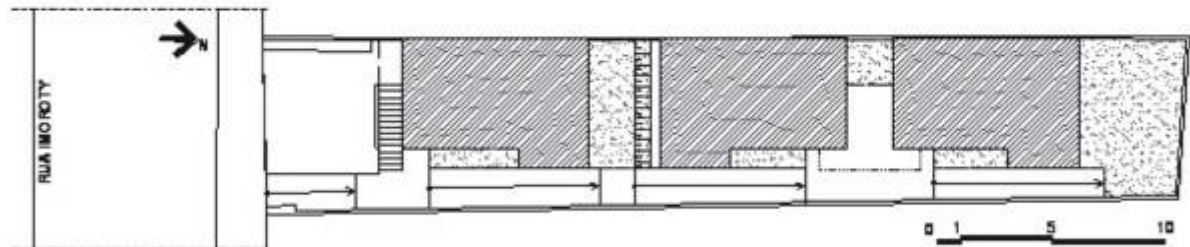
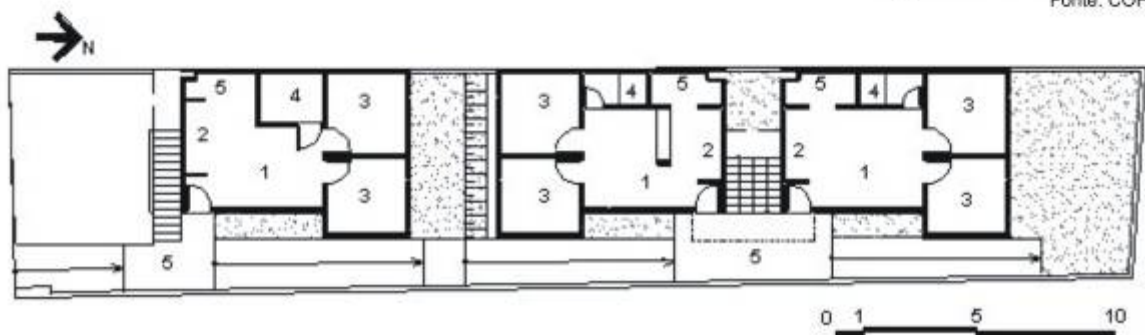


Figura 8: IMPLANTAÇÃO  
Fonte: COHAB



#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO

06. PEDRO FACHINI		PMSP
<b>PROGRAMA</b>	Programa de Recuperação de Cortiços - PMSP	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Pedro Fachini - Ipiranga	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	12	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 2 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados	
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Autogestão	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço do local	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004 (aquisição do terreno através de desapropriação a gestão municipal Erundina em 92)	
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 50,00 <sup>128</sup>	
<b>VALOR DA TAXA PARA PMSP</b>	Não há pagamento <sup>129</sup>	



Foto 41: antigo cortiço  
Fonte: DONA VALDIRA, 2006



Foto 42: alojamento provisório no local  
Fonte: COHAB, 2004



Foto 43: maquete eletrônica  
Fonte: COHAB, 2004

## DESCRIÇÃO

O empreendimento foi entregue em 2004, o projeto foi desenvolvido inicialmente pela Assessoria Técnica Caicó<sup>130</sup> ainda no início da mobilização, mas com as mudanças de legislação na PMSP<sup>131</sup> o projeto passou por um processo licitação e o escritório Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados foi contratado para desenvolver o projeto. A mobilização foi realizada pelos moradores do cortiço do local com ajuda da Pastoral da Moradia do Ipiranga na fase do subprograma de cortiços no período da gestão municipal Erundina (89-92). Naquele período iniciou-se a negociação do imóvel com o proprietário e a PMSP, sendo comprado em 1992 pela Associação por meio de financiamento do Funaps Vertical da PMSP, pelo

<sup>128</sup> Valores fornecidos pelos moradores nas entrevistas realizadas em julho de 2007, informaram que conforme as necessidades fazem o rateio, este valor não é fixo por mês.

<sup>129</sup> A obra não está regularizada. Fonte CAICÓ, 2007.

<sup>130</sup> ONG.

<sup>131</sup> Gestão Municipal Marta (2001-2004).

sistema de mutirão os moradores demoliram as construções existentes e construíram o alojamento provisório para as famílias. Nas duas administrações seguintes Maluf e Pitta não houve continuidade, tendo sido indeferidos os pedidos de recursos para as obras. A retomada deste empreendimento aconteceu na gestão Marta (2001-2004) com a contratação do escritório para o desenvolvimento do projeto. Depois de 12 anos<sup>132</sup> da compra do terreno as obras se iniciaram, mas não mais pelo regime de mutirão<sup>133</sup> e sim por uma empreiteira contratada pela Cohab SP<sup>134</sup>.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O terreno localiza-se em uma região de baixa verticalização e antigo uso industrial, com lote de 8 x 40. A concepção do projeto foi realizada com geminação das unidades ao longo de uma das divisas do lote, o recuo lateral de 3 m permitiu criar a circulação e os acessos e as aberturas das unidades. São três andares com unidades no térreo e uma de escada<sup>135</sup> justaposta à divisa do lote que acessam as unidades do primeiro pavimento que são duplex<sup>136</sup>. Os apartamentos são de 1 e 2 dormitórios com área de 35,00 m<sup>2</sup> a 43,00m<sup>2</sup>, sendo no térreo apartamento adaptado para morador com mobilidade reduzida. Uma observação sobre a tipologia são as janelas do andar térreo que abrem para fora e as vezes causam acidentes, principalmente com as crianças.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através autogestão e possui uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 100% consideram sendo boa. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 100% classificaram como boa. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos, a vizinhança ficou em primeiro lugar, alguns comentaram sobre o mutirão de limpeza que

---

<sup>132</sup> Apenas duas famílias moraram no alojamento provisório por 10 anos.

<sup>133</sup> Em função do desgaste da associação muitos desistiram.

<sup>134</sup> As famílias receberam a bolsa aluguel pelo período das obras.

<sup>135</sup> Solução que cria área de convivência e elimina os extensos corredores.

<sup>136</sup> No primeiro pavimento são: sala, cozinha e área de serviço o acesso para o segundo pavimento se dá através da escada privada, com 2 dormitórios e banheiro no andar superior.



realizam uma vez por mês para lavar as escadas e as áreas comuns<sup>137</sup>. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre os conflitos entre os moradores, e alguns comentaram sobre o barulho das crianças que incomodam principalmente os idosos que moram no térreo e a falta de controle de acesso ao conjunto. Outro aspecto importante é a participação da Caicó e Pastoral da Moradia que continua acompanhando o empreendimento, apesar de 100% respondeu que não há trabalho social no conjunto. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom. Segundo uma das lideranças não há inadimplência no pagamento do condomínio. A situação jurídica ainda não está regularizada perante PMSP e os moradores não pagam nenhuma taxa de financiamento para ao poder público, apenas as despesas de uso comum e particular.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 100% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 100% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu entre 2 a 4 anos. A questão sobre a moradia anterior são 80% aluguel e 20% outros. A renda familiar é de 80% até 3 s.m. e 20% até 6 s.m., sendo 80% no trabalho formal e 20% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3,80, variando de 1 a 7 pessoas.

---

<sup>137</sup> Existe um rateio entre os moradores para pagar uma moradora para fazer a limpeza diariamente.

## 06. PEDRO FACHINI



Foto 44: fachada no final das obras  
Fonte: DÉBORASANCHES, 2004



Foto 45: lateral  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 46: escadas de acesso  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007

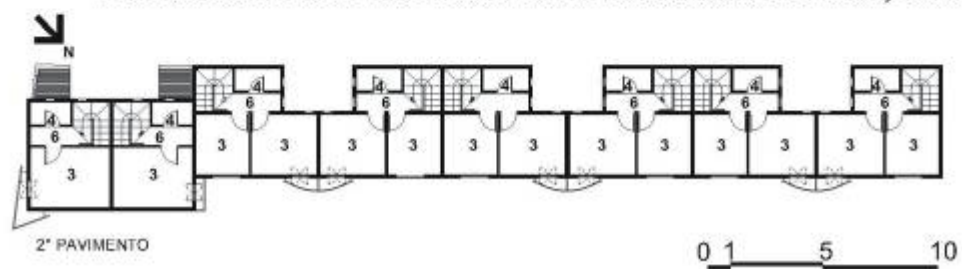
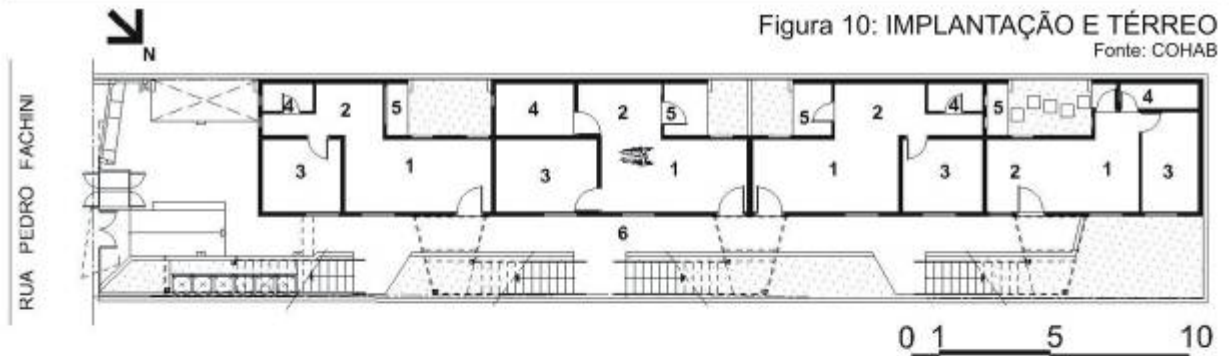
As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 32

Tipologia	Área em m2
1 dormitório adaptado*	35,00
2 dormitórios	43,00

Obs. \* apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida.

### Peças Gráficas





**07. VILINHA 25 DE JANEIRO****PMSP**

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Recuperação de Cortiços - PMSP
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua 25 de Janeiro, 319 - Luz
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	33
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 4 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Cooperativa de Trabalho Iterdisciplinar - Integra
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Autogestão
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço do local
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004 (aquisição do terreno através de desapropriação na gestão municipal em 92)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 50,00 <sup>138</sup>
<b>VALOR DA TAXA PARA PMSP</b>	entre R\$ 90,00 e R\$ 200,00 (em função da renda) <sup>139</sup>



Foto 47: antigo cortiço  
Fonte: LUIZ KOHARA, 1999



Foto 48: antigo cortiço  
Fonte: LUIZ KOHARA, 1999



Foto 49: maquete eletrônica  
Fonte: COHAB, 2004

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue em setembro de 2004, o projeto foi desenvolvido inicialmente pelo engenheiro Luiz Kohara ainda no início da mobilização, mas com as mudanças de legislação na PMSP<sup>140</sup> o projeto passou por um processo de licitação e a Assessoria Técnica Integra<sup>141</sup> foi contratada para desenvolver o projeto. A mobilização foi realizada pelos moradores do cortiço<sup>142</sup> do local com ajuda da Organização de Auxílio Fraternal (OAF)<sup>143</sup> e do Centro Gaspar

<sup>138</sup> Valores fornecidos pelos moradores nas entrevistas realizadas em julho de 2007, informaram que conforme as necessidades fazem o rateio, este valor não é fixo por mês.

<sup>139</sup> Ver CARICARI: 54, 2006.

<sup>140</sup> Gestão Municipal 2001-2004.

<sup>141</sup> Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar.

<sup>142</sup> No cortiço chamado de vilinha moravam 22 famílias.

<sup>143</sup> Faziam parte da OAF – irmã Cristina, irmã Michael e o engenheiro Luiz Kohara.

Garcia de Direitos Humanos na fase do subprograma de cortiços no período da gestão municipal (89-92). Naquele período iniciou-se a negociação do imóvel com o proprietário Cúria Metropolitana<sup>144</sup> e a PMSP, sendo comprado em 31 de dezembro 1992 pela Associação por meio de financiamento do Funaps Vertical da PMSP. Nas duas administrações seguintes Maluf e Pitta não houve continuidade, tendo sido indeferidos os pedidos de recursos para as obras. A retomada deste empreendimento aconteceu na gestão Marta (2001-2004) com a contratação do escritório para o desenvolvimento do projeto. Depois de 11 anos<sup>145</sup> da compra do terreno as obras se iniciaram, mas não mais pelo regime de mutirão e sim por uma empreiteira contratada pela Cohab SP<sup>146</sup>.

### ASPECTOS DA TIPOLOGIA

O terreno possui área de 767,22 m<sup>2</sup> e a concepção do projeto foi desenvolvida a partir de sugestões dos moradores, como por exemplo: a existência de uma área aberta em forma de “U”, fazendo referência à vilinha original. Kohara (1999) em sua dissertação de mestrado analisa os aspectos físicos da vilinha, as paredes laterais de divisa do terreno foram utilizadas como uma das paredes dos cômodos, deixando o centro livre, a disposição fez com que o cortiço ficasse conhecido como Vilinha.

“Nesses anos, muitos moradores quiseram ampliar as suas moradias, o que levaria a uma ocupação do espaço livre de forma desordenada, mas o interesse coletivo de manter o espaço interno prevaleceu sobre os interesses particulares. Assim, com as ampliações das moradias restritas somente à construção de banheiros, ficou garantido um espaço comum a todos, onde as crianças brincam, colocam-se os varais, realizam-se as festas e que serve também de estacionamento para os carros dos moradores. As moradoras Maria de Fátima, que mora na Vilinha há 11 anos e possui um filho e Maria Madalena, que mora há 16 anos e possui três filhos, em entrevista fizeram as seguintes referências ao espaço interno:

O espaço livre é importante porque serve de quintal as crianças ficam livres, e a gente pode sair desse sufoco, desse cubículo.

Esse espaço serve para fazer qualquer coisa que não dá dentro de casa, é parte de nossa própria casa. Sem esse espaço nós ficaríamos loucas dentro de casa, principalmente quem tem filhos.

A experiência da Vilinha, mostra que é fundamental espaços livres coletivos nas habitações coletiva populares”. (KOHARA, 1999)

Em função deste projeto participativo o partido do projeto são térreo mais 4 andares com unidades no térreo e escada que acessam as unidades dos 4 pavimentos superiores. No térreo existe um salão de festas, uma praça interna e área verde e 5

<sup>144</sup> O terreno originalmente era sublocado através de um intermediário, com a falta de pagamento a mobilização descobriu o verdadeiro proprietário que passou a alugar diretamente aos moradores.

<sup>145</sup> As famílias continuaram a morar nos pequenos quartos de 3 x 3 m, neste período de paralisação.

<sup>146</sup> As famílias receberam a bolsa aluguel pelo período das obras.

unidades habitacionais, sendo um apartamento adaptado para morador com mobilidade reduzida. Os apartamentos são de 2 dormitórios com área de 38,00 m<sup>2</sup> a 42,50m<sup>2</sup>.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através autogestão e possui uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 86% consideram sendo boa e apenas 14% como razoável. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 86% classificaram como boa e 14% como razoável. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre o lixo nas áreas comuns<sup>147</sup>, e alguns comentaram sobre a falta de manutenção, já existem algumas infiltrações, a falta de controle de acesso na portaria e não há interfone. Outro aspecto importante é a participação do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos que continua acompanhando o empreendimento, apesar de 100% respondeu que não há trabalho social no conjunto. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom. Segundo uma das lideranças não há inadimplência no pagamento do condomínio. A situação jurídica está regularizada perante PMSP e os moradores reclamaram do valor do IPTU R\$ 14.000,00, pois o empreendimento ainda não está classificado como HIS.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 100% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 86% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu entre 2 a 4 anos. A questão sobre a moradia anterior são 14% aluguel, 71% cortiço e 14% outros<sup>148</sup>. A renda familiar é de 71% até 3 s.m. e 29% até 6 s.m., sendo 71% no trabalho formal e 29% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3,86, variando de 3 a 5 pessoas.

---

<sup>147</sup> A limpeza das áreas comuns (escada, corredores e salão de festas) é realizada pelos moradores, não há um responsável, fica em função da boa vontade de cada um.

<sup>148</sup> Os moradores de origem do cortiço local são 22 e o projeto contempla 33 unidades, os mesmos aceitaram outros 11 moradores que são provenientes de outro cortiço da Bela Vista, que também lutavam por uma moradia digna.

## 07. VILINHA 25 DE JANEIRO



Foto 50: acesso ao empreendimentos  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 51: foto aérea  
Fonte: COHAB



Foto 52 : pátio interno  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2005

As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 33

Tipologia	Área em m <sup>2</sup>
2 dormitórios tipo a adaptado*	38,00
2 dormitórios tipo b	40,15
2 dormitórios tipo c	42,50

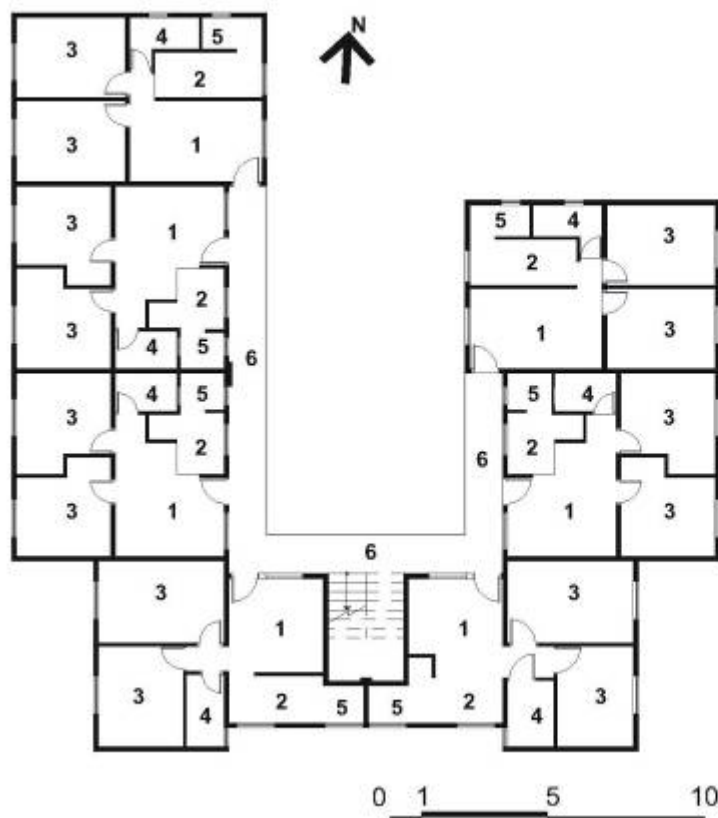
Obs. \* apartamento adaptados para morador com mobilidade reduzida



Figura 12: IMPLANTAÇÃO

Fonte: INTEGRRA

### Peças Gráficas



- LEGENDA
- 1.SALA 2.COZINHA
  - 3.DORMITÓRIO
  - 4.BANHEIRO
  - 5.ÁREA DE SERVIÇO
  - 6.CIRCULAÇÃO

Figura 13: PAVIMENTO TIPO

Fonte: INTEGRRA

08. EIRAS GARCIA		PMSP
<b>PROGRAMA</b>	Programa de Recuperação de Cortiços - PMSP	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Eiras Garcia, 213 - Ipiranga	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	15	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 5 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar Integra	
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Autogestão	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço do local	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004 (aquisição do terreno através de desapropriação na gestão municipal de Erundina em 92)	
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 80,00 <sup>149</sup>	
<b>VALOR DA TAXA PARA PMSP</b>	não há pagamento <sup>150</sup>	



Foto 53: maquete eletrônica  
Fonte: COHAB, 2004



Foto 54: fachada  
Fonte: DÉBORASANCHES, 2004



Foto 55: lateral  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007

## DESCRIÇÃO

O empreendimento entregue em 19 de dezembro de 2004, o projeto foi desenvolvido inicialmente pela Assessoria Técnica Caicó<sup>151</sup> ainda no início da mobilização, mas com as mudanças de legislação na PMSP<sup>152</sup> o projeto passou por um processo licitação e a Assessoria Técnica Integra<sup>153</sup> foi contratado para

<sup>149</sup> Valores fornecidos pelos moradores nas entrevistas realizadas em julho de 2007, informaram que conforme as necessidades fazem o rateio, este valor não é fixo por mês.

<sup>150</sup> A obra não está regularizada. Fonte CAICÓ, 2007

<sup>151</sup> ONG

<sup>152</sup> Gestão Municipal 2001-2004

<sup>153</sup> Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar.



desenvolver o projeto. A mobilização foi realizada pelos moradores do cortiço do local com ajuda da Pastoral da Moradia do Ipiranga na fase do subprograma de cortiços no período da gestão municipal Erundina (89-92). Naquele período iniciou-se a negociação do imóvel com o proprietário e a PMSP, sendo comprado em 1991 pela Associação por meio de financiamento do Funaps Vertical da PMSP, pelo sistema de mutirão os moradores demoliram as construções existentes e construíram o alojamento provisório para as famílias. Nas duas administrações seguintes Maluf e Pitta não houve continuidade, tendo sido indeferidos os pedidos de recursos para as obras. A retomada deste empreendimento aconteceu na gestão Marta (2001-2004) com a contratação do escritório para o desenvolvimento do projeto. Depois de 12 anos<sup>154</sup> da compra do terreno as obras se iniciaram, mas não mais pelo regime de mutirão e sim por uma empreiteira contratada pela Cohab SP<sup>155</sup>.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O terreno é em declive em relação à rua e a concepção do projeto foi feita em função desta característica, o acesso da rua é através da rampa para o andar térreo que possui uma circulação vertical com escada que acessa os dois pavimentos para baixo e os 4 pavimentos para cima, totalizando 7 pavimentos. No andar térreo há uma unidade habitacional para morador com mobilidade reduzida e um salão de festas com terraço. Os apartamentos são de 1 e 2 dormitórios com área de 28,18m<sup>2</sup> a 38,20m<sup>2</sup>.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através autogestão e possui uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 13% consideram como ótima, 50% como boa, 13% razoável e 25% péssima<sup>156</sup>. Em relação ao tipo de gestão o saldo empatou, pois 13% consideram como ótima, 37% como boa, 25% razoável e 25% como péssima. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos, a limpeza ficou em primeiro lugar e a localização, alguns comentaram sobre o mutirão

<sup>154</sup> Apenas 10 famílias continuaram no local morando no alojamento provisório.

<sup>155</sup> As famílias receberam a bolsa aluguel pelo período das obras.

<sup>156</sup> Alguns comentaram da falta de prestação de contas.

de limpeza que realizam uma vez por mês para lavar as escadas e as áreas comuns<sup>157</sup>. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre os conflitos entre os moradores, e alguns comentaram sobre a posição dos apartamentos nos níveis inferiores que tem a insolação prejudica, causando umidade nas unidades. Outro aspecto importante é a participação da Caicó e Pastoral da Moradia que continua acompanhando o empreendimento, onde 62% declararam que há trabalho social no conjunto<sup>158</sup>. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom. Segundo uma das lideranças não há inadimplência no pagamento do condomínio. A situação jurídica ainda não está regularizada perante PMSP e os moradores não pagam nenhuma taxa de financiamento para ao poder público, apenas as despesas de uso comum e particular.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 100% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 63% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto, sendo 12% respondeu de 1 a 2 anos e 88% entre 2 a 4 anos. A questão sobre a moradia anterior são 63% aluguel e 38% cortiço. A renda familiar é de 100% até 3 s.m., sendo 63% no trabalho formal e 38% no informal. A média de pessoas no apartamento são 2, variando de 1 a 4 pessoas.

---

<sup>157</sup> Existe um rateio entre os moradores para pagar uma moradora para fazer a limpeza diariamente.

<sup>158</sup> Muitos confundem o trabalho dos agentes de saúde como trabalho de assistente social.

## 08. EIRAS GARCIA



Foto 56: terraço e salão de festas

Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 57: acesso aos pavimentos inferiores

Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 58: rampa de acesso da rua para o térreo

Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007

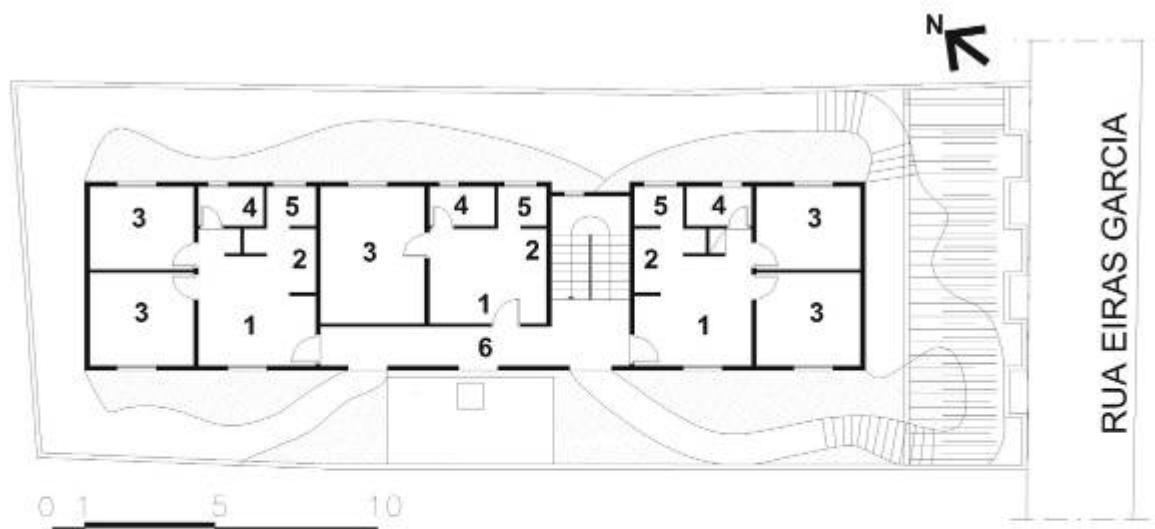
As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 34

Tipologia	Área em m <sup>2</sup>
1 dormitório adaptado*	30,70
1 dormitório	28,15
2 dormitório	38,20

Obs. \* Apartamento adaptado para morador com mobilidade reduzida.

### Peças Gráficas



#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO

Figura 14: IMPLANTAÇÃO E PAVIMENTO TIPO

Fonte: INTEGRA



09. PIRINEUS		CDHU
<b>PROGRAMA</b>	Programa de Atuação em Cortiço PAC / CDHU	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Pirineus x Rua Brigadeiro Galvão Santa Cecília	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	28	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 5 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Assessoria Técnica Ambiente	
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Autogestão e Síndico	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço do local e da região Fórum de Cortiços	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2003 (o imóvel foi ocupado em 1996 e a aquisição pela CDHU em 1999) <sup>159</sup>	
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$50,00 + água e garagem	
<b>VALOR DA TAXA PARA PMSP</b>	R\$ 149,69 <sup>161</sup>	



Foto 59: imóvel antes da obra  
Fonte: RELATÓRIO FINAL DA COMISSÃO DE ESTUDOS SOBRE HABITAÇÃO NA ÁREA CENTRAL PMSP/CMSP, 2001



Foto 60: fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2005



Foto 61: cobertura área comunitária  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2005

## DESCRIÇÃO

O empreendimento foi entregue em 2003, o projeto foi desenvolvido de forma participativa pela Assessoria Técnica Ambiente<sup>162</sup>. A mobilização teve início em 1996, quando o movimento de moradia Fórum de Cortiços ocupou o imóvel com famílias<sup>163</sup> que moravam em cortiço na região<sup>164</sup>. O processo de negociação com o

<sup>159</sup> Herança Vacante da USP.

<sup>160</sup> Dados fornecidos pela CDHU em abril de 2008

<sup>161</sup> Idem.

<sup>162</sup> A assessoria também acompanhou todo o processo de execução da obra.

<sup>163</sup> Formaram a Associação Comunitária dos Trabalhadores sem Teto Unidos na Luta1, filiado ao Fórum dos cortiços.

<sup>164</sup> Passaram a morar no imóvel de forma precária com ligações de energia e água clandestinas.

poder público foi lento, várias tentativas foram feitas com o município, mas foi a CDHU que viabilizou comprando o imóvel da USP (herança vacante<sup>165</sup>) em 1999. A demolição da construção foi feita por mutirão com os moradores do local, que seria a forma de construir o empreendimento, mas no decorrer do processo a CDHU contratou uma empreiteira GF & LUFTALA Ltda.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O terreno do empreendimento possui área de 310,50 M2 e a concepção do projeto foi feita sem recuos frontal e lateral, com térreo mais 5 pavimentos. O condomínio é composto por 28<sup>166</sup> unidades habitacionais, um elevador<sup>167</sup>, uma cobertura utilizada para festas com uma churrasqueira, no térreo área coberta para reuniões, um estacionamento (algumas vagas) e 3 unidades habitacionais, sendo uma para morador com mobilidade reduzida. As tipologias são todas de um 1 dormitório com áreas em torno de 38,00M2<sup>168</sup>.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através autogestão, possui um síndico e uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 17% consideram sendo ótima e 67% como boa, contra 17% que considera razoável. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 33% classificaram como ótimo, 50% como bom e apenas 17% como razoável. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos as despesas ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas os 100% entrevistados respondeu que não há problemas, apenas mencionaram problemas com infiltrações na laje de cobertura, prejudicando os apartamentos do último andar. Outro aspecto importante é que 33% informaram que existe trabalho social no conjunto realizado pela CDHU<sup>169</sup>. Em linhas gerais o estado geral de

<sup>165</sup> Os imóveis sem herdeiros legais eram da USP até 1988, com a Constituição Federal o destinatário passou para o Município.

<sup>166</sup> Excedeu o número de famílias abrindo vagas para moradores de cortiço da região.

<sup>167</sup> Ultrapassou o limite permitido pela legislação municipal sem elevador.

<sup>168</sup> Os moradores comentaram que gostariam que tivesse mais um dormitório.

<sup>169</sup> Não há trabalho realizado por assistente social, os moradores confundem os serviços prestados pelo posto médico como trabalho social.

conservação é bom. Segundo uma das lideranças há uma inadimplência em torno de 10% no pagamento do condomínio.

Outro aspecto importante é o modo de intervenção considerado como modelo pelos ideais iniciais do programa, pois consiste na erradicação do cortiço no local e atende os antigos moradores com um novo empreendimento. Dessa forma mantém o vínculo entre os moradores e o local, facilitando o convívio social. Porém percebemos que a demora da conclusão da obra acarretou em uma troca de moradores, permanecendo ainda alguns desde o início da luta.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 83% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 83% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu entre 2 a 4 anos. A questão sobre a moradia anterior são 67% aluguel, 17% cortiço e 17% outros. A renda familiar é de 67% até 3 s.m., 17% até 6 s.m. e 17% até 10 s.m., sendo 67% no trabalho formal e 33% no informal. A média de pessoas no apartamento são 2,66, variando de 2 a 4 pessoas.

Os técnicos da CDHU consideram como empreendimento exemplo com relação a gestão condominial. O tamanho do empreendimento facilita o convívio entre os moradores e a sua localização permite o acesso fácil ao local de trabalho.

## 09. PIRINEUS



Foto 62: escada

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2005



Foto 63: detalhe do mural na entrada conta a história da luta pela moradia digna

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2005



Foto 64: empreendimento e o entorno

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2005

As tipologias das unidades habitacionais são de 1 dormitório e suas áreas são em torno de 38,00 M2. Os apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizadas no térreo.

### Peças Gráficas



Figura 15: IMPLANTAÇÃO

Fonte: CDHU

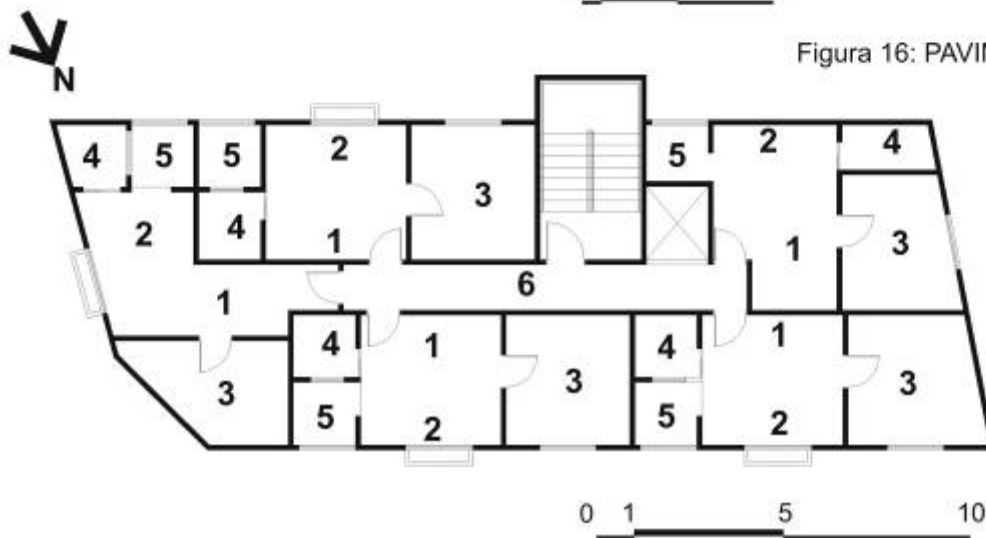


Figura 16: PAVIMENTO TIPO

Fonte: CDHU

#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO

**10. ANA CINTRA****CDHU**

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Atuação em Cortiço PAC / CDHU
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Ana Cintra, 123 x Av. São João Santa Cecília
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	70
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo comercial + 11 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Mário França Jr.
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Trevisan
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço da região
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2006 (o imóvel foi ocupado em 1997)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$135,00 (c/água) <sup>170</sup>
<b>VALOR DA TAXA DA CDHU</b>	R\$ 112,00 <sup>171</sup>



Foto 65: o edifício Almeida antes da reforma  
Fonte: RETRATOS, 2002



Foto 66: o edifício Almeida antes da reforma. No período da ocupação  
Fonte: RETRATOS, 2002



Foto 67: vista do prédio Av. São João x Rua Ana Cintra  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue em 2006, o primeiro estudo foi realizado pela Assessoria Técnica Ambiente que previa a subdivisão dos apartamentos originais (35) em 86 unidades habitacionais de 40,00 m<sup>2</sup> com reforma realizada por mutirão, a CDHU descartou a possibilidade no decorrer do processo e contratou em 2000 o escritório técnico de Mário França Jr. para elaborar o projeto de reforma que tinham como premissas transformar os apartamentos originais em 70 unidades com áreas

<sup>170</sup> Dados fornecidos pela CDHU em abril de 2008.

<sup>171</sup> Idem.



maiores. A empresa que executou a obra de reforma foi a construtora Croma Ltda. A mobilização teve início quando o movimento de moradia Fórum de Cortiços ocupou o prédio em 1997 e apresentou para a CDHU o edifício “Almeida” como pleito para ser destinado a famílias residentes em cortiços da região de Santa Cecília. Através do decreto nº 43.572, de 21 de outubro de 1998, o imóvel foi declarado de interesse social<sup>172</sup> e as famílias saíram do imóvel. Em negociação com a Secretaria da Habitação do Estado, em abril de 1999, o movimento recebeu autorização para abrigar algumas famílias. Praticamente um ano após a mudança das famílias para o imóvel, houve um desmembramento do movimento e as famílias que lá residiam fundaram outro movimento de moradia o MSTC (movimento sem-teto do centro). Segundo dados do caderno Retratos, em dezembro de 2001, haviam 81 famílias morando no local.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O terreno do empreendimento possui área de 670 m<sup>2</sup> e o prédio original tem no térreo área para uso comercial e dois blocos superiores, sendo um com 6 pavimentos e outro com 11. As tipologias de 1 dormitório tem áreas variando de 45 a 65m<sup>2</sup>. No térreo foi criado um espaço para o Centro de Apoio ao Condomínio (CAC) com copa e sanitário, para o uso de salão de festas, reuniões e outras atividades afins. Também foi projetada a sala de inclusão digital que deveria ter parcerias de empresas para doarem computadores<sup>173</sup>. A entrada para as unidades habitacionais são independentes das áreas comerciais, com 2 elevadores e medição individual de água.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através da administradora Trevisan, possui um síndico e uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é negativa, pois 45% consideram sendo bom, 36% razoável e 19% péssimo<sup>174</sup>. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é negativo 45% classificaram como bom, 45% como razoável e 10% como péssimo. Na pergunta

---

<sup>172</sup> RETRATOS - CDHU, 2002

<sup>173</sup> Até o momento da entrevista julho de 2007, ainda não havia computadores na sala.

<sup>174</sup> Nas entrevistas percebemos a ausência dos moradores nos problemas do condomínio e classificam o síndico como “chato” que parece ser muito atuante.

sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a limpeza ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas os a maioria dos entrevistados responderam que não existem, mas alguns comentaram sobre os conflitos entre os moradores. Outro aspecto importante é que 36% informaram que existe trabalho social no conjunto realizado pela CDHU<sup>175</sup>. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom. Segundo uma das lideranças há uma inadimplência em torno de 10% no pagamento do condomínio<sup>176</sup>.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 91% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 27% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu até 1 ano<sup>177</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 36% aluguel e 64% cortiço. A renda familiar é de 28% até 3 s.m., 45% até 6 s.m. e 28% até 10 s.m., sendo 64% no trabalho formal e 36% no informal. A média de pessoas no apartamento são 2,45, variando de 1 a 4 pessoas.

---

<sup>175</sup> Não há trabalho realizado por assistente social, os moradores confundem os serviços prestados pelo posto médico como trabalho social.

<sup>176</sup> Em abril de 2008 a CDHU informou genericamente nos empreendimentos do PAC a inadimplência em torno de 35% do pagamento de condomínio e 30% no pagamento do financiamento.

<sup>177</sup> O empreendimento foi entregue há apenas 8 meses antes da realização da visita em julho de 2007.

## 10. ANA CINTRA



Foto 68: vista do prédio Av. São João  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



Foto 69: vista do prédio Rua Ana Cintra  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



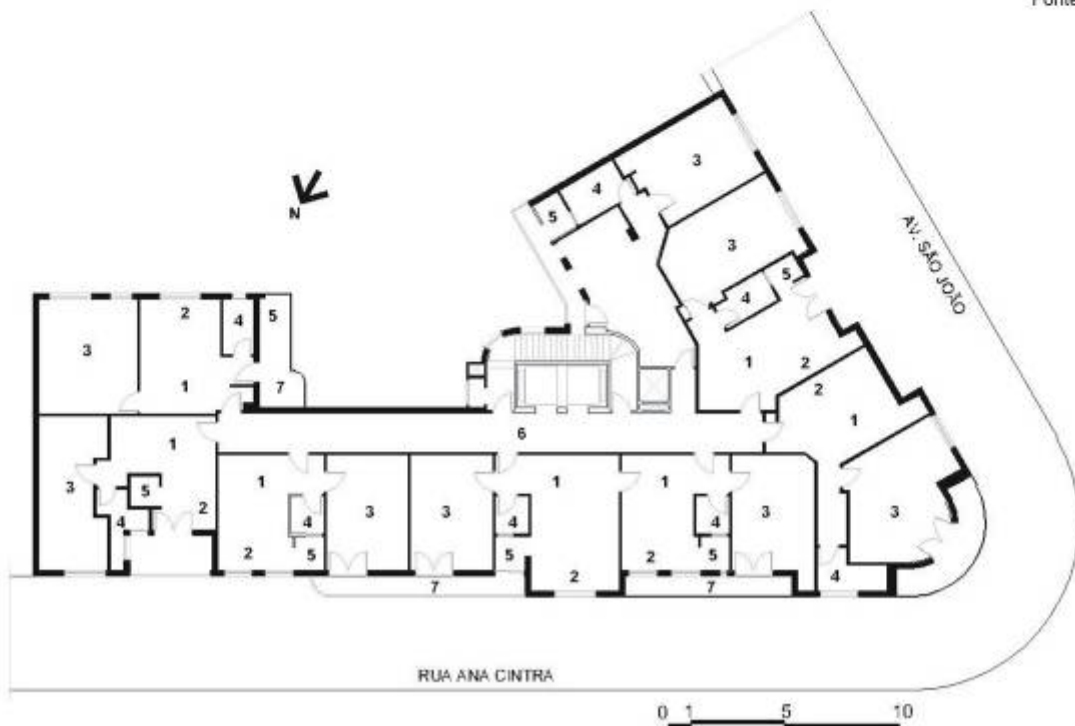
Foto 70: acesso principal  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008

As tipologias das unidades habitacionais variam de 45 a 65 m<sup>2</sup>, sendo 1 dormitório. Os 3 apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizados no 1º pavimento.

### Peças Gráficas

Figura 17: IMPLANTAÇÃO E PAVIMENTO TIPO

Fonte: CDHU



#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO



11. PARI		CDHU
<b>PROGRAMA</b>	Programa de Atuação em Cortiço PAC / CDHU	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Canindé, 85 - Pari	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	160	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo+ intermediário + 10 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Ruy Ohtake	
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Mundial	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2002	
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$118,00 (c/água) <sup>178</sup>	
<b>VALOR DA TAXA DA CDHU</b>	R\$ 175,77 <sup>179</sup>	



Foto 71: vista dos blocos

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 72: andar intermediário - área comum

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 73: andar intermediário - área comum

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

## DESCRIÇÃO

O empreendimento foi entregue em maio de 2002, o escritório contratado para desenvolver o projeto foi do arquiteto Ruy Ohtake. O terreno com área de 5.270,00m<sup>2</sup> era de propriedade da Fepasa (Ferrovia Paulista AS) e foi comprada pela CDHU. A demanda é composta por moradores de cortiço, oriundos de quatro movimentos de moradia diferentes<sup>180</sup>. Segundo ARAÚJO (2003) na fase de execução da obra, os movimentos ocuparam o prédio para pressionar o Estado. Na fase da seleção dos moradores houve disputa entre os movimentos, muitos achavam que estavam sendo prejudicados em relação aos demais. A vizinhança da região não foi contemplada gerando revolta e depredação.

<sup>178</sup> Dados fornecidos pela CDHU em abril de 2008.

<sup>179</sup> Idem.

<sup>180</sup> ULC, MSTC, FÓRUM DE CORTIÇOS E MMC.

Na visita realizada em julho de 2007 a recepção pela comissão de moradores foi muito calorosa, reservaram um espaço que utilizam para reuniões para serem feitas as entrevistas com os moradores.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O condomínio é formado por 2 prédios com 10 pavimentos e 80 unidades habitacionais cada. O acesso principal é pela Rua Canindé, onde existe o estacionamento<sup>181</sup> e a entrada de pedestres. O andar superior considerado como intermediário contém uma grande área comunitária livre, pois os dois prédios que estão construídos sob pilotis, também estão localizados dois salões de festas do condomínio. As tipologias são de 2 dormitórios com áreas 64,81m<sup>2</sup><sup>182</sup>.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através da administradora Mundial contratada pela CDHU, possui um síndico e uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é negativa, pois 10% consideram sendo ótimo, 35% bom, 15% razoável e 40% péssimo<sup>183</sup>. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é negativo 5% classificaram como ótimo, 15% como bom, 15% razoável e 65% como péssimo. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar. Quanto aos problemas os a maioria dos entrevistados responderam sobre a degradação das áreas comuns, a falta de manutenção está bem evidente, as áreas comuns e o play ground estão bem danificadas e com a limpeza prejudicada. Outro aspecto importante é que 65% informaram que existe trabalho social no conjunto realizado pela CDHU<sup>184</sup>. Em linhas gerais o estado geral de conservação é ruim. Segundo uma das lideranças há inadimplência entre 50% a 75% no

---

<sup>181</sup> Com 122 vagas de automóveis.

<sup>182</sup> Na visita realizada em julho de 2007, a segunda etapa estava em construção com mais 80 unidades habitacionais e dois prédios, sendo um com 2 dormitórios com a mesma tipologia da etapa anterior e o outro com 1 dormitório e área de 52,97m<sup>2</sup>.

<sup>183</sup> Nas entrevistas os moradores comentaram que o síndico não é morador do conjunto, o que causa desconforto nos moradores.

<sup>184</sup> Não há trabalho realizado por assistente social, os moradores confundem os serviços prestados pelo posto médico como trabalho social.

pagamento do condomínio<sup>185</sup>. A prática do uso e tráfico de drogas dentro do condomínio é relatada pelos próprios moradores. No aspecto segurança há riscos de incêndio, faltam extintores de incêndio e mangueiras. Na visita verificamos um apartamento que havia queimado naquela semana e causando estragos no andar inteiro. Outro problema é a dívida da Sabesp de R\$ 700.000,00<sup>186</sup>, a moradora relatou que já ficaram sem água por 15 dias e os medidores individualizados de água foram desativados no início do empreendimento. A comissão de moradores é bem atuante, além dos problemas físicos do condomínio, tentam encaminhar as crianças para escolas, procuram vagas em aulas de futebol, buscam ajuda de custo para as adolescentes grávidas.

Neste conjunto percebemos que existe uma insatisfação muito grande no relacionamento entre os moradores que pertenciam a diferentes movimentos de moradia e principalmente com a CDHU.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 45% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 100% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu mais de 4 anos. A questão sobre a moradia anterior são 20% aluguel e 80% ocupação. A renda familiar é de 75% até 3 s.m. e 25% até 6 s.m., sendo 40% no trabalho formal e 60% no informal. A média de pessoas no apartamento são 4,1, variando de 1 a 8 pessoas.

---

<sup>185</sup> Em abril de 2008 a CDHU informou genericamente nos empreendimentos do PAC a inadimplência em torno de 35% do pagamento de condomínio e 30% no pagamento do financiamento.

<sup>186</sup> Relatos da comissão de moradores.

## 11. PARI



Foto 74: andar do apartamento que pegou fogo.  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 75: playground  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 76: obras dos edifícios A e C  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 35

Tipologia	Área em m2
2 dormitórios (blocos A, B e D)	64,81
2 dormitórios*(blocos A, B e D)	64,81
1 dormitório (bloco C)	52,97
1 dormitório* (bloco C)	52,97

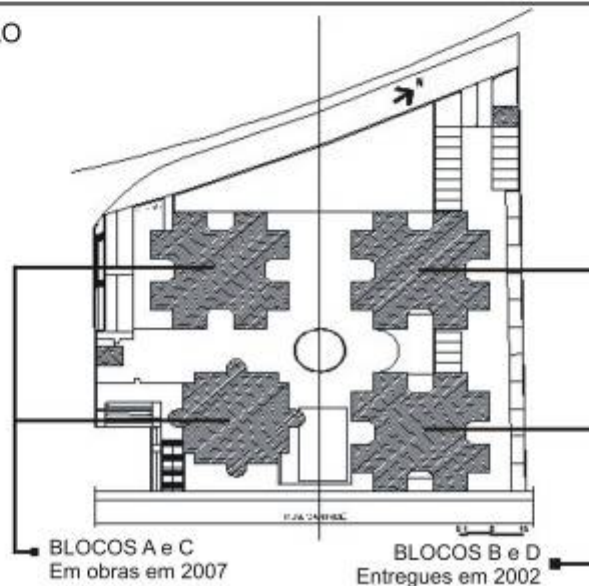
Obs. \*Apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizados no 1º pavimento.

São dois elevadores em cada bloco.

## Peças Gráficas

Figura 18: IMPLANTAÇÃO

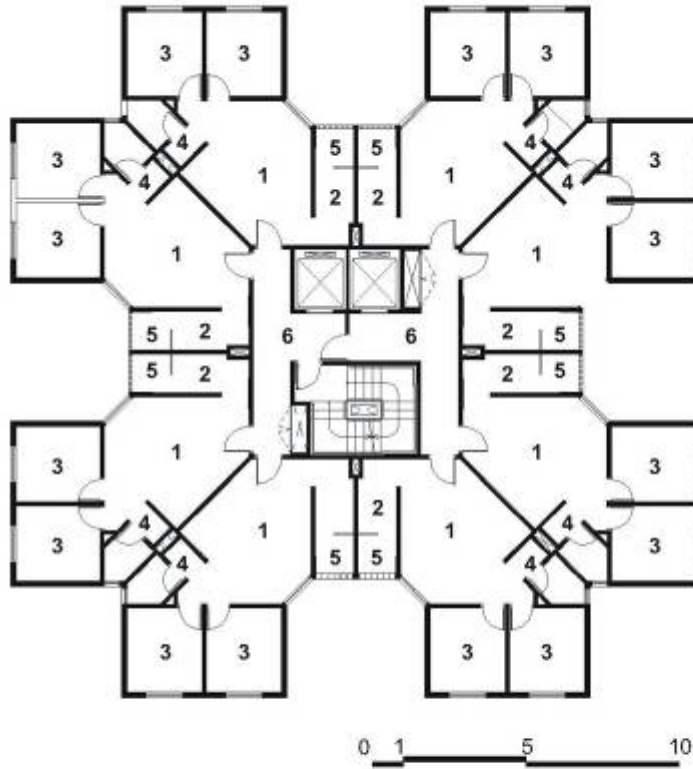
Fonte: CDHU



Peças Gráficas

Figura 19: PAVIMENTO TIPO - BLOCOS A, B e D

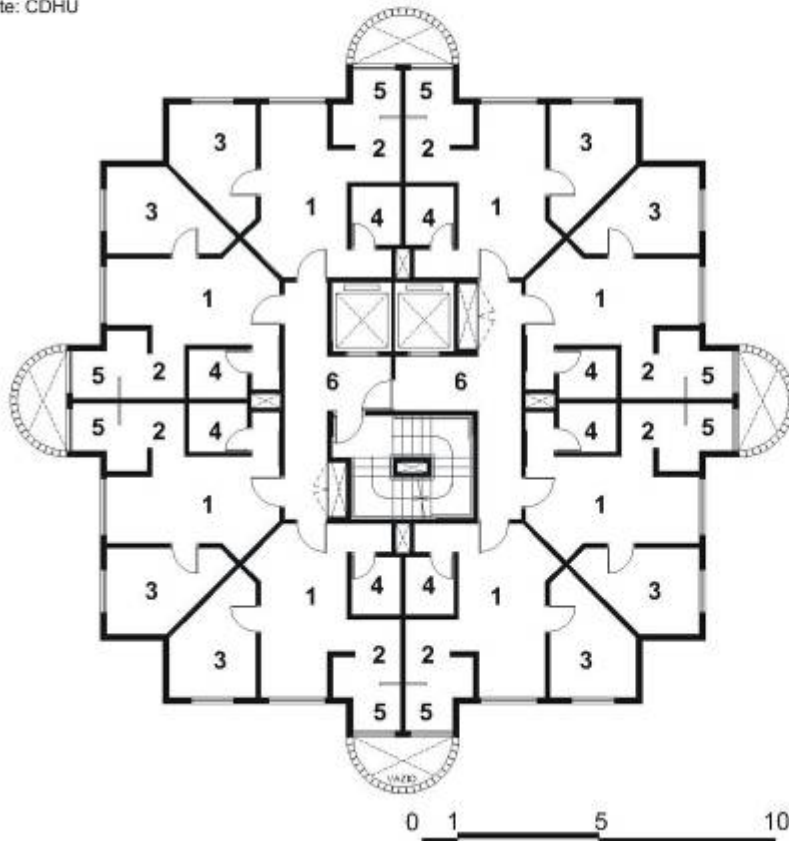
Fonte: CDHU



- LEGENDA  
 1.SALA  
 2.COZINHA  
 3.DORMITÓRIO  
 4.BANHEIRO  
 5.ÁREA DE SERVIÇO  
 6.CIRCULAÇÃO

Figura 20: PAVIMENTO TIPO - BLOCO C

Fonte: CDHU



- LEGENDA  
 1.SALA  
 2.COZINHA  
 3.DORMITÓRIO  
 4.BANHEIRO  
 5.ÁREA DE SERVIÇO  
 6.CIRCULAÇÃO



12. BRÁS G		CDHU
<b>PROGRAMA</b>	Programa de Atuação em Cortiço PAC / CDHU	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Cel. Francisco Amaro, 327 x Rua do Bucolismo, 110 - Brás	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	100	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo +(11 pavimentos G1 e 14 pavimentos G2)	
<b>PROJETO</b>	Sem informação	
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Seval	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004	
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	Brás G1: 1d R\$ 88,37 e 2d R\$ 104,00 + água <sup>187</sup> Brás G2: R\$ 100,00 + água	
<b>VALOR DA TAXA DA CDHU</b>	Brás G1: 1d R\$ 122,30 e 2d R\$ 154,25 <sup>188</sup> Brás G2: 1d R\$ 117,00 e 2d R\$ 144,82	



Foto 77: período em construção e as fachadas remanescentes dos lotes que haviam no terreno.  
Fonte: CDHU, 2004



Foto 78: período em construção e as fachadas remanescentes dos lotes que haviam no terreno.  
Fonte: CDHU, 2004



Foto 79: fachada Brás F1  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

## DESCRIÇÃO

O empreendimento foi entregue em setembro de 2004, até o momento não conseguimos as informações sobre o autor do projeto e a área do terreno<sup>189</sup>. O empreendimento todo é composto por 4 blocos (F1, G1, F2 e G2), sendo que os blocos F1 e F2 são para funcionários públicos do estado<sup>190</sup>. Os outros dois blocos

<sup>187</sup> Dados fornecidos pela CDHU em abril de 2008.

<sup>188</sup> Idem.

<sup>189</sup> Foram desapropriados vários lotes e depois lembrados.

<sup>190</sup> O programa de financiamento é através da Nossa Caixa Nosso Banco com valor em torno de R\$ 500,00 por mês, dados fornecidos pelo síndico do F1 em julho de 2007.

G1 e G2 para moradores de cortiço de vários movimentos de moradia. A empreiteira que construiu o empreendimento foi a Croma Ltda<sup>191</sup>

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O empreendimento é composto por 4 condomínios diferentes, não havendo integração entre os condomínios e são divididos por muro ou alambrado. Analisamos apenas os dois condomínios G1 (44 unidades) e G2 (56 unidades), pois são financiados pelo PAC. Os apartamentos são de 1<sup>192</sup> e 2 dormitórios com área em torno de 45,00m<sup>2</sup>. No terreno do condomínio existe uma portaria, algumas vagas de garagem, área livre e um salão de festas no térreo do prédio. São dois elevadores e uma escada para a circulação vertical.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através da administradora Seval contratada pela CDHU, possui um síndico<sup>193</sup> e uma comissão de moradores. Os resultados da pesquisa foram analisados em conjunto. A atuação dos moradores representantes é negativa, pois 5% consideram sendo ótimo, 18% bom, 45% razoável e 32% péssimo. Em relação ao tipo de gestão o saldo é positivo 27% classificaram como ótimo, 27% como bom, 27% razoável e 19% como péssimo. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a organização ficou em primeiro lugar. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre a degradação das áreas comuns, a falta de manutenção está bem evidente, as áreas comuns e o play ground estão bem danificadas.

Outro aspecto importante é que 50% informaram que existe trabalho social no conjunto realizado pela CDHU<sup>194</sup>. Segundo síndico há 20% de inadimplência no

---

<sup>191</sup> A construtora forneceu para os moradores o Manual do Usuário, onde contém informações sobre a utilização e manutenção, características construtivas, dicas de segurança e economia.

<sup>192</sup> Os apartamentos de 1 dormitório localizados no 1º pavimento são adaptados para moradores com mobilidade reduzida

<sup>193</sup> Os síndicos dos dois blocos também assumem a função de porteiro em alguns horários, sendo que do G1 contribuiu com a pesquisa e do G2 muito desconfiado não respondeu ao questionário.

<sup>194</sup> Não há trabalho realizado por assistente social, os moradores confundem os serviços prestados pelo posto médico como trabalho social.

pagamento do condomínio<sup>195</sup>. Neste conjunto percebemos que existe uma insatisfação muito grande no relacionamento entre os moradores que pertenciam a diferentes movimentos de moradia e principalmente com o poder público. Uma observação da própria CDHU é sobre a transferência do “poder” do intermediário para o condomínio e alguns síndicos acabam assumindo este papel.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 60% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 59% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 9% respondeu entre 1 a 2 anos e 91% entre 2 a 4 anos<sup>196</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 23% aluguel, 27% cortiço, 41% ocupação e 9% outros. A renda familiar é de 50% até 3 s.m., 45% até 6 s.m. e 5% mais que 10 s.m., sendo 64% no trabalho formal e 36% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3,47, variando de 1 a 8 pessoas<sup>197</sup>.

---

<sup>195</sup> Em abril de 2008 a CDHU informou genericamente nos empreendimentos do PAC a inadimplência em torno de 35% do pagamento de condomínio e 30% no pagamento do financiamento.

<sup>196</sup> Podemos considerar uma rotatividade de 9% entre os moradores.

<sup>197</sup> O síndico comentou sobre a existência de 2 famílias morando no mesmo apartamento.



## 12. BRÁS G



Foto 80: foto do conjunto

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 81: área de lazer

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 82 :área de lazer e divisa do condomínio.

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

As tipologias das unidades habitacionais são em torno de 45 m<sup>2</sup> com 1 e 2 dormitórios e os apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizadas no 1º pavimento.

### Peças Gráficas

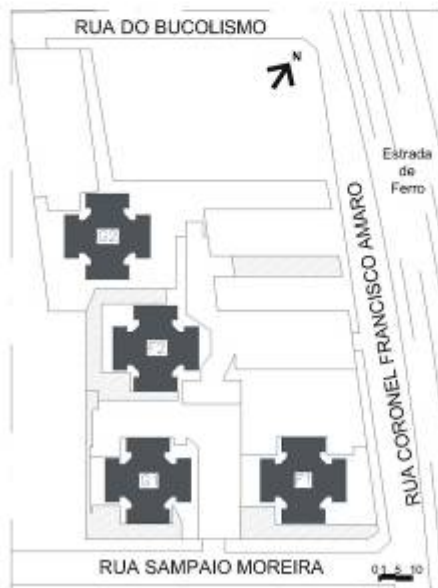
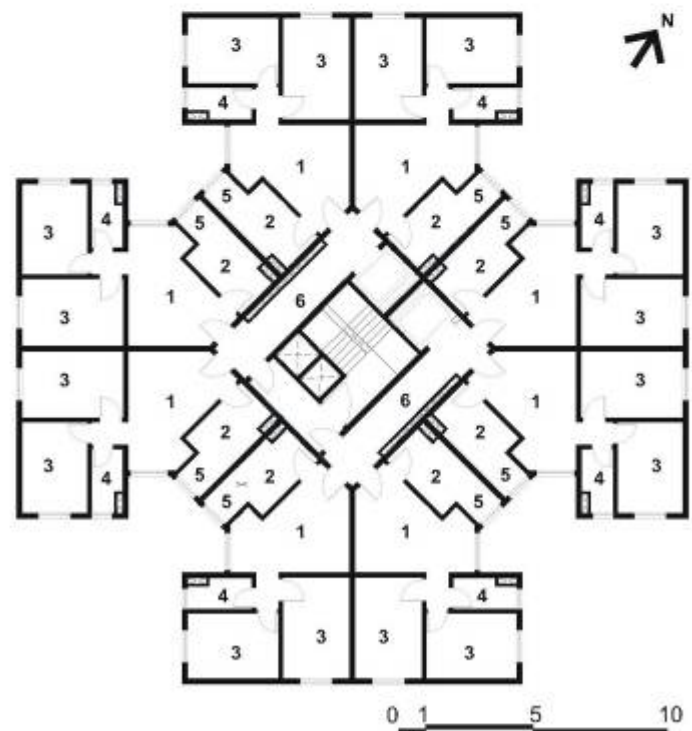


Figura 21: IMPLANTAÇÃO

Fonte: CDHU



1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO

Figura 22: PAVIMENTO TIPO

Fonte: CDHU

13. BRÁS M		CDHU
<b>PROGRAMA</b>	Programa de Atuação em Cortiço PAC / CDHU	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rua Martim Burchad, 254 - Brás	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	66	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 11 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Sem Informação	
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Seval	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2006	
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 140,76 + água <sup>198</sup>	
<b>VALOR DA TAXA DA CDHU</b>	R\$ 134,00 <sup>199</sup>	



## DESCRIÇÃO

O empreendimento foi entregue em novembro de 2006, até o momento não conseguimos as informações sobre o autor do projeto, área do terreno e qual é a empreiteira que construiu. O empreendimento todo é composto por 2 blocos (M e L), sendo que o bloco L é de funcionários públicos do Estado<sup>200</sup> e são separados em dois condomínios. O outro bloco M para moradores de cortiço.

<sup>198</sup> Dados fornecidos pela CDHU em abril de 2008.

<sup>199</sup> Idem.

<sup>200</sup> O programa de financiamento é através da Nossa Caixa Nosso Banco com valor em torno de R\$ 500,00 por mês, dados fornecidos pelo síndico do M em julho de 2007.

## ASPECTOS DA TIPOLOGIA

O empreendimento é composto por 2 condomínios diferentes, não havendo integração entre os condomínios e são divididos por alambrado. Analisamos apenas o condomínio M, pois é financiado pelo PAC. Os apartamentos são de 2 dormitórios com área em torno de 48,00m<sup>2</sup><sup>201</sup>. No terreno do condomínio existe uma portaria com controle de entrada, através de um porteiro, algumas vagas de garagem, área livre, um salão de festas e o CAC<sup>202</sup> no térreo do prédio. São dois elevadores e uma escada para a circulação vertical.

## ASPECTOS DO CONDOMÍNIO

A administração do condomínio é realizada através da administradora Seval contratada pela CDHU, possui um síndico<sup>203</sup> e uma comissão de moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 25% consideram sendo ótimo e 75% bom. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 25% classificaram como ótimo, 63% como bom e 13% como péssimo. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a limpeza ficou em primeiro lugar, alguns comentaram a respeito da localização<sup>204</sup>. Quanto aos problemas os a maioria dos entrevistados responderam sobre a degradação das áreas comuns<sup>205</sup>. Na visita percebemos que faltam: lâmpadas nas áreas comuns, extintores de incêndio, tratamento paisagístico nas áreas livres, play ground está quebrado.

Outro aspecto importante é que 63% informaram que existe trabalho social no conjunto realizado pela CDHU<sup>206</sup>. Segundo síndico há 10% de inadimplência no pagamento do condomínio<sup>207</sup>.

---

<sup>201</sup> Apartamento para morador com mobilidade reduzida no 1º pavimento.

<sup>202</sup> Centro de Apoio ao Condomínio.

<sup>203</sup> O síndico é morador e sua filha possui mobilidade reduzida, sendo muito atuante, na entrevista apresentou várias pastas organizadas com as contas do condomínio e comentou que fez curso de coleta seletiva para aplicar no conjunto.

<sup>204</sup> Ao lado do metrô Brás.

<sup>205</sup> O síndico relatou vários problemas: o condomínio não possui habite-se e CNPJ, o contrato de luz (eletropaulo) e do elevador (Atlas) está em seu nome, existe venda de apartamento no valor de R\$ 40.000,00, problemas com alcoolismo entre os moradores, entrevista realizada em julho de 2007.

<sup>206</sup> Não há trabalho realizado por assistente social, os moradores confundem os serviços prestados pelo posto médico como trabalho social.

## **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 75% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 12% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu até 1 ano. A questão sobre a moradia anterior são 50% aluguel e 50% cortiço. A renda familiar é de 88% até 3 s.m. e 12% até 6 s.m., sendo 38% no trabalho formal e 62% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3,6, variando de 2 a 5 pessoas.

---

<sup>207</sup> Em abril de 2008 a CDHU informou genericamente nos empreendimentos do PAC a inadimplência em torno de 35% do pagamento de condomínio e 30% no pagamento do financiamento.

### 13. BRÁS M



Foto 86: playground

Fonte: THAIS SOUZA, 2008



Foto 87: vista do apartamento 7º andar

Fonte: THAIS SOUZA, 2008

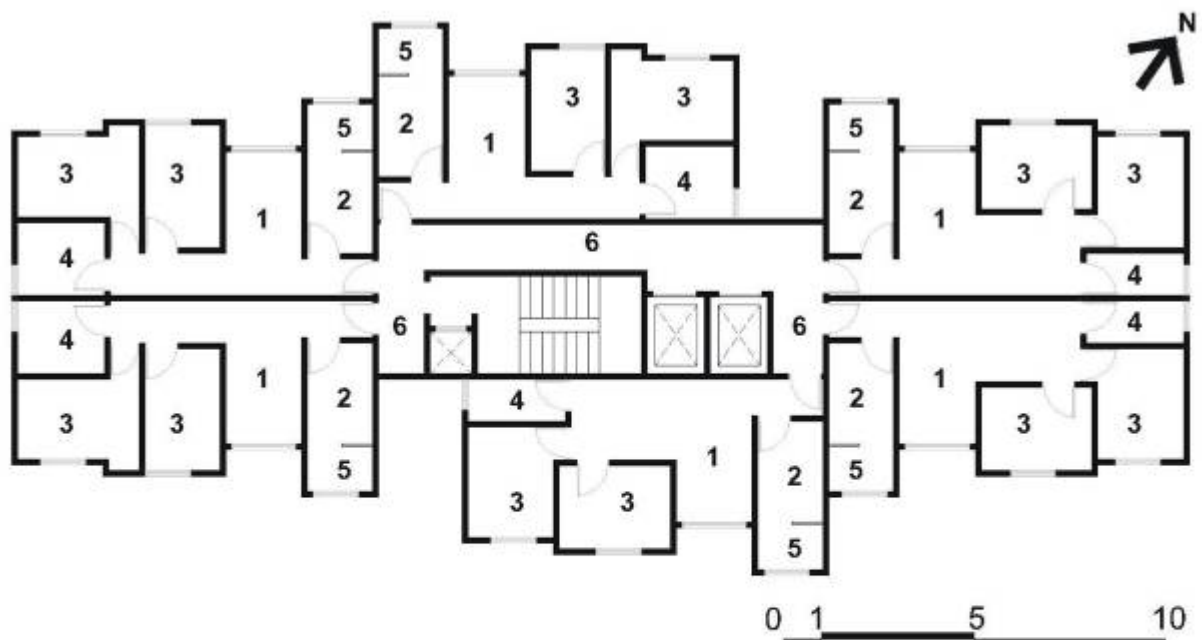


Foto 88: lateral voltada para a rua de acesso

Fonte: THAIS SOUZA, 2008

As tipologias das unidades habitacionais são em torno de 48 m<sup>2</sup> com 2 dormitórios e os apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizadas no 1º pavimento.

#### Peças Gráficas



LEGENDA  
1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO

Figura 23: PAVIMENTO TIPO

Fonte: CDHU



14. MOOCA B e C		CDHU
<b>PROGRAMA</b>	Programa de Atuação em Cortiço PAC / CDHU	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Dr. Fomm, 235 - Mooca	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	268	
<b>TIPOLOGIA</b>	Mooca B - térreo + 10 pav. (bloco B) + 15 pav. (bloco A) Mooca C térreo + 16 pav.	
<b>PROJETO</b>	Sem Informação	
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Mooca B Administradora Isa Costa Mooca C Administradora W & A	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiço	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2005	
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	Mooca B - R\$ 105,00 + água <sup>208</sup> Mooca C - R\$ 110,00 + água	
<b>VALOR DA TAXA DA CDHU</b>	Mooca B - R\$ 122,77 <sup>209</sup> Mooca C - R\$ 126,00	



## DESCRIÇÃO

O empreendimento foi entregue em maio de 2005, até o momento não conseguimos as informações sobre o autor do projeto e área do terreno. A construtora foi Schain Engenharia Ltda<sup>210</sup>. O empreendimento todo é composto por 4 condomínios (B, C D e E), sendo D e E para funcionários públicos do Estado<sup>211</sup>.

<sup>208</sup> Dados fornecidos pela CDHU em abril de 2008.

<sup>209</sup> Idem.

<sup>210</sup> A construtora entregou aos moradores um Manual de Uso de Manutenção dos apartamentos.

<sup>211</sup> O programa de financiamento é através da Nossa Caixa Nosso Banco e o valor da prestação em torno de R\$ 600,00, dados fornecidos pelo síndico do bloco B, em entrevista realizada em julho de 2007.

Analizamos os condomínios B e C que são para moradores de cortiço e financiados pelo PAC.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O empreendimento é composto por 4 condomínios diferentes, não havendo integração entre os condomínios e são divididos por alambrado. Analizamos apenas o condomínio B e C, sendo o B com dois blocos A (80 unidades com térreo mais 10 pavimentos) e o B (60 unidades com térreo mais 15 pavimentos). Os apartamentos são de 2 dormitórios com área em torno de 48,00m<sup>2</sup><sup>212</sup>. O condomínio C possui um bloco com térreo mais 16 pavimentos, apartamentos com 2 dormitórios e área em torno de 48,00 m<sup>2</sup><sup>213</sup>. No terreno dos dois condomínios há uma portaria com controle de entrada, através de um porteiro, algumas vagas de garagem, área livre, um salão de festas e o CAC<sup>214</sup> no térreo do prédio. São dois elevadores e uma escada para a circulação vertical.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio B é realizada através da administradora Isa Costa e do condomínio C Administradora W & A contratadas pela CDHU, possui um síndico e uma comissão de moradores. Os resultados da pesquisa foram analisados em conjunto. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 60% consideram sendo bom, 25% razoável e 15% péssimo. Em relação ao tipo de gestão o saldo também é positivo 10% classificaram como ótimo, 45% como bom, 40% razoável e 5% como péssimo. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, alguns comentaram a respeito da localização<sup>215</sup>. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre a degradação das áreas comuns. Na visita percebemos que o estado geral dos condomínios são bons, apenas pequenos problemas como play ground quebrado.

---

<sup>212</sup> São 4 apartamentos para moradores com mobilidade reduzida no 1º pavimento do bloco A.

<sup>213</sup> São 4 apartamentos para moradores com mobilidade reduzida no 1º pavimento.

<sup>214</sup> Centro de Apoio ao Condomínio.

<sup>215</sup> Próximo do metrô Belém.

Outro aspecto importante é que 50% informaram que existe trabalho social no conjunto<sup>216</sup>. Segundo síndico há 25 % de inadimplência no pagamento do condomínio<sup>217</sup>.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 100% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 45% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 10% respondeu até 1 ano e 90% entre 1 e 2 anos<sup>218</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 25% aluguel, 65% cortiço e 10% outros. A renda familiar é de 50% até 3 s.m. e 50% até 6 s.m., sendo 70% no trabalho formal e 30% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3,45, variando de 2 a 6 pessoas.

---

<sup>216</sup> Não há trabalho realizado por assistente social, os moradores confundem os serviços prestados pelo posto médico como trabalho social.

<sup>217</sup> Em abril de 2008 a CDHU informou genericamente nos empreendimentos do PAC a inadimplência em torno de 35% do pagamento de condomínio e 30% no pagamento do financiamento.

<sup>218</sup> Podemos caracterizar uma rotatividade de 10% entre os moradores e em alguns depoimentos de moradores comentaram sobre a venda de apartamento com valores em torno de R\$ 30.000,00.



## 14. MOOCA B e C



Foto 92: play ground

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 93: área comum no térreo

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 94: área de estacionamento

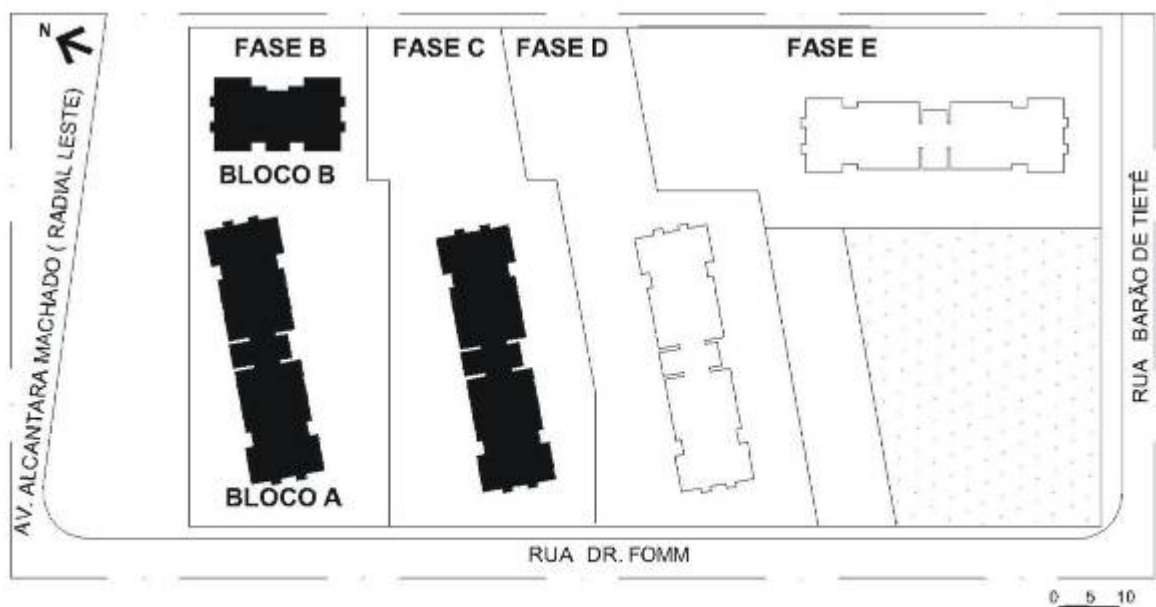
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

As tipologias das unidades habitacionais são de 2 dormitórios com a área de 48,00 m<sup>2</sup>. Os 8 apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizados no 1º bloco A da fase B e da fase C.

### Peças Gráficas

Figura 24: IMPLANTAÇÃO

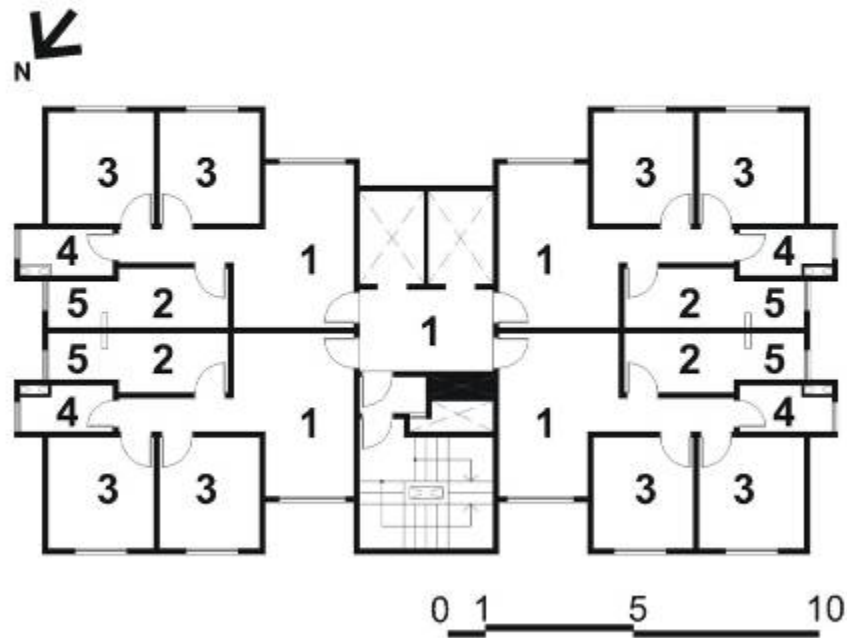
Fonte: CDHUI



Peças Gráficas

Figura 25: PAVIMENTO TIPO BLOCO B FASE B

Fonte: CDHU

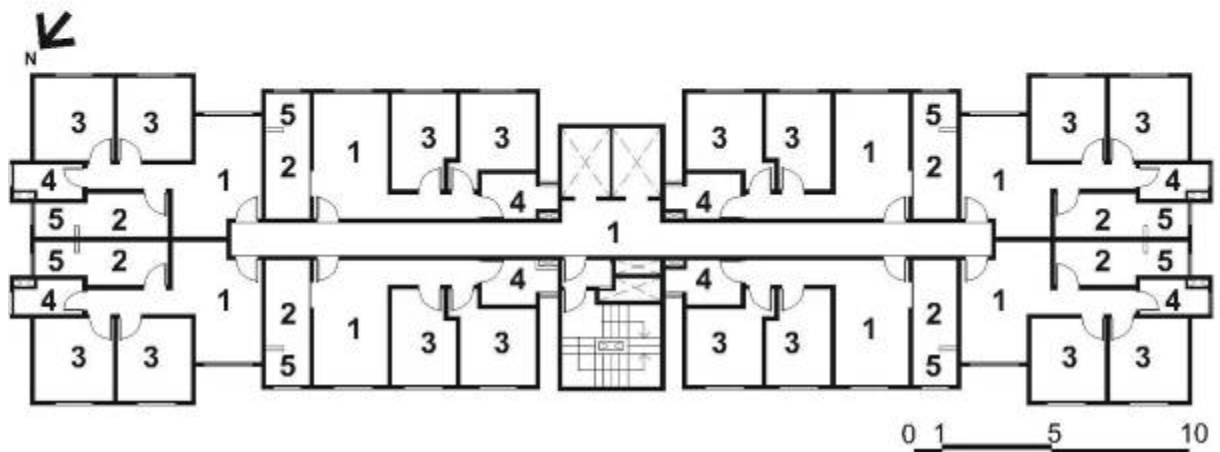


LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO

Figura 26: PAVIMENTO TIPO BLOCO A FASE B e FASE C

Fonte: CDHU



**15. MARIA PAULA****CAIXA**

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Arrendamento Residencial PAR reforma / CAIXA
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Maria Paula, 161 - Centro
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	75
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 12 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Fábrica Urbana
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Acessional
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Fórum de Cortiços
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004 (ocupação em 1997)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 116,00 <sup>219</sup>
<b>VALOR MÉDIO DO ARRENDAMENTO RESIDENCIAL</b>	R\$ 206,007 <sup>220</sup>



Foto 95: fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 96: fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 97: porta de acesso  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue em 2004, o projeto de arquitetura e reforma para o uso residencial foi realizada pela Assessoria Técnica Fábrica Urbana Centro de Estudos da Cidade e a construção pela 3RD. O prédio original construído na década de 50 abrigava apartamentos para moradores de classe média de alto padrão, sendo 12 pavimentos tipo com 25 apartamentos<sup>221</sup>, cobertura, térreo e subsolo. Com o passar dos anos, o edifício deixou de ser interessante para estas

<sup>219</sup> Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2008.

<sup>220</sup> O valor do Arrendamento Residencial é em função do tamanho da unidade habitacional, dados fornecidos pelos moradores em julho de 2007.

<sup>221</sup> Sendo dois por andar e um na cobertura.

famílias devido à falta de garagens e permaneceu fechado até 1997, quando foi ocupado pelo Movimento de Moradia Fórum de cortiços como forma de protesto para o poder público viabilizar Habitação de Interesse Social (HIS) na área central de São Paulo. Em 2002, foi tombado pelo Conselho Municipal de Preservação de São Paulo (COMPRES)<sup>222</sup> com nível de preservação 3 (NP 3), devido a sua importância arquitetônica, histórica e cultural. (SALCEDO, 2007)

A PMSP na gestão Marta (2001-2004) em convênio com a CAIXA e recursos do Programa de Arrendamento Residencial viabilizaram o empreendimento para ser reciclado e transformado em HIS para uma população de classe social de baixa renda. O imóvel pertencia a um único proprietário<sup>223</sup> que vendeu a CAIXA e o contrato de viabilização tem a data de 15 de maio de 2001<sup>224</sup>. Segundo dados da CAIXA (2006) a unidade habitacional custou em média R\$ 26.500,00.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O terreno tem 500m<sup>2</sup> e testada de 24,26m. Os 25 apartamentos originais foram transformados em 75<sup>225</sup>, sendo 6 apartamentos por pavimento com áreas de 30m<sup>2</sup>, 40m<sup>2</sup> e 50m<sup>2</sup>. No térreo há uma lavanderia coletiva, o hall<sup>226</sup> de entrada e dois apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida com área de 57m<sup>2</sup> e na cobertura há um apartamento. O subsolo foi transformado em área para reuniões do condomínio, festas e recreação infantil. A circulação é realizada por 2 elevadores e uma escada de emergência. (SALINAS, 2007)

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através da Administradora Acessional e um conselho fiscal formado por moradores. A atuação dos moradores

---

<sup>222</sup> Resolução nº 22, de 2002. Segundo seu artigo 7 o nível de preservação 3 (NP3) está definido como a preservação parcial do bem tombado e no artigo 9 define que serão admitidos reparos externos visando conservação e manutenção, sem modificação de vãos, estrutura ou material utilizado.

<sup>223</sup> Facilita o trâmite jurídico para a viabilização.

<sup>224</sup> Segundo SALCEDO (2007) o valor de aquisição foi de R\$ 1.000.000,00 e o custo de reforma e legalização R\$ 980.596,69.

<sup>225</sup> Neste período para viabilizar os projetos de reforma para HIS no PAR, as tipologias eram quitinete (sala/dormitório/cozinha no mesmo espaço), em função do valor máximo de aquisição da unidade até 21/12/2001 era de R\$ 25.000,00 na região metropolitana de São Paulo. Fonte CAIXA, 2008.

<sup>226</sup> O controle de acesso é realizado através de uma porta automática e interfone.

representantes é positiva, pois 63% consideram sendo bom e 37% razoável. Em relação ao tipo de gestão metade dos moradores classificou como bom e os outros 50% como péssimo. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre os conflitos entre os moradores. Outro aspecto importante é que 12% informaram que existe trabalho social no conjunto<sup>227</sup>. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom. Segundo uma das lideranças há uma inadimplência em torno de 10% no pagamento do condomínio<sup>228</sup>.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 88% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 100% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu entre 2 a 4 anos. A questão sobre a moradia anterior são 20% aluguel e 80% ocupação. A renda familiar é de 75% até 3 s.m., e 25% até 6 s.m. , sendo 60% no trabalho formal e 40% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3, variando de 1 a 4 pessoas.

---

<sup>227</sup> Realizado pela PMSP- PSF (programa de saúde da família), a CAIXA realiza um trabalho de acompanhamento social apenas nos 6 primeiros meses depois da mudança para o empreendimento e tem a função de montar o conselho fiscal. Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2007.

<sup>228</sup> Em abril de 2008, a CAIXA informou o valor total inadimplência de condomínio R\$ 5.497,00 (fev.08), pois a administradora responsável encaminha pastas com relatórios mensais sem este dado. O FAR quando retoma o imóvel acerta os pagamentos retroativos. Em relação à inadimplência do arrendamento é de 5,33% em 18/04/08.



## 15. MARIA PAULA



Foto 98: caixa de cartas

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 99: lavanderia coletiva

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 100: vista do apartamento do 10º andar

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 36

Tipologia	Área em m <sup>2</sup>
quitinete - maioria	30,00
1 dormitório	40,00
Quitinete*	53,00
2 dormitórios (1 na cobertura)	57,00

Obs. \* apartamentos adaptados para moradores com localizados no térreo mobilidade reduzida.

### Peças Gráficas



Figura 27: PAVIMENTO TIPO

Fonte: FÁBRICA URBANA

<b>16. LABOR BRIGADEIRO TOBIAS</b>	<b>CAIXA</b>
------------------------------------	--------------

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Arrendamento Residencial PAR reforma / CAIXA
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Brigadeiro Tobias, 87 Luz
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	84
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 10 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar Integra
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Acessional
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Movimento de Moradia Sem Teto do Centro - MST
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2005 (ocupação em 1999)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 83,00 <sup>229</sup>
<b>VALOR MÉDIO DO ARRENDAMENTO RESIDENCIAL</b>	R\$240,00 <sup>230</sup>



## DESCRIÇÃO

O empreendimento foi entregue em 2005, o projeto de arquitetura e reforma para o uso residencial foi realizada pela Assessoria Técnica Integra – Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar e a construção pela Tarrafi. O prédio original construído na década de 40 abrigava escritórios da Fundação Rede Ferroviária de Seguridade Social (REFER), sendo subsolo, térreo e oito pavimentos<sup>231</sup>. O prédio foi

<sup>229</sup> Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2008.

<sup>230</sup> O valor do Arrendamento Residencial é em função do tamanho da unidade habitacional, dados fornecidos pelos moradores em julho de 2007.

<sup>231</sup> Após a reforma foi acrescido mais 2 pavimentos em função da viabilidade econômica e aumentar o número de unidades habitacionais.

desocupado na década de 90 ficando alguns anos fechado. Em novembro de 1999 foi ocupado pelo Movimento dos Sem Teto do Centro (MSTC) com quarenta famílias como forma de protesto para o poder público viabilizar Habitação de Interesse Social (HIS) na área central de São Paulo. O edifício está na área do vale do Anhangabaú e foi tombado em 92 com nível de preservação 3 (NP 3) pelo Conselho Municipal de Preservação de São Paulo (COMPRES P)<sup>232</sup> devido a sua importância arquitetônica, histórica e cultural. (SALCEDO, 2007)

A PMSP na gestão Marta (2001-2004) em convênio com a CAIXA e recursos do Programa de Arrendamento Residencial viabilizaram o empreendimento para ser reciclado e transformado em HIS para uma população de classe social de baixa renda. O imóvel pertencia a um único proprietário<sup>233</sup> que vendeu a CAIXA e o contrato de viabilização tem a data de 02 de agosto de 2002<sup>234</sup>. Segundo dados da CAIXA (2006) a unidade habitacional custou em média R\$ 28.400,00.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O terreno tem 1096,22m<sup>2</sup> e os escritórios originais foram transformados em 84<sup>235</sup> unidades habitacionais, no térreo e no antigo casarão aos fundos do prédio, foi previsto uma grande área comunitária e uma administração, área de lazer externa no terreno adjacente, e ainda no térreo do prédio há 3 apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida e mais 3 apartamentos. No mezanino foram construídas mais 6 apartamentos e na cobertura também acrescido mais um pavimento foram construídos 6 apartamentos. Nos pavimentos tipo são 8 apartamentos e as tipologias tem áreas de aproximadamente 31m<sup>2</sup>, sendo que em cada pavimento existe lavanderia coletiva. A circulação é realizada por 2 elevadores e uma escada de emergência<sup>236</sup>.

---

<sup>232</sup> Resolução nº 37, de 1992. Segundo artigo 2º preservação de suas características externas e no artigo 4º todos os bens tombados são passíveis de reciclagem, reformas, visando adequação funcional com prévia aprovação pelo COMPRES P.

<sup>233</sup> Facilita o tramite jurídico para a viabilização.

<sup>234</sup> Segundo NETO (2006) o valor final de operação foi de R\$ 2.216.256,00.

<sup>235</sup> Neste período os projetos de reforma para HIS no PAR, tinham tipologias quitinete (sala/dormitório/cozinha no mesmo espaço), pois para poder viabilizar o empreendimento (aquisição+reforma+despesas legais) em função do valor máximo por apartamento tem que ser R\$ 35.000,00 na região metropolitana de São Paulo (até 08/07/2005). Fonte CAIXA, 2008.

<sup>236</sup> O prédio precisou receber reforço estrutural para o desenvolvimento da reforma, em função do acréscimo de 2 pavimentos.



## ASPECTOS DO CONDOMÍNIO

A administração do condomínio é realizada através da Administradora Acessional e um conselho fiscal formado por moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 27% consideram sendo ótima, 45% bom, 18% razoável e 9% péssimo. Em relação ao tipo de gestão também é positiva 18% classificou como ótimo, 64% como bom, 9% razoável e 9% péssimo. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre os conflitos entre os moradores. Outro aspecto importante 18% informaram que existe trabalho social no conjunto<sup>237</sup>. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom. Segundo uma das lideranças não há inadimplência no pagamento do condomínio<sup>238</sup>.

## ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 100% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 73% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 55% respondeu entre 1 a 2 anos e 45% entre 2 a 4 anos<sup>239</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 55% aluguel, 18% cortiço, 18% ocupação e 9% outros. A renda familiar é de 36% até 3 s.m., 55% até 6 s.m. e 9% mais que 10 s.m., sendo 55% no trabalho formal e 45% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3, variando de 1 a 6 pessoas.

---

<sup>237</sup> Realizado pela PMSP- PSF (programa de saúde da família), a CAIXA realiza um trabalho de acompanhamento social apenas nos 6 primeiros meses depois da mudança para o empreendimento e tem a função de montar o conselho fiscal. Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2007.

<sup>238</sup> Em abril de 2008, a CAIXA informou o valor total de inadimplência de condomínio R\$ 9.311,00 (fev. 08), pois a administradora responsável encaminha pastas com relatórios mensais sem este dado. O FAR quando retoma o imóvel acerta os pagamentos retroativos. Em relação a inadimplência do arrendamento é de 4,76% em 18/04/08.

<sup>239</sup> Como o empreendimento foi entregue em 2005, pode ter dado confusão nas contas do tempo e moradia, pois a entrevista foi realizada em julho de 2007.

## 16. LABOR BRIGADEIRO TOBIAS



Foto 104: lavanderia coletiva  
Fonte: FABIOLA DINIZ, 2008



Foto 105: corredor de acesso aos apartamentos  
Fonte: FABIOLA DINIZ, 2008



Foto 106: salão de festas  
Fonte: FABIOLA DINIZ, 2008

As tipologias das unidades habitacionais tem em média 31 m<sup>2</sup>, sendo a maioria quitinetes e 3 apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizadas no térreo.

### Peças Gráficas

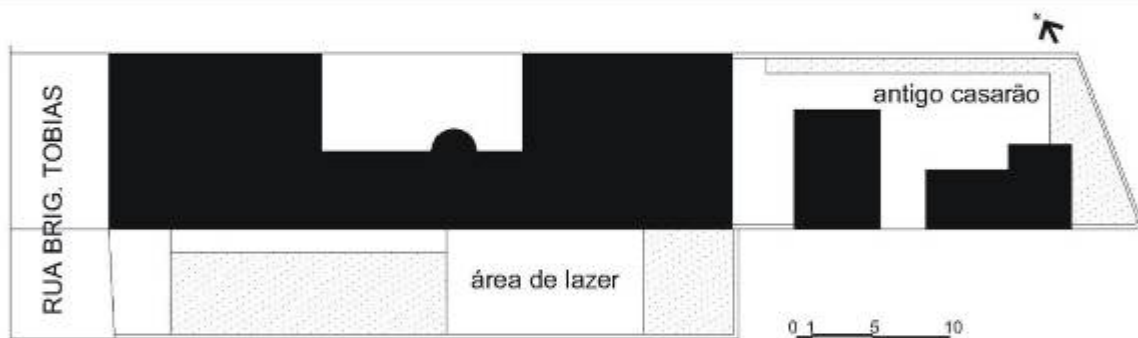
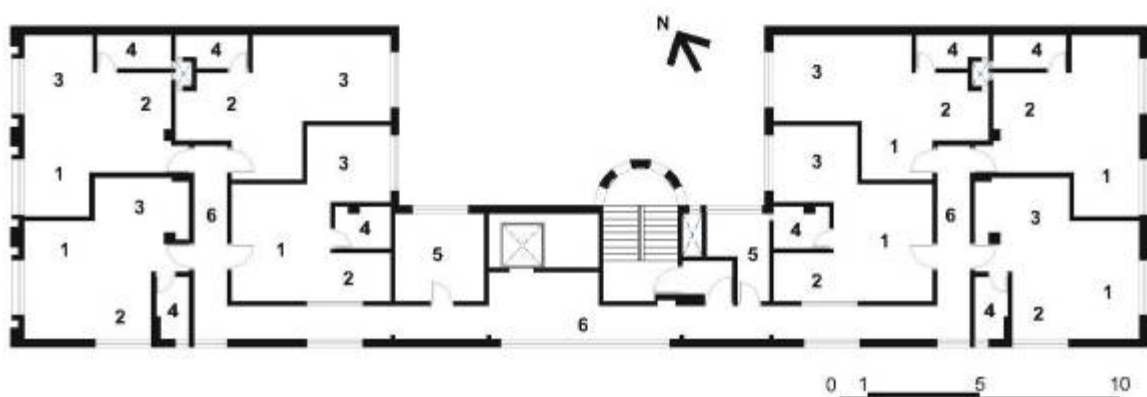


Figura 28: IMPLANTAÇÃO

Fonte: INTEGRA



#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO  
5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO

Figura 29: PAVIMENTO TIPO

Fonte: INTEGRA

**17. FERNÃO SALES****CAIXA**

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Arrendamento Residencial PAR reforma / CAIXA
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Fernão Sales, 24 - esquina com a Rua 25 de março
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	54
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 5 pavimentos + cobertura
<b>PROJETO</b>	Helena Saia
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Acessional
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Movimento de Moradia do Centro - MMC
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2001 (ocupação em 1999)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 96,00 <sup>240</sup>
<b>VALOR MÉDIO DO</b>	R\$ 180,00 <sup>241</sup>



Foto 107: obras em 2001  
Fonte: CURY, 2008



Foto 108: fachada  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 109: fachada  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue em 2001, o projeto de arquitetura e reforma para o uso residencial foi realizada pela Arquiteta Helena Saia e a construção pela Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. Não conseguimos dados sobre a origem do imóvel<sup>242</sup> e segundo os moradores ocorreu ocupação no imóvel no final da década de 90. A partir de fotos da reforma percebemos que no térreo era utilizado como área comercial.

A PMSP na gestão Marta (2001-2004) em convênio com a CAIXA e recursos do Programa de Arrendamento Residencial viabilizaram o empreendimento para ser

<sup>240</sup> Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2008.

<sup>241</sup> O valor do Arrendamento Residencial é em função do tamanho da unidade habitacional, dados fornecidos pelos moradores em julho de 2007.

<sup>242</sup> O escritório de Helena Saia não passou as informações e a Construtora Cury também não retornou os vários emails e telefonemas.

reciclado e transformado em HIS para uma população de classe social de baixa renda<sup>243</sup>. Segundo dados da CAIXA (2006) a unidade habitacional custou em média R\$ 19.300,00.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O prédio reformado possui 54 unidades habitacionais<sup>244</sup>, sendo 8 apartamentos por pavimento tipo as tipologias variam de 32 a 57 m<sup>2</sup>, com quitinetes, 1 dormitório e 2 dormitórios. No térreo há hall de entrada, escada, elevadores<sup>245</sup> e também existem apartamentos<sup>246</sup>. Na cobertura está localizado lavanderia coletiva e mais apartamentos.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através da Administradora Acessional e um conselho fiscal formado por moradores. A atuação dos moradores representantes é negativa, pois 22% consideram sendo bom e 78% razoável. Em relação ao tipo de gestão também é negativa 11% classificou como bom, 78% razoável e 11% péssimo. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre a degradação das áreas comuns<sup>247</sup>. Outro aspecto importante 100% informaram que

---

<sup>243</sup> Segundo MALERONKA (2005) o valor de aquisição foi de R\$ 645.000,00 e o custo de reforma e legalização R\$ 392.888,50.

<sup>244</sup> Neste período os projetos de reforma para HIS no PAR, tinham tipologias quitinete (sala/dormitório/cozinha no mesmo espaço), pois para poder viabilizar o empreendimento (aquisição+reforma+despesas legais) em função do valor máximo por apartamento tem que ser R\$ 25.000,00 na região metropolitana de São Paulo (até 31/12/2001). Fonte CAIXA, 2008.

<sup>245</sup> Apenas um funciona.

<sup>246</sup> Problemas sérios de insolação e desconforto para os moradores, pois está no nível da passagem dos carros e pedestres na rua.

<sup>247</sup> Percebemos na visita realizada em julho de 2007 que existem muitos problemas como infiltrações, tanques da lavanderia coletiva danificados, rachaduras, manutenção dos elevadores, o aspecto geral é de um prédio muito acabado, sendo que as obras de reforma haviam sido entregues há apenas 6 anos.

não existe trabalho social no conjunto<sup>248</sup>. Segundo uma das lideranças há 10% de inadimplência no pagamento do condomínio<sup>249</sup>.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 78% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 100% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 11% respondeu entre 1 a 2 anos, 22% entre 2 a 4 anos e 67% mais que 4 anos<sup>250</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 89% aluguel e 11% cortiço. A renda familiar é de 89% até 3 s.m. e 11% até 6 s.m., sendo 78% no trabalho formal e 22% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3, variando de 1 a 5 pessoas.

---

<sup>248</sup> A CAIXA realiza um trabalho de acompanhamento social apenas nos 6 primeiros meses depois da mudança para o empreendimento e tem a função de montar o conselho fiscal. Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2007.

<sup>249</sup> Em abril de 2008, a CAIXA informou o valor total de inadimplência de condomínio R\$ 8.404,00 (fev. 08), pois a administradora responsável encaminha pastas com relatórios mensais sem este dado. O FAR quando retoma o imóvel acerta os pagamentos retroativos. Em relação à inadimplência do arrendamento é de 14,81% em 18/04/08.

<sup>250</sup> Percebemos uma rotatividade de 33% entre os moradores.

## 17. FERNÃO SALES



Foto 110: lavanderia  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



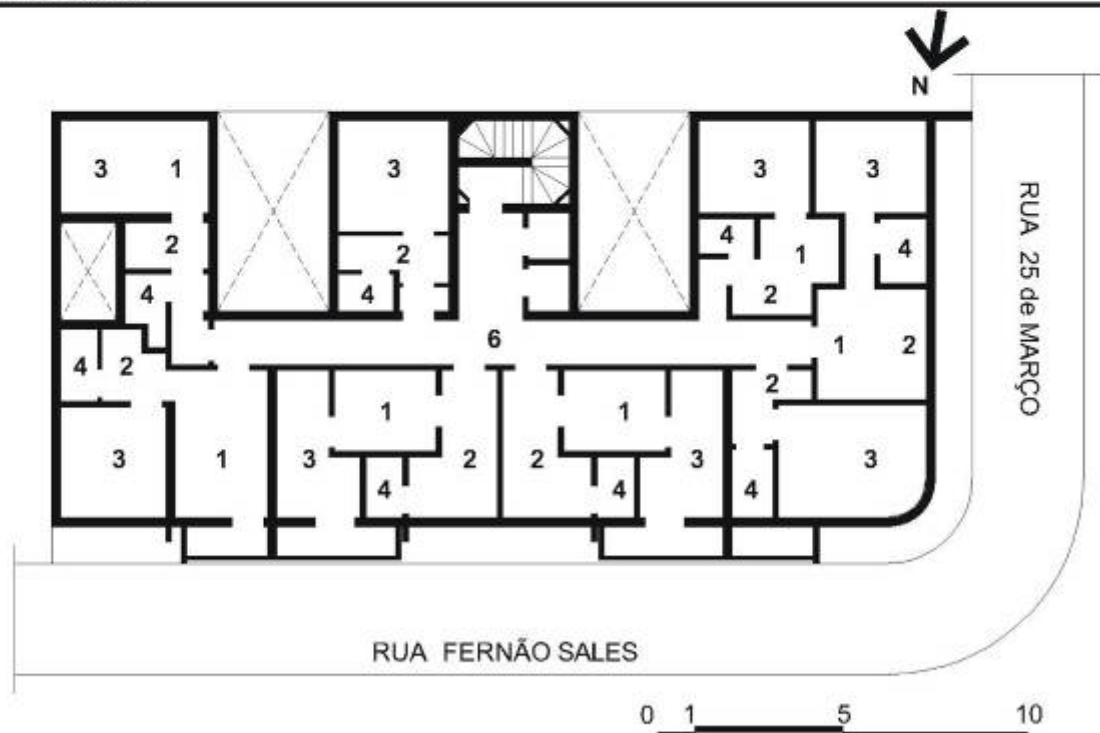
Foto 111: poço de iluminação  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 112: vista da cobertura  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007

As tipologias das unidades habitacionais variam de 32 a 57 m<sup>2</sup>, sendo quitinetes 1 dormitório, 2 dormitórios (localizados na cobertura).

### Pecas Gráficas



#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6.CIRCULAÇÃO

Figura 30: PAVIMENTO TIPO

Fonte: MARELONKA, 2005



18. RISKALLAH JORGE		CAIXA
<b>PROGRAMA</b>	Programa de Arrendamento Residencial PAR reforma / CAIXA	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Riskallah Jorge, 50 Santa Ifigênia	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	167	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 17 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Helena Saia	
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Acessional	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Movimento de Moradia do Centro - MMC	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2003 (ocupação por volta de 1999)	
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 149,00 <sup>251</sup>	
<b>VALOR MÉDIO DO</b>	R\$ 180,0 <sup>252</sup>	

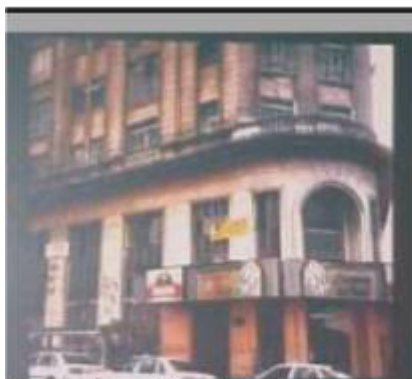


Foto 113: o prédio antes da reforma

Fonte: CAIXA, 2003



Foto 114: em obras

Fonte: CAMILA MALERONKA, 2005



Foto 115: inserção urbana do prédio no Vale do Anhangabaú

Fonte: HERBERT QUEIROZ, 2008

## DESCRIÇÃO

O empreendimento foi entregue em janeiro de 2003, o projeto de arquitetura e reforma para o uso residencial foi realizada pelo escritório da Arquiteta Helena Saia e a construção pela Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. Segundo SALCEDO (2007) o prédio original construído pela Companhia Antártica Paulista na década de 40 foi projetado para hospedagem para atender o turismo de negócio da época e foi denominado Hotel Pingüim. O grupo Votorantim comprou o prédio e o transformou em sede da empresa por 20 anos e vendeu o imóvel na década de 70 para a Real e Benemerita Sociedade Portuguesa de Beneficência. Neste período inicia-se a depreciação do imóvel e passou a ficar desocupado por muitos anos até o

<sup>251</sup> Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2008.

<sup>252</sup> O valor do Arrendamento Residencial é em função do tamanho da unidade habitacional, dados fornecidos pelos moradores em julho de 2007.

Movimento de Moradia do Centro ocupar o prédio no final da década de 90. O prédio possui térreo, sobreloja, subsolo e 17 pavimentos e está na área do vale do Anhangabaú e foi tombado em 92 com nível de preservação 3 (NP 3) pelo Conselho Municipal de Preservação de São Paulo (COMPRESP)<sup>253</sup> devido a sua importância arquitetônica, histórica e cultural.

A PMSP na gestão Marta (2001-2004) em convênio com a CAIXA e recursos do Programa de Arrendamento Residencial viabilizaram o empreendimento para ser reciclado e transformado em HIS para uma população de classe social de baixa renda. O imóvel pertencia a um único proprietário<sup>254</sup> que vendeu a CAIXA e o contrato de viabilização tem a data de fevereiro de 2001<sup>255</sup>. Segundo dados da CAIXA (2006) a unidade habitacional custou em média R\$ 24.700,00.

## ASPECTOS DA TIPOLOGIA

O terreno triangular com duas frentes uma medindo 42,20m tem 518,70m<sup>2</sup>, 3 elevadores e 2 escadas. Os escritórios foram transformados em 167<sup>256</sup> unidades habitacionais, sendo o térreo a entrada principal com uma recepção que controla o acesso, área comunitária de usos múltiplos<sup>257</sup>. No subsolo há reservatórios de água e a bomba de recalque para retirada de águas pluviais<sup>258</sup>. Os apartamentos tem áreas que variam de 24 a 45m<sup>2</sup>, o prédio é escalonado, o mezanino foi transformado em apartamentos conjugados, do 1º<sup>259</sup> ao 11º pavimento são 11 apartamentos conjugados com, do 12º ao 14º abrigam 9 apartamentos conjugados, 15º são 8 apartamentos, 16º são 5 apartamentos, sendo 3 de 1 dormitório e 2 conjugados, 17º

<sup>253</sup> Resolução nº 37, de 1992. Segundo artigo 2º preservação de suas características externas e no artigo 4º todos os bens tombados são passíveis de reciclagem, reformas, visando adequação funcional com prévia aprovação pelo COMPRESP.

<sup>254</sup> Facilita o tramite jurídico para a viabilização.

<sup>255</sup> Segundo SALCEDO (2007) o valor de aquisição foi de R\$ 2.100.000,00 e o custo de reforma e legalização R\$ 2.017.938,30

<sup>256</sup> Neste período os projetos de reforma para HIS no PAR, tinham tipologias quitinete (sala/dormitório/cozinha no mesmo espaço), pois para poder viabilizar o empreendimento (aquisição+reforma+despesas legais) em função do valor de aquisição atribuído à unidade e custo total do empreendimento até sua comercialização tem que ser até R\$ 25.000,00 na região metropolitana de São Paulo (até 31/12/2001). Fonte CAIXA, 2008.

<sup>257</sup> Área nobre e grande cuja destinação mais adequada seria o uso comercial e poderia ser alugada, trazendo receitas para o condomínio, mas a forma contratual do PAR impede este tipo de uso.

<sup>258</sup> Os moradores comentaram sobre as enchentes no subsolo em função da constante quebra da bomba de recalque.

<sup>259</sup> lavanderia coletiva – úmida, pouco eficiente e trancada.



pavimento são 3 apartamentos de 1 dormitório e 2 conjugados mais a casa de máquinas do elevador. A obra não foi apenas de reciclagem de uso, mas também houve a restauração da fachada, das janelas e portas, os elementos originais do saguão como piso, colunas e as paredes em mármore de Carrara. As divisões das unidades habitacionais foram feitas com blocos de concreto celular.

## ASPECTOS DO CONDOMÍNIO

A administração do condomínio é realizada através da Administradora Acessional e um conselho fiscal formado por moradores. A atuação dos moradores representantes é negativa, pois 22% consideram sendo bom e 78% como razoável. Em relação ao tipo de gestão também é negativa 11% classificou como bom, 78% razoável e 11% péssimo<sup>260</sup>. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre a degradação das áreas comuns, também sobre a violência e o tráfico de drogas<sup>261</sup>. Outro aspecto importante 12% informaram que existe trabalho social no conjunto<sup>262</sup>. Em linhas gerais o estado geral de conservação é ruim, o elevador está sempre quebrado, já ficaram meses sem funcionar e muitos moradores sobem para os apartamentos pelas escadas. Segundo uma das lideranças há inadimplência de 50% no pagamento do condomínio<sup>263</sup>. QUEIROZ (2008) comenta em sua dissertação sobre o elevado valor de despesas com as concessionárias deste empreendimento e ao pagamento de contas atrasadas da SABESP. Em sua análise constatou um consumo bastante significativo - 25% das despesas do condomínio são com o consumo mensal de água.

<sup>260</sup> Nas entrevistas percebemos muita insatisfação a gestão condominial do empreendimento.

<sup>261</sup> Técnicos da CAIXA comentaram sobre um episódio em que os moradores “bateram” no funcionário da Sabesp que fazia a leitura nos medidores e também a empresa Atlas não faz mais a manutenção dos elevadores em função de problemas com os moradores.

<sup>262</sup> Realizado pela PMSP- PSF (programa de saúde da família), a CAIXA realiza um trabalho de acompanhamento social apenas nos 6 primeiros meses depois da mudança para o empreendimento e tem a função de montar o conselho fiscal. Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2007.

<sup>263</sup> Em abril de 2008, a CAIXA informou o valor total de inadimplência de condomínio R\$ 42.648,00 (fev. 08), pois a administradora responsável encaminha pastas com relatórios mensais sem este dado. O FAR quando retoma o imóvel acerta os pagamentos retroativos. Em relação à inadimplência do arrendamento é de 26,92% em 18/04/08. Segundo QUEIROZ (2008) a inadimplência de condomínio é de 58,08%.

## ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto apenas 13% respondeu que sim e sendo a renda como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 56% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 6% respondeu até 1 ano, 13% entre 1 a 2 anos, 56% entre 2 a 4 anos e 25% mais que 4 anos<sup>264</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 75% aluguel, 6% cortiço, 6% favela e 13% outros. A renda familiar é de 56% até 3 s.m. e 44% até 6 s.m., sendo 56% no trabalho formal e 44% no informal. A média de pessoas no apartamento são 2,62 variando de 1 a 5 pessoas.

### 18. RISKALA JORGE



Foto 116: fachada e detalhe da área comercial  
Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2007



Foto 117: acesso principal

Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2007



Foto 118: detalhe da fachada lateral  
Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2007

<sup>264</sup> O empreendimento foi entregue em 2003, pode ter ocorrido confusão na resposta entre as respostas de 2 a 4 anos e mais que 4 anos, considerando esta variação podemos deduzir que houve uma rotatividade de 19% entre os moradores.

## 18. RISKALA JORGE



Foto 119: recepção e detalhe da escada  
Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2007



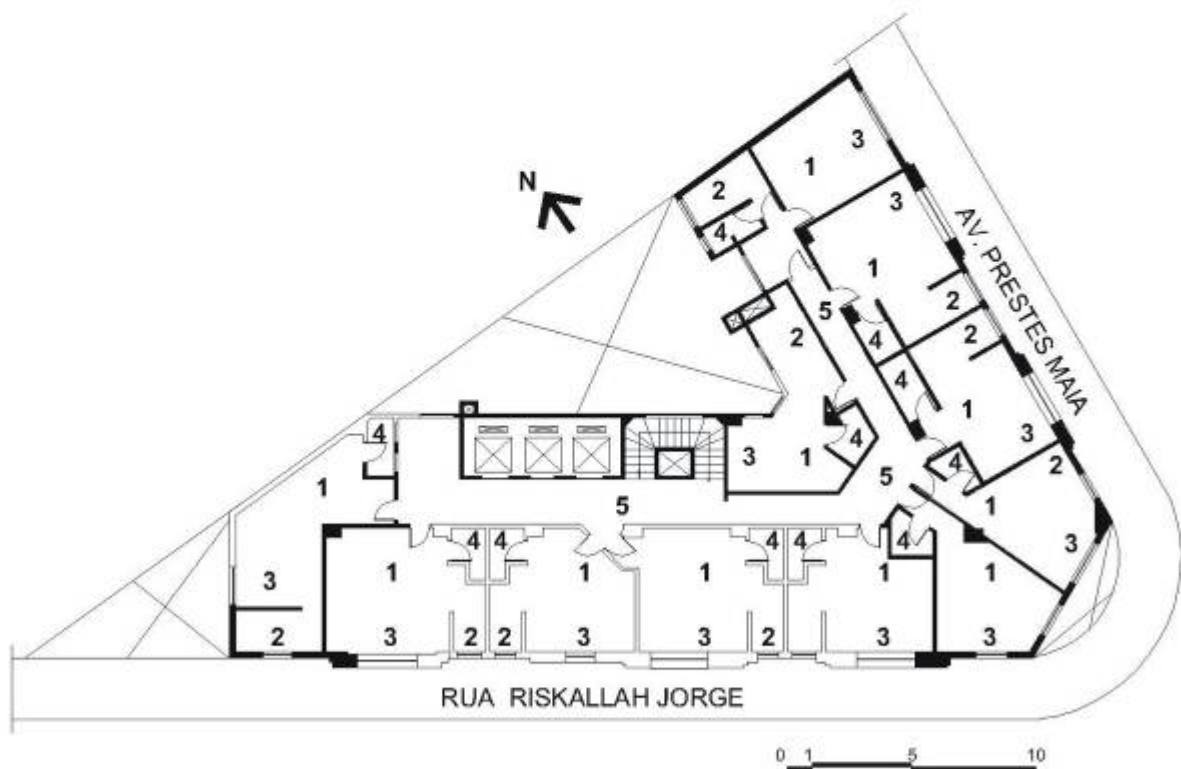
Foto 120: detalhe da escada  
Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2007



Foto 121: vista do apartamento no 2º pavimento  
Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2007

As tipologias das unidades habitacionais variam de 24 a 45 m<sup>2</sup>, sendo 162 quitinetes e 5 com 1 dormitório.

### Peças Gráficas



LEGENDA  
1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO

Figura 31: PAVIMENTO TIPO

Fonte: MARELONKA, 2005

**19. OLGA BENÁRIO PRESTES****CAIXA**

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Arrendamento Residencial PAR reforma / CAIXA
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Av. Celso Garcia, 787
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	84
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 5 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Cooperativa de trabalho Interdisciplinar Integra
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Principal
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Unificação das Lutas de Cortiço - ULC
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2002 (ocupação em 1999)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 105,00 <sup>265</sup>
<b>VALOR MÉDIO DO ARRENDAMENTO RESIDENCIAL</b>	R\$ 150,00 <sup>266</sup>



Foto 122: Av. Celso Garcia

Foto 123: obras de reforma

Foto 124: : fachada

Fonte: INTEGRA, 2007

Fonte: INTEGRA, 2007

Fonte: INTEGRA, 2007

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue em 2002, o projeto de arquitetura e reforma para o uso residencial foi realizado pela Assessoria Técnica Integra – Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar e a construção pela Tarrafi. O prédio original construído na década de 50 para abrigar uma fábrica foi comprado pelo Banespa na década de 60 que o transformou em agência Bancária e escritórios do banco e permaneceu desocupado por um tempo quando em 04 de dezembro de 1999, mais de 300 famílias do Movimento ULC ocuparam o imóvel reivindicando do poder público políticas habitacionais para famílias sem teto (CÂMARA, 2001).

<sup>265</sup> Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2008.

<sup>266</sup> O valor do Arrendamento Residencial é em função do tamanho da unidade habitacional, dados fornecidos pelos moradores em julho de 2007.

A PMSP na gestão Marta (2001-2004) em convênio com a CAIXA e recursos do Programa de Arrendamento Residencial viabilizaram o empreendimento para ser reciclado e transformado em HIS para uma população de classe social de baixa renda. O imóvel pertencia a um único proprietário<sup>267</sup> que vendeu a CAIXA e o contrato de viabilização foi assinado em 2001<sup>268</sup>. Segundo dados da CÂMRA (2001) a unidade habitacional custou em média R\$ 21.400,00.

### **ASPECTOS DA TIPOLOGIA**

O terreno tem 822,60 m<sup>2</sup>, 1 elevador e 2 escadas. A agência foi transformada em 84<sup>269</sup> unidades habitacionais com áreas que variam de 24 a 29m<sup>2</sup>, sendo o térreo a entrada principal com uma recepção e controle de acesso, área comunitária de usos múltiplos<sup>270</sup>, escritório de apoio a administração, 11 apartamentos conjugados, 9 apartamentos conjugados no mezanino, do 1º ao 3º pavimento são 18 apartamentos conjugados<sup>271</sup>. Na cobertura área comunitária e churrasqueira. A preocupação da adequação na reciclagem de uso foi a de proporcionar iluminação e ventilação adequadas ao uso habitacional.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através da Administradora Princiapal e um conselho fiscal formado por moradores. A atuação dos moradores representantes é negativa, pois 17% classificou como ótima, 25% bom, 50% razoável e 8% péssimo. Em relação ao tipo de gestão também é negativa 25% classificou como bom, 17% razoável e 58% péssimo<sup>272</sup>. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também

---

<sup>267</sup> Facilita o tramite jurídico para a viabilização.

<sup>268</sup> Segundo CÂMARA (2001) o valor de aquisição foi de R\$ 559.000,00 e o custo de reforma e legalização R\$ 1.236.000,00

<sup>269</sup> Neste período os projetos de reforma para HIS no PAR, tinham tipologias quitinete (sala/dormitório/cozinha no mesmo espaço), pois para poder viabilizar o empreendimento (aquisição+reforma+despesas legais) em função do valor de aquisição atribuído à unidade e custo total do empreendimento até sua comercialização tem que ser até R\$ 25.000,00 na região metropolitana de São Paulo (até 31/12/2001). Fonte CAIXA, 2008.

<sup>270</sup> Área nobre cuja destinação mais adequada seria o uso comercial e poderia ser alugada, trazendo receitas para o condomínio, mas a forma contratual do PAR impede este tipo de uso.

<sup>271</sup> Em cada pavimento existe uma lavanderia coletiva.

<sup>272</sup> Nas entrevistas percebemos muita insatisfação a gestão condominial do empreendimento.

sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre a degradação das áreas comuns. Outro aspecto importante 8% informaram que existe trabalho social no conjunto<sup>273</sup>. Em linhas gerais o estado geral de conservação é ruim, o elevador está sempre quebrado, já ficou meses sem funcionar e muitos moradores sobem para os apartamentos pelas escadas. Segundo uma das lideranças há inadimplência de 50% no pagamento do condomínio<sup>274</sup>.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 58% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 100% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 8% respondeu até 1 ano e 92% mais que 4 anos<sup>275</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 67% aluguel e 33 cortiço. A renda familiar é de 58% até 3 s.m., 33% até 6 s.m. e 8% até 10 s.m., sendo 50% no trabalho formal e 50% no informal. A média de pessoas no apartamento são 2,33 variando de 1 a 4 pessoas.

---

<sup>273</sup> Realizado pela PMSP- PSF (programa de saúde da família), a CAIXA realiza um trabalho de acompanhamento social apenas nos 6 primeiros meses depois da mudança para o empreendimento e tem a função de montar o conselho fiscal. Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2007.

<sup>274</sup> Em abril de 2008, a CAIXA informou o valor total de inadimplência de condomínio R\$ 6.328,00 (fev. 08), pois a administradora responsável encaminha pastas com relatórios mensais sem este dado. O FAR quando retoma o imóvel acerta os pagamentos retroativos. Em relação à inadimplência do arrendamento é de 21,25% em 18/04/08.

Segundo QUEIROZ (2008) a inadimplência de condomínio é de 58,08%.

<sup>275</sup> Podemos considerar a rotatividade de 8% entre os moradores.



## 19. OLGA BENÁRIO PRESTES



Foto 125: Acesso principal  
Fonte: THAIS SOUZA, 2008



Foto 126: hall do térreo  
Fonte: THAIS SOUZA, 2008



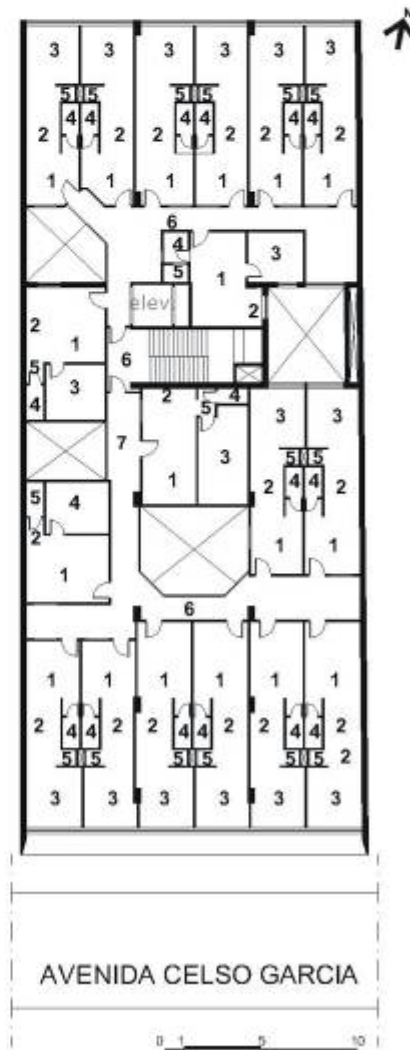
Foto 127: duto de ventilação e iluminação  
Fonte: THAIS SOUZA, 2008

As tipologias das unidades habitacionais variam de 24 a 29 m<sup>2</sup>, sendo 28 tipologias diferentes, prevalecendo quitinetes.

### Peça Gráfica

Figura 32: PAVIMENTO TIPO

Fonte: INTEGRA



- LEGENDA  
 1. SALA  
 2. COZINHA  
 3. DORMITÓRIO  
 4. BANHEIRO  
 5. ÁREA DE SERVIÇO  
 6. CIRCULAÇÃO

**20. JOAQUIM CARLOS****CAIXA**

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Arrendamento Residencial PAR reforma / CAIXA
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Joaquim Carlos, 76 - Belém
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	93
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 9 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar Integra
<b>MODALIDADE DE GESTÃO</b>	Administradora Acessional
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Unificação das Lutas de Cortiço - ULC
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2006 (ocupação em 1999)
<b>VALOR MÉDIO DO CONDOMÍNIO</b>	R\$ 105,00 <sup>276</sup>
<b>VALOR MÉDIO DO</b>	R\$ 250,00 <sup>277</sup>



Foto 128: prédio antes da reforma  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2004



Foto 129: prédio depois da reforma  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 130: hall com os elevadores  
Fonte: SANCHES, 2007

**DESCRIÇÃO**

O empreendimento foi entregue em março de 2006, o projeto de arquitetura e reforma para o uso residencial foi realizado pela Assessoria Técnica Integra – Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar e a construção foi iniciada pela Hilmax<sup>278</sup> e finalizada pela Concrelite. O prédio original construído na década de 60 com o objetivo de ser exclusivamente para locação residencial e no térreo duas lojas, ficou desocupado por muito tempo. O processo de viabilização durou cerca de 2 anos, as

<sup>276</sup> Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2008.

<sup>277</sup> O valor do Arrendamento Residencial é em função do tamanho da unidade habitacional, dados fornecidos pelos moradores em julho de 2007.

<sup>278</sup> A construtora no período passou por problemas de ordem financeira.



lojas foram desmembradas e continuaram pertencentes ao antigo proprietário<sup>279</sup>. Outro fator que ajudou na demora da viabilização foi a presença de uma antena de operadora de celular com contrato de aluguel na cobertura e segundo a legislação do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) não poderia comprar um imóvel com inquilino, depois de longas análises jurídicas o prédio foi comprado, mas a renda do aluguel não foi para o condomínio e sim para o FAR. (PMSP, 2004)

A PMSP na gestão Marta (2001-2004) em convênio com a CAIXA e recursos do Programa de Arrendamento Residencial viabilizaram o empreendimento para ser reciclado e transformado em HIS para uma população de classe social de baixa renda. O imóvel pertencia a um único proprietário<sup>280</sup> que vendeu a CAIXA e o contrato de viabilização foi assinado em 2004<sup>281</sup>. Segundo NETO (2006) o valor a unidade habitacional custou em média R\$ 34.756,94,00.

## ASPECTOS DA TIPOLOGIA

O terreno tem 1.121,00 m<sup>2</sup>, o prédio tem 2 elevadores e 1 escada e das 120 unidades originais foram transformadas em 93<sup>282</sup> unidades habitacionais com áreas que variam de 37m<sup>2</sup> a 46m<sup>2</sup>, sendo 50 quitinetes e 43 com 1 dormitório. O térreo tem a entrada principal com uma recepção e controle de acesso, elevadores e escada, no mezanino nos fundos, área comunitária com salão de festas, cozinha, sanitários e na frente uma sala de informática<sup>283</sup>. Nos pavimentos as unidades se dividem, do 1º ao 6 em 12, no 7º são 11 e no 8º são 10, pois o prédio é escalonado

---

<sup>279</sup> A matrícula do imóvel foi desmembrada em duas, uma para a área comercial e a outra para a área residencial, através do empenho do proprietário que viabilizou junto ao cartório, criando jurisprudência para outros empreendimentos como no Hotel São Paulo.

<sup>280</sup> Facilita o tramite jurídico para a viabilização e neste caso o proprietário ajudou em todo processo que levou 2 anos para a assinatura do contrato.

<sup>281</sup> Segundo NETO (2006) o valor de aquisição foi de R\$ 1.725.000,00 e o custo de reforma e legalização R\$ 1.507.395,60

<sup>282</sup> Neste período os projetos de reforma para HIS passaram por novas exigências da CAIXA e as novas tipologias não poderiam ter áreas menores que 30,00m<sup>2</sup>, com isso houve a necessidade de agrupar algumas unidades ou cômodos. O valor máximo de aquisição atribuído à unidade e custo total do empreendimento até sua comercialização passou para R\$ 35.000,00 na região metropolitana de São Paulo (até 08/07/2005). Fonte CAIXA, 2008.

<sup>283</sup> Na visita realizada em julho de 2007, os moradores faziam um mutirão para montar as mesas que iriam receber os 4 computadores doados para o condomínio com objetivo ter aulas de inclusão digital.

nestes pavimentos criando varandas nas unidades voltadas para a frente, o 9º tem depósito e sala de máquinas dos elevadores.

### **ASPECTOS DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é realizada através da Administradora Acessional e um conselho fiscal formado por moradores. A atuação dos moradores representantes é positiva, pois 10% classificou como ótima, 80% bom e 10% razoável. Em relação ao tipo de gestão é negativa 10% classificou como ótimo, 30% bom, 50% razoável e 10% péssimo. Na pergunta sobre o que destaca de bom no condomínio a maioria respondeu dentro das opções que mostramos a vizinhança ficou em primeiro lugar, mas eles comentaram também sobre a localização do empreendimento que é muito boa. Quanto aos problemas a maioria dos entrevistados respondeu sobre a degradação das áreas comuns. Outro aspecto importante 80% informaram que existe trabalho social no conjunto<sup>284</sup>. Em linhas gerais o estado geral de conservação é bom. Segundo uma das lideranças há inadimplência de 10% no pagamento do condomínio<sup>285</sup>.

### **ASPECTOS GERAIS DOS MORADORES**

Na questão sobre a melhora da vida após a vinda para o conjunto 100% respondeu que sim e sendo a auto estima como o aspecto que melhorou. Na pergunta sobre a participação dentro do movimento organizado antes de morar no conjunto 100% respondeu que fazia parte. Na seqüência perguntamos o tempo de moradia no conjunto e 100% respondeu até 1 ano<sup>286</sup>. A questão sobre a moradia anterior são 90% aluguel e 10% cortiço. A renda familiar é de 30% até 3 s.m., 30% até 6 s.m., 30% até 10 s.m. e 10% até 10 s.m., sendo 60% no trabalho formal e 40% no informal. A média de pessoas no apartamento são 3,33 variando de 2 a 6 pessoas.

---

<sup>284</sup> A CAIXA realiza um trabalho de acompanhamento social apenas nos 6 primeiros meses depois da mudança para o empreendimento e tem a função de montar o conselho fiscal. Dados fornecidos pela CAIXA em abril de 2007.

<sup>285</sup> Em abril de 2008, a CAIXA informou o valor total de inadimplência de condomínio R\$ 12.428,00, pois a administradora responsável encaminha pastas com relatórios mensais sem este dado. O FAR quando retoma o imóvel acerta os pagamentos retroativos. Em relação à inadimplência do arrendamento é de 12,90% em 18/04/08.

<sup>286</sup> A inauguração do empreendimento foi em março de 2007.

20. JOAQUIM CARLOS

CAIXA



Foto 131: sala de informática

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007



Foto 132: varanda do apartamento 8º pavimento

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

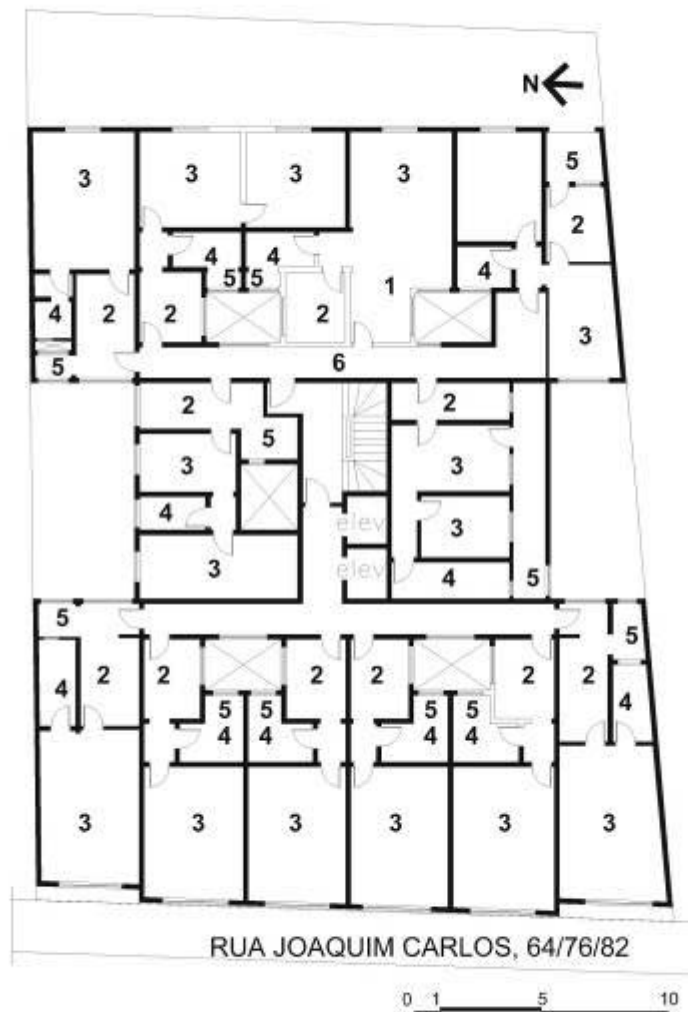


Foto 133: vista do apartamento do 8º pavimento

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2007

As tipologias das unidades habitacionais variam de 37 a 46 M2, sendo 50 quitinetes e 43 com 1 dormitório. Os 3 apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizadas no 1º pavimento.

Peça Gráfica



- LEGENDA  
 1. SALA  
 2. COZINHA  
 3. DORMITÓRIO  
 4. BANHEIRO  
 5. ÁREA DE SERVIÇO  
 6. CIRCULAÇÃO

Figura 33: PAVIMENTO TIPO

Fonte: INTEGRA

## CAPÍTULO 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa revela a situação da gestão condominial de habitação de interesse social de empreendimentos localizados na área central de São Paulo, produzidos pelo poder público a partir da década de 90. O número total de empreendimentos existentes é baixo quando se considera o grande déficit habitacional e o desafio de reverter a tendência de esvaziamento populacional das áreas centrais das maiores cidades brasileiras.

Os movimentos de moradia alavancaram a implementação dos projetos que foram construídos, através de uma luta incansável que, desde a metade dos anos 90, demanda políticas habitacionais para o centro da cidade.

As políticas e programas habitacionais para a região central começaram de forma pontual a partir da gestão municipal de Luiza Erundina (89-92), passando pelo retrocesso nas duas gestões seguintes, de Maluf e Pitta (93-2000). Na gestão Marta (01-04) muitos projetos, que estavam paralisados desde o início dos anos 90, foram retomados. A partir de 2005 a atual gestão (Serra / Kassab) mais uma vez interrompe o processo de inclusão social para a área central.

O trabalho mostra os empreendimentos implantados e habitados na área central de São Paulo desde 1995 até 2006, com o objetivo de analisar a gestão condominial e contribuir na formulação de novos projetos.

A análise dos fatores intervenientes será feita considerando a tipologia do projeto, a forma de gestão do condomínio e as características sociais dos moradores.

### Tipologia do projeto

O número de unidades habitacionais influencia diretamente no sucesso da gestão condominial. Constatou-se que os empreendimentos com até 50 unidades habitacionais foram os que apresentaram melhor desempenho sem degradação nas

áreas comuns. São projetos frutos das intervenções para moradores de cortiço da região central, onde houve forte mobilização para a conquista da moradia digna. Nesses casos o partido adotado de projeto foi a construção no lote do antigo cortiço ou em terrenos com menores dimensões e poucos pavimentos, conseqüentemente sem elevador.

A existência do elevador está diretamente relacionada ao número de pavimentos (até 5 pavimentos a legislação o dispensa). O gasto com a manutenção do elevador aumenta o valor do condomínio o que é bastante problemático quando se considera que a grande maioria das famílias tem renda até três salários mínimos. A dificuldade de utilização e manutenção, em alguns casos leva ao abandono do equipamento, com graves conseqüências, em especial para os moradores com mobilidade reduzida. No caso do conjunto habitacional Olarias, por exemplo, os elevadores não funcionam desde o ano da entrega.

No desenvolvimento dos projetos habitacionais a área comunitária deve ser objeto de especial atenção, considerando as pequenas dimensões das unidades habitacionais na área central, usualmente quitinetes e ou unidades com apenas um dormitório.

### Gestão do condomínio

Foram identificadas quatro diferentes formas de gestão dos condomínios: autogestão, poder público (Cohab), administradora com síndico e administradora sem síndico. Na pesquisa de campo foram encontrados menores problemas de gestão condominial nos empreendimentos com autogestão, onde se verificam menores conflitos entre os moradores, menor valor do condomínio e menor inadimplência no pagamento das despesas condominiais.

Na implantação do programa de locação social da PMSP (Parque do Gato e Olarias) havia no início em 2004, o desenvolvimento de um trabalho social e estudos com diversas consultorias para a formatação da gestão condominial, onde ONGs ou OSCIPs com experiência em trabalhos com a população de baixa renda seriam contratadas para cuidar da gestão e do desenvolvimento do trabalho social. A partir

de 2005 o processo foi interrompido, a população ficou sem trabalho social e a administração condominial passou a ser realizada pelo poder público, através da Cohab. Verificam-se nesses dois conjuntos sérios problemas de gestão condominial que se manifestam através da alta inadimplência no pagamento de condomínio (68% nos dois conjuntos), rotatividade entre moradores (43% no Parque do Gato) e degradação das áreas comuns.

Nos casos de empreendimentos administrados por administradoras, constatou-se que a empresa responsável pelo trabalho é escolhida pelo poder público sem consulta aos condôminos. Os valores de condomínio são mais altos, a gestão se torna mais burocrática, pois a interlocução é realizada entre moradores, administradora e poder público. Constatou-se também que é positiva a presença do síndico, que torna mais clara as responsabilidades de cada um.

Nos resultados das entrevistas, cerca de 58% consideram ótima ou boa a gestão condominial. Praticamente 42% dos entrevistados estão insatisfeitos com o tipo de gestão condominial e esses resultados são mais desfavoráveis quando se analisam os empreendimentos cujo condomínio é gerido por empresas terceirizadas, por exemplo, dos empreendimentos da CAIXA, em que esse índice atinge 61%.

A rotatividade entre os moradores está relacionada com diversos fatores: a capacidade de pagamento, a insatisfação de morar no conjunto, a venda ilegal das unidades e principalmente a total falta de controle do poder público perante estes conjuntos.

#### Aspectos sociais

A situação socioeconômica dos moradores entrevistados é heterogênea, principalmente no item renda familiar, encontramos 64% com até três salários mínimos, 30% recebem de 3 a 6 salários mínimos, 5% recebem de 6 a 10 salários mínimos e 1% mais que 10 salários mínimos, sendo 58% com trabalho formal. Qualquer programa habitacional desenvolvido para moradores com estas características deve levar em conta a capacidade de endividamento deve considerar que a maioria com até 3 s.m., necessita de subsídios e projetos de locação social.

O trabalho social desde a mobilização até o pós-morar é de fundamental importância para o sucesso da gestão condominial, pois é necessário o conhecimento da população a ser beneficiada, a preparação e capacitação com direitos e deveres para a nova forma de morar em condomínio e o trabalho sócio-educativo na pós-ocupação. O poder público não está preparado, mas deve realizá-lo em todos os programas habitacionais, através de profissionais gabaritados.

A mobilização dos movimentos de moradia para a viabilização de projetos é evidenciada principalmente na área central, pois todos os projetos para moradores de cortiço, de reciclagem e reforma tem na sua história anos de reivindicação, ocupação e perseverança. A organização prévia e a mesma origem dos moradores influenciam diretamente no sucesso da gestão condominial. A política habitacional em todas as instâncias deve ser formulada levando em conta esta experiência de organização e conhecimento dos movimentos.

As entrevistas demonstram que a moradia digna traz satisfação e auto estima. Há a expectativa de que a habitação na área central possa também ter reflexos no nível de escolaridade e na renda familiar. Considera-se que é um tópico a ser investigado em novas pesquisas.

## BIBLIOGRAFIA

- AMARAL, Ângela. **Habitação, Participação Popular e Cidadania**. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2001.
- ARANTES, Pedro Fiori. **Arquitetura Nova: Sérgio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefèvre, de Artigas aos Mutirões**. São Paulo: Editora 34, 2004.
- ARAÚJO, J.R.B; Cleto, F.R.; Neto, J.Y. ; Ribeiro, F.A. **Intervenção em cortiços**. Trabalho final – PCC 5840: Modelos de Oferta em Habitação Popular. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia da Construção Civil. São Paulo, 2003. 47 páginas.
- AZEVEDO, A. C., COSTA, H. G. **Métodos para avaliação da postura estratégica**. Caderno de pesquisas em Administração, São Paulo, v. 08, nº 2. abril / junho. 2001.
- BARROS, L. A. F & Kowaltowski, D.C.C.K. **Recycling existing building stock in city centers for housing: the need for directives**. in 18TH Conference on Passive and Low Energy Architecture, Florianopolis, 2000.
- BARROS, L. A. F. **Former squatters in city inner center's lots for low income housing projects**. The 2005 World Sustainable Building Conference, Tokyo, 2005.
- BARROS, L. A. F. **Habitação de interesse social em lotes de antigos cortiços na área central**. URBS. São Paulo, 2007
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Coordenação) **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.
- BONDUKI, N. G. H. (Organizador) **Habitação na área central**. Síntese do relatório final. São Paulo. Câmara Municipal de São Paulo. 2001.
- BONDUKI, N. G. H. **Origens da Habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade; FAPESP, 1998.
- BRANDÃO, M. C. C. **Moradia de baixa renda e o centro urbano: Qualificação ou degradação? O caso dos cortiços nas áreas centrais de São Paulo**. 2003. 155 p. tese (Mestrado Profissional em Habitação) – Instituto de Pesquisas tecnológicas do Estado de São Paulo. São Paulo. 2003.



BRANDIMILLER, L. M. B. **Retratos: Histórias e esperanças de famílias atendidas pelo PAC**. São Paulo: CDHU-SGPAC, 2002, 48 p. fotos (Cadernos PAC, 1)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programa de Arrendamento Residencial**

<<http://www.caixa.gov.br>>

acesso em julho de 2007.

CARICARI, Ana Maria e KOHARA, Luiz (orgs.). **Cortiços em São Paulo: Soluções Viáveis para Habitação Social no Centro da Cidade e Legislação de Proteção à Moradia**. São Paulo: Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, 2006.

CAMARGO, P. F. C. *et alli*. **São Paulo 1975, crescimento e pobreza**. São Paulo, Loyola, 1976.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação Imobiliária**. São Paulo-SP: Editora Revista dos Tribunais. 1993. p.141

COMARÚ, F. A. **Intervenção habitacional em cortiços na cidade de São Paulo: o mutirão Celso Garcia**.1998. 180 p. Tese (Mestrado Engenharia) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo. 1998.

COSTA, Paulo Andres. **A NBR 12.721 na instituição e especificação de condomínio**. Jus Navigandi, Teresina, ano 6, n. 52, nov. 2001. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=2339>>. Acesso em: 10 mar. 2008.

COHAB-SP. **Relatório de Gestão 2001- 2004**. São Paulo: COHAB-SP, 2004.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Programa de Atuação em Cortiços-Pac**. São Paulo. CDHU-SEADE. 2002

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Diagnóstico das condições habitacionais no Estado de São Paulo**. São Paulo, CDHU-SEADE. 2001

<<http://www.cdhu.gov.br>>, acesso em julho de 2007

- CONSTANTINO, C. A. S. **A COHAB-SP e uma nova política habitacional: o período 2001-2004**. Dissertação de Mestrado. São Paulo. FAUUSP, 2007
- DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **1ª Jornada em defesa da moradia digna**. São Paulo. 1. ed. São Paulo: Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2008. 148 p.
- DENALDI, Rosana. **Políticas de Urbanização de Favelas: Evolução e Impasses**. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2003.
- DIAGONAL, V. Consórcio. Relatório Final. **Desenho das modalidades de gestão de condomínios**. Programa de Locação Social, 2006.
- Fix, M. **Parceiros da exclusão: Duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e água Espirada**. São Paulo: Boitempo, 2001.
- FÓRUM CENTRO VIVO. (Organização) **Violações dos direitos humanos no centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas**. Dossiê de Denúncia. São Paulo. 2006. 138 p.
- GALLAGHER, Empresa Desenvolvimento Sustentável Ltda. Relatório Final **Proposta de estrutura institucional para a unidade de Gestão**. Programa de locação Social, 2004.
- KOHARA, Luiz Tokuzi. **Rendimentos Obtidos na Locação e Sublocação de Cortiços: Estudos de Caso na Área Central da Cidade de São Paulo**. Dissertação de mestrado. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 1999.
- INSTITUTO CIDADANIA. **Projeto Moradia**. São Paulo. Maio 2002.
- LEMONS, C. e SAMPAIO, M. R. A. **Casas proletárias em São Paulo**. São Paulo, FAU- USP, 1994.
- MALERONKA, C. **Par-Reforma: quem se Habilita? : A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do programa de arrendamento Residencial – modalidade reforma: 1999-2003**. 2005. 121 p. Tese (Mestrado Profissional em Habitação) – Instituto de Pesquisas tecnológicas do Estado de São Paulo. São Paulo. 2005.
- MARQUES, E; TORRES, H. (Organizadores) **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais**. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2005.
- MARICATO, E. **Metrópole na Periferia do Capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Editora Hucitec, 1996

- MORETTI, Ricardo. **Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social – Recomendações para Elaboração**. São Paulo: IPT, 1997.
- ORNSTEIN, S. W., ROMERO, M. A. (colaborador) **Avaliação pós-ocupação do ambiente construído**. São Paulo, Studio Nobel. 1992.
- OLIVEIRA, Francisco. **Crítica à Razão Dualista e O Ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2003
- PICCINI, A. **Cortiços em São Paulo. Conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo**. São Paulo, Annablume, 1999.
- PMSP. **Lei nº 11.632/94 – Institui o FMH**. São Paulo: PMSP, 1994.
- \_\_\_\_\_**Lei nº 13.425/02 – Extingue o Conselho do FMH e cria o Conselho Municipal de Habitação**. São Paulo: PMSP, 2002.
- \_\_\_\_\_**Cortiços: Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo**. São Paulo. 1992.
- PMSP/ SEHAB. **Política Municipal de Habitação**. São Paulo: SEHAB, 2001.
- \_\_\_\_\_**Resoluções do Conselho do FMH**. São Paulo: PMSP, de 1997 a 2002.
- \_\_\_\_\_**Plano de Ação da SEHAB**. São Paulo: SEHAB, 2003.
- \_\_\_\_\_**Balanco Qualitativo de Gestão 2001- 2004**. São Paulo: SEHAB, 2004.
- \_\_\_\_\_**Plano Municipal de Habitação**. São Paulo: SEHAB, 2004.
- \_\_\_\_\_**Programa Morar no Centro**. São Paulo: SEHAB, 2004.
- \_\_\_\_\_**GTAI Grupo Técnico de Análise de Imóveis**. Relatório Reabilitação de edifícios na área central. Balanço de Gestão 2001 a 2004, São Paulo, 2004
- \_\_\_\_\_**Primeiro relatório de atividades da unidade de coordenação técnica de apoio a implementação do projeto piloto de locação social**, maio a dezembro de 2004 (rev. fev/05)
- \_\_\_\_\_**Anais da 1ª oficina cooperação técnica de apoio à implementação do programa de locação social**, 13 e 14 de dezembro de 2004.
- QUEIROZ, J. H. C. **Sustentabilidade da habitação de interesse social no centro de São Paulo: o caso do edifício Riskallah Jorge**. 120p. Dissertação (Mestrado em Habitação: Planejamento e Tecnologia) – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2008.
- RIBEIRO, G. B. M. **Condomínios: gestão financeira para administradores**. Campinas: Millennium, 2003.

- SAMAPAIO, M. R. A. A (Organizadora) **Promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna: 1930-1964**. São Carlos: RiMa, 2002.
- SAMAPAIO, M. R. A. A; LEMOS, C. A. C. (Organizadores) **Casas Proletárias em São Paulo**. FAU USP.
- SILVA, H. M. B. (Coordenadora). **Oportunidades e limites para a população de habitação social no centro de São Paulo**. São Paulo: *Lincoln Institute of Land Policy*, 2007.
- SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997.
- SOUZA, I. Relatório final. **Gestão de condomínios em habitação de interesse social**. Programa de locação social. 2005.
- SALINAS, R. S. N., ALENCAR, C. T **Renovação de Edifícios Para Fins de Habitação em Áreas Degradadas: um estudo de Caso no Centro de São Paulo**. In: VII Seminário Internacional da LARES, 2007. São Paulo: Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2007.
- SALCEDO, R. F. B. **Documentação e análise da reciclagem e requalificação dos edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no centro histórico de São Paulo**. In: O moderno já passado / o passado no moderno Reciclagem, requalificação, rearquitetura. 2007, Porto Alegre. Anais do 7º seminário do.co, mo.mo\_Brasil, 2007.
- SILVA, H. M. B. (coordenadora). **Relatório da pesquisa: Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do Centro de São Paulo**. LABHAB USP. São Paulo, 2006.
- SILVA, H. M. B. (coordenadora). **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo**. Lincoln Institute of Land Policy. São Paulo, 2007.
- YOLLE NETO, José. **Diretrizes para o Estudo da Viabilidade da Reabilitação de Edifícios Antigos na Região Central de S. Paulo, Visando a Produção de HIS**. Dissertação de mestrado. São Paulo: Poli/USP, 2006.

## ANEXOS

Empreendimentos viabilizados na área central que não foram pesquisados em função do curto tempo de moradia no período das entrevistas (julho de 2007) ou estão em obras.

ASDRUBAL DO NASCIMENTO		PMSP
<b>PROGRAMA</b>	Adquiridos com recursos do PEHP e encontram-se atualmente em obra.	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Asdrúbal do Nascimento	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	36	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 12 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Autografics Arquitetura e Planejamento Gráfico	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	Em obras	



Foto 134: Fachada Principal

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



Foto 135: Fachada Principal

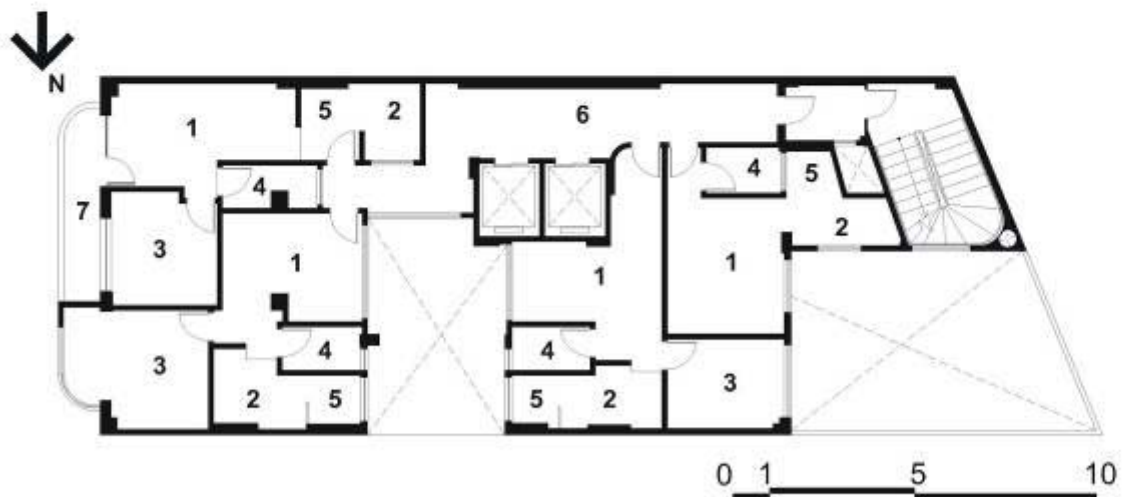
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



Foto 136: Fachada principal

Fonte: COHAB, 2008

### Peça Gráfica



#### LEGENDA

1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6. CIRCULAÇÃO 7. VARANDA

Figura 34: PAVIMENTO TIPO

Fonte: COHAB - 2007

<b>BARONESA DE PORTO CARRERO</b>		<b>PMSP</b>
<b>PROGRAMA</b>	Reforma pela Cohab e financiamento conforme o tamanho do apartamento - PMSP	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Baronesa de Porto Carreiro Bom Retiro	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	26	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 5 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Ambiente Urbano	
<b>MODALIDADE DA GESTÃO</b>	Administrado pela Cohab	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Moradores de cortiços	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2007	



Foto 137: Fachada Principal

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



Foto 138: Fachada Principal

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



Foto 139: Empena lateral

Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008

São 26 apartamentos sendo quatro de um dormitório, com área média de 38,35 m<sup>2</sup> e 22 apartamentos de dois dormitórios com área média de 67,61 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos acessíveis estão localizados no térreo.

### Peça Gráfica



Figura 35: PAVIMENTO TIPO  
Fonte: COHAB - 2007



**HOTEL SÃO PAULO**

**CAIXA**

<b>PROGRAMA</b>	Programa de Arrendamento Residencial PAR reforma / CAIXA
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Praça das Bandeiras, 15 - Centro
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	152
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 21 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Fábrica Urbana
<b>MODALIDADE DA GESTÃO</b>	Administradora terceirizada
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Fórum de Cortiços
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2007 (ocupação em 1999)



Foto 140: Fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



Foto 141: Fachada  
Fonte: CAIXA, 2008



Foto 142: Empena lateral  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008

São 18 tipos diferentes de plantas entre quitinetes e apartamentos de um e dois dormitórios que vão de 25,7 a 49,81 M2.

**Peça Gráfica**

Figura 36 : Pavimento Tipo  
Fábrica Urbana - 2007



Foto 143: Fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008

- LEGENDA**
- 1.SALA
  - 2.COZINHA
  - 3.DORMITÓRIO
  - 4.BANHEIRO
  - 5.ÁREA DE SERVIÇO
  - 6. CIRCULAÇÃO
  - 7. VARANDA



<b>RIACHUELO</b>	<b>PMSP</b>
<b>PROGRAMA</b>	Adquiridos com recursos do PEHP e encontram-se atualmente em obra.
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Riachuelo esquina com a Av. 23 de maio
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	100
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 15 pavimentos
<b>PROJETO</b>	Paulo Bruna
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	Em obras



Foto 144: Foto Aérea  
Fonte: COHAB, 2008



Foto 145: Fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



Foto 146: Fachada principal  
Fonte: COHAB, 2008

### Peça Gráfica

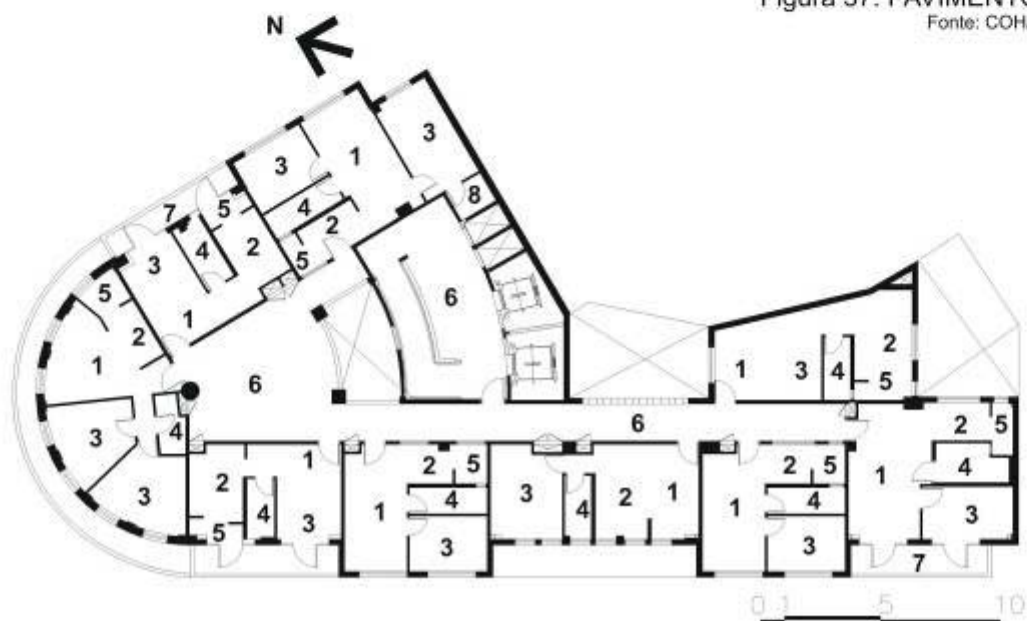


Figura 37: PAVIMENTO TIPO  
Fonte: COHAB - 2007

- LEGENDA**  
 1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO  
 5.ÁREA DE SERVIÇO 6. CIRCULAÇÃO 7. VARANDA

SENADOR FEIJÓ		PMSP
<b>PROGRAMA</b>	Adquiridos com recursos do PEHP e encontram-se atualmente em obra.	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Senador Feijó	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	45	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 12 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	Em obras	



Foto 147: : Fachada principal  
Fonte: COHAB, 2006



Foto 148: Fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008



Foto 149: Fachada  
Fonte: DÉBORA SANCHES, 2008

### Peça Gráfica

Figura 38: PAVIMENTO TIPO  
Fonte: COHAB - 2007



LEGENDA  
1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO  
5.ÁREA DE SERVIÇO 6. CIRCULAÇÃO 7. VARANDA

VILA DOS IDOSOS		PMSP
<b>PROGRAMA</b>	Locação Social - PMSP	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Praça Illo Otani - esquina com Av. Pedroso Silveira, onde já existe a Biblioteca Municipal Adelpha Figueiredo no Pari, subprefeitura Mooca.	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	145	
<b>TIPOLOGIA</b>	Térreo + 3 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	Vigliecca Associados Arquitetura e Urbanismo	
<b>MODALIDADE DA GESTÃO</b>	Administrado pela Cohab	
<b>ORIGEM DA DEMANDA</b>	Grupo de Articulação para Conquista da Moradia dos Idosos da Capital (Garmic)	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2007 (reivindicação desde 1999)	



Foto 150: Fachada e corredores internos  
Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2008



Foto 151: Corredores internos  
Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2008



Foto 152: Fachada interna  
Fonte: JULIANO BUSTAMANTE, 2008

As tipologias das unidades habitacionais variam de acordo com a tabela abaixo:

Tabela 37

Tipologia	Área em m2
quitinete	29
1 dormitório	43

Obs. \* apartamentos adaptados para moradores com mobilidade reduzida estão localizados no térreo.

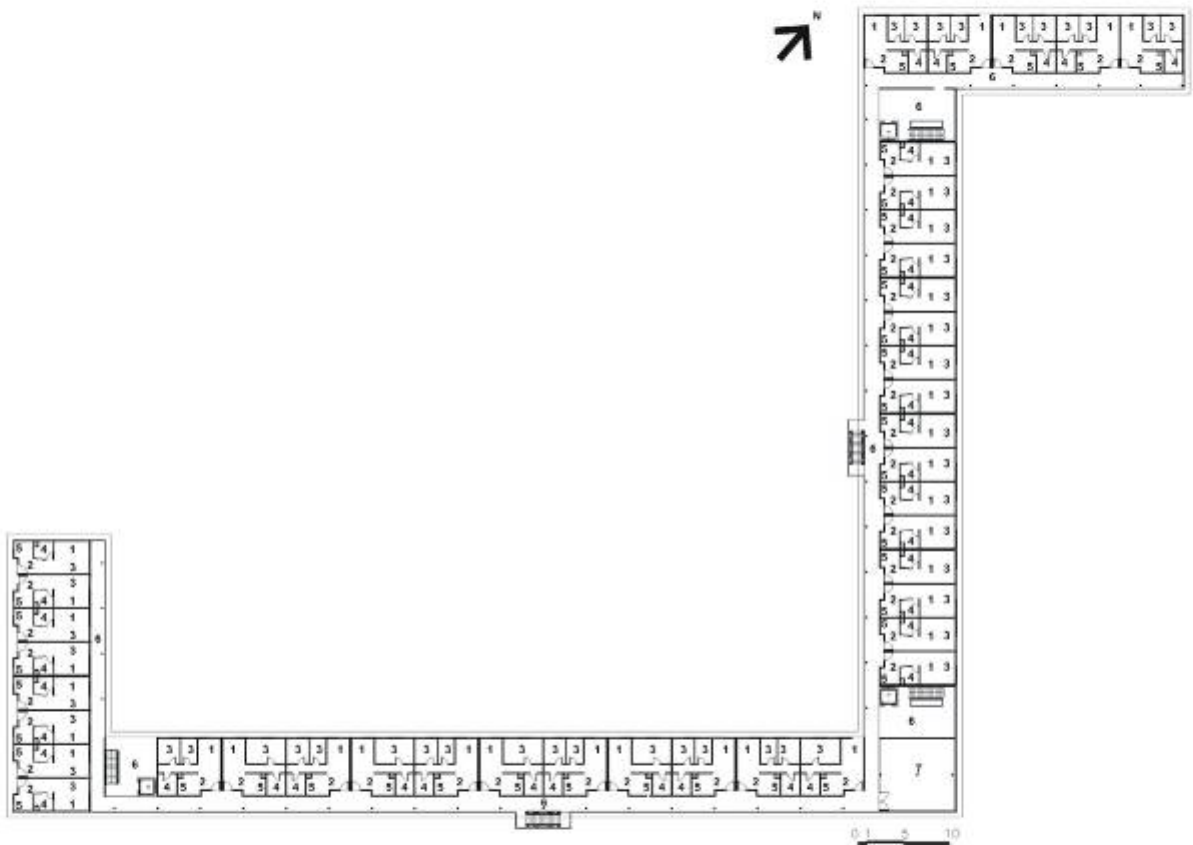
Figura 39: IMPLANTAÇÃO  
Fonte: COHAB - 2007





Peça Gráfica

Figura 40: PAVIMENTO TIPO  
 Fonte: COHAB - 2007



LEGENDA

1. SALA    2. COZINHA    3. DORMITÓRIO    4. BANHEIRO    5. ÁREA DE SERVIÇO    6. CIRCULAÇÃO  
 7. SALA DE TV E JOGOS

<b>CAMBUCI A - REPÚBLICA DA MELHOR IDADE</b>		<b>CDHU</b>
<b>PROGRAMA</b>	Parceria entre a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Justo Azambuja, 181	
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	66	
<b>TIPOLOGIA</b>	11 pavimentos	
<b>PROJETO</b>	CDHU	
<b>ANO DE CONCLUSÃO DE OBRA</b>	2004	



Foto 153: fachada principal  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 154: interna  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007



Foto 155: jardim interno  
Fonte: AÉCIO LACERDA, 2007

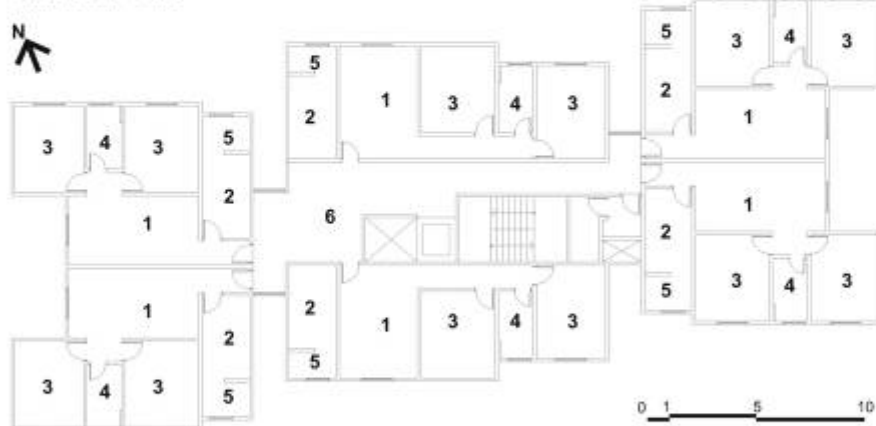
### Peças Gráficas

Apartamentos com 2 dormitórios e área média de 48M2.



Figura 41: IMPLANTAÇÃO  
Fonte: CDHU - 2008

Figura 42: PAVIMENTO TIPO  
Fonte: CDHU - 2008



LEGENDA  
1.SALA 2.COZINHA 3.DORMITÓRIO 4.BANHEIRO 5.ÁREA DE SERVIÇO 6. CIRCULAÇÃO