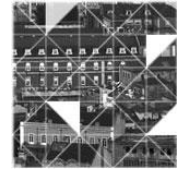

CIDADES, Comunidades e Territórios



100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo.

Felipe Anitelli¹, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Brasil.

Resumo

O recorte temático deste artigo contempla políticas públicas cujo enfoque são as reabilitações de edifícios ociosos e deteriorados e sua conversão em habitação de interesse social. Nesse contexto, seu principal objetivo é apresentar e classificar cerca de 100 imóveis localizados na região central de São Paulo, divididos entre edifícios já reabilitados e edifícios com potencial de reabilitação, identificados e organizados no âmbito do pós-doutorado do autor, em andamento, realizado na FAU-USP. Após identificados, todos os edifícios foram visitados pessoalmente: foram realizadas 19 visitas técnicas entre agosto de 2016 e fevereiro de 2017. Os exemplares foram divididos em dez categorias, que serão tipificadas e detalhadas. O trabalho estabelece procedimentos para sistematizar e catalogar possíveis oportunidades para reabilitações nos termos aqui estudados, pois apresenta certos potenciais jurídico-administrativos e econômico-construtivos, entrevistados nas dez categorias estabelecidas. O autor também realizou ampla revisão bibliográfica e identificou grande parte do que já foi publicado sobre os casos de reabilitações localizadas na cidade São Paulo, trabalhos que abordam o tema a partir de diversos enfoques: territorial, social, político, arquitetônico e construtivo. No presente trabalho, essa bibliografia será utilizada na medida em que contribui para embasar seus argumentos e atingir seus principais objetivos.

Palavras-chave: habitação social; reabilitações de edifícios ociosos e deteriorados; região central de São Paulo.

1. Introdução

Os argumentos expostos aqui são contextualizados em políticas públicas cujo enfoque são as reabilitações de edifícios ociosos e deteriorados e sua conversão em habitação de interesse social. No Brasil, é raríssima a

¹felipeanitelli@yahoo.com.br

provisão habitacional pública que desapropria imóveis com edificações já construídas e as reforma para gerar unidades habitacionais adequadas a perfis socioeconômicos de baixa renda, já que, nos programas estatais operantes, quase sempre se constrói casas ou edifícios novos em terrenos vazios. Entre os gestores públicos, a construção nova em terreno vazio é bastante recorrente em suas ações; já a reforma de edificações existentes não é. Isso repercute, inclusive, na produção acadêmica com esse recorte temático, pois são relativamente poucos os estudos que englobam essas reabilitações, comparados, por exemplo, com estudos sobre conjuntos habitacionais construídos em regiões periféricas. Portanto, o presente trabalho amplia o incipiente panorama de pesquisas com abordagens acadêmicas com esse foco, ao mesmo tempo em que apresenta dados novos, resultantes da pesquisa de campo do pós-doutorado do autor, realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), desde 2016². Nesse contexto, o principal objetivo desse artigo é apresentar e classificar cerca de 100 imóveis localizados na região central de São Paulo, divididos entre edifícios já reabilitados e edifícios com potencial de reabilitação, identificados e organizados no âmbito do pós-doutorado mencionado.

Esses edifícios foram identificados a partir de quatro fontes principais: (1) textos acadêmicos, como artigos, dissertações, teses e relatórios; (2) entrevistas com agentes públicos ou privados que participam de políticas públicas com enfoque nessas reabilitações³; (3) visitas técnicas realizadas pessoalmente pelo autor na região central de São Paulo e observação direta; (4) reuniões do Conselho Municipal de Habitação (CMH), assistidas pelo autor como ouvinte, no segundo semestre de 2016 e no primeiro semestre de 2017⁴. Após identificados, todos os edifícios foram visitados pessoalmente pelo autor. Foram realizadas 19 visitas técnicas entre agosto de 2016 e fevereiro de 2017. No total, foram identificados, visitados e classificados cerca de 100 edifícios, divididos em dez categorias: 1. edifícios **REABILITADOS**, 2. edifícios **DESAPROPRIADOS**, 3. edifícios **EM DESAPROPRIAÇÃO**, 4. edifícios **ZEIS**⁵, 5. edifícios **FUPAM**⁶, 6. edifícios **OCIOSOS**, 7. edifícios **DETERIORADOS**, 8. **INACABADOS**, 9. edifícios **OCUPADOS**, 10. Edifícios **À VENDA**. São esses exemplares, cuja lista completa encontra-se nos anexos deste trabalho, que serão apresentados. A categoria número “1” trata das experiências já realizadas de edifícios reabilitados; todas as outras categorias são de edifícios com potencial de reabilitação. Nas categorias “2” e “3”, “edifícios desapropriados” e “edifícios em desapropriação”, já há uma política habitacional em curso, ou seja, a própria prefeitura, que se empenhou na desapropriação, já identificou nesses imóveis potencial de reabilitação. Nesses casos, o que se antecipa aqui são os prováveis próximos passos dessa política de reabilitação na região central de São Paulo. Essa classificação será tipificada e detalhada neste artigo e a amostra terá suas peculiaridades expostas.

Os edifícios incluídos aqui estão localizados na região central da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil. No presente trabalho, delimita-se a área investigada ao incluir a parte mais antiga da cidade, como os bairros que compõem o distrito da Sé e seus vizinhos, além de outros bairros subsequentes, nas adjacências deles. Todos eles estão situados entre os rios Pinheiros e Tietê. Não definiu-se uma área específica a priori, mas o contrário, ou seja, buscaram-se os edifícios já reabilitados e com potencial de reabilitação a partir do centro mais antigo para, na sequência, confirmar a amplitude geográfica desse trabalho. Utilizou-se essa estratégia pois não há um consenso entre os autores para definir-se exatamente os limites geográficos do centro de São Paulo. Constata-se que, de fato, há uma particularidade na capital paulista, visto que, em diferentes épocas, a compreensão geral dos limites do centro também foi se alterando. Adotou-se como área estudada a soma dos bairros onde os exemplares se encontravam. São dezesseis bairros: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bixiga, Brás, Campos Elíseos, Consolação, Jardim Paulistano, Liberdade, Luz, Mooca, Pinheiros, República, Santa Cecília, Santa Ifigênia, Sé, Vila Mariana.

O trabalho estabelece procedimentos para sistematizar e catalogar possíveis oportunidades para reabilitações nos termos aqui estudados, pois apresenta certos potenciais jurídico-administrativos e econômico-construtivos, entrevistados nas dez categorias estabelecidas, que podem ser utilizados para instrumentalizar a formatação dos

² Esse pós-doutorado tem o apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP).

³ São quase duas dezenas de entrevistas, que ainda estão sendo sistematizadas e transcritas pelo autor. Os entrevistados indicavam, de acordo com seu conhecimento e repertório, edifícios já reabilitados ou com potencial de reabilitação.

⁴ As reabilitações de edifícios e sua conversão em habitação social são discussões recorrentes nesse conselho. O autor participou de cinco reuniões: 23 de agosto de 2016, 22 de setembro de 2016, 25 de outubro de 2016, 13 de dezembro de 2016, 23 de janeiro de 2017. Todas realizadas na prefeitura de São Paulo, no edifício Martinelli, na rua Líbero Badaró, Sé.

⁵ Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

⁶ Fundação para Pesquisa Ambiental (FUPAM)

programas habitacionais e embasar decisões da gestão pública municipal. Os próprios exemplares apontados ajudam a guiar tais programas e gestões, ao citar casos concretos de edifícios que poderiam ser reabilitados, além de resgatar as experiências já realizadas do gênero. O autor também realizou ampla revisão bibliográfica e identificou grande parte do que já foi publicado sobre os casos de reabilitações localizadas na cidade São Paulo, trabalhos que abordam o tema a partir de diversos enfoques: territorial, social, político, arquitetônico e construtivo. Isso permitiu ao autor perceber a amplitude dessa questão. No presente trabalho, essa bibliografia será utilizada na medida em que contribui para embasar seus argumentos e atingir seus principais objetivos.

Por fim, no parágrafo abaixo, mencionam-se outras justificativas para políticas de repovoamento de regiões centrais, com inclusão de populações pobres entre os beneficiários, a partir de reabilitações habitacionais e urbanas. Problemas de metrópoles latinoamericanas, como São Paulo, podem ser entrevistados no comentário de Lefebvre (2001: 118). Ele faz apontamentos sobre o cotidiano de parte da população e seus deslocamentos urbanos diários, a miséria dos suburbanos, nas palavras do autor. Basta abrir os olhos “para compreender a vida cotidiana daquele que corre de sua moradia para a estação próxima ou distante, para o metrô superlotado, para o escritório ou para a fábrica, para retornar à tarde o mesmo caminho e voltar para casa a fim de recuperar as forças e recomeçar tudo no dia seguinte”. Na perspectiva do presente trabalho, essa miséria poderia ser contraposta por cinco justificativas que fundamentam as reabilitações aqui estudadas:

(1) Diminuição do movimento pendular periferia-centro-periferia entre os beneficiados que, antes da reabilitação, moravam em regiões longínquas desprovidas de infraestrutura básica e deficitárias de serviços públicos básicos; (2) Nesses casos, entre os usuários de carro ou ônibus, diminuição da poluição atmosférica e da emissão de gases do efeito estufa, já que haveria diminuição no número de viagens motorizadas; (3) Provável economia de tempo, dinheiro e energia nos deslocamentos urbanos, já que a região central é a maior concentração de postos de trabalho da cidade; (4) No caso de popularização de políticas habitacionais de ocupação de áreas já consolidadas, inclusive a região central, diminuição da periferização e do crescimento horizontal da metrópole paulistana; (5) Com o refreamento dessa periferização, diminuição dos gastos públicos com serviços básicos nessas regiões periféricas não-consolidadas e direcionamento dos investimentos estatais para melhorias de outras regiões.

2. A Reabilitação nos Trilhos da Política Habitacional

Um dos principais aspectos de uma política habitacional, que certamente interfere no sucesso de seus resultados, é sua capacidade em estabelecer diretrizes que regulem o desenvolvimento urbano das metrópoles onde tal política irá incidir. Definir as regiões intraurbanas prioritárias em que as moradias devem – ou não – ser construídas é, por exemplo, uma forma de estabelecer tais diretrizes. No Brasil, uma das críticas que se faz ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), crítica essa que, certamente, deve ser compartilhada com os gestores públicos municipais onde os recursos do MCMV recaíram, é sua incapacidade de regular os termos da paisagem urbana resultante, gerada a partir da construção de milhares de edifícios em periferias metropolitanas, financiados por esse programa. A localização desses empreendimentos imobiliários foi uma decisão enviesada por interesses econômicos e comerciais dos agentes privados envolvidos, como incorporadores imobiliários. O Estado teve pouco controle sobre isso.

Esse descontrole tem intensificado problemas em grandes cidades brasileiras, de todas as regiões geopolíticas do país, como a expansão incontrolada das metrópoles, o congestionamento de automóveis e o aumento da poluição atmosférica, além de déficits em serviços públicos básicos de educação, de cultura, de saúde, de lazer, de mobilidade, etc., já que esses empresários do setor imobiliário, alavancados por recursos do MCMV, empreenderam apenas o uso residencial (incorporar, construir e vender apenas unidades habitacionais). Carências de escolas e creches, hospitais e postos de saúde, praças e parques urbanos, linhas e estações de ônibus, etc., são apenas alguns exemplos de problemas ampliados por uma política habitacional que não regula, além da própria moradia, o desenvolvimento urbano (ANITELLI, 2015). Outra forma de resumir a questão é identificar, nesses processos, a preponderância de interesses econômicos de importantes grupos empresariais, capazes de movimentar vultosas somas de capitais e de influenciar lícita ou ilícitamente parte dos governantes,

sobre as políticas estabelecidas por gestores públicos. Esse assunto vem sendo abordado por autores de diferentes matizes, como HARVEY (1996) e CHOMSKY (2002), e certamente ajuda a explicar boa parte da formação de políticas urbanas no Brasil.

As reabilitações de edifícios ociosos/deteriorados e sua conversão em habitação de interesse social, objeto de estudo desse artigo, interferem positivamente no desenvolvimento urbano ao diminuir o ritmo incontrolado de expansão periférica, já que, na cidade de São Paulo, esses exemplares localizam-se na região central, áreas com ocupação consolidada. Os benefícios de morar na região central são incontestáveis. Um dos principais é a diminuição dos desgastes físicos e mentais ocorridos por causa de deslocamentos diários pendulares periferia-centro-periferia, a redução dos custos com mobilidade, além de fartas opções transporte coletivo. O centro também contém maior quantidade e diversidade de serviços públicos, equipamentos urbanos e maior concentração de postos de trabalho⁷, formais e informais, oferecidos nas propriedades privadas ou no espaço público, incluindo ambulantes e camelôs, boa parte desses serviços, equipamentos e empregos acessíveis com pequenos deslocamentos, muitas vezes a pé. Essas questões são pontualmente constatadas por diversos autores, como KOWARICK (2007) e INSTITUTO POLIS (2009). Portanto, um dos principais argumentos que fundamentam as experiências dessas reabilitações é a localização central, o que pode minimizar a segregação espacial de boa parte dos mutuários beneficiados.

Diversos aspectos das reabilitações já foram tema de estudos acadêmicos: questões ambientais e a caracterização dos distritos em que esses exemplares são implantados (ARANTES, 2001), a importância da região central da cidade e as formas de apropriação desse espaço ocorrida ao longo dos anos (CASTILHO, 2008; MOTISUKE, 2008; COLVERO, 2010; JOSÉ, 2010), o perfil socioeconômico das famílias beneficiadas e o ativismo político dos movimentos de moradia que reivindicam morar no centro da cidade (BLOCH, 2007; NEUHOLD, 2009; PEREIRA, 2012), a função social da propriedade urbana e a ociosidade de muitos edifícios da região central (BOMFIM, 2004; SANTORO, 2004), políticas habitacionais cujos objetivos contemplam a promoção de unidades em regiões centrais (MALERONKA, 2005), as legislações específicas criadas para viabilizar habitação social e garantir a presença de famílias mais pobres na região central (TSUKUMO, 2007; GATTI, 2015), o diagnóstico sobre o potencial de reabilitação das edificações e a criação de métodos de levantamento das condições das edificação (GALVÃO, 2012), a conversão de imóveis com usos inicialmente variados em habitação de interesse social (DEVECCHI, 2010), a gestão do canteiro de obras e as peculiaridades da reforma dos edifícios (YOLLE NETO, 2006; CROITOR, 2008; JESUS, 2008; MORETTINI, 2012), a gestão da pós-ocupação dos edifícios reabilitados e a administração do condomínio (COSTA, 2009). São estudos realizados no âmbito de importantes centros de excelência brasileiros, como IPT⁸, POLI-USP⁹, FAU-USP, IAU-USP¹⁰, FFLCH-USP¹¹ e IG-UNICAMP¹², podendo ser sintetizados a partir de cinco grandes eixos: aspectos territoriais, aspectos sociais, aspectos políticos, aspectos arquitetônicos, aspectos construtivos.

Esses trabalhos ajudam a fundamentar os argumentos expostos no presente artigo, ao mesmo tempo em que dimensionam a amplitude dessas reabilitações. O próprio autor vem contribuindo sobre a temática com algumas recentes publicações, como ANITELLI e TRAMONTANO (2016a, 2016b). Nesse contexto, o principal objetivo desse artigo é apresentar e classificar cerca de 100 imóveis localizados na região central de São Paulo, divididos entre edifícios já reabilitados e edifícios com potencial de reabilitação, identificados e organizados no âmbito da pesquisa em pós-doutorado realizada pelo autor, na FAU-USP, desde 2016¹³. Há um estudo anterior realizado por iniciativa da prefeitura de São Paulo (FUPAM, 2009) cujos objetivos também foram identificar e classificar imóveis que ofereciam, à época e na interpretação de seus autores, algum potencial para reabilitação, que seria realizada, no âmbito do Poder Público municipal, pela Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB). Porém, uma análise minuciosa, realizada nos últimos meses pelo autor, mostrou que essa lista de imóveis está

⁷ Segundo a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), a região central de São Paulo concentrava 17,8% dos postos de trabalho formais em 2015. Disponível em: http://www.seade.gov.br/produtos/midia/2017/01/MSP_Indicadores_25jan_2.pdf. Acesso em: 1 setembro 2017.

⁸ Instituto de Pesquisas Tecnológicas.

⁹ Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

¹⁰ Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

¹¹ Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.

¹² Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas.

¹³ Pesquisa supervisionada pelo Prof. Assoc. Dr. João Sette Whitaker Ferreira.

desatualizada¹⁴ e, quase uma década após o estudo, diversos desses edifícios não estão mais disponíveis para reabilitação¹⁵.

Esse levantamento realizado pela prefeitura indica que, apesar dos poucos exemplares já realizados, as reabilitações estão incluídas na pauta das políticas públicas habitacional e urbana, cujas primeiras experiências foram realizadas na gestão 2001-2004. Propõe-se aqui uma ampliação dessa lista inicial do FUPAM (2009), a partir de novos edifícios e novos procedimentos metodológicos para a escolha dos imóveis, explicitados a seguir. A publicação do presente trabalho também coloca-se como um insumo para a gestão pública, visto que os integrantes das equipes que trabalham com as reabilitações podem utilizar os edifícios que serão apresentados aqui para identificar novas oportunidades. São dez categorias de edifícios que foram identificadas e classificadas e que serão apresentadas e detalhadas na sequência. É importante destacar que alguns dos exemplares levantados se enquadram em mais de uma categoria. Por exemplo, um determinado edifício pode estar, atualmente, em processo de desapropriação pela prefeitura, mas também localizar-se em área de ZEIS, ao mesmo tempo em que se encontra deteriorado e ocupado por movimentos de moradia. Contudo, essa divisão em categorias, além de viabilizar a sistematização do material levantado, permite visualizar possíveis caminhos para identificar esses exemplares.

Todos os edifícios mencionados foram visitados pessoalmente pelo autor, que fez registros fotográficos¹⁶ de cada um deles. Tais fotografias estão devidamente organizadas e retratam diferentes aspectos do imóvel: a paisagem da vizinhança, o pavimento térreo, a volumetria da edificação, as fachadas, os materiais de revestimento, os caixilhos, etc.. Reuniram-se imagens e informações de todos esses exemplares numa única pesquisa, o pós-doutorado do autor, já que esses imóveis estavam dispersos em diferentes listas, como as de movimentos sociais que reivindicam morar no centro e que ocupam edifícios ociosos¹⁷, os já mencionados levantamentos da prefeitura de São Paulo sobre edifícios com potencial de reabilitação (FUPAM, 2009), programas habitacionais da COHAB, estudos acadêmicos, além de informações colhidas diretamente com agentes públicos ou privados envolvidos com as reabilitações. Algumas dessas fotos foram incluídas nesse artigo e ilustram exemplares de todas as categorias estabelecidas. Portanto, aqui, não é uma pretensão listar todos os edifícios localizados na região central de São Paulo que têm potencial de reabilitação, mas reunir os edifícios que foram identificados no âmbito da pesquisa de pós-doutorado, em andamento, realizada pelo autor. O presente artigo se constitui numa amostra dessa pesquisa, expõe parte de seus resultados e pode ser utilizado como fonte de informação para que, gestores públicos que trabalhem com reabilitações, atualizem seus cadastros e diagnósticos sobre oportunidades de novos empreendimentos. A seguir, o detalhamento das categorias de edifícios levantados.

3. Dez categorias: edifícios reabilitados, edifícios com potencial de reabilitação

1. Edifícios REABILITADOS: essa política habitacional iniciou-se na cidade de São Paulo em 2001 e foi incluída, com menor ou maior enfoque e com recursos de origens variadas, em todas as gestões municipais subsequentes. Alguns edifícios foram construídos e vendidos através de financiamento¹⁸, outros tiveram suas unidades arrendadas com possibilidade de compra pelo morador através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) do governo federal¹⁹, alguns poucos foram construídos e tiveram suas unidades alugadas pelo programa de Locação Social²⁰. O último edifício reabilitado, entregue em dezembro de 2016²¹, foi realizado

¹⁴ O autor visitou pessoalmente diversos desses edifícios listados no estudo do FUPAM (2009) e confirmou essa desatualização.

¹⁵ Por exemplo, um edifício localizado na rua Conselheiro Crispiniano n. 140, República, onde hoje funciona uma faculdade; ou um edifício localizado na avenida São João n. 526, República, onde hoje funciona um hotel. É visível que ambos os edifícios sofreram grandes reformas, internas e na fachada, para abrigar suas novas funções.

¹⁶ São 1.969 fotografias, organizadas em 224 pastas.

¹⁷ Por exemplo, a lista de imóveis ocupados pela Frente de Luta pela Moradia (FLM). Disponível em: <http://www.portalfm.com.br/relacao-atualizada-das-20-Ocupacoes>. Acesso em: 13 outubro 2016.

¹⁸ Por exemplo, o edifício Riachuelo, reabilitado em 2008 pelo arquiteto Paulo Bruna, empreendimento realizado pela COHAB, localizado na rua Riachuelo n. 275, Sé.

¹⁹ Por exemplo, o edifício Hotel São Paulo, reabilitado em 2006 pelo arquiteto Juan Gonzalez, da Assessoria Técnica Fábrica Urbana, localizado na rua São Francisco n. 113, esquina avenida 23 de Maio, praça da Bandeira, Sé.

²⁰ Por exemplo, o edifício Senador Feijó, reabilitado em 2009 por Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados, realizado pela COHAB, localizado na rua Senador Feijó n. 126, Sé.

através do programa MCMV, na modalidade Entidades, com gestão compartilhada com os moradores. As 17 experiências identificadas localizam-se em quatro distritos centrais: Sé, República, Santa Cecília e Belém.

Como ilustrado por Bonduki, Andrade e Rossetto (1992), já existia a implementação de políticas públicas habitacionais na região central da cidade desde o processo de redemocratização do país nos anos 1980. A gestão 1989-1992, por exemplo, teve algumas experiências nesse contexto. Por isso, presume-se que já havia diagnósticos sobre as características socioespaciais da região e programas específicos para atender populações mais pobres que orbitam o centro da forma precária. Na ausência de terrenos disponíveis e a quase completa ocupação edilícia da base fundiária, parece lógico que, nos anos subsequentes, o Poder Público investisse na reabilitação de edifícios, inclusive no contexto de intervenções e requalificações mais amplas na paisagem (JOSÉ, 2010; COLVERO, 2010), como o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) ou o Programa Morar no Centro da prefeitura. Portanto, nos últimos anos, a ausência de políticas sistemáticas de inclusão de famílias pobres no centro é atribuída à ineficiência ou ao desinteresse dos gestores públicos e não ao desconhecimento da relevância da questão.

Além disso, as poucas e descontinuadas experiências com reabilitação certamente inviabilizaram o estabelecimento de procedimentos metodológicos que pudessem ser (re)aplicados e (re)avaliados a cada nova reabilitação, impedindo, com isso, a identificação das principais recorrências, problemas, imprevistos, custos, desperdícios, demandas, etc. Deve ter impedido, inclusive, o aperfeiçoamento dessa atividade e dos profissionais envolvidos com ela, tanto do setor público como do privado. Por isso, estudos acadêmicos - cujos objetivos sejam expor essas experiências concretizadas - devem delimitar suas peculiaridades, como fez Devecchi (2010) e Yolle Netto (2006), entre outros. Uma maneira de relatar a história das reabilitações paulistanas, assunto evidentemente fora das pretensões do presente artigo, é resgatar a história de seus imprevistos.

Por outro lado, há 1.351 famílias que hoje moram nos edifícios reabilitados, número que pode mais que dobrar quando (e se) todos os imóveis já desapropriados ou em processo de desapropriação forem reabilitados. Com o passar dos anos, as oportunidades e as comodidades existentes no centro devem estar cada vez mais presentes no cotidiano das pessoas beneficiadas. Por fim, caso isso esteja associado a outras políticas públicas de combate a desigualdade social, como o Programa Bolsa Família ou o acesso facilitado a universidades públicas, essas pessoas poderão inserir-se na sociedade em condições mais equilibradas e estáveis.

Figura 1. Exemplo de edifício reabilitado.



Fonte: Autoria própria, 30 de setembro de 2016.

Nota: Edifício Riskallah Jorge, projeto de reabilitação de Helena Saia Arquitetos Associados (2003), a partir do PAR-Reforma da CEF, localizado na rua Riskallah Jorge n. 50, esquina avenida Prestes Maia, República.

²¹ Trata-se do edifício Dandara, reabilitado em 2016 por Integra Urbano, realizado através do MCMV Entidades, localizado na avenida Ipiranga n. 1.225, Santa Ifigênia.

2. Edifícios DESAPROPRIADOS: a grande maioria dos edifícios com potencial de reabilitação são propriedades privadas e são desapropriados para serem objeto de uma política de reforma e conversão em habitação de interesse social. Em alguns casos, há acordo entre prefeitura e proprietário e o trâmite é desburocratizado. Em outros casos, o processo de desapropriação costuma durar anos por causa de discórdias nas avaliações e na precificação dos edifícios. O descumprimento da função social da propriedade urbana ou a inadimplência dos impostos devidos são os principais motivos que justificam, do ponto de vista jurídico, a decisão da gestão pública em desapropriar o imóvel. Em alguns casos, a prefeitura utilizou-se de dois instrumentos: o Decreto de Interesse Social (DIS) e o Decreto de Utilidade Pública (DUP). Foram encontrados 14 imóveis já desapropriados, com uma política habitacional em curso sobre eles, que aguardam ser reabilitados. Boa parte desses edifícios constavam como possibilidade de desapropriação desde 2009, quando a COHAB, segundo José (2010), anunciou o Renova Centro – Programa de Habitação e Requalificação Urbana. Em princípio, segundo o autor, a meta era desapropriar 53 imóveis.

Figura 2. Exemplo de edifício desapropriado.



Fonte: Autoria própria, 19 de outubro de 2016.

Nota: Hotel Lord, localizado na rua das Palmeiras esquina rua Helvétia, Santa Cecília. Edifício construído em 1958.

3. Edifícios EM DESAPROPRIAÇÃO: foram encontrados 9 edifícios em processo de desapropriação, que se somarão, caso a prefeitura tenha sucesso em todos eles, aos 14 edifícios cujas desapropriações já foram concluídas. Ao estabelecer categorias de análise para identificar edifícios com potencial de reabilitação, o presente trabalho contribui para definir critérios para selecionar imóveis aptos para serem desapropriados. O processo judicial e, portanto, o trabalho dos agentes do Poder Judiciário, deveria ser racionalizado e acelerado, já que, em diversos casos, o litígio e a morosidade da Justiça se estendem por anos. Há dois outros entraves principais que tornam o processo lento: (1) A definição do valor do imóvel, que nem sempre ocorre a partir de critérios objetivos; (2) A recusa do proprietário em desfazer-se de seu bem e repassá-lo ao Poder Público. Avaliações realizadas por peritos costumam precificar o imóvel em valores muito acima dos praticados pelo mercado. Isso inviabiliza a operação do ponto de vista financeiro e desestimula investimentos em reabilitação. Um funcionário da COHAB²² mencionou um edifício localizado na rua Mauá n. 340, em Santa Ifigênia, que teve seu processo de desapropriação paralisado por causa do altíssimo valor definido pelo perito que avaliou o imóvel, muito acima, segundo ele, de imóveis da vizinhança nas mesmas condições.

Com exceção dos imóveis que pertencem ao Estado, como os do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), todos eles pertencem a proprietários privados. Portanto, essa etapa de desapropriação é fundamental para a existência da política de reabilitações. É necessário que os gestores públicos responsáveis definam critérios para a escolha dos imóveis que serão desapropriados e utilizem o instrumental jurídico necessário para justificar a desapropriação mas, além disso, é fundamental que seja estabelecida, talvez com mediação do Poder Judiciário e do Ministério Público, critérios objetivos para determinar o valor do imóvel. É preciso evitar, em todas as

²² Depoimento dado ao autor no dia 27 de março de 2017.

circunstâncias, que sejam embutidas especulações fundiárias e imobiliárias quando o responsável em precificar o imóvel determine o seu valor. A prefeitura não pode investir recursos públicos caso haja suspeita que o valor esteja em desacordo com os praticados nas proximidades ou que o proprietário esteja aproveitando-se do interesse da prefeitura em comprar o imóvel e, com isso, aumentando o valor de forma abusiva e especulativa.

Figura 3. Exemplo de edifício em processo de desapropriação.



Fonte: Autoria própria, 9 de fevereiro de 2017.

Nota: Edifício localizado na rua Penaforte Mendes n. 30, Bela Vista. Edifício construído em 1970.

4. Edifícios ZEIS: foram visitados 17 edifícios que são enquadrados como ZEIS-3, definida pela prefeitura como oportunidade de “recuperar áreas urbanas deterioradas e aproveitar terrenos e edificações não utilizadas ou subutilizadas para a construção de novos empreendimentos com HIS [Habitação de Interesse Social], HMP [Habitação do Mercado Popular] ou atividades não residenciais”²³. As ZEIS-3 se localizam de forma prioritária em áreas centrais e consolidadas. Nessa perspectiva, elas são uma oportunidade para a reabilitação do imóvel e sua conversão em habitação social. As ZEIS são mais um instrumento jurídico disponível ao gestor público e contribui para regular a propriedade privada dentro de parâmetros habitacionais e urbanísticos que atendam demandas da sociedade em geral. Também previnem que tais imóveis atendam apenas aspectos econômicos ou especulativos restritos aos interesses do proprietário. Impactos das ZEIS na região central de São Paulo no contexto da provisão habitacional de baixa renda e o combate à especulação fundiária e imobiliária foram estudados por Gatti (2015).

Os imóveis rotulados como ZEIS foram escolhidos no contexto do Plano Diretor Estratégico (16.050/14) e do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16), leis elaboradas, revisadas, debatidas, aprovadas e institucionalizadas no âmbito dos Poderes Executivo e Legislativo, com participação de diversos representantes da sociedade civil organizada, de movimentos sociais a sindicatos patronais. Esse contexto trás legitimidade a futuras intervenções públicas sobre os imóveis que foram selecionados como ZEIS, como a desapropriação. Há diversos outros instrumentos jurídicos que viabilizam políticas habitacionais e urbanas progressistas e democratizantes, como o Decreto de Interesse Social, o Decreto de Utilidade Pública, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo, a Utilização Compulsória, a Desapropriação-sanção, entre outros. A conjugação dessas leis pode demonstrar possível potencial de reabilitação dos imóveis, mas também apontar características construtivas da edificação (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento do terreno, etc.), débitos financeiros do imóvel na prefeitura, além de eventuais contravenções e desacordos do proprietário do bem com relação a legislação vigente.

No entanto, é importante mencionar que, se a correlação de forças politicoeconômicas favorecer a influência de grandes grupos empresariais privados sobre a gestão pública, os citados componentes progressistas e democratizantes de tais leis tendem a ser minimizados ou desconsiderados. Como a própria Constituição Federal de 1988 comprova, a simples existência de leis sobre o direito à moradia e à cidade não garantiu, até agora, que os mais pobres sejam atendidos por políticas públicas e tenham suas demandas resolvidas, como demonstram o

²³ Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-zeis>. Acesso em: 10 março 2017.

déficit habitacional brasileiro e a grande quantidade de famílias que vivem em condições inadequadas, inclusive na capital paulista e no centro da cidade. É preciso reconhecer contradições que inviabilizam a prestação de serviços públicos adequados e de qualidade, questão certamente relacionada com a correlação de forças mencionada e a existência do patrimonismo que, nesse caso, se expressa em um mercado fundiário/imobiliário bastante livre e isento de maiores regulamentações por parte do Estado (FERREIRA, 2016). Apesar de extrapolar os objetivos do presente artigo, menciona-se o comentário de Carlos (1994: 28-29), que situa as ponderações desse parágrafo:

A cidade não pode ser estudada isoladamente (...), pois não é a cidade em si que ‘organiza’ a rede urbana, nem a metrópole que ‘organiza’ um espaço territorial. Não é ela, em si, o fator de criação e desenvolvimento das relações espaciais, mas o modo como se dá o processo de acumulação capitalista, em que a metrópole, como sede da acumulação, assume formalmente o papel dinâmico de comando.

Por isso, para compreender-se a abrangência e os limites dessas reabilitações, é pertinente considerar a constituição do ambiente político e econômico a partir da relação entre agentes públicos e privados e a forma como eles determinam quais parcelas da população serão beneficiadas, em quais circunstâncias e em quais regiões da cidade.

Figura 4. Exemplo de edifício em área de ZEIS.



Fonte: Autoria própria, 7 de fevereiro de 2017.

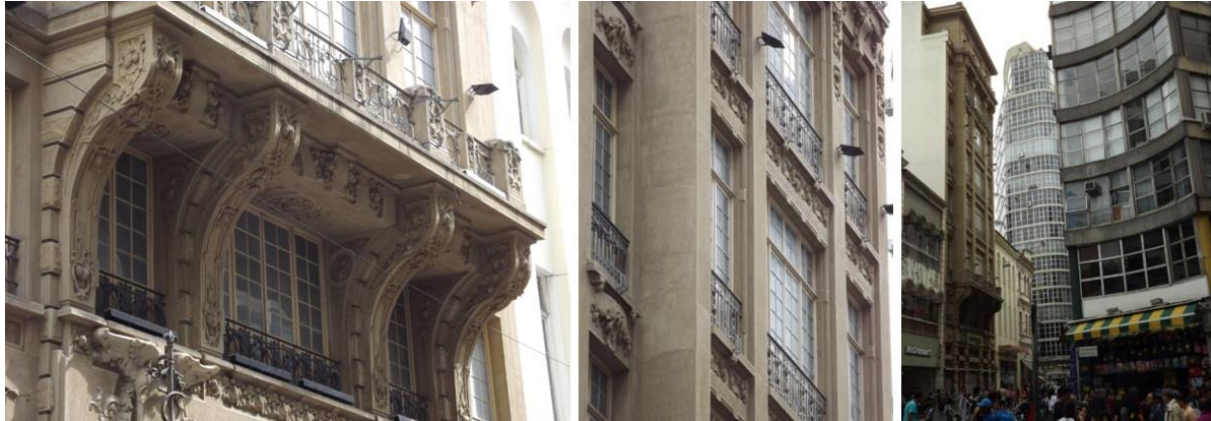
Nota: Edifício localizado na avenida Rangel Pestana n. 1011, Brás.

5. Edifícios FUPAM: como já mencionado, levantamento realizado pela prefeitura de São Paulo sobre edifícios localizados na região central e que têm potencial de reabilitação e conversão em habitação de interesse social, política que seria implementada pela COHAB. Segundo o estudo, a “estratégia de produção de unidades habitacionais em áreas com baixo custo do solo (...) não é mais viável”. Refere-se a áreas periféricas, onde esse baixo custo seria derivado da falta de infraestrutura adequada e da enorme distância dos principais pólos de emprego. A conclusão é que a “COHAB precisa se reinventar, buscar novas estratégias de ação, novas maneiras de contribuir com o enfrentamento da histórica carência de habitação na metrópole paulistana” (FUPAM, 2009: 7). Esse diagnóstico do principal agente público promotor de habitações em nível municipal fundamenta a relevância das reabilitações.

É relevante mencionar que a lista de edifícios da FUPAM foi uma inspiração para o presente artigo, não porque seus procedimentos metodológicos foram reproduzidos ou adaptados aqui, mas porque a definição dos exemplares que devem ser reabilitados e a especificação das categorias em que eles se enquadram expõem os interesses políticos mais profundos da gestão pública. Por exemplo, aqui, uma das razões para a escolha de um imóvel é ética e constitucional, na medida em que cumprir a função social da propriedade urbana norteia a seleção de edifícios “ociosos”, “deteriorados”, “ocupados” “desapropriados”, etc.. Essa é uma postura contrária às especulações fundiária e imobiliária, contrária, portanto, a interesses puramente financeiros do proprietário do imóvel, que visa regular o uso da propriedade e viabilizar o acesso de famílias pobres como habitantes da região central. Portanto, as categorias aqui apresentadas vislumbram contribuir para formatar políticas públicas focadas

em corrigir contradições históricas que impregnam a sociedade brasileira ao longo de gerações e que têm na desigualdade social uma das principais manifestações. Nas palavras de Maricato (2002: 180), essas políticas precisam ser “a expressão democrática da sociedade, se se pretende combater a desigualdade”.

Figura 5. Exemplo de edifício da lista do FUPAM (2009).



Fonte: Autoria própria, 19 de agosto de 2016.

Nota: Edifício Guinle, localizado na rua Direta n. 37-47-49, Sé. Edifício construído em 1913, projetado por Hyppolito Gustavo Pujol Junior.

6. Edifícios OCIOSOS: a ociosidade de edifícios na região central, a provisão pública de moradias insuficiente e o grande déficit habitacional são circunstâncias relacionadas com a ocupação desses edifícios ociosos por movimentos sociais que reivindicam moradia no centro. Como já mencionado, um edifício ocioso ou “abandonado”²⁴ descumpra aspectos da legislação brasileira que inferem sobre os limites do direito de propriedade. Autores consultados confirmam a ociosidade de muitos imóveis no centro de São Paulo e os problemas que essa situação gera sobre a sociedade em geral, como BLOCH (2007) e PEREIRA (2012). Outro problema gerado é que, na ausência de uso e desocupado, a tendência é que a deterioração da edificação seja intensificada, o que, em alguns casos, pode inviabilizar financeiramente futuras reabilitações. Portanto, há uma relação entre longos períodos de ociosidade, níveis avançados de deterioração e inviabilidade financeira para reabilitações. Foram identificados 11 edifícios ociosos, certamente parcela ínfima quando comparada aos prováveis centenas de edifícios nessa situação, na mesma região.

À época do estudo realizado pela FUPAM (2009), já mencionado aqui, a ociosidade era uma condição para o imóvel enquadrar-se na política de reabilitações da gestão municipal vigente (2009-2012). Por isso, esse limite excluía, por exemplo, edifícios ocupados por movimentos de moradia. Há um paradoxo pois, mesmo nesse caso, o edifício estava ocioso antes da ocupação. Aliás, é essa condição de ociosidade que viabilizou sua ocupação por tais movimentos. A prefeitura, no entanto, desconsiderou esses exemplares, mesmo que eles tivessem potencial de reabilitação, mesmo que o proprietário de muitos deles não desse a devida manutenção, nem pagasse os tributos correspondentes, tampouco cumprisse a função social do imóvel. Estratégia diferente da gestão municipal posterior (2013-2016), já que alguns processos de desapropriação foram iniciados ou finalizados em imóveis ocupados por esses movimentos, como o edifício Mauá²⁵ e o edifício Prestes Maia²⁶. Essa circunstância altera a demanda que será atendida no futuro, após a reabilitação, pois parte dos beneficiados serão atuais

²⁴ Como anteriormente citado, “abandonado” é o termo utilizado pelo Código Civil brasileiro para definir imóveis que não estão devidamente conservados e que seus proprietários têm dívidas, como o IPTU.

²⁵ Localizado na rua Mauá n. 340, Santa Ifigênia. A ocupação foi realizada por três movimentos de moradia: Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC), Associação Sem-Teto do Centro (ASTC) e Movimento de moradia da Região Central (MMRC). Disponível em: <http://projetomaua340.wordpress.com/a-maua/a-ocupacao>. Acesso em: 31 agosto 2017.

²⁶ Localizado na avenida Prestes Maia n. 911, República. Atualmente, os ocupantes são do Movimento de Moradia na Luta por Justiça (MMLJ). Disponível em: <http://www.cartacapital.com.br/especiais/infraestrutura/familias-do-prestes-maia-aguardam-transformacao-do-predio-desapropriado>. Acesso em: 31 agosto 2017.

moradores dessas ocupações e não apenas famílias que se inscreveram em programas habitacionais públicos que provisionam moradia popular. Além disso, como a densidade demográfica dessas ocupações costuma ser bastante alta, é certo que nem todos esses ocupantes serão beneficiados e deverão ser acomodados em outros empreendimentos, em outros endereços.

Quando uma gestão pública seleciona e, em alguns casos, dá preferência a imóveis ocupados, ela legitima o ativismo político desses movimentos de moradia e inclui seus participantes como agentes legítimos do processo, ao mesmo tempo em que reconhece a importância de sua militância e se apropria de imóveis sugeridos – e ocupados – por eles. Os objetivos e as circunstâncias em que a política de reabilitações se engendra parecem se alterar.

Por fim, menciona-se a advogada Marina Costa Craveiro Peixoto, Defensora Pública do Estado de São Paulo, Coordenadora Auxiliar do Núcleo de Habitação e Urbanismo, que expõe contradições entre a função social não cumprida, a ociosidade do imóvel, a reintegração de posse expedida pelo Poder Judiciário e solicitada pelo proprietário e os movimentos de moradia que ocupam edifícios abandonados:

“Em uma ação de reintegração de posse, a função social da propriedade não é analisada pelo julgador, por mais que a Defensoria Pública e os advogados de defesa argumentem sobre isso. As decisões não levam em conta que muitos desses prédios estão abandonados há décadas, não consideram o dano que o edifício vazio causa no entorno; desconsideram também que as pessoas que ocuparam o edifício para a sua moradia deram a ele uma função social e, com isso, contribuíram para melhorar também o entorno. Muitos desses prédios abandonados eram focos de doenças, insetos, ratos, lixo, etc. Com essas pessoas morando e cuidando do prédio, tudo isso acaba”

Esses comentários deveriam ser considerados por gestores públicos para situar as implicações da ociosidade desses imóveis sobre a região central e para entender melhor o papel dos movimentos de moradia nesse processo.

Figura 6. Exemplo de edifício ocioso.



Fonte: Autoria própria, 2 de setembro de 2016.

Nota: Edifício localizado na rua General Couto de Magalhaes n. 381, Santa Ifigênia.

7. Edifícios DETERIORADOS: situação diretamente relacionada com a categoria anterior, de imóveis ociosos. Alguns relatos de ocupações de edifícios vazios, realizadas por movimentos sociais que reivindicam moradia no centro, como o de Fillion (2011), mostram um nível de precariedade grande no ambiente interno dessas edificações. No dia 11 de novembro de 2016, o autor do presente artigo visitou um edifício ocupado²⁷, adentrou nas dependências internas e transitou por diferentes pavimentos. O relato de um dos ocupantes²⁸ do edifício reforça a total precariedade desses edifícios ociosos e deteriorados. Essa precariedade material é gerada ou intensificada pela ociosidade do imóvel, que pode comprometer a estrutura, danificar as instalações elétricas e

²⁷ Edifício localizado na rua do Ouvidor n. 63, distrito da Sé. Edifício conhecido como “Ocupação Ouvidor” ou “Ocupação Artística”.

²⁸ Esse ocupante não terá seu nome divulgado.

hidráulicas, ruir paredes de alvenaria, etc.. Dependendo do nível de deterioração em que o imóvel se encontra, pode-se inviabilizar a reabilitação em termos financeiros, ou seja, a reforma seria tão custosa que a prefeitura poderia preferir procurar outro imóvel nas proximidades com características parecidas e descartar o imóvel que encontra-se muito deteriorado.

Diversos indícios confirmam a deterioração do imóvel, todos eles verificáveis da rua, ao observar as condições das fachadas frontal e laterais: pintura inexistente ou danificada, argamassa de revestimento inexistente, alvenaria de fechamento aparente ou em ruína, janelas inexistentes, caixilhos danificados e vidros quebrados, entre outros pontos. Isso indica que ambientes internos estão expostos a intempéries, prejudicando a integridade dos planos horizontais e verticais, como lajes ou paredes, além da própria estrutura. Além disso, no pavimento térreo, o interstício entre a propriedade e a rua, quando fechado completamente com alvenaria (ou seja, sem nenhuma abertura ou entrada), é uma prova de que não há trânsito nem permanência de pessoas no interior da edificação, tampouco manutenção do imóvel. Sem a presença humana, intensifica-se a deterioração e os sintomas listados ocorrem com mais frequência e intensidade. Reitera-se que esse tópico (“edifícios deteriorados”) não pretendeu estabelecer um diagnóstico do estado de conservação do edifício, pois esse trabalho deve ser realizado por equipes técnicas especializadas, que produzem laudos e relatórios. O que se realizou foi apenas identificar a presença/ausência de certos elementos nas fachadas do imóvel, que mostram de forma preliminar sua inadequação para uso.

O Código Civil brasileiro utiliza o termo “abandono” quando um imóvel urbano não tem a manutenção adequada. O que se coloca é que o direito de propriedade não é absoluto, mas está condicionado a algumas condições, entre elas, manter a integridade material da edificação e ocupá-la com usos adequados. Nesse contexto, menciona-se a distinção entre o valor de uso e o valor de troca, já explorada por diversos autores, como Harvey (2016). De acordo com objetivos puramente financeiros do proprietário, quando o edifício está deteriorado e, por consequência, desabitado, o imóvel assume um status restrito ao valor de troca, na medida em que ocorre especulação imobiliária. Essa circunstância deveria legitimar a política habitacional de reabilitação, cuja primeira etapa costuma ser a desapropriação do imóvel, muitas vezes litigiosa, para transformá-lo, na sequência, em moradia popular. Em outras palavras, essa reabilitação resgata o valor de uso desse imóvel, devolve sua função social e enquadra a propriedade nas determinações da legislação. Em metrópoles latinoamericanas com tamanhas contradições sociais e com políticas públicas de reparação social muitas vezes inexistente, é inaceitável um número significativo de famílias pobres sem acesso à moradia enquanto proprietários especulam o valor de troca de imóveis deteriorados e inabitados.

Figura 7. Exemplo de edifício deteriorado.



Fonte: Autoria própria, 14 de outubro de 2016.

Nota: Edifício Julia Cristianni, localizado na rua General Osório, esquina rua Santa Ifigênia, Santa Ifigênia.

8. Edifícios INACABADOS: foram encontrados alguns poucos edifícios que, por razões desconhecidas, tiveram suas construções interrompidas e seus canteiros de obra abandonados. Esses edifícios inacabados, dependendo

do estado de conservação da construção e dos subsistemas que já foram construídos, podem ser uma oportunidade para a política habitacional. Nesse caso, talvez o nome mais correto não seja reabilitação, já que não se pode reabilitar algo que nunca existiu, nem funcionou. Croitor (2008) menciona o caso de um edifício inacabado localizado no bairro da Mooca²⁹, que sofreu uma grande reforma, realizada por um promotor imobiliário. Apesar da intervenção nesse edifício não ter ocorrido a partir de uma política pública, essa experiência pode indicar a viabilidade técnica e financeira de reformas em edifícios inacabados.

Essa categoria de edifícios inacabados incorre nos mesmos desafios dos edifícios “deteriorados”, já que também demandam um diagnóstico de seu estado de conservação para verificar o nível de intervenção necessária, os subsistemas da edificação que estão comprometidos e precisam ser reparados ou substituídos, o detalhamento do orçamento, etc.. Alguns escritórios de arquitetura consultados, como Integra Urbano³⁰ e Fábrica Urbana³¹, participaram de reabilitações apenas de forma ocasional, já que são poucas as experiências do gênero em São Paulo. Como esse tipo de trabalho não é frequente, algo já mencionado nesse trabalho, dificulta-se a formulação de uma rotina de procedimentos, a identificação das demandas mais recorrentes e a delimitação das especificidades da reabilitação. Por isso, pode-se comprometer a eficiência da operação, sua sustentabilidade financeira, os trabalhos no canteiro e o cronograma de obra.

Afirma-se aqui a importância de procedimentos metodológicos padronizados, que deveriam abranger diferentes contextos e regulamentar a atuação das diferentes equipes técnicas, públicas ou privadas, em todas as etapas da reabilitação, inclusive o diagnóstico do estado de conservação do edifício. Por isso, conforme se amplie as experiências com reabilitação, o Poder Público deve contribuir para organizar esses trabalhos: definir com precisão as etapas e suas demandas, suas particularidades e complexidades, seus custos e os agentes responsáveis por cada uma dessas etapas, além dos requisitos e qualidades dos recursos humanos utilizados, especificando, inclusive, o montante e a origem dos recursos financeiros utilizados. Uma medida pontual foi tomada em 2016: a PPP de retrofit de edifícios, formulada pela Secretaria de Habitação (SEHAB) e atualmente em análise na Câmara de Vereadores do município. Um dos objetivos desse projeto de lei é justamente organizar a atividade de reabilitação, regulamentando as participações dos agentes públicos e privados. Segundo a agência de notícias da prefeitura, a PPP previa criar cerca de 440 unidades habitacionais na primeira fase do projeto³².

Figura 8. Exemplo de edifício inacabado.



Fonte: Autoria própria, 11 de outubro de 2016.

Nota: Edifício localizado na rua Doutor Rodrigo Silva n. 46-58, Sé.

²⁹ Edifício localizado na rua Marina Crespi n. 118.

³⁰ Entrevista realizada com Adelcke Rossetto, dia 26 de setembro de 2016.

³¹ Entrevista realizada com Juan Gonzalez, dia 17 de outubro de 2016.

³² Disponível em: <http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-debate-ppp-para-locacao-social-na-regiao-central>. Acesso em: 31 agosto 2017.

9. Edifícios OCUPADOS: na cidade de São Paulo, existem diversos movimentos sociais que reivindicam moradia na região central, como a ULC³³ e a FLM³⁴. A ocupação de edifícios ociosos e deteriorados se tornou uma das principais formas de protesto e reivindicação desses movimentos. Ao ocupar o edifício, eles tornam público eventuais oportunidades de reabilitação. Segundo Neuhold (2009), em São Paulo, as primeiras ocupações teriam ocorrido em 1997. Portanto, seriam cerca de duas décadas e certamente centenas de edifícios ocupados, mas também desocupados, já que, quase sempre, o Poder Judiciário endossa pedidos de reintegração de posse dos proprietários desses imóveis. Recentemente, mídias de grande circulação noticiaram diversas ocupações, ocorridas nos últimos meses de 2016³⁵. Um dos edifícios ocupados, o São Lourenço, foi desapropriado recentemente pela COHAB³⁶, poucos meses antes dessa ocupação. Inclusive, já havia projeto de reabilitação desenvolvido pelo escritório Brasil Arquitetura³⁷, que previa 24 unidades habitacionais na edificação após a reforma.

Recentemente, o autor publicou um artigo sobre a ocupação de edifícios deteriorados e ociosos por movimentos de moradia na região central de São Paulo (ANITELLI, TRAMONTANO, 2016a). É conveniente resgatar algumas de suas conclusões, amparadas em revisão bibliográfica e em pesquisa de campo realizadas por diversas pesquisas, como Tatagiba, Paterniani, Trindade (2012), Pereira (2012), Neuhold (2009), Bloch (2007), entre outros. São dois principais motivos que justificam as ocupações: (1) Essas famílias não têm onde morar, não têm recursos suficientes para pagar aluguel, nem comprar uma moradia financiada por bancos públicos ou privados, nem se enquadram nas prioridades da política habitacional e, por isso, não têm acesso a unidades provisionadas. Algumas dessas pessoas já foram moradores de rua. Por isso, como elas encontram-se excluídas das oportunidades ofertadas no contexto brasileiro, a ocupação desses edifícios, apesar de precária e arriscada, torna-se uma alternativa; (2) Pelo menos entre suas lideranças mais lúcidas, a ocupação é uma forma de ativismo político, uma oportunidade de expor, inclusive, ao público em geral, que tal propriedade está em desacordo com a legislação brasileira (ocioso, deteriorado, etc.), uma chance de lembrar as autoridades competentes que o seu direito inalienável à moradia não foi respeitado, exigindo, do Poder Público, a democratização de suas políticas.

Essas ocupações também deveriam ser insumos para a definição do programa habitacional que será adotado no projeto de reabilitação do imóvel. Quais os ambientes e os usos que serão disponibilizados aos moradores após a reabilitação? As ocupações podem contribuir para especificar e qualificar essas questões. No edifício São Manuel³⁸, por exemplo, ocupado pelo MMPT³⁹, há uma cozinha coletiva que produz e serve três refeições diárias aos moradores, todos com baixíssima, instável, imprevista ou inexistente renda mensal. Também havia planejamento para a instalação de uma horta comunitária no terraço do edifício, além de exposições regulares de filmes, previsão para a guarda de filhos pequenos dos moradores, no formato de uma creche, etc.). Em depoimento ao autor, uma militante da FLM⁴⁰, movimento que ocupa atualmente diversos edifícios no centro, afirmou que o pavimento térreo desses imóveis costuma ser ocupado com comércio informal, realizado pelo/para os ocupantes, atividade eventualmente aberta para a rua, para transeuntes, ampliando as possibilidades de geração de renda, inclusive para custeio do condomínio. São muitos outros exemplos, como a programação cultural ligada a artes plásticas, artes cênicas, artes circenses, artes musicais, etc., implementada na Ocupação Ouvidor⁴¹.

A sobrevivência dos ocupantes depende de diversas dessas atividades, como a cozinha coletiva do edifício São Manuel. Essas atividades, no entanto, não costumam constar nos programas das habitações realizadas através da provisão pública. Portanto, os autores dos projetos de reabilitação deveriam alinhar suas expectativas

³³ União das Lutas de Cortiço.

³⁴ Frente de Luta por Moradia.

³⁵ Por exemplo, essa reportagem do portal de notícias G1. Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2016/11/policiais-e-sem-teto-entram-em-confronto-em-ocupacao-de-predio.html>. Acesso em: 20 março 2017. O edifício em questão, localizado na rua José Bonifácio n. 367-379-383, esquina rua do Ouvidor, esquina rua São Francisco, Sé, está atualmente em processo de desapropriação pela prefeitura e foi visitado pelo autor em 9 de fevereiro de 2017.

³⁶ Localizado na avenida Ipiranga n. 908, República. O edifício foi visitado pelo autor no dia 24 de agosto de 2016. A desapropriação desse imóvel foi anunciada pelo Diretor Técnico da COHAB na reunião do Conselho Municipal de Habitação, no dia 22 de setembro de 2016. O autor participou dessa reunião como ouvinte.

³⁷ Disponível em: <http://brasilarquitetura.com/projetos/edificio-cohab-ipuranga>. Acesso em: 22 outubro 2016.

³⁸ Localizado na rua Marconi esquina rua Barão de Itapetininga, República.

³⁹ Movimento de Moradia para Todos.

⁴⁰ A militante não terá seu nome divulgado. O depoimento ocorreu no dia 9 de dezembro de 2016, na sede do FLM.

⁴¹ Edifício localizado na rua do Ouvidor n. 63, Sé.

arquitetônicas e suas diretrizes projetuais a demandas básicas da rotina dessas pessoas. Por isso, através de interlocutores que participam da reabilitação, como arquitetos e engenheiros, o processo de criação dos envolvidos deveria ser alterado.

Por fim, é importante mencionar que os militantes desses movimentos de moradia são um dos principais atores que reivindicam a estruturação de políticas habitacionais voltadas para a população pobre e localizadas na região central da cidade, inclusive a reabilitação de edifícios deteriorados e ociosos. Eles também fazem ampla denúncia de imóveis que estão em desacordo com a legislação brasileira e descumprem a função social da propriedade urbana. É o que se pôde observar de inúmeras intervenções e depoimentos prestados por essas pessoas em reuniões do Conselho Municipal de Habitação (CMH)⁴², uma das principais instâncias da prefeitura para debate, formulação, gestão e fiscalização de políticas públicas do gênero. Portanto, a estruturação dessas políticas deveria considerar a experiência desses movimentos sociais organizados e o conhecimento por eles adquirido ao longo de gerações, sobre as demandas das famílias beneficiadas, sobre as especificidades do ambiente doméstico-condomínial e sobre a democratização e a participação direta na política.

Figura 9. Exemplo de edifício ocupado.



Fonte: Autoria própria, 19 de outubro de 2016.

Nota: Edifício localizado na rua Quintino Bocaiuva n. 242-248, Sé.

10. Edifícios À VENDA: foram identificados alguns edifícios inteiros colocados à venda por seus proprietários, através de corretores imobiliários. Como já mencionado, o processo de desapropriação pode ser bastante longo e demorar anos. Essa burocracia tende a aumentar quando o Poder Judiciário é solicitado a mediar conflitos existentes entre o proprietário e a prefeitura. Por exemplo, é possível que o proprietário não queira se desfazer espontaneamente do imóvel, mesmo com o edifício ocioso e deteriorado. Isso gera um litígio. Por outro lado, se o próprio proprietário decide vender o edifício, a negociação com os agentes públicos pode ser facilitada se houver consenso das partes envolvidas sobre o valor do imóvel. Consideram-se esses edifícios à venda, portanto, oportunidades para a política habitacional com focos em reabilitações.

Segundo depoimento de dois funcionários da COHAB⁴³, um dos principais entraves do processo de desapropriação, enquanto o imóvel ainda pertence ao proprietário, é a ausência de autorização para adentrar nas dependências internas da edificação. Com esse limite, torna-se impossível verificar com exatidão seu estado de conservação e, a partir disso, iniciar o projeto arquitetônico, determinar as técnicas construtivas mais adequadas, identificar as condições atuais da estrutura e da fundação, detalhar o orçamento de obra, etc.. Em muitos casos, essas questões são encaminhadas apenas quando a desapropriação é concluída e o imóvel é formalmente

⁴² O autor participou como ouvinte de diversas reuniões do CMH: 23 de agosto de 2016, 22 de setembro de 2016, 25 de outubro de 2016, 13 de dezembro de 2016, 23 de fevereiro de 2017.

⁴³ Foram realizadas duas entrevistas, dias 27 e 30 de março de 2017. O nome dos entrevistados não será divulgado.

repassado à prefeitura. Isso pode comprometer, inclusive, a política habitacional, já que, como o potencial de reabilitação não é prévia e detalhadamente sabido, não é possível determinar se a negociação deve ser concretizada, nem se o valor pago é caro ou barato. Os gastos no canteiro de obras de uma reabilitação são proporcionais ao nível de deterioração existente e aos desafios para reabilitá-lo. O próprio preço de venda do imóvel é em parte definido por esse nível. Portanto, caso o imóvel esteja sendo oferecido para venda, deduz-se que o proprietário permitiria a entrada das equipes técnicas especializadas nos devidos levantamentos. O autor decidiu incluir a categoria de “edifícios à venda” após o relato de tais funcionários sobre esses problemas.

Esses imóveis de propriedade da prefeitura, entre edifícios adquiridos por desapropriação ou comprados sem processo judicial, reformados e convertidos em moradia popular, em especial os imóveis que o Poder Público mantém o título de propriedade após a operação de reabilitação (locação social), podem interferir no valor de alugueis praticados na região central. Sobre essa conclusão, Gatti (2014) afirma que a formação de um parque público de moradias, alugadas com valores subsidiados a famílias com baixíssima renda, seria uma forma de coibir abusos praticados no mercado popular de moradias, em cortiços por exemplo. Caso a política de reabilitações seja ampliada, é provável que se forme um banco de imóveis públicos. Como é possível observar nesse artigo, já são 23 edifícios já desapropriados ou em desapropriação. Isso significa que a prefeitura precisa estruturar instâncias da administração pública e qualificar gestores das respectivas secretarias para realizarem a devida manutenção desse banco de imóveis: antes, durante, após a reabilitação.

No entanto, se a prefeitura não encaminhar essas questões de forma e no tempo adequado, ela incorreria nas mesmas transgressões que especuladores imobiliários privados fazem com seus respectivos imóveis: descumprimento da função social, ociosidade do imóvel, manutenção inadequada, deterioração da edificação, etc.. Nesse contexto, é fundamental que a sociedade civil organizada, movimentos sociais e de moradia, mas também Ministério Público e Defensoria Pública, fiscalizem os próximos passos da gestão pública e exijam o adequado encaminhamento dessa política, já que, no ano de 2017, não houve previsão orçamentária para tal e as reabilitações previstas foram interrompidas⁴⁴. Mesmo que as reabilitações sejam retomadas em 2018, caso não haja manutenção adequada até lá, as reformas tendem a custar mais caro pois os edifícios estarão mais deteriorados e, por consequência, o valor de mercado desses imóveis irá diminuir e a municipalidade terá prejuízo financeiro.

Figura 10. Exemplo de edifício à venda.



Fonte: Autoria própria, 15 de dezembro de 2016.

Nota: Edifício localizado na avenida São João n. 587-597-601, República.

⁴⁴ Informação dada por representantes da prefeitura na reunião do CMH, dia 23 de fevereiro de 2017. O autor assistiu essa reunião como ouvinte.

4. Especificidades dos exemplares identificados

Entre as 17 experiências identificadas de edifícios já reabilitados na região central de São Paulo, alguns deles permaneceram sob o domínio do Poder Público após a reforma da edificação. É o caso do PAR-Reforma e da Locação Social⁴⁵. O PAR foi um programa de arrendamento instituído pelo governo federal e gerenciado pela Caixa Econômica Federal (CEF) em que, durante 15 anos, as famílias beneficiadas deveriam pagar um aluguel e, após esse período, elas teriam a opção de comprar o imóvel, descontadas as mensalidades já pagas (COLVERO, 2010). Nesse programa, a modalidade “Reforma” do PAR foi instituída justamente para atender a demanda de reabilitações de edifícios. Já a Locação Social mantém o imóvel sob propriedade da prefeitura de São Paulo, que estabelece e amplia um parque público de moradias na medida em que reabilita mais edifícios.

A situação descrita no parágrafo anterior altera um panorama de provisão habitacional pública existentes há décadas. Em termos quantitativos, talvez os dois principais exemplos que poderiam ser contrapostos são as ações do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do MCMV. Nos dois casos, as unidades habitacionais produzidas foram destinadas à venda e a ação do gestor público encerrava-se quando a posse do apartamento era transferida para o mutuário ou quando o financiamento bancário, público ou privado, era concretizado. Em oposição, no PAR-Reforma e na Locação Social, a prioridade é o acesso ao uso da moradia e não necessariamente acesso à posse da propriedade, ou seja, a família não precisa mais comprar uma moradia para ter acesso a uma moradia adequada. A própria Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, afirma que a moradia é um direito social. A Carta Magna não determina o direito do cidadão ou o dever do Estado em prover que sua população resolva suas demandas habitacionais através da propriedade privada individual.

Atualmente, segundo técnicos da SEHAB e da COHAB, seriam cerca de 1.000 unidades habitacionais atendidas no Programa de Locação Social, dentre os quais, os edifícios reabilitados Asdrubal do Nascimento, Senador Feijó, Palacete dos Artistas e Mário de Andrade. Além desses, a previsão seria dobrar o número de unidades atendidas no programa, em parte, através dos edifícios que foram desapropriados e dos edifícios que encontram-se em processo de desapropriação, mencionados neste artigo e que constam na lista ao final do texto. Essas informações foram publicizadas em reuniões do Conselho Municipal de Habitação (CMH), realizadas no segundo semestre de 2016⁴⁶, algumas delas apresentadas pessoalmente pelo Diretor Técnico da COHAB à época, Celso Sampaio. A Locação Social, portanto, coloca-se como parte constituinte das políticas habitacionais de reabilitações de edifícios. A própria COHAB, nos dias de hoje, já se estrutura dessa forma: desde o ano passado existe a Gerência de Locação Social para encaminhar assuntos específicos desse tema⁴⁷. O secretário da SEHAB em 2016, João Sette Whitaker Ferreira, em palestra sobre o Plano Municipal de Habitação (PMH)⁴⁸, indicou que a locação social seria um foco entre as habitações sociais encaminhadas no âmbito dessa secretaria.

Já os recursos financeiros para a reabilitação dos edifícios e sua conversão em habitação de interesse social, inclusive a desapropriação do imóvel e a reforma da edificação, além da estruturação do programa de Locação Social e a instituição de eventuais subsídios para o aluguel e para a manutenção dos condomínios, foram provenientes de fontes diversas, com objetivos específicos e restrições sobre a aplicação do capital: Fundo Municipal de Habitação (FMH), Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas, PPP, Cota de Solidariedade do Plano Diretor de 2014, Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) do PAR-Reforma, Programa Especial de Habitação Popular (PEHP) do governo federal, Caixa Econômica Federal (CEF), Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), Banco Mundial, Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), entre outros. Diversos autores mencionam políticas públicas municipais, estaduais e federais,

⁴⁵ Há outros casos em que os edifícios são reabilitados e as unidades habitacionais são vendidas financiadas, como o Programa de Atuação em Cortiços, realizado pelo governo estadual através da CDHU (por exemplo, o edifício Ana Cintra, localizado em rua de mesmo nome, n. 123, esquina com a avenida São João, Santa Cecília); ou o MCMV modalidade Entidades, com vínculos diretos entre a CEF, operadora do programa do governo federal, os movimentos sociais e os escritórios que prestam assessoria técnica aos líderes desses movimentos (é o caso do edifício Dandara, localizado na avenida Ipiranga n. 1225, Santa Ifigênia).

⁴⁶ As datas dessas reuniões já foram mencionadas neste trabalho.

⁴⁷ Em 2016, o gerente foi Roberto Fontes. A partir de 2017, a gerente é Luciana Mautone. Ambos foram entrevistados pelo autor. Como já mencionado, essas entrevistas, que são partes das atividades de seu pós-doutorado, ainda estão sendo processadas e transcritas.

⁴⁸ Palestra realizada no dia 1º de setembro de 2016, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. À época, o PMH, recém-elaborado pela SEHAB, estava sendo publicizado pelos seus autores e, na sequência, seria encaminhado à Câmara de Vereadores para aprovação. Mais detalhes sobre o PMH podem ser encontrados em <http://www.habitasampa.inf.br/files/CadernoPMH.pdf>.

com recursos públicos ou privados, nacionais ou estrangeiros, cujo destino foi a provisão habitacional de baixa renda na região central de São Paulo, a partir dos anos 2000, incluída a reabilitação de edifícios (Maleronka, 2005; Tsukumo, 2007; Motisuke, 2008; Castilho, 2008; Costa, 2009; José, 2010; Uzum, 2011; Gatti, 2015). Eles analisaram casos concretos realizados e seus eventuais sucessos ou fracassos. Foi a partir desse aparato financeiro-jurídico-institucional que ocorreram as experiências de reabilitação em São Paulo.

As reabilitações parecem ser um investimento bastante favorável do ponto de vista do potencial construtivo. Os edifícios reabilitados foram construídos originalmente há décadas, amparados por legislações edilícias e urbanísticas muito menos restritivas se comparadas com as leis atuais⁴⁹. O principal exemplo talvez seja o Coeficiente de Aproveitamento do Terreno (CA). Há casos em que o CA é altíssimo. Mencionam-se três exemplos. O primeiro edifício já foi desapropriado pela prefeitura e os dois seguintes estão em processo de desapropriação: um edifício sem identificação de nome⁵⁰ (CA 11,5⁵¹); o edifício Santa Victória⁵² (CA 8,6); o edifício Ferrignac⁵³ (CA 12,4). Índices muito superiores ao CA básico de 1, instituído pelo novo Plano Diretor da cidade, vigente a partir de 2014. A área de terreno desses antigos edifícios também é bastante pequena, quando comparada aos edifícios dos dias de hoje, construídos nos últimos anos a partir de condomínios chamados pelo mercado imobiliário de “clube”. Outros três exemplos são mencionados: um edifício ocupado pela FLM⁵⁴, cujo terreno⁵⁵ tem apenas 474m²; um edifício ocioso⁵⁶, cujo terreno tem apenas 370m²; um edifício indicado como ZEIS-3 pela legislação⁵⁷, cujo terreno tem apenas 241m².

Esse grande excedente construtivo deveria ser considerado quando os orçamentos da reabilitação forem elaborados. Gastos no canteiro de obras de um edifício em reabilitação têm sido estudados por diversos autores, inclusive o detalhamento dos componentes de seu orçamento (YOLLE NETO, 2006; CROITOR, 2008; JESUS, 2008; MORETTINI, 2012). Uma questão recorrente nesses trabalhos é a comparação de gastos em obras de construção e em obras de reabilitação. Às vezes, conclui-se que a reabilitação pode ser relativamente mais cara do que a construção. Por isso, é fundamental que os responsáveis por verificar a viabilidade dessas reabilitações se certifiquem dos eventuais benefícios mencionados no parágrafo anterior e incluam-nos nos respectivos orçamentos. A conclusão é que o custo de uma reabilitação não deveria incorporar apenas as demandas dos subsistemas construtivos utilizados, dos materiais de construção escolhidos, da mão-de-obra envolvida no canteiro, dos projetos e dos gastos com aprovações e impostos, etc., ou seja, custos tradicionalmente relacionados a uma construção qualquer. Numa reabilitação, a compreensão dos condicionantes prévios do antigo edifício é fundamental para a confirmação de sua viabilidade econômica. O coeficiente de aproveitamento do terreno é um desses condicionantes.

Outra dessas condicionantes é a localização. Os cerca de 100 edifícios identificados sempre estão próximos de estações de metrô ou trem, pontos de ônibus, de ruas e avenidas com corredor exclusivo de ônibus, etc.. Portanto, os beneficiados dessas reabilitações teriam acesso relativamente fácil a qualquer outro trecho da cidade ou da região metropolitana: entre todas as 10 categorias analisadas, ou seja, entre os 100 imóveis identificados, 25% dos exemplares estão a menos de 200 metros do metrô mais próximo, 81% dos exemplares estão a menos de 500 metros do metrô mais próximo e apenas 2% dos exemplares estão a mais de 1.000 metros do metrô mais próximo. Todos eles estão próximos de importantes vias de circulação, radiais ou perimetrais, como avenida Prestes Maia, avenida São Luis, avenida 9 de Julho, avenida Celso Garcia, avenida Rangel Pestana, avenida São João, avenida Visconde do Rio Branco, avenida 23 de Maio, avenida Ipiranga, avenida Casper Líbero, avenida Rebouças, avenida Faria Lima, avenida Paulista, avenida da Liberdade, entre outras. Essas pessoas poderiam acessar serviços públicos essenciais, como saúde ou educação, a deslocamentos curtos, muitos deles a pé, mas também em bairros vizinhos ou regiões mais distantes, apoiadas pelo farto sistema de transporte coletivo existente na região central, rodoviário ou ferroviário.

⁴⁹ O edifício Labor, por exemplo, foi construído na década de 1940 (MORETTINI, 2012).

⁵⁰ Localizado na rua Conselheiro Carrão n. 202, Bixiga.

⁵¹ Os CAs apresentados nesse parágrafo foram calculados a partir de dados do terreno e da construção, extraídos de FUPAM (2009).

⁵² Localizado na rua José de Barros n. 329-333-337, República.

⁵³ Localizado na avenida São João n. 247-253, República.

⁵⁴ Localizado na avenida Ipiranga 879-895, República.

⁵⁵ Os dados sobre os terrenos também foram extraídos de FUPAM (2009).

⁵⁶ Localizado na rua Conselheiro Crispiniano n. 311-317, Praça Ramos de Azevedo, República.

⁵⁷ Localizado na avenida Rangel Pestana n. 1182, Brás.

Essas informações acima sobre a localização são um insumo a mais, que deveria ser utilizado pelo responsável por detalhar o orçamento da reabilitação. Famílias muito pobres, especialmente em casos extremos de situação socioeconômica próxima da linha da miséria, gastam quase 100% de seus parcos rendimentos mensais com comida⁵⁸, ou seja, dificilmente teriam recursos suficientes e constantes para se deslocar todos os dias, pagando R\$ 3,80 reais em cada uma das viagens⁵⁹. Políticas de reabilitação de edifícios e sua conversão em habitação de interesse social na região central também evitariam, entre as famílias beneficiadas, o movimento pendular diário periferia-centro-periferia, com economia de dinheiro, energia, tempo, etc., além da diminuição da poluição atmosférica e do efeito estufa, gerados pela emissão de gases, já que a quantidade de viagens seria diminuída.

Entre os 17 edifícios já reabilitados na região central de São Paulo, foram projetados 1.351 apartamentos⁶⁰. Segundo dados do Censo de 2010 do IBGE⁶¹, que indica uma média de 3,14 pessoas por domicílio na capital paulista, talvez sejam cerca de 4.200 pessoas moradoras nessas unidades habitacionais. Além disso, entre os 14 edifícios já desapropriados pela prefeitura, há uma estimativa de que aproximadamente⁶² 950 apartamentos sejam projetados⁶³. Portanto, entre edifícios já reabilitados e que serão reabilitados, haveria cerca de 2.301 moradias disponibilizadas para famílias pobres, que corresponderiam a cerca de 7.200 pessoas. Infelizmente, técnicos da COHAB afirmaram que não há orçamento previsto no ano de 2017 para a reforma dos edifícios⁶⁴ que já foram desapropriados e que hoje são propriedade da prefeitura. Portanto, não há previsão de que, nos próximos meses, essa política habitacional seja encaminhada através desses imóveis.

5. Conclusões

A identificação de edifícios com potencial de reabilitação, adequados para conversão em habitação de interesse social, é uma etapa prévia fundamental nessa política pública. Essa identificação depende da classificação dos eventuais imóveis e a especificação de categorias que abarquem diferentes possibilidades para encaminhar potenciais reabilitações. Esse protocolo pode dar insumos para estipular diretrizes de programas habitacionais e para embasar decisões de gestores públicos, inclusive a compra ou a desapropriação dos imóveis e o pagamento dos valores devidos aos proprietários. Uma vez selecionados, é preciso classificar os edifícios do ponto de vista de seu potencial construtivo, de seu estado de conservação, de sua localização, entre diversos outros aspectos, ou seja, é preciso determinar se há viabilidade construtiva e financeira para a reabilitação da edificação. Esses procedimentos são um importante trabalho desenvolvido no âmbito da pesquisa de pós-doutorado do autor e que foram apresentados brevemente no presente artigo. Outros trabalhos podem aprofundar essas análises de viabilidade, como os que caracterizam as atuais condições dos subsistemas construtivos, como as instalações elétricas ou hidráulicas, a estrutura, os acabamentos, etc.. Uma conclusão é que, quanto mais detalhada e precisa forem as etapas de identificação e caracterização, mais qualificada será a decisão sobre reabilitar ou não determinado edifício. Outra conclusão é que, quanto mais imóveis forem levantados (no caso do presente artigo foram cerca de 100 exemplares), mais opções o Poder Público terá para aplicar sua política de reabilitações.

⁵⁸ SCHOR e PAIVA (2011) estabelecem novos critérios para estimar a capacidade de pagamento das famílias incluídas em programas de habitação social. Uma das conclusões é que, em casos extremos, boa parte da renda é utilizada apenas para a alimentação, não restando dinheiro suficiente para arcar com o financiamento habitacional.

⁵⁹ R\$ 3,80 é o valor da passagem de ônibus, metrô e trem quando esse artigo foi escrito.

⁶⁰ Número de apartamentos por edifício reabilitado: Riskallah Jorge (167), Maria Paula (75), Labor (84), Hotel São Paulo (152), Olga Benário Prestes (84), Joaquim Carlos (93), Fernão Salles (54), Baronesa de Porto Carrero (28), Ana Cintra (70), Santa Ignez (63), Riachuelo (120), Asdrubal do Nascimento (40), Senador Feijó (45), Palacete dos Artistas (50), Mário de Andrade (34), Dandara (120), Iracema Eusébio (72).

⁶¹ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/painel/populacao.php?lang=&codmun=355030&search=sao-paulo|sao-paulo|infogr%E1ficos:-evolu%E7%E3o-populacional-e-pir%E2mide-et%E1ria>. Acesso em: 17 março 2017.

⁶² “aproximadamente” pois o autor não encontrou dados sobre dois desses edifícios, localizados na avenida Visconde do Rio Branco n. 47 e n. 53.

⁶³ Número de apartamentos previstos entre os edifícios que já foram desapropriados pela prefeitura: Prestes Maia (249), São Lourenço (52), edifício localizado na rua São Francisco n. 77-81-85 (18), Art Palácio (40), Hotel Lord (176), Hotel Cambridge (121), Mauá (112), edifício localizado na rua da Mooca n. 406-418-424 (39), edifício localizado na rua Assunção n. 104-112-116-120 (65), edifício localizado na avenida São João n. 1492-1496 (18), edifício localizado na rua Conselheiro Carrão n. 202-206-208 (30), edifício localizado na avenida Celso Garcia n. 2090 (30), edifício localizado na avenida Visconde do Rio Branco n. 47 e n. 53 (a quantidade de apartamentos projetados não foi encontrada).

⁶⁴ Informação dita na reunião do Conselho Municipal de Habitação, ocorrida no dia 23 de fevereiro de 2017.

O trabalho também mapeou as experiências já realizadas com essas reabilitações paulistanas, além de identificar edifícios desapropriados e que estão em processo de desapropriação pela prefeitura. Com isso, identificaram-se os prováveis seguintes passos da política habitacional da cidade, já que seria natural deduzir que os próximos edifícios reabilitados estarão entre os já desapropriados e os que estão em desapropriação. Uma conclusão é que há relativa descontinuidade da política de reabilitações: enquanto diversos edifícios foram desapropriados, pouquíssimos foram reabilitados. No total, foram levantados 23 edifícios que já são propriedade da prefeitura ou que ela tem interesse em comprar ou desapropriar. Porém, identificou-se apenas uma reabilitação realizada diretamente por iniciativa da prefeitura na última gestão (2013-2016), que é o edifício Palacete dos Artistas. Há outros dois, edifícios Dandara e Iracema Eusébio, mas que foram realizadas por iniciativa de movimentos sociais, mobilizados a partir do MCMV Entidades, do governo federal. Nesses dois casos, a participação da prefeitura é indireta.

Constatou-se uma contradição. Por um lado, há muitos edifícios disponíveis para reabilitação, sob posse da prefeitura. Por outro lado, esses mesmos edifícios continuam ociosos, sem uso, desabitados. Essa falta de prosseguimento da política irá intensificar a deterioração da edificação e deixará mais custosa futuras reformas. Futuros trabalhos poderiam verificar como é a gestão e a manutenção desse parque edificado que espera ser reformado e entregue a famílias necessitadas, ou seja, verificar como e quando será finalizada a política habitacional sobre esses imóveis.

REFERÊNCIAS

- Anitelli, F., Tramontano, M. (2016a), “Abandonados por uns, ocupados por outros: edifícios de apartamentos no centro paulistano”, *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (RBEUR-ANPUR)*, Recife, v.18, n.1, pp.71-85.
- Anitelli, F., Tramontano, M. (2016b), “Abordagens incomuns na política habitacional brasileira: reabilitação de edifícios ociosos e sua conversão em habitação de interesse social”, *Cidades, Comunidades e Territórios*, n.º.32, pp.40-50.
- Anitelli, F. (2015), [Re]produção?: repercussões de características do desenho do edifício de apartamentos paulistano em projetos empreendidos no Brasil, Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Carlos, IAU-USP.
- Arantes, E.C. (2001), Diretrizes para reabilitação de edifícios: uso residencial em áreas centrais: o bairro de Santa Cecília, Dissertação de mestrado em Habitação, São Paulo, IPT.
- Bomfim, V.C. (2004), Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana, Dissertação de mestrado em Engenharia, São Paulo, POLI-USP.
- Bonduki, N., Andrade, C., Rossetto, R. (orgs.) (1992), *Arquitetura e habitação social em São Paulo, 1989-1992*, São Carlos: EESC-USP.
- Bloch, J.A. (2007), O direito à moradia: um estudo dos movimentos de luta pela moradia no centro de São Paulo, Dissertação de mestrado em Sociologia, São Paulo, FFLCH-USP.
- Carlos, A.F.A. (1994), *A (re)produção do espaço urbano*, São Paulo: EDUSP.
- Castilho, A.L.H. (2008), Consensos e dissensos no centro de São Paulo: significado, delimitação, apropriação e intervenção, Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, FAU-USP.
- Chomsky, N. (2002), *O lucro ou as pessoas? Neoliberalismo e ordem global*, São Paulo: Bretrand Brasil.

Colvero, A. de A. (2010), A requalificação do centro antigo da cidade de São Paulo: políticas públicas, planejamento participativo e gestão, no período de 2001-2004, Tese de doutorado em Ciências, Análise Ambiental e Dinâmica Territorial, Campinas, IG-UNICAMP.

Costa, D.C.B. (2009), Gestão pós-ocupação em edifícios reabilitados para habitação de interesse social no centro de São Paulo, Dissertação de mestrado em Engenharia, São Paulo, POLI-USP.

Croitor, E.P.N. (2008), A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edifícios: estudo da interface entre projeto e obra, Dissertação de mestrado em Engenharia, São Paulo, POLI-USP.

Devecchi, A.M. (2010), Reformar não é construir. A reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI, Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, FAU-USP.

Ferreira, J.S.W.F. (2016), *Notas sobre a visão marxista da produção do espaço urbano e a questão da 'renda da terra'*, São Paulo: LABHAB-USP.

Fillion, O. (2011), "Ensaio: Prestes Maia", *VIRUS*, São Carlos, n. 5.

FUPAM (2009), *Estudo para implantação de unidades habitacionais no centro de São Paulo*, São Paulo: COHAB, SEHAB.

Galvão, W.J.F. (2012), Roteiro para diagnóstico do potencial de reabilitação para edifícios de apartamentos antigos. Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, FAU-USP.

Gatti, S.F. (2015), Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz, Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, FAU-USP.

Harvey, D. (1996), "Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração pública no capitalismo tardio", *Espaço & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, São Paulo, n.39, pp.48-64.

Harvey, D. (2016), *17 contradições e o fim do capitalismo*, São Paulo: Boitempo.

Instituto Polis (2009), *Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade*, São Paulo: Instituto Polis.

Jesus, C.R.M. de (2008), Análise de custos para reabilitação de edifícios para habitação, Dissertação de mestrado em Engenharia, São Paulo, POLI-USP.

José, B.K. (2010), A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos, Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, FAU-USP.

Kowarick, L. (2007), "Áreas centrais de São Paulo: dinamismo econômico, pobreza e políticas", *Lua Nova: Revista de Cultura e Política*, São Paulo, n.70, pp.171-211.

Maleronka, C. (2005), PAR-Reforma: Quem se habilita? A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento Residencial Modalidade Reforma, 1999-2003, Dissertação de mestrado em Habitação, São Paulo, IPT.

Maricato, E. (2002), "As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil", in O. Arantes, C. Vainer, E. Maricato, *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*, Petrópolis: Vozes, pp. 121-192.

Morettini, R. (2012), Tecnologias construtivas para a reabilitação de edifícios: tomada de decisão para uma reabilitação sustentável, Dissertação de mestrado em Engenharia, São Paulo, POLI-USP.

Motisuke, D. (2008), Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambiguidades do programa paulistano Ação Centro, Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, FAU-USP.

Neuhold, R. dos R. (2009), Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo, Dissertação de mestrado em Sociologia, São Paulo, FFLCH-USP.

Pereira, O. de C.M. (2012), Lutas urbanas por moradia: o centro de São Paulo, Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Carlos, IAU-USP.

Santoró, P. (org.) (2004), *Gestão social da valorização da terra*, São Paulo: Instituto Polis.

Schor, S.M., Paiva, H.B. (2011), “Novos procedimentos para estimar a capacidade de pagamento das famílias em programas de habitação de interesse social”, paper presented in the 11^a Conferência Internacional da Latin American Real Estate Society (LARES), LARES, 14-16 September 2011, São Paulo.

Tsukumo, I. T. L. (2007) Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso, Dissertação de mestrado em Arquitetura em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, FAU-USP.

Yolle Neto, J. (2006), Diretrizes para o estudo de viabilidade da reabilitação de edifícios antigos na região central de São Paulo visando a produção de HIS: estudo de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR-Reforma), edifícios Olga Benário, Labor e Joaquim Carlos, Dissertação de mestrado em Engenharia, São Paulo, POLI-USP.

ABREVIATURAS UTILIZADAS NO TEXTO

Associação Sem-Teto do Centro (ASTC)

Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)

Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD)

Banco Nacional de Habitação (BNH)

Caixa Econômica Federal (CEF)

Coefficiente de Aproveitamento do Terreno (CA)

Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB)

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)

Conselho Municipal de Habitação (CMH)

Decreto de Interesse Social (DIS)

Decreto de Utilidade Pública (DUP)

Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP)

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP)

Frente de Luta por Moradia (FLM)

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP)

Fundação para Pesquisa Ambiental (FUPAM)

Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)

Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)

Fundo Municipal de Habitação (FMH)

Habitação de Interesse Social (HIS)

Habitação do Mercado Popular (HMP)

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP)

Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas (IG-UNICAMP)

Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS)

Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT)

Minha Casa Minha Vida (MCMV)

Movimento de Moradia para Todos (MMPT)

Movimento de Moradia da Região Central (MMRC)

Movimento de Moradia na Luta por Justiça (MMLJ)

Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC)

Parceria Público-Privada (PPP)

Plano Municipal de Habitação (PMH)

Programa de Arrendamento Residencial (PAR)

Programa de Atuação em Cortiços (PAC)

Programa Especial de Habitação Popular (PEHP)

Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

Secretaria de Habitação (SEHAB)

Segundo a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE)

União das Lutas de Cortiço (ULC)

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Anexo**LISTA DE EXEMPLARES IDENTIFICADOS, ORGANIZADOS EM 10 CATEGORIAS**

17 EDIFÍCIOS REABILITADOS
■ edifício RISKALLAH JORGE, localizado na rua Riskallah Jorge n. 50, esquina avenida Prestes Maia, República
■ edifício MARIA PAULA, localizado na rua Maria Paula n. 171, Bela Vista
■ edifício LABOR, localizado na rua Brigadeiro Tobias n. 298, Luz
■ edifício HOTEL SÃO PAULO, localizado na rua São Francisco n. 113, praça da Bandeira, Sé
■ edifício OLGA BENÁRIO PRESTES, localizado na avenida Celso Garcia n. 787, Brás
■ edifício JOAQUIM CARLOS, localizado na rua Joaquim Carlos n. 94, Brás
■ edifício FERNÃO SALLES, localizado na rua Fernão Salles n. 24, Sé
■ edifício BARONESA DE PORTO CARRERO, localizado na rua Baronesa de Porto Carrero n. 169, Barra Funda
■ edifício ANA CINTRA, localizado na rua Ana Cintra n. 123, esquina avenida São João, Santa Cecília
■ edifício SANTA IGNEZ, localizado na rua Aurora n. 579, Campos Elíseos
■ edifício RIACHUELO, localizado na rua Riachuelo n. 275, Sé
■ edifício ASDRUBAL DO NASCIMENTO, localizado na rua Asdrubal do Nascimento n. 282, Bela Vista
■ edifício SENADOR FEIJÓ, localizado na rua Senador Feijó n. 126, Sé
■ edifício PALACETE DOS ARTISTAS, localizado na avenida São João n. 605, República
■ edifício MÁRIO DE ANDRADE ⁶⁵ , localizado na rua Asdrubal do Nascimento n. 268, Bela Vista
■ edifício DANDARA, localizado na avenida Ipiranga n. 1225, Santa Ifigênia
■ edifício IRACEMA EUSÉBIO, localizado na rua Conselheiro Crispiniano n. 119, República
14 EDIFÍCIOS DESAPROPRIADOS
■ edifício PRESTES MAIA, localizado na avenida Prestes Maia n. 911, República

⁶⁵ Segundo informações publicizadas pela COHAB na reunião do CMH, realizada no dia 23 de fevereiro de 2017, a reabilitação desse edifício encontra-se paralisada porque a obra foi embargada e a construtora foi considerada inidônea. Contudo, segundo as mesmas fontes, já há previsão para a retomada das obras e há uma licitação em andamento. Já existe, inclusive, orçamento para a finalização dessa reabilitação.

■ edifício SÃO LOURENÇO, localizado na avenida Ipiranga n. 908, República
■ edifício localizado na rua São Francisco n. 77, 81, 85, Sé
■ edifício ART PALÁCIO, localizado na avenida São João n. 407-419, largo do Paissandú, República
■ edifício HOTEL LORD, localizado na rua das Palmeiras esquina rua Helvetia, Santa Cecília
■ edifício HOTEL CAMBRIDGE, localizado na rua Álvaro de Carvalho n. 35, Consolação
■ edifício MAUÁ, localizado na rua Mauá n. 340, Santa Efigênia
■ edifício, localizado na rua da Mooca, n. 406, 418, 424, Mooca
■ edifício, localizado na rua Assunção n. 104, 112, 116, 120, esquina travessa do Gasômetro, Brás
■ edifício, localizado na avenida São João n. 1492-1496, Campos Eliseos
■ edifício, localizado na rua Conselheiro Carrão n. 202, 206, 208, Bixiga
■ edifício, localizado na avenida Celso Garcia n. 2090, Belém
■ edifício, localizado na avenida Visconde do Rio Branco n. 47, Campos Elíseos
■ edifício, localizado na avenida Visconde do Rio Branco n. 53, Campos Elíseos
9 EDIFÍCIOS EM DESAPROPRIAÇÃO
■ edifício SANTA VICTÓRIA, localizado na rua José de Barros n. 329-333-337, esquina avenida São João, República
■ edifício FERRIGNAC, localizado na avenida São João n. 247-253, República
■ edifício na rua 7 de Abril n. 351-353-355-361-365, República
■ edifício SANTA LEONOR, localziado na rua 7 de Abril n. 176, República
■ edifício localizado na rua Doutor Penaforte Mendes n. 30, Bela Vista
■ edifício JOANNA LENTINI, localizado na rua Conselheiro Furtado n. 90-96, Liberdade
■ edifício localizado na rua José Bonifácio n. 367-379-383, esquina rua do Ouvidor, esquina rua São Francisco, Sé
■ edifício localizado na praça da Bandeira n. 31-39-47, Sé
■ edifício ISTRIA HOTEL, localizado na rua Aurora n. 515-519, Campos Elíseos
17 EDIFÍCIOS ZEIS
■ edifício localizado na rua Frederico Steidel n. 285, Campos Elíseos
■ edifício localizado na rua Frederico Steidel n. 219-233, Campos Elíseos
■ edifício localizado na rua Frederico Steidel n. 253, Campos Elíseos
■ edifício localizado na rua Frederico Steidel n. 255, Campos Elíseos

■ edifício localizado na rua Frederico Steidel n. 187-189-199, Campos Elíseos
■ edifício localizado na rua Frederico Steidel n. 117-119, Campos Elíseos
■ edifício localizado na avenida São João n. 354, esquina rua Conselheiro Crispiniano, Largo do Paissandú, República
■ edifício localizado na avenida Rangel Pestana , esquina rua Carneiro Leão, próximo do número 1152, Brás
■ edifício localizado na avenida Rangel Pestana n. 1182, esquina rua Caetano Pinto, Brás
■ edifício localizado na avenida Rangel Pestana, esquina rua Batista de Andrade, Brás
■ edifício localizado na avenida Rangel Pestana, esquina rua Vasco da Gama, Brás
■ edifício localizado na avenida Rangel Pestana n. 1189, esquina rua Vasco da Gama, Brás
■ edifício localizado na avenida Rangel Pestana n. 1105-1113, Brás
■ edifício localizado na avenida Rangel Pestana n. 1047, Brás
■ edifício localizado na avenida Rangel Pestana n. 1011, Brás
■ edifício CHARLES GUTMAN, localizado na avenida Ipiranga n. 1216-1220, Santa Ifigênia
■ edifício HOTEL INTERNACIONAL SÃO PAULO, localizado na avenida Ipiranga n. 1198, Santa Ifigênia
3 EDIFÍCIOS FUPAM
■ edifício GUINLE, localizado na rua Direita n. 37-47-49, Sé
■ edifício LUTÉTIA, localizado na rua São Bento n. 181, praça do Patriarca, Sé
■ edifício localizado na alameda Barão de Limeira, n. 1003, Campos Elíseos
11 EDIFÍCIOS OCIOSOS
■ edifício localizado na rua Quintino Bocaiuva n. 307-309, praça João Mendes, Sé
■ edifício localizado na avenida Casper Líbero n. 475-489, Santa Ifigênia
■ edifício localizado na avenida Ipiranga n. 250, República
■ edifício localizado na avenida Ipiranga n. 242, República
■ edifício localizado na rua São Bento, sem número, vizinho dos números 283 e 307, Lojas Americanas no térreo, Sé
■ edifício localizado na rua Conselheiro Crispiniano n. 311-317, Praça Ramos de Azevedo, República
■ edifício localizado no largo da Misericórdia n. 34-36, Sé
■ edifício localizado na rua General Couto de Magalhães n. 381, Santa Efigênia
■ edifício localizado na avenida Paulista esquina rua Otávio Mendes, Bela Vista
■ edifício localizado na rua Aurora n. 421-424-430-434-440, Campos Elíseos

■ edifício localizado na rua General Carneiro n. 31-41, Sé
10 EDIFÍCIOS DETERIORADOS
■ edifício localizado na rua 24 de Maio n. 207, República
■ edifício JÚLIA CRISTIANI, localizado na rua General Osório esquina rua Santa Efigênia, bairro Santa Efigênia
■ edifício localizado na avenida Rio Branco esquina rua dos Timbiras, Campos Elíseos
■ edifício TAQUARI, localizado na avenida Ipiranga n. 952, esquina rua do Boticário, Campos Elíseos
■ edifício localizado na avenida São João, esquina avenida Ipiranga, Campos Elíseos
■ edifício RESIDENCIAL PROVIDÊNCIA, localizado na avenida São João n. 563, República
■ edifício localizado na avenida Visconde do Rio Branco esquina rua Antônio de Godoi n. 20, Santa Ifigênia
■ edifício SAN MARINO, localizado na rua Conselheiro Crispiniano n. 371-379-387, República
■ edifício localizado na rua Conde do Pinhal n. 88, Liberdade
■ edifício localizado na avenida São João n. 1151, 1155, República
4 EDIFÍCIOS INACABADOS
■ edifício NOVO HORIZONTE, localizado na rua Brigadeiro Tobias n. 258, Centro
■ edifício localizado na rua Doutor Rodrigo Silva, atrás da catedral da Sé
■ edifício localizado na rua Afonso Celso, n. 823, Vila Mariana
■ edifício localizado na rua Barata Ribeiro n. 189-201, Bela Vista
13 EDIFÍCIOS OCUPADOS
■ edifício localizado na rua do Ouvidor n. 63, Sé
■ edifício localizado na rua Xavier de Toledo n. 150-156, República
■ edifício CINE MARROCOS, localizado na rua Conselheiro Crispiniano n. 344, República
■ edifício localizado na avenida São João n. 292, República
■ edifício localizado na rua Quintino Bocaiuva n. 242-248, Sé
■ edifício BANCO SANTOS, localizado na rua Hungria esquina rua Iraci, Jardim Paulistano
■ edifício COLÉGIO BUTANTÁ, localizado na rua Butantã n. 231-233, Pinheiros
■ edifício ELISA, localizado na rua Teodoro Sampaio 2621, Pinheiros
■ edifício localizado na rua José Bonifácio esquina rua São Bento, Sé
■ edifício SÃO MANOEL, localizado na rua Barão de Itapetininga n. 41-45, esquina rua Marconi, República
■ edifício localizado na avenida Visconde de Rio Branco esquina rua Antônio de Godói n. 23-27-33, Santa

Ifigênia
■ edifício localizado na rua avenida Ipiranga n. 879-895, República
■ edifício HOTEL COLUMBIA PALACE, localizado na avenida São João n. 578-582-588, República
2 EDIFÍCIOS À VENDA
■ edifício localizado na rua São Bento n. 216-220, Sé
■ edifício localizado na avenida São João n. 587-597-601, República