ATHIS para o direito à moradia

Ocupações de moradia em áreas centrais: reforma integral e processos de melhorias habitacionais

realização Instituto Pólis escola da cidadania

parceria de fomento CAU/SP Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

A ASSESSORIA PEABIRU

- Nascemos em 1993 (mais de 28 anos), na época do programa de mutirões da Luiza Erundina
- Temos hoje na equipe arquitetos, engenheiro, sociólogo e assistentes sociais, além de estudantes dessas áreas
- Travamos lutas junto aos movimentos de moradia no CMH onde as assessorias possuem cadeira
- Fizemos trabalhos de edifícios em mutirão, edifícios em autogestão, projetos de urbanização integrada, planos populares, projetos de ensino e pesquisa.

OS EDIFÍCIOS VAZIOS NO CENTRO DE SP

- Esvaziamento do centro e abandono a partir da década de 70
- Incentivos da Operação Urbana Centro (1997)
- Sobrevalorização dos valores de imóveis na virada dos anos 2010
- Notificações pela PEUC e IPTU progressivo do Plano diretor (2016)
- Lei Reabilita Centro

OS EDIFÍCIOS VAZIOS NO CENTRO DE SP

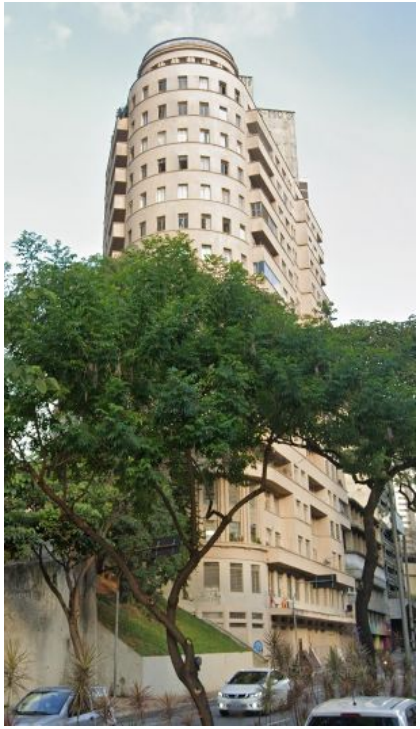
Pesquisa da FUPAM-USP de 2009: **53** imóveis vazios

Fotos: Google Eartth

AS REFORMAS DE EDIFÍCIOS NO CENTRO DE SP

- Processo de desapropriação e compra pelo poder público
- Diversos programas de financiamento (PAR/Morar no Centro/Locação Social/MCMV-E)
- Morosidade nas aprovações
- Dificuldades para viabilização
- Intermitência entre gestões
- Quantidade irrisória
- Moradia digna, com segurança na posse e bem localizada a seus habitantes

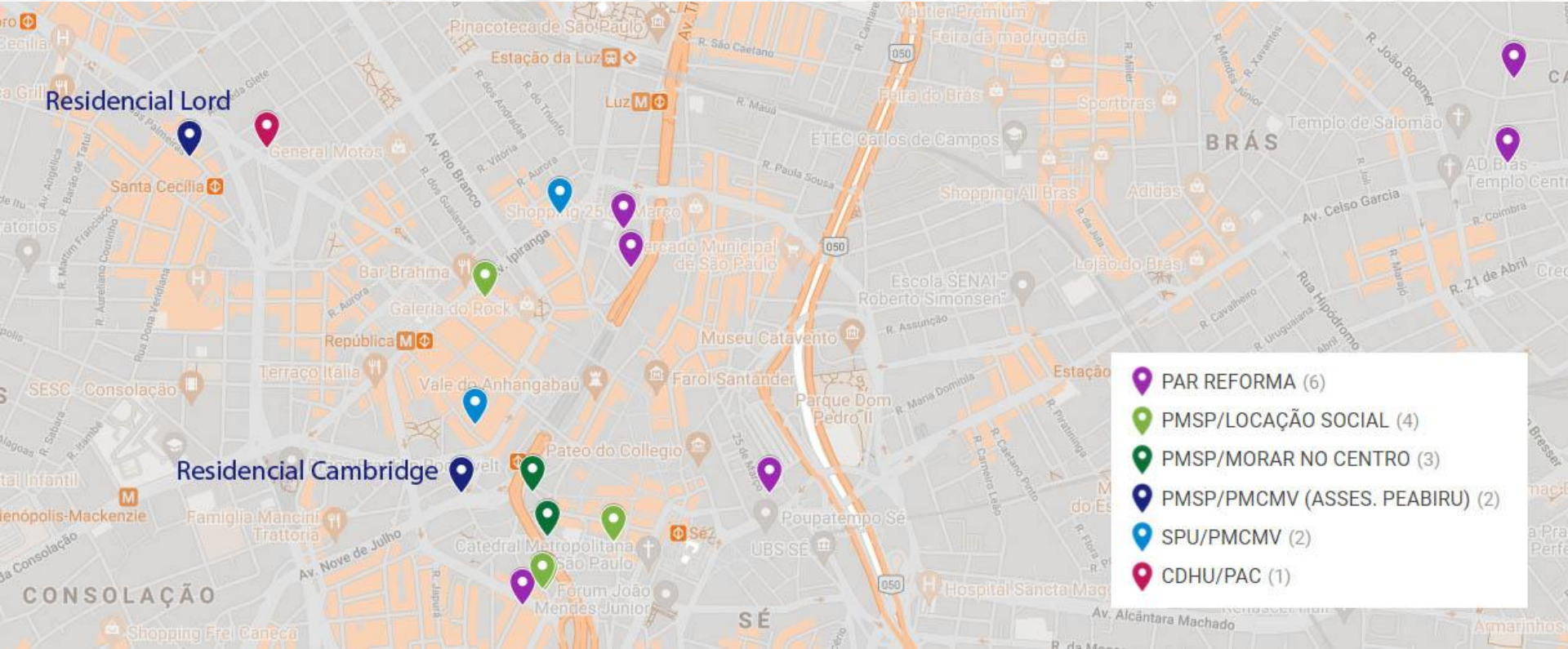
AS REFORMAS DE EDIFÍCIOS NO CENTRO DE SP



- Riachuelo: 100 UHs
- Riskallah Jorge: 167 UHs
- Asdrúbal do Nascimento I e II: 40 e 34 UHs
- **1362** Unidades entregues em 20 anos

Imagens: Google Earth

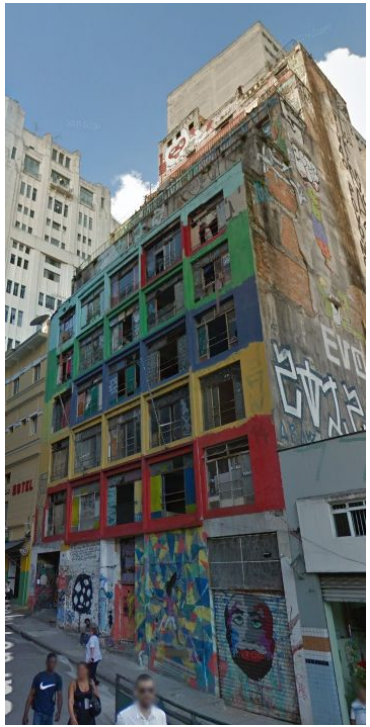
AS REFORMAS DE EDIFÍCIOS NO CENTRO DE SP



AS OCUPAÇÕES NO CENTRO DE SP

- Ocupação para reivindicação e para atendimento imediato
- Situação precária dos edifícios, limpeza
- Fantasma da reintegração de posse
- Chamamento público com destinação de imóveis às entidades (2015/2016)
- Início da parceria da Peabiru com MSTC, MMCR, IPANEMA a partir de 2016
- Incêndio e queda do edifício Wilton Paes de Almeida (2018)
- Criminalização das lideranças dos movimentos
- Grupo Técnico Intersecretarial organizado pela Prefeitura de São Paulo: visitas a 51 ocupações e emissão de checklists
- Pressão por mitigação de riscos (sem aporte financeiro)

AS OCUPAÇÕES NO CENTRO DE SP



- Prestes Maia
- Ocupação Artística do Ouvidor
- 9 de Julho

Imagens: Google Earth

AS OCUPAÇÕES NO CENTRO DE SP

Imóveis		Número de imóveis pesquisados			Contingente populacional	
					Número de famílias	Número de pessoas[3]
Públicos		16	31%		1.535	4.699
Privados		35	69%		1.968	5.863
Total		**51**	**100%**		**3.503**	**10.562**

Quantidade de imóveis públicos e privados, pessoas e famílias moradoras.

Fonte: Pesquisa de Ocupações, PMSP, julho 2018.

AS OCUPAÇÕES NO CENTRO DE SP

REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE

- Hotel de luxo inaugurado em 1951 (Claridge Hotel)
- Funcionamento até 2002
- Uso do saguão para festas
- Restante abandonado por 10 anos
- Desapropriação pela COHAB a partir de 2009
- Destinado a Parceria Público Privada (HMP - 6 a 10 S.M.)
- Projeto Básico da COHAB-SP

REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE

REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE

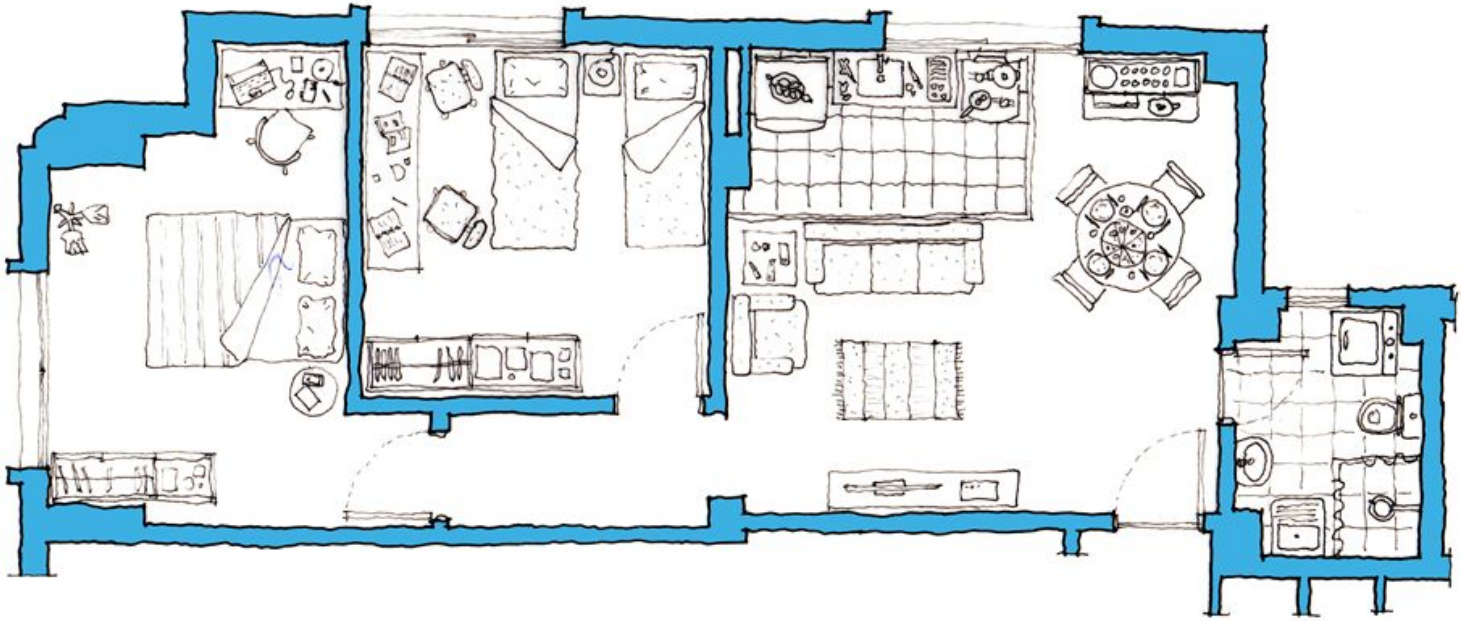
- Ocupação do edifício pelo MSTC em 2012
- Mutirões de limpeza, instalações elétricas e hidráulicas básicas, estruturação da ocupação
- Acolhida de refugiados
- Referência cultural, projetos, residência artística, filme, espaços de geração de renda
- Acampamento na prefeitura para reverter PPP
- Doação com encargos do edifício pela prefeitura para viabilizar o empreendimento

REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE

REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE

- Entrada da Peabiru no processo de viabilização junto ao programa MCMV-E
- Contratação em abril de 2018
- Início das obras em janeiro de 2019
- Autogestão pela Entidade - MSTC - Movimento Sem Teto do Centro, liderado por Carmen Silva
- Contratação de construtora (Integra) e assessoria técnica Peabiru
- Revisão do projeto
- Comissões CRE e CAO e outras
- Atividades do trabalho técnico social, assembleias, participação dos moradores

REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE

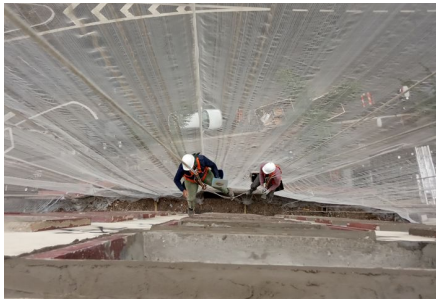


REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE

REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE

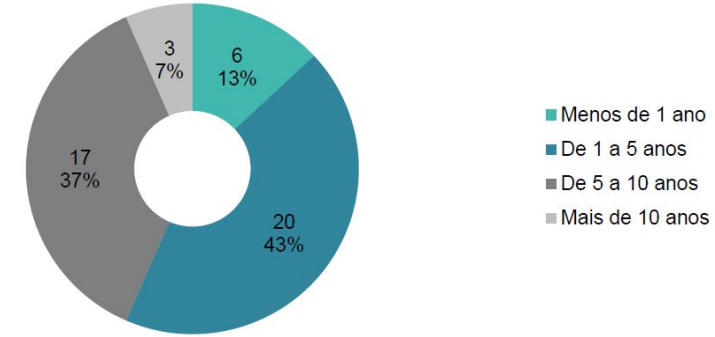
- Projeto junto com a obra, um dependendo do outro, revisões de projeto
- Interrupções nas medições
- Criminalização das lideranças
- Imprevisibilidades
- Pandemia
- Inflação
- 92% da obra, previsão de término em outubro
- Mutirão

REFORMA INTEGRAL | CAMBRIDGE



MELHORIAS HABITACIONAIS E “REFORMAS POPULARES”

O “TRANSITÓRIO-PERMANENTE”:



Tempo de permanência no imóvel ocupado
Fonte: Pesquisa de Ocupações, PMSP, julho 2018.

LEGITIMIDADE DAS OCUPAÇÕES ENQUANTO **FORMA DE MORADIA** POSSÍVEL + DEFESA DA **PERMANÊNCIA** DAS FAMÍLIAS OCUPANTES NO CENTRO

- O risco deve ser entendido não como argumento para remoção das famílias, mas para implementar ações de qualificação da segurança do edifício, com foco na identificação e prevenção dos problemas - “remover o risco e não as pessoas em risco”
- As melhorias e ações de qualificação podem ser gradativas, implementadas em etapas, a partir das possibilidades e viabilidades de cada realidade.

OCUPAS CENTRO

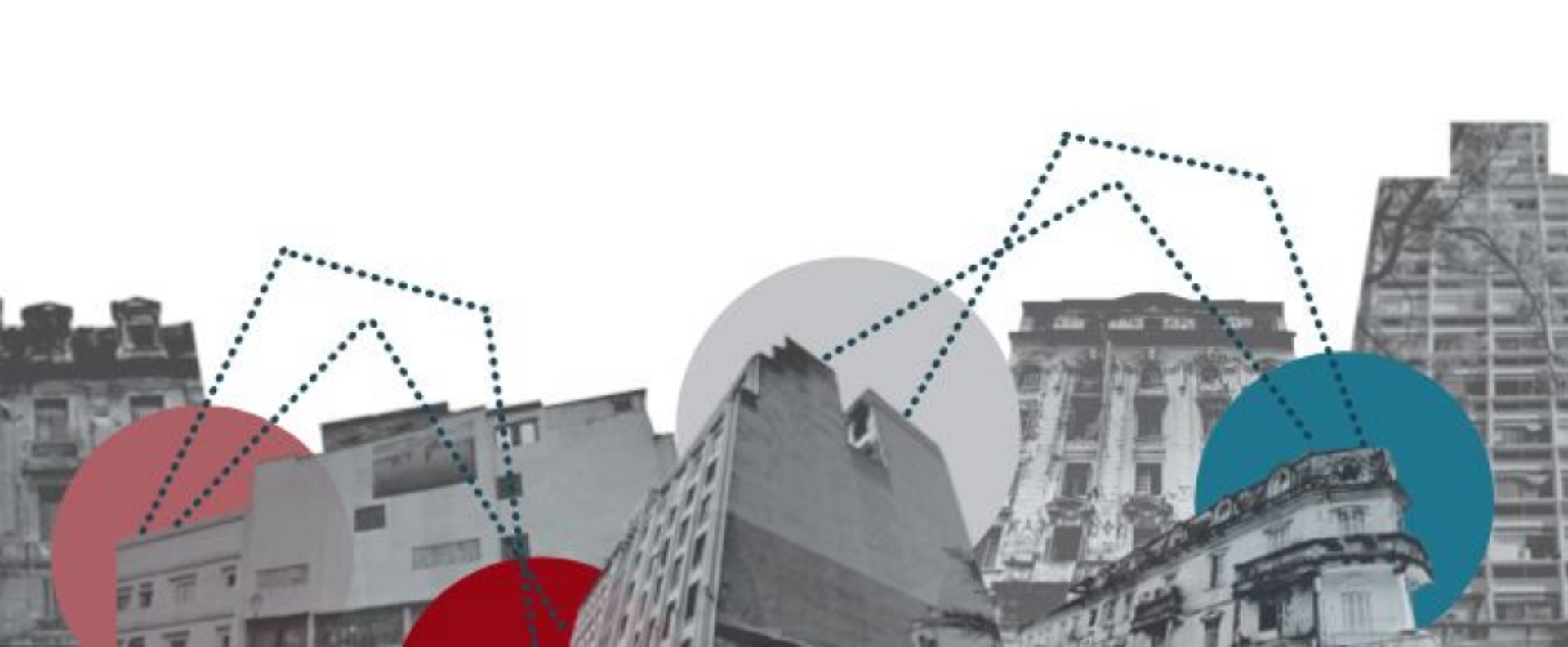
peabiru

LABHAB

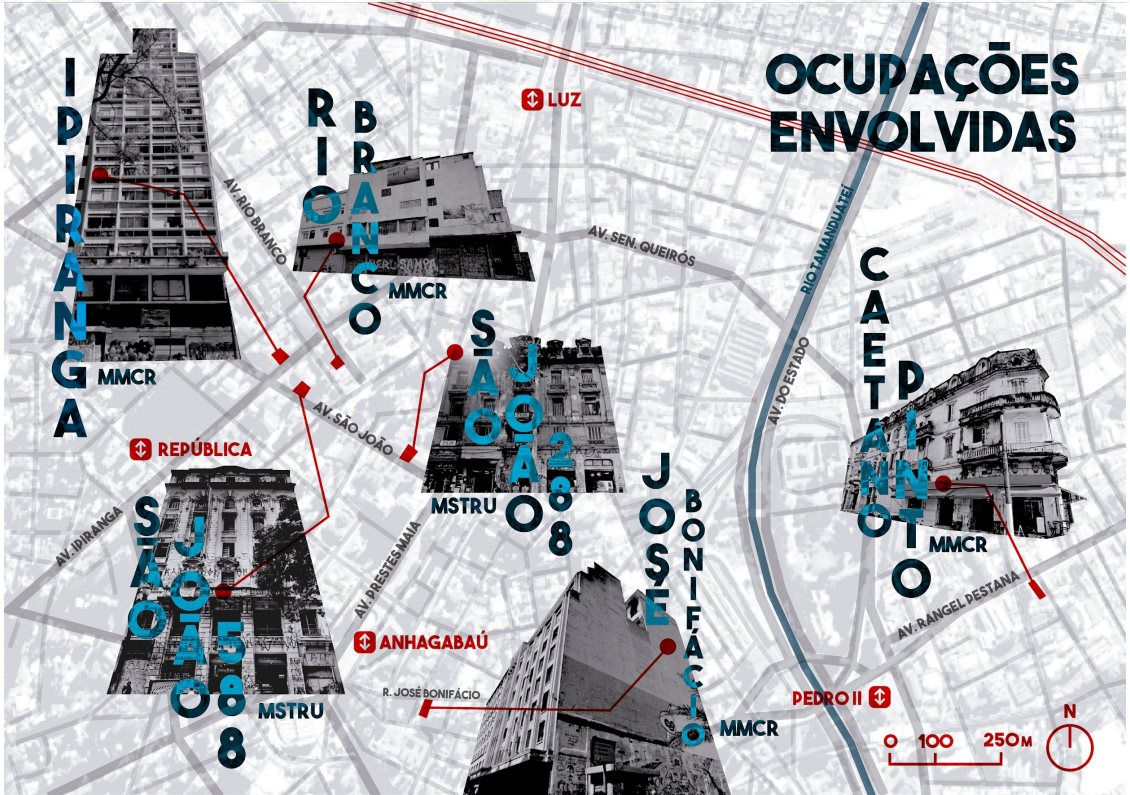
MMCR

FLM
FRENTE DE LUTA POR MORADIA

CAU/SP
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de São Paulo



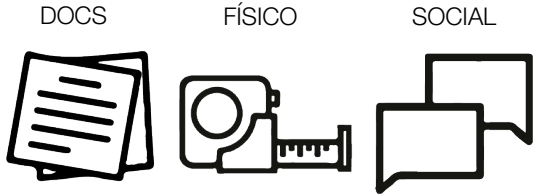
OCUPAS CENTRO - AS 6 OCUPAÇÕES



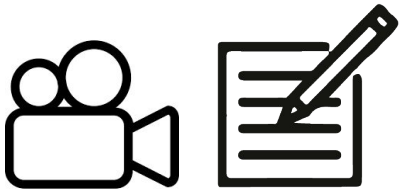
OCUPAS CENTRO - AS 6 OCUPAÇÕES

MATRIZ OCUPAÇÕES [INFORMAÇÕES GERAIS]	CAETANO PINTO	IPIRANGA	JOSÉ BONIFÁCIO 237	RIO BRANCO 53	SÃO JOÃO 288	SÃO JOÃO 588
MOVIMENTO	MMCR	MMCR	MMCR	MMCR	MSTRU	MSTRU
NÚMERO DE FAMÍLIAS	22	106	103	50	62	66
DATA DA OCUPAÇÃO	2010	2012	2012	2011	2012	2010
USO ORIGINAL DO EDIFÍCIO	MISTO (RES+COM)	ESCRITÓRIOS	ESCRITÓRIOS	HOTEL+CINEMA	HOTEL	HOTEL
DATA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO	1923	1948	1938	década de 1960/70	década de 1920	1946
NÚMERO DE PAVIMENTOS	térreo + 3pav	térreo + subsolo + 16pav	subsolo + térreo + 10pav + terraço	hotel: térreo + 4pav cinema: Térreo + mezanino + sala de projeção + laje	térreo + 3pav	térreo + 6pav
TOMBAMENTO	NÃO POSSUI	NÃO POSSUI	AE+FACHADA+ELE M.INT	AE	AE+FACHADA	AE+FACHADA
PROPRIEDADE	PRIVADA	PRIVADA	PÚBLICA	PÚBLICA	PRIVADA	PÚBLICA

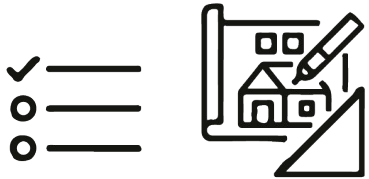
OCUPAS CENTRO - O TRABALHO



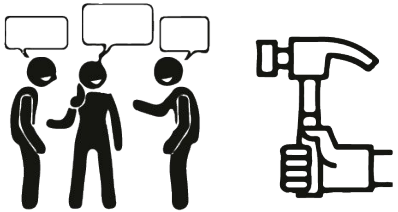
LEVANTAMENTOS



DIAGNÓSTICOS



PROJETOS E PROPOSTAS

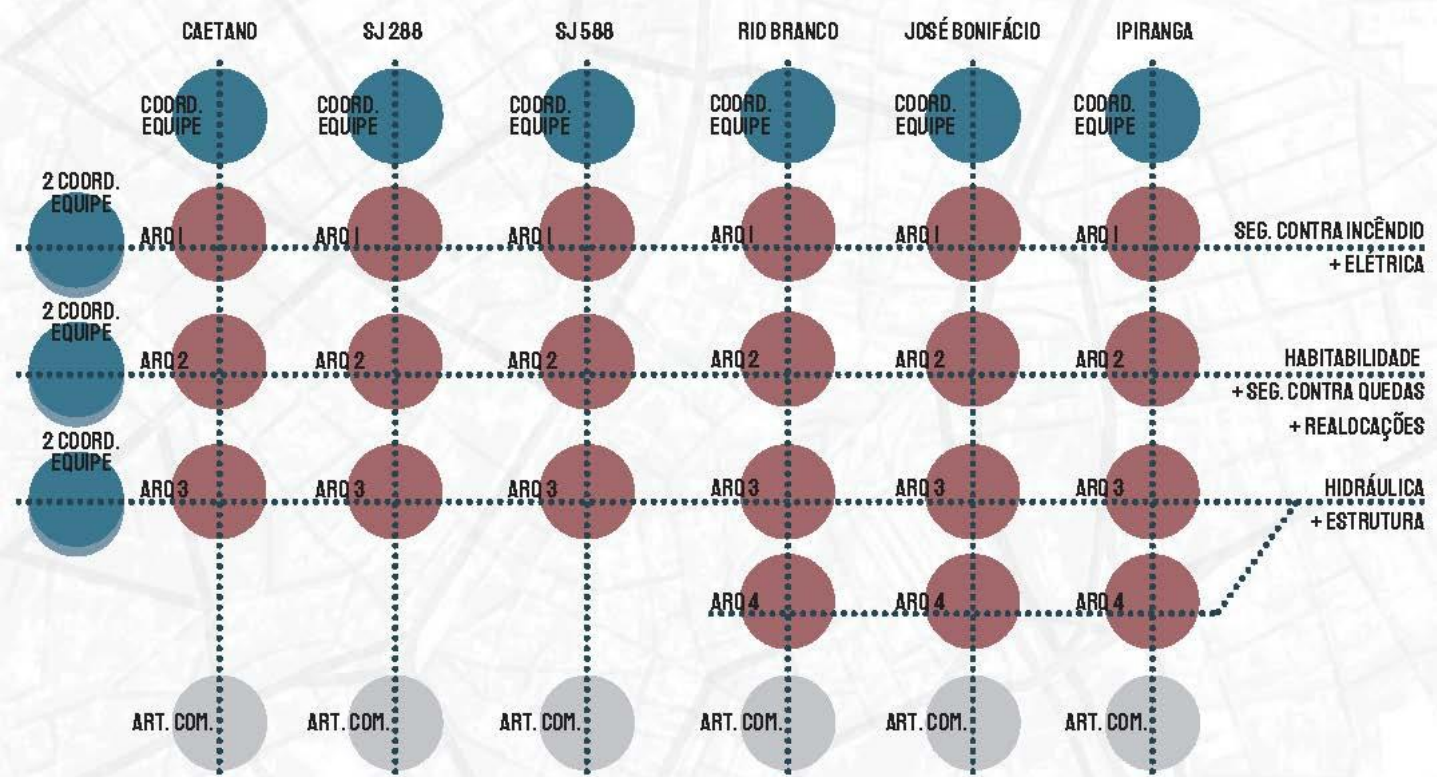


MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA

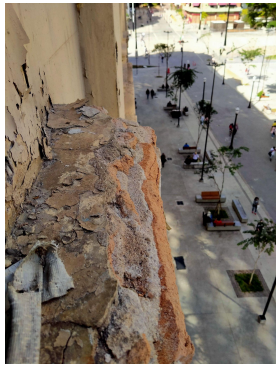
APOIO AO JURÍDICO

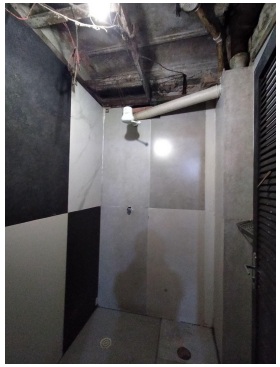
ARTICULAÇÃO POLÍTICA

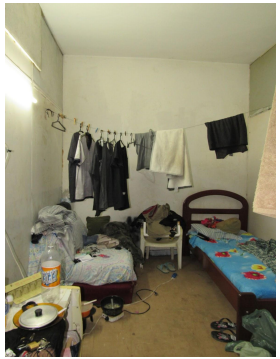
OCUPAS CENTRO - AS EQUIPES



OCUPAS CENTRO - ARQUITETURA

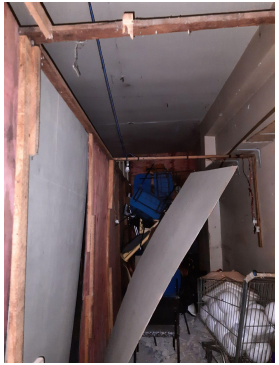


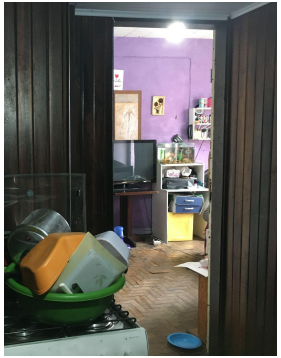




- Ventilação e iluminação insuficientes ou inexistentes dos ambientes
- Ocupações inadequadas dos espaços (usos e capacidades)
- Esquadrias danificadas ou obstruídas
- Risco de queda de pessoas
- Risco de queda de objetos

OCUPAS CENTRO - SEG. CONTRA INCÊNDIO



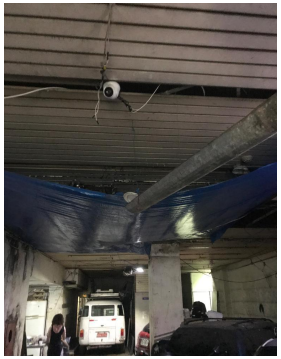


- Materiais combustíveis em divisórias, forros ou materiais acumulados
- Rotas de fuga obstruídas
- Escadas sem corrimão, fitas antiderrapantes e iluminação de emergência
- Extintores fora da validade, hidrantes inoperantes, falta de sinalização
- Botijão de gás em áreas sem ventilação permanente
- Brigada de incêndio com necessidade de renovação

OCUPAS CENTRO - ELÉTRICA

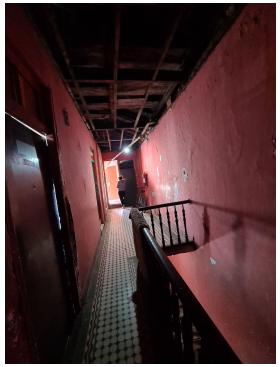
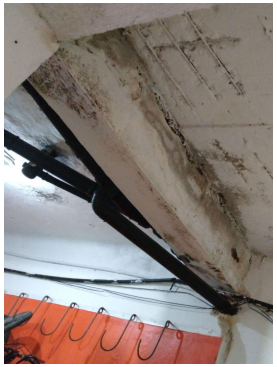
- Quadros de distribuição deteriorados pela umidade, com barramento exposto e ligações inadequadas
- Sobrecargas e circuitos subdimensionados
- Fiação exposta e com emendas mal feitas
- Ponto de elétrica e de luz deteriorados pela umidade e desprotegidos
- Disjuntor do chuveiro dentro do “box” ou sem conexão com disjuntor específico; instalação sem conector de porcelana

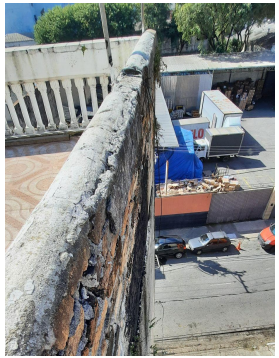
OCUPAS CENTRO - ÁGUAS



- Infiltração e umidade em tetos, pisos e paredes
- Entupimento e vazamentos de tubulações originais
- Ausência ou falha na impermeabilização de banheiros e terraços
- Coberturas com telhas, rufos e calhas danificadas, ausentes ou com sistema de água pluvial entupido
- Problemas nos reservatórios de água e seus equipamentos (bóias e bombas)

OCUPAS CENTRO - ESTRUTURA



- Manifestações patológicas em elementos de madeira, como madeiramento de telhado, assoalhos, estruturas e escadas
- Nichos de concretagem e armação exposta e oxidada
- Deformação de lajes por conta de umidade e infiltrações
- Sobrecarga por conta de acréscimos à construção original
- Recortes e subtração de elementos estruturais

OCUPAS CENTRO - QUE PROJETO É ESSE?

1. quais as necessidades físicas de cada edificação?
2. quais os fatores de risco?
3. qual o custo financeiro e social das intervenções?
4. qual o grau de mobilização interna das famílias para realização das obras, rateio financeiro e pressão política?
5. quais são as ameaças e conflitos pelos quais a ocupação está passando?

REFORMA INTEGRAL E MELHORIAS

- 1.362 unidades reformadas ao longo de 2 décadas
- Dentro da institucionalidade
- Dentro da política pública: exceção
- Comparação com processos de urbanização integrada em favelas: respeito à “estrutura” existente (seja do prédio, seja a urbana) e se refaz inteiramente os viários, as infraestruturas, e parte das moradias
- Grau de controle sobre o processo menor do que em obra nova sobre terreno vazio

- 3.503 famílias ocupantes em 2018
- Criminalização: argumento da “invasão”, do risco, do “roubo” de água e luz + revisitas GT prefeitura
- Fora da política pública
- Comparação com processos de *auto urbanização*, a partir dos planos populares: recursos exíguos, intervenções pontuais e com limites, tempos mais alargados
- Grau de controle ainda menor do que a reforma integral

QUAL É A LUTA?

A luta é pela **fixação dessa população no centro**, em moradias **adequadas e seguras**, com a eliminação de precariedades e mitigação dos riscos **através de políticas públicas** com recursos e acessíveis

Disputa do fundo público e construção de políticas públicas

+

Processos de “reformas populares”, com apoio técnico = incremento de segurança e melhorias gradativas

ATHIS para o direito à moradia

Alexandre Hodapp e Maria Rita Horigoshi
alexandre@peabirutca.org.br
mariarita@peabirutca.org.br

realização InstitutoPólis escola da cidadania
parceria de fomento CAU/SP Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo