

Mestrado em Arquitetura e Urbanismo | FAU-USP | 2019

AVISO
IMPORTANTE

Ocupação,

uma alternativa de moradia?
O caso Prestes Maia

Julia Murad

Orientadora Prof. Dra. Camila D'Ottaviano

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

E-MAIL DA AUTORA: juliamuradesilva@gmail.com

Catlogação na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Murad, Julia

Ocupação, uma alternativa de moradia? O caso Prestes Maia / Julia Murad; orientador Camila D'ottaviano. - São Paulo, 2019.

300 p.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Habitat.

1. Edifício Prestes Maia. 2. Ocupação. 3. Movimentos de Moradia. 4. Acesso À Moradia em Área Central. I. D'ottaviano, Camila, orient. II. Título.

Ocupação,

uma alternativa de moradia?

O caso Prestes Maia

Agradecimentos

Chegar até aqui é ver um sonho sendo concretizado e impossível de ser trilhado sozinho.

Em primeiro, não poderia deixar de agradecer a minha orientadora, Prof. Dra. Camila D'Ottaviano. O seu apoio, sua dedicação e compreensão fizeram com que este trabalho se desenvolvesse da maneira como foi, de forma leve e orgânica. As inúmeras orientações e revisões fizeram com que não apenas a dissertação, mas eu também amadurecesse ao longo destes 2 (dois) anos.

Ao Junior, Neti, Denise, Dona Vera e Silmara que me abriram as portas das ocupações e do MMLJ, contribuindo imensamente com essa dissertação.

A COHAB, em especial a minha equipe, Cristina Brito, Diego Crenitte e Leticia Brandão que além de me apoiarem em todos os momentos, me ajudaram no desenvolvimento da dissertação, até mesmo sendo cobaias para eu treinar a minha apresentação.

Aos meus professores de graduação, que marcaram a minha vida acadêmica e me abriram um mundo de conhecimento, no qual eu devo grande parte da minha vida acadêmica: Denise Antonucci, Gilda Collet Bruna, Paulo Giaquinto e Water Caldana.

Aos queridos e sempre presentes Karina Oliveira Leitão e João Sette Whitaker Ferreira que desde a minha banca de graduação me acompanham, me incentivam e sempre foram referências na minha vida.

Ao Caio Santo Amore e João Rovati pela presença e contribuição na minha banca de qualificação. A nossa conversa mudou o rumo do meu trabalho e foi fundamental para a consolidação do que vinha sendo desenvolvido.

Aos meus queridos amigos que fiz ao longo destes anos na FAU, Guilherme, João, Lyzandra, Maria Pia e Rafa. A presença de vocês tornou tudo muito mais leve e prazeroso.

As minhas amigas queridas que me escutaram e que entenderam os momentos de ausência ao longo deste caminho: Bruna, Carol, Camila e Cíça.

A minha parceria de anos, que desde sempre acompanhou as minhas invenções e compreendeu minha falta de tempo, Monica.

Ao meu Pai e a Fabiana que, mesmo a distância estiveram presentes não apenas no desenvolvimento da dissertação mas, em todo o desenvolvimento da minha carreira, sempre me apoiando.

Ao meu marido Felipe, que sempre, em todos os momentos da minha vida, me apoiou, me incentivou, planejou e sonhou junto comigo todas

as minhas decisões. Seu apoio me fez acreditar que eu seria capaz e, saber que ele estaria na retaguarda, caso eu precisasse, fez com que todos os momentos de dificuldade fossem superados com amor.

E, não por acaso ficou por último, mas porque sem eles eu jamais chegaria até aqui. Meu irmão – Augusto - com a força que sempre me deu e o empurrão para frente nos momentos difíceis, me fazem acreditar que sou capaz de chegar aonde quiser e, ter este apoio faz eu realmente ser capaz. Minha mãe, Célia, que dedicou muito do seu tempo para me fazer crescer e ser quem sou hoje, que dedica horas do seu dia para ler e corrigir meu texto, que estuda comigo o que eu não consigo sozinha, que aguenta as minhas esbaforidas e sempre está por lá, que é parceria para todas as horas, se eu estou aqui hoje, é porque ela está também.

Dedico este trabalho a todos aqueles que lutam por moradia.

Resumo

A presente dissertação tem por objetivo apresentar o processo histórico da maior ocupação por movimento de moradia do Brasil, o edifício Prestes Maia, localizado na Avenida de mesmo nome, nº 911. Desde 1999, quando o Movimento Sem Teto do Centro – MSTC apresenta interesse ao edifício (ocupado pela primeira vez em 2 de novembro de 2002), até o presente momento, o Prestes Maia foi palco de disputas e conflitos entre a atuação do poder público, o mercado imobiliário, os movimentos de moradia e sua pauta de reivindicação - habitação em área central para a população de baixa renda -, tornando-se emblemático na discussão do desenvolvimento de políticas habitacionais que incorporem esta demanda nos edifícios ociosos na região central de São Paulo.

Durante os 20 anos em que o Prestes Maia está na pauta das discussões, foram inúmeros os programas e projetos habitacionais desenvolvidos (alguns com capacidade de absorção do projeto de reforma do edifício) pelas diferentes prefeituras que passaram pela cidade de São Paulo, Governo Estadual e Federal. Contar a história do edifício Prestes Maia neste trabalho, se tornou contar a história da Política Habitacional que atende a reivindicação de moradia central para a população de baixa renda.

Palavras Chaves: edifício Prestes Maia, política habitacional, edifício s ociosos, movimentos de moradia, acesso à propriedade, acesso à moradia.

Abstract

The purpose of this thesis is to present the historical process of the largest squatter by Brazilian housing movement, the Prestes Maia Building, located on the Avenue of the same name, No. 911. Since 1999, (occupied for the first time on November 2, 2002), until the present moment, the Prestes Maia represents the disputes and conflicts between the performance of the public power, the real estate market, the housing movements and its statute of reclamation - housing in a central area for the low-income population -, becoming emblematic in the discussion of the development of housing policies that incorporat  this demand in idle buildings in the central region.

During the 20 years in which the Prestes Maia is in the discussion list, there were innumerable housing programs and projects developed (some with capacity to absorb the building) by the different prefectures that passed through the city of São Paulo, State and Federal Government. Telling the history of the Prestes Maia Building in this work, became the story of the housing policy that meets the claim of central housing for the low-income population.

Key words: Prestes Maia building, housing policy, empty buildings, housing movements, access to property, access to housing.

Lista de Imagens

1. Ocupação Prestes Maia - Entrada Rua Brigadeiro Tobias.....	28
2. 7º Andar do Bloco A após incêndio.	34
3. Escada interna da Ocupação Prestes Maia.	37
4. Fachada da Avenida Prestes Maia.....	42
5. Portaria da Prestes Maia, com logo do MMLJ.	48
6. Fachada da Ocupação Ipiranga 908.	52
7. Moradora da 1º Ocupação. Ensaio de Nina Jacobi.	56
8. Vista interna dos dois Blocos da Prestes Maia.....	68
9. Planta elaborada a partir de Projeto do Arq. Joel Fernandes.....	71
10. Área de serviço da 1º Ocupação. Ensaio de Nina Jacobi.....	77
11. Divisão das unidades com placa de madeira.	79
12. Andar tipo do Bloco B com divisão das unidades.	80
13. Planta da Prestes Maia com Bloco A e B e divisão interna da 1º e 2º Ocupação.	81
14. Vista interna da Torre de David.....	91
15. Fachada da 1º Ocupação, ensaio de Antônio Brasileiro.....	96
16. Biblioteca Prestes Maia, 1º Ocupação. Ensaio Eduardo Costa.	101
17. Biblioteca Prestes Maia, 1º Ocupação. Ensaio Eduardo Costa.	102
18. Reintegração de posse da 1º Ocupação Prestes Maia. Ensaio de Antônio Brasileiro.....	108
19. Linha do Tempo - 1º Ocupação.	113

20. Fachada da Ocupação Prestes Maia.....	116
21. Corredor do Bloco A da Ocupação Prestes Maia.....	127
22. Divisória em madeirit de uma unidade da Prestes Maia.....	130
23. Corredor do Bloco A.....	132
24. Dia de Limpeza do corredor do Bloco A.....	133
25. Recados e Comunicados no corredor da Prestes Maia.....	134
26. Escala de Limpeza, Bloco A, 3° andar.....	137
27. Escala de Limpeza, Bloco A, 5° andar.....	138
28. Banheiro coletivo do Bloco B da Ocupação Prestes Maia.....	140
29. Corredor do Bloco A da Ocupação Prestes Maia.....	143
30. Porta de acesso a uma unidade da Ocupação.....	145
31. Portaria da Ocupação Prestes Maia.....	148
32. Cozinha coletiva do Bloco B na Prestes Maia.....	152
33. Acesso a uma unidade do Bloco B, Ocupação Prestes Maia.....	157
34. Dia de limpeza no corredor do Bloco A.....	160
35. Escada do Bloco A da Prestes Maia.....	165
36. Varal e máquina de lavar no corredor do Bloco B.....	169
37. Publicação do Diário Oficial em 14 de janeiro de 2015.....	171
38. Publicação em 02 de julho de 2016 - resultado do CHAMAMENTO com o edifício Prestes Maia.....	174
39. Projeto de reforma desenvolvido pelo Waldir Ribeiro referente ao 3° andar da Prestes Maia.....	179
40. Acesso aos banheiros coletivos do Bloco B da Prestes Maia.....	183

41. Entrada da área de serviço do Bloco B.....	184
42. Área interna da área de Serviço comunitária do Bloco B.	189
43. Área de serviço comunitária do Bloco A.	190
44. Fachada Ipiranga 908 com intervenção artística de Rita Wainer..	196
45. Grafite elaborado pelo artista Iaco na escada da Ocupação Ipiranga e ao fundo lambe-lambe do Gabriel Ribeiro.....	197
46. Família da Denise Cristina na Ocupação Ipiranga 908.....	199
47. Apartamento da Denise Cristina, Ocupação Ipiranga 908.....	200
48. Área comunitária no térreo, com lavanderia e espaço para guardar bicicletas e carrinhos de bebe. Grafites realizados por Alex Senna, Gui Matsumoto (XGUIX), Gustavo Cortelazzi (Verde GC), Bugre Menezes.	202
49. Corredor de acesso da Ocupação Ipiranga. Grafite ao lado direito do artista Pomb e ao fundo Hanna Lucatelli.	203
50. Escada da Ocupação Ipiranga e espaço para as crianças brincarem. Grafite elaborado pelo artista Ramon Sales e, ao fundo da escada Juneco Marcos e Felipe Franco.	204
51. Corredor da Ocupação Ipiranga 908 com intervenção de Giulia Fioratti e Ramon Sales.	205
52. Crianças almoçando no corredor da Ipiranga 908, com intervenção artística de Ramon Sales.....	206
53. Portaria da Ipiranga 908.....	207
54. 6° Andar do Bloco A da Prestes Maia, totalmente desocupado....	210

55. 7° Andar do Bloco A após incêndio em 2018.....	212
56. Botijão de gás no 7° Andar do Bloco A após incêndio em 2018...213	
57. Abertura do vão dos elevadores do 7° Andar do Bloco A após incêndio em 2018.....	214
58. Extintores de incêndio na Ocupação Ipiranga 908.....	218
59. Linha do Tempo - 2° Ocupação.....	219
60. 7° Andar do Bloco A após incêndio que atingiu a Ocupação.....	222
61. Menina na janela da Ocupação Prestes Maia.....	250
62. Imóveis Vazios no Centro de São Paulo.....	252
63. Painel pintado com as mãos dos moradores, decorando a sala de reunião da Ocupação Prestes Maia.....	264
64. Linha do Tempo Completa da História do Prestes Maia.....	265
65. Corredor do Bloco A da Ocupação Prestes Maia.....	275
66. Vista do acesso entre o Bloco B e Bloco A da Ocupação Prestes Maia.....	280

Lista de Tabelas

Tabela 1. Esquema do PMCMV.	119
Tabela 2. Fases e Faixas do PMCMV.	121
Tabela 3. PMCMV - Julho 2009 - julho 2018.	245

Lista de Siglas

APOIO	Associação de Apoio Mútuo da Região Leste
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Social
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CDHU Urbano	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CMH	Conselho Municipal de Habitação
COHAB	Companhia Metropolitana de São Paulo
DIS	Decreto de Interesse Social
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGH	Fundo Garantidor Habitacional
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FLM	Frente de Luta por Moradia
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FUNDURB	Fundo de Desenvolvimento
ICMS	imposto sobre circulação de mercadorias e serviços

IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
MCidades	Ministério das Cidades
MMLJ	Movimento de Moradia e Luta por Justiça
MMR	Movimento de moradia do Centro
MMRC	Movimento de Moradia da Região do Centro
MSTC	Movimento Sem Teto do Centro
MTSTRC	Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto da
OGU	Orçamento Geral da União
OUC	Operação Urbana Centro
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAC-Cortiços	Programa de Arrendamento de Cortiço
PAR Reformas	Programa de Arrendamento Residencial
PDE	Plano Diretor Estratégico
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
PMCMV	Programa Minha Casa Minha vida
PMH	Plano Municipal de Habitação
PPP	Parceria Público Privado
PPP - H	Parceria Público Privado de Habitação
PROCENTRO do Centro de São Paulo	Programa de Requalificação Urbana e Funcional
PSH	Programa de Subsídio Habitacional

RENOVA CENTRO	Programa de Habitação e Requalificação do Centro
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEHAB	Secretaria da Habitação
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
SM	Salário Mínimo
UBS	Unidade Básica de Saúde
ULC	Unificação das Lutas de Cortiços
Região Central	
UMMSP	União dos Movimentos de moradia de São Paulo
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

Sumário

Introdução	27
Preâmbulo: o edifício Prestes Maia e os movimentos de moradia	41
Primeira ocupação	55
Segunda ocupação.....	115
O acesso à moradia na Política Habitacional	221
A moradia na área central	249
Considerações finais	263
Referência bibliográfica	281
Anexo I - Regulamento interno da Ocupação MMLJ / janeiro 2015 ...	291

Introdução

1. Ocupação Prestes Maia - Entrada Rua Brigadeiro Tobias.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2013)



Desde a minha graduação, o tema desta Dissertação me acompanha e traz inquietações sobre as ocupações existentes no centro de São Paulo: como as políticas habitacionais incorporam as reivindicações dos movimentos de moradia e a relação contraditória entre o direito à moradia e o direito à propriedade. A motivação pelo tema e os questionamentos acima deram origem a diferentes pesquisas realizadas, desde a Iniciação Científica sobre moradia na região central, o Trabalho Final de Graduação – “Morar no centro: A ocupação dos vazios como alternativa de moradia” – e a pesquisa do Mestrado.

A escolha do edifício Prestes Maia se deu por sua importância emblemática na história das ocupações, assim como a possibilidade de acompanhamento da sua destinação no âmbito da Política Habitacional, uma vez que neste momento trabalho na Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP. Hoje o edifício é de propriedade da Companhia e está inserido no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – Entidades. Para viabilizar a contratação para a reforma pela CAIXA, é necessária a atuação da COHAB no acompanhamento da aprovação do projeto pelo município de São Paulo bem como todo o suporte para o desenvolvimento do mesmo. Como a ação de desapropriação foi iniciada pela Companhia, a mesma também ficou com a responsabilidade da solução de todos os

problemas fundiários e de transmissão da propriedade para as famílias do movimento de moradia.

Durante os anos de acompanhamento da realidade do edifício através da atuação via poder público, mais especificamente desde janeiro de 2015 quando foi inserido no chamamento público da COHAB para a destinação de unidades habitacionais dentro do PMCMV–Entidades, o processo se mostrou de extrema complexidade e com grande dependência da forma como a Política Habitacional dentro do Ministério das Cidades era conduzida.

Atualmente vivemos um momento de incerteza. O Ministério das Cidades passou a ser uma secretaria do Ministério do Desenvolvimento Regional (junto com a fusão do Ministério da Integração Nacional) e a continuidade ao PMCMV, em especial a modalidade que atende o Faixa 1 (população que ganha de 0 a 3 salários mínimos) ainda é uma incógnita, nos apresentando a fragilidade e dependência que as 478 (quatrocentas e setenta e oito) famílias que hoje ocupam o edifício possuem, mesmo tendo ganhado o direito de reformar o edifício.

A fragilidade se dá principalmente pela demora na conclusão de todas as etapas, que serão apresentadas adiante, e pela dependência de recursos federais via CAIXA. Foram inúmeros os momentos de auge do edifício Prestes Maia, assim como os momentos em que todo o

processo pareceu estar arruinado. A análise da Linha do Tempo¹ permite a visualização dos altos e baixos dos momentos vividos pelo Prestes Maia.

Durante a pesquisa, o edifício foi incorporado no Chamamento Público da COHAB e o movimento ocupante ganhou o direito de reformar e destinar as unidades às famílias que hoje moram na ocupação, tornando-se um momento de auge e emblemático na história do Prestes Maia. Ao mesmo tempo, o Ministério das Cidades começa a diminuir o ritmo de contratação do PMCMV, principalmente para o Faixa 1², deixando incertezas sobre a continuidade do Programa, momento este em que parece estar tudo arruinado. Percebe-se claramente a dinâmica na qual a história da Ocupação Prestes Maia vem sendo escrita.

Atualmente, o projeto de reforma está em vias de ser aprovado pelo município de São Paulo e toda a documentação está na mão da CAIXA para ser liberado o recurso destinado a reforma. Até a desocupação do prédio (é necessário que o edifício esteja vazio no dia da contratação

¹ Linha do Tempo que compreende todo o período de ocupação do edifício Prestes Maia encontra-se na pag. 265 como forma de conclusão geral da Dissertação. Indica os principais acontecimentos envolvendo o edifício e seus ocupantes e também as várias formas de atuação dos poderes municipais, estaduais e federais no período. A Linha do Tempo relativa à primeira ocupação pode ser vista na pag.113. A segunda parte da Linha do Tempo pode ser vista na pag.219.

² Durante o ano de 2017, por exemplo, não houve nenhuma contratação nova pelo PMCMV-Entidades (D'OTTAVIANO & ROSSETO, 2018)

com a CAIXA) já está sendo realizada como forma de facilitar e adiantar o processo de contratação. Todos os esforços foram feitos para que a contratação ocorresse ainda em 2018, o que não foi possível. A previsão era que o Ministério das Cidades, atualmente uma secretaria do Ministério do Desenvolvimento Regional, liberasse o recurso ainda no mês de fevereiro de 2019 sendo necessária ainda a formalização do contrato de reforma.

A pesquisa consolidada nesta dissertação se deu de maneira extremamente dinâmica. Os fatos foram acontecendo na medida em que a pesquisa era desenvolvida e a conclusão deste trabalho acabou se dando antes que os resultados finais efetivamente se concretizassem por conta da demora nas aprovações, municipais e do Ministério das Cidades, quanto da liberação dos recursos federais. Quando os estudos se iniciaram, o objetivo era apresentar a contratação como uma conclusão, o que foi sendo alterado ao longo do processo.

Um ponto de grande relevância, que alterou o rumo histórico da 2ª Ocupação, se deu com o incêndio e desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida, no largo do Paissandu no centro de São Paulo, na madrugada de 1 de maio de 2018. Após a tragédia, as inúmeras ocupações no centro de São Paulo foram vistoriadas pelo poder público e representantes do Corpo de Bombeiros para a elaboração de

treinamento para a população ocupante e coordenação responsável, orientando as ações em uma possível situação de incêndio.

Em 21 de novembro de 2018, um incêndio atingiu o sexto andar do edifício Prestes Maia. O prédio, apesar de ter estrutura em alvenaria, o que dificultaria a propagação do fogo, tem divisórias internas em Madeirit, madeira ou qualquer outro material similar, o que facilitou a rápida propagação do fogo. Mesmo assim, não houve nenhuma vítima fatal.

2. 7º Andar do Bloco A após incêndio.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



Conforme dito anteriormente, a tragédia do Wilson Paes colocou o poder público em alerta e as medidas realizadas, como o treinamento dos ocupantes da Prestes Maia, foram fundamentais para a situação não se tornar uma tragédia como no Paissandu. Quando o Corpo de Bombeiros chegou ao local, o edifício já estava completamente evacuado, garantindo a segurança de todas as famílias (POFFO, 2018), sem nenhuma vítima.

Este relato nos permite entender a dinâmica na qual este Mestrado foi sendo desenvolvido e a forma orgânica como foi elaborado. A redação final desta Dissertação se deu durante os primeiros dias de mandato do novo presidente eleito Jair Bolsonaro (posse em 1 de janeiro de 2019), com todas as incertezas sobre a condução da política habitacional nacional.

As inúmeras visitas e entrevistas realizadas durante o desenvolvimento da pesquisa foram fundamentais para o entendimento do processo de uma ocupação e suas particularidades, assim como o acesso ao regimento interno da Ocupação Prestes Maia (Anexo I). Este documento permite entender a importância da gestão e organização existentes entre o movimento de moradia e as famílias ocupantes assim como a necessidade de regras peculiares e particulares que são primordiais para manter a organização das quase 500 (quinhentas) famílias que o prédio chegou a abrigar.

Alguns moradores foram fundamentais no desenvolvimento da pesquisa, não só para entender a forma como estas pessoas encaram a ocupação e o movimento de moradia, mas, sobretudo, devido à possibilidade de acompanhar o dia a dia dessas famílias dentro do processo histórico pelo qual o edifício Prestes Maia vem passando.

Em uma das visitas, realizada em 12 de outubro de 2018, o objetivo era entrevistar uma moradora da Ocupação e realizar fotos de sua unidade. Na chegada à portaria não fui liberada para subir na Ocupação, pois um morador havia se jogado do 17º andar, na madrugada do mesmo dia, no vão da caixa de escada. O morador caiu ainda com vida entre o 2º e o 1º andar, mas faleceu dentro da ambulância a caminho do hospital. Segundo relatos dos próprios moradores, esta não era a primeira vez em que este morador tentava o suicídio.

Quando cheguei, a escada ainda não havia sido lavada, pois estavam aguardando a chegada da perícia técnica da polícia civil. Permaneci na portaria conversando e aguardando a liberação da escada. Pouco tempo depois, a perícia chegou. E neste momento ficou clara a forma como as famílias ocupantes são tratadas pelo poder público. Os policiais responsáveis pela perícia chegaram com as armas apontadas, cuspiram no chão da portaria e gritavam que sabiam que alguém havia jogado o morador lá de cima. Com uma crueldade nas palavras e uma agressividade na postura que me deixou bastante indignada.

3. Escada interna da Ocupação Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



Os policiais foram então conduzidos ao local em que o corpo foi resgatado pelos médicos da ambulância e ao local em que o homem se jogou. Em menos de uma hora, desceram com o laudo concluído e foram embora sem nenhuma declaração. No momento em que chegaram com a truculência relatada foi pedido que eu ficasse até o final da perícia, pois era nítido que a minha presença, com a câmera fotográfica no pescoço, intimidava, um pouco, a ação dos policiais.

Após a saída dos policiais, subi as escadas que ainda estavam sujas de sangue, com um cheiro insuportável e com a sensação que ali não morreu apenas um homem, mas a esperança da redução da desigualdade social que assombra os moradores de qualquer ocupação.

Todas as visitas na Ocupação foram intensas e importantes para o desenvolvimento, principalmente, do capítulo “Segunda ocupação” que, como dito anteriormente, foi sendo escrito no momento em que as coisas estavam acontecendo.

A estrutura da Dissertação é dividida em 4 (quarto) partes: as duas primeiras – Primeira Ocupação e Segunda Ocupação – contam a história da ocupação Prestes Maia destacando os seus momentos principais ao mesmo tempo em que recupera a história da Política Habitacional e os diferentes programas desenvolvidos. Ao fazer essa análise de forma conjunta, procurou-se destacar o nítido descompasso entre Política Habitacional e as reais necessidades da população, principalmente a de

baixa renda, muito dependente da implementação dos programas habitacionais públicos.

Para a visualização clara e real da narrativa da Ocupação e os paralelos com a história da política habitacional, ambos os capítulos são finalizados por uma Linha do Tempo que apresenta os principais acontecimentos e políticas do poder municipal, estadual e federal, assim como os momentos marcantes da memória do Prestes Maia.

Muitas das informações foram obtidas em entrevistas com as lideranças, moradores e arquitetos que passaram pelo processo histórico da Ocupação, mas também a partir de relatos de técnicos da COHAB e de informações pertinentes ao desenvolvimento do meu trabalho dentro da Companhia.

Na sequência, o capítulo *“O acesso à moradia na política habitacional”* é colocado como forma de apresentar um panorama geral do acesso possível à moradia dentro da Política Habitacional existente, deixando clara a exclusão da população de baixa renda e a forma como a condução do acesso à propriedade privada como única forma de acesso à moradia dificultam o atendimento da demanda de menor ou nenhuma renda.

O 4º (quarto) capítulo, *“A moradia na área central”* apresenta a conexão entre o 3º capítulo e a reivindicação dos movimentos por

moradia na área central, apresentando a importância da destinação dos edifícios vazios no atendimento do déficit habitacional da população de menor renda.

A conclusão traz para discussão a importância da gestão do movimento de moradia para o sucesso de uma ocupação, e a falta que essa coordenação faz quando as famílias são enquadradas dentro da lógica da propriedade privada, no modelo condominial padrão.

Por fim, é apresentada a Linha do Tempo completa da história da Ocupação Prestes Maia, desde 1999, (ver pag. 265) em paralelo com a condução da política habitacional. Esse panorama geral nos permite a visualização do descompasso existente entre a necessidade das famílias e a atuação do poder público.

Preâmbulo: o edifício Prestes Maia e os movimentos de moradia

4. Fachada da Avenida Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2013).



O edifício Prestes Maia foi construído em duas fases. O Bloco A, com saída para a Rua Brigadeiro Tobias nº 700 e 9 (nove) pavimentos foi construído em 1956 para ser a sede de uma fábrica de tecidos, mantendo seu uso original até o final da década de 70 (setenta). O Bloco B, com 21 (vinte e um) pavimentos e saída para a Avenida Prestes Maia nº 911 era, originalmente para ser um hotel, porém em 1963 optou-se pela construção de mais um bloco da fábrica de tecidos.

Em função do processo de descentralização industrial em curso, em 1978, a fábrica e sua sede se mudam para o interior do estado, deixando como memória apenas o letreiro da entrada do prédio: *“Companhia Nacional de Tecidos”*. A propriedade do Edifício passa a ser do Banco Citibank S.A., que sem nenhuma destinação, o mantém vazio até a utilização pela Secretaria das Finanças do Estado de São Paulo nos anos 1990 (FOLHA, 14 de julho de 2005). Em 1995, durante um leilão, o prédio é adquirido pelo empresário Jorge Hamuche.

O edifício, sem nenhum uso definido, voltar a ficar vazio até a sua primeira ocupação, em 02 de novembro de 2002 (AFFONSO, 2010, p. 81), liderada pelo Movimento Sem Teto do Centro – MSTC, que reivindicava a utilização dos edifícios ociosos no Centro de São Paulo para destinação de moradia para a população de baixa renda.

Os movimentos de moradia começam a surgir na década de 70, a partir da organização das associações de trabalhadores, com reivindicações

relacionadas à qualidade de vida dos moradores, principalmente os encortiçados, e também pelo fim do intermediário de cobrança, entre o morador do cortiço e o proprietário do imóvel, que muitas vezes se colocava como uma pessoa violenta. (NEUHOLD R. R., 2009)

Uma das associações que ganha destaque neste momento é a Associação dos Trabalhadores da Região da Mooca que, além de realizar estudos sobre a qualidade de vida dos moradores dos cortiços, se empenhou em organizar assembleias e reuniões onde a população, em sua maioria constituída de mulheres, se encontrava para reivindicar seus direitos. A partir de 1984, o movimento passa a ser denominado Movimento dos Quintais da Mooca (NEUHOLD, 2009, p. 41).

As primeiras reivindicações (que foram os primeiros passos na luta por moradia) aconteceram no ano de 1984 (BRACONI, 2017), quando o prefeito da cidade era Mário Covas (1982-1986), do Partido Movimento Democrático Brasileiro (PMDB). Terrenos nos bairros da Mooca e Brás foram reivindicados para a construção de moradia popular. Além disso, colocou-se a pauta a possibilidade de financiamento do material de construção. As moradias seriam autoconstruídas por mutirão, organizado por uma liderança e autorizada pela gestão municipal. O problema é que o diálogo não foi aberto e, a partir deste momento, a ocupação passou a ser uma forma de pressionar o estado.

“Na ausência de resposta, em maio de 1985, o movimento ocupou durante 5 dias a Secretaria do Bem Estar Social (FABESB); saiu de lá somente com a promessa do governo de disponibilizar lotes...” (Neuhold, 2009, p. 41).

A população de baixa renda continuou sendo expulsa para a periferia, em terrenos afastados, sem nenhuma infraestrutura, enquanto os terrenos reivindicados continuavam vazios. A presença desta população na região não era desejável que, de acordo com o então Secretário da Habitação, Arnaldo Madeira, eram terrenos “file mignon” e não poderiam ser destinados aos pobres. (NEUHOLD R. d., 2009, p. 41)

“... nunca nos conformamos com essa segregação, esse “apartheid” que só é diferente da África do Sul porque não é só de raça, mas, principalmente econômico, isto é, separa as pessoas e os bairros onde elas moram de acordo com a renda” (Associação dos Trabalhadores da Mooca, 1993).

As famílias que se mudaram para os bairros afastados se organizaram para fundar o Movimento Sem-Terra da Região Leste I, que passou a reivindicar infraestrutura, ao mesmo tempo em que questionava a forma como se estabelecia a propriedade privada através das ocupações. Em paralelo, o Movimento dos Quintais da Mooca passou a realizar uma série de ocupações como forma de pressão sobre o poder público. Uma de suas primeiras conquistas, em 1990, foi a

desapropriação de dois cortiços para a execução de unidades habitacionais para a população de baixa renda, na Avenida Celso Garcia 849 e na Rua Madre de Deus 769 (NEUHOLD R. d., 2009, p. 42). A desapropriação destes cortiços foi pauta da ocupação que se deu no Edifício Martinelli na gestão da prefeita Luiza Erundina (Partido dos Trabalhadores – 1989-1992). (BRACONI, 2017).

Na medida em que o grupo da Mooca passou a ganhar espaço e obter “atenção” em função das ocupações, os moradores de diferentes cortiços passam a se organizar e formar novos grupos, entendendo a importância da pressão e da reivindicação (BRACONI, 2017) e, com isso, a necessidade da criação de um único movimento, que englobasse todos os grupos existentes e facilitasse na articulação das ideias e das reivindicações, uma vez que as pautas estavam sempre voltadas para a melhoria da qualidade de vida e para o acesso à moradia digna. Foi em um dos atos envolvendo esta população que, em 15 de junho de 1991, surgiu a Unificação das Lutas de Cortiços – ULC (BLOCH, 2008). As discussões se intensificaram e é nesse momento de articulação que a atenção dos movimentos se volta para os inúmeros edifícios vazios no centro de São Paulo, conforme relato:

“Começamos a lutar por moradia, aí, nesse meio tempo a gente foi vendo que na cidade de São Paulo, principalmente no centro de São Paulo, [havia], vários prédios desocupados, ociosos, e muita gente sem moradia sendo despejada porque o preço do aluguel do cortiço é muito

alto e as famílias ganhavam um salário e não podiam pagar, tinham seus filhos e não podiam pagar. Foi quando nós decidimos fazer a primeira ocupação, foi junto a ULC, foi um prédio da Secretaria da Fazenda aqui na rua do Carmo” (depoimento dado pela coordenadora do MMC – Movimento de moradia no Centro em 2005 apud Neuhold, 2009, p. 44).

No mesmo ano de sua criação, a ULC se organiza para escrever uma carta ao poder público com a proposta de desapropriação de terrenos, prédios vazios e quarteirões inteiros de cortiços com o intuito de destiná-los à população que ganhasse entre zero e cinco salários mínimos, até então excluída de qualquer programa público de financiamento habitacional. A proposta se estendeu também para a criação de uma política específica voltada para os cortiços e para os reais problemas encontrados, como a falta de salubridade, o risco iminente de incêndio e as péssimas acomodações e qualidade de vida.

A ULC foi de muita importância para a concentração dos movimentos de luta, porém, com o passar dos anos, as diferenças na organização interna, nas estratégias de luta e de negociação, e as consequentes relações político-partidárias foram fundamentais para a cisão da Unificação das Lutas de Cortiços – ULC. Segundo Neuhold (2009, pg.45) apesar das questões apresentadas acima, o que mais contribuiu para a cisão foi o desentendimento entre os diferentes coordenadores.

5. Portaria da Prestes Maia, com logo do MMLJ.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).

MMLJ

**MOVIMENTO DE MORADIA
LUTA POR JUSTIÇA**

FLM



É nítida a tensão existente entre a atuação das políticas públicas e os movimentos de moradia uma vez que os mesmos ocupam os imóveis ociosos dando visibilidade a demanda existente e atestando a ineficiência do estado, tanto no destino do imóvel ocioso quanto na criação de programas que atendam tal demanda. Torna-se uma forma de enfrentamento do Estado, obrigando-o a se posicionar frente à ociosidade do centro de São Paulo.

Ao mesmo tempo em que os movimentos de moradia atuam em oposição ao Estado, a institucionalização³ se dá com o governo da Luiza Erundina (1989 – 1992), com a ocupação de cargos nas diferentes secretarias. Esta institucionalização gera fragmentação nos movimentos de moradia pela discordância da atuação pública. O importante é que líderes destes movimentos passaram a atuar no processo de produção e aplicação das políticas públicas.

Esta divisão originou, em 1993, o Fórum de Cortiços e Sem Teto. Em 1997 e em 1998, acontecem duas novas subdivisões, a partir das quais surgem, respectivamente, o Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto da Região Central (MTSTRC) e o Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC), que viria a liderar a primeira ocupação do edifício Prestes Maia. Também em 1997, em função de uma nova dissidência surge o

³ Período em que os participantes e líderes dos diferentes movimentos de moradia passam a fazer parte do governo, com a atuação direta na política habitacional.

Movimento de moradia do Centro (MMC). Em 2003, a partir de desentendimento com a coordenação do MMC, 150 famílias fundam o Movimento de moradia da Região do Centro (MMRC). (NEUHOLD R. d., 2009, p. 46)

Em 2010, ocorre uma cisão no MSTC e surge o Movimento de moradia e Luta por Justiça – MMLJ, responsável pela segunda ocupação do edifício Prestes Maia, ambos os movimentos pertencentes à Frente de Luta por Moradia (FLM).

Mesmo com discordâncias internas e com as posteriores subdivisões, os movimentos estavam sempre ligados e/ou associados a entidades maiores como a União dos Movimentos de moradia de São Paulo (UMMSP) ou a Frente de Luta por Moradia (FLM), entre outros. Cabe salientar que estas duas organizações surgiram, também, de uma dissidência. Entre 1980 e 2004 apenas existia a UMMSP, que englobava grande parte dos movimentos de luta por moradia da cidade. Em função de algumas divergências internas, alguns movimentos se desligam da UMMSP e criam a FLM. (NEUHOLD R. d., 2009, p. 47)

No que se refere às ocupações de edifícios vazios, a primeira foi realizada em 1997, no casarão da Rua do Carmo n. 88, em edifício pertencente à Secretaria de Estado da Fazenda⁴. A organização partiu

⁴ A ocupação contou com cerca de 300 pessoas e, segundo Sergio Luiz Gonzaga da Silva, o Gege, um dos líderes da ULC, a ocupação do casarão do Carmo tem caráter político,

do ULC e contou com o apoio de 1.500 (mil e quinhentas) famílias. Este processo impulsionou diferentes ocupações e, segundo Neuhold (2008, p. 70), mais de 70 (setenta) ocupações ocorreram entre 1997-2007, organizadas por diferentes movimentos de moradia.

“Foi diante do elevado estoque imobiliário ocioso e das dificuldades para conseguir avançar nos debates sobre as políticas habitacionais para a população de baixa renda no centro de São Paulo que, a partir de 1997, movimentos de moradia e sem-teto passaram a utilizar a ocupação de imóveis vazios naquela região da cidade como principal estratégia de pressão.” (Neuhold, 2009, p. 41).

Com o passar do tempo, os movimentos começaram a se inserir na discussão da política de moradia e receberam atenção do governo, como o acordo e convênio no Programa de Arrendamento de Cortiço (PAC-Cortiço), que será analisado adiante e, com parceiros não governamentais, como escritórios de arquitetura, engenharia, advocacia, etc. que, deste então, possibilitaram um suporte técnico para a existência dos movimentos.

pressionando o poder público para a implementação do Programa de Atuação em Cortiços – PAC (OLIVEIRA, 05 de agosto de 1997).

6. Fachada da Ocupação Ipiranga 908.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



A reivindicação dos movimentos via ocupação de imóveis vazios foi um importante instrumento na discussão sobre política habitacional, apresentando o cenário dos inúmeros edifícios vazios, deixando de ter um caráter específico e se inserindo na luta por moradia digna. Esta luta se estendeu além das questões habitacionais, passando a englobar em seu discurso o direito à cidade, a reforma urbana, o morar com qualidade, negando a especulação imobiliária e inserindo inúmeras pautas na discussão sobre o direito à moradia.

Segundo Ramos (2009, p.42) *“A ocupação organizada pode reivindicar a correta distribuição de infraestrutura urbana”*. Vale destacar que os movimentos de moradia disputam áreas consolidadas com grande potencial de lucro e por isso, grande valor agregado. A disputa com grandes proprietários torna-se uma *“guerra dos lugares”*⁵ e o alto valor do imóvel justifica, em alguns casos, a repressão violenta tanto no momento da reintegração de posse quanto no discurso sobre as famílias que ocupam edifícios vazios. A grande questão é que estes movimentos disputam áreas privilegiadas, dominadas por uma lógica de especulação imobiliária em que o grande dominador é o mercado imobiliário. Não obstante, são movimentos que ocupam edifícios vazios como forma de proporcionar habitação para a camada da população

⁵ O próprio nome dado por RAMOS (2009) – *“A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo”* indica o termo usado. O mesmo termo foi usado depois por Raquel Rolnik em seu livro *“A Guerra dos Lugares. A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças”* (2014).

que não tem acesso ao mercado imobiliário. Ao mesmo tempo em que há muita infraestrutura no centro e pouco uso destinado à habitação – utilização pouco eficaz e ineficiente dos investimentos – há uma ausência de infraestrutura na região da periferia. Esse desequilíbrio dificulta o acesso à moradia digna para a população de baixa renda.

A segunda ocupação do Prestes Mais ocorreu em 05 de outubro de 2010, sob liderança do MMLJ e, apenas em 17 de outubro de 2015, depois de 13 anos de reivindicações por parte dos movimentos de moradia que o ocupam, inúmeros pedidos de reintegração de posse e 2(duas) diferentes ocupações, o edifício é desapropriado e passa a ser de propriedade da COHAB. Com a desapropriação, a COHAB destina o edifício para reforma e utilização das unidades resultantes para atendimento das famílias de baixa renda que já ocupavam o edifício, dentro do PMCMV – Entidades que será explicado adiante.

Ao longo dos capítulos que seguem os fatos apresentados aqui serão contextualizados de forma a correlacionar o histórico do edifício Prestes Maia e os diferentes momentos da Política Habitacional da cidade de São Paulo.

Primeira ocupação

7. Moradora da 1ª Ocupação. Ensaio de Nina Jacobi.

Fonte: http://www.soninha.com.br/archives/archivegaleria_2006-m03.php



Na madrugada do dia 2 de novembro de 2002, a 01:45h, o edifício Prestes Maia é ocupado pelo Movimento Sem Teto do Centro (MSTC)⁶.

Os edifícios que passaram a serem alvos de reivindicações/ocupações dos movimentos de moradia não são escolhidos ao acaso, normalmente são locais desocupados (alguns há algumas décadas), normalmente com dívida de impostos acumulados. São antigos casarões, galpões industriais, hotéis e edifícios comerciais que não atendem mais às necessidades da vida atual, exatamente o caso do edifício Prestes Maia.

A lógica da ocupação está atrelada à exclusão e ao abandono. A exclusão está associada à expulsão da população que não pode pagar o valor do aluguel do cortiço e o abandono se refere à falta de investimentos e o desinteresse do mercado em relação aos edifícios que fizeram parte da história da cidade e que hoje não se adaptam mais às necessidades contemporâneas (NEUHOLD R. d., 2009, p. 41), assim como o próprio processo de esvaziamento da região central⁷. O que se torna muito importante e válido para a atuação dos movimentos de luta por moradia, principalmente aqueles do centro de São Paulo, é o

⁶ Ver Linha do tempo (pag.113) para acompanhamento do histórico apresentado no decorrer este capítulo.

⁷ A partir de 1970, com o deslocamento do eixo econômico da cidade para a região sudestes, o centro de São Paulo passa por um processo de esvaziamento por parte dos bancos, empresas e grandes comércios na qual os edifícios não atendiam mais as necessidades daquele momento e um relativo abandono por parte do Estado.

fato de que ao mesmo tempo em que denunciam a quantidade de imóveis ociosos no centro, exercem pressão junto ao poder público em relação à falta de moradia para a camada mais pobre da população.

O interesse do MSTC pelo Edifício se iniciou ainda em 1999, durante a gestão do prefeito Celso Pita (1997-2000) – ver Linha do Tempo pag. 113 para acompanhamento dos fatos -, quando os diferentes movimentos de moradia passaram a indicar e selecionar prédios vazios no centro de São Paulo com o objetivo de encaminhar ao Programa de Arrendamento Residencial – Reformas (PAR) do Governo Federal, durante a gestão do então presidente Fernando Henrique Cardoso - FHC (1995-2003)

Após a extinção do BNH, em 1986, a Política Habitacional federal passou por um longo período de estagnação. Durante a gestão FHC, a partir de 1995, impulsionada pela Conferencia HABITAT II, organizada pela ONU em Istambul, foi elaborada uma nova política habitacional. Neste cenário uma POLITICA NACIONAL DE HABITAÇÃO foi desenvolvida, levando-se em consideração mudanças quantitativas e qualitativas, composto por diferentes programas destinados a diferentes necessidades, *“porém restritivas, uma vez que cada um atendia a uma demanda exclusiva e em localidades específicas”*. (BONATES, 2008, p. 149)

É neste momento que as Cartas de Crédito Individual⁸ e associativa⁹ são criadas, marcando a redução da responsabilidade do poder público em construir e destinar unidades para a demanda necessária, deixando a cargo da população a responsabilidade de encontrar um local adequado para morar. No caso do governo do FHC, inicialmente apenas alguns programas desenvolvidos pelo governo Itamar (1993-1994) foram mantidos e, apenas no segundo mandato (1999-2002), os novos programas - PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO, voltado para a população de até 3 (três) salários mínimos e PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR) citado acima - são desenvolvidos.

O PAR foi criado para alavancar a produção estagnada pelo programa associado à CARTA DE CRÉDITO, destinado à população que recebia até 6 (seis) salários mínimos. Outros dois programas criados nesse período, o PRO-MORADIA e o HABITAR BRASIL, estavam associados à destinação de crédito a municípios que não apresentassem inadimplência, limitando sua atuação.

A grande novidade do PAR se refere à nova forma de moradia, com uma nova operação financeira chamada de arrendamento mercantil (leasing) na qual a unidade permanece sob o patrimônio do Fundo de

⁸ Concessão de crédito direto a população

⁹ Criação de grupos associativos organizados em “prol de um financiamento para a construção de pequenos condomínios, em geral”. (BONATES, 2008, p. 149)

Arrendamento Residencial (FAR)¹⁰ e sob alienação fiduciária¹¹ da Caixa Econômica Federal. O arrendatário paga uma taxa mensal ao longo de 15 anos sendo que, após este período, tem o direito da aquisição do imóvel pelo saldo devedor. Nos primeiros anos do governo Lula (2003-2011), o Programa sofreu algumas alterações, principalmente no aumento da abrangência do atendimento às famílias e na destinação de metade dos recursos para as famílias de menor renda. (BONATES, 2008, p. 150)

Em 1999, o governo federal cria o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), como forma de viabilizar o atendimento de famílias de mais baixa renda. Com isso, o município passa a atuar como parceiro de viabilidade dos empreendimentos dentro do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), sendo que parte dos recursos vem do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Mesmo após a extinção do BNH, o FGTS continuando sendo a principal fonte de verba para a implantação de programas habitacionais.

¹⁰ A fonte de recurso é um mix entre o FGTS (FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO), FAZ (FUNDO DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO SOCIAL), FINSOCIAL (FUNDO DE INVESTIMENTO SOCIAL), FDS (FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL) E PROTECH (PROGRAMA DE DIFUSÃO TECNOLÓGICA PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE BAIXO CUSTO).

¹¹ A instituição da Alienação fiduciária é instituída com a lei 10.931 de 2004 e substitui o regime de hipoteca, ficando o imóvel em nome do agente financeiro, passando legalmente para o mutuário apenas após saldar o valor total da dívida do financiamento, tornando qualquer ação judicial muito mais rápida de ser executada

Diferentemente dos programas anteriores ao ano 2000, neste momento o município atua apenas disponibilizando terra, sendo toda a responsabilidade da construção do setor privado.

No que se refere ao governo do Estado, sob as gestões Mario Covas (1995-2001) e Geraldo Alckmin (2001-2006), quase toda a produção estadual esteve associada à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) que, tem como principal fonte de recurso à destinação de 1% da arrecadação do ICMS (imposto sobre circulação de mercadorias e serviços), sendo responsável por 90% da produção habitacional pública do Governo do Estado de São Paulo.

No âmbito municipal, São Paulo tinha o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (PROCENTRO), financiado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). O Programa tinha como objetivo a Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo, com um arranjo entre o poder público e privado que, a princípio, foi implantado para manutenções simples *“chegando até a conceber ações mais complexas como a implantação da Operação Urbana Centro, criada através da Lei Nº 12.349/97, programa que estimulava, por meio de mecanismos de incentivo como o aumento de potencial construtivo ou a cessão de espaço público, mediante contrapartidas, a iniciativa privada a realizar melhorias urbanas em*

determinados perímetros que eram delimitados por leis específicas.”

(SPTURIS)

Com a chegada da gestão do Celso Pita (1997-2000), o programa HABICENTRO é implantado dando continuidade às propostas de revitalização do programa PROCENTRO, indicando como possíveis soluções a provisão de unidades na zona cerealista para a classe média e a recuperação de áreas degradada e encortiçadas, com a construção de novas edificações, porém sem identificação da população alvo. Além do programa se mostrar simplório nas soluções e análises em relação à diversidade de problemas e caminhos possíveis, erros nos documentos e tabelas apresentados em seu plano nos indicam a maneira como o programa foi desenvolvido. (DIOGO, 2004, p. 66)

O programa habitacional de relevância nesta gestão foi o CINGAPURA, criado ainda na gestão Paulo Maluf (1993-1996), com nenhuma relevância na produção de unidades em áreas centrais, construiu conjuntos em áreas afastadas para encobrir favelas próximas a avenidas importantes. (ROSSETO NETTO, 2017, p. 54)

A ausência de Política Habitacional efetiva que atendesse a demanda existente e que trouxesse alternativas para as reivindicações dos movimentos de moradia não aconteceu nessa gestão e a pressão dos movimentos de moradia resultou na indicação de 42 (quarenta e dois) imóveis vazios que deveriam ser destinados para programas de

habitação social na área central através do Programa PROCENTRO, em arranjo com o PAR do Governo Federal, se tornando uma proposta Piloto.

Das 42 (quarenta e duas) indicações, 24 (vinte e quatro) seriam edificações novas, 10 (dez) reformas e 8 (oito) reciclagens com valor total de R\$ 56,5 milhões, totalizando 2.850 novas unidades¹². (DIOGO, 2004, p. 66)

Concomitantemente à indicação dos edifícios e a discussão da luta dos movimentos de moradia, colocando em pauta o direito à moradia na área central, a Operação Urbana Centro (OUC), em 07 de julho de 1997 é aprovada pela Lei 12.349/97 - priorizando a “renovação urbana” com demolições, mudanças de usos, construções de edifícios, garagens e outros itens em total desencontro com a pauta dos movimentos de moradia. Neste momento, de acordo com levantamento da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), a cidade de São Paulo possuía 8.196 cortiços na região da Sé, Ipiranga, Mooca e Vila Prudente. A Fundação também apontava a diferença do preço de aquisição de um imóvel que, na área central custaria 32.000,00 e, na região periférica, 16.500,00 (DIOGO, 2004, p. 68). Quando o valor analisado é do aluguel, a diferença de preço na área central chega a ser três vezes maior que

¹² No momento, o valor unitário das unidades seria de R\$ 19.780,00, sendo o mesmo limitado pelo programa ProCentro ao valor de 15.000,00 em função da capacidade de pagamento das famílias destinatárias.

na região periférica, impedindo que a população de baixa renda tenha acesso a moradia digna na região central.

Neste panorama, percebe-se claramente que a Política Habitacional esperada pelos movimentos de moradia da região central diverge do que realmente estava sendo executado na Cidade de São Paulo. Sem nenhum sucesso nas reivindicações, é apenas em 2001, quando Marta Suplicy (Partido dos Trabalhadores - 2001-2004) assume a prefeitura da cidade que os movimentos passam a retomar a busca por edifício s ociosos, com destaque para o empenho de Manoel Del Rio, líder da Associação de Apoio Mútuo da Região Leste (APOIO)¹³, em conjunto com o MSTC (AFFONSO, 2010, p. 78). Os movimentos ainda tinham em vista utilizar recursos do PAR do Governo Federal, programa ainda ativo na esfera federal.

¹³ Manoel del Rio é Advogado e fundador da APOIO. Nasceu em 1947 na zona rural da região de Ribeirão Preto, se mudando para São Paulo quando tinha 15 anos. Começou a se envolver com as causas operárias em 1979, quando trabalhava na Mooca e, desde então, passou a se envolver em diferentes causas, todas voltadas para a diminuição da desigualdade social, principalmente causas relacionadas à Saúde e à Moradia. Em 1994, o governo Municipal desenvolve um programa de distribuição de Leite via entidade. Nesse momento a APOIO é criada, inicialmente com este objetivo e, com o passar dos anos, se envolve com os moradores de cortiços e com os sem-teto na luta por moradia e amplia o seu campo de atuação, sempre com o slogan “se paga aluguel não come, se come não paga aluguel”. (Informações obtidas através de reportagem de Manoel del Rio, disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=VN4aYUvIVdQ>). A APOIO foi fundamental em toda a história do edifício Prestes Maia, como veremos adiante.

Manoel Del Rio, com sua grande importância para a história do edifício Prestes Maia, inicia a busca por edifícios vazios, em conjunto com o arquiteto Joel Fernando¹⁴, contratando um corretor e se passando por possível comprador dos imóveis vazios. Neste momento, o edifício Prestes Maia é apresentado ao líder da APOIO (BRACONI, 2017, p. 13). O edifício além de degradado tinha esgoto a céu aberto, era utilizado como lixão e os primeiros andares utilizados como banheiro pelos moradores de rua da região. Em relatos, Manoel Del Rio conta que tanto ele quanto o arquiteto saíram do edifício com pulga. (AFFONSO, 2010, p. 79)

O segundo passo do interesse pelo edifício se deu quando da realização de uma Assembleia com representantes da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB) em conjunto com a Secretaria da Habitação (SEHAB), representada pelo então secretário da gestão da Marta Suplicy, Paulo Teixeira, que conhecia os proprietários, Jorge Hamuche e Eduardo Amorim. A negociação para uso do edifício pela prefeitura tem início em 2000, dois anos antes da efetiva ocupação conforme pode ser visualizado na Linha do Tempo – 1º Ocupação, pag.113.

¹⁴ Joel Fernando foi o arquiteto contratado pela gestão da Marta Suplicy (2000-2004) para elaboração do projeto do edifício Prestes Maia. Ver pag. 71 com projeto desenvolvido por Joel.

Para o prosseguimento das possíveis negociações, a CAIXA é chamada para avaliar o edifício, apresentando um valor, no ano 2000, de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais). Neste mesmo momento, é identificada uma dívida de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos proprietários com a prefeitura no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (RAMOS, 2009, p. 51). É então acordado entre SEHAB e os proprietários que o edifício seria comprado pela diferença da dívida, R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). (AFFONSO, 2010, p. 79). Existe uma divergência de informação em relação ao andamento das negociações.

“Tanto o Dr. Manoel, como Neti, nos revela a tentativa de negócios antes da ocupação do edifício, mas divergem com relação à posição do proprietário. Ela afirma que ele não aceitou o acordo, enquanto Manoel diz que o proprietário Hamuche lhe afirmou que por dois milhões fecharia o negócio. De fato, por razões legais, era difícil para a prefeitura concretizar um negócio com tantos problemas de documentação, o imóvel não possuía registro no cartório de imóveis”.
(AFFONSO, 2010, p. 79)

No âmbito da política municipal da Marta Suplicy, a gestão apresentou no primeiro ano de governo, em 2001, o plano RECONSTRUIR O CENTRO, elaborado pelo PROCENTRO, SEHAB e Administração Regional da Sé, definindo como meta de governo a prioridade da pauta habitacional, com a ampliação do uso residencial na área central. Para a

sua concretização, alguns programas específicos foram desenvolvidos para embasar o plano: Andar no Centro; Cuidar do Centro; Descobrir o Centro; Governar o Centro; Investir no Centro; Morar no Centro; Preservar o Centro; e Trabalhar no Centro. (DIOGO, 2004, p. 109).

O Plano ia de encontro à reivindicação dos movimentos de moradia desde a gestão anterior, quando foram indicados 42 edifícios vazios. O Plano da gestão Marta apontava 40 mil domicílios vagos trazendo para discussão, no âmbito da Política Habitacional municipal, a questão da subutilização da região central.

O Programa MORAR NO CENTRO tinha como um de seus objetivos viabilizar moradia na região central para a população de baixa renda e reabilitar os edifícios vazios da área central de São Paulo. Os recursos eram compostos pelo PAR e CARTA DE CRÉDITO, do governo federal, pelo Programa de Atuação em Cortiços (PAC – Cortiços), do governo do Estado, e pelo Fundo Municipal de Habitação (FMH), do governo municipal, além do BID. O Edifício Prestes Maia se encaixaria neste novo programa e fazia parte da pauta das indicações dos movimentos de moradia.

Em uma das primeiras ações do MORAR NO CENTRO, um convênio entre PMSP e o PAR, do governo Federal, é assinado em maio de 2001, ficando a prefeitura responsável por agilizar e negociar a aquisição dos imóveis e indicar a demanda para a CAIXA.



8. Vista interna dos dois Blocos da Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).

Os problemas durante a negociação da aquisição do edifício dentro do Programa MORAR NO CENTRO começaram a aparecer na medida em que as tratativas começavam a evoluir. Os relatos existentes, no entanto, divergem sobre os reais motivos. Manoel Del Rio afirma que a SEHAB passa a alegar ser inviável a compra do Prestes Maia em função da existência de problemas jurídicos de propriedade, uma vez que o edifício está penhorado ao Citibank. Já Ivanete Araújo¹⁵, conhecida por Neti e líder, neste momento, do Movimento Sem Teto do Centro (MSTC)¹⁶, afirma que o problema estava relacionado aos proprietários exigiam o pagamento do valor integral avaliado pela CAIXA e que posteriormente repassariam o valor da dívida do IPTU. Porém sem garantia alguma de que isso realmente aconteceria, a continuidade da negociação foi inviabilizada. (AFFONSO, 2010, p. 79).

O arquiteto Joel Fernandes, neste momento, já havia elaborado o projeto de reforma do edifício Prestes Maia, totalizando 126 (cento e vinte e seis) unidades habitacionais, variando entre quitinetes, um e dois dormitórios. No ano em questão, cada unidade teria um custo

¹⁵ Ivaneti Araújo hoje é coordenadora do Movimento de moradia na Luta por Justiça (MMLJ). Neti, uma das interlocutoras desta pesquisa, tem 45 anos e veio para São Paulo em 1997, com os três filhos e o marido. Sem conseguir pagar aluguel foram viver em situação de rua. É neste momento que se aproxima do Movimento Sem Teto do Centro (MSTC) e passa a fazer parte da luta por moradia no centro. Hoje ela é uma referência na discussão sobre a atuação dos movimentos de moradia. Atualmente mora na ocupação do edifício Mauá, 340.

¹⁶ O MSTC é uma dissidência do Fórum dos Cortiços. Foi fundado em 2000 com o objetivo de lutar por moradia digna na área central. (BRACONI, 2017)

entre R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais)¹⁷. O edifício contaria com salão de festas e salas de aula além de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), no térreo, que atenderia toda a população da região. As unidades seriam distribuídas para locação social, destinadas as famílias com menor renda, com financiamento pelo programa PAR, do governo federal, comprometendo apenas 10% da renda familiar. (AFFONSO, 2010, p. 80)

¹⁷ Como referência, no ano de 2002, o salário mínimo era de R\$ 200,00 (duzentos reais). Informação disponível em:
http://www.guiatrabalhista.com.br/guia/salario_minimo.htm



LEGENDA

- PLANTA CONJUGADO - COM VARIAÇÕES
- PLANTA 1 DORM. - COM VARIAÇÕES
- PLANTA 2 DORM. - COM VARIAÇÕES
- AREA DE CIRCULAÇÃO E CONVIVENCIA

OBS: DENTRO DAS INUMERAS VARIAÇÕES DE TIPOLOGIAS E ANDARES, FOI SELECIONADO UM TIPO DE CADA BLOCO PARA EXEMPLIFICAR A DIVERSIDADE E COMPLEXIDADE DO PROJETO DE REFORMA.

9. Planta elaborada a partir de Projeto do Arq. Joel Fernandes.

Fonte: Planta da COHAB.

Independentemente dos motivos principais a concretização da compra do edifício, naquele momento era realmente difícil para a prefeitura de São Paulo uma vez que o edifício apresentava problemas cartoriais¹⁸ na matrícula (AFFONSO, 2010, p. 80), mesmo com todo e empenho da gestão em diferentes planos e programas habitacionais que convergiam com a reivindicação e pauta de luta dos movimentos sociais.

Em função da pressão dos movimentos de moradia, o programa de LOCAÇÃO SOCIAL, instituído em 12 de julho de 2002, também se tornou uma ação do MORAR NO CENTRO. Esse programa tinha grande dependência da gestão municipal¹⁹, tanto para sua viabilização quanto para a gestão condominial, tornando-se um ponto fraco de sua implementação (DIOGO, 2004, p. 110) sendo o seu público alvo as

¹⁸ De acordo com a matrícula de nº 97.706, do 5º cartório de Registro de Imóveis do município, o Prestes Maia fazia parte da massa falida da Cia Nacional de Tecidos, um dos possíveis problemas cartoriais que impediram a compra do imóvel.

¹⁹ São poucos os empreendimentos deste modelo se comparado à necessidade dessa faixa de renda. O problema é a dependência da forma de gestão condominial, impactando na organização, limpeza, inadimplência, acesso do poder público e etc. A importância da pós-ocupação nesse modelo de habitação social faz toda a diferença para o sucesso do empreendimento. A Vila dos Idosos, por exemplo, no qual a população tem os residentes com mais de 60 anos e tem o acompanhamento intenso do poder público, é referência no modelo locação social, evidenciando a importância do trabalho da pós ocupação. Já o parque do gato, outro empreendimento de Locação Social na qual o trabalho de pós ocupação não foi tão presente, o acesso ao poder público ao empreendimento, mesmo que para melhorias é dificuldade pelos moradores.

famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos, utilizando recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH)²⁰.

Outras ações da gestão da Marta Suplicy, como a demarcação dos Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH), com ação combinada com o PAR, Programa de Locação Social e Cartas de Créditos para atuação em moradias precárias, serviram de base para a demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2002, que será analisado adiante. A demarcação das ZEIS no PDE era considerada importante para o atendimento tanto das reivindicações dos movimentos de moradia quanto para atendimento das diversidades necessárias da atuação da Política Habitacional local.

A grande dificuldade do Programa MORAR NO CENTRO se deu na aquisição dos terrenos e imóveis para viabilização dos projetos, assim como a adequação legal dos mesmos. Para a efetivação do Programa era necessária uma política fundiária concomitantemente à utilização de mecanismos legais para evitar a valorização imobiliária somada à possibilidade do uso de imóveis e/ou terrenos subutilizados.

²⁰ O Fundo Municipal de Habitação foi criado em 1994. No mesmo ano é criado o Conselho Municipal de Habitação (CMH) com a gestão de recursos de responsabilidade da COHAB e o planejamento do FMH de responsabilidade da SEHAB.

Durante o andamento das reuniões, o MSTC colocou em pauta uma possível ocupação do Prestes Maia caso não se resolvesse os problemas para a viabilidade da aquisição do edifício como forma de pressionar tanto o poder público quanto os proprietários. No entanto, a ameaça não fez com que os proprietários tomassem medidas de segurança para evitar tal ocupação, como a simples contratação de segurança para vigiar a porta. Cogita-se que tal atitude pode ter sido tomada para que a ocupação do Prédio facilitasse a negociação apesar dos problemas jurídicos de propriedade. Para Manoel Del Rio essa versão não pareceu ser prudente uma vez que foram inúmeras as solicitações de reintegrações de posse depois da ocupação (AFFONSO, 2010, p. 81).

Como dito anteriormente, o processo de ocupação de um imóvel só começa a ser concretizado depois que todas as possibilidades de negociação são encerradas, todo o histórico do edifício é levantado e um estudo de viabilidade, realizado.

A organização das ocupações varia de acordo com a lógica de cada movimento, porém algumas questões se mantêm comuns, como a escolha do edifício que será ocupado e todo o levantamento da sua documentação, assim como a escolha da população que participará de

cada processo ou até mesmo sendo, neste primeiro momento, chamado de Grupo de Base.²¹

Encerrando-se o processo desgastante de negociação, não apenas para o movimento de moradia, mas também para o poder público que chegou a desenvolver um projeto de reforma para o edifício, o MSTC passa a formar o Grupo de Base do edifício Prestes Maia, iniciando as conversas e a organização para a ocupação do edifício uma vez que a negociação chegou ao seu fim. Na formação do grupo, a escolha se dá entre as 7.000 famílias cadastradas no MSTC. Vale ressaltar que na ocasião, todas as famílias contribuía com um valor mensal entre R\$ 1,00 (um real) e R\$ 2,00 (dois reais) para o caixa do Movimento (RAMOS, 2009, p. 53), dando suporte financeiro para a mobilização das ocupações necessárias.

Na madrugada do dia 2 de novembro de 2002, às 01:45h, o edifício Prestes Maia é ocupado a partir da entrada da rua Brigadeiro Tobias. A quantidade de entulho, lixo, ratos, insetos e esgoto represado encontrada forçaram as famílias a trabalharem pesado na limpeza do edifício, concluída por completo apenas meses depois. Num primeiro

²¹ Grupo de Base são reuniões quinzenais realizadas pelos coordenadores dos movimentos de moradia com o objetivo de aproximar as pessoas que iniciam o interesse em participar da luta dentro do movimento de moradia com a realidade das ocupações. São nestas reuniões que a formação política e a apresentação dos direitos e deveres de cada morador começam a ser discutidas assim como a definição dos grupos que irão ocupar determinados edifícios. (informações obtidas através do material entregue pelo MMLJ).

momento, a limpeza se concentrou nos primeiros andares, onde uma cozinha comunitária e um banheiro coletivo foram improvisados. Cerca de 200 (duzentos) caminhões de lixo e entulhos foram retirados durante a madrugada. (RAMOS, 2009, p. 54)

As 468 (quatrocentas e sessenta e oito) famílias selecionadas só puderam ocupar todos os 21 (vinte e um) andares do prédio quando a caixa d'água foi instalada no topo do edifício e as reformas elétricas e hidráulicas foram sendo finalizadas. (AFFONSO, 2010, p. 84)

10. Área de serviço da 1ª Ocupação. Ensaio de Nina Jacobi.

Fonte: http://www.soninha.com.br/archives/archivegaleria_2006-m03.php



O que é curioso na ocupação Prestes Maia e que difere das ocupações de igual relevância²² é o fato de o edifício ter sido construído para ser uma fábrica com planta livre em todos os andares. Isso fez com que as divisões das unidades fossem feitas em madeira, *Madeirit* ou qualquer outro material que pudesse servir de divisória, garantindo no mínimo uma janela para cada unidade. Nas ocupações Mauá ou do edifício Cambridge a realidade é muito distinta uma vez que os edifícios foram construídos com o uso destinado a um hotel, com subdivisões internas facilmente adequadas ao uso residencial. Nesses casos, as ocupações conseguem uma melhor distribuição das famílias, garantindo uma divisória de alvenaria entre elas e um banheiro individualizado, o que propicia uma maior qualidade de vida para os moradores.

²² Ocupação do edifício Mauá, na Rua Mauá 340, ocupado desde 25 de março de 2007 com 237 famílias e cerca de 1.000 pessoas, também sob liderança do MMLJ. Outra ocupação emblemática é a ocupação do edifício Cambridge, localizado na Avenida 9 de Julho, ocupado desde 23 de novembro de 2012, chegou a abrigar 170 famílias e cerca de 500 pessoas, está sob liderança da Frente de Luta por moradia (FLM) e, no ano de 2018 foi desocupado para liberação do recurso da CAIXA para a reforma dentro do PMCMV – Entidades na qual as unidades serão destinadas as famílias ocupantes.

11. Divisão das unidades com placa de madeira.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



12. Andar tipo do Bloco B com divisão das unidades.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).





LEGENDA

- AREA OCUPADAS PELAS FAMILIAS
- COZINHA E AREA DE SERVIÇO DE USO COMUM
- BANHEIROS DE USO COMUM
- AREA DE CIRCULAÇÃO E CONVIVENCIA

13. Planta da Prestes Maia com Bloco A e B e divisão interna da 1° e 2° Ocupação.

Fonte: Planta da COHAB com desenho interno próprio.

No caso da ocupação Prestes Maia, como pode ser analisado na Planta da Ocupação, pag.81, o banheiro é distribuído por andar, portanto, comunitário. A princípio, também foram construídos uma pia e um tanque para servir de cozinha e área de serviço comunitária em cada andar. Com o passar dos anos, as famílias foram implantando cozinhas adaptadas dentro de cada unidade, mesmo que de forma precária. Percebe-se que as divisões entre as unidades não são de alvenaria.

A definição da distribuição por andares das famílias no edifício Prestes Maia também obedece a um critério que é quase unânime entre os diferentes movimentos de moradia: a proximidade por parentesco ou origem (cidade) dos ocupantes. É um critério estabelecido para que a interação entre os moradores aconteça de maneira orgânica, facilitando a gestão da ocupação pela liderança. O critério da ocupação dos andares mais baixos ou mais altos é feito em função da idade, grau de deficiência física, tempo de participação e cadastro no movimento²³.

Apesar da não concretização da compra e reforma do edifício Prestes Maia dentro do Programa MORAR NO CENTRO, a Política Habitacional municipal continuou a contribuir com discussões pertinentes às pautas de reivindicações dos movimentos de moradia.

²³ No caso da ocupação Ipiranga 908, que será tratada adiante, o critério foi mobilidade reduzida no primeiro andar e sorteio nos restantes.

Em 2003, o Plano de Reabilitação da Área Central (AÇÃO CENTRO) finalizou a negociação iniciada na gestão anterior. O AÇÃO CENTRO ficou a cargo da Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) atrelado a um contrato com o BID e incorporou os programas MORAR NO CENTRO, PROCENTRO e o RECONSTRUIR O CENTRO. Suas principais ações se referiam a: transformar o perfil sócio econômico e social da área central; recuperação do ambiente urbano; melhoria da circulação e dos transportes; fortalecimento institucional do município e reversão da desvalorização imobiliária; e recuperação da função residencial, incorporando neste ponto o programa MORAR NO CENTRO (DIOGO, 2004, p. 112).

Neste mesmo ano, primeiro ano da gestão do presidente Lula (2003-2010), é criado o Ministério das Cidades (MCidades) com o objetivo de desenvolver políticas de desenvolvimento urbano com os recursos do FGTS, programas de habitação e saneamento, operacionalizados pela CAIXA, inclusive o PAR, com recursos do FAR, o Programa de Subsídio Habitacional (PSH) e programas associados ao Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES). Até a criação do Ministério das Cidades, o planejamento das ações habitacionais era vinculado ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente ou ao Ministério de Ação Social. Pela primeira vez uma estrutura de atuação urbana a nível local para todo o país é desenvolvida. Entre 2004-2005, o

MCidades estabelece pleito para os Estados e Municípios apresentarem propostas de planos habitacionais para viabilizar o acesso a diferentes recursos federais, *“criando uma sistemática que encorajava os municípios a planejarem suas ações e a se estruturarem para captação de recursos para empreender em tais ações”*. (ROSSETO NETTO, 2017, p. 62)

O problema é que o município de São Paulo estava em um momento de transição de gestão, da gestão da Marta Suplicy (2001-2004) para a gestão Jose Serra (2005-2006), na qual a Política Habitacional e a pauta apresentada pelos movimentos de moradia não faziam parte das metas de governo.

No mesmo ano de implementação do MCidades, na escala federal, é criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), que somou aos recursos existentes para a produção de HIS. O FUNDURB tem gestão Inter secretarial e recursos provenientes dos novos mecanismos do Estatuto da Cidade, como os recursos resultantes da outorga onerosa²⁴.

O último momento marcante da Política Habitacional da gestão Marta Suplicy se deu com a Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002, que

²⁴ Outorga Onerosa do Direito de Construir ou “solo criado” é uma concessão do Poder Público para que o proprietário do terreno possa construir acima do limite estabelecido pelo Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante a pagamento.

instituiu o novo Plano Diretor Estratégico (PDE) e o Plano Municipal de Habitação (PMH 2013).²⁵

No que se refere ao PDE, alguns mecanismos ligados à questão habitacional foram definidos: política de desenvolvimento urbano, função social da propriedade urbana²⁶, políticas públicas e o plano urbanístico-ambiental.

A grande relevância do PDE se deu na criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) nas quais áreas são demarcadas pelo poder Público e destinadas exclusivamente à produção de unidades habitacionais para a população de baixa renda.

De acordo com o Estatuto da Cidade, os imóveis que não cumprem a função social podem ter a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo (IPTU Progressivo) e estão sujeitos à desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública. No entanto, para a aplicação desses instrumentos, os critérios para definir a subutilização ou não utilização precisam estar definidos no PDE. Neste caso, o PDE definiu critérios específicos para as ZEIS, além de estar totalmente alinhado com uma política de incentivo à produção de

²⁵ A data de referência difere da data em que foi desenvolvido uma vez que em 2013 teve todo o seu conteúdo revisado.

²⁶ Conceito já definido na Constituição Federal, de 1988, e no Estatuto da Cidade, de 2001.

unidades na região central e mecanismos para evitar os vazios urbanos e a especulação imobiliária.

Já no que se refere ao PMH 2003 foi desenvolvido como uma obrigatoriedade do PDE, garantindo o aproveitamento da infraestrutura existente da região central para a implantação de moradias, com o objetivo de impedir a expulsão da população de baixa renda para a periferia ou áreas de preservação dos mananciais e de risco, sem infraestrutura adequada. A requalificação dos cortiços e imóveis ociosos para fins habitacionais, além de estar discriminada no PMH 2003, faz parte da discussão que levou à busca por imóveis vazios na região central, mote de reivindicação dos movimentos de moradia. Articular programas que consolidem a habitação de interesse social na área central assim como garantir a manutenção desta população na região, combatendo a valorização imobiliária, também são pontos-chaves tratados no PMH 2003.

Alguns pontos importantes para a participação e inclusão social na discussão sobre Política Habitacional começam a aparecer, com a criação do Conselho Municipal de Habitação (CMH) em 2002 com a instituição da Lei Municipal nº 13.425/02. A composição do CMH previa

a participação da sociedade civil²⁷, incentivando a participação dos movimentos de moradia na discussão sobre a produção do espaço. O Município também passa a fornecer gratuitamente assessoria jurídica e técnica (arquitetos e engenheiros) para as entidades que tenham envolvimento na habitação de interesse social.

É estabelecida uma articulação entre as três esferas de poder – municipal, estadual e federal - para otimizar os recursos disponíveis, facilitar o acesso e permanência das famílias de baixa renda nas políticas de acesso ao crédito e financiamento, e direcionar os recursos advindos da outorga onerosa para o investimento habitacional também são tratadas no PMH.

Vale ressaltar que a Política Habitacional da gestão Marta Suplicy levou em consideração os problemas da população de baixa renda, principalmente quando se trata de moradia em cortiços, autoconstrução, loteamentos irregulares, déficit habitacional, sobretudo para a população de menor renda, e o incentivo da disponibilização de unidades para esta demanda na região central.

A população da região central, abrangida pelo programa MORAR NO CENTRO, segundo o Censo Demográfico de 2000, era de 525

²⁷ São 48 representantes eleitos a cada 2 anos sob coordenada de SEHAB. Destes 48, 16 são representantes das entidades que lutam por moradia, 16 são da sociedade civil, como universidades, sindicatos e outros e, 16 representantes do poder público.

moradores. O Censo também indicou que só na região da Sé, existiam 40.000 imóveis abandonados (RAMOS, 2009, p. 31), a maioria correspondendo a antigos escritórios²⁸.

Mesmo que o edifício Prestes Maia não tenha tido continuidade na sua viabilidade dentro do Programa, alguns outros casos de sucesso apontam a convergência da Política Habitacional e os problemas da falta de moradia na região central como foi o caso do ed. Riachuelo (entregue em 2008) e o ed. Asdrúbal do Nascimento (entregue em 2009).

O Parque do Gato (finalizado em 2004), o conjunto Vila dos Idosos (finalizado em 2007) e o Olarias (finalizado em 2004), são exemplos de projetos que também tiveram início no MORAR NO CENTRO, mas que não se referiam a retrofit de imóveis vazios, mas, apresentavam unidades habitacionais para população de baixa renda em área não periférica.

Durante a 1ª Ocupação, os moradores do Prestes Maia contribuíam com R\$ 50,00 (cinquenta reais) mensais por família²⁹. Este valor era destinado ao pagamento dos porteiros, reforço elétrico, reforma

²⁸ Essa dinâmica de esvaziamento do centro se altera na década censitária seguinte. Entre 2000 e 2010 os distritos centrais, da Sé, República e Santa Cecília ganham população, em parte justamente devido à atuação dos movimentos de moradia nessas regiões.

²⁹ A prática de contribuição mensal por família nas ocupações é prática recorrente, independente do movimento de moradia ao qual a ocupação está ligada.

hidráulica, contratação de projetos para a viabilidade da reforma, entre outros, conforme entrevista realizada com Junior³⁰ (ROCHA, 2018a).

A organização e gestão da ocupação são fundamentais para o seu funcionamento. A escala de limpeza é uma das questões de maior importância, definida inclusive no regimento interno da ocupação. (ROCHA, 2018a)

No caso da Prestes Maia, assim como em todas as ocupações filiadas à Frente de Luta por Moradia (FLM)³¹, a escala de limpeza é definida por andar, com revezamento diário entre os moradores, e a limpeza geral das escadas e das áreas comuns é feita em esquema de mutirão, nos finais de semana. Manter o edifício limpo e organizado é fundamental para garantir que a ocupação tenha uma boa visibilidade, além de propiciar um processo de coletivização das atividades e tarefas dentro da ocupação, algo de suma importância para a mobilização das famílias.

Mesmo que tenha por objetivo pressionar o poder público para a destinação dos edifícios vazios, as ocupações não deixam de atender a

³⁰ Junior Rocha veio da Paraíba para São Paulo em 2013, morar na casa da avó que vivia na ocupação Mauá. O seu primeiro impulso, ao se deparar com a ocupação foi chorar, a avaliação da sociedade da população ocupante é ruim e isso gera uma imagem negativa. Com o tempo foi se aproximando da Administração, entendendo a importância do movimento de moradia e hoje é braço direito administrativo da Neti.

³¹ A FLM é uma frente de luta que articula diferentes movimentos de moradia como o MSTC e o MMLJ. Tem o slogan “quem não luta ta morto”. Em junho de 2003 3 ocupações simultâneas no centro de São Paulo marcam o surgimento da FLM que hoje, está sob liderança da Carmen Silva.

uma demanda de famílias que antes não tinham onde morar. Por isso as ocupações precisam garantir habitabilidade mínima aos novos moradores.

A cobrança por organização e limpeza se deu com maior intensidade nos primeiros meses da ocupação. A Neti (ver nota de rodapé 15, pag.69) afirma que o espírito coletivo tornou-se base para a ocupação Prestes Maia funcionar de maneira harmônica garantindo que, mesmo com a precariedade da ocupação, os moradores conseguissem viver em coletividade. (ARAUJO, 2018)

Em relação a sua visibilidade, o edifício Prestes Maia sempre foi alvo midiático, sobretudo porque a Ocupação é a maior do Brasil, com uma média de 468 famílias, chegando, no dia da primeira reintegração em 15 de julho de 2007, a ter 495 famílias. O Prestes Maia é atualmente a maior ocupação da América Latina. Historicamente a única ocupação maior que a Prestes Maia foi a Torre de David, em Caracas, na Venezuela.³²

³² A Torre de David fica no centro de Caracas, na Venezuela e chegou a abrigar 1.500 famílias e 4.000 pessoas. O objetivo da torre que começou a ser construído nos anos 90 era ser o maior centro financeiro da América Latina. Com a morte do proprietário e a falta de recurso dos herdeiros, a obra é paralisada e as ocupações começam já no final da década de 90. (GLOBO, 2014). No ano de 2014 o governo de Maduro começa o processo de desocupação do edifício na qual as famílias foram sendo transferidas para empreendimentos na cidade de Cúa, 53 quilômetros de distância de Caracas (ARCHDAILY, 23 de agosto de 2018). Não há relatos de outras ocupações desde o completo esvaziamento em 2015.

14. Vista interna da Torre de David.

Fonte: <http://arsenicarquitetos.com/os-altos-e-baixos-da-vida-vertical/>



Mesmo com o edifício já estando ocupado as negociações continuaram entre o MSTC e a prefeitura de São Paulo, sem contar com a participação do proprietário, uma vez que o mesmo não proporcionou nenhuma facilidade no processo. Com a mediação do poder público, em 6 de setembro de 2003, a então prefeita Marta Suplicy Decreta a Declaração de Interesse Social para Desapropriação (DIS nº 43.729/03) ao edifício³³.

Este foi um momento histórico e de extrema importância para a luta por moradia na região central. O passo seguinte ao DIS seria a desapropriação que acabou não sendo realizada antes do final da gestão. Assim que José Serra (2005-2006) assume a prefeitura, em 2005, o DIS é revogado (AFFONSO, 2010). Outra questão importante é que mesmo com o DIS, as decisões e pareceres do poder judiciário, atendendo aos inúmeros pedidos de reintegração de posse não incorporam a noção de interesse social do edifício, mesmo que por decisão pública. Para acompanhar todo o processo histórico, ver Linha do Tempo – 1º Ocupação, pag. 113.

No que se refere à Política Habitacional em andamento, o programa BOLSA ALUGUEL, desenvolvido em 2004, é mantido e utilizado pela gestão do prefeito José Serra (2005-2006). Operado pelo FMH,

³³ O DIS é uma ferramenta municipal na qual declara interesse em desapropriar o edifício ou terreno para a construção ou reforma de unidade habitacionais para a população de baixa renda.

diferentemente da LOCAÇÃO SOCIAL, o subsídio é entregue diretamente às famílias para que as mesmas encontrem dentro do parque privado um local para morar. O Programa garante o benefício por 30 meses (padrão de meses de contrato de aluguel), podendo ser renovado. Em 2008 sofreu algumas alterações, mudando o nome para PARCERIA SOCIAL (BARBON, 2018, p. 138), porém, não teve grande abrangência na sua utilização, não sendo visto como um programa efetivo de atendimento de demanda.

O AUXÍLIO ALUGUEL paralelamente ao BOLSA ALUGUEL, também criado em 2004, é utilizado com muito mais intensidade³⁴. A ideia original é que as famílias recebam o auxílio enquanto não recebem suas moradias definitivas. O problema é que pela falta de unidades para esta demanda, mais da metade das famílias atendidas recebe o auxílio por cinco ou mais anos (BARBON, 2018, p. 138), evidenciando a inadequação deste modelo³⁵. O programa se destinava, originalmente a atender provisoriamente famílias que fossem removidas de áreas de risco ou de remoção forçada.

³⁴ Em 2004 o montante gasto com o Auxílio Aluguel era de R\$ 2.877.666,07, passando para R\$ 41.719.320,00 em 2010 e, até agosto de 2018 p valor era de R\$ 68.693.250,00 segundo

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/acesso_a_informacao/index.php?p=178762

³⁵ Em janeiro de 2018, cerca de 28.620 famílias recebiam auxílio aluguel sem nenhuma exigência de comprovação de aluguel de imóveis (BARBON 2018, p. 138).

Este AUXÍLIO é padronizado, não havendo diferença para a quantidade de pessoas na família ou localização. Não havendo nenhum envolvimento do poder municipal com o local na qual a família irá se acomodar, é apenas um repasse de recurso.

A ação da gestão Serra-Kassab, com a utilização do AUXÍLIO ALUGUEL, é de caráter emergencial em função da ausência de uma política eficaz, sem nenhuma obrigatoriedade ou fiscalização do uso do auxílio em aluguel, sem nenhuma qualificação a moradia, caracterizando-se como uma “transferência de renda” ao invés de um programa habitacional, não garantindo habitação adequada e estimulando a produção de unidades para fins de locação em locais irregulares. (BARBON, 2018, p. 147)

Durante esta mesma gestão, alguns empreendimentos destinados ao Programa de LOCAÇÃO SOCIAL, criado em 2002, que já haviam sido iniciados e desenvolvidos na gestão da Marta Suplicy (2001-2004), foram concluídos e entregues, como o caso da Vila dos Idosos, Senador Feijó, Asdrúbal do Nascimento e edifício Riachuelo, todos com recursos do FMH.

Os programas ligados à habitação ou ao centro da cidade apresentados pela campanha de José Serra (2005-2006) não demonstram qualquer prioridade habitacional que pudesse facilitar as negociações para a compra do edifício Prestes Maia. Ao mesmo tempo, Jorge Hamuche, ao

perder a eleição para vereador, não vê impeditivo em estar envolvido com qualquer escândalo de reintegração de posse (AFFONSO, 2010, p. 88). Neste cenário político, cada vez mais a possibilidade de enquadrar o Prestes Maia em programas habitacionais que o destinem a moradia para baixa renda se torna remota sendo o único tema tratado pelo poder público a reintegração de posse.

A ação com maior importância da nova administração municipal que se estendeu durante a gestão do Gilberto Kassab (2007-2012) é o Projeto de Requalificação Urbana (PROJETO NOVA LUZ), que propunha a requalificação de quarenta e cinco quarteirões em torno da Estação da Luz, dentro do perímetro Operação Urbana Centro. O PROJETO NOVA LUZ tinha, a princípio, a questão habitacional apresentada em seu plano, porém, sem garantir a permanência da população de baixa renda na área e sem considerar as especificidades da Zona Especial de Interesse Social presente no interior no perímetro do Projeto. Além disso, o projeto não garantia a permanência do comércio de eletrônicos tradicional da região da Rua Santa Ifigênia e previa uma grande quantidade de desapropriações privadas e demolições para a sua implantação. Durante toda a gestão Kassab o projeto foi foco de muitos debates e polêmicas até ser encerrado em 2013, logo após o início de uma nova na gestão na prefeitura - Fernando Haddad (2013 – 2016) (ROSSETO NETTO, 2017, p. 59)

15. Fachada da 1ª Ocupação, ensaio de Antônio Brasiliano.

Fonte: http://integracaosemposse.zip.net/arch2006-04-01_2006-04-30.html



De acordo com o PROJETO NOVA LUZ, o edifício Prestes Maia teria sua destinação novamente alterada, transformando-se num prédio com salas de escritórios a ser desapropriado pela iniciativa privada.

Durante a gestão Serra/Kassab, os pedidos de reintegração de posse do edifício Prestes Maia começam a ficar mais recorrentes e com maior força. Este é um período no qual o movimento perde apoio do poder público, que passa a ter como principal meta implantar o novo programa de governo, com a previsão de que toda a produção do espaço urbano (edifícios e espaços públicos) dentro do perímetro do Programa NOVA LUZ ficaria a cargo da iniciativa privada.

Já no Governo do Estado, tanto nas duas gestões do Geraldo Alckmin (2001-2006) quanto na de José Serra (2007-2010), o programa de atuação na região central era o Programa de Atuação em Cortiços (PAC-Cortiços), criado em 1998 com o objetivo de melhorar a condição de moradia da população encortiçada, recuperando alguns edifícios e construindo novas unidades, na própria área central.

O programa PAC-Cortiços só passa ser utilizado com maior relevância a partir de 2002, após aporte de recursos do BID. O programa ficou sob responsabilidade da CDHU e, talvez por este motivo, quase todo o recurso foi investido na construção de novos edifícios nos terrenos dos antigos cortiços que foram demolidos. (ROSSETO NETTO, 2017, p. 61). Não foi cogitado em nenhum momento que o edifício Prestes Maia

pudesse se enquadrar neste programa uma vez que não era considerado cortiço.

Com exceção do PAC-Cortiços, os programas do Governo do Estado usualmente não têm por objetivo atender a demanda de famílias de muito baixa renda, como as que vivem no Prestes Maia, e não tem a área central da cidade de São Paulo como território usual de suas políticas³⁶.

Também cabe destacar que os movimentos de moradia, com exceção do Programa Paulista de Mutirões, não têm apoio nos programas habitacionais do Governo do Estado.

No caso do Governo Federal, durante a gestão Lula (2003-2010), em 2005 é criado o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), prevendo a criação de fundos para o desenvolvimento de habitações de interesse social assim como a instituição de conselhos locais para o controle social (ROSSETO NETTO, 2017, p. 62). A alteração da Política Habitacional na esfera federal não impacta a realidade do Prestes Maia em função das divergências entre o entendimento do que é prioritário como meta de governo do município e a reivindicação dos movimentos de moradia.

³⁶ O programa PPP Casa Paulista (2011), como será visto mais a frente, representa uma mudança significativa nas políticas habitacionais do governo do estado.

Dentro do programa PAR, entre 2005 e 2008, três empreendimentos foram finalizados e entregues no centro de São Paulo, a partir de parceria entre os governos federal e municipal: edifício Labor, (2005), com 84 unidades, o edifício Joaquim Carlos (2006), com 93 unidades, e o Hotel São Paulo (2007), com 152 unidades³⁷. O Prestes Maia não se enquadraria no PAR, pois estava ocupado e automaticamente descartado.

Manoel Del Rio afirma que neste momento “perdemos na política” (AFFONSO, 2010, p. 89). A revogação do DIS impediu a desapropriação do edifício. Além disso, o juiz responsável pelo julgamento do processo de reintegração de posse determinou que mesmo com a dívida de IPTU do edifício junto à Prefeitura, o valor da desapropriação deveria ser de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) definidos na avaliação do imóvel. O valor disponibilizado pela prefeitura era de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), relativos ao valor do imóvel já descontada a dívida de IPTU. Em razão da retirada do decreto e a posição do Judiciário, a negociação política não parecia ter um fim favorável para as famílias ocupantes, retrocedendo mais uma vez nas negociações.

³⁷ Em 2008, a partir de parceria do Governo Federal, via PAR, e a COHAB são produzidos mais três empreendimentos: Asdrúbal do Nascimento, com 40 unidades, o Riachuelo, com 120 unidades, e o Senador Feijó, com 45 unidades. (ROSSETO NETTO, 2017, p. 63), conforme comentado acima.

O fato do edifício ter uma cobertura midiática intensa devido a suas polêmicas, aproximou acadêmicos, artistas, jornalistas, pesquisadores, estudantes e políticos, o que ajudou na reivindicação do destino do edifício, ganhando força nas diferentes vozes que naquele momento estavam envolvidas na ocupação e, principalmente, na crítica de uma possível reintegração de posse violenta, como a ocorrida na ocupação Plínio Ramos³⁸, em 16 de agosto de 2005.

Outro ponto relevante para a primeira parte da história da ocupação do edifício Prestes Maia se refere à implantação da Biblioteca Comunitária no subsolo do edifício. A biblioteca, implantada a partir da iniciativa do Sr. Severino Manoel de Souza, começa com 3.500 exemplares, chegando a 15.000 exemplares em 2007. A presença da Biblioteca Comunitária fortaleceu simbolicamente a luta por moradia. (AFFONSO, 2010).

³⁸ O edifício Plínio Ramos, localizado na Rua Plínio Ramos, 112, foi construído na década de 70 para uso comercial. A ocupação teve início em 2003 e duração de 2 anos e 8 meses, abrigando 79 famílias sob responsabilidade do Movimento de moradia da Região Central (MMRC). No dia da reintegração de posse, em 17 de agosto de 2005, houve confronto entre a Polícia e os moradores que sentaram na frente do edifício, evitando a entrada da Polícia que revidou com spray de pimenta, bombas de gás lacrimogêneo e balas de borracha. Com a entrada da Polícia no prédio, objetos foram lançados para evitar a subida dos policiais que, em nada adiantou. Crianças e mulheres foram retiradas e algumas pessoas relataram terem sido agredidas. Ao total foram 25 feridos e 20 pessoas detidas. (FOLHA, Policiais e sem-teto se enfrentam no centro, 17 de agosto de 2005)

16. Biblioteca Prestes Maia, 1ª Ocupação. Ensaio Eduardo Costa.
Fonte: disponível em (RAMOS, 2009, p. 57)





17. Biblioteca Prestes Maia, 1° Ocupação. Ensaio Eduardo Costa.
Fonte: disponível em (RAMOS, 2009, p. 57)

Durante gestão José Serra (2005-2006), fica nítido que não existia abertura para negociação da viabilidade de reforma do Edifício Prestes Maia tanto em função do cancelamento do DIS, como pela articulação do então Secretário de Habitação (SEHAB) do município, Orlando de Almeida filho³⁹, que chegou a disponibilizar, em 2006, o pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (AFFONSO, 2010, p. 110) para as famílias da ocupação Prestes Maia voltarem a sua cidade de origem e automaticamente desabilitarem-se de qualquer programa social municipal, envolvendo ou não a política habitacional.

Essa postura deixou clara a forma como a Política Habitacional foi conduzida durante a gestão Serra, gerando grande desconforto para os movimentos de moradia e, principalmente, aos moradores do Prestes Maia. Uma assembleia é convocada neste momento e define-se em votação que as famílias que aceitarem o dinheiro oferecido, abandonando a luta, nunca mais poderiam participar de movimentos de moradia. Ao mesmo tempo em que era oferecido esse recurso aos moradores, a Polícia Militar fazia pressão na entrada no prédio, causando alvoroço entre as famílias que temiam reintegração de posse e que por isso talvez aceitassem o recurso com maior facilidade.

³⁹ Tem em seu currículo a profissão de corretor de imóveis desde 1971, advogado e presidente do Cresci entre 2000 – 2001 defendendo que o centro de São Paulo deveria ser destinado à classe média e se colocando sempre contra a ocupação do centro pela população de baixa renda.

Poucas famílias aceitaram a verba oferecida pela SEHAB. A maior parte das famílias continuou na ocupação, o que desgastou ainda mais a relação com o Orlando de Almeida Filho, se estremecendo por completo com a decisão do Juiz pela reintegração de posse ainda em 2006.

Neste momento, os moradores e líderes do MSTC passam a articular alternativas e diferentes formas de apoio assim como estabelecem uma escala de vigia do prédio, garantindo a segurança e evitando o alvoroço dos moradores. Porém fica nítido que não existe mais espaço para diálogo com o poder público e que a reintegração de posse se concretizará. Para acompanhar todo o cronograma, ver Linha do Tempo – 1º Ocupação, pag. 113.

Uma importante reunião, realizada em 11 de dezembro de 2006 entre a Polícia Militar, moradores, lideranças e órgãos públicos se torna emblemática nas negociações para a saída das famílias. As assistentes sociais da prefeitura declaram não ter condições de abrigar todas as famílias e, como solução, o município se disponibiliza a pagar uma ajuda de custo de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) para cada família dentro do programa AUXÍLIO ALUGUEL. Mais uma vez fica nítido o desinteresse da gestão em atuar na solução dos problemas habitacionais. O caso do edifício Prestes Maia passa a ser apenas um dos exemplos do que vem acontecendo devido à falta de uma Política

Habitacional para moradia em região central para a população da baixa renda. Como dito anteriormente, o AUXÍLIO ALUGUEL não garante habitação adequada e se porta como uma transferência (insuficiente) de renda.

Durante a reunião nota-se a grande preocupação dos moradores na logística da reintegração de posse e a ausência de respostas por parte do poder público, lembrando que o prédio, neste momento, está ocupado há mais de quatro anos. Fica claro, então, que o processo de reintegração de posse não foi preparado ou pensado pelo poder público, mostrando mais uma vez, uma incapacidade em mediar os conflitos existentes.

Durante a conversa, a Polícia Militar não apresenta nenhuma objeção caso não seja pacífica a desocupação e tenha que entrar em um confronto para cumprir a ordem da reintegração de posse.

É interessante registrar a atuação da Polícia Militar durante o processo de reintegração de posse. O despacho do juiz, de 28 de dezembro de 2006, determina que a reintegração seja feita sob pena de crime de desobediência. A Polícia Militar, no entanto, emite dois relatórios – o primeiro em 11 de janeiro de 2007 e o segundo em 5 de fevereiro de 2007 - nos quais alega ter sido impossibilitada de cumprir o mandato de reintegração devido à grande quantidade de crianças vivendo no prédio e o risco do confronto violento.

A reunião realizada em 11 de dezembro de 2006 se repete em 8 de fevereiro de 2007. Durante a reunião, no próprio edifício Prestes Maia, o major responsável pela reintegração afirma não ter mais condições de segurar a ordem judicial e afirma que terá que executar a reintegração, deixando claro que as negociações terminaram. Os moradores alegam que não irão sair antecipadamente do edifício. Que apenas sairão com a presença da polícia, de forma pacífica, mas não espontânea.

Uma nova data é estabelecida pelo judiciário, definindo que a reintegração se concretize em 25 de fevereiro de 2007. Com a mudança da gestão, Gilberto Kassab (2007-2012) indica o gerente da COHAB, Walter Abraão Filho⁴⁰, como o novo responsável por mediar o conflito. A indicação de um novo mediador procura superar a falta de diálogo entre o MSTC e o então Secretário de Habitação, Orlando de Almeida Filho.

Com isso, um novo prazo de 60 (sessenta) dias para a execução da reintegração de posse é conseguido e um acordo de cooperação mútuo é estabelecido. Pelo acordo, as famílias se comprometem a sair gradativamente do Prestes Maia, diferentemente do alegado na reunião com a Polícia Militar, recebendo uma bolsa aluguel de R\$ 300,00

⁴⁰ Walter Abraão Filho foi chefe de gabinete da Secretaria Estadual de Esportes, assessor do Prefeito Gilberto Kassab, gerente da COHAB, diretor de Patrimônio, Comercial e Social. Presidente da Juventude Democrata de São Paulo (DEM) e Subprefeito da Casa Verde em 2009. (AFFONSO, 2010, p. 122)

(trezentos reais). A desocupação do edifício acaba se tornando a única saída possível. Com o acordo se inviabiliza qualquer retomada na negociação para a compra e reforma do edifício. (ARAUJO, 2018)

Pelo acordo de cooperação, a prefeitura se compromete a atender todas as famílias, remanejando-as para conjuntos habitacionais existentes ou disponibilizando o pagamento do AUXÍLIO ALUGUEL. No acordo, também a CDHU e o governo estadual se comprometem a fazer novas construções e reformas de prédios existentes assim como mediar a compra através da Carta de Crédito. A CAIXA se compromete ao financiamento de unidades dentro do programa PAR e FAT.

Este foi um período com inúmeros apelos para postergar a reintegração: o diretor de teatro Zé Celso⁴¹ fez um pedido durante uma reunião na Prestes Maia para que o Prefeito repensasse o destino daquele local⁴²; o bispo Pedro Stringhini pede oração pelas famílias em uma missa na catedral da Sé; o geógrafo Aziz Ab'Saber, a psicanalista Maria Rita Kehl e poeta Pádua Fernandes divulgam suas indignações em diferentes meios de comunicação (AFFONSO, 2010, p. 124).

⁴¹ Jose Celso Martinez Correa é fundador do Teatro Oficina em 1958, intelectual perseguido durante a ditadura militar, foi preso em 1974 e exilado em Portugal, permanecendo até 1979 (CARTAMAIOR, 18 de fevereiro de 2007).

⁴² Esse pedido se tornou uma reportagem da CARTA MAIOR, “Zé Celso apoia a ocupação Prestes Maia”, divulgada em 18 de fevereiro de 2007 e disponível em <https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Midia-e-Redes-Sociais/Ze-Celso-apoia-a-ocupacao-Prestes-Maia/12/12820>.

18. Reintegração de posse da 1ª Ocupação Prestes Maia. Ensaio de Antônio Brasiliano.

Fonte: http://integracaoemposse.zip.net/arch2006-04-01_2006-04-30.html



A efetiva saída das famílias começa no mês de maio de 2007, com a previsão de 178 famílias serem remanejadas para o conjunto Jose Bonifácio H1 e H2, da CDHU, em Itaquera, na zona leste da cidade. No entanto, apenas 153 famílias conseguiram fechar o negócio e efetivar a mudança (AFFONSO, 2010, p. 132).

Em 15 de julho de 2007 o edifício é entregue vazio ao município de São Paulo, respondendo ao 28º pedido de reintegração de posse. (BRACONI, 2017, p. 114)

Percebe-se que a descontinuidade da Política Habitacional se torna um problema nas negociações que estão sendo encaminhadas, assim como as divergências entre as prioridades das diversas gestões municipais que passaram pela 1ª Ocupação do edifício Prestes Maia. Se o processo encaminhado na gestão da Marta Suplicy, com o DIS, não tivesse retrocedido na gestão seguinte (Serra), o prédio poderia ter tido a desapropriação concluída, viabilizando o atendimento da reivindicação legítima dos movimentos de moradia, com a utilização de um edifício vazio e sem uso para fins de moradia, problema crônico e histórico em várias cidades brasileiras, em especial na cidade de São Paulo.

As diferentes decisões tomadas ao longo dos anos no que se refere à produção de unidades habitacionais não deixaram alternativas para a população de baixa renda que não fosse a moradia precária, sendo ela em cortiços na região central ou moradias irregulares na periferia. A

pauta de reinvenção do movimento trabalha na contradição entre a quantidade de edifícios vazios no centro de São Paulo e o déficit habitacional da população de baixa renda.

De acordo com o processo apresentado acima, fica nítido que não adianta ter uma Política Habitacional que caminhe em convergência com as pautas de reivindicações e de acordo com os problemas reais da habitação no município de São Paulo. São necessários arranjos das diferentes esferas de governo, continuidade nas diferentes gestões e estratégias políticas que além de colocarem os diferentes programas e planos como metas de governo, tenham o apoio e força necessária para implementação na prática do que é desenvolvido dentro da esfera da política pública habitacional.

No que se refere ao Governo Federal, o programa PAR era o que mais poderia atender à reivindicação dos movimentos de moradia. O grande problema era viabilizar a demanda de famílias com renda inferior a 2 (dois) salários mínimos, o que não se adequava aos critérios do Programa na qual definia que as famílias atendidas estivessem entre 4 e 6 salários mínimos e, portanto, com capacidade de endividamento.

Mesmo com as mudanças significativas no PAR durante o governo Lula⁴³, as medidas não foram suficientes para atender uma demanda maior, ou até mesmo a do edifício Prestes Maia e tantos outros indicados, frente a valorização imobiliária da região central.

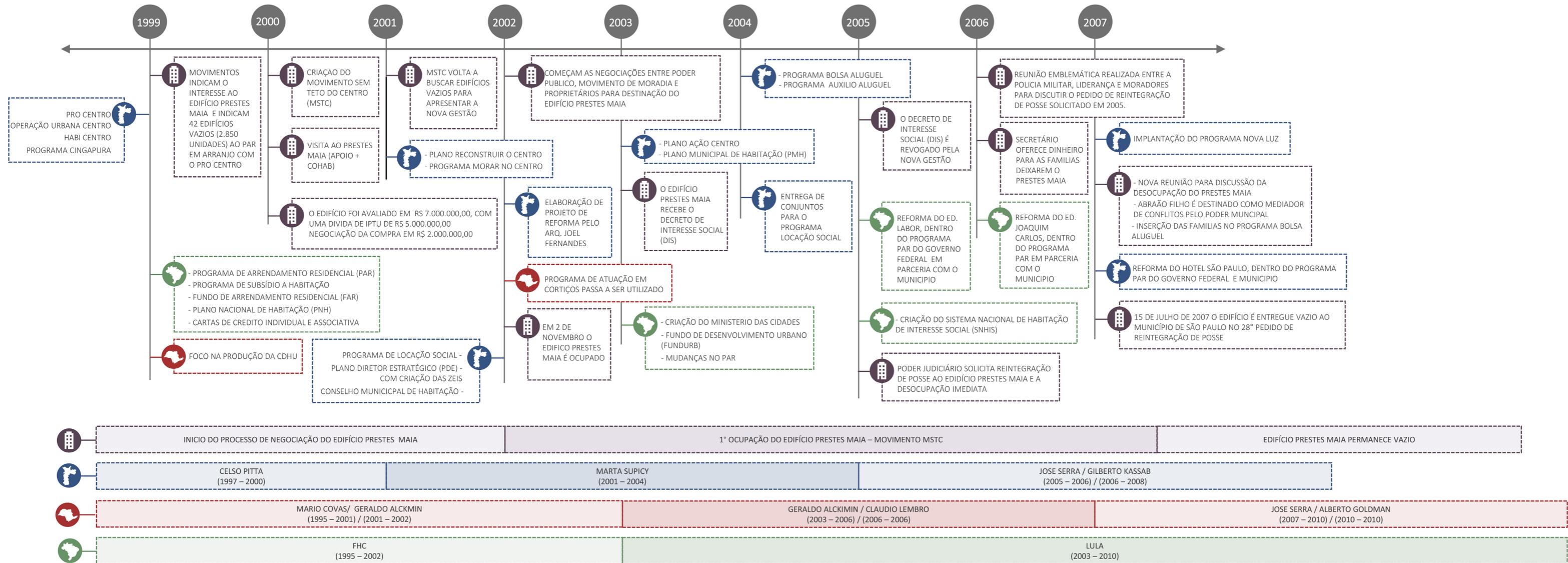
No mesmo ano da reintegração de posse, 2007 o Governo Federal lança o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) com o objetivo de estimular o crescimento econômico através de obras de infraestrutura, que incluíam intervenções urbanas com ações também habitacionais. Essas ações, no entanto, dependiam de parcerias com os governos municipais.

A incapacidade de endividamento das famílias ocupantes do edifício Prestes Maia e, conseqüentemente, a incapacidade de se enquadrarem nos programas habitacionais disponíveis, abre espaço para o diálogo sobre a política pública se apoiar quase que exclusivamente no acesso à moradia pelo acesso ao crédito e subsídio para o financiamento do acesso à propriedade como será discutido no capítulo: *“O acesso à moradia na política habitacional”*

⁴³ Algumas reformulações durante o Governo Lula foram feitas no PAC com a criação do PAC2 que ampliou o atendimento para famílias com renda de até 4 salários mínimos, especificações técnicas mínimas, custo pré-determinado inferior ao PAC1, reserva de 50% do recurso FAR para atendimento do PAC2, entre outras. (ROSSETO NETTO, 2017, p. 63)

OCUPAÇÃO, UMA ALTERNATIVA DE MORADIA? O caso Preste Maia.

Linha do Tempo – 1ª Ocupação



19. Linha do Tempo - 1ª Ocupação. Fonte: Elaboração própria.

Segunda ocupação



20. Fachada da Ocupação Prestes Maia.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2013).

Em 5 de outubro de 2010 é novamente “dia de festa”⁴⁴ no edifício Prestes Maia e, assim como na primeira ocupação, a organização foi liderada por Neti (ver nota de rodapé 15, pag. 69) e o MSTC, contando no primeiro momento com 378 famílias e aproximadamente 1.500 pessoas. Para acompanhamento de toda a cronologia ver Linha do Tempo – 2º Ocupação pag.219.

Desde o cumprimento da ação de despejo, no dia 15 de julho de 2007, até o “dia de festa”, o edifício se manteve vazio, sem receber qualquer destinação, mesmo com a continuidade da administração na prefeitura, desde a negociação da desocupação. Depois de assumir a prefeitura com a saída de José Serra, em 2006, Gilberto Kassab (2006-2012) é reeleito em 2009, o que aparentemente favoreceria o encaminhamento para a utilização do Prestes Maia dentro do Programa Nova Luz.

A única interferência municipal se referiu a um projeto realizado pela COHAB em agosto de 2010 (ver Linha do Tempo – 2º Ocupação, pag. 219), na qual a Secretaria da Habitação, sob comando de Ricardo Pereira Leite, solicita um novo estudo do edifício Prestes Maia, com uma nova diretriz: a utilização do uso misto, como objetivo de viabilizar financeiramente a desapropriação. O bloco B, que tem acesso à Avenida Prestes Maia e possui 21 andares, (ver planta da ocupação,

⁴⁴ “Dia de Festa” é o termo que os movimentos de moradia utilizam para se referir ao dia de uma nova ocupação

pag.81) tem os seus 9 (nove) primeiros andares destinados ao uso misto. Este estudo não teve andamento e a desapropriação não foi concretizada neste momento conforme veremos a seguir⁴⁵.

A grande mudança no quadro da Política Habitacional durante o período em que o edifício se manteve vazio foi em 2009, com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV⁴⁶ (ver Esquema do PMCMV abaixo) pelo governo federal (Lula, 2003-2010). A partir da demanda dos movimentos de moradia é criado um subprograma, o PMCMV–Entidades, no qual o contrato da CAIXA é realizado diretamente com a organização, movimento ou cooperativa habitacional, ficando está com a responsabilidade de indicar a demanda e a contratação da obra, colocando o movimento de moradia também como gestor dentro da mais nova Política Habitacional nacional (ROSSETTO NETTO 2017). Uma possível reforma para fins de moradia do Prestes Maia se encaixaria nesta modalidade.

⁴⁵ Estas informações foram obtidas em conversa com Luciana Mautone, funcionaria da COHAB, em 28 de janeiro de 2019.

⁴⁶“Financia a produção, aquisição ou requalificação de imóveis habitacionais e é viabilizado com recursos do FAR, do FGTS e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), conforme a modalidade” (BARBON, 2018, p. 109)

Esquema do PMCMV

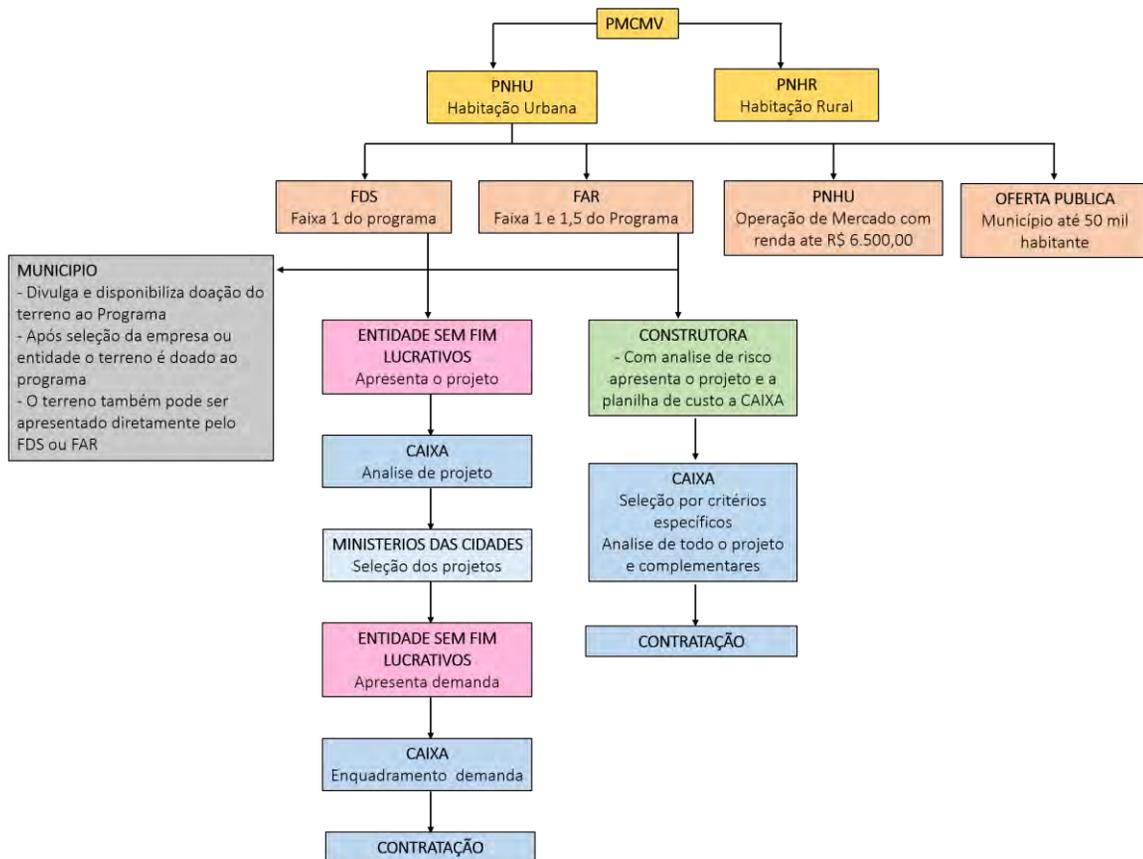


Tabela 1. Esquema do PMCMV.

Fonte: Elaboração própria.

Com a implementação do PMCMV, as parcerias entre o Governo Federal e o Município de São Paulo são retomadas, principalmente para execução da modalidade FAR e FDS (Fundo de Desenvolvimento Social)⁴⁷, que atendem famílias de menor renda, enquadradas no Faixa 1 do Programa (ver tabela de Fases e Faixas do PMCMV abaixo). A participação municipal é a viabilidade e disponibilidade do acesso à terra ou edifício para execução de unidades para baixa renda pelo novo Programa.

⁴⁷ Como apresentado na tabela Fases e Faixas do PMCMV, a modalidade FAR e FDS atuam para rendas dentro da Faixa 1 e 1,5. No FAR, são as construtoras que ficam responsáveis pela aprovação, construção e entrega das obras, sendo a demanda indicada pelo Poder Público Municipal. No caso da modalidade FDS, a aprovação, construção e entrega da obra é de responsabilidade de Entidades (como movimentos de moradia) e a aprovação passa pelo MCidades, sendo a indicação da demanda de total responsabilidade da Entidade, colocando o movimento de moradia como protagonista da Política Habitacional podendo, o mesmo, indicar as famílias que atuam na luta pela moradia digna. Ambas as modalidades podem ter o terreno doado pela Municipalidade.

Fases e Faixas do PMCMV

FASE 1 DO PROGRAMA 2009 - 2011		VALOR MÁXIMO DA UNIDADE	META DE UNIDADES
Faixa 1	Renda até R\$ 1.600,00	R\$ 76.000,00	400.000
Faixa 2	Renda até R\$ 3.275,00	R\$ 190.000,00	400.000
Faixa 3	Renda até R\$ 5.000,00	R\$ 190.000,00	200.000
		Subtotal da meta	1.000.000

FASE 2 DO PROGRAMA 2011 - 2016		VALOR MÁXIMO DA UNIDADE	META DE UNIDADES
Faixa 1	Renda até R\$ 1.600,00	R\$ 76.000,00	1.200.000
Faixa 2	Renda de R\$ 1.600,01 a R\$ 3.600,00	R\$ 190.000,00	600.000
Faixa 3	Renda de R\$ 3.600,01 a R\$ 5.000,00	R\$ 190.000,00	200.000
		Subtotal da meta	2.000.000

FASE 3 DO PROGRAMA 2016 - 2018		VALOR MÁXIMO DA UNIDADE	META DE UNIDADES
Faixa 1	Renda até R\$ 1.800,00	R\$ 96.000,00	500.000
Faixa 1,5	Renda até R\$ 2.350,00	R\$ 135.000,00	500.000
Faixa 2	Renda de R\$ 1.600,01 a R\$ 3.600,00	R\$ 225.000,00	800.000
Faixa 3	Renda de R\$ 3.600,01 a R\$ 6.500,00	R\$ 225.000,00	200.000
		Subtotal da meta	2.000.000

Tabela 2. Fases e Faixas do PMCMV.

Fonte: Elaboração própria.

O PMCMV vem com força total, acompanhando de um grande volume de recursos do Governo Federal, conseqüentemente, pressionando os municípios na viabilização de parcerias na disponibilidade de terra e aprovação, regularização e seleção dos executores dos novos projetos (BARBON, 2018, p. 97). Neste caso, a concentração de energia gasta pelo município faz com que o mesmo deixe de lado os outros programas habitacionais que estavam em andamento e que não são passíveis de uma parceria com o PMCMV (FLACH, 2016), muito por conta da importância que o programa passa a ter e pela falta de recurso, uma vez que todo o empenho, também financeiro, é dedicado ao PMCMV. A modelagem do Programa está totalmente atrelada à disponibilidade de crédito ou subsídio, atraindo o mercado imobiliário de maneira a aumentar significativamente a produção habitacional no país, gerando um impacto significativo na condução da política habitacional. O programa será analisado no capítulo “ *O acesso a moradia na Política Habitacional*”.

O Município não tem nenhum envolvimento direto com as obras realizadas pelo Programa, ficando a CAIXA responsável pela fiscalização e posterior comercialização das unidades. A Prefeitura tem o papel de indicação da demanda. No caso do PMCMV-Entidades a demanda é indicada pela Entidade, e a seleção das famílias é feita pela CAIXA conforme apresentado no Esquema do PMCMV acima.

Neste período, a cidade de São Paulo, sob comando de Gilberto Kassab (2009 – 2012), tinha como projeto habitacional de maior relevância o Projeto Nova Luz⁴⁸ que, desde a sua implementação em 2005, vinha sofrendo grandes críticas. O projeto abrangia toda área da Luz, inclusive o edifício Prestes Maia. A sua suspensão por completo se deu apenas em 2013, com a posse do novo prefeito Fernando Haddad (2013-2016).

Durante a gestão Kassab (2009-2012), a Política Habitacional incluiu programas de urbanização de favelas, contando com alguns projetos emblemáticos, que davam importância e destaque ao projeto arquitetônico, injetando um recurso alto no valor da unidade, como foi o caso do projeto Jardim Edith, que custou 215.000 mil reais a unidade, muito acima do limite máximo do PMCMV. Na mesma época, o valor do PMCMV era de 52.000 mil para Faixa 1 e 76 mil por unidade para o Faixa 2. (ROSSETO NETTO, 2017, p. 70). Outros projetos referencias como o Cantinho do Céu, nas margens da represa de Guarapiranga, e as novas unidades do Heliópolis também foram desenvolvidos pela

⁴⁸ O Projeto Nova Luz incide sobre dezenas de quadras do distrito Santa Ifigênia. Iniciado em 2005, ainda na gestão do José Serra, é encabeçado pelo governo de Gilberto Kassab (2006 – 2012) que inicia a demolição das áreas degradadas e subutilizadas a serem destinadas a implantação de prédios públicos e empresas privadas. A área considerada de utilidade pública era de 269 mil m² e atingia imóveis vazios e encortiçados. A prefeitura tendo recursos financeiros suficientes para as obras previstas, abre, naquele momento, Concessão Urbanística para empresas privadas desapropriarem e explorarem os imóveis da região. (GATTI, 2015)

prefeitura, ultrapassando os valores máximos por unidade praticados pelo PMCMV.

Na esfera Estadual, no momento da segunda ocupação, o governador era José Serra (2007-2010), ver Linha do Tempo – 2º Ocupação pag.219, e, como dito no capítulo anterior, o programa de maior destaque que poderia abranger o Prestes Maia seria o PAC-Cortiços. Por ser alocado dentro da CDHU, o programa concentrou seus recursos na construção de novos edifícios, verticalizando os terrenos onde se localizavam os cortiços atendidos. O programa, no entanto, foi encerrado em 2012. Durante sua vigência (1998 - 2012) chegou a construir 723 novas unidades, sendo 398 unidades entre 2010 e 2012 (ROSSETO NETTO, 2017, p. 61), quase o mesmo número de famílias que em 2010 ocupavam o Prestes Maia.

O mesmo impacto que o PMCMV teve nos programas habitacionais municipais, ocorre com o Estado, colocando todo o empenho na produção dentro do novo modelo habitacional, aumentando a procura por terrenos e edifícios disponíveis, elevando o preço de todos os imóveis, principalmente os da região central, inviabilizando qualquer desapropriação por parte do poder público (ROSSETO NETTO, 2017, p. 66) e consequentemente a destinação destes terrenos ou edifícios em programas específicos.

Comentando um pouco sobre a estrutura do movimento de moradia, no mesmo ano de 2010, ocorre uma cisão no Movimento Sem-Teto do Centro – MSTC, responsável até então pela ocupação do Prestes Maia. Desta cisão surge o Movimento de moradia e Luta por Justiça – MMLJ, ainda com Ivanete Araújo na liderança. As duas ocupações realizadas pelo MSTC durante a liderança de Neti, edifício Mauá e edifício Prestes Maia, se mantiveram sob sua coordenação, mas agora sob organização do MMLJ. Mesmo com a cisão, o MMLJ manteve-se ligado à Frente de Luta por Moradia – FLM.

Apesar de tratarmos essa Ocupação como sendo a 2º na história do Prestes Maia, existiu uma ocupação intermediária com a mesma liderança e organização. Essa ocupação, no entanto, não conseguiu passar das primeiras horas e resistir à ação policial. A lei brasileira prevê que a polícia pode desalojar qualquer ocupação sem mandato judicial no período de até vinte e quatro horas. Em conversa com a Neti, (ARAÚJO, 2018) a mesma relata que o contato do então proprietário Jorge Hamuche com a força tática facilitou o empenho e rapidez no desalojamento.

É comum na organização do “Dia de Festa”, a formação de uma comissão de frente, formado por homens com marretas e picaretas responsáveis por abrir o edifício a ser ocupado. As mulheres fazem um

cordão em volta desta comissão para garantir a segurança da ação (BRACONI, 2017, p. 114). Um grupo de apoio é definido para entrar no prédio, responsável por se manterem dentro da ocupação sem chamar a atenção da vizinhança ou do poder público, garantindo que as primeiras vinte e quatro horas passem sem desocupação. Os participantes do “Dia de Festa” não são necessariamente as famílias que irão se instalar na ocupação.

Esse dia é emblemático e extremamente importante, exigindo certa experiência e muita organização. Muitos dos prédios estão com o acesso fechado, não possuem luz nem água, tem acúmulo de sujeira, ratos e outros problemas desconhecidos. Por isso, a existência de uma comissão de frente preparada para enfrentar esse primeiro momento da ocupação é de suma importância.

No “Dia de Festa” da 2ª Ocupação do Prestes Maia⁴⁹, após quase três anos fechado, assim como na primeira Ocupação foi necessário um mutirão de limpeza e uma comissão de frente para as primeiras horas. Devido ao acúmulo de sujeira, alguns cômodos foram inutilizados e usados para armazenar toda a sujeira que não poderia sair do prédio nesse primeiro momento (Edifícios Abandonados, 2016) o que poderia alarmar a vizinhança sobre a ocupação.

⁴⁹ A ocupação intermediária não está sendo contabilizada nas etapas de ocupação.



21. Corredor do Bloco A da Ocupação Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).

A ligação elétrica e hidráulica, mesmo que irregulares, demoram um pouco a acontecer. Ambas são fundamentais para o estabelecimento das famílias nos seus respectivos andares. No caso do Prestes Maia, mesmo com 21 andares, o elevador nunca foi ativado, servindo o seu fosso para a passagem da nova fiação elétrica e tubulação hidráulica. Todas essas ligações e manutenções são feitas com o dinheiro de contribuição mensal das famílias que, no caso da 2ª Ocupação, é de 105,00 reais (cento e cinco reais) (ROCHA, 2018a).

A contribuição mensal é feita diretamente para a coordenação do movimento de moradia que utiliza o dinheiro para pagar os funcionários que são moradores da ocupação que se disponibilizam a trabalhar na portaria do edifício, a equipe de manutenção do prédio, limpeza geral e alguns coordenadores que se dedicam exclusivamente ao MMLJ. A verba obtida com as contribuições também é usada para obras emergências de atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros, para os projetos desenvolvidos para apresentação junto à Prefeitura e para os gastos como as reformas de hidráulica e elétrica. O cabo de energia que alimenta todo o edifício e que precisa ser trocado anualmente custa entre R\$ 8.000 (oito mil reais) e R\$ 13.000 (treze mil reais). Outro gasto relevante é o projeto desenvolvido para aprovação do Corpo de Bombeiros, no valor de R\$ 18.000 (dezoito mil reais), e que

foi obrigatória para a aprovação do projeto de reforma do edifício, conforme será visto mais à frente (ROCHA, 2018a).

Sempre que uma ocupação é formada, uma Assembleia é constituída e, em conjunto com as famílias e a coordenação, o regimento interno é definido. O Regimento Interno do Preste Mais, fornecido pelo Junior Rocha da MMLJ, encontra-se na íntegra no Anexo I, pag. 293.

22. Divisória em madeirito de uma unidade da Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



A cobrança da taxa mensal está definida no Regimento (Anexo I) assim como a expulsão em caso de não pagamento. A expulsão por não pagamento é algo pouco frequente, uma vez que a liderança não atua com muita rigidez em função da condição de vida da população que reside no Prestes Maia.

Das inúmeras ocupações visitadas e estudadas⁵⁰, a Prestes Maia é a que apresenta maior precariedade, tanto na demanda quanto na própria qualidade da edificação e isso impacta diretamente na inadimplência da contribuição mensal, que chega a ser de 50%. Muitas famílias que contribuem precisam receber cestas básicas do MMLJ para conseguir comida até o final do mês e muitas são isentas do pagamento em função da completa falta de renda. Mesmo assim a inadimplência ainda é o maior fator de expulsão. Mesmo com a análise sobre a capacidade de pagamento, conversas para entender o motivo do não pagamento, renegociação dos valores e as inúmeras notificações serem medidas adotadas antes da expulsão, ela de fato acontece.

⁵⁰ Durante os anos de pesquisa, algumas ocupações foram visitadas e outras estudadas para entendimento das diferenças de atuação conforme o movimento de moradia e, a diferença da implantação da ocupação conforme o layout do Prédio. Algumas delas foram: ocupação do edifício Mauá, ocupação do edifício Cambridge, ocupação do edifício Lord, ocupação do edifício Ipiranga 908 e Ipiranga 879, ocupação Hotel Columbia e ocupação Plínio Ramos.



23. Corredor do Bloco A.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).

24. Dia de Limpeza do corredor do Bloco A.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



25. Recados e Comunicados no corredor da Prestes Maia.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).

OI PESSOA LINDA!
A LIXEIRA NÃO É AQUI
POR FAVOR DESÇA
O SEU LIXO
SEJA EDUCADO.....
GRATA A TODOS!
CORDEIRO SAMARA

Sei João da
Todos os Sábados
10.00 Reais
Bloco A 8º Andar sala 6

A precariedade da ocupação Prestes Maia se difere das outras ocupações em função da própria configuração da sua planta original conforme apresentado no capítulo anterior (ver Planta da Ocupação pag. 81). Percebe-se claramente que a vida de quem vive na Ocupação não é fácil, a começar pela ausência de elevador em um prédio com vinte e um andares ocupados. A falta de ventilação e iluminação dos corredores e a ausência de banheiros privativos fazem com que a coletividade e a organização sejam fundamentais para a viabilidade da Ocupação.

A organização tem regras bastante rígidas. Assim que a ocupação se consolida, é definido um coordenador por andar e um coordenador geral do Prédio. Todo mês é realizada uma reunião com os coordenadores de andar, o coordenador geral e a coordenação do MMLJ. Neste momento diferentes problemas do andamento do mês são expostos de maneira a informar o que está acontecendo e garantir que os problemas sejam resolvidos. Algumas questões vão além da “gestão condominial” como problemas relacionados à falta de comida, dificuldade em marcar médicos e exposição de problemas familiares. A coordenação do Movimento tem um papel fundamental na vida das famílias desenvolvendo um trabalho social e de conscientização do papel da população na luta por moradia digna. A ocupação garante um teto provisório, precário, mas eficaz, para uma população que tinha a

rua ou o cortiço como única opção, mas também um local de acolhimento social em função da atuação do Movimento. O sucesso de uma ocupação está totalmente atrelado à capacidade que os moradores têm em se organizar e pensar como um coletivo.

A coordenação de andar é responsável por identificar os problemas⁵¹ e relatá-los para a coordenação do MMLJ, além de organizar a escala de limpeza dos respectivos andares. Em uma das visitas ao edifício (conforme foto pag.137 e 138) fica nítido que a organização dos andares é totalmente delegada aos coordenadores, ficando a critério de cada um a forma como isso será apresentado aos moradores do respectivo andar e, dependendo do engajamento de cada coordenador, as informações são mais organizadas ou não.

Nas visitas também foi perceptível que quanto maior o engajamento do coordenador com as pautas do MMLJ melhor é a organização e a coordenação das aproximadamente treze famílias instaladas por cada andar. A própria precariedade de algumas indicações de escalas e recados também nos permite afirmar a delegação total desta responsabilidade aos coordenadores.

⁵¹ Identificar o motivo da inadimplência, verificar se as escalas de faxina estão sendo cumpridas, remediar brigas famílias e garantir o cumprimento do regimento interno.

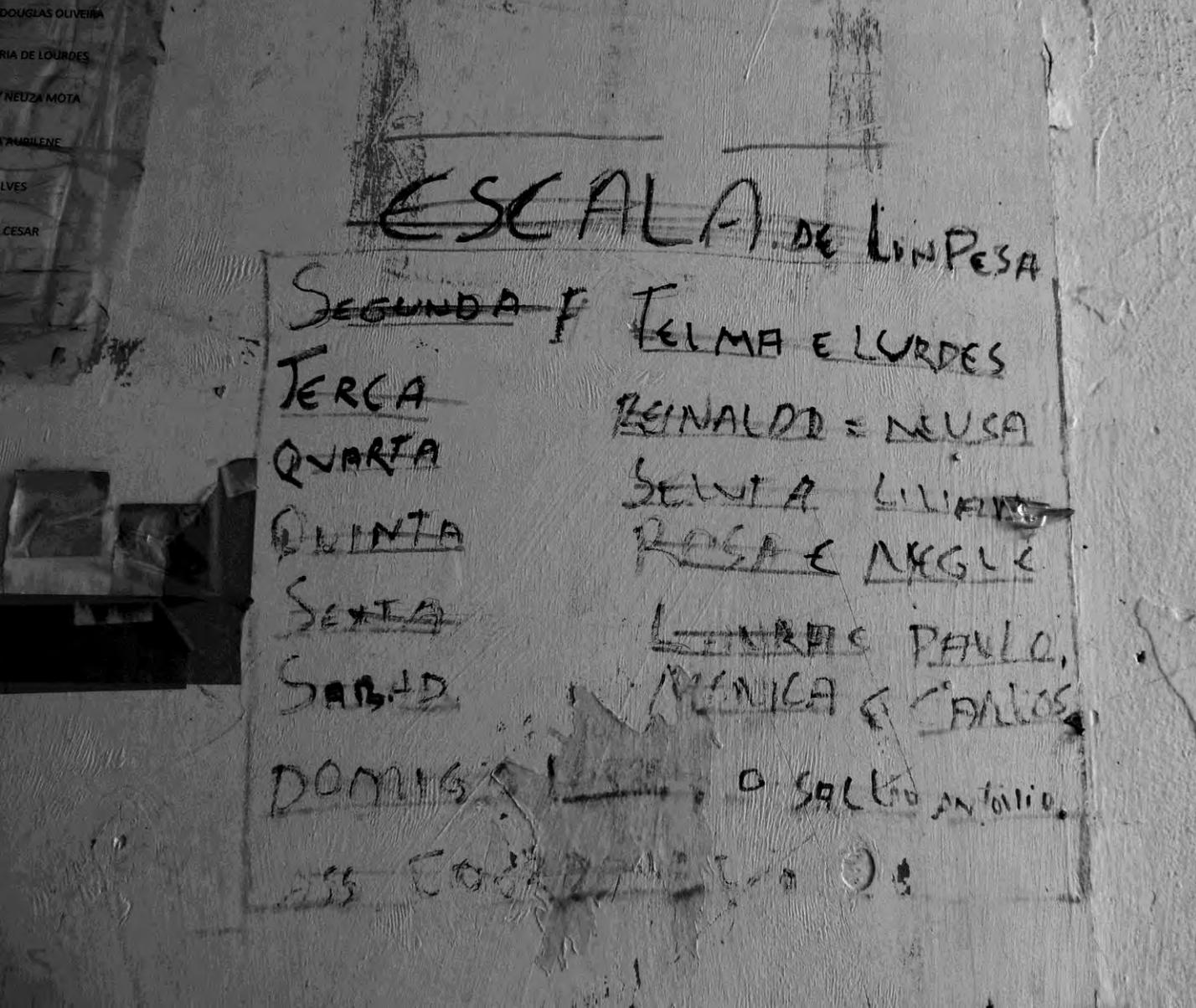
LIMPEZA
2º ANDAR BL=A
SEGUNDA = DELIPE-LIGIA
TERÇA = S-ANTONIO-NAIARA
QUARTA = MARTA-FATIMA
QUINTA = ELMA-DLUCIA
SEXTA = S-JOÃO-PALOMA
SABADO = S-PEDRO
DOMINGO = ABIGAIL

MULTIRÃO TODOS OS SABADOS

02 PESSOAS = 18:00 HS

27. Escala de Limpeza, Bloco A, 5º andar.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



A escolha do coordenador do andar é feita por votação em assembleia e, mesmo com a isenção da contribuição mensal para quem assumir esta função, é pouca a prontidão das pessoas. No caso do Prestes Maia, num primeiro momento, o MMLJ teve que indicar os nomes dos coordenadores e, de acordo com os anos, muitos passam a gostar e se candidatar voluntariamente. O papel do coordenador de andar é fundamental para a organização do prédio e serve de apoio para a coordenação geral do MMLJ.

Alguns dos moradores que hoje estão residindo na 2ª Ocupação já moraram na ocupação anterior. Este é um fato interessante do ponto de vista da continuidade do Movimento de moradia e do resgate da história da ocupação, porém, demonstra uma precariedade no atendimento da demanda que teoricamente foi beneficiada, em 2007, em conjuntos periféricos, cartas de crédito ou auxílio aluguel, no momento da 1ª desocupação. O retorno das famílias para a nova ocupação representa um cenário de ineficácia da política habitacional, seja pelo retorno das famílias à demanda, seja pela falta de programas que atendam plenamente essas famílias.

28. Banheiro coletivo do Bloco B da Ocupação Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



A família de dona Vera Helena é umas das famílias que está na Ocupação pela segunda vez. Ela atua no movimento de moradia há dezenove anos. Neste período criou suas 3 (três) filhas, se formou em duas graduações e hoje é coordenadora geral do edifício Ipiranga 908, uma ocupação que é denominada como Filho do Pestes Maia e que será tratada adiante. Na primeira desocupação, em 2007, Dona Vera não foi contemplada nem pela Carta de Crédito nem pela Bolsa Aluguel uma vez que não conseguiu apresentar a documentação mínima exigida. Todas as 3 (três) filhas fazem parte da Ocupação e formaram as suas famílias dentro da Prestes Maia sendo que a filha mais velha foi contemplada em 2007 com uma unidade em um conjunto da COHAB na Cidade Tiradentes.

]Vale ressaltar o contraponto entre a vantagem de ser contemplada com uma moradia no conjunto Tiradentes, apresenta uma desvantagem em relação à enorme distância que a sua filha ficou do centro de São Paulo e de todo o seu apoio familiar (a Dona Vera e as irmãs ficaram na Ocupação), forçando o seu isolamento na região de Tiradentes ou, a necessidade de cumprir horas de transporte público para deixar a sua filha na casa da avó e poder trabalhar (VERA, 2018).

A 2ª Ocupação que começou com 378 famílias, chegou a ater 478 famílias, num total de aproximadamente 2.000 pessoas⁵². As ameaças de reintegração de posse se mantiveram presentes durante todo o período de ocupação, mantendo a tensão entre os moradores como um sentimento padrão das ocupações.

O grande número de famílias e a grande precariedade do prédio tornam a organização, a limpeza e o cumprimento das regras itens primordiais para que a convivência seja harmônica. A união das famílias, por outro lado, fortalece a luta pelo direito à moradia. O Movimento se torna responsável não apenas pela gestão do prédio, mas também pela gestão de todos os problemas das famílias ocupantes. O grau de solidariedade entre os vizinhos e a forma como a ocupação é organizada apresentam para a sociedade a realidade da vida na ocupação e a importância da gestão do movimento de moradia. Essa organização começa com a presença nas Assembleias mensais realizadas no prédio. É importante destacar que a não participação por mais de três vezes consecutivas nas Assembleias sem justificativa pode ocasionar a expulsão da família, de acordo com o item 4.5 do Regimento Interno (Anexo I, pag. 293).

⁵² Lembrando que o Prédio neste momento passa por um processo de desocupação e conta com aproximadamente 200 famílias de acordo com conversa realizada com a Silmara, coordenadora do Prestes Maia, em 02 de fevereiro de 2019.

ATENÇÃO!
LUGAR DE
SOLAR AVISOS
STRUIR O PREÇO
DOAR LING, XIX E
RIA PELA JANELA
TICITEM MAIS
L... FACILIAO
NDIMENTON
...correlações

**AVISO
IMPORTANTE**

Participem dos trabalhos e
cursos ali feitos e outras
para sempre assim,
consequência suas
estórias e situações para a
sua vida.
Todos devem trabalhar em
prol do bem comum.

Todas as famílias que moram na Ocupação são cadastradas⁵³ e se apresentam ao Grupo de Base. De acordo com o material disponibilizado em entrevista realizada com Junior (ROCHA, 2018a) os encontros dos Grupos de Base são reuniões quinzenais com a coordenação do MMLJ e tem por objetivo estreitar a relação entre as famílias e o Movimento, orientando os moradores, desde os direitos básicos de cada um até a formação política necessária para a luta dentro do Movimento. Dona Vera relata que neste grupo de Base aprendeu o seu papel na sociedade e a sua importância na luta por moradia. Afirma que a sua dedicação e paixão pela luta começou dentro destas reuniões. (VERA, 2018).

Dentro do movimento de moradia, as famílias recebem uma pontuação pelas diferentes atividades desenvolvidas. A pontuação tem por objetivo criar uma classificação para as famílias, privilegiando aquelas com maior engajamento. Essa classificação ou ranqueamento será usada na definição das prioridades de atendimento em caso de serem contemplados em programas sociais ou habitacionais ou até mesmo para a definição de unidades dentro de uma ocupação.

⁵³ Esse cadastro, assim que realizado também é encaminhado à prefeitura para que as famílias sejam inseridas nas listagens da demanda por moradia social.

30. Porta de acesso a uma unidade da Ocupação.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



A participação das famílias nas comissões, mutirões de limpeza, atos, reuniões, atividade externas e manifestações são fundamentais para o que o Movimento tenha peso aos olhos da sociedade, que a luta tenha sentido e que o poder público atenda às suas reivindicações. Também são fundamentais para a formação política de cada indivíduo ocupante.

A escala de limpeza do prédio, assim como a participação nas assembleias são iniciativas que pontuam. São consideradas como agenda de luta, *“impactando diretamente em sua posição na lista para atendimento da moradia que se dá através da indicação do movimento aos programas habitacionais, ou seja, o movimento utiliza instrumentos de pressão para mobilizar a participação de seu base...”* (BRACONI, 2017. Pg. 118)

O critério de pontuação⁵⁴ é extremamente criticado sendo inclusive objeto de questionamento da sociedade e mídia. No entanto, este “ranqueamento” se torna necessário como forma de valorizar as famílias com maior participação e engajamento, não apenas no edifício ocupado, mas também na luta diária travada com o poder público assim como estabelecer critérios iguais para todos.

⁵⁴ O critério de pontuação é um mecanismo utilizado por quase todos os diferentes movimentos de moradia como forma de avaliar e classificar as famílias que fazem parte da luta por moradia digna.

Um ponto importante na organização da Ocupação Preste Maia são as regras estabelecidas para a portaria e acesso ao edifício. Algumas destas regras são padrões nas ocupações coordenadas pela FLM e acabam sendo de suma importância para a gestão do movimento de moradia. No caso da Prestes Maia, a portaria funciona 24 (vinte e quatro) horas e o serviço é prestado por moradores que se revezam e que são remunerados pelo trabalho. A verba para a remuneração vem da contribuição mensal paga pelas famílias.

Essa portaria, no entanto, tem uma função que vai muito além das portarias dos condomínios padrões, sendo o principal ponto de segurança do prédio. Todos os visitantes são obrigatoriamente registrados. As visitas são permitidas apenas durante o dia, até no máximo às 21 (vinte e uma) horas.

Entre as 22 (vinte e duas) horas e às 6 (seis) da manhã não são permitidas a entrada ou saída das famílias ocupantes, exceto as que necessitam trabalhar ou por motivo de emergência. Se caso algum problema com as regras não for solucionado pela portaria, o responsável deverá comunicar o coordenador geral do Prédio.

31. Portaria da Ocupação Prestes Maia.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



Graciele⁵⁵ é moradora da Ocupação há oito anos e trabalha na portaria do prédio no turno da manhã e, durante conversa, comenta que o mais complicado da portaria é controlar as visitas e os respectivos horários. Já aconteceu de ter que expulsar uma visita que não respeitou as regras estabelecidas. (GRACIELE, 2018)

Se por um acaso uma família for receber uma visita ou um parente que ficará por um período maior, dormindo na Ocupação, é necessário a comunicação da coordenação por escrito.

As regras parecem extremamente rígidas, mas são fundamentais para o controle das mais de 450 (quatrocentas e cinquenta) famílias e para a organização geral do prédio, evitando confusões entre vizinhos. O autoritarismo muitas vezes identificado na atuação das lideranças dos movimentos de moradias e faz necessário para que as regras sejam cumpridas e a ordem se mantenha como exemplo para os olhos da sociedade.

Algumas outras questões como a proibição da prática de furtos, roubos ou receptação e guarda de objetos roubados, andar e circular no prédio

⁵⁵ Graciele foi entrevistada no dia 24 de agosto de 2018. É moradora da ocupação a 8 (oito) anos, tem 25 (vinte e cinco) anos, 3 (três) filhos (doze, oito e dois anos), trabalha na portaria no turno das 06:00 (seis) da manhã as 14:00 (quatorze) da tarde e também era coordenadora de andar da ocupação Prestes Maia.

portando qualquer tipo de arma, comércio ou utilização de drogas de qualquer tipo, comércio de bebida alcoólica são itens tratados em assembleia e escritos dentro do Regimento Interno que tem caráter de “Lei da Ocupação” (está disponível na íntegra no Anexo I, pag. 293). Essas são regras que não são comuns em convenções de condomínio residenciais regulares, mas que precisam estar definidas e esclarecidas dentro de uma ocupação, pois fazem parte da vida e do cotidiano destas famílias. A necessidade de uma conduta “impecável” dentro do condomínio é apontada por moradores e lideranças como forma de combater as críticas normalmente sofridas por eles.

Ainda sobre a segurança interna, é proibida a circulação sem camisa nos corredores assim como em trajes íntimos. Isso se dá para não haver desavenças entre os vizinhos. Como os banheiros são coletivos e por andar, sendo que a média é de treze famílias para um banheiro, também é definida no regulamento interno a proibição do banho coletivo ou entre os cônjuges. Ainda em relação à convivência “*são proibidos atos que levam à prática de prostituição*”. Já a responsabilidade sobre os atos praticados pelas crianças e adolescentes é de total responsabilidade dos seus pais ou responsáveis legais e questões ligadas ao “espancamento de mulheres e crianças” já são de responsabilidade “condominial” e estão proibidas no regimento interno.

“Valor de contribuição é decidido na Assembleia, o que pode e o que não pode é decidido na Assembleia, por exemplo: as famílias decidiram que homem não pode andar sem camisa, então o homem não poder andar sem camisa, aí as famílias também decidiram que a mulher também não pode andar de baby-doll e nem de toalha. Ah! Eles decidiram que o casal não pode tomar banho junto e tudo isso foi anotado e gerou um regulamento que foi aprovado pela própria Assembleia, onde tudo é decidido desta maneira, em cima da decisão deles mesmos.” ENTREVISTA SILMARA, 16 DE JUNHO 2016. (BRACONI, 2017, p. 117)

Muitos destes pontos estão definidos no Regimento Interno (anexo I, pag. 293) em função de problemas que ocorreram em outras ocupações e que fazem parte do dia a dia da população que vive na ocupação. São questões peculiares e que precisam ser esclarecidas para os moradores da ocupação. A rigidez nas regras se dá em função do sentimento de que se é ocupado não é de ninguém. Essa é a diferença importante que vemos, em função das visitas e análises realizadas, em ocupações que são organizadas por movimentos de moradia e as que não têm apoio de um movimento. Como dito anteriormente, a gestão do movimento de moradia vai muito além da gestão condominial.



32. Cozinha coletiva do Bloco B na Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).

No mesmo período em que o Prestes Maia foi ocupado pela segunda vez, o Programa de Habitação e Requalificação do Centro – RENOVA CENTRO é lançado (2010) pela gestão Kassab. O programa tinha como objetivo principal o retrofit de imóveis na área central, visando à diminuição do déficit habitacional e a reocupação da área. Em um primeiro estudo, mais de 200 (duzentos) imóveis foram identificados como sendo potenciais para o RENOVA CENTRO. (ROSSETO NETTO, 2017, p. 70)

O RENOVA CENTRO previa 53 (cinquenta e três) desapropriações e o atendimento de 300 (trezentas) famílias com renda de até 10 (dez) Salários Mínimos. O objetivo era destinar pelo menos 25% das unidades para Locação Social. O cronograma previa desapropriação dos imóveis em 2010, viabilidade financeira em 2012 e execução das reformas entre 2012 e 2014.

O Programa atendia a importante reivindicação dos movimentos de moradia, disponibilizando unidades habitacionais na área central, a partir da desapropriação de edifícios ociosos. Era premissa do Programa que os imóveis desapropriados estivessem vazios. O fato do Prestes Maia estar ocupado, ter um alto valor de desapropriação (encarecendo o valor da unidade final) e os problemas de matrícula do imóvel,

impediram que o edifício tivesse continuidade dentro do programa Renova Centro, de acordo com Cristina Britto.⁵⁶

Em 2011, três imóveis são desapropriados no âmbito programa RENOVA CENTRO: o edifício Mario de Andrade, na Rua Asdrúbal do Nascimento 268; o edifício Santo André, na Avenida Celso Garcia 2090; e o edifício Cineasta, conhecido como Palacete dos Artistas, na Avenida São João 605. No balanço final da gestão Kassab, apenas 2 (dois) dos 53 (cinquenta e três) edifícios previstos estavam em obras (Cineasta e Mario de Andrade), 13 (treze) com projeto em desenvolvimento e 20 (vinte) estavam em processo de desapropriação.

Atualmente, o edifício Cambridge e o edifício Lord, com o processo de desapropriação concluído pela COHAB, foram encaminhados para o PMCMV – Entidades e já receberam o recurso da CAIXA para serem reformados e destinados à demanda dos movimentos de moradia que ocupavam. Estavam dentro da lista dos 53 (cinquenta e três) prédios que começaram o processo de destinação e desapropriação dentro do programa RENOVA CENTRO. O mesmo acontece com o edifício Ipiranga 908 que já está em propriedade da COHAB e aguarda destinação do programa a ser enquadrado.

⁵⁶ Cristina Britto é funcionária da COHAB, gerente da equipe de projeto. Acompanhou de perto a evolução do Renova Centro e cedeu uma conversa em 01 de fevereiro de 2019

Neste cenário, percebe-se o longo caminho que o processo de desapropriação, destinação e recurso disponível precisam percorrer para que o edifício seja efetivamente enquadrado em um programa que atenda a reivindicação dos movimentos de moradia.

No governo Estadual durante a 2ª Ocupação, tivemos o final da gestão José Serra (2007-2010) e o início de uma nova gestão Geraldo Alckmin (2011-2018). Neste período, o PAC-Cortiços foi encerrado. A grande expectativa nesse período foi o lançamento, em 2011 da Agência Paulista de Habitação Social – CASA PAULISTA⁵⁷, se tornando um braço na Secretaria Estadual de Habitação, operando os novos fundos criados: Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional – FGH (SÃO PAULO, 05 de dezembro de 2011), ampliando a parceria com a iniciativa privada através da Parceria Público Privado - PPP Estadual, com Chamamento Público lançado em abril de 2012. O Chamamento permitia que os *“interessados apresentem estudos e propostas de modelagem da PPP, com objetivo de parceria a viabilizar a oferta de unidades habitacionais de interesse social tendo como pressuposto o grande número de imóveis subutilizados nessa região”* (ROSSETO NETTO, 2017, p. 74).

⁵⁷ O objetivo da CASA PAULISTA em conjunto com a CDHU era de investir entre 2012 e 2015 *“R\$ 7,9 bilhões para viabilizar 150 mil novas moradias e implementar ações de urbanização de favelas e regularização fundiária”* (SÃO PAULO, 05 de dezembro de 2011)

Em relação à CASA PAULISTA, o objetivo era: *“Mobilizar a iniciativa privada, agentes públicos de todas as esferas, associações e cooperativas habitacionais e sindicatos para a produção de moradias de interesse social; Direcionar a aplicação dos subsídios públicos; Garantir o risco para novos investimentos em habitação social; Fomentar a construção de moradias sustentáveis e acessíveis.”* (SÃO PAULO, 05 de dezembro de 2011). Para cumprir os objetivos as PPP's estaduais se tornavam também meta de governo.

A CASA PAULISTA também disponibilizava um aporte de até R\$ 20.000 (vinte mil reais) por unidade para os empreendimentos do PMCMV que precisariam de complemento para ser executado, tanto em parcerias com o município quanto com o governo do Estado.

Em 2014 também é implantado pelo município de São Paulo a CASA PAULISTANA, disponibilizando o aporte de também até R\$ 20.000 (vinte mil reais) para complemento do valor da unidade dentro do PMCMV desde que, o município não tenha entrado com a contrapartida do terreno.

33. Acesso a uma unidade do Bloco B, Ocupação Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



A preocupação com a utilização dos edifícios vazios no centro de São Paulo é pauta nas discussões tanto do governo municipal quanto estadual conforme apresentado pelos programas citados acima. Geraram grandes expectativas na atuação da região central, mas esbarravam em questões de ordem jurídica, fundiária e social que impediam que os resultados correspondessem às expectativas. O RENOVA CENTRO, que trazia para a discussão exatamente a reivindicação dos movimentos de moradia, excluía da sua seleção os edifícios ocupados, afastando a possibilidade de um diálogo entre poder público e os movimentos que tem a ocupação como forma de luta e pressão.

Descartada a possibilidade do Prestes Maia ser desapropriado pelo RENOVA CENTRO, em 2011 a APOIO deu entrada na CAIXA com o projeto de reforma (RIBEIRO, 2018) para o edifício Prestes Maia, com o objetivo de inseri-lo no PMCMV–Entidades abrindo um caminho possível para a destinação do edifício. A CAIXA emite um relatório exigindo uma série de documentos para que o processo siga adiante sendo um deles, a desapropriação do mesmo. O movimento precisa então pressionar o poder público para que o projeto de reforma do edifício, dentro do programa PMCMV–Entidades seja viabilizado.

Essa desapropriação já tinha sido discutida em 2003, momento do Decreto de Interesse Social nº 43.729/03, inclusive com a elaboração, em 2004, de um laudo estrutural que capacitava o edifício a receber uma reforma mediante reforços estruturais. Com a suspensão do DIS, em 2007, conforme mencionado no capítulo anterior, à ação de desapropriação movida pela COHAB também foi suspensa até que, em 06 de agosto de 2013, o então prefeito Fernando Haddad (2013-2016) Decreta o Interesse Social (DIS) ao edifício Prestes Maia. Com o novo DIS, nº 54.183, o processo de desapropriação pela COHAB mediante acordo com o proprietário começam a ser novamente tratados pelo poder público.

34. Dia de limpeza no corredor do Bloco A.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



Com o processo do DIS em andamento, em 2013 a COHAB retoma os estudos de reforma do Prestes Maia. Até 2015, duas opções são trabalhadas e desenvolvidas sendo umas delas a demolição do edifício e a construção de uma nova edificação. Nesta opção, o número de unidades é reduzido em função da restrição da legislação, chegando a aproximadamente 169 unidades enquanto que a reforma permite aproximadamente 278 unidades habitacionais. Outro ponto de relevância é o alto valor da demolição, chegando a R\$ 3.300.500,00 (três milhões trezentos mil e quinhentos reais). Após laudo estrutural, e estudo de viabilidade de ambas as opções, decide-se não ser viável, nem necessária à demolição do edifício, passando a sua reforma ser a única opção⁵⁸.

Em relação a este período, os maiores avanços da gestão Fernando Haddad (2013-2016) se deram na área de desenvolvimento urbano, com avanços no novo plano diretor, sancionado em julho de 2014, IPTU progressivo, operação urbana, Arco Tietê, malha de ciclovia entre outros. A política habitacional, porém, ficou totalmente dependente dos recursos federais do PMCMV.

⁵⁸ Informações obtidas em conversas realizadas com Heloisa Humphreys A Masuda em 21 de dezembro de 2018 e Luciana Mautone em 28 de janeiro de 2019, ambas inseridas no corpo técnico da COHAB.

O DIS decretado no Prestes Maia tinha como objetivo o enquadramento no PMCMV-Entidades, ficando qualquer intervenção dependente de recurso federal.

Vale lembrar que com a alteração do Secretário da Habitação para o comando do urbanista e professor Dr. João Sette Whitaker Ferreira, no último ano de mandato, as propostas começaram a surgir, mantendo-se os programas e andamentos anteriores, com grande articulação com a COHAB, retomando questões sobre regularização fundiária e legalização dos conjuntos habitacionais. O novo Plano Municipal de Habitação (PMH) foi desenvolvido durante 2016, assim como o plano da PPP para Locação Social na área central e novos chamamentos da COHAB destinados a atender ao PMCMV-Entidades.⁵⁹

Ainda sobre o DIS, independentemente da fonte dos recursos, o novo decreto foi muito importante, dado a revogação do DIS em 2007 e da necessidade de desapropriação para um possível enquadramento do Edifício no novo programa federal. Em 10 de outubro de 2013, um parecer do Ministério Público declarava o perigo iminente de incêndio e determina a saída imediata das famílias do Prestes Maia. O pedido foi

⁵⁹ Desde 2015 foram publicados 4 (quatro) chamamentos pela COHAB, destinando terrenos e edifícios ao PMCMV- Entidades sendo: CHM 001/15 publicado em 02 de março de 2015 com 8.308 unidades, CHM 002/15 publicado em 01 de dezembro de 2015 com 3.807 unidades, CHM 003/15 publicado em 29 de janeiro de 2016 e CHM 001/16 com 510 unidades. Ao total, foram disponibilizadas 13.136 unidades.

encaminhado pelo promotor de Habitação e Urbanismo, Carlos Alberto Amin Filho, baseado no laudo do Corpo de Bombeiros. O pedido não foi acatado e as famílias permaneceram no edifício tendo em vista que o processo de desapropriação começa a dar andamento novamente.

A luta do movimento tem uma jornada extremamente desgastante e dependente da Política Habitacional de cada gestão. A revogação do DIS em 2003 e sua publicação novamente em 2013 são um exemplo claro da descontinuidade na política pública habitacional. Isso sem falar que mesmo com o DIS e a intenção de desapropriação pela COHAB, outras instâncias deram prosseguimento a diferentes pedidos de reintegração de posse. O movimento passa a vencer ou perder uma luta diária, com ganhos que são extremamente marcantes para a luta por moradia, mas que precisam estar apoiados pelas diferentes esferas de poder.

Como já mencionado, mesmo com o DIS decretado, havia um pedido de reintegração de posse para ser executado em 26 de agosto de 2015, que corria independentemente do encaminhamento público de desapropriação do edifício por parte da prefeitura. Quando o processo chega da 15ª Vara Civil, o juiz Rogério Aguiar Munhoz Soares reconhece o processo de desapropriação que está sendo conduzido pela COHAB e suspende o pedido por tempo indeterminado.

No momento em que se inicia a negociação de desapropriação por parte da COHAB, Fernando Haddad (2012-2015) tinha como secretário de habitação Floriano de Azevedo Marques Neto, que intermediou as negociações, buscando principalmente um consenso financeiro, através de reuniões marcadas entre o poder público, proprietário e movimento de moradia. (CRUZ, publicado em 24/09/2015).

35. Escada do Bloco A da Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



Como resultado das negociações e anos de luta do MMLJ, em 17 de outubro de 2015, é anunciada oficialmente a desapropriação do edifício Prestes Maia pelo valor de R\$ 19.253.175,00 (dezenove milhões, duzentos e cinquenta e três mil e cento e setenta e cinco reais)⁶⁰ sem considerar o valor relativo à dívida de IPTU, que não era pago desde 1986 (MERLINO, publicado em 14/12/2015) e tinha o valor de R\$ 9.659.395,58 (nove milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e cinco reais e cinquenta e oito centavos)⁶¹. Com a desapropriação, o objetivo passa a ser a viabilização da reforma do prédio via PMCMV–Entidades, com o apoio do MMLJ, que encara este momento como sendo uma conquista na luta do movimento de moradia e das famílias que ocupam de maneira extremamente precária o Edifício e que lutam por moradia digna na região central.

Seu antigo dono, Jorge Hamuche afirma que comprou o edifício em um leilão há 18 anos, com a ideia de ser um investimento. Segundo ele, a demora em destinar um uso ao edifício não se deu devido à especulação imobiliária, mas sim pelo descaso do poder público em relação à região da Luz. Declarou que a ideia era transformar o edifício em comercial, com salas de escritório assim que a região fosse valorizada, uma vez que entendia que o edifício não tinha vocação para

⁶⁰ Vale lembrar que o edifício teve uma valorização de 285% sem que nenhuma melhoria por parte do antigo proprietário fosse realizada.

⁶¹ Informações obtidas em conversas realizadas com Heloisa Humphreys A Masuda em 21 de dezembro de 2018 inserida no corpo técnico da COHAB.

ser moradia, e que seria um desperdício de potencial (REDE BRASIL ATUAL, 2013). Ao longo dos anos, mesmo que de forma precária, o MMLJ provou que a moradia seria possível e que o prédio não só tinha vocação para ser habitacional como também para a produção de unidades para a população de baixa renda e que a luta através da ocupação como denúncia dos edifícios vazios existentes na cidade podia ser atendida, tornando a atuação do movimento de moradia ainda mais importante na discussão sobre a Política Habitacional.

Em relação aos valores da desapropriação do edifício, a sua valorização foi de 285% desde a primeira negociação em 2002 e sua aquisição em 2015. Muito desta valorização se deu pela própria implementação do PMCMV em conjunto com a valorização geral que o país sofreu, acirrando a disputa por terras e edifícios na região metropolitana de São Paulo. O fato de o edifício ser simbólico na luta por moradia e estar ocupado a tantos anos, faz com que o preço do imóvel não tenha comparativo. O valor, que era 7 (sete) milhões em 2002, passou para 40 (quarenta) milhões em 2005, sendo reduzido para quase 20 (vinte) milhões no momento da compra pela COHAB. Quando o perito fez a primeira avaliação do imóvel, a prefeitura já havia depositado um valor inicial de 7 (sete) milhões de reais. Com o valor definido em quase 20 (vinte) milhões de reais e a dívida de IPTU em R\$ 9.659.395,58 (nove milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e cinco

reais e cinquenta e oito centavos), o imóvel custou aos cofres públicos, descontando-se o IPTU R\$ 13.504.995,00 (treze milhões, quinhentos e quatro mil, novecentos e noventa e cinco reais)⁶².

Segundo Neti (ARAUJO, 2018) a desapropriação foi um marco na história da ocupação do Prestes Maia e um resultado da luta do movimento de moradia. Após o processo de desapropriação, faltaria encaminhar o Edifício para a seleção dentro do Ministério das Cidades, viabilizando a contratação com a CAIXA, dentro da modalidade Entidades do PMCMV. As famílias vivem em uma situação de tamanha vulnerabilidade que qualquer conquista é associada ao medo e à tensão do que virá. A desapropriação, apesar de ser um passo importante na condução da política habitacional, está totalmente condicionada à gestão municipal do momento e a sua intenção frente à discussão apresentada pelo movimento de moradia. A descontinuidade da Política Habitacional já mostrou vários retrocessos em relação à destinação da ocupação Prestes Maia.

⁶² Informações obtidas em conversas realizadas com Heloisa Humphreys A Masuda em 21 de dezembro de 2018 inserida no corpo técnico da COHAB.

36. Varal e máquina de lavar no corredor do Bloco B.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



Todos os diferentes encaminhamentos durante os dezesseis anos de ocupação do Prestes Maia só foram possíveis em função da pressão que o movimento de moradia exerceu através da sua luta diária e da persistência na ocupação.

Essa luta possibilitou que em 02 de março de 2015, o edifício fosse publicado no Chamamento Público nº 001/15 da COHAB⁶³, destinado à produção do PMCMV-Entidades na qual os imóveis ou terrenos são disponibilizados em uma listagem no Diário Oficial. As entidades e movimentos de moradia precisam definir, a partir desta listagem, os terrenos ou imóveis disponíveis nos quais possuem interesse e apresentar uma série de documentos que comprovem a sua atuação como movimento de moradia além de documentos legais que atestem a sua existência enquanto entidade.

⁶³ O chamamento 001-15 está vinculado ao Processo Administrativo de nº 2014-0.288.871-12 e tinha por objetivo a produção inicial de 7.843 unidades no município de São Paulo e, com posterior avanços nos estudos chegou ao número de 8.308 unidades.

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO

GABINETE DO PRESIDENTE

AVISO DE ABERTURA DE CHAMAMENTO

CHAMAMENTO Nº 001/15 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2014-0.288.871-2 - SELEÇÃO PÚBLICA DE ENTIDADES ORGANIZADORAS INTERESSADAS EM PROMOVER EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL EM IMÓVEIS SITUADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DISPONIBILIZADOS POR MEIO DESTA PROCEDIMENTO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV/FDS QUE TERÁ COMO AGENTE OPERADOR A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, PODENDO SER COMPLEMENTADO POR RECURSOS DE PROGRAMAS ESTADUAIS E MUNICIPAIS, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS DO EDITAL. ENTIDADES / FDS

IMÓVEIS / EMPREENDIMENTOS TOTAL GERAL UH: 7.843

Propriedade/ Subprefeitura	Empreendimento	Endereço	Zoneamento	C.A.	TOTAL
COHAB	desapropriação				
COHAB	Campo Limpo	Adventista Q. 01A L. 6,7 e 8	Rua Anício do Butiá x Rua Arrain de Engenho	ZM P 01	1 40
COHAB	Campo Limpo	Adventista Q 38, L 1, 17 a 20	Rua Integrada, 150	ZEIS 1	2,5 80
COHAB	Penha	Agudos A	Rua Serra Verde	ZEIS 5	4 227
COHAB	Penha	Agudos B	Rua Serra Verde	ZEIS 5	4 227
COHAB	Sé	Barra Funda COND-1	Rua Conego Vicente Mainho	ZEIS 3	4 228
COHAB	Sé	Barra Funda COND-2	Rua Conego Vicente Mainho	ZEIS 3	4 228
COHAB	Mooca	Belém	Rua Toledo Barbosa	ZEIS 3	2,5 180
COHAB	Mooca	Bresser VI	R. Visconde de Parnaíba	ZEIS 3	4 210
COHAB	Mooca	Bresser XIV	R. Visconde de Parnaíba	ZEIS 3	4 132
PMSF	Mooca	Catumbi	Rua Catumbi, 616	ZEIS 3	4 76
COHAB	Santana	Direitos Humanos	Av. Dr. Francisco Ranieri, 681	ZEIS 5	4 300
COHAB	Jaraguá	Elisio Teixeira Leite Q 03 L3	Rua João Amado Coutinho	ZEIS 1	2,5 72
COHAB	São Mateus	Forte do Rio Branco I - Lote 10	Rua Forte do Rio Branco X Rua Forte da Ribeira	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Forte do Rio Branco I - Lote 11	Rua Forte do Rio Branco X Rua Forte da Ribeira	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Forte do Rio Branco I - Lote 9	Rua Forte do Rio Branco X Rua Forte da Ribeira	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Forte do Rio Branco II - Lote 26	Rua Forte do Rio Branco x Rua Castor	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Forte do Rio Branco III - Lote 27	Rua Forte do Rio Branco x Rua Castor	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Forte do Rio Branco III - Lote 28	Rua Forte do Rio Branco x Rua Castor	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Forte do Rio Branco IV	Rua Forte do Rio Branco, 517	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Forte do Rio Branco V	Rua Forte do Rio Branco V	ZP01	2,5 216
COHAB	Guaiunazes	Igarapé Mirim - Lajeado	Rua Igarapé Mirim	ZEIS 2	4 154
COHAB	Penha	Itaquera ID - Pde Manoel da Móbrega - Q. 28 L 05	Rua Padre Vieira Mattos, 660	Macroárea de Estruturação Metropolitana - Arco Jacu Pecego	6 108
COHAB	Penha	Itaquera IC Pde Manoel De Paiva Q12 L11	Av. Itaquera E Rua Domênico Mellli	Macroárea de Redução de Vulnerabilidade	3 36
COHAB	Itaquera	Itaquera IIIII / José Bonifácio Q138 L10	Rua João Batista Conti	ZEIS 1	2,5 76
COHAB	Itaquera	Itaquera IIIII / José Bonifácio Q138 L11	Rua João Batista Conti	ZEIS 1	2,5 76
COHAB	Itaquera	Itaquera IIIII / José Bonifácio Q138 L12	Rua João Batista Conti	ZEIS 1	2,5 76
COHAB	Itaquera	Itaquera IIIII / José Bonifácio Q138 L9	Rua João Batista Conti	ZEIS 1	2,5 76
COHAB	Itaquera	Itaquera IIIII / José Bonifácio Q15 L5	Rua Virginia Ferni (Proximo À Rua Antonio Fontana)	ZEIS 1	2,5 76
COHAB	Itaquera	Itaquera IIIII / José Bonifácio Q27, L7 8, 9 e 10	Rua Alfredo Ricci	ZEIS 1	2,5 140
COHAB	Itaquera	Itaquera IIIII / José Bonifácio Q29 L2	Rua Virginia Ferni X Rua Gilberto Random	ZEIS 1	2,5 36
COHAB	Itaquera	Itaquera IIIII / José Bonifácio Q34 L 12	Rua Anselmo Rodrigues	ZEIS 1	2,5 76
COHAB	Sé	Lordê Hotel	R. das Palmeiras 58	Macroárea de Estruturação Metropolitana	3 176
COHAB	Sé	Marconi - Ed. São Manoel	Rua Marconi, 138	ZEIS 3 OU Centro	6 96
COHAB	Sé	Mauá	Rua Mauá 342-360	ZEIS 3 OU Centro	6 118
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA I - Quadra 57	R. Aguarico	ZEIS 2	4 60
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA I - Quadra 58B	R. Aguarico	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA I - Quadra 59A	R. Aguarico	ZEIS 2	4 20
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA I - Quadra 59B	R. Aguarico	ZEIS 2	4 154
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA I - Quadra 60	R. Aguarico	ZEIS 2	4 140
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA I - Quadra 61	R. Aguarico	ZEIS 2	4 231
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA I - Quadra 62	R. Aguarico	ZEIS 2	4 295
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA II - Quadra 37B	R. Curumatim	ZEIS 1	2,5 60
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA II - Quadra 52	R. Curumatim	ZEIS 1	2,5 120
COHAB	São Mateus	Parque Boa Esperança ÁREA II - Quadra 56	R. Curumatim	ZEIS 1	2,5 77
PMSF	Campo Limpo	Parque Iôá - Dona Dêda	Rua Prof. Oscar Carmoigla	ZEIS 1	2,5 100
COHAB	Sé	Prestes Maia	Rua Brigadeiro Tobias, nº 700722 Av. Prestes Maia, nº 875.884	ZEIS 3 OU Centro	6 278
COHAB	Itaquera	Santa Etelvina IB - Área 5	Rua Santa Tereza x Estrada de São Simão	ZEIS 1	2,5 144
COHAB	Cidade de Igarapés	Tira- Santa Etelvina Etelvina I VIA Q 18F L1	Av. Neylor de Oliveira	ZEIS 1	2,5 20
COHAB	Cidade de Igarapés	Tira- Santa Etelvina IWA Q6A L2	Av. Dos Textéis	ZEIS 1	2,5 20
COHAB	Cidade de Igarapés	Tira- Santa Etelvina IWA Q50C L1, 2, 3	Rua Francisco José Viana e Av. Dos Textéis	ZEIS 1	2,5 80
COHAB	São Mateus	Takao Minami A	Rua Takao Minami	ZEIS 1	4 300
COHAB	São Mateus	Takao Minami B	Rua Takao Minami	ZEIS 1	4 300
COHAB	Vila Prudente	Teotônio Vilela/Jd. Sapopemba Q16 L5*	Av. Arq. Villanovas Ardigas X R. Esquevil Navarro	ZEIS 1	2,5 36
UNIÃO	Pirituba	Vila Clarice - 1	Av. Dr. Felipe Pineu	ZEIS 2	4 184
UNIÃO	Pirituba	Vila Clarice - 2	Av. Dr. Felipe Pineu	ZEIS 2	4 152
UNIÃO	Pirituba	Vila Clarice - 3	Av. Dr. Felipe Pineu	ZEIS 2	4 152
UNIÃO	Pirituba	Vila Clarice - 4	Av. Dr. Felipe Pineu	ZEIS 2	4 152

DATA DE ABERTURA: 02 DE MARÇO DE 2015 – 10 horas.

ENTREGA DOS ENVELOPES: até a data e horário previstos para a sessão de abertura.

Vistoria às áreas dos empreendimentos: deverá ser realizada diretamente pelo interessado, sem agendamento junto à COHAB-SP.

No caso da modalidade reforma de edifício, a Entidade que demonstrar interesse histórico no prédio, com ocupações, lutas, reintegrações e reuniões, projetos desenvolvidos entre outros itens, acaba por ganhar uma pontuação significativa, que tem por objetivo proporcionar que o movimento que ocupou determinado edifício receba o direito de reformá-lo. Este critério foi estabelecido para que um movimento que ocupou ou lutou anos por um edifício tenha maior probabilidade de receber o direito de destiná-lo para as famílias ocupantes.

Depois de todas as Entidades analisadas, quem tiver a melhor classificação recebe o direito de construir ou reformar o imóvel e/ou terreno escolhido, tendo a CAIXA como agente operador, podendo ou não ser complementado por recursos estaduais ou municipais.

Vale lembrar que a disponibilização do Edifício no chamamento ocorria em paralelo em processo de desapropriação que foi concluído apenas em outubro de 2015. Para acompanhar todo o processo histórico ver Linha do Tempo – 2º Ocupação, pag. 219.

Foi o caso da Entidade APOIO⁶⁴, a qual pertence o MMLJ, que através do Chamamento nº 003-15 ganhou o direito de reformar o edifício

⁶⁴ Uma observação interessante se refere ao fato da APOIO ter se candidatado para apenas um terreno, exclusivamente o Prestes Maia, não tendo a intenção de promover habitação social, mas sim, atender as famílias da Ocupação Prestes Maia.

Prestes Maia, dentro da modalidade PMCMV-Entidades⁶⁵. O resultado, conforme figura abaixo foi publicado no Diário Oficial em 02 de julho de 2016.

O contrato é firmado entre a CAIXA e Entidade, ficando a COHAB responsável pelo desembaraço das questões fundiárias e pelo suporte para a aprovação do projeto tanto na Prefeitura quanto no Ministério das Cidades, estabelecendo exatamente a parceria apresentada anteriormente entre Governo Federal e Governo Municipal via PMCMV.

⁶⁵ Por problemas relacionados a sua desapropriação, ocupação e documentação o edifício Prestes Maia foi retirado do CHM 001-15 e disponibilizado no CHM 003-15.

CHAMAMENTO Nº 003/15 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2015-0.316.408-6 - SELEÇÃO PÚBLICA DE ENTIDADES ORGANIZADORAS INTERESSADAS EM PROMOVER EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL EM IMÓVEIS SITUADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DISPONIBILIZADOS POR MEIO DESTA PROCEDIMENTO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV, QUE TERÁ COMO AGENTE OPERADOR A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, PODENDO SER COMPLEMENTADO POR RECURSOS DE PROGRAMAS ESTADUAIS E MUNICIPAIS, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS DO EDITAL.

ATA DE JULGAMENTO DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS

As 10 horas do dia 29 de junho de 2016, reuniram-se, na Rua Libero Badaró, 504 – 24º andar – sala 243-A, São Paulo - Capital, os membros da Comissão Especial de Chamamento da COHAB-SP, devidamente designados pela autoridade superior por meio da Portaria n.º 008/2016, para proceder ao julgamento dos recursos administrativos interpostos pelas entidades, pertinente à análise levada a efeito no período compreendido entre os dias 16 de maio de 2016 e 29 de junho de 2016 pelos Membros desta Comissão quanto às razões recursais, sendo analisados os seguintes recursos:

1 ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES POR MORADIA DA PARADA DE TAIPAS

I) DO RECEBIMENTO DO RECURSO: A Recorrente cumpriu ao prazo disposto no artigo 109, inciso I, alínea a, da Lei Federal nº 8.666/93, assim sendo, por ser tempestivo, recebemos o referido recurso.

II) DA IMPUGNAÇÃO: Cumpridas as formalidades legais, a Comissão comunicou todos os interessados quanto aos recursos interpostos, nos termos da legislação vigente, conforme publicação realizada às fls. 125 do Diário Oficial da Cidade de São Paulo-DOC, edição de 04 de junho de 2016, sendo que não houve nenhum pronunciamento por parte dos demais participantes do certame.

III) DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O RECURSO APRESENTADO E O PROCEDIMENTO ADOTADO PELA COMISSÃO ESPECIAL DE CHAMAMENTO – Constatou-se que o recurso versou basicamente sobre os critérios de pontuação em relação à documentação apresentada.

IV) DA ANÁLISE DOS RECURSOS:

1) ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES POR MORADIA DA PARADA DE TAIPAS - fls. "Ante o exposto e atendendo ao princípio da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e vinculação ao instrumento convocatório, considerando os fatos apresentados e demais fundamentos, CONHEÇO DO RECURSO e, no mérito, NEGOU-LHE PROVIMENTO mantendo sua pontuação inalterada no certame."

Volume Nº	ENTIDADES ORGANIZADORAS	Jurídico habilitação jurídica	Pontuação Pontua	ÁREA 1 1	ÁREA 2 2	ÁREA 3 3
6	ASSOCIAÇÃO DE AUXÍLIO MÚTUO DA REGIÃO LESTE-APOIO	SIM	24	PRESTES MAIA		
21	UNIFICAÇÃO DAS LUTAS DE CORTIÇOS E MORADIA	SIM	23	CARLO PALAVITTINO 1		
12/13/14	ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES SEM TETO DA ZONA NOROESTE	SIM	15	CARLO PALAVITTINO 2		
4	ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DO MOVIMENTO POPULAR SOCIAL	SIM	11	-		
4	ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE VILA BANCARIA POR MORADIA POPULAR	SIM	10	CARLO PALAVITTINO 3		
17	ASSOCIAÇÃO PRÓ-MORADIA E EDUCAÇÃO DOS EMPREGADOS E APOSENTADOS DA EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS - AME	SIM	8			
19	CONSELHO COORDENADOR DAS ENTIDADES HABITACIONAIS DE SÃO PAULO	SIM	7			
15	ASSOCIAÇÃO MULHERES DA COLUMBIA	SIM	6			
18	ASSOCIAÇÃO SÃO PAULO DIFERENCIADO	SIM	6			
5	ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA VIDA NOVA	SIM	5			
11 12	ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES POR MORADIA DA PARADA DE TAIPAS	SIM	5			
9	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO HABITACIONAL TEOTÔNIO VILELA	SIM	1			
10 11	ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES DO CONJUNTO RESIDENCIAL VALE DAS FLORES	SIM	0			
4	ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA NOVA ESPERANÇA DOS MORADORES JARDIM GUANHEMBÚ	SIM	0			
16	ASSOCIAÇÃO NOVA ESPERANÇA SÃO FRANCISCO-A.N.E.S.F.	SIM	0			

V) CONCLUSÃO DA ANÁLISE REALIZADA – Com base nos critérios de análise e deliberação acima expostos, adotados com base nas previsões contidas no instrumento convocatório, em absoluta consonância com as disposições catalogadas na legislação de regência, de aplicação subsidiária ao presente procedimento, ressaltando ainda que a COHAB-SP através de suas áreas técnicas e jurídica realizou nova análise sobre as razões aludidas no recurso interposto, que ao final não teve o condão de alterar a pontuação e a respectiva classificação anteriormente publicada.

VI) ENCERRAMENTO – Diante de todo o exposto, a Comissão delibera pelo NÃO PROVIMENTO do recurso apresentado pela entidade já acima identificada.

Isto posto, com fundamento no parágrafo 4º do artigo 109 da Lei Federal 8.666/93 e alterações posteriores, encaminha-se o presente ao Senhor Diretor Presidente da COHAB-SP, para decisão final. Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata que, lido e achado conforme, vai por todos assinado. (COMISSÃO ESPECIAL DE CHAMAMENTO).

38. Publicação em 02 de julho de 2016 - resultado do CHAMAMENTO com o edifício Prestes Maia.

Fonte: Acervo COHAB.

O resultado final do Chamamento tornou-se um segundo marco da luta dos movimentos de moradia. Depois de reintegrações de posse, discussões, medo e tensão, neste momento o edifício Prestes Mais passa a ter um rumo no qual a luta pelo direito à moradia através da ocupação faz todo o sentido na implantação de políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda.

As famílias que hoje ocupam o Edifício e que farão parte das famílias incluídas na demanda a ser apresentada ao MCidades estão inseridas no Faixa 1 do Programa, sendo que muitas delas se enquadram na faixa de 0 (zero) salários mínimos. São famílias que vivem com pouquíssima renda, quase toda informal, e que dependem do apoio da gestão do MMLJ para conseguir passar pelas dificuldades do dia a dia, que não são apenas financeiras, mas de matrícula dos filhos na escola, ida a médicos, soluções de desavenças, apoio nas decisões, entre outras. É uma demanda extremamente carente e que depende do apoio e da gestão do MMLJ, principalmente neste momento em que é necessária a separação de toda a documentação para ser apresentada no Ministério das Cidades.

A escolha da demanda que será beneficiada com a reforma é do MMLJ. A classificação é feita de acordo com os critérios de pontuação decididos pelo próprio movimento e que se baseiam na participação em

atividades que fazem parte do dia a dia do movimento de moradia e da ocupação como: participação em assembleias, participação em passeatas e manifestações, participação na organização da limpeza e dos mutirões, entre outros conforme comentado acima.

A Seleção dentro do Chamamento da COHAB é um dos primeiros passos até que o contrato entre Entidade e CAIXA seja efetivamente assinado. O projeto de reforma, como dito anteriormente, foi protocolado na CAIXA em 2011 e, desde então, é acompanhado pelo arquiteto Waldir Ribeiro⁶⁶ da assessoria técnica⁶⁷ Urbania. Uma série de modificações foram sendo realizadas ao longo destes anos, principalmente para adequação das mudanças e exigências da legislação tanto municipal quanto do MCidades. Em conversa realizada

⁶⁶ Waldir Cesar Ribeiro, nasceu em São Paulo em 1958, se formou em arquitetura e urbanismo na Brás Cubas em 1980 e desde 1988 atuando em projetos de habitação popular, urbanização de favelas e regularização fundiária, através de escritório próprio ou através de assessorias técnicas, tendo sido autor e responsável pelo projeto ou pela regularização de aproximadamente 30.000 unidades habitacionais neste período. Desde 2009 - 2010 atuando junto à FLM, como assessoria técnica do movimento, tendo sido realizados inúmeros serviços neste período, dentre eles o projeto de requalificação do edifício Prestes Maia, proposto à CEF em 2011.

⁶⁷ *“O termo assessoria técnica está relacionado às experiências de assessoramento a grupos autônomos para construção de moradia em regime de mutirão com autogestão que ganharam notoriedade principalmente a partir do final da década de 1980. Trata do trabalho realizado por grupos interdisciplinares de profissionais, onde predomina a presença de arquitetos que atuam junto à população de baixa renda, prestam assistência na construção de novas moradias, melhorias habitacionais, projetos de urbanização de áreas precárias e outras atividades. Possuem um forte caráter político de fortalecimento do poder popular, partindo da premissa de participação dos usuários na produção de sua habitação”* (MARTINS, 2019)

com o arquiteto, ele explicou que a sua história com a Prestes Maia começou entre 2007/2008, quando uma construtora solicitou um projeto de viabilidade para a reforma e, em 2010, quando foi apresentado a Neti por intermédio da CDHU. Ele não é filiado ao movimento e se coloca apenas como um prestador de serviço.

Durante estes sete anos na qual o projeto está em análise na CAIXA alguns momentos de desenvolvimento foram significativos como em 2011, quando Waldir apresentou, durante uma das assembleias, dois caminhos possíveis para o projeto a serem seguidos: uma reforma com 300 (trezentas) unidades pequenas, de 1 (um) dormitório, ou com 168 (cento e sessenta e oito) unidades maiores, de até 2 (dois) dormitórios. O Movimento e a coordenação definiram pelo maior número de unidades para atender o maior número de famílias. Outro ponto de relevância no projeto foi em 2016, quando definiu-se com a coordenação pela variação de tipologias em função da variação da demanda chegando a um projeto que possui unidades de 27m² a 57m² (RIBEIRO, 2018). Uma das plantas deste projeto pode ser visualizada na pag. 179.

O projeto de reforma, além de estar totalmente adequado à legislação municipal vigente⁶⁸, precisa, impreterivelmente, atender os parâmetros e normas definidos pelo Ministério das Cidades para enquadramento no PMCMV. O projeto precisa também atender à viabilidade financeira, se adequando ao valor máximo de repasse do MCidades que, de acordo com a normativa nº 14 de 22 de março de 2017 do MCidades, o valor máximo para nova edificação para o município de São Paulo é de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) e para reforma o valor é de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)⁶⁹.

Na situação atual, na qual o MCidades foi incorporado ao Ministério de Desenvolvimento Regional, a forma como estas aprovações, análises e parâmetros do PMCMV serão conduzidas ainda é uma incerteza porém, o MMLJ e a Urbania, seguem desenvolvendo o projeto e atendendo a qualquer solicitação.

Em função das exigências legais, o projeto final apresentado possui 283 unidades, com área útil total entre 27m² a 57m², e com tipologias conjugadas, um e dois dormitórios, conforme projeto a seguir.

⁶⁸ Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo (lei nº 16.642/17), Lei de Uso e Ocupação do Solo (lei nº 16.402/16), Plano Diretor Estratégico (lei nº 16.050/14), normas específicas da CAIXA ECONOMICA FEDERAL de acordo com a portaria nº 269 de 24 de março de 2017 as instruções técnicas do Corpo de Bombeiro.

⁶⁹ Vale lembrar que conforme apresentado adiante, ainda pode existir o complemento de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por unidade do Casa Paulista e Casa Paulistana.



39. Projeto de reforma desenvolvido pelo Waldir Ribeiro referente ao 3º andar da Prestes Maia.
Fonte: Acervo COHAB.

Hoje o prédio possui uma média de 478 famílias e, de acordo com o projeto, 195 famílias não serão atendidas depois da reforma. Desde janeiro de 2018, o projeto vem sendo apresentado nas assembleias pela coordenação, em conjunto com a discussão sobre a importância desta reforma, mesmo que não consiga absorver todos os moradores. De acordo com o Movimento, essas 167 (cento e sessenta e sete) famílias não ficarão desamparadas, sendo contempladas ou com a carta de crédito ou encaminhadas para outras ocupações. (ROCHA, 2018b).

No entanto, como dito anteriormente, todas as conquistas e processos em que o Movimento de moradia e os moradores têm enfrentado em nada adianta se o contrato de financiamento da obra via PMCMV não for assinado com a CAIXA. Desde o segundo semestre de 2018, após uma reunião entre poder público, entidade e a nova parceria com a construtora Faleiros⁷⁰, foram colocados esforços de todas as esferas para que o projeto fosse aprovado na CAIXA e MCidades e a reforma fosse contratada ainda em 2018, muito por conta da incerteza do rumo do MCidades.

⁷⁰ A construtora atua no ramo no PMCMV e assumirá a obra de reforma do edifício Prestes Maia.

O Edifício não entrou na seleção⁷¹ de 2018 do MCidades porém, todo o empenho para a contratação está sendo feito, uma vez que se trata de um retrofit no Centro de São Paulo. A seleção dentro do Chamamento da COHAB em nada garante o direito a construir, uma vez que o chamamento não garante a verba para a viabilização da obra, ficando esta suscetível à seleção feita pelo antigo MCidades, e o contrato com a CAIXA.

Cabe ressaltar a importância de ter programas municipais que sejam independentes de recursos advindos de Governo Federal. Todo o esforço de desapropriação do poder municipal empenhando no Prestes Maia está totalmente vulnerável e suscetível às decisões e incertezas com a posse do novo governo federal de extrema direita e a extinção de Ministérios e do próprio rumo do PMCMV.

O que não significa que não tenha sido uma grande vitória, mas, segundo a Neti, bom mesmo será quando as famílias pegarem as suas chaves e retornarem para as suas unidades reformadas (ARAUJO, 2018).

⁷¹ Diferentemente do edifício Prestes Maia, o edifício Cambridge e o Lord já foram contratados pelo MCidades e o General Rondon já foi selecionado, todos também disponibilizados pela Chamamento COHAB e dentro da pauta de ocupação dos movimentos de moradia. Em relação a seleção, inúmeros fatores são levados em consideração para a indicação, sendo eles a habilitação da entidade, questões burocráticas, a regularidade fundiária dos terrenos, o nível do projeto, a propriedade do imóvel entre outros.

Atualmente o projeto está em vias de ser aprovado pelo Município de São Paulo, faltando apenas à aprovação do Comando da Aeronáutica (COMAER), e a pendência da contratação com a CAIXA, lembrando que o protocolo na prefeitura de São Paulo ocorreu em 23 de dezembro de 2016 (ver Linha do Tempo – 2º Ocupação, pag.219) .

Depois do acordo dos valores e formas de pagamento realizado entre COHAB e proprietários, a transmissão da propriedade para a COHAB seria o próximo passo. O problema é que a imissão na posse não é feita com o imóvel ocupado (situação do Prestes Maia) e, durante os últimos três anos um caminho possível para esse embate foi discutido pela COHAB. Chegou-se à conclusão que pedir a carta de adjudicação, sem imissão na posse seria o caminho. O problema é que durante esses três anos o IPTU foi sendo cobrado e, não estando efetivamente em nome da COHAB, não foi possível pedir a isenção. Hoje o imóvel está em nome da COHAB, com o problema da propriedade resolvido, porém, com uma dívida de IPTU de quase R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). A negociação é um processo difícil uma vez que não se pode pedir isenção retroativa. Algumas possibilidades estão sendo estudadas⁷².

⁷² Informações obtidas em conversa realizada com a Heloisa Humphreys A Masuda em 21 de dezembro de 2018, funcionária da COHAB.

40. Acesso aos banheiros coletivos do Bloco B da Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).





41. Entrada da área de serviço do Bloco B.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).

Percebe-se que todo o processo é longo e demorado. Desde a classificação no chamamento da COHAB e da entrada para aprovação do projeto pela prefeitura, já se passaram dois anos. Neste período, tivemos a mudança de gestão do prefeito Fernando Haddad (2013-2016) para o João Doria (2017-2018, PSDB) e, com a sua saída para concorrer ao cargo de governador do Estado, Bruno Covas assumiu a prefeitura em 2018, se mantendo no cargo até o momento. No governo federal, após a gestão Lula (2002-2010), tivemos a presidenta Dilma Rousseff (2011-2016). Em 2016, após o impeachment da presidenta Dilma, assumiu o vice-presidente Michel Temer (2016-2018). Atualmente no governo federal temos Jair Bolsonaro (empossado no último dia 1 de janeiro), que representa uma guinada para a extrema-direita.

Essas mudanças políticas impactam diretamente as incertezas e tensões das lideranças e famílias dos movimentos de moradia. Vale lembrar que o DIS decretado em 2003 pela Marta Suplicy (2001-2004) foi revogado logo depois da posse do novo prefeito José Serra (2005-2006). Com a saída de Dilma Rousseff e com a crise política e econômica que se instaurou no país, todas as contratações do MCidades para o PMCMV–

Entidades ficaram suspensas⁷³ e o andamento da contratação do Prestes Maia também foi paralisado.

Essa demora na conclusão das etapas e na solução dos problemas que surgem faz com que a luta se torne ainda mais desgastante e tensa para todas as famílias ocupantes. Nesses momentos é mais uma vez imprescindível o papel do MMLJ na organização e gestão dos conflitos para que as famílias não percam a esperança e tenham confiança de que a luta tem um propósito. Neti comenta sobre a insegurança e desconfiança que as famílias têm em relação a todo o processo, justamente devido aos inúmeros momentos de tensão ao longo dos oito anos desta 2ª Ocupação (ARAÚJO, 2018).

A parceria entre o PMCMV e o Município de São Paulo, na modalidade Entidades teve, desde a sua implementação em 2009, a contratação efetiva de apenas dois empreendimentos: edifício Dandara, na avenida Piranga⁷⁴, e o conjunto Maria Domitila⁷⁵, no Brás, ambos vinculados à

⁷³ Durante o ano de 2017 nenhuma nova contratação do PMCMV-Entidades foi realizada (ROSSETO NETO & D'OTTAVIANO, 2019)

⁷⁴ Reforma do edifício da antiga sede do Tribunal Regional do Trabalho. O imóvel foi cedido ao movimento pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) via concessão de uso. O projeto e a obra são de responsabilidade da assessoria Integra Desenvolvimento Urbano.

⁷⁵ Construção de edifício novo em antigo terreno pertencente ao INSS, via doação. O projeto e a obra são de responsabilidade da assessoria Integra Desenvolvimento Urbano.

Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM)⁷⁶. Mesmo sendo grande a quantidade de edifícios disponibilizados no CHAMAMENTO COHAB para a modalidade Entidades, o caminho é longo, o recurso é instável e todas as mudanças na política impactam diretamente na decisão de prioridades, tanto de alocação de recursos quando no desenvolvimento de projetos e programas.

Ainda vale comentar que os dois programas com atuação na área central de São Paulo - o PMCMV e a PPP-H estadual - tem a lógica baseada no mercado privado *“acostumada a produzir o espaço construído nas cidades e às dinâmicas de valorização imobiliária e altos patamares de retorno financeiro dos investimentos. Situação que sistematicamente tem como resposta o conhecido “a conta não fecha”, tendo a área central o grande empecilho dos altos valores fundiários e as eternas expectativas de remuneração dos proprietários dos imóveis. Ao mesmo tempo em que se têm dois programas de atuação limitada, o Centro está em forte dinâmica polarizada, possui dezenas de edifícios ocupados pelos Movimentos de moradia e outros tantos em produção pelo mercado imobiliário”* (ROSSETO NETTO, 2017, p. 81)

⁷⁶ No momento, o edifício Lord e o edifício Cambridge também já foram contratados, mas não tiveram as obras iniciadas.

Para que a contratação na CAIXA se efetive, independentemente das gestões, paralisação de contratação e incertezas do cenário político, o movimento de moradia caminha atendendo a todos os processos exigidos para, quando liberado a contratação, não exista nenhum empecilho.

Para todos os movimentos de moradia que lutam pelo direito de morar na região central em imóveis ociosos, todo o processo do Prestes Maia é marcante e simbólico. A maior ocupação do Brasil pode vir a ter, depois de mais de dezesseis anos, de luta as unidades reformadas e destinadas as famílias indicadas pelo MMLJ. Com isso, a luta passa a fazer todo o sentido.



43. Área de serviço comunitária do Bloco A.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



Conforme comentado acima, após o segundo semestre de 2018, com o empenho de todos os envolvidos para a contratação da reforma do edifício Prestes Maia, é acordado entre Poder Público e Entidade que a desocupação comece a acontecer, de maneira a demonstrar interesse na entrega do edifício vazio para a CAIXA. Uma assembleia foi marcada com todos os moradores da ocupação, com o objetivo de entender quais famílias teriam para onde ir e quais famílias iriam precisar do apoio do MMLJ, iniciando o processo de desocupação que é de extrema complexidade.

Não é possível pleitear Auxílio Aluguel do Município uma vez que a mesma família não pode ser beneficiada por dois programas distintos. Neste caso, como as famílias serão atendidas pelo PMCMV–Entidades e receberão as unidades, não podem receber auxílio aluguel ou qualquer outro auxílio para se acomodarem no período de transição. Ao mesmo tempo em que a CAIXA só assina o contrato da obra após a vistoria do edifício, que precisa estar totalmente desocupado.

Segundo Neti (ARAÚJO, 2018) esta fase de desocupação é marcante e importante, pois aproxima o edifício da assinatura do contrato com a CAIXA, porém, de extrema preocupação e complexidade. A desconfiança das famílias começou a se intensificar e uma série de estratégias começaram a ser pensadas em relação ao processo de

desocupação. Ao mesmo tempo em que o prédio precisa estar vazio para o aceite da CAIXA, o MMLJ não pode deixá-lo totalmente vazio e suscetível à ocupação por outro movimento que não seja filiado a FLM. Ou então a desocupação acontecer e a CAIXA não assinar o contrato. Outro ponto de extrema importância é a queda de braço entre o poder público e o MMLJ, uma vez que a incerteza de contratação pela CAIXA permanece, mesmo que o prédio já estivesse desocupado. A Política Habitacional passa, neste exato momento, por um período de incerteza⁷⁷ na qual não se sabe a forma como o PMCMV irá ser desenhado dentro do novo Ministério.

A Política Habitacional tem uma descontinuidade que gera estes momentos de incerteza e tensão, mesmo nos casos em que as contratações e projetos já estão em andamento, como no caso do Prestes Maia. Os altos e baixos da Política Habitacional impedem que o movimento de moradia entregue o Prestes Maia sem nenhuma certeza. Estão todos desconfiados e buscando garantias.

Em relação às famílias que não tem para onde ir e que não conseguiram ser absorvidas pelas ocupações já existentes, foram destinadas a uma

⁷⁷ Esta dissertação está sendo finalizada em um cenário no qual o novo presidente, Jair Bolsonaro está a menos de dois meses no cargo. Entre suas promessas de campanha, está a criminalização dos movimentos de moradia, cujas atividades passariam a ser tratadas como terrorismo assim como a alteração do MCidades. Por posicionamentos como este, o clima de incerteza se agrava.

nova ocupação organizada pelo próprio MMLJ. Essa nova ocupação garante uma moradia provisória, a conclusão do processo de desocupação e um teto futuro para as 195 famílias que não serão contempladas com a reforma das unidades do Prestes Maia, dando continuidade à luta pelo direito à moradia denunciando os inúmeros prédios vazios no centro de São Paulo. Quando o poder público não apresenta nenhuma opção, o que resta para o movimento de moradia é a ocupação como reivindicação.

O contrato de reforma com a Faleiros é de 18 (dezoito) meses, porém a construtora responsável indica 11 (onze) meses como o necessário para a conclusão da reforma. Mesmo assim, experiências como o do Dandara (ROSSETTO NETTO 2017) mostram que mesmo após o término da obra as famílias demoram a ter autorização para ocupar o prédio. São inúmeras as etapas burocráticas a serem vencidas pelas famílias, podendo este tempo de obra não ser compatível com o período em que as famílias retornarão ao Prestes Maia.

Para o MMLJ, as novas ocupações para abrigar as famílias que estão saindo do Prestes Maia fazem parte do processo de luta e são chamadas de Filhos da Prestes Maia, sendo importante para absorver a demanda remanescente e manter a ocupação como pressão sobre poder público.

O primeiro e por enquanto único filho da Prestes Maia é a ocupação Ipiranga 908, localizada na avenida de mesmo nome. A ocupação se deu em 4 de outubro de 2018 e, assim como em as outras ocupações, uma comissão de frente foi definida para abrir espaço e iniciar a ocupação. Neste caso foram escolhidas, dentro das famílias que não tinham para onde ir, as com maior tempo e maior engajamento na luta. O Ipiranga 908 absorveu 40 famílias da ocupação Prestes Maia.

No “Dia de Festa”, a comissão de frente entrou no prédio e permaneceu 72 horas dentro da garagem, sem fazer barulho ou tumulto, garantindo que a polícia não desalojasse as famílias. Foi montada uma estrutura de cozinha e banheiro na garagem e cada família levou consigo um kit para passar essas primeiras horas. A polícia chegou a intervir e, de acordo com Vera Helena, a conversa foi extremamente pacífica (VERA, 2018).

Vera Helena, que hoje é coordenadora geral da ocupação Ipiranga 908, está na luta pelo direito à moradia há dezenove anos, sendo doze anos na Ocupação Prestes Maia. Esteve presente na 1ª Ocupação e, como dito anteriormente, não foi contemplada por questões burocráticas. Na ocupação Prestes Maia era coordenadora de andar e, com a sua experiência e tempo de luta, foi designada para ser a coordenadora geral da nova ocupação. Diferentemente da estrutura da Prestes Maia,

a ocupação Ipiranga 908 não tem coordenadores por andar. Ainda estão no começo da organização e, mesmo que as famílias já estejam alojadas cada uma no seu espaço, a água está disponível apenas na garagem. As famílias precisam descer diariamente os seis andares da ocupação para garantir galões e garrafões de água não potável⁷⁸.

A estrutura do prédio é vantajosa em relação à Prestes Maia uma vez que foi construído para ser apartamento residencial. Tem divisórias de alvenaria e banheiro em cada unidade. Segundo Denise Cristina⁷⁹, que também era coordenadora de andar na Prestes Maia e está na nova ocupação com o marido e o filho Pedro, de oito anos, a nova moradia “é um luxo” (CRISTINA D. , 2018)mas, a esperança destas famílias é enorme para voltar a Prestes Maia depois dos dezoito meses de obra⁸⁰.

⁷⁸ Vale ressaltar que a visita foi realizada em 10 de novembro de 2018 e a situação do prédio pode ter se alterado.

⁷⁹ Denise Cristina é integrante do movimento desde 2010 e, desde então viveu na ocupação Prestes Maia. Atualmente está morando na ocupação Ipiranga 908.

⁸⁰ As famílias que foram encaminhadas para a Ocupação Ipiranga 908 não têm para onde ir durante a reforma da Prestes Maia e podem estar ou não na lista das que irão retornar a Prestes Maia após a entrega da reforma. A princípio estão dentro da lista da demanda indicada ao MCidades, porém, as exigências e documentações são feitas pela CAIXA que pode vir a selecionar ou não certas famílias.

44 Fachada Ipiranga 908 com intervenção artística de Rita Wainer
(Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019))



45. Grafite elaborado pelo artista Iaco na escada da Ocupação Ipiranga e ao fundo lambe-lambe do Gabriel Ribeiro.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



A divisão nos seis andares da ocupação Ipiranga 908 foi feita por sorteio, sendo os moradores com deficiência e idosos priorizados nos primeiros andares. A ocupação ainda não tem uma estrutura de portaria, mas já tem os turnos definidos e um revezamento para controlar a entrada e saída. As visitas, que no primeiro contato com a ocupação não eram permitidas, na segunda visita, em 15 de janeiro de 2015 já estavam liberadas e com toda a organização da portaria montada. A ocupação está em fase de adaptação e nem todos trouxeram toda a mobília do Prestes Maia.

Denise Cristina (ver nota de rodapé 79 pag.195) foi entrevistada na ocupação Prestes Maia durante o ano de 2018 e na Ipiranga em 15 de janeiro de 2019, propiciando acompanhar o processo de mudança de uma ocupação para outra. Teve a sua filha mais nova, Emanuelli, já morando na nova ocupação. Esse acompanhamento permitiu analisar a melhoria de qualidade de vida que obteve com a mudança. Isso se refere desde os lances de escada que agora é apenas 1 (um) e na Prestes Maia eram 7 (sete), parede de alvenaria entre as unidades e, principalmente, o banheiro que é privativo, mesmo que ainda sem o encanamento de água. Cada morador precisa arcar com os custos para levar a água e energia para a sua unidade. Denise aguarda juntar o dinheiro uma vez que apenas o marido trabalha.

46. Família da Denise Cristina na Ocupação Ipiranga 908.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



47. Apartamento da Denise Cristina, Ocupação Ipiranga 908.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



Uma consideração feita por Denise se refere ao espaço para o seu filho mais velho brincar que, na Prestes Maia existia no térreo e até mesmo era permitido nos andares e, na ocupação Ipiranga ainda não é permitido por uma questão de adaptação dos espaços. Ao mesmo tempo em que aponta este fato como negativo, também apresenta essa situação como uma possibilidade de adaptação para morar em um condomínio padrão, neste caso, se refere à quando o Prestes Maia estiver pronto.

Toda a ocupação Ipiranga 908 está sofrendo uma intervenção de um grupo artístico, responsável pela pintura da fachada e de todos os corredores e portas das unidades. O clima após essa intervenção se tornou muito mais agradável e, em visita realizada a ocupação, no mesmo dia de uma intervenção, percebe-se a animação dos moradores para a finalização do trabalho no seu respectivo andar ou até mesmo da intervenção na porta da sua unidade.

Estes movimentos artísticos são fundamentais para aproximar um público distinto do universo do que seria uma ocupação e, apresenta-la de forma inusitada ao mundo. Vale lembrar que a primeira ocupação Prestes Maia teve a sua reintegração de posse postergada, muito por conta da sua importância e visibilidade artística.

48. Área comunitária no térreo, com lavanderia e espaço para guardar bicicletas e carrinhos de bebe. Grafites realizados por Alex Senna, Gui Matsumoto (XGUIX), Gustavo Cortelazzi (Verde GC), Bugre Menezes.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



49. Corredor de acesso da Ocupação Ipiranga. Grafite ao lado direito do artista Pomb e ao fundo Hanna Lucatelli.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



50. Escada da Ocupação Ipiranga e espaço para as crianças brincarem. Grafite elaborado pelo artista Ramon Sales e, ao fundo da escada Juneco Marcos e Felipe Franco.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



51. Corredor da Ocupação Ipiranga 908 com intervenção de Giulia Fioratti e Ramon Sales.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



52. Crianças almoçando no corredor da Ipiranga 908, com intervenção artística de Ramon Sales.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



53. Portaria da Ipiranga 908.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



Em relação ao Edifício Ipiranga 908, o mesmo começou o processo de desapropriação e aquisição pela COHAB ainda no RENOVA CENTRO, chegando a desenvolver um estudo interno da COHAB em 2011 e o projeto básico de reforma em 2012 pela Brasil Arquitetura.

O projeto desenvolvido previa a utilização da edificação existente e, a construção de um anexo, com uma nova edificação, chegando ao total de 52 unidades. Conforme comentado acima, a ocupação da MML abriga hoje, 40 famílias.

Desde julho de 2018 o imóvel está em nome da COHAB, uma vez que o processo de desapropriação foi concluído apenas em julho de 2017, muito por conta de problemas relacionados à titularidade da matrícula do imóvel. Atualmente, devido a uma pendência na secretaria de finanças o Edifício consta como irregular, atrasando o processo para aprovação do projeto no município de São Paulo. Em relação ao andamento da reforma, ainda está em definição o programa que o mesmo será inserido assim como de onde será pleiteado o recurso. Em relação a valores, a desapropriação custou R\$ 3.543.965,85 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), com data base de setembro de 2017, o custo da obra foi estimado em R\$ 8.137.126,00 (oito milhões, cento e trinta e sete mil e cento e vinte e seis reais). O custo total do

empreendimento ficou em RS 11.681.091,85 (onze milhões, seiscentos e oitenta e um mil e noventa e um reais e oitenta e cinco centavos) e o valor por unidade em RS 224.636,38 (duzentos e vinte e quatro mil e seiscentos e trinta e seis reais e trinta e oito centavos).

Em relação ao andamento da COHAB, estuda-se a possibilidade de solicitação de reintegração de posse para a desocupação do edifício⁸¹, muito por conta da responsabilidade que a Companhia tem em relação às famílias ocupantes, uma vez que o edifício é de sua propriedade.

Enquanto isso, na ocupação Prestes Maia, os andares acima do 13º do Bloco B e do 6º andar do Bloco A foram lacrados e não tem mais ninguém morando. A logística está sendo concentrar as famílias nos andares mais baixos e conforme forem desocupando os andares são fechados para impedir uma nova ocupação e manter o controle da coordenação do MMLJ.

⁸¹ Todas as informações obtidas foram disponibilizadas pela COHAB em entrevista realizada com Leticia Brandão funcionária da Companhia.

54. 6º Andar do Bloco A da Prestes Maia, totalmente desocupado.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



Na noite do dia 21 de novembro de 2018, um incêndio começou no 6º andar do bloco A e chegou a atingir o 7º andar do edifício Prestes Maia. Ambos os andares já estavam parcialmente desocupados. Apesar do ocorrido, ninguém se feriu. Esse novo incêndio em um edifício ocupado, porém sem vítimas, mostrou a importância do treinamento da brigada de incêndio, principalmente em edifícios ocupados. Essa preocupação se tornou intensa após o trágico incêndio e desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida no largo do Paissandu, em maio de 2018, que deixou sete pessoas mortas⁸².

Em função do processo de desocupação do Prestes Maia, no momento do incêndio o prédio contava com cerca de duzentas e trinta famílias (G1, 2018), o que contribuiu para que não ocorresse uma tragédia. Porém, o que realmente fez a diferença nesta ocupação foi o treinamento voluntário dado pela arquiteta e a bombeiro civil Ana Flores, que liderou as vistorias após o incêndio do edifício Wilton Paes de Almeida, treinando a população no caso de situações como esta. (POFFO, 2018)

⁸² O prédio de vinte andares foi sede da Polícia Federal e pertencia a União. Era ocupado por cento e cinquenta famílias há seis anos e o movimento que organizava a ocupação era Movimento de Luta Social por moradia (MLSM) (ELPAIS, 01 de maio de 2018)

55. 7º Andar do Bloco A após incêndio em 2018.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



56. Botijão de gás no 7º Andar do Bloco A após incêndio em 2018.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



57. Abertura do vão dos elevadores do 7º Andar do Bloco A após incêndio em 2018.

Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



Assim que o fogo começou, a sirene de incêndio foi disparada e a energia desligada e João Batista do Nascimento, coordenador da Prestes Maia, organizou o remanejamento dos extintores do Bloco B para o Bloco A, assim como o esvaziamento do Prédio. Quando o Corpo de Bombeiros chegou, o prédio já havia sido evacuado.

Alguns andares atingidos foram interditados pela Defesa Civil e os moradores foram realocados no Bloco B ou encaminhados para casa de familiares. O fogo destruiu quase todos os móveis e objetos pessoais e novamente o espírito coletivo e a organização do movimento de moradia atuam para ajudar as famílias a se organizarem.

“Apesar do susto e do drama vivido na madrugada do incêndio, a reportagem da Ponte passou mais de cinco horas na tarde de quinta-feira (22/11) no local e testemunhou como a solidariedade é o ingrediente principal da relação dos moradores. Além disso, existe rigorosa organização na Ocupação, com regras básicas como lugar específico para fumar, orientação para o lixo, cuidado e atenção especial às crianças e o emergencial respeito às orientações da Defesa Civil. (POFFO, 2018)

De acordo com a reportagem, colchões espalhados pelo chão abrigavam quem quisesse descansar para aguentar madrugada de trabalho. A solidariedade se estendeu para além do Bloco B e, vizinhos

passaram a oferecer banho e água para os moradores além de se disponibilizaram para retirar o reboco solto da fachada. (POFFO, 2018)

O trajeto do Prestes Maia até o presente momento foi de extrema complexidade, com altos e baixos, com momentos de apoio e outros de repressão por parte do poder público. Atualmente passa por um momento em que precisa aguardar o encaminhamento da PMCMV–Entidades e garantir que a reforma do Prédio aconteça. É importante que mesmo com o processo de desocupação do edifício, as 478 famílias não se dispersem, evitando o enfraquecimento da comunicação e do diálogo em um momento onde as famílias precisam estar unidas e alinhadas para pressionar a continuidade da reforma do Prestes Maia. É necessário garantir a participação em assembleias para decisões e orientações sobre os próximos passos, principalmente em relação ao preparo da documentação das famílias ocupantes.⁸³

O Movimento e as famílias seguem aguardando a contratação da CAIXA para a viabilidade da reforma, enquanto continuam a sua luta por direito à moradia digna em área central. Em última conversa realizada com a coordenadora do edifício Prestes Maia, Silmara, em 02 de

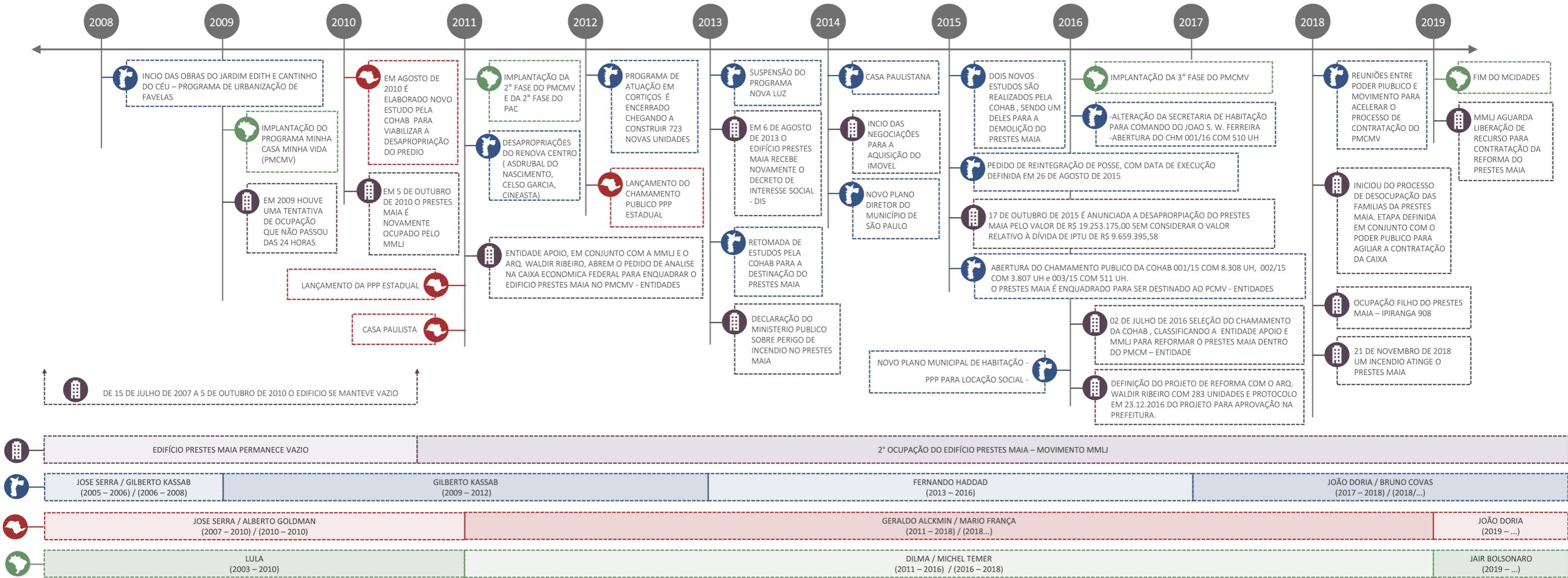
⁸³ A documentação está sendo preparada para todas as famílias que ocupam o Prestes Maia Isso porque, a indicação é do MMLJ, mas é necessário que as famílias atendam às exigências estabelecidas pelo MCidades. Se alguma família não atender o cadastro e documentação, as próximas da lista já estarão prontas, impedindo que o problema da não contratação seja a indicação da demanda.

fevereiro de 2019, a expectativa é que o recurso seja liberado ainda no mês de fevereiro. O processo de desocupação espontânea do MMLJ deixou aproximadamente 200 famílias na ocupação e aguarda um posicionamento sobre o recurso para dar continuidade a retirada das famílias.

58. Extintores de incêndio na Ocupação Ipiranga 908.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



Linha do Tempo – 2ª Ocupação



59. Linha do Tempo - 2ª Ocupação. Fonte: Elaboração própria.

O acesso à moradia na Política Habitacional

60. 7º Andar do Bloco A após incêndio que atingiu a Ocupação.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



A cidade de São Paulo passou por um rápido processo de crescimento, principalmente com a expansão da produção cafeeira no interior do estado, nas últimas décadas do século XIX, seguida pela industrialização na cidade, no início do século XX. Ambas as atividades foram responsáveis pela vinda de um grande número de imigrantes. Num primeiro momento, esta população que não se dirigia diretamente às fazendas cafeeiras, na ausência de qualquer política pública habitacional⁸⁴ teve como única alternativa de moradia os cortiços próximos à área central. Com o desenvolvimento industrial e a implantação das primeiras linhas de ônibus, o acesso à moradia passa a se dar pela casa própria, autoconstruída na periferia.

O poder público, quase sempre, terceirizou a produção habitacional⁸⁵, mesmo a destinada à população de baixa renda, para o mercado imobiliário. Por sua vez, o setor privado da construção civil encara esse produto como uma mercadoria de alto valor agregado priorizando a produção com maior lucratividade, apropriando-se da produção social do espaço para a valorização do seu investimento e buscando sempre atender ao nicho com maior poder de pagamento (VILLAÇA, 2015). Encarar o produto habitação como necessidade, priorizando o seu valor

⁸⁴ No início do sec. XX a existência de Política Pública era pautada em questão higienistas, tranquilizando a elite paulista com a possível propagação de doenças. (BONDUKI, 2004)

⁸⁵ Como vimos nos capítulos anteriores, muitos programas habitacionais existiam, porém poucos eram implantados efetivamente e quase nenhum contemplava a população encortiçada.

de uso⁸⁶, só é possível através da Política Pública que dentro do conflito produto *versus* direito atua no sentido de tornar essa mercadoria acessível a todos (BARBON 2018 e ROSSETTO NETTO 2017).

Essa ausência de Política Habitacional, associada ao alto e rápido crescimento econômico e populacional baseado na urbanização com baixos salários (MARICATO, 1996) inviabilizou que a população de baixa renda tivesse acesso à moradia digna em área central, tendo como única alternativa a moradia em cortiços, ocupações, áreas periféricas, irregulares e excluídas do mercado formal.

Reflexo desse cenário que se perpetua até os dias de hoje é o déficit habitacional nacional que está em torno de seis milhões de domicílios, sendo que 83,9% deste déficit se refere à população que ganha entre 0-3 salários mínimos (SM), de acordo com o relatório emitido pela Fundação João Pinheiro entre 2013 - 2014.⁸⁷

De acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional brasileiro, em 2014, era de 6,068 milhões de domicílios. Desse total,

⁸⁶ Quando se trata de valor de uso e valor de troca, na concepção marxista, o valor de uso está associado à sua utilidade e suas propriedades físicas e seu valor de troca à comparação com outras mercadorias, equiparando o seu preço e permitindo a compra de outro bem. Notas de aula – Disciplina da Pós-Graduação FAU-USP – AUH5864 – DA CONSTRUÇÃO DA CASA À INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA: Espaço e Política - Profs. Drs. Paulo Cesar Xavier Pereira e Maria Beatriz Cruz Rufino.

⁸⁷ O estudo realizado pela Fundação João Pinheiro pode ser analisado na íntegra através do link: www.fjp.mg.gov.br

83,9% dos domicílios eram de famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos.⁸⁸

Historicamente, o financiamento para aquisição da moradia se tornou um elemento central e chave na Política Habitacional brasileira, uma vez que o acesso a esse direito se dá quase que exclusivamente através da propriedade privada. Para que a política seja universal é necessário o acesso tanto ao crédito quanto ao subsídio, única forma de garantir o atendimento de famílias com pouca ou nenhuma capacidade de pagamento, parcela considerável do déficit habitacional brasileiro.

Nesse cenário, a política de subsídio torna-se parte integrante e fundamental da política habitacional, tanto para conter a inadimplência, atrair a iniciativa privada, criar mecanismos de acesso da demanda de baixa renda e se transformar, em última análise, em uma política de transferência, uma forma de distribuição de renda.

Apenas como referencial, no panorama da atuação das políticas públicas relevantes, a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, no contexto da ditadura militar, utilizava-se da propaganda da redução do déficit habitacional como motivação. Porém, foi possível perceber que promover moradia popular (BOLAFFI, 1982) como direito à moradia pelo direito à cidade não era o objetivo principal do BNH. De acordo com Bolaffi (1982) e Azevedo & Andrade (2011), o principal

⁸⁸ Disponível em <http://www.fjp.mg.gov.br/>, acesso em 23.01.2018.

objetivo seria conter possíveis revoltas populares ao mesmo tempo em que impulsionaria a economia do país, deixando a promoção habitacional para a iniciativa privada.

“Desde sua constituição, a orientação que inspirou todas as operações do BNH foi a de transmitir todas as suas funções para a iniciativa privada. O banco limita-se a arrecadar os recursos financeiros para em seguida transferi-los a uma variedade de agentes privados intermediários”. (BOLAFFI, 1982, p. 53)

De acordo com Azevedo e Andrade (AZEVEDO & ANDRADE , 2011), um dos objetivos das políticas do BNH era transformar o trabalhador contestador em “aliado da ordem”. Num primeiro momento, os programas atendiam prioritariamente àquelas famílias de renda mensal entre um e três salários mínimos, utilizando-se do recém-criado Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que utilizava tanto o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) quanto as cadernetas de poupança para garantir os financiamentos (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE). Em seus 22 (vinte e dois) anos de existência, o BNH financiou quase 4,5 milhões de unidade. Apesar dos esforços, entre as unidades financiadas, apenas 33,5% deste montante foi formalmente destinado aos setores populares, não respondendo de forma satisfatória à demanda existente. A partir de meados dos anos 1970, com a crise econômica e o consequente arrocho salarial, o BNH

mudou sua política de subsídios para a população com renda de até 3 (três salários), reduzindo seus recursos e passando a concentrar seus investimentos em produtos para a classe média e alta, que eram as únicas com capacidade de pagamento. (AZEVEDO & ANDRADE, 2011)

Os investimentos, a partir de então, tinham como objetivo promover uma cidade “moderna”, viabilizando a verticalização dos novos centros financeiros e dinamizando a produção imobiliária. Efetivamente, para a população de baixa renda, a produção ficou restrita a grandes conjuntos habitacionais (condomínios-dormitórios), implantados longe do centro, dos empregos e de qualquer infraestrutura básica.

A atuação do mercado privado na construção de unidades para a população de baixa renda sempre foi escassa ou inexistente, uma vez que essa demanda não se enquadra nos critérios do mercado. Estabelecer programas nos quais o principal agente é a iniciativa privada, como tem acontecido no Brasil, exige a participação Estatal, tanto no desenho de uma política de subsídio que viabilize o acesso ao produto moradia, como na regulação de mecanismos que contribuam para a atuação nesse mercado.

No Brasil, desde o fechamento do BNH, em 1986, a participação estatal na provisão habitacional vem perdendo espaço para a sua atuação como regulador do mercado com ênfase no desenho institucional e financeiro de programas que atraiam o mercado privado na provisão

para todas as faixas de renda. Após 1990, com a emergência dos modelos neoliberais e seus *“preceitos de liberalização financeira, privatizações e redução substancial do papel do Estado, este tornou-se cada vez menos promotor de financiamento direto ou produção e alocação de moradias e, cada vez mais, um mero facilitador das condições institucionais favoráveis ao livre mercado”* (FERRAZ, 2011, p. 15), cada vez se faz menor a participação Estatal na produção direta de moradia.

O crédito torna-se o principal instrumento para o desenvolvimento de Políticas Habitacionais (ROYER, 2009) na medida em que associa o direito à moradia através do acesso à propriedade privada e, portanto, se reduz a uma política de subsídio de acesso ao crédito para garantir o sonho da casa própria.

Até 2009, ano de criação do PMCMV, o crédito ao financiamento estava atrelado à capacidade de pagamento das famílias e a política de subsídio era muita tímida, fazendo com que o mercado privado não se interessasse pela produção destinada à baixa renda devido ao alto risco de inadimplência.

A moradia é uma mercadoria de extrema complexidade tanto na produção quanto no consumo, com um alto valor agregado e longo prazo de circulação, exigindo o acesso ao crédito de longo prazo não apenas para seu consumo, mas também para a sua produção.

O desenho de uma Política Habitacional de acesso à moradia pelo acesso à propriedade privada deve, necessariamente, estar vinculado a uma política de equilíbrio do sistema financeiro, garantindo o acesso ao financiamento, tanto do crédito quanto do subsídio, para a população que não se adequa aos mecanismos tradicionais do mercado financeiro, considerando o mesmo como responsável pela provisão habitacional também da demanda não solvável.

O Estado, que não atua na produção direta de unidades habitacionais, tem um papel de extrema importância também neste cenário, sendo o diferencial no sucesso ou não desta Política Habitacional, devendo atuar na correção das falhas no mercado, mas também diretamente na composição dos orçamentos públicos, recursos destinados aos fundos habitacionais, formas de repasse destes fundos e desenho financeiro dos programas de acesso à casa própria.

Devido à incerteza e ao elevado risco do mercado de crédito quando se trata da demanda de baixa renda (0 a 3 salários mínimos), maior parcela do déficit habitacional, a adequação dos programas e mecanismos de acesso ao crédito, de forma a equalizar as operações do sistema financeiro e o valor da moradia, depende de regulamentação e intervenção do Estado. Uma vez que o valor da moradia é incompatível com o poder de aquisição das famílias de baixa renda, o Estado precisa estar presente para garantir que a alocação de recursos seja eficiente e

equilibrada e atenda às exigências do mercado imobiliário. Mesmo com a presença dos programas habitacionais conforme apresentado ao longo da história da ocupação Prestes Maia, é necessário a atuação do Poder Público para garantir que a população de baixa renda tenha acesso efetivo aos programas existentes.

O sistema financeiro, sem a atuação ou regulação do Estado, opera de maneira naturalmente excludente, uma vez que sua operação está sempre associada à capacidade de pagamento dos indivíduos. Desta forma ou o Estado participa provendo habitação destinada à população de baixa renda através da provisão direta, ou fomentando o sistema e os mecanismos de financiamento (subsídio e crédito), através da criação de fundos públicos, concessão de crédito, concessão de garantias entre outros, como forma de fomentar o mercado privado para a construção de moradia para a camada mais pobre da população. (FERRAZ, 2011).

Como a Política Habitacional esta lastreada na política econômica de acesso ao financiamento, em 2003, com a estabilização da economia, o cenário começa a mudar, favorecendo, inclusive, a criação do Ministério das Cidades.⁸⁹ A redução da taxa Selic⁹⁰, a ampliação dos

⁸⁹O Ministério das Cidades foi criado em 1 de janeiro de 2003 através da Medida Provisória n° 103/2003, tornando-se em 28 de maio de 2003 a Lei n° 10.686 (<http://www.cidades.gov.br/index.php/institucional/o-ministerio> , acessado em 16.01.2018)

empregos formais (aumento dos recursos FGTS) e o aumento da massa salarial compõem um cenário favorável para o investimento do mercado na construção civil, pois além do cenário de estabilidade econômica conta ainda com o aumento da capacidade de pagamento das famílias.

Em relação aos fundos que operam a Política Habitacional desse período, a produção para baixa renda ainda é exclusividade do FGTS, fundo de poupança compulsória onde 60% é destinado à habitação popular (tanto pessoa física quanto jurídica), 30% para infraestrutura urbana, 5% para saneamento básico e 5% para operações especiais.

O FGTS foi criado, a princípio, para atender ao público de baixa renda. Porém, é somente partir de 2003 que a aplicação de recursos para essa demanda específica se intensifica, mesmo que ainda de maneira muito tímida (FERRAZ, 2011). O FGTS se torna, então, um grande fundo de investimento em habitação de interesse social para a população de 0 a 5 salários mínimos (SM), aliado à operação de subsídio que reduz os valores da prestação mediante cobertura dos agentes financeiros com diferencial da taxa de juros como forma de equilibrar as operações

⁹⁰ Taxa SELIC: “...é a taxa de financiamento no mercado interbancários para operações de um dia, ou overnight, que possuem lastro em títulos públicos e federais, títulos estes que são listados e negociados no Sistema Especial de Liquidação e Custodia, ou SELIC. Em outras palavras, esta taxa é usada para operações de curtíssimo prazo entre os bancos que, quando querem tomar recurso emprestados de outros bancos por um dia, oferecem títulos públicos como lastro, visando reduzir o risco, e, consequentemente, a remuneração da transição” (INFOMONEY, acessado em 16.01.2018)

financeiras. De acordo com Ferraz (2011), 41% dos subsídios são destinados à população com renda de até 3 SM e se considerarmos até 5 SM, totalizam 94% das operações de subsídio.

Já o depósito em caderneta de poupança representa a fonte de recurso privada e 60% do total é destinado à aquisição de novas unidades. Mesmo após o Plano Real aumentar o volume de depósito em poupança, é a partir de 2004 que este recurso é destinado à habitação.

Em 2009, é aprovado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) que propunha como fonte de recurso um *mix* de fundos vindos do OGU e do FGTS. Parte da estratégia deste Plano foi utilizada na formulação do desenho financeiro do PMCMV, que será analisado adiante.

Existem dois tipos de públicos que a Política Habitacional de acesso à propriedade por meio do financiamento (crédito e subsídio) precisa atingir: os primeiros são a clientes bancários que possuem capacidade de pagamento; o segundo é a grande parcela da população que não se enquadra na lógica do mercado de acesso ao crédito e compõe grande parte do déficit habitacional. Para o atendimento do segundo grupo é necessária uma política que articule subsídio e incentivo à produção privada.

No caso da população que não tem capacidade de endividamento é necessária uma atuação direta do poder público, desenhando uma

política de subsídio direto e de redução de risco como forma de atrair o setor privado, uma vez que a taxa de juros é composta pela oportunidade do dinheiro e risco. Ou seja, se não houver uma atuação pública, as taxas serão maiores e os financiamentos em menor quantidade justamente para a população que mais precisa ser atendida pela política pública.

Em comparativo ao que vinha acontecendo na política habitacional, lançado em 2009, o PMCMV (Lei 11.977/2009), com seu foco anticíclico, passa a contar com significativo repasse de recursos da União, compondo a política de subsídio necessário ao desenho do Programa. É operado pela CAIXA e tem como proposta alavancar a economia do país, impulsionando o mercado privado na construção de um milhão de novas unidades, atendendo a diferentes faixas do déficit habitacional. A primeira fase do Programa previa que 40% destas unidades deveriam ser destinadas à Faixa 1, o que correspondia a apenas 8% do déficit habitacional dessa faixa de renda (CAMARGO, 2016, p. 248). Apesar da provisão, pela primeira vez, de um grande volume de subsídio a fundo perdido para a Faixa 1, a prioridade do Programa, no entanto, era alavancar a economia do país através da construção civil. Quanto a isso, o PMCMV teve grande importância e, acertando ao focar na construção civil uma vez que “... *cria demanda para trás (ferro, vidro, cerâmica, cimento, areia, etc.) e para a frente*

(eletrodomésticos, mobiliários, para as novas moradias) e, conseqüentemente muito emprego” (MARICATO, 2009, p. 01), cumpriu com os seus objetivos iniciais, tratando a moradia como mercadoria dentro da lógica do setor privado.

A grande diferença da atuação do BNH em relação ao PMCMV se refere a *“ausência de um agente promotor público, papel antes desempenhado por Companhias Metropolitanas de Habitação (COHAB), associações e cooperativas, responsáveis pela incorporação imobiliária e gestão dos empreendimentos” (RUFINO, 2015, p. 55) tornando o poder público municipal coadjuvante, sempre na espera de ações do setor privado, à espera de recursos federais ou das novas regras estabelecidas pelo extinto MCidades, como o caso visto no capítulo anterior. (RUFINO, 2015, p. 65).*

O grande avanço do Programa, além do montante de recursos destinados para a construção de novas unidades, foi a incorporação de famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos. Para esta faixa de renda – FAIXA 1 - o subsídio passa a ser desvinculado do crédito. Já para famílias com capacidade de pagamento, FAIXA 2 (3 a 6 SMs) e FAIXA 3 (6 a 10 SMs), os subsídios são diretos e indiretos.

Lembrando também, que no PMCMV estão previstos recursos financeiros para reforma de edifícios, conforme a tentativa de enquadramento do Edifício Prestes Maia, analisado anteriormente,

cenário importante de atendimento da reivindicação dos movimentos de moradia.

Neste programa, o recurso financeiro se torna parte integrante da política habitacional, sendo a sua escassez capaz de estagnar o desenvolvimento do Programa, uma vez que está lastreado no acesso à moradia exclusivamente através da propriedade e o atendimento da demanda de menor renda é dependente da liberação do recurso do MCidades, agora incorporado ao Ministério do Desenvolvimento Regional. Cabe lembrar que é nesta situação que a população ocupante do Prestes Maia se encontra.

Em toda a trajetória da Política Habitacional percebe-se a importância que a política de subsídio adquiriu ao longo do tempo, não apenas em relação à destinação de recursos, mas também na forma direta como passou a ser implementada.

Com o PMCMV os diferentes programas habitacionais existentes no momento de sua criação foram reunidos dentro do novo modelo implantado e, com isso, também o direcionamento do financiamento por crédito ou subsídio ao grupo de demanda específica, reunindo também o cadastro das famílias no Cadunico⁹¹. Todo o esforço foi direcionado à implementação deste novo Programa, deixando de lado

⁹¹ Cadastro Nacional de Beneficiário, o que impede que uma mesma família receba subsídios de programas distintos.

outros programas federais ou programas municipais. A própria análise da Linha do Tempo apresentada nos capítulos anteriores nos permite a visualização da diminuição de programas após a implementação do PMCMV.

A centralidade na Caixa Econômica Federal como gestora dos recursos culminou em uma padronização de soluções, sem inovações tecnológicas ou sustentáveis por partes dos financiadores e na dificuldade de aprovação para projetos com características únicas, como nos casos de utilização de edifícios já existentes com readequação de uso (ROSSETTO NETTO 2017), caso do Edifício Prestes Maia.

O subsídio utilizado como instrumento redistributivo de acesso à moradia precisa ser pautado na regulação da produção por parte da iniciativa privada que precisa dar respostas às necessidades públicas de atingir a maior parte do déficit (0 a 3 salários mínimos) e não apenas se tornando um *“alavancador de investimento privado”* (ELOY, COSTA, & ROSSETO, 2013, p. 18)

Nota-se, ao longo da história, uma grande dificuldade para a criação ou consolidação de mecanismos de financiamento habitacional de longo prazo que atendam a população de baixa renda, até por isso o grande déficit desta camada. Com a melhora do cenário econômico, aumenta a expectativa dos agentes. A necessidade de captação de recursos e sua

respectiva alocação para financiar a Política Habitacional permanecem em pauta e são apresentados com o PMCMV.

No momento de implementação do PMCMV tínhamos um cenário de macroeconomia favorável com certa estabilidade, com tendência de maior investimento público, redução do risco de crédito e a alteração do modelo de contrato para alienação fiduciária⁹², marco para o investimento privado na construção de novas unidades. A expansão do acesso ao crédito com o aumento da massa salarial, que naturalmente aumenta a rentabilidade do sistema financeiro como um todo, fez com que o PMCMV atuasse tanto na oferta (criando condições de produção) quanto na demanda (acesso ao crédito e subsídio), aproveitando o momento de inserção em circuito virtuoso de “crédito – consumo – investimento”. (FERRAZ, 2011, p. 96)

As exigências do mercado para a construção de unidades para faixas de renda de menor poder aquisitivo são atendidas através da alteração na política de acesso ao financiamento e na forma de provisão habitacional de produção por oferta. Nessa modalidade, a construtora escolhe o terreno, define o projeto, aprova nos órgãos públicos e vende para a CAIXA, sem custo com incorporação ou comercialização e sem qualquer risco de unidades vazias. O desenho do Programa é muito vantajoso

⁹² Ver nota de rodapé 11.

para o mercado privado que não precisa assumir nenhum risco, nem mesmo de comercialização.

A intervenção praticada pelo Governo Federal após a extinção do BNH vem sendo quase que exclusivamente a combinação de mecanismos de mercado e (poucos) subsídios como forma de equilibrar o acesso. A fragilidade política e social no Brasil faz com que essa intervenção pontual do Estado acabasse por desenvolver políticas que se limitavam a dar crédito a quem já estava inserido no mercado e que, portanto, se mostrava com capacidade de pagamento.

A moradia para se desmercantilizar e garantir o acesso de quem não está inserido na lógica do mercado e que não tem capacidade de pagamento/endividamento, precisa da atuação do Poder Público sendo necessário criar mecanismos de financiamento para solvabilizar a demanda, financiando a construção em curto prazo e o consumo em longo prazo.

A criação do PMCMV reacendeu a expectativa e participação do setor privado, uma vez que o desempenho da construção civil está totalmente atrelado à concessão de financiamento, tanto de crédito quanto de subsídio. O mercado só reaquece se arranjos institucionais e financeiros convergirem para uma política de acesso ao financiamento pois, se o mercado focar na produção para baixa renda, o Estado tem que garantir que essa população terá capacidade de acessar (e pagar) o

financiamento, caso contrário, o mercado não se arriscaria a produzir para esta demanda.

A forma como o PMCMV foi desenhando institucionalmente - acesso à moradia pelo acesso a casa própria, somado ao destravamento do crédito imobiliário para a demanda de 0-3 SMs - garantiu o seu sucesso no que se refere à produção do setor privado.

O desenho do Programa tinha como objetivo a participação dos municípios e Estados na doação de terrenos, desoneração tributária para as construtoras e a aplicação dos instrumentos urbanísticos existentes para a viabilização completa do programa, em especial para a Faixa 1.

O subsídio é composto pela relação entre a capacidade de pagamento do beneficiário e o valor do imóvel, concentrando-se o maior valor subsidiado dentro da FAIXA 1. O grande diferencial do Programa é justamente o atendimento, via subsídio, desta faixa de renda nunca incluída nos programas habitacionais, devido justamente à sua incapacidade de pagamento/endividamento.

Além disso o programa tem um subproduto específico: o PVCMV Entidades⁹³ destinado a famílias de baixa renda organizadas em associações ou cooperativas, com recursos vindos do FDS, com repasse

⁹³ O PMCMV-Entidades foi uma resposta aos movimentos de moradia e, de alguma forma, substituiu o Programa Crédito Solidário.

direto a organização ou cooperativa sendo que a produção do empreendimento pode ser por *“Autogestão por autoconstrução, por mutirão ou por administração direta, ou a Cogestão através da empreitada global da obra para uma empresa construtora. Na operação, o valor máximo por unidade para a Faixa 1 é possível apenas para o regime de empreitada global, para todas as opções ligadas à autogestão há uma redução de 8% (oito por cento)”* (ROSSETO NETTO, 2017, p. 96)

Em relação à produção do PMCMV, o Entidades ainda representa uma baixa porcentagem sendo que entre 2009-2018 apenas 1,46% dos contratos, e 78.151 (setenta e oito mil, cento e cinquenta e uma) unidades foram destinadas a esta modalidade do Programa. (D’OTTAVIANO & ROSSETO, 2018, p. 4)

Em relação às fontes de recursos dos subsídios, o FAIXA 1 utiliza verbas do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que recebe repasse do OGU e é operacionalizado pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Neste caso, a construtora realiza a obra e repassa as unidades para a CAIXA e para o FAR, responsáveis pela comercialização dentro dos critérios do Programa, garantindo o retorno financeiro imediato para a iniciativa privada mesmo quando esta atua na faixa com menor capacidade de pagamento.

Outra modalidade de fundo para a FAIXA 1 é o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), utilizado exclusivamente para o PMCMV – Entidades. Nessa modalidade, o repasse do OGU permite o financiamento tanto do beneficiário direto (pessoa física) quanto da Entidade organizadora, responsável pela organização das famílias e realização do cadastro.

O FDS, criado pelo decreto 103 de 22 de abril de 1991, com o objetivo de financiar projetos de relevante interesse social, foi incorporado em 2009 ao PMCMV.

O Programa possui valores máximos de financiamento de acordo com as Faixas pré-definidas, com as modalidades, e também de acordo com a localização e categoria do município conforme já comentado nos capítulos anteriores.

Dentro do Programa pode ocorrer a contrapartida por parte dos municípios e estados, como a doação de terrenos ou a cobertura de gastos de infraestrutura ou até mesmo o complemento do teto estabelecido por unidade⁹⁴. Conforme comentado acima, o Programa Agencia Paulista e Casa Paulistana são exemplos de complementos no valor da unidade.

⁹⁴ No caso, a CAIXA desenvolve a normativa do Programa na qual estabelece um teto por unidade de acordo com cada município.

O teto do valor de unidade dentro do FAIXA 1, no caso da cidade de São Paulo, na qual operam os dois fundos (FAR e FDS), é de R\$ 96.000,00 por unidade. Porém, caso seja realizado a modalidade de requalificação⁹⁵, o valor para a cidade de São Paulo chega em R\$ 135.000,00. Nessa normativa abre-se a oportunidade de utilização de edifícios ociosos em áreas centrais como é o caso dos edifícios Dandara⁹⁶, Hotel Cambridge, edifício Lord e próprio edifício Prestes Maia e, o subsídio para a FAIXA 1 e 1,5 (esta faixa é a novidade da Fase 3 do programa) pode chegar a 90% do valor da unidade.

Para as famílias com renda de até seis salários mínimos, que se enquadram na FAIXA 2, o objetivo do Programa se mantém o mesmo, mudando apenas o fundo do qual vem o recurso e o desenho do subsídio. Em relação ao financiamento, o recurso utilizado é o FGTS com redução dos custos de seguro, substituído pelo Fundo Garantidor da Habitação (FGH)⁹⁷. Na FAIXA 3, que corresponde às famílias que

⁹⁵ Utilização de edifícios para serem reconvertidos em unidades habitacionais.

⁹⁶ Projeto já concluído com verba do PMCMV-Entidades, numa parceria da Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia (ULCM) e a Integra. Para maiores detalhes ver ROSSETTO NETTO 2017.

⁹⁷ Fundo privado, constituído pela Lei nº 11.977, “com patrimônio próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas, sendo sujeito a direitos e obrigações próprias. Compete à CAIXA a administração, gestão e representação judicial e extrajudicialmente do FGH. O Fundo tem por finalidade garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte ou invalidez permanente –

ganham até dez salários mínimos, a verba do financiamento também vem do FGTS.

O FGH, parte integrante do PMCMV, tem como objetivo garantir o pagamento da dívida das famílias participantes do Programa em caso de desemprego ou incapacidade temporária, e assumir o financiamento em caso de morte ou invalidez.

Algumas características do PMCMV compõem o seu arranjo institucional e possibilitam a sustentação do mesmo. A regulamentação do subsídio e o enquadramento da demanda, controlada pela CAIXA, garantem o destino da unidade para a demanda correspondente, assim como o lançamento do empreendimento deve ser realizado simultaneamente à sua comercialização com definição prévia da demanda. Os subsídios como forma de equilíbrio financeiro das operações que garantem o acesso à moradia, assim como definições de faixas que acessam os diferentes fundos, como o FDS e FAR, são também alguns dos mecanismos essenciais do PMCMV.

A utilização do mercado privado para a construção de um grande volume de novas unidades habitacionais alavancou a economia do país na medida em que aumentou a geração de emprego e a capacidade de

MIP, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos no imóvel - DFI, para mutuários com renda familiar de até R\$ 5.000,00" - <http://fundosdegoverno.caixa.gov.br/sicfg/fundos/FGHab/detalhe/sobre/>

pagamento das famílias, impactando, inclusive, o PIB nacional. Compor um programa cuja produção é lastreada em um desenho de desbloqueio do crédito e recursos para o financiamento, tanto de forma direta (fundos públicos) quanto indireta (através das leis e regulamentações que apoiam a construção civil), é importante para a diminuição do déficit, mas, principalmente, para o desenvolvimento da economia do País.

Além das questões relacionadas à economia, o Programa, pela primeira vez, alocou uma quantidade considerável de recursos destinados à construção de moradias para a população de muito baixa renda (FAIXA 1), que concentra quase 85% do déficit habitacional.

O subsídio disponível na FASE 1 do Programa foi de R\$ 34 bilhões, sendo R\$ 16 bilhões exclusivamente para a FAIXA 1. O montante, se comparado ao Bolsa Família, equivale a 3 vezes o que foi gasto no ano de 2009. (FERRAZ, 2011, p. 94)

Como comentado, o grande avanço do Programa foi a criação do FAIXA 1-Entidades, na qual o mercado não participa do processo de desenvolvimento da unidade habitacional, desmercantilizando a moradia e garantindo o atendimento da população de menor renda com recursos do FDS. Segundo Tabela abaixo, ainda é muito insignificante o montante da produção destinado a esta demanda. No entanto, o PMCMV-Entidades é de extrema importância para o

atendimento das reivindicações dos movimentos de moradia. Por outro lado, precisa intensificar a sua atuação e agilizar as contratações (vide o caso da contratação da reforma do Prestes Maia) para alcançar o alto déficit habitacional desta população.

Programa Minha Casa Minha Vida

Faixa	Nº UH Contratadas	%	Valor Contratado (R\$)	%
Faixa 1	1.855.324	34,63%	89.322.835.337	20,44%
Faixa 1,5	118.930	2,22%	14.702.803.395	3,37%
Faixa 2	2.745.817	51,25%	272.805.424.516	62,44%
Subtotal Faixa 3	637.869	11,91%	60.095.409.647	13,75%
TOTAL	5.357.940	100,00%	436.926.472.895	100,00%
PMCMV-Entidades	78.151	1,46%	2.214.647.949	0,51%

Tabela 3. PMCMV - Julho 2009 - julho 2018.

Fonte: (ROSSETO NETO & D'OTTAVIANO, 2019, p. 4)

Mesmo sendo um programa que inovou no acesso ao financiamento por parte da população de baixa renda, o fato de a produção ser por oferta⁹⁸, o setor privado foi o que mais se beneficiou, colocando

⁹⁸ Produção por oferta “significa que a construtora define o terreno e o projeto, aprova junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a Caixa Econômica Federal, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. A Caixa define o acesso às unidades a partir de listas de demanda, cadastradas pelas prefeituras. Assim, os projetos não são formulados a partir do poder público ou da demanda organizada, não são licitados, não são definidos como parte da estratégia municipal de desenvolvimento urbano e podem inclusive contrariá-la. São 3 estritamente concebidos como mercadorias, rentáveis a seus proponentes. Mesmo que submetidas

condições para sua atuação para uma demanda de baixa capacidade de pagamento.

O montante destinado ao subsídio é uma inovação na Política Habitacional e assim como visa o equilíbrio econômico financeiro das operações de crédito, permite o acesso da população de baixa renda reduzindo qualquer risco possível para o setor privado.

A política de subsídio se coloca como parte integrante e fundamental da política habitacional, totalmente atrelada à ideia de aquisição da casa própria, sendo o direito à moradia restrita ao direito à propriedade.

Com o entendimento da importância do subsídio como forma de transferência e equilíbrio no acesso habitacional, o mesmo passa a ser empregado de forma direta e transparente.

O programa não é desenhado de forma a se estabelecer uma política de crédito acessível à população de baixa renda e sim se apoia em uma política de subsídio que em momentos de crise ou de recessão podem deixar de ter os fundos alimentados.

Além dos entraves financeiros que foram tratados, ainda temos um importante entrave ligado à Política Habitacional que se refere ao

à aprovação dos órgãos competentes, estes estão pressionados em todas as instâncias a obter resultados quantitativos para cumprir as metas do programa” (ARANTES e FIX, 2009. Pag. 02)

acesso à terra urbanizada. Grandes problemas em relação ao acesso à terra tem sido levantados nas análises sobre o PMCMV e sobretudo devido à prática das construtoras buscarem os terrenos mais baratos (e consequentemente periféricos) como forma de garantirem o maior lucro⁹⁹.

A Política Habitacional brasileira tem sido pautada na política de subsídio para acesso à propriedade privada individualizada de forma padronizada. Ao atrelar o acesso à moradia ao acesso à propriedade, automaticamente estamos atrelando o acesso ao subsídio para dar capacidade de pagamento às famílias.

O acesso à moradia de qualidade, em um local com infraestrutura, é definido pela capacidade de pagamento das famílias, uma vez que o mercado privado não está preocupado em atuar no déficit habitacional com moradia de qualidade e sim garantir a sua lucratividade na produção por oferta.

O Programa é inovador no montante de recursos destinados à produção de moradia e na identificação de faixas e na atuação na faixa entre 0 e 3 salários mínimos, porém colocou a iniciativa privada como o

⁹⁹ São inúmeros os autores que tratam sobre os problemas relacionados ao PMCMV sendo, alguns deles: FERREIRA, 2012. SHIMBO, 2010. ROSSETO NETTO, 2017. RUFINO, 2015, entre outros.

principal agente do Programa, favorecendo imensamente o cenário para sua atuação.

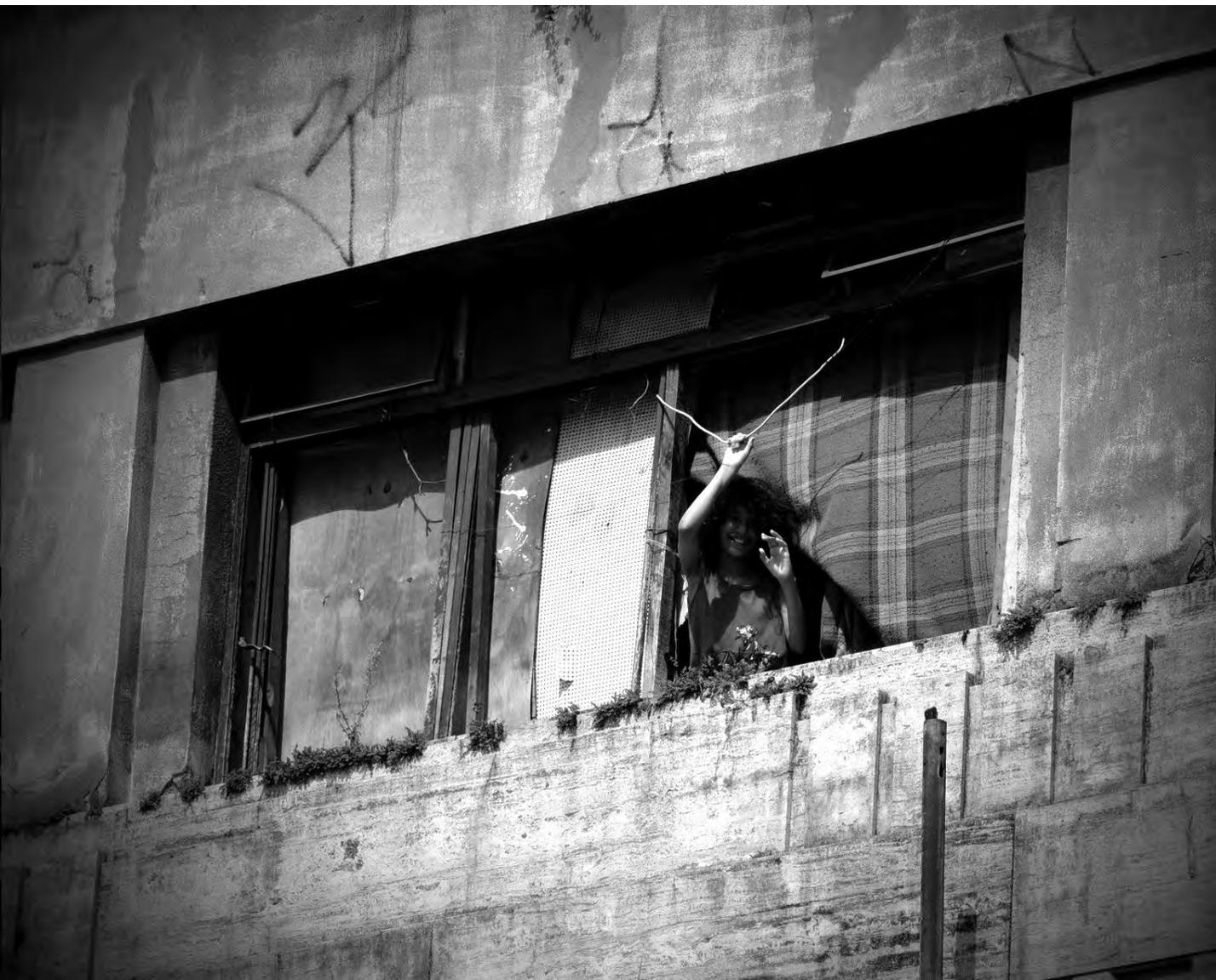
Observa-se que a moradia sofreu um grande processo de mercantilização e de exclusão financeira durante história brasileira. É necessário construir uma convergência entre políticas habitacional, social e econômica na qual a maioria da população possa participar de maneiras distintas e não exclusivamente pelo acesso ao crédito, sem criar uma dependência estrita da situação macroeconômica do País e da consequente destinação de recursos.

A complexidade da produção habitacional faz com que por mais que o arranjo do Programa seja inovador no acesso ao subsídio é ainda insuficiente perto do déficit habitacional que temos no país, com uma extensão territorial e populacional que abre o leque para o destaque de problemas como a terra e a inserção urbana.

Apesar do grande avanço em relação à política de acesso ao financiamento (crédito ou subsídio) para as famílias de baixa renda, alguns pontos do Programa precisam ser repensados e estruturados em uma ampla Política Habitacional na qual outros modelos de acesso à moradia também sejam contemplados e que não tenham a propriedade privada como único fim ao acesso à moradia e, com isso, desvincular a Política Habitacional da política de financiamento.

A moradia na área central

61. Menina na janela da Ocupação Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2019).



Desde os anos 1970, o centro da cidade de São Paulo, sofreu um processo constante de esvaziamento (por parte das empresas, bancos, grandes comércios, etc.) e um relativo abandono por parte do Estado¹⁰⁰, com o deslocamento do eixo econômico do centro da cidade para a região sudoeste (RAMOS, 2009, p. 28). A população, principalmente de baixa renda, permaneceu trabalhando no centro e tendo como alternativa a moradia em cortiços, pensões e ocupações, sem nenhuma intervenção pública considerável.

A popularização, a concentração de trabalhos informais e ilegais, o grande número de moradores de rua, catadores de papel e ambulantes, entre outros, levaram a mídia e a elite paulistana a associar a região a uma imagem de degradação responsável pela falta de interesse do mercado imobiliário.

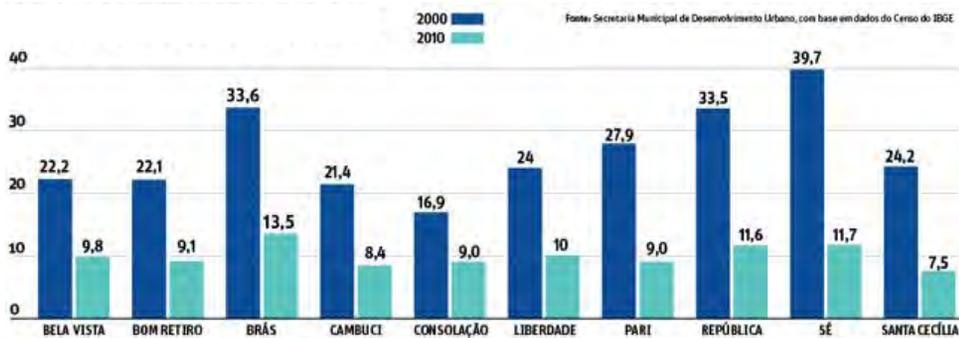
Por outro lado, a área apresenta um intenso uso diurno. De acordo com Neuhold (2009), durante o dia, quando o comércio e trabalhadores estão presentes, o centro chega a ter 400% a mais de circulação do que no período noturno, o que pode ser justificado pela falta de moradia nesta região, uso este que movimentaria a vida noturna.

¹⁰⁰ Durante a gestão Luiza Erundina (1989-1992), o governo municipal iniciou retorno para o centro, com a instalação da sede da prefeitura e de várias secretarias e autarquias em prédios vazios da área central.

Em relação ao esvaziamento da região central, a figura abaixo mostra a grande presença de imóveis vazios na região. Mesmo apresentando uma queda percentual significativa entre 2000 e 2010, o Censo de 2010 mostra que ainda existe uma porcentagem considerável de imóveis vazios. Esses números são de suma importância uma vez que ilustram a vacância imobiliária no centro de São Paulo, assim como a subutilização da estrutura existente, pois esses são terrenos e edifícios muito bem localizados.

Segundo a Fundação João Pinheiro¹⁰¹, a Região Metropolitana de São Paulo possui 523.876 domicílios vagos em condições de serem ocupados.

Imóveis Vagos no Centro de São Paulo



62. Imóveis Vazios no Centro de São Paulo.

Fonte: <http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2015/02/1592340-centro-de-sp-tem-queda-de-70-no-numero-de-apartamentos-vazios.shtml> – acessado em 25.07.2017

¹⁰¹ Disponível em <http://www.fjp.mg.gov.br/>, acesso em 23.01.2018

“Cabe enfatizar que, nesse estoque imobiliário vago ou semi-ocupado, há edificações que podem ser reformadas (conservando o uso original) ou recicladas (modificando o uso original), e até mesmo demolidas para a produção de unidades habitacionais” (NEUHOLD, 2009, p. 28).

Trazer o discurso da habitação para o centro da cidade é importante para a democratização do espaço (BONDUKI, 2004) e a aplicação do direito à moradia através do direito à cidade (ROSSETO NETTO, 2017) uma vez que o centro possui infraestrutura para tal. O que também deve ser levantando nessa discussão é que com o interesse público pela área, o mercado é atraído, inúmeros novos empreendimentos são lançados, valorizando a região, podendo levar a um processo de gentrificação¹⁰² (ROSSETO NETTO, 2017). Neste caso, a atuação do poder público é fundamental para impedir que o processo de “repopular” o centro acabe por expulsar a população de baixa renda.

Apesar de diferentes políticas públicas e programas habitacionais¹⁰³ desenvolvidos ao longo dos anos no centro da Cidade, como visto nos Capítulos 1 e 2, os resultados têm sido irrisórios frente ao déficit

¹⁰² Refere-se a um conceito ligado a diferentes processos de transformação de um espaço que, por valorização expulsam a população de mais baixa renda. Estas ações podem ser públicas ou privadas. (SMITH, 2006)

¹⁰³ Programa Operação Urbana Centro, PAC (Programa de Atuação em Cortiços), Programa Pró-Centro, Programa Morar no Centro, PAR (Programa de Arrendamento Residencial), PAR – REFORMA, PRIH (Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat), Requalificação Urbana – Nova Luz, Renova Centro, Parceria Público Privado Estaduais, entre outros (ROSSETO NETTO, 2017)

existente e, mesmo com o PMCMV, a utilização dos edifícios ociosos para a reconversão em habitação foi quase inexistente dentro da política habitacional. Mesmo com a existência de mecanismos no Estatuto da Cidade criados para facilitar as políticas em áreas centrais - como a cobrança do IPTU progressivo e a função social da propriedade - , os mesmos não são utilizados de maneira recorrente (FERRAZ, 2011) e dependem do direcionamento das gestões administrativas.

Diante do elevado estoque de edifícios ociosos no centro de São Paulo e da falta de interesse tanto público quanto privado em destinar moradia para a população de baixa renda nestes edifícios, a partir de 1990, os movimentos de moradia passaram a utilizar a ocupação como forma de pressão sobre o poder público (NEUHOLD R. d., 2009). Desde então, os movimentos atuam na ocupação de edifícios ou terrenos vazios como forma de promover teto para aqueles que não têm e ao mesmo tempo pressionar o poder público, tanto para a criação de unidades habitacionais quanto como denúncia da existência desses vazios.

Os movimentos de moradia, que há muito lutam pelos os moradores dos cortiços, perceberam nesses edifícios vazios a possibilidade de luta e reivindicação, colocando na agenda da cidade e nas discussões sobre o destino desses edifícios a viabilidade da reciclagem como forma de promover habitação popular.

Apresentam uma forma de moradia que se contrapõe à lógica periférica do modelo condominial, na qual a organização é feita por todos os moradores, onde a coletividade de todas as funções que seriam contratadas em um condomínio padrão são exercidas pelos próprios moradores. A ocupação é feita sem nenhum vínculo ao direito à propriedade, exercendo apenas o direito à moradia em área central.

No entanto, a grande questão é que os movimentos de moradia passaram a disputar áreas privilegiadas, dominadas por uma lógica de especulação em que o grande dominador é o mercado imobiliário. Não obstante, são movimentos que ocupam edifícios vazios como forma de proporcionar habitação para a camada que não tem acesso ao mercado imobiliário, bem como reivindicam uma política pública de qualidade em área bem localizada, diferente do padrão periférico de implantação condominial do PMCMV.

A disputa com grandes proprietários torna-se uma guerra dos lugares e o alto valor do imóvel justifica, em alguns casos, a repressão violenta tanto no momento da reintegração de posse quanto no discurso sobre as famílias que ocupam os edifícios.

Os movimentos de moradia denunciam a contradição entre moradia central e periférica apresentando um cenário que pode ser a solução para o atendimento de demanda pelo acesso à moradia, através do

acesso à cidade, sem utilizar a lógica do repasse da propriedade privada, garantindo o exclusivo valor de uso dessa mercadoria.

Conforme apresentado ao longo desta Dissertação, as reivindicações dos movimentos de moradia deram origem ao PMCMV–Entidades que, ao invés de colocar na mão da iniciativa privada a construção de moradia para a Faixa 1, tem a Entidade como agente promotor do Programa. Dentro do panorama da Política Habitacional, é um marco na história dos movimentos de moradia e de grande valor simbólico. O problema é que, na prática, é muito pouco aplicado e extremamente dependente de contrapartidas municipais para a aquisição dos edifícios, além de manter de forma quase exclusiva a lógica do subsídio para o acesso à propriedade privada¹⁰⁴. Neste cenário, a valorização é ainda maior. Se pegarmos como exemplo o próprio Edifício Prestes Maia, qual será o valor da unidade, em frente ao metrô da Luz, depois de reformado? Se a condição apresentada anteriormente de sedução do mercado imobiliário acontece na periferia, na região central será ainda maior.

Apenas 1% da produção da cidade de São Paulo foi destinada para a demanda Entidades, em edifícios ociosos ou não (ROSSETO NETTO, 2017, p. 89), e, se considerarmos todo o FAIXA 1, incluindo Entidades e

¹⁰⁴ Dos casos estudados, o edifício Dandara é o único em que o acesso à moradia é através da concessão de uso (ROSSETO NETTO, 2017).

FAR, a produção foi de 1,9% do total das unidades produzidas pelo PMCMV (CAMARGO, 2016, p. 277).

Até o início de 2017, apenas três projetos de retrofit em edifícios centrais foram contratados pela Caixa, sendo eles: Conselheiro Crispiniano, viabilizado pelo PMCMV–FAR, e Edifício Ipiranga e Conjunto Maria Domitila, ambos viabilizados pelo MCMV–Entidades. (ROSSETO NETTO, 2017). Os edifícios Lord e Cambridge também foram contratados pela CAIXA no modelo Entidade, em julho de 2018. No entanto, até fevereiro de 2019, apenas a obra do Cambridge teve o seu recurso liberado e aguarda a primeira medição para início das obras.

Todas as modalidades do PMCMV têm o mesmo limite máximo de valor do terreno - 15% do valor total da obra -, seja para empreendimentos em área central ou periférica. Em relação à contrapartida das famílias, o padrão também se mantém, sendo em área valorizada ou não. No caso do Faixa 1, as famílias beneficiadas pagam 120 (cento e vinte) parcelas no valor máximo de 15% da sua renda bruta familiar. O restante é pago por subsídio a fundo perdido. (CAMARGO, 2016).

O PMCMV é um programa de abrangência nacional e não pode ser comparado com uma Política Habitacional que atenda à complexidade e diversidade dos problemas habitacionais das diferentes cidades. Portanto, analisar a sua produção, rever a sua gestão e propor outros programas que se utilizem do seu mecanismo e que façam parte de

uma política abrangente é de suma importância para promovermos habitação de interesse social de qualidade.

Nesse sentido, podemos afirmar que implantar projetos habitacionais para a população que se enquadra na Faixa 1, utilizando como premissa a reforma de edifícios vazios em áreas centrais, se contrapõe à lógica do PMCMV vigente até o presente momento. (ROSSETTO NETTO, 2017).

Isso se dá pela decisão de deixar a cargo da iniciativa privada não apenas a construção das unidades destinadas ao PMCMV, mas todas as decisões ligadas a como esses empreendimentos se estabelecem na cidade. O mercado imobiliário decide como implantar e para quem destinar o produto, buscando sempre a maior margem de lucro e uma demanda garantida. No caso da produção para o Faixa 1, o déficit é tão alto que o produto final não precisa ser de qualidade, precisa ser implantado de maneira a viabilizar o lucro necessário para o setor privado. Isso se dá, em parte, através da economia que representa a implantação dos empreendimentos em regiões periféricas, sem infraestrutura, padronizando os projetos, adensando ao máximo, com o uso de modelos condominiais.

Essa “regra de atuação” do setor privado, preocupado com o valor do produto e não com a qualidade da moradia e sua relação com a cidade, é inviável quando se trata de empreendimentos na região central da

cidade de São Paulo. Na área central, a valorização imobiliária dos imóveis impossibilita que os valores praticados sejam absorvidos pelos 15% do valor total da obra destinados à aquisição do terreno/edifício, assim como o valor máximo por unidade praticado pelo PMCMV.

Como o Programa não está vinculado a uma política fundiária, isso acaba inviabilizando o acesso a terrenos ou edifícios em áreas bem localizadas, sendo a implantação em áreas periféricas pressuposto de lucro para o setor privado ou, dependente de contrapartidas dos municípios, caso da desapropriação do Prestes Maia.

Quando se trata da padronização de projetos e produção em escala, o centro de São Paulo possui outra lógica de implantação. Cada edifício precisa de um projeto específico, o que inviabiliza a produção em escala.

A participação do município, regulando o acesso à terra ou disponibilizando, via doação ou concessão, imóveis para o atendimento dentro do PMCMV Faixa 1, poderia ser uma solução para a viabilização de projetos em áreas mais centrais. O problema é que o PMCMV acabou por induzir as administrações municipais a adotar uma posição dependente da ação da iniciativa privada, na maioria dos casos não desenvolvendo projetos ligados à realidade específica de cada cidade, como poderia ser no caso de São Paulo. Nesse cenário, o PMCMV poderia ter sido utilizado como meio, estabelecendo um

reposicionamento dos diferentes agentes envolvidos, revendo a posição do poder local em conjunto com o desenvolvimento de uma política pública habitacional específica. Temos como exemplo o caso apresentado aqui, do edifício Prestes Maia, enquadrado no PMCMV–Entidades, onde o edifício foi doado como contrapartida do município e que espera, desde 2016, a liberação dos recursos para as obras pelo Governo Federal.

Outro ponto importante é que o PMCMV exigiu dos movimentos/entidades de moradia o mesmo tipo de funções operacionais das construtoras, atividade para a qual não estavam capacitados ou preparados. As Entidades, por sua vez, sem nenhuma experiência na produção de mercado encontraram mais um entrave na competição com as construtoras e incorporadoras, passando a ter, ao invés de um caráter político, um caráter operacional, esbarrando nos seus limites e naqueles impostos pelo programa (CAMARGO, 2016 e ROSSETTO NETTO 2017). Dentro da análise proposta por Jaramillo (2010) e comentada por Rossetto Neto:

“Esta confusão de papéis pode ser entendida a partir da mescla de interesses que o programa promove. O MCMV – FAR parece mescla da Produção Capitalista e a Produção Estatal e o MCMV – Entidades uma mescla da produção por encomenda e estatal” (ROSSETTO NETTO, 2017. Pg. 102).

O preço da terra em área central e urbanizada é maior do que o preço da terra periférica e com pouca infraestrutura. Para a iniciativa privada é pressuposto pagar menos para maior lucro, porém, quando tratamos de política habitacional, permitir que a Faixa 1 seja atendida na periferia significa que o poder público terá que investir em infraestrutura para a urbanização mínima desses empreendimentos. Quando falamos do centro, área já infraestruturada, o investimento já foi feito, precisando apenas ser redistribuído para que todos tenham acesso. Esse é um cenário interessante para o poder público, porém indiferente para a iniciativa privada.

“Ao somar os custos de produção e funcionamento de Infraestrutura urbana, do acesso à Educação e a Saúde, de equipamentos de Cultura e Lazer, bem como de Transporte Público, o custo de uma unidade periférica ultrapassa os valores de produção de uma unidade no centro” (ROSSETTO NETTO, 2017. Pg. 105).

No caso de São Paulo, o PMCMV–Entidades, abriu algumas exceções¹⁰⁵ para a reconversão dos poucos edifícios vazios colocados à disposição das entidades, doados pelo poder público municipal para permitir o acesso à terra urbanizada, por meio dos CHAMAMENTOS da COHAB-SP.

¹⁰⁵ Existe a necessidade de excepcionalidades quando trata-se de retrofit, principalmente pelo agente operador do programa, a Caixa Econômica Federal que precisará entender que alguns itens não poderão ser atendidos, sem prejuízo dos moradores uma vez que tal situação impede padronização de projeto e tipologia.

Essa excepcionalização ocorre principalmente em função da padronização de projeto e normas técnicas impossíveis de serem cumpridas quando se trata de um projeto de retrofit. O problema é que mesmo com a doação dos terrenos pelo poder local, os projetos acabavam sendo inviabilizados devido aos valores máximos¹⁰⁶ por unidade definidos pelas normativas do próprio PMCMV.

A realidade dos edifícios vazios no centro de São Paulo não se enquadrou nas normativas e valores do PMCMV. Para viabilização de projetos habitacionais nos edifícios existentes é necessária a criação de um programa específico para atuação na região, com protagonismo do poder local e que não deixe a cargo do mercado imobiliário a produção das unidades. Destinar os edifícios vazios no centro de São Paulo para a Faixa 1 seria uma forma de promover habitação em área central, com acesso à cidade, utilizando a lógica do acesso à moradia sem necessariamente colocar o acesso à propriedade como fim. Criando assim um parque público habitacional com unidades viabilizadas por diferentes programas, dentro de uma Política Habitacional abrangente e diversificada.

106 Em relação a faixa 1 o valor por unidade passou de R\$ 76 mil para até R\$ 96 mil. Nas faixas 2 e 3 o teto passa de R\$ 190 mil para R\$ 225 mil. Na faixa 1,5 (criada em 2016 – Fase 3) o imóvel custará até R\$ 135 mil. (fonte: <https://www.sienge.com.br/minha-casa-minha-vida/>, acessado em 25/07/2017)

Considerações finais

63. Painel pintado com as mãos dos moradores, decorando a sala de reunião da Ocupação Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



A memória da ocupação, apresentada pela linha do tempo, correlacionada com a história da Política Habitacional, nos permite uma análise abrangente do que foram estes 20 anos de Prestes Maia, com a possibilidade de entender as contradições existentes entre as diferentes gestões públicas, as reivindicações dos movimentos de moradia e a Política Habitacional efetivamente implantada. Na narrativa da Ocupação tiveram inúmeros momentos, desde o primeiro Decreto de Interesse Social (DIS), em 2003, e a sua revogação, em 2005, a execução da reintegração de posse em 2007 e a segunda ocupação, em 2010. Uma nova possibilidade se abriu em 2013, com o novo decreto DIS e desapropriação efetiva realizada pela COHAB, em 2015, e, por fim, a seleção em 2016 da Entidade APOIO que recebe o direito de reformar o edifício dentro do PMCMV-Entidades e destinar as unidades à demanda ocupante.

Desde o segundo semestre de 2018, o edifício passa por um processo de desocupação na qual as famílias estão sendo encaminhadas para outras ocupações (como a Ipiranga 908, conforme capítulo “2ª Ocupação”) ou para casa de familiares, na expectativa de facilitar a contratação da CAIXA e a liberação do recurso para início da obra. Conforme o capítulo “2ª Ocupação”, o edifício não pode ser totalmente desocupado devido à incerteza que a Política Habitacional está vivendo ao mesmo tempo em que não pode dificultar as exigências para

contratação que, no caso, é ter o edifício vazio. O processo de retirada das famílias está sendo feito aos poucos, na medida em que as negociações com o Governo Federal caminham.

Percebe-se o grau de instabilidade das decisões que foram definidas ao longo da história do Prestes Maia, a demora da resolução de burocracias pelo poder público e a dependência do poder municipal em relação à liberação de recursos pelo Governo Federal. Atualmente, este cenário de instabilidade é ainda agravado se levarmos em conta a incerteza do rumo que as políticas implementadas pelo Ministério das Cidades, incorporado ao Ministério do Desenvolvimento Regional, irá seguir. Vale lembrar que a não desistência das famílias que ocupam o edifício e a atuação do MMLJ, pressionando o poder público, mesmo com todas as inseguranças, garantiram que a história do edifício se perpetuasse por mais de duas décadas e caminhasse para uma destinação favorável à discussão da moradia para baixa renda em área central.

A terceirização ao setor privado não atendeu à demanda de baixa renda, uma vez que o mercado da construção civil entende a moradia como uma mercadoria e não como um direito, priorizando a camada da população com maior capacidade de pagamento. Foram inúmeros os programas habitacionais lançados ao longo dos diferentes mandatos nas diferentes esferas de poder, conforme podemos observar na Linha

do Tempo (pag.265). O grande problema é que o resultado das políticas desenvolvidas não alcança o déficit habitacional e anda descompassado com as reivindicações dos movimentos de moradia. Encontram nos entraves burocráticos e nas diferentes administrações públicas um empecilho para a sua continuidade efetiva.

O movimento de moradia insere na discussão habitacional não apenas a denúncia dos imóveis vazios, mas também a ocupação como uma alternativa para moradia na área central. Quando somamos a esta discussão a capacidade de organização e administração de conflitos por parte da coordenação dos movimentos, colocamos em pauta a forma e a importância desta atuação, que se torna um apoio para as famílias que tem como única opção a moradia precária.

O que se torna contraditório na destinação do edifício Prestes Maia dentro do PMCMV – Entidades é a inserção das famílias no modelo condominial, com o acesso à propriedade privada pelo subsídio quase que integral, afastando a discussão apresentada pelo movimento que estabelece o acesso à moradia em área central, sem necessariamente, o acesso à propriedade privada.

Outro ponto de grande relevância são as regras e a forma de condução por parte do movimento de moradia para a organização, limpeza e realização de tarefas básicas dentro de uma ocupação. Percebe-se claramente, conforme Anexo I, pag. 293, que as regras estabelecidas

são desenvolvidas exatamente de acordo com a necessidade, conforme solicitado pelos próprios moradores, e quase impossíveis de estarem em uma ata de condomínio convencional. São de suma importância para garantir o andamento equilibrado e harmonioso, além de respaldar e dar apoio à convivência das famílias que fazem parte da luta.

Estas mesmas famílias irão passar a conviver em um modelo condominial padrão, com regras distintas das que estão acostumadas, sem apoio do MMLJ, com dívidas de condomínio, parcela do financiamento, água, luz, gás e todos os gastos que uma moradia pressupõe.

É nítida a importância desta organização e do próprio movimento na vida de cada indivíduo. O apoio que as famílias recebem, além de cestas básicas e isenção da taxa mensal, questões relacionadas ao preenchimento de uma ficha para atendimento em creches ou excursões para conhecer o Rio de Janeiro¹⁰⁷ também são pautas resolvidas pela coordenação do MMLJ.

A partir do momento que as famílias receberem as unidades do PMCMV, esse apoio será de responsabilidade do poder público assim

¹⁰⁷ Denise (CRISTINA D. , 2018), em uma das visitas realizadas na Ocupação Ipiranga 908, estava animada pois o MMLJ promoveria uma excursão ao Rio de Janeiro no mês de fevereiro de 2019 para as famílias passarem um final de semana e aproveitarem a praia.

como o acompanhamento da pós-ocupação. De acordo com Junior (ROCHA, 2018b) e com Neti (ARAUJO, 2018), a discussão sobre a possibilidade de trazer a atuação do movimento de moradia para a pós-ocupação do Prestes Maia está em pauta. Questões como apresentar ao poder público uma administração de condomínio que seja do próprio MMLJ vem sendo trabalhada e se apresenta como uma forma de garantir o apoio e o contato direto com todas as 283 famílias que forem contempladas dentro do PMCMV – Entidades, garantindo o andamento do Programa e a administração das especificidades desta população.

O ponto apresentado acima é de suma importância no que se refere ao apoio e administração das famílias inseridas no Programa, porém também é necessário tratar sobre o próprio PMCMV – Entidades na qual o edifício foi inserido, colocando o direito à moradia pelo direito à propriedade de uma população que não tem nenhuma capacidade de pagamento e que possui até 95% do valor subsidiado. (BARBON, 2018) Cria-se uma política extremamente dependente do cenário de crescimento econômico e frágil para essa população, tanto em relação à não capacidade de pagamento quanto à sedução do mercado para a venda deste imóvel, além da dificuldade de inserção das famílias dentro do modelo condominial padrão conforme comentado.

Além da questão apresentada pelo MMLJ, de criar uma perna administrativa para organizar o edifício Prestes Maia, a possibilidade de

se repensar o enquadramento destes edifícios no centro de São Paulo na lógica do acesso à propriedade privada, por uma população que não tem capacidade de pagamento, também se torna um caminho possível.

Quando enquadrarmos o Prestes Maia na lógica da propriedade privada, mesmo que na modalidade Entidades, o alto custo do imóvel bem localizado depende de desapropriação municipal. Mesmo com a contrapartida do município, o mesmo não tem autonomia para o início da sua reforma uma vez que fica na dependência de recursos do antigo MCidades.

Manter a propriedade do edifício em nome do poder público municipal é uma forma de diluir o custo do imóvel ao longo dos anos, garantindo um parque público habitacional, impedindo que os imóveis sejam comercializados e que as famílias voltem a fazer parte da demanda. Outro ponto de relevância se refere à possibilidade de liberdade de enquadramento em outros programas que não demorem mais de 3 anos para o início da reforma, caso apresentado pelo Prestes Maia.

Sendo assim, o acesso à moradia em área central pode vir a ser viabilizado garantido a democratização do espaço, minimizando o padrão periférico de implantação de empreendimentos para a população de baixa renda. É uma forma de redistribuição da infraestrutura através da promoção da habitação em área bem localizada.

Mesmo no caso do PMCMV que inovou no acesso ao financiamento para a população de baixa renda, como a produção é por oferta¹⁰⁸, o setor privado foi o que mais se beneficiou, uma vez que teve condições de atuar para uma demanda de baixa capacidade de pagamento, algo impossível anteriormente.

Assim, a política de subsídio se coloca como parte integrante e fundamental da política habitacional, totalmente atrelada à ideia de aquisição da casa própria, sendo o direito à moradia restrito ao direito à propriedade.

Do ponto de vista econômico, por estar lastreado na política de crédito e subsídio, o Programa tem um importante papel distributivo e representou um avanço nas políticas habitacionais, articulando CRESCIMENTO COM INCLUSÃO e, em um contexto de crise, estimulando a produção e a indústria da construção civil, impactando no aumento do PIB, gerando emprego e ainda combatendo a reprodução da precarização da moradia.

¹⁰⁸ Produção por oferta “significa que a construtora define o terreno e o projeto, aprova junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a Caixa Econômica Federal, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. A Caixa define o acesso às unidades a partir de listas de demanda, cadastradas pelas prefeituras. Assim, os projetos não são formulados a partir do poder público ou da demanda organizada, não são licitados, não são definidos como parte da estratégia municipal de desenvolvimento urbano e podem inclusive contrariá-la. São 3 estritamente concebidos como mercadorias, rentáveis a seus proponentes. Mesmo que submetidas à aprovação dos órgãos competentes, estes estão pressionados em todas as instâncias a obter resultados quantitativos para cumprir as metas do programa” (ARANTES e FIX, 2009. Pag. 02)

O problema é que não se pode confundir Política Habitacional com política econômica ou até mesmo de geração de emprego. O combate ao déficit tem outros limites de extrema importância que precisam ser combatidos. Esses limites ultrapassam a discussão do acesso ao crédito ou subsídio e colocam em dúvida o acesso à moradia pelo acesso à propriedade e nos apresentam um cenário no qual é necessário que a poder público atue na pós ocupação, de maneira efetiva.

No caso do desenvolvimento de programas que não se utilizem da propriedade privada como fim, algumas vantagens podem ser absorvidas, sendo a principal delas a garantia da moradia em região central, com acesso à cidade, e a garantia de atendimento da demanda que, podendo ser temporária, posteriormente se enquadraria em outros programas, liberando a unidade para uma próxima demanda. Alterar a lógica para a faixa de renda que não tem capacidade de pagamento é entender que a necessidade de morar não é a necessidade de possuir bens. (ROSSETTO NETTO, 2017. Pg. 177)

Dessa forma, se a propriedade for pública¹⁰⁹, impede-se que o bem tenha valor de troca ou mesmo renda, por não ser repassado como propriedade ao beneficiário, tendo assim cumprindo o seu objetivo inicial de acesso à moradia.

¹⁰⁹ Podendo ser destinada a população através das Parcerias Público-Privada, pela concessão de uso, locação social ou até mesmo outro programa que venha a ser desenvolvido.



65. Corredor do Bloco A da Ocupação Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).

Destinar o Prestes Maia ao PMCMV-Entidades tornou-se um marco no processo de luta por moradia em área central. Trazer a discussão da Ocupação Prestes Maia para dentro da Política Habitacional é um avanço de extrema importância, tanto na história dos movimentos de moradia, quanto das famílias que há anos ocupam os edifícios vazios no centro de São Paulo, vivendo em lugares de extrema precariedade e com a iminência de uma reintegração de posse. Este cenário só foi possível com a implementação do PMCMV – Entidades.

O problema é que além do município ficar dependente do recurso federal – situação que impede o início das obras do Prestes Maia – nos apresenta uma discussão sobre atender esta demanda, que não tem capacidade de pagamento através do acesso ao crédito e subsídio para acesso à propriedade privada. A demanda ocupante do Prestes Maia tem renda entre 0 e 3 salários mínimos e, conforme comentamos, muitos não conseguem arcar com a contribuição mensal de R\$ 105,00 para o MMLJ. Essas famílias passarão a ter que arcar com custos associados ao modelo condominial regular, assim como seguir as regras padrões de uma ata de assembleia condominial.

Apesar do edifício vir a ser reformado pelo PMCMV- Entidades, o seu valor de mercado será correspondente a um edifício em frente à Estação da Luz e ao lado de uma estação de metrô, e esta sedução do mercado privado não está livre de acontecer com os moradores das

unidades reformadas. Apesar de não ser legal a venda ou troca, é comum que isso aconteça nos conjuntos da CDHU e COHAB, com contratos de gaveta. Quando se trata das famílias que estão na ocupação desde 2002, lutando para terem seu direito à moradia atendido, espera-se que estes anos de luta e ocupação façam com que o apego à história as impeçam de se desfazer da unidade. Porém, sabe-se que o mercado privado é agressivo, competitivo e apresenta valores que são inimagináveis para uma população que ganha entre 0 e 3 salários mínimos.

Todo o esforço e trabalho que a coordenação do MMLJ vem fazendo para apoiar e organizar as famílias do Prestes Maia ao longo dos anos, assim como o esforço de todos antes e durante uma ocupação, pode vir a se perder, tanto quando tratamos da venda ou repasse da unidade adquirida (fazendo a família voltar a demanda do déficit habitacional), quanto no que se refere ao longo trabalho de gestão que o movimento tem com as famílias.

Ao analisar a Linha do Tempo (pag. 265) do recorte de 20 anos da história do Prestes Maia, percebe-se claramente os diferentes momentos da Política Habitacional e os diferentes rumos que a história poderia ter tomado. Foram inúmeros os programas habitacionais nos quais a reforma do edifício poderia ter sido enquadrada, mas por questões relacionadas ao valor de desapropriação, dívida de IPTU,

dificuldade na negociação com os proprietários, diferentes prioridades de governo entre outros motivos discutidos nos dois primeiros capítulos, a negociação só foi ser concretizada em 2015, com o anúncio oficial da desapropriação.

Mesmo com o edifício em posse do poder público há mais de 3 (três) anos, o final desta história se encontra longe de acontecer. Primeiro porque depois da implantação do PMCMV, todos os esforços e recursos são destinados quase que exclusivamente para este Programa. Sendo assim, o Prestes Maia foi destinado a fazer parte do PMCMV – Entidades, ficando o rumo desta história dependente da liberação do recurso federal e, na atual conjuntura de incertezas do futuro dos programas que compunham o Ministério das Cidades e do próprio PMCMV, as famílias e o MMLJ se encontram dentro de uma lacuna do que acontecerá.

Fica nítida, ao longo do percurso do Prestes Maia, a necessidade de intensificar a atuação do poder público municipal, abrangendo a diversidade dos problemas habitacionais, atuando na contradição entre acesso à moradia e acesso à propriedade, trazendo para dentro da atuação política as questões apresentadas pela gestão do movimento de moradia.

O movimento de moradia nos mostra que o direito à moradia pode ser exercido sem necessariamente o direito à propriedade. Olhar para a Ocupação Prestes Maia talvez nos mostra um caminho possível.

66. Vista do acesso entre o Bloco B e Bloco A da Ocupação Prestes Maia.
Fonte: Acervo próprio (foto tirada em 2018).



Referência bibliográfica

OCUPAÇÃO, UMA ALTERNATIVA DE MORADIA? O caso Preste Maia.

AFFONSO, E. A. (2010). *Teias de relações da ocupação do edifício Prestes Maia*. São Paulo: Dissertação de Mestrado, FAU - USP.

ARAUJO, I. (2018). *Entrevista concedida a Julia Murad e Silva em 25 de setembro de 2018*. . São Paulo .

ARCHDAILY. (23 de agosto de 2018). *Últimos andares da Torre de David ficam inclinados após terremoto na Venezuela por Nicolás Valencia e tradução de Romullo Baratto* . disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/900663/ultimos-andares-da-torre-de-david-ficam-inclinados-apos-terremoto-na-venezuela>: acessado em 08 de janeiro de 2019.

AZEVEDO, S., & ANDRADE , L. A. (2011). *Habitação e Poder. Da fundação da casa popular ao Banco Nacional de Habitação*. Rio de Janeiro. Centro Edelstein de pesquisas sociais. Disponível em <http://static.scielo.org/scielobooks/xnfq4/pdf/azevedo-9788579820557.pdf>.: acessado em 28 de julho de 2017.

BARBON, Â. L. (2018). *Atendimento habitacional social: produto ou serviço?* São Paulo : Tese de Doutorado apresentado a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

BLOCH, J. A. (2008). *O direito à moradia: Um estudo dos movimentos de luta pela moradia no centro de São Paulo*. São Paulo: Dissertação de Mestrado - FAU-USP.

BOLAFFI, G. (1982). *Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema* . São Paulo : Editora Alfa Omega .

BONATES, M. F. (2008). O Programa de Arrendamento Residencial - PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade . *Risco, programa de pós graduação do departamento de arquitetura e urbanismo. EESC- USP*, 147-164.

BONDUKI, N. (2004). *Origem da Habitação Social no Brasil*. São Paulo: Editora Estação Liberdade.

BRACONI, J. C. (2017). *A disputa pela moradia na região central de São Paulo: uma análise das ocupações Prestes Maia, Mauá e Cambridge*. São Paulo : Dissertação de Mestrado - Programa de Pós Graduação em Mudança Social e Participação Política, Escola de Artes, Ciências e Humanidades, Universidade de São Paulo.

BRITO, M. C. (2018). *Entrevista à Julia Murad e Silva em 16 de maio de 2018*. São Paulo : Britto é gerente de Projeto da COHAB .

CAMARGO, C. M. (2016). *Minha Casa Minha Vida: entre direitos, as urgências, e os negócios*. Tese de Doutorado do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da USP de São Carlos: IAU - USP.

CARTAMAIOR. (18 de fevereiro de 2007). *Zé Celso Apoiar a ocupação Prestes Maia*. Disponível em <https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Midia-e-Redes-Sociais/Ze-Celso-apoiar-a-ocupacao-Prestes-Maia/12/12820>: Acessado em 5 de março de 2017 .

CRISTINA, D. (2018). *Entrevista concedida a Julia Murad e Silva em visita a ocupação Ipiranga 908 em 10 de novembro de 2018*. São Paulo.

CRISTINA, D. (2018). *Entrevista concedida a Julia Murad e Silva em visita a ocupação Ipiranga 908 em 10 de novembro de 2018*. São Paulo.

CRUZ, F. (publicado em 24/09/2015). Reintegração de posse na segunda maior ocupação vertical é suspensa. *Agência Brasil*, acessado em 11/11/2018 <http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2015-09/reintegracao-de-posse-na-segunda-maior-ocupacao-vertical-e-suspensa>.

D'OTTAVIANO, C., & ROSSETO, A. N. (2018). *Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades. Edifício Dandara – Moradia de*

Interesse Social de Qualidade na Área Central. In Fernando Cordova Canela, Veronica Livier Diaz Nuñez e Tomás Antonio Moreira. Miradas Cruzadas de Vivienda Social Brasil - México. Olhares Cruzados de Habitação Social Brasil - Mexico. Guadalajara.: Universidade de Guadalajara.

DIOGO, E. C. (2004). *Habitação social no contexto da reabilitação urbana da área central*. São Paulo : Dissertação de Mestardo apresentado a faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo .

Edifícios Abandonados. (02 de 06 de 2016). Fonte: www.edificiosabandonados.com.br

ELOY, C., COSTA, F., & ROSSETO, R. (2013). *Subsídios na Política Habitacional Brasileira: do BNH ao PMCMV*. Recife: Anais do XV Enanpur.

ELPAIS. (01 de maio de 2018). *Prédio desaba após incêndio no centro de São Paulo*. Disponível em https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/01/internacional/1525166365_582778.html: Acessado em 20 de dezembro de 2018 .

FERRAZ, C. d. (2011). *Exclusão financeira e acesso à moradia: Um estudo sobre Financiamento Habitacional no Brasil e o Programa Minha Casa Minha Vida*. . Rio de Janeiro : Dissertação apresentada ao Instituto de Economia da UFRJ .

FLACH, A. d. (2016). *O papel da municipalidade no programa minha casa minha vida em porto alegre*. Porto Alegre : Dissertação apresentada ao Programa de Pos Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

FOLHA. (14 de julho de 2005). *Empresário quer anistia de dívida com a prefeitura*. Disponível em

<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1407200521.htm>:
Acessado em 26 de dezembro de 2018 .

FOLHA. (17 de agosto de 2005). *Policiais e sem-teto se enfrentam no centro*. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1708200509.htm>:
Acessado em 17 de dezembro de 2018.

G1. (2018). *Prédio que pegou fogo nesta quarta no Centro foi vistoriado após desabamento de edifício no Largo do Paissandu*. Disponível em <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2018/11/22/predio-que-pegou-fogo-nesta-quarta-no-centro-foi-vistoriado-apos-desabamento-de-edificio-no-largo-do-paissandu.ghtml>: Acessado em 20 de dezembro de 2018.

GATTI, S. F. (2015). *Entre a permanência e o deslocamento* . São Paulo : Tese apresentada a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo .

GLOBO. (2014). *Torre de David*. Disponível em <http://especial.g1.globo.com/globo-news/torre-de-david/>:
Acessado em 17 de julho de 2018 .

GRACIELE. (2018). *Entrevista concedida a Julia Murad e Silva em 24 de setembro de 2018 durante visita a ocupação Prestes Maia* . São Paulo .

JARAMILLO, S. (2010). *Las Formas de produccion del espacio construído em Bogotá*. Bogotá: Universidad de los Andes. Facultad de Economia CDED Ed. Uniandes .

MARICATO, E. (1996). *Metropole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violencia*. São Paulo: Editora Hucitec.

MARICATO, E. (2009). *O "minha casa" é um avanço, mas a segregação urbana fica intocada*. Disponível em: www.cartamaior.com.br/detalhelmpprimir.cfm?conteudo_id=15

160&flag_destaque_longo_curto=C,: Acessado em 25 de julho de 2017.

MARTINS, L. M. (2019). *Direito à arquitetura: inventário da produção das assessorias técnicas paulistas*. Dissertação de mestrado FAUUSP: São Paulo.

MERLINO, T. (publicado em 14/12/2015). Famílias do Prestes Maia aguardam transformação do predio desapropriado . *Carta Capital* , link acessado em 10/11/2018 - <https://www.cartacapital.com.br/especiais/infraestrutura/familias-do-prestes-maia-aguardam-transformacao-do-predio-desapropriado>.

NEUHOLD, R. d. (2009). *Os movimentos sociais 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*. São Paulo: Dissertação de Mestrado, Faculdade de Filosofia, letras e Ciências humanas da Universidade de São Paulo .

NEUHOLD, R. R. (2009). *Os movimentos sociais 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*. São Paulo: Dissertação de Mestrado apresentado a Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo .

OLIVEIRA, M. (05 de agosto de 1997). *PMs vão tentar executar hoje reintegração de posse de prédio da Secretaria da Fazenda, invadido em julho em SP. Invasores prometem resistir a despejo* . Folha de São Paulo - Cotidiano, disponível em: <file:///D:/USUARIO/Downloads/Casara%CC%83o%20Rua%20do%20Carmo%2088.pdf>: acessado em 08 de janeiro de 2019.

POFFO, F. (2018). *Ocupação Prestes Maia resistiu a incêndio com prevenção, organização e afeto*. Reportagem do El País, disponível

em:https://brasil.elpais.com/brasil/2018/11/24/politica/1543081262_389728.html: acessado em 20 de dezembro de 2018.

RAMOS, D. H. (2009). *A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo*. São Paulo: Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo .

REDE BRASIL ATUAL. (acessado em 01 de março 2013 de 2013). Fonte: Haddad vai desapropriar 34 prédios no centro de SO para projetos habitacionais: <http://ultimainstancia.uol.com.br/conteudo/noticias/62574/haddad+vai+desapropriar+34+predios+no+centro+de+sp+para+projetos+habitacionais.shtml> – acessado em 14/08/2013.

RIBEIRO, W. (2018). *Entrevista concedida a Julia Murad e Silva em 19 de dezembro de 2018*. São Paulo .

ROCHA, J. (2018a). *Entrevista concedida a Julia Murad e Silva em 08 de março de 2018, na ocupação Mauá*. São Paulo.

ROCHA, J. (2018b). *Entrevista concedida a Julia Murad e Silva em 18 de setembro de 2018*. São Paulo.

ROSSETO NETO, A., & D'OTTAVIANO, C. (2019). *Habitação em área central via Programa Minha Casa Minha Vida Entidades. Alternativas possíveis*. . XVII Enanpur Natal 2019.

ROSSETO NETTO, A. (2017). *Habitação central. Produção Habitacional no Centro de São Paulo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1*. São Paulo: Dissertação de Mestrado apresentada a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

ROYER, L. d. (2009). *Financeirização da Política Habitacional: Lmites e Perspectivas*. São Paulo: Tese de doutorado apresentada a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.

RUFINO, M. B. (2015). *Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos in SANTO AMORE, CAIO; SHIMBO, Lucia Z; RUFINO, M. Beatriz (orgs). Minha casa...e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros.* Rio de Janeiro: Letra Capital.

SÃOPAULO. (05 de dezembro de 2011). *Agencia Paulista de Habitação Social* . disponível em <http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/ultimas-noticias/agencia-paulista-de-habitacao-social/>: acessado em 10 de janeiro de 2019.

SPTURIS. (s.d.). Disponível em: <http://www.spturis.com/turismocentro/pagina.php?id=contexto-historico-6&ln=br> : acessado em 10 de setembro 2013 .

VERA. (2018). *Entrevista concedida a Julia Murad e Silva em 10 de novembro de 2018 durante visita a ocupação Ipiranga 908.* São Paulo .

VILLAÇA, F. (2015). *O territorio e a dominação social* . in Revista Margem Esquada, n° 24 de junho de 2015, São Paulo : Boitempo Editorial .

OCUPAÇÃO, UMA ALTERNATIVA DE MORADIA? O caso Preste Maia.

Anexo I - Regulamento interno da Ocupação MMLJ / janeiro 2015

Art. 1º POR QUE ESTE REGULAMENTO

O objetivo deste regulamento é estabelecer **regras claras** que garantam condições dignas de convivência coletiva às famílias moradoras. Este Regulamento, após ser discutido e aprovado em Assembleia Geral, torna-se a LEI DA OCUPAÇÃO.

Art. 2º QUEM PODE MORAR NO PRÉDIO?

Todas as famílias cadastradas nos grupos de base dos Movimentos que participam da ocupação deste prédio, preferencialmente as que estejam inseridas em grupos de base do **MMU** ou as que necessitem da moradia.

Art. 3º QUAIS SÃO AS INSTÂNCIAS DE DECISÃO NO PRÉDIO?

3.1. A **Assembleia Geral** das famílias moradoras, que é o órgão máximo e soberano;

3.2. A **Coordenação Geral** da Ocupação, composta por:

- pelos representantes dos andares, escolhidos em reunião das famílias de cada andar;
- pelos responsáveis pelas comissões de trabalho, escolhidas em assembleia;
- por Coordenadores indicados pelos Movimentos, e aprovadas em Assembleia;

Art. 4º DA PARTICIPAÇÃO

4.1. As Assembleias Gerais serão mensais aos domingos, a partir das 18h00min.

4.2. Poderão ser convocadas Assembleias Gerais Extraordinárias, a qualquer tempo, se houver questões relevantes para serem decididas, após a comunicação de todos que compõe a comissão coordenadora dessa ocupação.

4.3. Para dar inicio a Assembleia, em primeira convocação, no horário marcado, devem estar presentes 50%+1 dos associados. Não se atingindo esse quórum, a Assembleia será iniciada meia hora depois, com qualquer número de associados presentes.

4.4. Uma proposta será considerada aprovada se obtiver a maioria simples dos votos dos associados presentes.

4.5. É obrigatória a participação das famílias nas Assembleias Gerais. Três faltas consecutivas, sem justificativas, podem acarretar a perda do direito de continuar morando no prédio.

4.6. As famílias devem ser representadas nas Assembleias por, pelo menos, um de seus componentes desde que maior de idade.

4.7. Todas as famílias moradoras devem participar de todas as atividades visando o bem comum do prédio (Comissões de trabalho e

Mutirões), bem como de Atos, Reuniões de Negociações e outras Atividades Gerais do Movimento, para contribuir com o avanço da luta por moradia.

4.8. Os presentes assinaram lista de presença, bem como responderam lista de chamada.

Art. 5º DA PORTARIA

5.1. A portaria funciona em regime integral de 24 horas, custeada pela contribuição mensal, organizadas em escalas de trabalho.

5.2. A entrada e saída dos visitantes do prédio devem ser obrigatoriamente registradas na Portaria. Pelo porteiro, apresentando um documento com foto.

5.3. As visitas somente serão permitidas durante o dia, até no máximo às 21 horas. O visitante deverá ser identificado e registrado. Indicando o andar e o nome de quem vai visitar.

5.4. No Horário das 22 horas às 6 horas da manhã, haverá uma vigilância especial sobre a circulação de pessoas na portaria. As famílias devem procurar sair somente em casos de extrema necessidade (trabalho, estudo e doença).

5.5. Em caso de dúvida, os responsáveis pela portaria deverão procurar a coordenação para resolver.

5.6. Os moradores devem comunicar a coordenação por escrito de possíveis visitantes e ou parentes que iram permanecer na ocupação por período prolongado.

Art. 6º DA SEGURANÇA INTERNA

6.1. Não jogar objetos pelas janelas ou escadas, corredores e áreas comuns.

6.2. É proibido praticar furtos, roubos, receptação ou guarda de objetos roubados.

6.3. É expressamente proibido andar com qualquer tipo de arma.

6.4. É proibido o comércio e uso de qualquer tipo de substância química, drogas ilícitas.

6.5. É proibido o comercio e uso de álcool dentro da ocupação.

6.6. É proibido transitar pelo corredor sem camisa.

6.7. É proibido os conjugues tomarem banho no banheiro coletivo.

6.8. São proibidos atos que levam prática de prostituição.

6.9. É de total responsabilidade dos país ou representante legal qualquer ato irregular praticado por crianças ou adolescentes.

Art. 7º DO COMPORTAMENTO: RESPEITAR E SER RESPEITADO

7.1. São proibidas as agressões físicas e ofensas pessoais e morais, entre os moradores. (especialmente, espancamentos de mulheres e crianças).

7.2. É proibido consumir drogas dentro da ocupação.

7.3. É proibido ingressar no prédio em estado de embriagues.

7.4. É proibido perturba a convivência entre as famílias.

7.5. Entre as 22 e 6 horas da manhã, não é permitido fazer barulho nos cômodos ou nos corredores e escadas. Evitar fazer barulho (e ligar som alto) mesmo dentro do horário permitido, respeitando ao direito e descanso de quem trabalhou o sono dos bebes, a pessoa que esteja doente, o horário de estudo das crianças.

Art. 8º DA HIGIENE E LIMPEZA

8.1. Todos os cômodos devem ser limpos e organizados.

8.2. A limpeza e higienização das áreas comuns e dos sanitários devem ser feitas por todos os moradores do prédio.

8.3. É proibido jogar lixo pelas janelas ou nas áreas comuns. O lixo deve ser recolhido aos lugares indicados e nos horários estabelecidos: A partir das 22h00min.

Art. 9º DA MANUTENÇÃO

9.1. Todo o patrimônio do prédio deve ser preservado. As instalações gerais devem ser conservadas e mantidas em funcionamento.

9.2. Nenhum acessório ou equipamento (pia, portas, lavatórios, lustres, tomadas, fios, etc.) podem ser arrancados ou quebrados. Se alguém danificar qualquer objeto do prédio, deverá repor ou consertar.

Art. 10º DAS REFEIÇÕES COMUNITARIAS

10.1. As famílias devem respeitar os horários estabelecidos para as refeições comunitárias.

10.2. Todos devem participar do esforço em conseguir doações de alimentos.

Art. 11º DAS FINANÇAS

11.1. Toda família contribuirá com a quantia mensal, estabelecida pela Assembleia Geral, para custear as despesas da Ocupação.

11.2. Essa contribuição será recolhida, mediante o fornecimento de recibo, pelas pessoas autorizadas pela Assembleia Geral.

11.3. Será feita a prestação de contas em Assembleia.

11.4. Todas as doações serão registradas e controladas pela Tesouraria e a distribuidora do que for doado será decidido pela Assembleia.

Art. 12º DAS PUNIÇÕES

12.1. Todos os casos do não cumprimento de qualquer artigo e ou Inciso desse Regulamento serão analisados pela Coordenação. Reconhecido o descumprimento de alguma regra, caberá á Assembleia Geral decidir e aplicar a punição necessária.

12.2. E punição poderá ser:

- ADVERTÊNCIA, PELA INFRAÇÃO COMETIDA.

- REPARO DO DANO CAUSADO.

- EXPULSÃO DA OCUPAÇÃO.

12.3. As pessoas terão o direito de defesa na Assembleia Geral, se a Assembleia Permitir.

Art. 13º DA VIGÊNCIA

13.1. Este Regulamento entrará em vigor com a sua aprovação pela Assembleia Geral.

13.2. Esse Regulamento somente poderá ser alterado ou aperfeiçoado pela Assembleia Geral.

Assinatura do Titular do Espaço



A presente dissertação tem por objetivo apresentar o processo histórico da maior ocupação por movimento de moradia do Brasil, o Edifício Prestes Maia, localizado na Avenida de mesmo nome, nº 911. Foi ocupado pela primeira vez em novembro de 2002, com a retirada das famílias em julho de 2007 é ocupado novamente em outubro de 2010, permanecendo até o presente momento. O edifício é palco de disputa e conflito entre a atuação do poder público, o mercado imobiliário, os movimentos de moradia e sua pauta de reivindicação - habitação em área central para a população de baixa renda -, tornando-se emblemático na discussão do desenvolvimento de políticas habitacionais que incorporem esta demanda nos edifícios ociosos na região central.

Durante estes anos de história, foram inúmeros os programas e projetos habitacionais desenvolvidos (alguns com capacidade de absorção do edifício) pelas diferentes prefeituras que passaram pela cidade de São Paulo, Governo Estadual e Federal. Contar a história do Edifício Prestes Maia neste trabalho, se tornou contar a história da Política Habitacional, destinada a atender à reivindicação moradia central para população de baixa renda.