

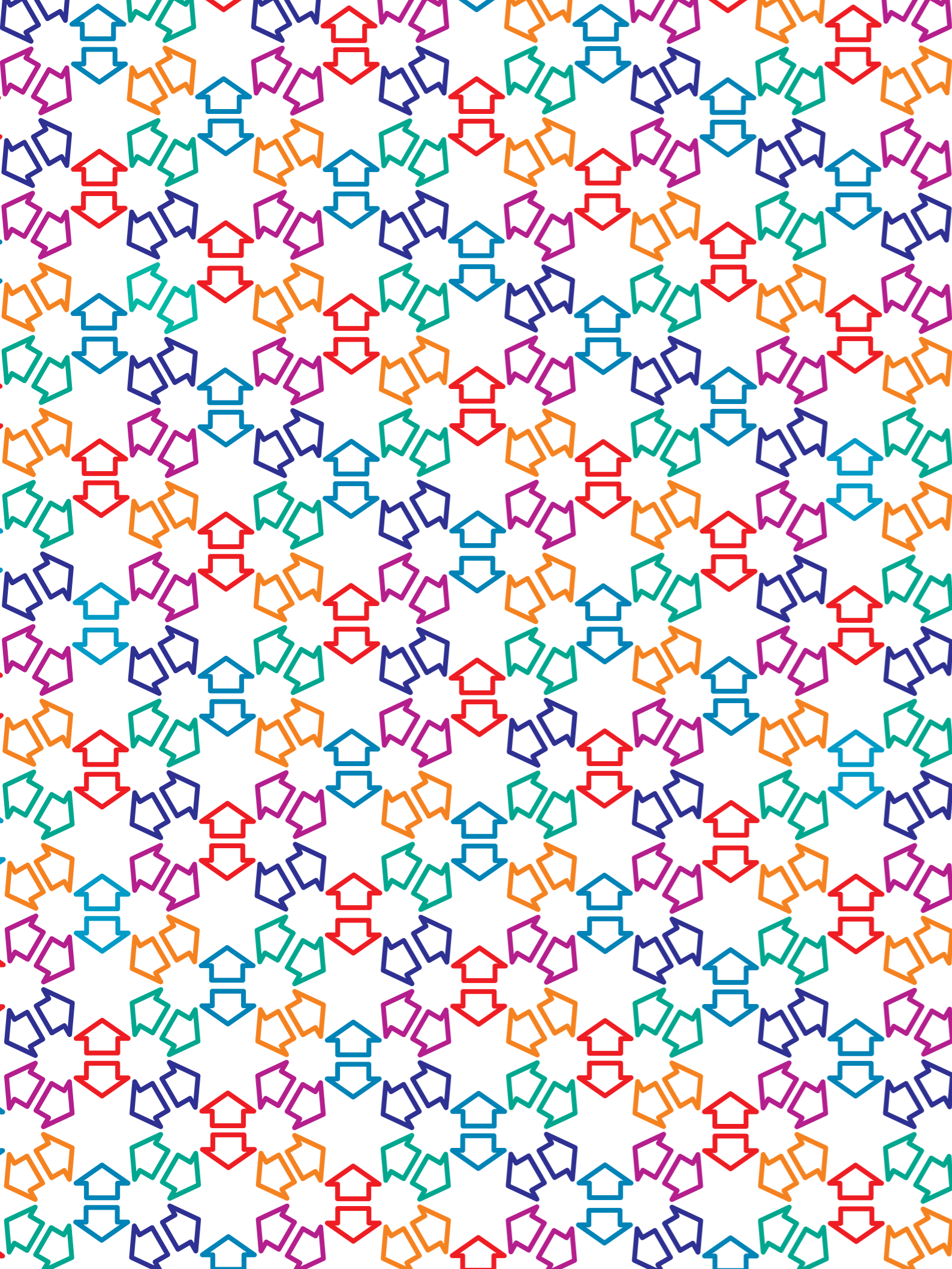


# MORADIA É CENTRAL

LUTAS, DESAFIOS E ESTRATÉGIAS

2012

Curitiba Fortaleza Porto Alegre Recife  
Rio de Janeiro Salvador Santos São Paulo



## SUMÁRIO

Apresentação.....	pág. 04
Problemática da moradia no Brasil .....	pág. 05
O centro é para todos.....	pág. 12
O Programa de Locação Social em São Paulo.....	pág. 20
Luta pela moradia digna no centro de cidades brasileiras.....	pág. 38
Curitiba.....	pág. 40
Fortaleza.....	pág. 42
Porto Alegre.....	pág. 46
Recife.....	pág. 50
Rio de Janeiro.....	pág. 54
Salvador.....	pág. 60
Santos .....	pág. 64
São Paulo.....	pág. 68
Desafios estratégicos.....	pág. 72



## PROBLEMÁTICA DA MORADIA NO BRASIL

### APRESENTAÇÃO

A publicação *Moradia é Central - lutas, desafios e estratégias* tem o objetivo de contribuir com os movimentos de moradia na discussão sobre o direito de morar dignamente nas áreas centrais das cidades brasileiras. Ela foi construída em parceria com movimentos e entidades sociais de diferentes regiões brasileiras.

A publicação evidencia a problemática da habitação no Brasil e a importância da moradia digna para população de baixa renda nas áreas centrais. Traz um estudo sobre o Programa de Locação Social em São Paulo, além de experiências das lutas dos movimentos de moradia e organizações sociais em Curitiba, Fortaleza, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador, Santos e São Paulo, os avanços conquistados e os desafios técnicos e políticos para a efetivação do Direito à Moradia.

O trabalho registra a continuidade dos debates do projeto *Moradia é Central - inclusão, acesso e Direito à Cidade*, iniciado em agosto de 2008. O objetivo foi demonstrar a importância do acesso da população de baixa renda à habitação social nos centros urbanos. Nesse momento, o projeto foi fruto de uma parceria entre o Instituto Pólis e a OXFAM GB, em conjunto com entidades de cinco capitais brasileiras: São Paulo (Instituto Pólis e Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos), Belém (FASE - Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional - Amazônia), Fortaleza (Cearah Periferia), Recife (FASE Pernambuco, Fórum Regional de Reforma Urbana e Fórum Nacional de Reforma Urbana) e Rio de Janeiro (FASE).

Em 2011, o Centro Gaspar Garcia, em parceria com a OXFAM GB, deu continuidade ao projeto agora com o nome *Moradia é Central - lutas, desafios e estratégias*. Organizou-se o *Seminário Nacional: lutas e experiências pela moradia digna nas áreas centrais*, que reuniu lideranças de movimentos de moradia e técnicos de entidades sociais de nove cidades brasileiras, com os objetivos de discutir os desafios e conquistas da luta pela moradia digna nas áreas centrais, construir uma agenda de luta comum, além de formar uma rede nacional de articulação e mobilização.

**O direito de morar dignamente no centro é de todos.**

**Vamos lutar por ele!**



Contrastes socioespaciais da paisagem do centro de Fortaleza. Foto: Gilvan Barreto

## POR QUE MORAR É UM PROBLEMA SOCIAL NO BRASIL?

As condições precárias de moradia, que atingem milhões de brasileiros, são resultado do modelo de desenvolvimento econômico e político desigual do país, adotado há décadas pelos governos que se sucedem no poder. O modelo é responsável por alimentar e aprofundar a concentração de renda nas mãos de poucos, fazendo prevalecer o interesse privado e a obtenção de lucros em detrimento dos interesses público e coletivo. Prova disso é que nos últimos dez anos, apesar do crescimento econômico médio de 3,6% ao ano (IBGE, 2000-2010), a população nas favelas cresceu 75%, enquanto a população brasileira apenas 12,3% (IBGE, 2010).

Esse modelo de desenvolvimento impede que a maioria da população adquira sua moradia no mercado. Neste contexto, o Estado passa a ter um papel importante no sentido de garantir uma política pública que possibilite ao trabalhador ter acesso à moradia digna.

Outro elemento essencial é a questão da omissão do Estado na gestão da terra urbana. A terra é imprescindível para a produção da moradia mas, diferentemente de outros elementos que compõem a construção da casa, ela não é produzida e não é reproduzível, por isso é necessário que se faça bom uso da terra existente não permitindo imóveis vazios ou subutilizados.

Por esses motivos, o Estado deve ter como obrigação a gestão do uso do solo, garantindo que, entre seus diversos usos, esteja aquele que dará acesso à moradia para a população de baixa renda.

Diante do fato de que o número de famílias sem moradia é alto e levando em consideração que o investimento do Estado ainda está aquém das necessidades habitacionais da população, a reivindicação por morar dignamente vem crescendo em todo o país.

## MORADIA DIGNA: UM DIREITO DE TODOS

A **moradia digna** é a base fundamental para que as famílias possam estruturar a vida e ter condições de acessar outros serviços essenciais como saúde, educação, trabalho, segurança e lazer.

A precariedade nas condições de habitação traz prejuízo social não apenas à família, mas também à comunidade e à sociedade. Nos períodos de chuva, por exemplo, milhares de pessoas perdem suas casas e bens, tornando-se um problema de ordem pública. Ou ainda, a insalubridade traz prejuízos graves para a saúde, para o desenvolvimento escolar e o rendimento do trabalho, limitando a construção de uma sociedade justa e igualitária.

***Sem moradia digna não há cidadania.***

***Sem moradia digna não há desenvolvimento humano e social.***

Por isso, a moradia digna é um direito fundamental reconhecido pela Constituição Brasileira e pelos compromissos internacionais assinados pelo Brasil, como a Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU.

Apesar do avanço na legislação, o cotidiano das famílias, marcado pela precariedade, denuncia a grande contradição que existe entre os marcos legais e a realidade brasileira.

### O que é moradia digna?

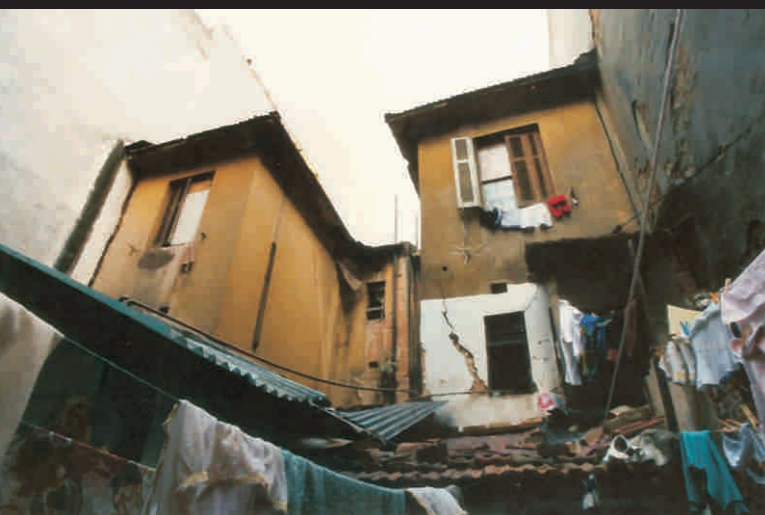
A moradia digna não é apenas um abrigo formado por paredes e telhados. Significa também que a família deve morar perto do trabalho e de equipamentos públicos como escola, creche, posto de saúde, além de ter acesso a opções de lazer. Assim, todos devem ter uma moradia com boa estrutura física, localizada próxima à infraestrutura urbana e, fundamentalmente, dispor da documentação do imóvel.

### Constituição Brasileira

“São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados (...)”. (Artigo 6º)

### Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU

“Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle”. (Artigo 25º, parágrafo 1º)



Cortiços do centro de São Paulo. Fotos: Arquivo Centro Gaspar Garcia

## QUAL A DIMENSÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL?

### O que é déficit habitacional?

É a quantidade de moradia digna que falta para atender as necessidades da população brasileira. Existem dois tipos de déficit habitacional: o qualitativo e o quantitativo.

No país existem milhões de famílias vivendo em domicílios inadequados e que demandam melhorias nas estruturas da habitação (o que chamamos de déficit qualitativo), ou que simplesmente não possuem um local para morar e que, portanto, demandam a construção de novas casas (o que chamamos de déficit quantitativo).

### O QUE É DÉFICIT QUALITATIVO?

É a quantidade de moradias que já existem, mas que necessitam de reforma, de melhorias no seu entorno ou regularização da posse.

#### NO DÉFICIT QUALITATIVO, OS DOMICÍLIOS ESTÃO NAS SEGUINTE SITUAÇÕES:

✓ Carentes de infraestrutura: não possuem rede elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo;

✓ Com adensamento excessivo: apresentam um número médio de moradores superior a três por dormitório;

✓ Sem unidade sanitária exclusiva: não possuem banheiro dentro da moradia;

✓ Com inadequação fundiária: não apresentam a posse total ou parcial do terreno.

Em 2007, conforme dados do IBGE e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD), no Brasil havia mais de 15 milhões de domicílios inadequados, sendo 10,5 milhões por carência de infraestrutura, 1,8 milhão por inadequação fundiária, 1,5 milhão por adensamento excessivo, 929 mil por falta de banheiro e 545 mil por cobertura inadequada.

### O QUE É DÉFICIT QUANTITATIVO?

É a quantidade de novas moradias que precisam ser construídas.

#### O DÉFICIT QUANTITATIVO É FORMADO PELAS SEGUINTE SITUAÇÕES:

✓ Famílias que moram juntas por impossibilidade de terem suas moradias independentes;

✓ Famílias que gastam parcela excessiva da renda familiar com aluguel (ganham até três salários mínimos);

✓ Famílias que vivem em moradias precárias, sem condições de adequações, como nas favelas, cortiços, áreas de risco e, por isso, precisam ser removidas;

✓ Muitas pessoas morando juntas em domicílios alugados;

✓ Novas famílias que se formam e necessitam de moradia.

Em 2007, conforme dados do IBGE e PNAD, o déficit quantitativo era de 6,273 milhões de domicílios, sendo que 89,4% das famílias nestas condições possuíam renda familiar de até três salários mínimos.

## MUITA GENTE SEM CASA E MUITA CASA SEM GENTE

Enquanto existem milhões de pessoas sem moradia digna, há cerca de 6,07 milhões de domicílios vazios, conforme o Censo IBGE 2010. Esse número é próximo ao déficit habitacional quantitativo (6,273 milhões), ou seja, ao número de novas moradias que precisam ser construídas.

É atribuído ao Estado, em seus três níveis de competência (municipal, estadual e federal), o papel de garantir que os imóveis vazios cumpram sua função social. Portanto, os governos possuem a responsabilidade de construir políticas públicas que viabilizem estes espaços ociosos para que sejam utilizados como moradia popular.

Alguns fatos que impedem a transformação dos imóveis abandonados em habitação de interesse social:

- ✓ Dificuldade de as instituições públicas adquirirem os imóveis;
- ✓ Falta de financiamento público para a reforma de readequação dos imóveis;
- ✓ Pouca experiência e tecnologia da construção civil para a reforma.

Confira a relação entre os domicílios recenseados pelo Censo IBGE 2010 e o total de imóveis vagos ou fechados nas cidades brasileiras que participaram do projeto *Moradia é Central* em 2011:

### Total de domicílios recenseados e domicílios vagos – 2000 e 2010

País e Municípios	Domicílios recenseados			Domicílios vagos			
	2000	2010	Crescimento (2000 - 2010)	2000*		2010	
	Nº. Absoluto	Nº. Absoluto	%	Nº. Absoluto	%	Nº. Absoluto	%
<b>BRASIL</b>	54.337.670	67.569.688	24%	6.558.439	12%	6.097.778	9%
Belo Horizonte (MG)	735.280	847.495	15%	91.983	13%	65.545	8%
Curitiba (PR)	542.310	635.631	17%	58.880	11%	46.898	7%
Fortaleza (CE)	617.881	780.456	26%	81.930	13%	53.327	7%
Porto Alegre (RS)	503.536	574.831	14%	46.214	9%	48.934	9%
Recife (PE)	426.194	515.100	21%	41.739	10%	34.411	7%
Rio de Janeiro (RJ)	2.129.131	2.408.891	13%	266.074	12%	193.682	8%
Salvador (BA)	768.010	962.711	25%	98.326	13%	77.945	8%
Santos (SP)	170.439	177.137	4%	18.085	11%	12.111	7%
São Paulo (SP)	3.554.820	3.935.645	11%	515.030	14%	293.621	7%

\* No Censo IBGE 2000, existia a variável domicílio fechado, que foi extinta no Censo IBGE 2010. Estes domicílios foram considerados vagos para o ano de 2000.

Fonte: IBGE, Censos 2000 e 2010. Tabulação própria.

## O QUE SIGNIFICA DIZER QUE A PROPRIEDADE TEM UMA “FUNÇÃO SOCIAL”?

### O que é o Estatuto da Cidade?

É uma lei federal de 2001 (nº 10.257) que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Brasileira. Reúne um conjunto de instrumentos urbanos (ações legais que permitem ao poder público intervir nos processos e espaços urbanos) para auxiliar o município a garantir as funções sociais da propriedade e da cidade. Os interesses público e coletivo devem prevalecer sobre o interesse privado.

A Constituição Brasileira e o **Estatuto da Cidade** preveem que toda propriedade deve cumprir uma função social, o que significa dar uso ao imóvel e não deixá-lo vazio, subutilizado ou abandonado.



Prédio do INSS abandonado no centro de São Paulo. Foto: Arquivo Centro Gaspar Garcia

### O que é um Plano Diretor?

É uma ferramenta que dá diretrizes para o desenvolvimento do município e orienta a elaboração das demais legislações e planos, nas áreas de mobilidade, habitação, saneamento etc. O Plano Diretor é obrigatório para todas as cidades acima de 20 mil habitantes e deve ser elaborado pelo poder público em conjunto com a população, de forma participativa.

Para isso, os municípios devem, no **Plano Diretor**, prever e implementar os instrumentos urbanísticos que induzam o proprietário a dar uso ao seu imóvel. Ou seja, o município deve fazer a gestão do solo urbano. Isso significa que a PREFEITURA tem o papel de aplicar a legislação e fazer cumprir as penalidades previstas nas leis para quem não cumpre a função social da propriedade. Desta forma não haveria tantos imóveis abandonados à espera de valorização e o déficit habitacional seria menor.

### O que é especulação imobiliária?

É quando o proprietário deixa o imóvel abandonado ou subutilizado, aguardando sua valorização, para posteriormente vendê-lo ou alugá-lo por um valor mais elevado.

A valorização do imóvel, em grande parte, é gerada pelos investimentos públicos (melhoria da infraestrutura e construção de equipamentos e serviços públicos). Por isso, o Estado deve regular o uso do solo para garantir o interesse público e a apropriação coletiva dos lucros provenientes dessas melhorias, não permitindo a existência de imóveis vazios que esperam por valorização.

**A especulação imobiliária é contrária à função social da propriedade.**

## O ESTADO DEVE INVESTIR EM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A Constituição Brasileira define que o Estado tem o dever de investir em habitação de interesse social. Ou seja, deve garantir acesso à moradia digna para pessoas de baixa renda que, sem a ajuda do Estado, não têm condições de comprar ou alugar uma moradia.

No início da urbanização brasileira, a produção habitacional estava a cargo da iniciativa privada, que produzia as moradias para vender ou alugar à população que se deslocava do campo para as cidades.

Até final da década de 1930, o problema da moradia não era entendido como uma questão de responsabilidade pública. Foi apenas a partir de 1938 que o país passou a ter programas nacionais para a produção habitacional e, por meio de financiamento público, começou-se a produzir moradia para a camada de baixa renda.

Veja ao lado a evolução ao longo do tempo de algumas ações do governo federal em habitação.

Desde 2004

Criação do Ministério das Cidades. Com o Programa Minha Casa Minha Vida 1 e 2, o governo federal visa a produzir, até o final de 2014, três milhões de novas unidades habitacionais, mas, mesmo assim, o déficit habitacional se manterá alto. A produção nas áreas centrais ainda continua tímida, privilegiando-se a construção nas periferias.

1982 a 2002

Com a extinção do BNH, a Caixa Econômica Federal tornou-se responsável pela gestão dos recursos para habitação social. A atuação pública na questão da moradia foi por meio de programas específicos e em parceria com os municípios, com resultados bastante tímidos.

1980

O BNH até 1980 só havia produzido 360 mil unidades para faixa entre um e cinco salários mínimos. Isto é, apenas 8% do total de 4,5 milhões de unidades financiadas no país. O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) privilegiou o empréstimo ao setor imobiliário, atendendo os estratos médios e altos, cuja renda não oferecia risco de inadimplência.

1966

Criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), as cadernetas de poupanças que se tornaram mecanismos de captação de recursos para empréstimos do BNH.

1964

O governo federal instituiu o Plano Nacional de Habitação e criou o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Entre outras medidas, essa lei estabelece o financiamento, por parte do governo federal, da aquisição da casa própria especialmente pela população de menor renda. Com ela foi dado o passo inicial para uma nova política habitacional.

1938 a 1964

Os financiamentos da casa própria foram feitos pelos Institutos de Previdência, Fundação da Casa Popular ou pelas Caixas Econômicas Estadual e Federal. Por intermédio dessas instituições, foram construídas 120 mil unidades em todo o país.

1938

Criação das Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadoria e Previdência (IAP's), dando início à política de produção ou financiamento de unidades habitacionais por órgãos estatais, destinadas aos sócios dos Institutos. Regulamentação da Lei Federal nº 58 que tratava dos loteamentos populares, garantindo a aquisição de terrenos à prestação.



## O CENTRO É PARA TODOS.



Imóvel público no centro histórico de Salvador. Foto: ERCAS-BA

## CENTRO: MORAR DIGNAMENTE É UM DIREITO DE TODOS

Nas últimas décadas, bairros localizados em periferias e cidades-dormitórios das regiões metropolitanas tiveram elevados índices de crescimento populacional. Enquanto isso, bairros centrais com boa infraestrutura, oferta de serviços públicos e trabalho tiveram redução da população.

O ritmo desse processo de esvaziamento populacional das áreas centrais tem diminuído nos últimos anos e até apresentado reversão em alguns municípios como, por exemplo, São Paulo (Censo IBGE 2010), onde o crescimento econômico, especialmente do mercado imobiliário, tem aumentado o interesse e a disputa pelas áreas mais centrais. No entanto, a produção de habitação de interesse social continua seguindo a lógica de produção periférica da cidade.

Essa forma de expansão urbana, patrocinada pelo Estado, tem tornado as cidades cada vez mais insustentáveis nos aspectos ambiental, de mobilidade, de gestão pública e em termos de qualidade de vida. Uma parcela significativa da população urbana acaba tendo como opção morar em locais distantes dos benefícios produzidos pela cidade, como escolas, hospitais, creches, sendo que, muitas vezes, é obrigada a viver em áreas de riscos físicos e sociais.

Historicamente, os trabalhadores de baixa renda priorizaram morar nos bairros centrais devido à maior oferta de trabalho na região, ao baixo custo de deslocamento e à disponibilidade de serviços públicos. Por esses e outros motivos se explica, desde o início da formação destes centros, a grande concentração de cortiços ou habitações precárias e coletivas. Apesar da precariedade, os trabalhadores sempre foram explorados no pagamento dos aluguéis de tais moradias.

Frente às restrições de infraestrutura sofridas pelas populações das periferias, à exploração nos cortiços do centro e ao grande número de imóveis vazios nas áreas centrais, já na década de 1980, inicia-se a discussão sobre o direito da população de baixa renda morar dignamente na região central. Como consequência, tomou força o processo de formação de organizações populares com o objetivo de viabilizar a luta pelo direito de morar dignamente. Esses movimentos se mantêm ativos em várias cidades brasileiras, promovendo ações que visam à efetivação do Direito à Moradia.

***Lutar pelo Direito à Moradia no centro é lutar pelo Direito à Cidade.***

### O que é Direito à Cidade?

“As funções sociais da propriedade e da cidade devem ser voltadas a assegurar a distribuição e o desfrute equitativo, universal, justo, democrático e sustentável dos recursos, riquezas, serviços, bens e oportunidades que brindam as cidades para todos os seus habitantes”. (Declaração dos fóruns Urbano Mundial e do Social Urbano, RJ 2010)

A cidade é de todos e para todos. Todos os seus habitantes têm o direito de ter acesso igualitário aos benefícios que ela oferece.

## EXPULSÃO DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

Os bairros centrais possuem o potencial de acolher grande número de novos moradores, pois são áreas que perderam população durante algumas décadas e onde ainda se concentra um grande número de imóveis vazios.

Apesar disso, nos processos e projetos de revitalização ou revalorização das áreas centrais, verifica-se a expulsão da população de baixa renda, vítima de ações “higienistas” e elitistas. As famílias são transferidas, em muitos casos, pelo próprio poder público para áreas distantes onde a terra é menos valorizada, sem infraestrutura urbana e de serviços. O poder público deveria desenvolver instrumentos de proteção para manutenção das famílias de baixa renda nas áreas centrais, caso contrário o processo de expulsão acaba se tornando inevitável.



Reintegração de posse no centro de São Paulo. Foto: Arquivo Centro Gaspar Garcia

## MORAR NO CENTRO É MAIS BARATO PARA O TRABALHADOR

Quais os principais pontos que sustentam a concepção de que morar no centro sai mais barato para o trabalhador e para a sustentabilidade da cidade?

- ✓ Infraestrutura e serviços públicos melhor consolidados no centro quando comparados a outras regiões da cidade. Assim os trabalhadores possuem melhor oferta de atendimento em relação à saúde, educação, creche, cultura e segurança, entre outros;
- ✓ Mais disponibilidade de trabalho formal e informal;
- ✓ Com menos recursos e tempo gastos no trajeto entre trabalho e moradia, os trabalhadores ganham em qualidade de vida, aumentando a disponibilidade para o convívio familiar e o desenvolvimento de outras atividades;
- ✓ A locomoção do trabalhador na cidade fica favorecida devido a maior concentração de transportes públicos;
- ✓ Se morar no centro é mais barato para o trabalhador, também é para o Estado, uma vez que não precisa investir em serviços e infraestrutura já existentes e subutilizados nas regiões centrais. Além disso, evita que as áreas de mananciais e de risco sejam ocupadas;
- ✓ Favorece a mobilidade urbana, contribuindo para que a cidade seja sustentável, humanizada e não caótica.

### Quais os elementos apresentados pelo mercado para justificar o pouco interesse em construir na área central?

O argumento utilizado pelo mercado imobiliário de que há um alto custo na construção em área central se tornou uma maneira de o poder público não fomentar a produção de habitação de interesse social no centro.

Abaixo, os principais elementos que embasam tal argumentação:

- ✓ O mercado da construção civil não tem interesse em reformar, pois é menos lucrativo do que construir novos imóveis;
- ✓ O mercado tem interesse na produção de novas unidades em grande escala;
- ✓ A produção na área central depende de projetos desenhados para cada terreno ou projetos de reforma que não podem ser padronizados e repetidos indefinidamente, gerando assim menos lucro;
- ✓ A legislação, em grande parte das cidades, não favorece a reforma;
- ✓ Nos casos de patrimônios protegidos, a burocracia ainda é maior, pois para serem reformados precisam passar por aprovações de diversas instâncias governamentais;
- ✓ E, principalmente, o custo da terra é mais elevado no centro da cidade do que em terrenos nas periferias.

De fato, esses pontos podem encarecer uma unidade habitacional no centro, mas é preciso levar em consideração uma série de outras condições necessárias para se morar dignamente, não contabilizadas no valor do imóvel e que impactam no custo e na qualidade de vida dos trabalhadores. Ao debate deve ser acrescentado, por exemplo, o custo de quantas escolas, creches e postos de saúde o poder público deveria construir na periferia para atender as famílias que são transferidas para essas áreas da cidade.

Quando essas outras condições, que inclusive garantem uma cidade mais igualitária e sustentável, são computadas, a ideia difundida de que morar na periferia é mais barato cai por terra.

A lógica do mercado é a do lucro e não a da promoção de uma cidade sustentável, que proporcione qualidade de vida às pessoas. Por isso, a construção da moradia de interesse social na área central só é possível com investimento público e inclusão das famílias por meio de subsídio. Se esta interferência do poder público não ocorrer, o mercado continuará construindo moradias para a população de baixa renda nas áreas periféricas, enquanto houver terras baratas a serem utilizadas.



## O QUE EXISTE DE AÇÕES E PROGRAMAS PÚBLICOS EM ÁREAS CENTRAIS?



Favela do Moinho, centro de São Paulo, região de ZEIS. Foto: Arquivo Centro Gaspar Garcia

### Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) ou Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

As ZEIS ou AEIS surgiram na década de 1980, sendo um dos primeiros instrumentos urbanísticos utilizados pelos municípios para garantir a permanência da população de baixa renda nas favelas e loteamentos, de modo a evitar sua expulsão.

A demarcação de zonas especiais no Plano Diretor permite que o município possa urbanizar favelas ou loteamentos irregulares ou ainda demarcar terrenos vazios para produzir habitação de interesse social. Ou seja, garante que a população de baixa renda não seja removida e que tenha possibilidade de morar em áreas dotadas de infraestrutura.

As primeiras zonas especiais foram criadas no Recife em 1983 e refletiram um marco de mudança na forma como a política urbana tratava os núcleos irregulares. Antes, os projetos de urbanização, de melhorias de áreas irregulares ou favelas, somente incluíam água, esgoto e luz nas favelas. Nas últimas décadas, eles passaram a dotar de infraestrutura urbana e equipamentos públicos, não mais removendo as famílias moradoras, e sim integrando-as à cidade.

As ZEIS trouxeram muitos avanços desde sua criação. Inicialmente eram utilizadas para urbanizar favelas na periferia. Mais recentemente, a partir da campanha de elaboração dos Planos Diretores, iniciada pelo Ministério das Cidades, os municípios ampliaram a demarcação para áreas vazias, em sua maioria na periferia. E, ainda mais recentemente, os planos de várias cidades do Brasil demarcaram ZEIS em terrenos e imóveis vazios ou subutilizados na área central da cidade.

Incluir as ZEIS no Plano Diretor é um passo importante, mas para que a sua aplicação seja efetiva é necessário que haja mobilização e pressão social, já que existe o interesse do setor imobiliário de que as ZEIS não se consolidem. Além disso, é necessário que o poder público destine recursos para financiar a produção habitacional nas áreas centrais.

## Locação Social

O Programa de Locação Social foi criado pela prefeitura de São Paulo em 2002 e conformou uma política de aluguel social para atender a população de baixa renda (de até três salários mínimos), oriunda de cortiços e favelas e sem condições de acessar o mercado privado de aluguel e tampouco as linhas de financiamento públicas para a compra da unidade habitacional.

A proposta da Prefeitura, inovadora no Brasil, de dar acesso à moradia digna e não transferir propriedade do imóvel, criou não somente uma nova forma de atendimento a esta demanda, mas deu qualidade arquitetônica e urbanística quando orientou a produção de unidades habitacionais para a área central de São Paulo.

A experiência de locação social em São Paulo tem sido positiva para as famílias, mas apresenta muitos desafios a serem superados, principalmente em relação à melhoria do trabalho social e da gestão condominial realizados pela Prefeitura. Além disso, o poder público não tem dado continuidade ao Programa e nem mesmo mostrado soluções de moradia definitiva para as famílias participantes.



Residencial Parque do Gato, empreendimento de locação social em São Paulo. Foto: Margareth Uemura



Favela Wilma Flor, bairro Cidade Tiradentes - SP. Famílias em situação de risco e insalubridade. Foto: Arquivo Centro Gaspar Garcia

### Bolsa Aluguel/Parceria Social

O Programa oferece um subsídio da Prefeitura para ser utilizado na complementação do aluguel mensal no mercado privado, por um período de até 30 meses, podendo ser prorrogado por igual período. Oferece também caução de três meses do aluguel ou fiança da Prefeitura como garantia do contrato de locação.

Atende as famílias com renda de um a dez salários mínimos, priorizando aquelas com renda inferior a seis salários mínimos, moradoras em áreas de intervenção da Prefeitura, em situação de risco ou de insalubridade, situações essas que exigem das famílias a saída temporária ou permanente de suas casas.

Desvirtuando o objetivo inicial do Bolsa Aluguel, as prefeituras do Rio de Janeiro e São Paulo utilizam o instrumento não para atender pessoas que moram precariamente ou em área de risco, mas para retirar e expulsar famílias das áreas onde as Prefeituras têm interesse em realizar outros projetos. Assim, o Programa, criado para ser uma alternativa até que a família consiga acesso à moradia permanente, tornou-se um instrumento de expulsão, substituindo o alojamento provisório.

## Provisão Habitacional

A construção de moradia na área central para comercialização tem sido realizada pelo poder público de forma muito lenta e experimental. Em São Paulo, onde foi desenhada uma política pública para o centro, a obra de cada edifício demorou pelo menos dois anos para ser iniciada. Esta demora se deve ao fato de que os terrenos no centro, além de serem caros, possuem muitos problemas de irregularidade na documentação.

Uma alternativa para lidar com o alto preço da terra é a utilização de terrenos públicos (municipais, estaduais e federais), ou ainda a desapropriação de terrenos privados como forma de subsidiar a produção de habitação de interesse social.

Nestes últimos anos, o governo federal tem sido o maior indutor da construção de casas e tem dirigido algumas linhas de financiamento às famílias de baixa renda. No entanto, ainda não se tem uma política para a promoção de moradia em região central, o que se faz urgente.

Outra reivindicação dos movimentos sociais e entidades ligadas ao tema é a autogestão de empreendimentos pelos movimentos de moradia, como uma forma de viabilizar projetos com melhor qualidade e mais adequados às famílias moradoras. Atualmente, uma maneira de viabilizar a autogestão é pelo financiamento federal, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades.



Programa de provisão habitacional. Vanguarda I, Santos. Foto: ACC



Programa Monumenta, Belém. Foto: Programa Monumenta

## Programa Monumenta

É uma linha de crédito do governo federal, via Ministério da Cultura, dirigida a proprietários e usuários de imóveis localizados nos centros históricos protegidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural (IPHAN). O Programa, implementado em 26 cidades históricas, promove a recuperação dos imóveis com financiamento para:

- ✓ Recuperação de fachadas e coberturas, demolição de acréscimos descaracterizadores da edificação;
- ✓ Estabilização ou consolidação da estrutura do imóvel;
- ✓ Embutimento da fiação e adequação das instalações elétricas;
- ✓ Projeto e placa de obra;
- ✓ Taxas cartoriais para registro do contrato.

O pagamento do financiamento é revertido para os Fundos Municipais de Preservação do Patrimônio Cultural. No entanto, o financiamento somente é concedido para imóveis tombados pelo patrimônio nacional, o que restringe a utilização dos recursos do Programa.

## Projetos Urbanos de Revitalização

As áreas centrais cada vez mais têm sido objeto de intervenções urbanas que buscam transformar seu uso. Com o crescimento econômico, estas regiões estão deixando de ser áreas abandonadas pelo capital público e privado e passando a ser áreas visadas, especialmente, pelo mercado imobiliário e capital empresarial, aumentando o interesse e a disputa pelas áreas mais centrais.

Essas intervenções normalmente chamadas de “revitalização urbana” nada mais são do que projetos de remodelação das áreas centrais a partir da expulsão da população moradora original e da atração de pessoas de maior renda e de novos negócios.

Nesse processo, vem ocorrendo cada vez mais a privatização das áreas centrais para atender a demanda do mercado. É o caso do Porto Maravilha (RJ), do Projeto Nova Luz (SP), do Projeto Recife Olinda (PE). Em todos estes modelos, apoiados pelo poder público (financeira e legalmente), o Estado deveria garantir a inclusão e a permanência da população de baixa renda moradora no local. No entanto, o poder público não vem cumprindo este papel.

***A revitalização das áreas centrais deve garantir a permanência da população de baixa renda!***

Com a realização da Copa do Mundo da FIFA Brasil 2014 e das Olimpíadas de 2016 no Brasil, os processos de expulsão da população de baixa renda das áreas centrais agravaram-se, já que as obras para viabilizar os megaeventos possuem a lógica dos negócios sempre se sobrepondo aos direitos sociais da população. Promovem a “higienização” das áreas que terão grande visibilidade durante os jogos, como condição necessária para estampar a “cidade cartão-postal”.

Essas ações, comuns nas cidades-sede dos megaeventos, fazem parte dos planos estratégicos urbanos que são embasados na compreensão da cidade como empresa, isto é, cidades eficientes para os investimentos financeiros e seguras para os patrocinadores, onde a miséria e os conflitos sociais não podem existir para não macular a embalagem do produto que está à venda.

***Que se realize a Copa do Mundo e as Olimpíadas no Brasil, mas sem a expulsão da população de baixa renda. Que os eventos gerem benefícios sociais e econômicos igualmente para todos os brasileiros.***



## O PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL EM SÃO PAULO



Programa de Locação Social em São Paulo. Vila dos Idosos. Foto: Margareth Uemura

## LOCAÇÃO SOCIAL: UMA ALTERNATIVA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO

Dos programas em andamento para atendimento habitacional à população de baixa renda nas áreas centrais, a opção feita por esta publicação em aprofundar a abordagem sobre o Programa de Locação Social em São Paulo deve-se ao fato de ser uma forma diferenciada de acesso à moradia, quando comparado com os demais programas existentes.

Historicamente, a propriedade da moradia é uma reivindicação das lutas populares. O financiamento para a compra da habitação sempre esteve vinculado ao valor do imóvel, o que gera a exclusão da população de baixíssima renda, incapaz de pagar as prestações. O acesso pela locação ou aluguel social desvincula o valor das prestações do custo do imóvel e as vincula às possibilidades de pagamento das famílias.

Além disso, o fato de o imóvel manter-se como propriedade pública, impede que a população beneficiada fique submetida à pressão do mercado imobiliário que a expulsa quando há valorização das áreas centrais.

Pelo fato de ser uma experiência inovadora, foi realizada uma pesquisa para identificar expectativas, críticas, desafios e avanços significativos do Programa de Locação Social em São Paulo. Os resultados dessa pesquisa estão apresentados nesse capítulo.

### BREVE HISTÓRICO DA LOCAÇÃO SOCIAL

Alguns países da Europa, como França, Inglaterra, Holanda, Alemanha, Itália, Áustria, possuem longa experiência com a locação social, também conhecida como aluguel social, desde o século XIX.

A alternativa de moradia aos moldes da locação social nasceu da iniciativa dos Estados de enfrentar o problema da habitação precária que se agravava devido ao crescimento populacional das cidades, provocado pela industrialização. Surge como forma de assegurar aos trabalhadores pobres acesso à moradia adequada, com proximidade ao local do trabalho e a baixos custos de aluguel.

Hoje, a locação social, nas suas diferentes modalidades, é uma política habitacional de interesse social não só para países da Europa como de outros continentes.

No Brasil, o debate sobre a questão da locação social sempre foi muito difícil. As dificuldades possuem as seguintes bases:

- ✓ Histórico da propriedade imobiliária como forma de renda;
- ✓ Insegurança em relação à previdência social, transformando a propriedade de moradia em garantia;
- ✓ Ideologia da casa própria, reforçada no período do regime militar.

## LOCAÇÃO SOCIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

O Programa de Locação Social foi estabelecido pela Resolução nº 23, de 12 de junho de 2002, pelo Conselho Municipal de Habitação de São Paulo.

### O que é parque público de habitação de interesse social?

Parque público ou estoque público de moradia popular é a quantidade de moradias de propriedade pública, no caso da Prefeitura, que sempre permanecerá disponível para habitações de interesse social. As famílias saem do imóvel deixando-o para outras com o mesmo perfil, ou seja, há a garantia de que a habitação continuará atendendo famílias de baixa renda.

Nas décadas de 1980 e 1990, ocorreram em São Paulo alguns debates e reflexões sobre a proposta de locação social, porém não se efetivaram como práticas.

Somente a partir de 2001, com início da gestão da prefeita Marta Suplicy (PT), provocada pela pressão da luta popular, a Prefeitura tomou a iniciativa de produzir habitação de interesse social no centro da cidade, com o Município mantendo-se proprietário dos imóveis e alugando-os a menor custo para as famílias de baixa renda. Ou seja, inicia-se o Programa de Locação Social.

A opção pela implementação do Programa deveu-se à impossibilidade de acesso da população de baixa renda ao financiamento de imóveis, agravada pelo alto custo da produção habitacional em decorrência do elevado valor da terra no centro da cidade. Neste contexto, o objetivo do Programa é ampliar as possibilidades de acesso à moradia para a população de baixíssima renda que não possui renda suficiente para participar dos programas de financiamento de imóveis ou que não tenha interesse na aquisição.

Como historicamente os movimentos sociais de moradia lutaram pela casa própria, a proposta do Locação Social gerou um longo debate com lideranças populares. O objetivo é privilegiar o Direito à Moradia desvinculado do Direito à Propriedade, criando um **parque público de habitação de interesse social** que não pode ser vendido, ficando protegido da especulação imobiliária. Desta forma, o investimento público é assegurado para o interesse social.

Nessa mesma lógica de acesso à moradia digna por meio de locação, foi criado pela Prefeitura o Programa Bolsa Aluguel. Ambos programas fizeram parte de um projeto maior chamado Morar no Centro (2001-2004), cujo objetivo era a reversão da desvalorização imobiliária e a recuperação da função residencial da área central.

### LOCAÇÃO SOCIAL NÃO BASTA!

O Programa de Locação Social deve fazer parte de uma política habitacional mais ampla, associado a programas de atendimento habitacional de aquisição. Deste modo, o Locação Social deve ter o papel de assegurar às famílias condições de moradia digna enquanto não é possível adquirir uma moradia definitiva.

## COMO FUNCIONA O PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL EM SP?

O Programa é dirigido a pessoas solteiras e a famílias, cuja renda familiar seja de até três salários mínimos ou que a renda *per capita* familiar seja inferior a um salário mínimo. É prioritariamente destinado à população que está nas seguintes situações: pessoas acima de 60 anos; pessoas em situação de rua; pessoas portadoras de deficiência; e moradores em áreas de risco e de insalubridade.

O aluguel é pago pelas famílias à Prefeitura. O valor é vinculado à renda familiar e não ao valor de mercado do imóvel, o que garante que será um aluguel baixo.

A ex-superintendente de Habitação Popular da Secretaria Municipal de Habitação, durante a gestão responsável pela estruturação e implementação do Programa de Locação Social, fez a seguinte afirmação sobre os princípios e objetivos do Programa:

“O Programa de Locação Social é importante dos pontos de vista social, habitacional e urbano. Do ponto de vista social trata de promover a inclusão social no centro, beneficiando famílias com renda igual ou inferior a três salários mínimos, garantindo a não-expulsão da população residente e oferecendo alternativa habitacional para a vinda de moradores de mais baixa renda para a área central. Dos pontos de vista habitacional e urbano, visa a reverter o quadro de esvaziamento da área central instalado historicamente, aproveitando toda a infraestrutura existente, promovendo o resgate histórico e arquitetônico por meio da reciclagem de prédios vazios e buscando o equilíbrio do preço fundiário”.

(Gisela Mori, Sehab 2001-2004)

### FICHA DO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

Valor do aluguel: varia entre 10% e 12% da renda das famílias de até três salários mínimos, podendo atingir 15%, nos casos das famílias com renda superior a três salários mínimos. Mas a renda *per capita* deve ser inferior a um salário mínimo.

Prazo do contrato inicial: 48 meses, podendo ser renovado uma única vez por mais 48 meses.

Gestão condominial: a Prefeitura é a responsável legal pela gestão do condomínio que pode ser realizada diretamente por ela, terceirizada ou gerida de forma compartilhada com os moradores e movimentos sociais.

Trabalho social: realizado por assistentes sociais da Prefeitura. Tem como objetivo estimular a inserção social e a capacitação profissional dos moradores. A cada dois anos a Prefeitura deve fazer nova avaliação socioeconômica das famílias moradoras. A experiência de São Paulo também conta com trabalho social realizado por movimentos de moradia.

NOME DO EMPREENDIMENTO	VALOR DO ALUGUEL MÉDIO* 2011	VALOR DO CONDOMÍNIO MÉDIO 2011
Olarias	R\$ 37,50	R\$ 35
Residencial Parque do Gato	R\$ 37,50	R\$ 22
Vila dos Idosos	R\$ 46,50	R\$ 35
Senador Feijó	R\$ 46,50	R\$ 40
Asdrúbal do Nascimento	R\$ 46,50	R\$ 40

\*O valor do salário mínimo em 2011 era R\$ 545. Assim, 10% e 12% de três salários mínimos correspondiam a R\$ 163,50 e R\$ 196,20. Fonte: Secretaria Municipal de Habitação.



## EXPERIÊNCIAS EM SÃO PAULO

Existem na cidade de São Paulo cinco prédios destinados ao Programa de Locação Social, atendendo 853 famílias, vindas de diferentes situações habitacionais: cortiços, pensões, favelas, ocupações ou situação de rua.



Residencial Parque do Gato, 486 famílias, entregue em 2004.  
Foto: Alexandre Hodapp (Cohab-SP)



Olarias, 137 famílias, entregue em 2004.  
Foto: Arquivo Centro Gaspar Garcia



Vila dos Idosos, 145 famílias, entregue em 2007.  
Foto: Margareth Uemura

Asdrúbal do Nascimento, 40 famílias, entregue em 2009.  
Foto: Alexandre Hodapp (Cohab-SP)



Senador Feijó, 45 famílias, entregue em 2009.  
Foto: Alexandre Hodapp (Cohab-SP)



## PESQUISA SOBRE O PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL EM SÃO PAULO

O Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos realizou, entre agosto e novembro de 2011, uma pesquisa qualitativa com o objetivo de obter informações, tendo como fontes moradores, lideranças de movimentos de moradia e gestores públicos, a respeito da experiência do Programa de Locação Social na cidade de São Paulo.

A pesquisa foi realizada por meio da aplicação de questionário a 28 pessoas, sendo elas 20 moradores, cinco lideranças de movimentos de moradia e três gestores públicos. Para cada público foram aplicados questionários diferentes. Os moradores entrevistados foram escolhidos de modo a abranger as diferentes situações habitacionais anteriores à locação social: cortiços, pensões, favelas, ocupações ou situação de rua.

Com a pesquisa, foi possível identificar expectativas, críticas, desafios e avanços significativos, tanto do ponto de vista das famílias quanto dos gestores públicos. Os principais pontos foram destacados a seguir em cinco blocos.



Apresentação da Pesquisa sobre o Programa de Locação Social em São Paulo. Foto: Arquivo Centro Gaspar Garcia

## bloco 1 - ACESSO À MORADIA DIGNA

### Morar dignamente significa ter casa própria?

Historicamente, o acesso à habitação de interesse social produzida pelo poder público esteve vinculado à propriedade do imóvel, ou seja, as famílias apenas teriam uma casa digna se tivessem condições de comprá-la. A implementação do Programa de Locação Social foi pensada no sentido de propor uma outra alternativa a esta realidade, ou seja, a possibilidade de as famílias acessarem a moradia digna pagando um aluguel compatível com sua renda.

De acordo com Luiz Kohara, ex-assessor da Superintendência de Habitação Popular (Sehab, 2001-2004), na fase inicial da implementação do Programa, moradores e lideranças de movimentos de moradia expressavam certa decepção com o Locação Social. Na época, era possível detectar tal frustração em declarações como as que seguem:

“Sonhei tanto em ter uma casa, agora que vou ter, ela não vai ser minha”.

“Lutamos para ter a nossa casa própria, não para morar de aluguel e ainda por cima pagar para a Prefeitura”.

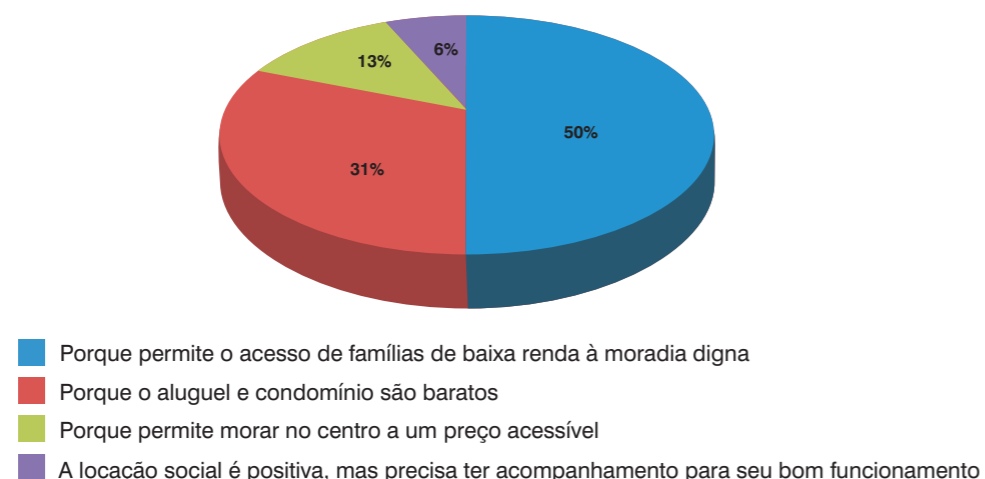
Estas opiniões demonstram claramente que a expectativa da população em relação à moradia estava vinculada à casa própria.

Para detectar como avaliam o Programa em 2011, a equipe responsável pela pesquisa propôs a moradores, lideranças de movimentos e representantes do poder público a seguinte questão: É interessante ter um programa público de aluguel?

Foi possível identificar, com base na experiência concreta das famílias que acessaram moradia adequada no centro da cidade pelo Locação Social, que o Direito à Moradia e o Direito à Propriedade começaram a ser compreendidos de forma desvinculada.

Entre os moradores, 80% consideram interessante ter uma moradia adequada mesmo pagando aluguel para a Prefeitura. Eles destacam que a locação social é interessante pelos motivos expressos no gráfico:

#### Por que é interessante ter um programa público de aluguel?



Os outros 20% não responderam afirmativamente porque sentem que suas expectativas da casa própria não foram atendidas. Avaliam que não tendo a casa como propriedade, não podem ter projeto de melhoria e segurança em relação ao futuro.

De forma geral, a experiência de morar em aluguel social tem demonstrado que não é necessário ter casa própria para morar bem e dignamente.

### Expectativas do idoso e do adulto com família

A pesquisa revelou que existe uma significativa diferença entre as expectativas dos idosos e dos adultos com família em relação ao Programa de Locação Social.

Para os idosos entrevistados, a locação social é uma alternativa de moradia definitiva, pois teriam dificuldade em pagar um financiamento da casa própria e não gostariam de ter compromissos longos com altas prestações para adquirir um bem. O depoimento a seguir revela o sentimento que perpassa esse segmento:

“O Locação Social é o único que garante a vida com dignidade para esses idosos de baixa renda”.  
(Olga Quiroga, liderança do Grupo de Articulação para Conquista de Moradia dos Idosos da Capital - GARMIC e do Conselho Municipal dos Idosos)

Já para os adultos com famílias, o aluguel social é considerado um passo intermediário para a conquista da casa própria. Uma fala é emblemática:

“Acho interessante pagar aluguel para a Prefeitura, mas preferiria a casa própria”.  
(Claudiana de Jesus, moradora do Asdrúbal do Nascimento)

A avaliação da gerente social da Superintendência de Habitação Popular da Secretaria Municipal de Habitação e atual coordenadora do Programa, Nancy Cavalete, coincide com a dos moradores adultos com família ao dizer que o Programa é uma etapa para o acesso à moradia definitiva. Segundo ela, ao participar do Programa as famílias ficam tranquilas por terem o seu Direito à Moradia assegurado, mesmo não tendo ainda a propriedade do imóvel.

“O Locação Social atende uma situação emergencial para dar condições a famílias de baixa renda e impulsioná-las para outros projetos. Claro que essas famílias têm a expectativa de acessar um empreendimento habitacional e virarem proprietárias. Mas aguardam tranquilamente, pois sabem que seu Direito à Moradia está sendo assegurado”.

A partir das experiências concretas com o Programa, é possível detectar pelas entrevistas avanços no entendimento de que garantir a moradia digna pela locação social pode ser um primeiro passo para assegurar a moradia pela propriedade.



Programa de Locação Social em São Paulo. Vila dos Idosos. Foto: Margareth Uemura

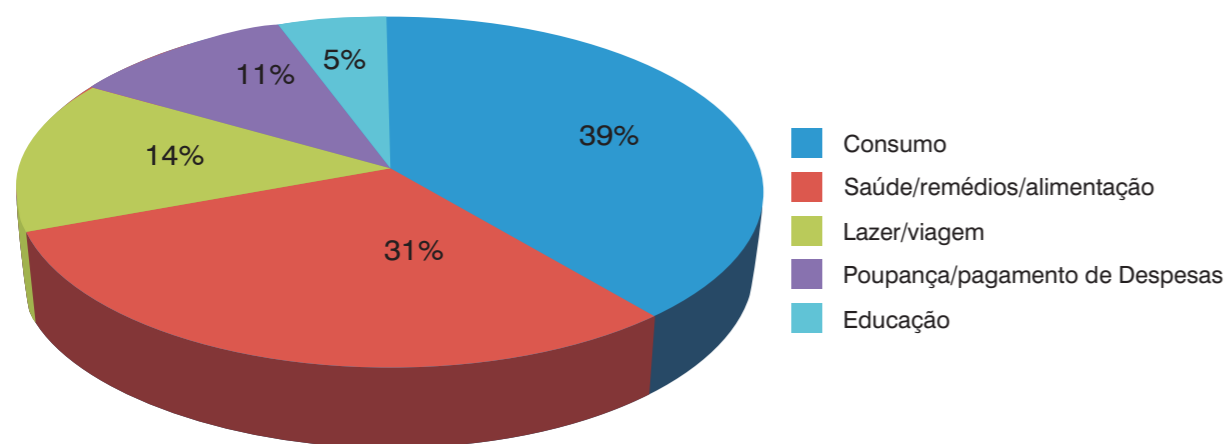
## bloco 2 - QUALIDADE DE VIDA

### Menos aluguel, mais qualidade de vida

Com o Programa, as famílias entrevistadas, que pagavam aluguel antes do ingresso ao Locação Social, tiveram diminuição de seus gastos com esse item, o que correspondeu a 65% dos entrevistados. Para aquelas famílias que afirmaram ter aumentado a despesa com moradia (35%), a situação justifica-se pelo fato de serem provenientes de favelas, ocupações ou de situação de rua, onde não pagavam aluguel.

Dessa forma, para a maioria, houve uma “sobra” de dinheiro ao pagar valores mais baixos de aluguel e condomínio. As áreas em que as famílias mais investiram esse dinheiro foram: consumo (eletrodomésticos, produtos e bens para o lar, vestimenta, telefone e internet etc.), saúde, remédios, alimentação e lazer ou viagens.

Principais itens que a família investiu



Dessa forma, o valor economizado no aluguel e no condomínio ampliou o consumo das famílias, permitindo que investissem no próprio desenvolvimento social.

“O salário agora dá para pagar o aluguel”.  
(Sebastiana Conceição, moradora do Asdrúbal do Nascimento)

“Eu tenho conforto no apartamento e também aliviou minha situação financeira”.  
(Joana Paulino, moradora do Parque do Gato)

“O aluguel é baixo. Posso viajar e visitar minha família, comprei eletrodomésticos e outras coisas para a casa”.  
(Arlete Salvo, moradora do Olarias)

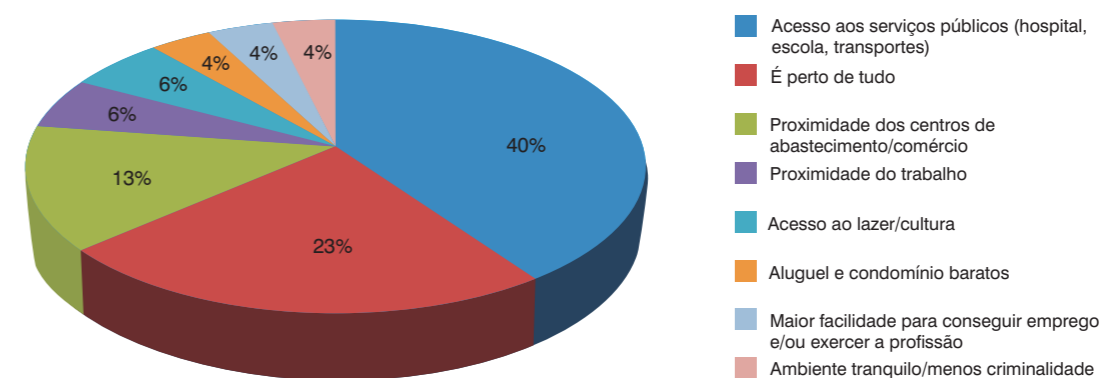
“Compro mais no mercado e as crianças estão comendo muito melhor”.  
(Helena Chuvinski, moradora do Parque do Gato)

Vale a pena destacar que grande parte da demanda pelo Programa vem da população de baixíssima renda, que comprometia mais de 50% da renda familiar com o valor dos aluguéis, o que limitava a possibilidade de consumo e de suprir as necessidades básicas da família.

### Programa garante moradia no centro

O Locação Social permitiu que as famílias participantes permanecessem no centro da cidade. As principais vantagens de morar na região central indicadas pelos entrevistados foram as seguintes:

Principais vantagens de morar no centro



Dessa forma, o centro oferece às famílias vantagens e facilidades de acesso aos serviços públicos (hospitais, escolas, creches, transporte etc.), às redes de comércio, ao lazer e cultura, além de facilitar a busca e o acesso ao trabalho. Todas essas vantagens contribuem para o bem-estar das famílias, melhorando suas condições de vida.

“Gosto do centro pelos serviços gerais que tem por perto e pelas possibilidades de emprego”.  
(Claudiana, moradora do Asdrúbal do Nascimento)

“Tenho uma moradia digna agora. O valor do aluguel é barato. A localização é perto de tudo”.  
(Geruza Ramos, moradora do Olarias)

### Mais qualidade de vida e desenvolvimento social

A pesquisa mostrou que:

✓ Aluguel e condomínio baratos permitem uma economia de dinheiro para as famílias investirem no seu desenvolvimento econômico e social;

✓ A localização na área central da cidade permite o acesso a serviços públicos e trabalho, além de menos gasto com transporte.

Tudo isso faz da experiência da locação social em São Paulo um programa que favorece o desenvolvimento social e econômico das famílias, melhorando a qualidade de vida.

“Apesar do fato de não termos o título da propriedade e o projeto ainda não ter sido todo implementado, antes morávamos debaixo da ponte, quase dentro do rio, junto com baratas e ratos. Hoje, vivemos no centro, com maior estabilidade e qualidade de vida, e próximos a opções de saúde, emprego, e diversão”.  
(Marinês Silva, moradora do Parque do Gato)

“Hoje não convivemos mais com ratos, baratas, enchentes que destruíam nossos barracos. Tudo isso já elevou nossa situação de vida”.  
(Luciana Gomes, moradora do Parque do Gato)

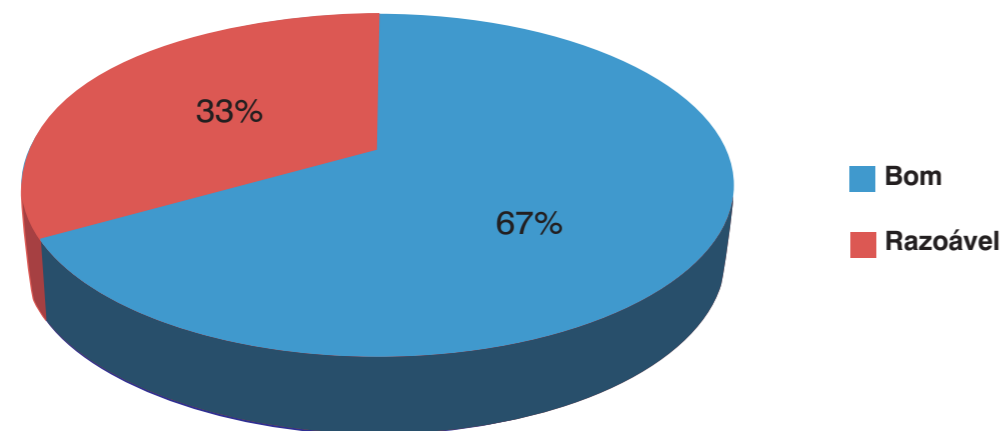
### bloco 3 - GESTÃO DO PROGRAMA

#### Participação dos movimentos sociais: melhor forma de administrar o condomínio

A pesquisa mostrou que quando há participação dos moradores e de movimentos de moradia na gestão do condomínio, ela se torna mais eficiente e o grau de satisfação dos moradores aumenta. O prédio é melhor cuidado, os moradores pagam em dia e há mais facilidade para administrar.

A única experiência em São Paulo baseada em gestão compartilhada entre a Prefeitura, movimento de moradia e moradores é a do prédio na Rua Senador Feijó. Nesse caso, a satisfação dos moradores com a gestão condominial é elevada (67% consideram “boa”).

Satisfação com a gestão compartilhada do condomínio



A Prefeitura avalia que a gestão compartilhada com movimentos e moradores é a alternativa mais viável:

“A gestão deve ser compartilhada entre a Prefeitura, o movimento e os moradores, como é o caso do prédio na rua Senador Feijó. Eles puderam consertar o elevador com as despesas pagas pelos moradores graças à mediação do movimento nessa discussão, encaminhamento que a Prefeitura sozinha não conseguiria. Além disso, a corresponsabilidade ou cogestão deveria ser o método utilizado de organização desde o momento da indicação das famílias. A presença dos movimentos na gestão prepara melhor as famílias para entenderem sua situação e a forma como o projeto ajudará a revertê-la. Além disso, contribui para o bom convívio coletivo”.

(Nancy Cavalete, Sehab)

As lideranças de movimentos de moradia também avaliaram que a participação dos moradores e dos movimentos na gestão é a melhor alternativa, seja ela em parceria com a Prefeitura ou pela autogestão dos moradores, como fica evidente nas manifestações abaixo:

“O modelo mais viável é que seja uma cooperativa, ou seja, a autogestão, com ou sem parceria com um movimento de moradia. A gestão com as administradoras só dá problemas. Sendo cooperativa teria mais participação dos condôminos na gestão”.

(Nelson da Cruz Souza, Movimento de Moradia da Região Centro - MMRC)

“O sistema misto é melhor, combinando a autogestão com administradora. Uma administradora não conhece nossos problemas e na autogestão tem sempre o problema de alguém não querer pagar. Então o sistema misto funciona melhor”.

(Olga Quiroga, GARMIC)

“A melhor forma de administrar o condomínio é pela autogestão, pelo processo coletivo”.

(Ivaneti Araújo, Movimento dos Sem-Teto do Centro - MSTC)

“O modelo de autogestão é o mais adequado, até financeiramente, pois está mais dentro das possibilidades e da realidade dos moradores”.

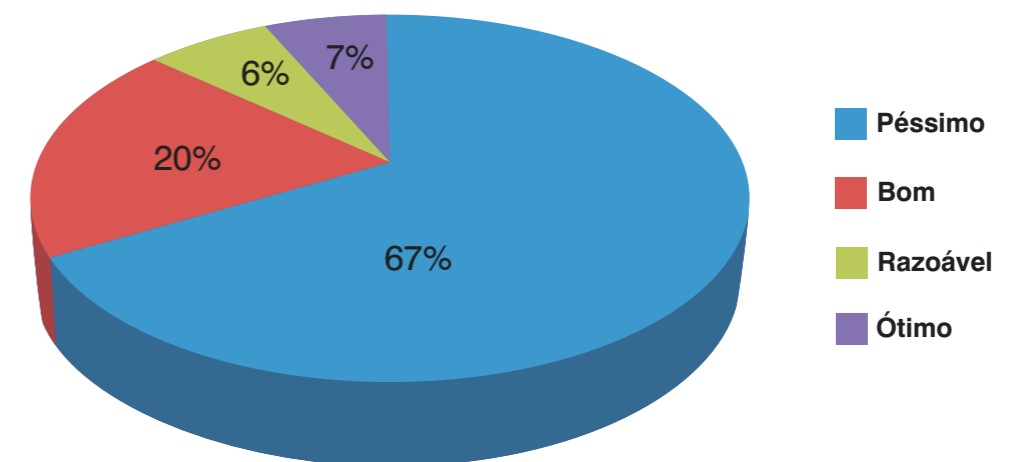
(Sidnei Pita, União das Lutas de Cortiços - ULC)

“(O ideal é que haja) Ou o estreitamento da gestão feita pelo governo junto com os movimentos, ou outro modelo que garantisse a autonomia das famílias por uma associação, por exemplo”.

(Miriam Hermógenes, Movimento de Moradia do Centro - MMC)

Nos demais empreendimentos, como é usual, a Prefeitura faz a gestão do condomínio e o grau de satisfação é menor (67% consideram “péssima” e 7% “razoável”).

Satisfação com a gestão do condomínio feita pela Prefeitura





## Mudanças de prática

O poder público, em geral, no processo de viabilização da habitação de interesse social, sempre teve como prática responsabilizar-se pelo imóvel somente até a entrega das chaves ao proprietário. No caso do Programa de Locação Social, a Prefeitura precisou adaptar-se a outras práticas, como a gestão compartilhada do espaço, já que o imóvel é de sua propriedade. Ao mesmo tempo, os movimentos de moradia possuem experiência acumulada na organização social dos sem-teto. Dessa forma, o trabalho feito em parceria entre movimento e Prefeitura é a solução mais adequada.

De acordo com a ex-superintendente de Habitação Popular da Secretaria Municipal de Habitação, a participação popular é uma premissa do Programa de Locação Social:

“Ressalto que a base estruturante do programa deve ser a participação popular em todo o seu processo, desde a indicação de prédios e demanda, até a gestão dos empreendimentos. Participação iniciada, aliás, na elaboração da resolução que o implementou, com a imprescindível participação dos movimentos de moradia da área central e dos conselheiros do Conselho Municipal de Habitação”.

(Gisela Mori, Sehab 2001-2004)

## O que leva à inadimplência?

Conforme informações da Prefeitura, em 2011 os empreendimentos Parque do Gato e Olarias apresentaram uma inadimplência de cerca de 50%, enquanto nos demais empreendimentos, Asdrúbal do Nascimento, Senador Feijó e Vila dos Idosos, o índice era de cerca de 7%.

De acordo com avaliação da equipe responsável pela pesquisa, as altas taxas de inadimplência podem estar relacionadas principalmente às seguintes circunstâncias:

- ✓ Ao fato de os dois empreendimentos (Parque do Gato e Olarias) terem sido as primeiras experiências quando o Programa ainda estava sendo consolidado;
- ✓ No caso do Parque do Gato, as famílias são provenientes da favela que estava instalada no local do empreendimento, na qual não pagavam aluguéis. Além disso, tinham a expectativa da compra da moradia;
- ✓ A falta de acompanhamento social adequado por parte do poder público e a descontinuidade do trabalho social, principalmente na mudança da gestão municipal;
- ✓ A instabilidade de renda das famílias;
- ✓ A falta de acompanhamento do movimento de moradia na gestão do empreendimento;
- ✓ O fato de ter muitas moradias no condomínio dificulta tanto a organização interna do empreendimento quanto o trabalho social de acompanhamento familiar para geração de renda, causando maior inadimplência.

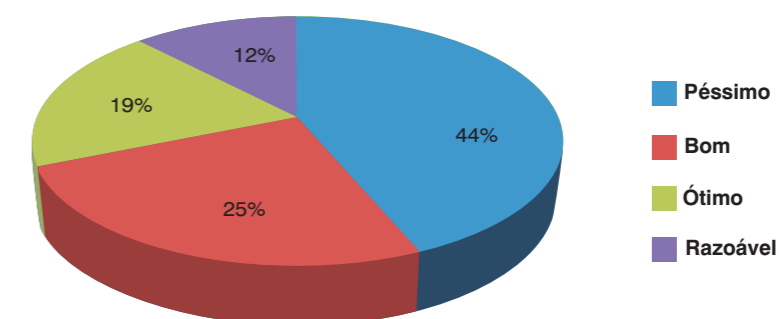
Dessa forma, é fundamental, para assegurar adimplência (pagamento em dia do aluguel e condomínio) do Programa, a disposição inicial das famílias de participarem do Programa de Locação Social, além do trabalho social da Prefeitura anterior e após a entrada das famílias na moradia, e a participação dos movimentos de moradia na gestão do Programa. O tamanho reduzido do empreendimento também contribuiu para a adimplência.

## Qual o grau de satisfação dos moradores e movimentos sobre o trabalho social realizado?

De acordo com a Prefeitura, em 2011 o poder público realizou trabalho social em 100% dos prédios do Programa de Locação Social. No entanto, 20% dos moradores não reconhecem a atuação da Prefeitura como trabalho social.

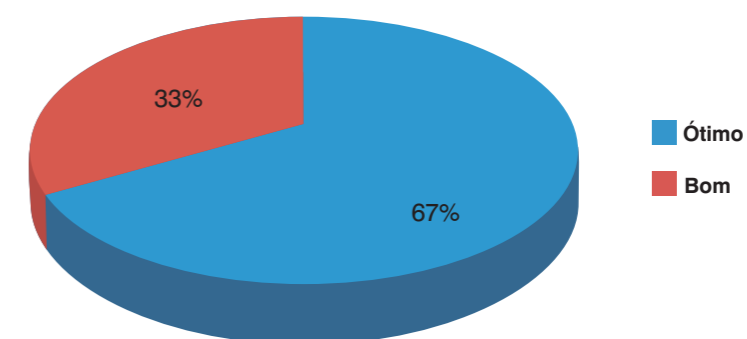
Além disso, nos locais onde se identifica o trabalho social, o grau de satisfação dos moradores é baixo: 44% classificam como péssimo e 12% como razoável.

Satisfação com o trabalho social da Prefeitura



Por outro lado, a pesquisa mostra que, quando os movimentos de moradia estão mais atuantes no empreendimento, como é o caso dos prédios Senador Feijó e Vila dos Idosos, o grau de satisfação dos moradores sobre o trabalho social desenvolvido é elevado. Ninguém classifica o trabalho como “péssimo” ou “ruim”, sendo que 67% afirmaram ser “ótimo” e 33% “bom”.

Satisfação com o trabalho social do movimento de moradia



Nos dois casos, os movimentos acompanharam todo o processo de execução do Programa, desde a seleção das famílias, passando pelo acompanhamento da posse das casas e, no caso do Senador Feijó, pela organização da gestão condominial. Ou seja, mesmo não habilitados oficialmente, os movimentos executam parte significativa do trabalho social.

## Principais problemas no trabalho social da Prefeitura

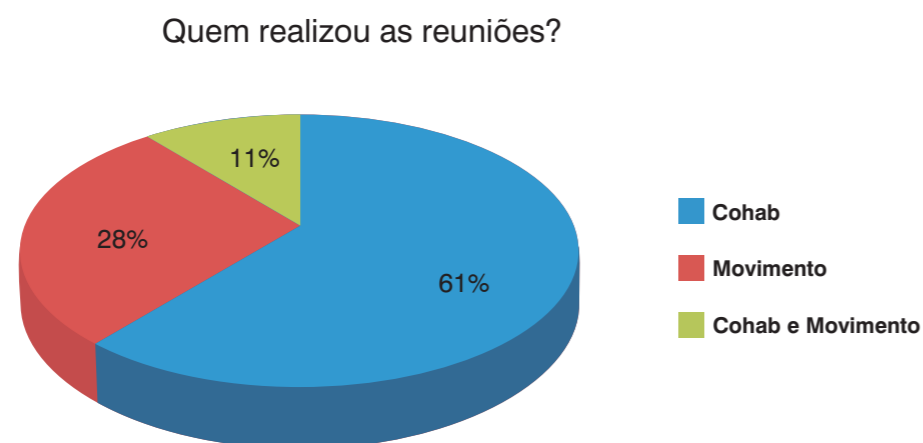
A pesquisa mostra que o trabalho social realizado pela Prefeitura é frágil, sendo o grau de satisfação das famílias muito baixo. As principais queixas dos moradores são as que seguem:

QUEIXAS DO TRABALHO SOCIAL DA PREFEITURA	%
Não resolve os problemas/não há encaminhamentos efetivos	60%
Não há continuidade/constância	20%
Falta de interesse das assistentes sociais	10%
Processo verticalizado/sem diálogo com os moradores	10%
Total	100%

As lideranças de movimentos de moradia também criticam o trabalho social desenvolvido pela Prefeitura. Afirmam que é apenas operacional, de pouca efetividade e não trata das questões referentes às dificuldades que precisam ser superadas para a estruturação social das famílias.

## Houve trabalho social anterior à entrada na moradia?

Sobre o trabalho social anterior da Prefeitura, 10% dos entrevistados declararam não ter participado de nenhuma reunião antes de mudar para os prédios, enquanto 90% deles declararam ter participado de reuniões promovidas por:



Embora 90% dos entrevistados tenham participado de reuniões antes da entrada nas casas, 30% deles consideraram que não foram suficientes para a compreensão do Programa de Locação Social.

Dessa forma, é grande o número de famílias que começaram a participar do Programa sem compreender de forma adequada seu funcionamento e sem ter um acompanhamento social que pudesse auxiliá-las no sentido de conseguirem desenvolvimento social e profissional, a partir da mudança na situação de moradia.

## Trabalho social de qualidade estimula inserção das famílias

Como já foi afirmado, a gestão do condomínio é mais eficiente nos locais onde há movimento de moradia participando diretamente dos trabalhos. Associa-se então o bom trabalho social desenvolvido pelos movimentos à boa gestão condominial.

É possível associá-lo também com a adimplência, pois quando o movimento acompanha as famílias indicadas e contribui para o entendimento sobre o Programa, há menor taxa de inadimplência.

Com isso é possível afirmar que, se a Prefeitura realizasse efetivamente um trabalho social similar ao realizado pelos movimentos, contribuiria com:

- ✓ Melhor entendimento dos moradores sobre o Programa de Locação Social;
- ✓ Boa gestão condominial;
- ✓ Adimplência;
- ✓ Maior integração e melhor convívio dentro do empreendimento;
- ✓ Melhoria das condições de vida dos moradores ao estimular sua inserção social e capacitação profissional.

Dessa forma, quando o trabalho social é realizado antes, durante e após a entrada das famílias na moradia, ou seja, quando há um trabalho contínuo e de qualidade, ele favorece a inserção social dos moradores, de modo a criar condições até mesmo para que as famílias avancem na conquista de outros programas habitacionais.



Programa de Locação Social em São Paulo. Olarias. Foto: Arquivo Centro Gaspar Garcia

### **Locação Social como alternativa?**

Para as lideranças de movimentos de moradia e gestores públicos foi apresentada a seguinte questão: O Locação Social é a alternativa que mais favorece o acesso à moradia de interesse social para população de até três salários mínimos no centro da cidade?

Conheça alguns pontos destacados pelas lideranças sobre o Programa:

#### **ajuda a conter a especulação imobiliária no centro**

“O centro tem vários prédios que podem virar moradias populares. As 2 mil locações sociais previstas para o bairro da Luz não atendem nem a metade das famílias que precisam desse programa, mas ajuda a manter os preços dos aluguéis mais baixos no bairro”.

(Nelson da Cruz Souza, MMRC)

#### **é viável desde que tenha acompanhamento social**

“O Locação Social é (a alternativa) mais viável, mas tem que ter acompanhamento. É por um período de quatro anos, mas a família pode passar para outro programa de imóvel próprio depois. Mas se não tem acompanhamento, se não dão explicações sobre as possibilidades de moradia digna, as pessoas não sabem dos seus direitos e dos serviços públicos disponíveis. É muita falta de informação”.

(Olga Quiroga, GARMIC)

#### **é uma das alternativas, mas emergencial**

“Qualquer programa seria bom para o centro desde que houvesse subsídio dos três níveis de governo. A locação social é um atendimento emergencial”.

(Ivaneti Araújo, MSTC)

#### **é uma das alternativas, desde que associado a programas de moradia definitiva**

“Defendo um programa que seja parecido com o Minha casa, Minha Vida - Entidades, para famílias com renda de zero a três salários mínimos, com a possibilidade de utilização de parcerias ou processo de autogestão na construção ou reforma, com financiamento definitivo. Não defendo o Programa de Locação Social como estruturante, mas como acessório de uma política maior. Como está atualmente, 'não há porta de saída'; o Programa está isolado; não garantindo a moradia definitiva”.

(Sidnei Pita, ULC)

#### **é o mais viável e garante a segurança dos moradores**

“Acredito que o Locação Social é o mais viável. O Locação Social, que tem a intermediação do governo, consegue garantir segurança aos participantes, tirando o poder da esfera privada (mercado imobiliário). Deve ser um programa integrado a outros. Acaba que, hoje, resume-se ao atendimento emergencial isoladamente, apenas durante a fase de reestruturação das famílias, sem se pensar a posteriori”.

(Miriam Hermógenes, MMC)

Na opinião da atual representante da Prefeitura, Nancy Cavalete, para a população com renda familiar de até três salários mínimos, o Programa que considera mais viável para a realização do Direito à Moradia Digna nas áreas centrais é o Locação Social, pois é altamente subsidiado. E se o empreendimento é pequeno facilita o trabalho social com as famílias, contribuindo para sua permanência no projeto. Porém, em sua opinião, poderia ser restrito a famílias de até dois salários mínimos, pois as demais teriam condições de entrar em um financiamento e terem o benefício de outros projetos.

O Programa, nos moldes como é implementado em São Paulo, deve ser considerado como uma etapa transitória na conquista da moradia definitiva, segundo resultados da pesquisa. É claro para todos, tanto para movimentos de moradia quanto para Prefeitura, que as famílias de até três salários mínimos dependem do subsídio público e de acompanhamento social. O Locação Social é hoje a única alternativa existente para esta faixa de renda.

No entanto, a Prefeitura não tem ampliado o atendimento desde a sua implementação, em 2004, e, apesar do que prevê suas diretrizes, não houve transferência de moradores para programas de aquisição de moradia. As lideranças dos movimentos que atuam no centro são críticas ao Programa, pelo fato de ter se tornado uma alternativa habitacional “definitiva”. A meta é que, após um período de tempo de no máximo oito anos, a família possa melhorar suas condições de renda e ser encaminhada para programas tradicionais de financiamento e de moradia.

Uma alternativa para que o Locação Social não se torne única opção de política habitacional no centro, seria a viabilização do Minha Casa Minha Vida - Entidades, como uma possibilidade positiva de encaminhamento das famílias do Locação Social para a moradia definitiva.

Em relação aos idosos, as lideranças entrevistadas foram unânimes em reconhecer que a situação é diferenciada e que para eles o Programa deveria ser uma alternativa definitiva e importante a ser adotada pelo poder público.

As informações levantadas indicam que a presença do movimento na seleção das famílias, na gestão do condomínio e no trabalho social se revelou como positiva, além de favorecer a mediação com o poder público.

A pesquisa mostrou ainda que, ao economizar no aluguel e condomínio, as famílias ampliaram seu consumo (eletrodomésticos, produtos e bens para o lar, vestimenta, telefone e internet etc.), além de terem investido no próprio desenvolvimento social (saúde, alimentação, lazer, educação).

O fato de a locação social ser no centro da cidade trouxe vantagens para as famílias como o acesso aos serviços públicos, proximidade das redes de comércio e outros serviços, acesso a lazer e cultura, além de facilitar a busca ao trabalho. Todas essas vantagens contribuem para o bem-estar das famílias e para a melhoria de suas condições de vida.

É fundamental que a população de baixa renda acesse a moradia digna nas áreas centrais a baixo custo e sem pressão do mercado imobiliário para deixar a habitação. A locação social parece uma das alternativas possíveis para essas situações, mas deve estar vinculada a outros programas de acesso à moradia, compondo uma política de habitação de interesse social para as áreas centrais.

Para acessar informações detalhadas sobre a pesquisa, seus instrumentos e resultados consulte os seguintes sites:  
[www.gaspargarcia.org.br](http://www.gaspargarcia.org.br) ou [www.moradiacentral.org.br](http://www.moradiacentral.org.br)



## LUTA PELA MORADIA DIGNA NO CENTRO DE CIDADES BRASILEIRAS



Fotos: Arquivo Gaspar Garcia, Gilvan Barreto, MNLN (Rio de Janeiro) e UNMP (Curitiba)

## SEMINÁRIO NACIONAL: LUTAS E EXPERIÊNCIAS PELA MORADIA DIGNA NAS ÁREAS CENTRAIS

O Seminário Nacional, realizado pelo projeto *Moradia é Central - lutas, desafios e estratégias*, ocorreu na cidade de São Paulo entre os dias 16 e 18 de outubro de 2011, com o objetivo de promover o intercâmbio de experiências e o fortalecimento da articulação nacional dos movimentos de luta por moradia digna nas áreas centrais.

Participaram cerca de cinquenta representantes de movimentos de moradia, organizações não governamentais e assessorias técnicas para projetos habitacionais, todos vinculados à temática do Direito à Moradia no centro das seguintes cidades: Curitiba, Belo Horizonte, Fortaleza, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador, Santos e São Paulo.

O objetivo do seminário foi, além de promover a discussão sobre o acesso à moradia na área central, possibilitar que movimentos de outras cidades conhecessem a realidade de empreendimentos realizados pelo poder público em São Paulo e de edifícios já ocupados pelos movimentos na área central. Assim, o encontro foi iniciado com visitas à ocupação das ruas Mauá, Martins Fontes e Cásper Líbero e a diferentes tipos de empreendimentos de habitação de interesse social no centro: Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Programa de Locação Social e empreendimentos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).

Após as visitas, houve dois dias de debate cujo enfoque esteve no fato de que a luta pelo direito de morar dignamente nos centros urbanos vai além da problemática habitacional, envolvendo questões contrárias aos interesses do setor imobiliário e dos gestores públicos conservadores. Nesse momento do seminário, as lideranças de movimentos de cada uma das cidades presentes resgataram o histórico da luta pelo centro, as políticas habitacionais existentes, os atores que atuam nessa temática, os desafios técnicos e políticos enfrentados para conquistar moradias de interesse social no centro, e as principais conquistas dessa luta. As assessorias técnicas, que vêm desempenhando papel importantíssimo na luta pelo direito de morar dignamente no centro, apresentaram experiências das atuações, discutiram a dimensão política da assessoria técnica na luta e o desafio de terem os seus trabalhos reconhecidos pelos órgãos públicos.

Nesta parte da publicação é apresentada a sistematização desses relatos a partir da contribuição de entidades e movimentos sociais. Para a cidade de Belo Horizonte, devido à incipiência de sua luta no centro, não foi possível realizar tal sistematização.

## ÁREAS CENTRAIS DAS CIDADES BRASILEIRAS

Ao longo do processo brasileiro de urbanização, devido ao baixo salário dos trabalhadores e à insuficiência das políticas públicas de habitação de interesse social, houve um grande acúmulo da demanda por moradia. Do Banco Nacional da Habitação (BNH) aos programas vinculados à Caixa Econômica Federal até, enfim, ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), se passaram quase 30 anos. No entanto, ações públicas em torno da habitação ainda não supriram a demanda por moradia digna.

Em relação às áreas centrais das cidades brasileiras, apesar de possuírem infraestrutura e serviços públicos consolidados, historicamente não houve investimentos públicos para a fixação da população de baixa renda tendo em vista a moradia digna nessas áreas. Nesse contexto, nas últimas décadas, surgiram movimentos com o objetivo específico de lutar por moradia nas regiões centrais. Apesar de essas lutas enfrentarem muitas resistências do setor público e da sociedade em geral, alguns municípios conseguiram conquistar programas de moradia ou incluir a questão do centro na pauta das discussões com o poder público. No entanto, de modo geral, ainda é pouco valorizada a produção de habitação de interesse social nas áreas centrais.

Os textos sobre as cidades apresentados a seguir trazem diferentes experiências e estágios da luta pela moradia digna no centro.







## CENTRO: PARA TODOS?

Porto Alegre é uma das cidades que tiveram obras na área central, promovidas pelo poder público municipal com recursos próprios e do governo federal. Na última década, alguns imóveis foram recuperados para atender a demanda habitacional, mas, no geral, não atingiram a população de menor renda.

As ações do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN) sempre foram em defesa da presença da população de baixa renda no centro e de pressão ao poder público para transformação de imóveis vazios em habitações de interesse social.

## OCUPAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE LUTA PELA MORADIA NO CENTRO

Com essa perspectiva, em 2000, durante o Fórum Social Mundial, uma das primeiras ocupações organizadas na área central foi em prédio abandonado da SulAmérica Seguros, organizada por movimentos e entidades, como o MNLN, a Confederação Nacional das Associações de Moradores (CONAM), a Central dos Movimentos Populares (CMP) e a No-Vox (entidade internacional). Durante a negociação com a Prefeitura, além do prédio ocupado, outros quatro prédios próximos também abandonados entraram na discussão. Os cinco prédios, então, foram reformados com recursos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). No entanto, as famílias que foram atendidas no empreendimento, na sua grande maioria, não estavam vinculadas à luta porque as famílias organizadas em movimentos não se enquadravam nas exigências de renda e capacidade de endividamento da Caixa Econômica Federal.

Em 2002, o MNLN com apoio de parceiros ocupou outro edifício na Avenida Borges de Medeiros na área central, que naquele momento pertencia ao Instituto Nacional de Seguro Social (INSS). Um ano depois da ocupação, o governo federal cedeu o imóvel ao movimento, que foi reformado com recursos do Programa Crédito Solidário e teve demanda indicada pelo MNLN. Com os recursos disponíveis foi possível construir apartamentos de 28m<sup>2</sup>, atendendo a grupos familiares pequenos. Os moradores formaram a Comunidade Autônoma Utopia e Luta.



Residencial Utopia e Luta - Primeiro projeto do Programa de Revitalização dos Centros Urbanos do Brasil em prédio público do Programa Crédito Solidário. Foto: Lucimar F. Siqueira

Em 2005, houve outra ocupação no centro (Rua Caldas Junior com Rua Mauá), em prédio do antigo BNH, que jamais chegou a cumprir o propósito de moradia popular e passou a ser utilizado pela Caixa Econômica Federal. Ao final, o imóvel acabou entrando para processo de privatização. Um dos motivos da ocupação do prédio foi pressionar a Caixa para que ela deixasse de consultar, no Serviço Nacional de Proteção ao Crédito (SPC) e na Serasa (Centralização dos Serviços Bancários S/A), informações das famílias interessadas em serem incluídas nos programas de moradia de interesse social. Tal consulta acaba excluindo muitas delas.

No ano de 2006, 21 famílias ligadas ao MNLN ocuparam outro edifício no centro e foram despejadas, em 2007, em uma grande operação (mais de 300 policiais), que parou o centro da cidade. Em 2007, as famílias foram assentadas precariamente em área do município ao lado do Estádio Beira-Rio. Para viabilizar as obras de ampliação do estádio para a Copa do Mundo da FIFA Brasil 2014, as famílias serão novamente removidas. A proposta apresentada pelo movimento para as remoções é a de que as famílias sejam assentadas em prédio

situado na Rua Barros Cassal. No entanto, o projeto de reforma tramita na Prefeitura, desde 2008, e não há previsão de início da obra. Foi sinalizado que a remoção aconteceria, em dezembro de 2011, mas não ocorreu. As famílias afirmam que não sairão do local sem que o projeto esteja aprovado e os prazos definidos.

Dezoito famílias permaneceram no local e formaram uma cooperativa de geração de trabalho e renda. Todas elas são associadas e participam das decisões. Esse processo autogestionário e a união das famílias fortaleceram o diálogo com o poder público. O prefeito sinalizou que as famílias devem ser encaminhadas para o “aluguel social”, mas elas só aceitam esta alternativa se forem todas para o mesmo imóvel e com a garantia de espaço para geração de renda.



Assentamento precário ao lado do Estádio Beira-Rio. Foto: Lucimar F. Siqueira



Prédio situado na Rua Barros Cassal pertencente ao governo federal. O projeto de reforma tramita na prefeitura de Porto Alegre e garantirá o assentamento de famílias de movimentos populares. Foto: Lucimar F. Siqueira

Na madrugada de novembro de 2011, o MNLN e a Federação Gaúcha de Associação de Moradores (FEGAM) ocuparam dois prédios no centro de Porto Alegre. Estas ocupações estavam articuladas a diversas outras em todo país, por ocasião da Jornada Nacional da Moradia e da Reforma Urbana e da Marcha Estadual da Reforma Urbana. Elas tinham como finalidade a entrega de documento com as reivindicações dos movimentos à Prefeitura, ao governo do Estado e à Caixa. Além disso, buscavam denunciar a especulação imobiliária, pressionar o poder público para a implementação do IPTU Progressivo, desapropriação e construção de habitação popular.

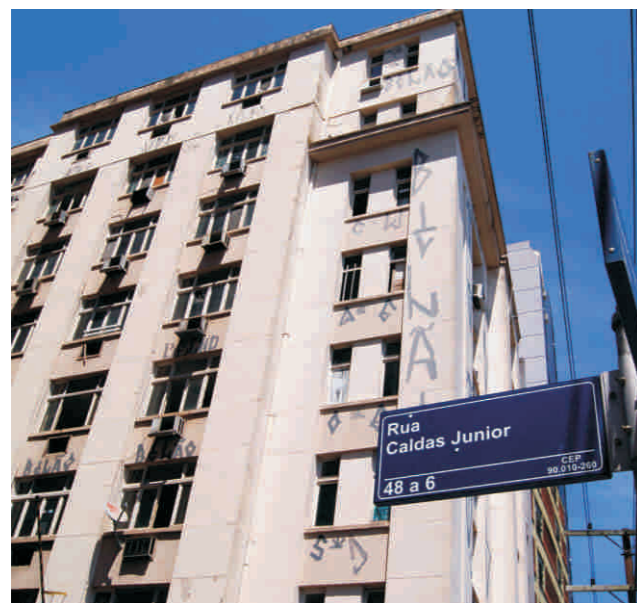
O primeiro prédio ocupado (Rua Barros Cassal) pertencia ao governo federal e a ocupação teve o objetivo de pressionar a Prefeitura para agilizar a aprovação dos projetos de reforma para assentamento de famílias dos dois movimentos. Foi realizado estudo de viabilidade técnica de reforma em tramitação na Prefeitura, desde 2008, ainda sem liberação de recursos.

O segundo prédio (Rua Caldas Junior com Rua Mauá) foi ocupado três vezes. A primeira foi em 2005, como já mencionado. A segunda vez foi em 2006, após o prédio ter sido usado pelo crime organizado (PCC) que cavou um túnel para roubar a Caixa e o Banrisul. A ocupação, em 2011, visou a denunciar os vazios urbanos existentes e não utilizados, além de provocar o debate sobre as desapropriações. Este imóvel não cumpre a função social e é um símbolo da especulação imobiliária. O prédio foi construído pelo antigo Banco Nacional de Habitação (BNH), e a Caixa financiou o imóvel ao atual proprietário que o colocou à venda pelo dobro do valor de aquisição sem ter feito nenhum investimento.

**A ocupação, em 2011, visou denunciar os vazios urbanos existentes e não utilizados, além de provocar o debate sobre as desapropriações e uso para moradia popular. Este imóvel não cumpre a função social e é um símbolo da especulação imobiliária.**



As ocupações chamaram atenção para o fato de que existem centenas de imóveis vazios na região central supridos de infraestrutura e o poder público alega que não há lugar para construção habitacional nessa região, priorizando áreas distantes e sem estrutura como na Restinga e Extremo Sul.



Rua Caldas Júnior com a Rua Mauá - Prédio ocupado três vezes como forma de pressionar o poder público a desapropriar o imóvel e construir habitação popular.  
Foto: Lucimar F. Siqueira

Uma conquista importante como resultado da mobilização dos moradores foi o fato de o governo municipal ter adquirido áreas na própria região de onde serão removidos. Para atender as famílias, foram adquiridos 42 terrenos, num raio de dois quilômetros da Avenida Tronco, para a construção de apartamentos por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). No entanto, o fato de o projeto de duplicação da Avenida Tronco já estar em execução e o reassentamento não ter sido iniciado, não havendo nenhum empreendimento do MCMV em construção na região, deixa as famílias numa situação de enorme insegurança.

Assim, as obras viárias previstas para a Copa 2014, que estão causando grandes remoções na cidade, não têm plano de reassentamento construído adequadamente para atender as famílias em tempo hábil. Além disso, as remoções não incidem sobre as moradias de famílias com maior poder aquisitivo. Este é o caso da duplicação da Avenida Beira Rio (próxima à Avenida Tronco), que desapropriará áreas de ocupação popular, mas manterá a população de alta renda. Por que os ricos não são removidos para a avenida passar? As obras viabilizam acesso ao Estádio Beira-Rio e ao Barra Shopping Sul, mas não melhoram o trânsito local. Do ponto de vista viário, a Avenida Beira Rio, principal via de acesso do centro à Zona Sul, deveria ser prolongada, porque sua duplicação nem mesmo soluciona o gargalo de trânsito. Há alternativas mais coerentes com a necessidade de mobilidade urbana.

### As remoções não incidem sobre as moradias de famílias com maior poder aquisitivo.

## REMOÇÕES E MEGAEVENTOS

A luta contra as remoções é histórica em Porto Alegre. Este é o caso, por exemplo, das famílias do bairro Grande Cruzeiro, localizado na região central, que desde 1979 vêm lutando para evitar sua remoção. A abertura das avenidas Beira Rio e Tronco estava prevista desde o Plano Diretor de Porto Alegre de 1959. No entanto, recentemente com a realização das obras de duplicação da Avenida Tronco devido à obra da Copa 2014, o problema se acentuou, pois agora existe prazo para as remoções acontecerem. O cronograma de início das obras aponta para o primeiro trimestre de 2012. A duplicação da Avenida Tronco é a obra mais complicada para a Prefeitura por exigir remoção de 1.459 famílias e desapropriação de 85 imóveis.



Prédio localizado na Rua Riachuelo tombado pelo patrimônio público e abandonado pelo proprietário aguardando a valorização da terra após a demolição do prédio. Foto: Lucimar F. Siqueira

## “QUE A AVENIDA PASSE, MAS QUE O POVO FIQUE”

A população com maior renda tem condições de comprar grandes terrenos em loteamentos especiais “fechados” como Alphaville. No caso da população pobre, a alternativa dada pelo poder público é a remoção para o Programa “minha casa, sem vida”, em locais que violam uma série de direitos: não há escola, nem equipamentos de saúde, são distantes dos locais de trabalho, sem integração com outros programas, por exemplo, sem infraestrutura e construídos a toque de caixa sem um mínimo de integração com a cidade e respeito às famílias. O custo mensal de manutenção desses condomínios em Porto Alegre chega a R\$ 350, só com gastos de luz, água, condomínio, além da mensalidade, inviabilizando a permanência da população de baixa renda; isto torna esses programas excludentes.

Por todos esses motivos, o governo municipal de Porto Alegre tem tido dificuldade no convencimento das famílias que serão removidas. Isso porque o valor oferecido pelas casas, o chamado “bônus moradia”, é baixo (R\$ 50 mil). Outra alternativa oferecida é que as famílias aceitem apartamentos que não comportam todos os objetos e bens familiares. Além disso, a perspectiva de pagar o financiamento do MCMV deixa as famílias inconformadas por terem levado mais de trinta anos para construir suas casas e agora serem obrigadas a entregar para o poder público sem que haja igual correspondência às condições da moradia atual.

Durante as negociações com a Prefeitura, várias contradições se apresentaram. Para mediar tais negociações, setores das comunidades envolvidas têm reivindicado a formação de um novo Comitê Oficial da Copa. Este deve contar com a participação de membros do governo com visão abrangente da cidade e outros escolhidos pelas comunidades implicadas e que tenham representantes das regiões de Cristal, Cruzeiro e Glória e do centro. Em suma, busca-se dar representatividade popular ao comitê para que não fique à mercê dos especuladores imobiliários [1].

### Por que os ricos não são removidos para a avenida passar?

## COMPLEXO CAIS MAUÁ E DIREITO À MORADIA NO CENTRO

O consórcio responsável pelas obras do Complexo Cais Mauá (empresa espanhola b720 Fermín Vázquez Arquitectos, em parceria com escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados) abriu, oficialmente, seu escritório no final do mês de fevereiro de 2012, no cais do Porto, com maquetes abertas à visitação. A previsão para o início das obras é agosto do mesmo ano. O empreendimento foi orçado em R\$ 560 milhões e o consórcio Porto Cais Mauá do Brasil terá concessão para exploração pelo período de 25 anos. Não se sabe exatamente qual o valor que caberá aos responsáveis pelo projeto do Complexo Cais Mauá, mas é pública a polêmica sobre o processo licitatório que deu resultado positivo ao projeto mencionado.

O contexto em que está inserido o investimento no Complexo Cais Mauá deixa clara a acirrada disputa pelo centro histórico que presenciaremos nos próximos anos. Observa-se a retomada da centralidade do ponto de vista da valorização imobiliária, além do impacto que a obra provocará sobre o mercado imobiliário no entorno imediato. Essa deve ter sido a razão pela qual nenhuma menção se fez em relação à desapropriação dos prédios abandonados do centro para destiná-los à habitação de interesse social.

O Complexo Cais Mauá, portanto, está bem longe de atender à população de baixa renda. Falta muito para que os governantes ampliem seus horizontes e pensem em uma cidade para todos. Todos os instrumentos urbanísticos, requisitos técnicos e recursos estão disponíveis. No entanto, o acesso à moradia no centro de Porto Alegre depende de governos comprometidos com interesses públicos. Mesmo com recursos do MCMV para reestruturação de prédios antigos, a população de baixa renda da cidade de Porto Alegre já tem seu lugar definido: a periferia onde foram gravadas as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) em 2010. É fundamental que os governos municipal e estadual se comprometam com os movimentos populares de modo a encontrarem, em conjunto, soluções para o acesso à habitação nas áreas centrais da cidade.

[1] Fonte: <http://blogueblue.blogspot.com/2011/11/secopa-e-comissao-de-habitacao-os.html>





## REVITALIZAÇÃO DO CENTRO E GENTRIFICAÇÃO

No contexto de megaeventos, o Rio de Janeiro ganha centralidade por sediar a Copa do Mundo da FIFA Brasil 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016. Desde a década de 1990, no decorrer de sucessivas gestões municipais, a cidade tem sido gerida no sentido da desregulamentação do uso e ocupação do solo, de modo a ampliar o processo especulativo da terra urbana, a estetização da paisagem e a gentrificação apoiada na expulsão da população, em geral, pobre e negra. As grandes cidades que receberam megaeventos esportivos e tiveram suas zonas centrais e portuárias revitalizadas seguiram um padrão onde essas variáveis se combinavam.

Dois projetos estão interferindo não só na configuração social, territorial, urbana e ambiental, mas criando impactos no Direito à Moradia. São eles: o Projeto Porto Maravilha (bairros Gamboa, Santo Cristo e Saúde, incluindo o Morro da Conceição) e o Programa Morar Carioca (Morro da Providência).

Segundo a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (Cedurp) [1], o Projeto Porto Maravilha tem como finalidade "(...) promover a reestruturação local, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços públicos da região, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da área" [2].



Vista dos bairros da Gamboa e Santo Cristo onde estão sendo realizadas obras do Porto Maravilha. Foto: FASE - RJ

O olhar mais atento à Lei Municipal nº101/2009, que criou a Operação Urbana Consorciada (OUC) da Área de Especial Interesse Urbanístico da Região Portuária do Rio de Janeiro, mostra que o projeto tem como objetivo seguir exemplos de outras cidades globais. Estas trilham o caminho das políticas de empreendedorismo urbano e redirecionaram suas antigas zonas portuárias para o turismo e lazer, com claros conteúdos de gentrificação.

Entre as diretrizes definidas pela OUC estão previstas: "(a) promoção da habitação de interesse social e o atendimento à população residente em áreas objeto de desapropriação, (b) a realização de melhorias nas áreas de especial interesse social e seu entorno, com implantação de infraestrutura e regularização fundiária, e (c) incentivo a recuperação de imóveis ocupados para a melhoria das condições de moradia da população residente". Tais princípios não encontram equivalência prática e observância legal no Programa Básico da OUC. O Programa apenas define um conjunto de intervenções físicas de obras e projetos viários e de infraestrutura urbana, sem qualquer previsão de componente claramente definido e orientado para a produção de habitação de interesse social.

## DIREITO À MORADIA E RELOCAÇÃO COMPULSÓRIA

Outro desafio enfrentado pela população na luta pelo Direito à Moradia é a forma como a Prefeitura vem atuando, com padrão de conduta não exclusivo à área central, no sentido de remover as famílias moradoras de regiões de grande valor especulativo. Um exemplo é a comunidade do Metrô Mangueira (Zona Norte, próxima ao Maracanã) e a Vila Autódromo (Zona Oeste, próxima à Barra da Tijuca). Esta última, com mais de quarenta anos de existência, resiste com suas famílias (mil aproximadamente), cuja área encontra-se em término da construção do Projeto Popular de Urbanização em contraposição à decisão da Prefeitura de removê-las.

A Secretaria Municipal de Habitação (SMH) apresentou os projetos às comunidades dos bairros da área portuária e Morro da Providência de forma superficial e pouco elucidativa. Para o caso da Providência, incluindo a Pedra Lisa, a justificativa das remoções das famílias está atrelada à implementação de um teleférico e um "plano inclinado" e ao discurso do risco. Sobre a possibilidade do risco não há análise técnica fundamentada, demonstrando fragilidade naquilo que justificaria as áreas de risco. Cabe ressaltar que, no passado, diversas obras de engenharia foram realizadas nas encostas da Pedra Lisa para estabilização e contenção, o que garante a segurança da favela, mas é necessária a manutenção das intervenções.



Destrução da Praça Américo Brum no Morro da Providência, primeira praça da favela que abrigava a única quadra de esportes da comunidade. Ela dará lugar à estação do Teleférico. Foto: FASE - RJ

As reivindicações não têm sido atendidas apesar das iniciativas da Comissão de Moradores, que interpôs ação cautelar contra a Prefeitura por meio da Defensoria Pública. Os moradores também tentaram discutir o caso na Comissão de Mediação de Conflitos, iniciativa que se revelou ineficaz, uma vez que a SMH coordena essa comissão. Acrescenta-se o fato de a SMH ter retirado a comunidade do processo de mediação, uma vez que os moradores não abriam mão do direito constitucional de defesa, por meio do Núcleo de Terra e Habitação (NUTH). A experiência do Rio de Janeiro, com esse processo de mediação, reproduziu o conhecido caminho da "negociação para abrir mão de direitos".

Nos processos de remoção das áreas impactadas pelo Projeto Porto Maravilha e o Morar Carioca, não foram apresentados mandados judiciais, não houve diálogo, nem participação para que a população pudesse compreender, opinar e propor alternativas.

Esses fatos mostram a falta de comprometimento dos governantes nos processos de despejos, em que direitos sociais garantidos pela Constituição Brasileira e Estatuto da Cidade[3] são desrespeitados. Um exemplo é o Decreto Municipal nº 34522, de 03 de outubro de 2011, que trata das "Diretrizes para demolição de edificações e relocações de moradores em assentamentos populares". O decreto afirma: "A relocação compulsória de uma moradia, mesmo em casos justificados, deve ser precedida de um entendimento e aceitação, por parte das famílias a serem reassentadas, dos objetivos, condições e benefícios do projeto". Apesar de o decreto garantir que

as famílias entendam, minimamente, a necessidade de saída, isto não significa a garantia de atendimento habitacional e tampouco de indenização justa. Assim, a Prefeitura não reconhece o Direito à Posse dos moradores e institucionaliza o processo das indenizações pobres para pobres.

**A experiência do Rio de Janeiro, com esse processo de mediação, reproduziu o conhecido caminho da "negociação para abrir mão de direitos".**



Morro da Providência. Casa destruída após uma família aceitar a indenização oferecida pela Prefeitura. Foto: FASE - RJ

Vale observar, que a SMH marcou as casas com números e siglas da própria secretaria e criou clima de terror e desespero às famílias. Se a comunidade organizada e fortalecida pelo apoio popular de seus moradores decidir apagar essas marcas, o secretário de habitação do município poderá julgar como ato próprio de milícia, como o ocorrido na Vila Autódromo. As famílias compulsoriamente removidas têm sido levadas para empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) a mais de 50 km do seu local de origem, áreas de fato dominadas por milícias.

**A Prefeitura não reconhece o direito à posse dos moradores e institucionaliza o processo das indenizações pobres para pobres.**



Programa Morar Carioca. Marcação da SMH do Apê, local onde residiam dezenas de famílias para a construção de um centro esportivo na Providência. Foto: FASE - RJ



Ocupação Manuel Congo. Foto: Ticianne Ribeiro

## OCUPAÇÕES E BUROCRACIA

Hoje, há três grandes ocupações de prédios organizadas por movimentos sociais de moradia: Chiquinha Gonzaga (Central de Movimentos Populares – CMP), Quilombo das Guerreiras (CMP) e Manoel Congo (Movimento Nacional de Luta por Moradia – MNLM).

A Quilombo das Guerreiras será removida para empreendimento chamado Quilombo da Gamboa, na região portuária, fruto de luta árdua de seus ocupantes e da CMP. A Chiquinha Gonzaga (imóvel público do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra) e Manoel Congo (imóvel público do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS) enfrentam até hoje a burocracia (financiamento e regularização fundiária)



Ocupação Chiquinha Gonzaga.  
Foto: Associação de Arquitetos Chiq da Silva

para sua requalificação. Duas diretrizes básicas conquistadas na luta - destinação dos imóveis públicos subutilizados para Habitação de Interesse Social (HIS) e recursos do Orçamento Geral da União (OGU) para a construção de moradia popular - são fortemente impactadas pela ausência de procedimentos que as viabilizem. Esta ausência de empenho político para a desburocratização dos processos, especialmente da Caixa, tem beneficiado a especulação imobiliária que avança sobre os imóveis públicos, que no caso específico da região portuária, configuram mais de 70% do potencial de adensamento da área.

Além da atuação dos movimentos sociais nessas ocupações, duas outras lutas merecem destaque: Machado de Assis, ocupada em 2008, e Mariana Crioula, iniciada em dezembro de 2011. Ambas são exemplos de como num contexto de megaprojetos, como é o caso do Porto Maravilha, as prioridades das políticas habitacionais se desvirtuam. Nas duas ocupações, as famílias haviam conquistado compromissos e recursos do poder público para projetos habitacionais de moradia popular, mas esse processo foi deixado de lado pelo contexto do Porto Maravilha.

A Machado de Assis é uma ocupação que hoje se encontra desorganizada e em condições de habitabilidade muito precárias. O prédio deveria ter sido desapropriado, em 2006, para construção de habitações populares. Existiam condições institucionais para a regularização e requalificação do imóvel por intermédio do Ministério das Cidades e do governo do Estado. Inclusive, havia sido contratada assistência técnica para requalificação. No entanto, como ocorreu com a ocupação Zumbi dos Palmares, a Prefeitura ofereceu aos moradores reassentamento em bairro da Zona Oeste ou baixas indenizações. Ao que parece, a Cedurp dará outra destinação a esse imóvel, excluindo a possibilidade de transformá-lo em habitação de interesse social.

A ocupação Mariana Crioula e a Zumbi dos Palmares contavam com recursos do FNHIS, inviabilizados pela burocracia e pelo descompromisso público com a estruturação e consolidação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Nesse ponto, destaca-se a vinculação da apropriação privada especulativa dos espaços urbanos com o financiamento das iniciativas pelo MCMV. A primazia desse programa sobre o Plano Nacional de Habitação de Interesse Social (PNHIS) tem sufocado o SNHIS e empurrado as demandas de HIS para o MCMV, que tem primado pela mercantilização e segregação.

Assim, as ocupações têm conseguido se manter na região central da cidade, mas com desafios de viabilizar os projetos de interesse social em termos de financiamento [3] e regularização e manter perfil socioeconômico, posteriormente à sua conclusão. Tal viabilização é ameaçada pela pressão especulativa nos imóveis da região.



Ocupação Machado de Assis. Foto: FASE - RJ

## ORGANIZAÇÃO E RESISTÊNCIA

Desde janeiro de 2012, moradores, lideranças locais, organizações sociais, acadêmicos, assessorias parlamentares se articulam por meio do Fórum Comunitário do Porto para promover mobilização, resistência e proposições. Esse fórum tem buscado articular as famílias no processo de resistência aos despejos, na relação com as instituições do poder público, como o Ministério do Público Federal, Defensoria Pública do Rio de Janeiro, promovendo reuniões e plenárias com moradores, sobretudo, da Providência e da Rua do Livramento.

Hoje, há iniciativas da sociedade civil organizada que incentivam o debate e a luta pela garantia da habitação popular na região central do Rio. Um exemplo é a luta da Associação da Comunidade Remanescente do Quilombo Pedra do Sal (ArqPedra) que conseguiu a demarcação da área conhecida como Pedra do Sal, como terra quilombola. Mas a influência do processo especulativo dos imóveis e a pressão da Prefeitura têm interferido, negativamente, para que este ideal se torne uma realidade.

**O desafio está em garantir a permanência das famílias com dignidade e definir percentual mínimo de 30% de adensamento, defendido pelo MNLM, para acesso à HIS.**

Estudos da Prefeitura dizem que a área possui um potencial de adensamento em torno de 90 mil famílias. O desafio está em garantir a permanência das famílias com dignidade e definir percentual mínimo de 30% de adensamento, defendido pelo MNLM, para acesso à HIS. Isso significaria 18 mil novas unidades, planejadas em conformidade com diretrizes de garantia de acesso ao trabalho e à mobilidade urbana.

Embora a Conferência das Cidades tenha sido realizada, a Prefeitura não implantou o Conselho da Cidade, mas sim o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), que por sua vez não consegue intervir nos planos, programas e muito menos na Política Urbana, tornando assim um mecanismo unicamente de legitimação da política de governo.

O que se verifica é que o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) instituiu espaços de reflexão e planejamento da cidade ideal, alienados da cidade real, capturada de forma ímpar pela ação especulativa combinada com ação estatal em direta dispersão da resistência e dos conflitos.

[1] Criada pela Lei Complementar nº 102/2009, a companhia tem a responsabilidade de promover o desenvolvimento urbano da Área Especial de Interesse Urbanístico (AEIU) do Porto do Rio; coordenar, viabilizar e/ou executar ações de concessão e parcerias; gerir ativos patrimoniais, dentre outras funções.

[2] Fonte: <http://www.portomaravilha.com.br/web/sup/OperUrbanaApresent.aspx>, acessado em 15 de dezembro de 2011.

[3] Os recursos para reforma dos prédios ou reassentamento para outro imóvel (como é o caso da Quilombo das Guerreiras) são do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e do MCMV - Entidades.







## ASPECTOS DA LUTA POR MORADIA NO CENTRO

O processo de luta por uma política urbana e habitacional na área central da cidade de Santos, com a participação da sociedade civil organizada, teve início a partir da fundação da Associação Cortiços do Centro (ACC), em 1996.

Em 2001, a ACC teve a oportunidade de mobilizar, pela primeira vez, a demanda para o Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), promovido pelo governo do estado de São Paulo, por meio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Este programa objetivava a construção de 600 moradias no centro de Santos, entre 2001 e 2006.

No entanto, o que seria uma resposta do poder público frente às demandas da ACC por moradia, tornou-se um problema, visto que o PAC-CDHU não teve continuidade [1], desacreditando e afastando a demanda da associação que, a partir de então, começou a buscar novas maneiras de viabilizar moradia digna no centro de Santos.

Em 1992, foi criada a lei de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e, dentro dos diferentes tipos de ZEIS, destaca-se a ZEIS-3, assim definida: "III – Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS-3) áreas com concentração de habitação coletiva precária de aluguel (cortiços), nas quais serão desenvolvidos programas e projetos habitacionais destinados obrigatoriamente ao atendimento da população de baixa renda familiar, moradora da área conforme cadastro existente no órgão de planejamento ou de habitação da Prefeitura, podendo ocorrer os seguintes casos: a) melhoria de condições de habitabilidade em cortiços existentes; b) remanejamento de moradores para novas unidades habitacionais, na mesma ZEIS-3; c) uso comercial e de serviços compatíveis com o uso residencial".



Assembleia da Associação Cortiços do Centro. Foto: ACC

## PARCERIA NA CONQUISTA DA MORADIA

Com a frustração pelo fracasso do programa estadual em Santos, a ACC passa a organizar, em 2005, a Comissão de Habitação, eleita em assembleia da Associação, responsável em conhecer experiências de outros movimentos de moradia e buscar parcerias para viabilizar empreendimento habitacional com autogestão.

A ACC procurou a Ambienta – Assessoria e Desenvolvimento Local, entidade que presta assessoria técnica para movimentos de moradia. Com essa parceria, foi iniciado um processo de planejamento técnico para conseguir viabilizar um empreendimento em três anos. Os principais empecilhos encontrados foram: falta de diálogo com o Executivo municipal e falta de apoio do Legislativo, salvo algumas exceções, no sentido de dar suporte ao processo iniciado pela ACC, que consistia em viabilizar área pública na região central por meio de concessão de uso e formalizar financiamento público para construção de Habitação de Interesse Social (HIS).



Região central de Santos. Foto: ACC

Apesar da demarcação, as ZEIS-3 não trouxeram nenhum resultado prático aos moradores do centro e, até o final dos anos de 2000, a cidade não contou com ações específicas para lidar com as dificuldades enfrentadas nos cortiços. Em 2010, a prefeitura de Santos lançou o Programa Alegria Centro Habitação [2], com os objetivos de criar parâmetros tendo em vista as condições mínimas de habitabilidade dos imóveis, fixar normas e incentivos fiscais específicos visando à recuperação dos imóveis e pretendendo manter as famílias encortiçadas no bairro. No entanto, aproximadamente 18 meses após o lançamento do programa, nenhum imóvel foi requalificado com a manutenção de famílias.

## ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

O centro de Santos, assim como outras áreas centrais degradadas no Brasil, passa atualmente por um processo de "renovação urbana", termo utilizado por técnicos e governantes para classificar o processo de instalação de empresas e escritórios de serviços voltados ao suporte para atividades portuárias e ao turismo. Nesse processo em curso, a especulação imobiliária começa a se interessar por imóveis na área central e passa a expulsar famílias moradoras de cortiços.

Mesmo nas áreas em ZEIS-3, os cortiços estão dando lugar cada vez mais às empresas ou são fechados pelos proprietários para especulação imobiliária, aguardando propostas para comercialização.

Apesar da demarcação, as ZEIS-3 não trouxeram nenhum resultado prático aos moradores do centro e, até o final dos anos de 2000, a cidade não contou com ações específicas para lidar com as dificuldades enfrentadas nos cortiços.



Programas Crédito Solidário e MCMV - Entidades. Empreendimento Vanguarda I e II. Imagem: Ricardo Pisanelli

## PRINCIPAIS CONQUISTAS

A partir de 2006, a ACC negociou com a Secretaria do Patrimônio da União uma área pertencente ao governo federal. Durante 18 meses, a ACC e a Ambiental elaboraram projeto arquitetônico, projetos complementares, orçamento e cronograma de obra, comprometendo-se a iniciar a construção do empreendimento em doze meses a partir da formalização da concessão do terreno. Para tanto, a ACC pressionou a Câmara Municipal de Santos para a inclusão do terreno em área de ZEIS-3, visto que o empreendimento só se viabilizaria utilizando-se dos parâmetros construtivos da ZEIS-3.

Em janeiro de 2009, as obras tiveram início. O empreendimento, batizado de Vanguarda, foi dividido em duas etapas, Vanguarda I e Vanguarda II, com 113 e 68 unidades habitacionais, respectivamente. A primeira etapa, viabilizada pelo Programa Crédito Solidário, do governo federal, está atualmente com 80% de obra realizada.

A segunda, pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) – Entidades, teve início no final de 2011 e possui 10% das obras executadas. Essas etapas são autogeridas e com atividades de mutirão realizadas pelos futuros moradores.

Todo o empreendimento foi pactuado entre assessoria técnica e associação, com envolvimento das famílias em todas as fases do projeto arquitetônico. As famílias optaram por quatro tipologias de apartamentos: dormitório conjugado à sala, um dormitório, dois dormitórios e três dormitórios, com variações nos projetos das varandas e das cozinhas (que podem ser fechadas ou abertas).

Em novembro de 2009, o empreendimento Vanguarda recebeu o prêmio “Melhores Práticas em Gestão Local”, concedido pela Caixa Econômica Federal e entregue pelo então presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva.

Posteriormente, o processo de luta por moradia no centro de Santos foi eleito entre as 42 melhores práticas realizadas mundialmente, e agraciado com o Prêmio Internacional de Dubai para Melhores Práticas promovido pelo Habitat/ONU, em parceria com a municipalidade de Dubai/Emirados Árabes. Desse processo, resultou a construção do empreendimento Vanguarda.



Programas Crédito Solidário e MCMV - Entidades. Empreendimento Vanguarda I e II. Construção em mutirão. Foto: ACC



Entrega do Prêmio CAIXA Melhores Práticas em Gestão Local. Foto: Assessoria de Imprensa da Presidência da República

[1] Entre 2011 e 2012, o PAC-CDHU construiu apenas 113 unidades e foi paralisado.  
[2] Lei Complementar nº 688 de 29 de julho de 2010.

## TRAJETÓRIA DOS MOVIMENTOS DE MORADIA

Em São Paulo, a luta travada pelos sem-teto e os “sem-nada” tem raízes na luta pela redemocratização do país que, no final da década de 1970, foi ampliada para outras lutas sociais na cidade como o Movimento da Panela Vazia e Carestia; Movimento dos Moradores em Loteamentos Clandestinos; Movimento dos Mutuários do Banco Nacional de Habitação (BNH) e Movimento Unificado de Favelas.

No início da década de 1980, os movimentos dos sem-teto e sem-terra começaram a se organizar em várias cidades do Estado, promovendo ocupações em prédios abandonados e em terras vazias. Na cidade de São Paulo, há poucas informações sobre números, mas certamente mais de 300 mil famílias ocuparam espaços em todos os cantos da cidade, de forma nem sempre organizada, com apoios da Pastoral da Moradia, setores da Universidade, parlamentares e Centros de Direitos Humanos, visando à organização dos movimentos.

Em relação à questão da moradia no centro da cidade de São Paulo, nesse período, já ocorria a luta dos cortiços (bairros da Mooca, Brás, Santa Cecília e Campos Elíseos), por melhores condições de vida, ainda que, pontualmente, nas questões da água, luz e despejos.

Em julho de 1989, a Arquidiocese de São Paulo organizou a primeira Assembleia dos Cortiços. Desse encontro surgiu o Movimento Unificado de Cortiços (MUC) - com apoio do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos e da Associação dos Trabalhadores da Mooca - formalizado em 1991 com o nome de Unificação das Lutas de Cortiços (ULC). A partir de 1997, a luta se ampliou no centro com outros movimentos, como o Fórum de Cortiços e Sem-Teto de São Paulo; Movimento de Moradia do Centro (MMC); Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC); Movimento de Moradia da Região Centro (MMRC); Movimento dos Sem-Teto da Região Central (MSTRC) e Grupo de Articulação para Conquista de Moradia dos Idosos da Capital (GARMIC).

## POLÍTICAS HABITACIONAIS E A DISPUTA PELO CENTRO

Em 1989, com a eleição da prefeita Luiza Erundina (PT), algumas importantes experiências no campo da política habitacional foram assumidas pela administração, destacadamente, a produção de habitação de interesse social por mutirão e autogestão, urbanização de favelas e moradia digna no centro para os moradores de cortiços. Na área central, foram produzidos dois empreendimentos, o Casarão Celso Garcia e o Madre de Deus, ambos por mutirão, e adquiridos cinco cortiços para construção de novas moradias.



Cortiço Pedro Facchini antes de passar por intervenção. Foto: Marcelo Barbosa



Empreendimento Pedro Facchini depois da construção de pequeno conjunto habitacional no terreno original do cortiço com recursos Funaps/FMH. Foto: Marcelo Barbosa

Esta gestão foi um marco importante pela priorização da moradia digna no centro e demonstrou que financeiramente era possível ao poder público produzir habitação de interesse social nos bairros centrais, bem como explicitou a disputa pelos espaços dessa área.

O centro, dotado de toda infraestrutura, concentração do setor de serviços e com grande dinamismo econômico, apesar de abandonado pelo setor público e pelo mercado imobiliário em décadas anteriores, passa aos poucos a ser visto como território estratégico para apropriação da renda imobiliária pelo mercado.

No final de 1991, nasce a Viva o Centro, associação de empresários, comerciantes, banqueiros e ONGs, que se articula em torno da obtenção de investimentos à região, para transformá-la num moderno setor de atividades e serviços, com hotéis, teatros, serviços públicos, cafés, bares e restaurantes.

Tanto é que as duas administrações seguintes de Paulo Maluf e Celso Pitta (1993 a 2000), ambos de partido conservador (Partido Progressista), não deram continuidade à política de fixação da população de baixa renda no centro por meio de empreendimentos habitacionais públicos, mas fizeram investimentos contrários a essa perspectiva.

Com isso, acirraram-se conflitos e disputas pelo centro, com a retomada de propostas de revalorização imobiliária embasada em visões higienistas, que justificavam a discriminação e perseguição da população em situação de rua (adultos, adolescentes e crianças), catadores de materiais recicláveis, moradores de cortiços e outros segmentos vulneráveis.

A partir de 1995, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) começou a debater o Programa de Atuação em Cortiços, com o objetivo de atender moradores de cortiços em empreendimentos habitacionais próximos de onde moravam. O Programa, iniciado somente em 2000, conseguiu produzir pouco mais de mil unidades habitacionais para este segmento, em vários empreendimentos na região central, apesar de grande aporte de recursos da CDHU e Banco Interamericano do Desenvolvimento (BID). O programa foi encerrado em 2010.

A partir de 1997, movimentos de moradia passaram a realizar ocupações de prédios abandonados, tendo em vista a paralisação do programa municipal de habitação, a inoperância do programa da CDHU, o inchaço da periferia e o número expressivo de edifícios vazios no centro. Isso se deu de forma articulada entre

os movimentos, com os objetivos de pressionar as instituições públicas a adaptar esses prédios, destinando-os à habitação popular, denunciar a falta de política habitacional e a não aplicação da função social da propriedade.

A ocupação de edifícios vazios já possuía experiências precedentes como o Casarão da Alameda Nothmann, em 1983, e as ocupações de imóveis próximos aos arcos da Avenida 23 de Maio, por ocasião dos despejos de famílias, em 1986.

Em 1999, a partir da pressão dos movimentos de moradia que atuavam no centro, a Caixa Econômica Federal utilizou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) para reformar prédios vazios que foram destinados para habitação de interesse social no centro da cidade de São Paulo. Entre os anos de 1999 e 2005, foram reformados sete edifícios no centro pelo PAR, com o total de 709 unidades habitacionais.



Prédio abandonado na Rua do Carmo. Foto: Margareth Uemura



Ocupação na Avenida São João. Foto: Associação Amo a Luz

**A voracidade pela valorização imobiliária do centro e expulsão dos pobres dessa região são crescentes e se fazem visíveis na violência contra eles, nas mudanças das legislações e nos projetos de revalorização urbana.**

Na gestão da prefeita Marta Suplicy (PT), de 2001 a 2004, foi retomado o programa de fixação da população pobre no centro, a partir das obras iniciadas nos cortiços desapropriados em 1992, e da criação do Programa de Locação Social como nova modalidade de acesso à moradia. Houve, também, desapropriações de prédios com recursos do governo federal cujas obras das reformas foram executadas a partir de 2007.

No entanto, a voracidade pela valorização imobiliária do centro e expulsão dos pobres dessa região são crescentes e se fazem visíveis na violência contra eles, nas mudanças das legislações e nos projetos de revalorização urbana.

Em 2004, acontece na cidade uma das ações mais violentas contra moradores de rua, que até hoje continua impune: mais de 10 moradores de rua são atacados, espancados e chacinados. Apesar da perplexidade da cidade, apenas os movimentos de Direitos Humanos e o Movimento Nacional da População de Rua continuam cobrando a apuração e a prisão dos culpados, já que nem o Ministério Público e nem o Poder Judiciário ou os responsáveis pelas forças de segurança explicam o que ocorreu.

A partir de 2005, as gestões dos prefeitos José Serra (PSDB) e Gilberto Kassab (PSD), mesmo reconhecendo em seus discursos a importância da moradia popular no centro, na prática apenas terminaram projetos iniciados em gestões passadas e investiram em ações contrárias, como nos dois exemplos apresentados a seguir.

O Plano Diretor, aprovado em 2004, foi construído a partir de debates com os movimentos populares e setores da sociedade e consagrou diversos instrumentos estratégicos existentes no Estatuto da Cidade para viabilização da moradia popular no centro. A gestão Serra propôs alterações no plano, sendo a principal delas a exclusão das Zonas Especiais de Interesse (ZEIS) – importante reserva de imóveis vazios na cidade para construção de habitação popular – para favorecer o setor imobiliário especulador. Uma ação civil pública somada à mobilização popular, defendida por mais de 250 instituições, conseguiu adiar esta proposta.

O Projeto Nova Luz, iniciado em 2006, com objetivo de renovação urbana do bairro da Luz, área central, tem sido na prática a criminalização da população pobre. Esta criminalização se manifesta com a estigmatização da área como “Cracolândia”, com as práticas cotidianas de violência dos policiais contra os mais vulneráveis e com a entrega do direito público da desapropriação para consórcios imobiliários privados. Além disso, a Prefeitura tem negado a efetiva participação social, tanto que pequenos empresários da região e comerciantes da Santa Efigênia aliaram-se aos movimentos de moradia para resistir ao projeto e garantir o direito de permanecer no centro

## **ATORES E CONQUISTAS DA LUTA PELA MORADIA DIGNA NO CENTRO**

Em São Paulo, é importante destacar que a luta pelo direito de morar dignamente no centro conta com atores essenciais que são os movimentos de moradia e diversas organizações e movimentos que lutam por Direitos Humanos, Sociais, Políticos e pela dignidade humana. Além disso, há também grupos de assessorias técnicas, pastorais, grupos culturais, pesquisadores e estudantes das universidades, parlamentares e militantes que se juntaram a essa luta.

O Fórum Centro Vivo, criado em 2000, é uma das articulações que refletem essa mobilização pelo direito da população de baixa renda de morar no centro, e tem sido espaço de denúncias das violações que ocorrem nessa área da cidade.

Arquitetos e engenheiros das assessorias técnicas, como Ação Direta (AD), Ambiente, Peabiru, Integra, Usina e outros, foram atores importantíssimos para o debate e concretização das moradias no centro. Os seus diversos estudos demonstraram a viabilidade técnica e financeira da produção de moradia na área central. Esses profissionais se dedicaram ao debate da autogestão e do direito da população à assessoria técnica, criaram projetos diferenciados e viabilizaram as obras. Antes desses estudos era consenso que os custos para a produção de habitação no centro eram inviáveis e que a reforma de prédios não era possível por falta de experiências técnicas do setor da construção civil. Essas e outras questões foram superadas com base nesses estudos técnicos e práticas desenvolvidas.

A luta pela moradia digna no centro tem sido feita com muitos esforços. A partir de 1997, movimentos de moradia que atuavam nessa área, com apoio dos parceiros, realizaram ocupações em mais de 80 edifícios públicos ou privados. Com o objetivo de pressionar instituições públicas para criação e ampliação de programas de habitação de interesse social no centro, os movimentos realizaram inúmeras atividades como manifestações, intervenções no Executivo, Legislativo e Judiciário, participação em fóruns nacionais e internacionais e tantas outras atividades. Os pobres do centro mostraram que têm voz para falar e gritar, força para lutar e organização para fazer valer seus direitos.

É uma luta política, que se faz nas esferas pública e privada. Podemos verificar a diferença nas orientações ideológicas das administrações municipais e nos compromissos firmados. No entanto, apesar das gestões populares terem realizado experiências valiosas na perspectiva da moradia de interesse social no centro, elas foram tímidas na sua efetivação.

A luta pela moradia no centro tem sido a luta pela dignidade humana, por uma cidade justa e sustentável e contra a especulação imobiliária. A história aponta muitos exemplos de que, apesar da imensa desigualdade social, é possível conquistar com luta e união.

**Antes desses estudos havia o consenso de que os custos para a produção de habitação no centro eram inviáveis e de que a reforma de prédios não era possível por falta de experiências técnicas do setor da construção civil.**



Projeto de Habitação de Interesse Social para famílias do centro, Rua Riachuelo. Foto: Alexandre Hodapp (Cohab-SP)



## DESAFIOS ESTRATÉGICOS

### CONSTRUINDO REDES E LUTAS NO PRESENTE E NO FUTURO

A partir do *Seminário Nacional: Lutas e Experiências pela Moradia Digna nas Áreas Centrais*, realizado em outubro de 2011, foi possível construir, com as lideranças nacionais e organizações participantes do encontro, um diagnóstico e propostas que permitem apontar ações imediatas para serem discutidas nos Estados, nas redes e movimentos nacionais.

O processo de renovação urbana nas cidades, o alto preço da terra e a crescente utilização de instrumentos de valorização imobiliária, promovidos pelo poder público, como as operações urbanas e as concessões urbanísticas, empurram a população de baixa renda para locais cada vez mais distantes das regiões centrais.

Os movimentos populares vêm resistindo cada vez mais a esse modelo neoliberal de apropriação do território. Neste sentido, o seminário nacional apontou encaminhamentos de modo a nacionalizar definitivamente o debate sobre áreas centrais, como um lugar onde a população de baixa renda possa morar, estudar, trabalhar, ter lazer, enfim, habitar.

Para encarar estes desafios e caminhar no sentido de efetivar propostas, os movimentos populares e as entidades necessitam urgentemente superar a fragmentação das lutas locais, aumentar o grau de consciência da população em defesa da moradia no centro e reforçar a pressão por uma política de moradia massiva nestas regiões.



Seminário Nacional: lutas e experiências pela moradia digna nas áreas centrais. Foto: Arquivo Centro Gaspar Garcia

## DESAFIOS E PROPOSTAS

Seguem abaixo, resumidamente, os desafios apontados e as sugestões dos movimentos e entidades participantes do seminário nacional, com o objetivo de promover habitação de interesse social nas regiões centrais das cidades:

### Principais desafios da luta

- ✓ Falta de consciência política e compreensão do direito de morar no centro, ocasionando algumas vezes uma polarização entre centro e periferia que pode atrapalhar a luta;
- ✓ Burocracia dos órgãos públicos de financiamento e dificuldade em utilizar os recursos dos programas oficiais oferecidos pelos governos municipais, estaduais e federal, principalmente em projetos para as áreas centrais;
- ✓ Dificuldade de os movimentos sociais transporem a luta para além do imediatismo da conquista da casa própria, expandindo o foco para o cumprimento da função social da propriedade;
- ✓ Alto custo da terra e dificuldade das Prefeituras para taxação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo nos imóveis sem função social;
- ✓ Falta de apoio financeiro para assessoria técnica em projetos habitacionais, além de haver escassez de assessoria jurídica à população nos casos de despejos e remoções;
- ✓ Pouco debate, entre o poder público, entidades e movimentos populares, sobre acesso e produção de moradia nas áreas centrais, no sentido de construir ações que extrapolem as intervenções pontuais.

### Estratégias e propostas

- ✓ Formar uma comissão composta por movimentos e entidades para:
  - Pautar no âmbito do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU) o tema da moradia digna nas áreas centrais;
  - Traçar estratégias que sensibilizem o poder público e a sociedade sobre o direito de morar dignamente no centro;
  - Agregar apoios à luta em defesa das áreas centrais;
  - Incentivar a unificação das bandeiras dos movimentos para fortalecer e dar visibilidade à luta.
- ✓ Organizar um informativo sobre a luta nas áreas centrais e propor um mapa de localização dos imóveis vazios das capitais;
- ✓ Propor seminários nos Estados tomando como exemplo o seminário nacional realizado;
- ✓ Propor, no âmbito do FNRU, um “Dia Nacional de Luta pela Moradia Digna nas Áreas Centrais” e realizar uma campanha nacional pela função social da propriedade;
- ✓ Lutar para que os governos garantam, dentro de seus programas de habitação, financiamento para a moradia digna nas regiões centrais, além de reivindicar que os Estados utilizem o Programa Minha Casa, Minha Vida para requalificação de prédios vazios;
- ✓ Aprofundar os debates nas entidades sobre a produção da moradia na área central, cujo foco deve extrapolar a questão das reformas de cortiços;
- ✓ Defender a criação de um decreto federal no qual seja garantido que a União não aporte recursos para as grandes obras que violem o Direito à Moradia;
- ✓ Denunciar a omissão do poder público que propicia a degradação de áreas centrais para, em seguida, tal abandono justificar a execução de operações urbanas e projetos de revitalização ou requalificação, responsáveis por expulsar a população de baixa renda destas regiões;
- ✓ Lutar em defesa da estruturação e fortalecimento das Defensorias Públicas nos Estados.

Diante de tais desafios e propostas, a expectativa é que o *Moradia é Central - lutas, desafios e estratégias* contribua para o avanço do processo de construção de uma agenda nacional por moradia digna nas áreas centrais, e para a consolidação da luta por cidades mais justas e solidárias, considerando que uma outra cidade é possível, urgente e necessária.



## Projeto Moradia é Central - lutas, desafios e estratégias

### Coordenação

Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

### Apoio

OXFAM GB

### Parceiro

Instituto Pólis

## Publicação Moradia é Central - lutas, desafios e estratégias

### Organização e coordenação

Luiz Kohara, Margareth Matiko Uemura e Maria Carolina T. Ferro

### Elaboração de texto base

Luiz Kohara, Margareth Matiko Uemura e Maria Carolina T. Ferro

### Contribuição

Benedito Roberto Barbosa

### Revisão e preparação de texto

Cleisa Moreno Maffei Rosa

Renata Bessi

### Edição

Renata Bessi

### Projeto gráfico

Osmar Koxne

© Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos - 2012

A reprodução de toda ou parte desta publicação é permitida somente para fins não lucrativos e com a autorização prévia e formal do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, desde que citada a fonte.

Impresso no Brasil

Distribuição gratuita

Tiragem: 1000 exemplares

1ª Edição

ISBN 978-85-99908-03-7

## PESQUISA PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

### Coordenação

Luiz Kohara e Maria Carolina T. Ferro

### Equipe técnica

Benedito Roberto Barbosa e Margareth Matiko Uemura

### Aplicação dos questionários

Júlia Cruz, Maria dos Anjos, Otávio Constantino e Ricardo Borghis

## SEMINÁRIO NACIONAL: LUTAS E EXPERIÊNCIA PELA MORADIA DIGNA NAS ÁREAS CENTRAIS

### Organizadores

Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, Associação Conde São Joaquim, Grupo de Articulação por Moradia do Idoso na Cidade (GARMIC), Movimento de Moradia da Região Centro (MMRC), Movimento de Moradia do Centro (MMC), Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC) e Unificação das Lutas de Cortiços (ULC)

### Participantes

Associação de Cortiços do Centro (ACC - Santos), Central de Movimentos Populares (CMP - Belo Horizonte, Fortaleza, Rio de Janeiro e Salvador), Chiqui da Silva (RJ), FASE (PE), Frente de Luta por Moradia (FLM-SP), Fundação Bento Rubião (RJ), Instituto Polis (SP), Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB - Fortaleza), Movimento dos Sem Teto de Salvador (MST- BA), Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST- PE), Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNL - Curitiba, Porto Alegre e Rio de Janeiro), União dos Movimentos de Moradia (UMM-SP), União Metropolitana por Moradia Popular (UMMP- BH) e União Nacional por Moradia Popular (UNMP - São Paulo, Curitiba, Salvador e Recife)

### Debatedores

Benedito Roberto Barbosa (Centro Gaspar Garcia e UMM), Caio Amore de Carvalho (Peabiru), Isabel Cabral (Ambiente- Assessoria Técnica), Luiz Gonzaga da Silva (MMC), Manuel Del Rio (Apoio), Mariana Fix (Labhab- FAU/USP), Nelson Cruz (MMRC), Olga Quiroga (Garmic) e Sidnei Pita (ULC)

## ELABORAÇÃO DE TEXTOS DAS CIDADES

**CURITIBA** - Texto base: Hilma de Lourdes Santos (MNL) e Maria das Graças Silva de Souza (UNMP)

**FORTALEZA** - Texto base: Felipe Silveira de Moraes Pereira (ProPGeo/UECE). Contribuição: Ana Virgínia Ferreira Carmo (MLB e Ouvidora da Defensoria Pública - CE)

**PORTO ALEGRE** - Texto base: Ezequiel Moraes (MNL), Heliberto Back (liderança Bairro Glória e Comitê Popular da Copa) e Lucimar F. Siqueira (ONG Cidade)

**RECIFE** - Texto base: Adelmo Araújo (FASE-PE) e Socorro Leite (Habitat). Contribuição: Marcos Cosmo da Silva (UNMP e MTST)

**RIO DE JANEIRO** - Texto base: Rossana Brandão Tavares (FASE-RJ e doutoranda PROURB). Contribuição: Maria de Lurdes Lopes (MNL)

**SALVADOR** - Texto base: Laila Nazem Mourad (UFBA) e Nelson Baltrusis (UCSAL e UFBA). Contribuição: Jecilda Maria da Cruz Mello (AMACH) e Marli Carrara (UMM-BA)

**SANTOS** - Texto base: Rafael Paulo Ambrosio (Ambienta - Assessoria). Contribuição: Jackson Nunes (ACC)

**SÃO PAULO** - Texto Base: Benedito Roberto Barbosa (Centro Gaspar Garcia e UMM-SP) e Sidnei Pita (ULC). Contribuição: Luiz Kohara (Centro Gaspar Garcia) e Margareth Matiko Uemura (Instituto Pólis)

Para acessar informações detalhadas sobre o Projeto *Moradia é Central* consulte:  
[www.gaspargarcia.org.br](http://www.gaspargarcia.org.br) ou [www.moradiacentral.org.br](http://www.moradiacentral.org.br)

Realização



Apoio



**OXFAM**

Parceiro

