

A LUTA PELA MORADIA DIGNA: A INTERVENÇÃO NO EDIFÍCIO

SÃO VITO

APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho é apenas o início de reflexão de uma experiência desenvolvida no Edifício São Vito, no período de 2001 a 2004, e que não pretende neste momento esgotar todas as formas de discussão para este evento.

É importante citar as consultas feitas às comunidades técnica e acadêmica, além do trabalho da equipe interna do governo municipal formada por advogados, arquitetos, e assistentes sociais da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), da Superintendência de Habitação Popular (HABI), da Companhia Metropolitana de São Paulo (COHAB) além de consultores, o que possibilitou a criação de uma massa crítica em torno do tema.

I - Introdução – A História

O Programa Morar no Centro foi uma ação da política habitacional da Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB) e Superintendência de Habitação Popular (HABI), da Prefeitura de São Paulo no período de 2001 a 2004, com o objetivo de melhorar as condições de vida dos moradores na área central, garantir o direito à moradia e atrair novos moradores para a região, buscando reverter seu processo de esvaziamento que contribui para a deterioração da qualidade de vida.

Uma destas intervenções foi no edifício São Vito, considerado por décadas, um ícone de glamour à decadência. Um símbolo de deterioração do centro velho da cidade de São Paulo um dos mais degradados da metrópole, e por muitos considerado o maior cortiço verticalizado e fincado no Parque Dom Pedro II, também apelidado de “**treme-treme**” por causa das precárias condições de habitabilidade é objeto do presente trabalho.

Localizado na Avenida do Estado, 3179, esquina com a Praça São Vito e com a Rua Luis de Camões, área central da cidade de São Paulo, à margem do Rio Tamanduateí. Está próximo ao centro histórico e inserido num perímetro urbano de referência na cidade, composto pelo Mercado Municipal, os armazéns da Zona Cerealista, o Palácio das Indústrias, antiga sede do governo municipal, a Casa das Retortas e o próprio Parque Dom Pedro II.

Devido a essa localização privilegiada, e pela proximidade das atividades comerciais, o edifício São Vito apresentava-se como uma oportunidade de combinar a produção de moradias, garantindo a permanência da população no local, com a preservação do patrimônio e da identidade cultural e social da região.

O Edifício São Vito, foi construído em 1959, em um terreno de 784,17 m², pertencente a S/A Indústrias Reunidas F. Matarazzo, numa incorporação com a projetista e

construtora Zarzur & Kogan Ltda., conforme lavrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

O empreendimento distingue-se da paisagem do entorno pela sua verticalidade, expressa 28 pavimentos, sendo térreo, sobreloja, 25 andares residenciais e cobertura.

Originalmente o São Vito era composto por 621 imóveis comerciais e residenciais sendo, 600 quitinetes distribuídas em 25 andares (2º a 26º, variando de 22 a 28 m² de área privativa – sala/cozinha, dormitório e banheiro), nove unidades comerciais no térreo e 12 na sobreloja.

Com estrutura em concreto armado, e fachadas com de *brise-soleil* horizontal externo às janelas que ocupam o vão inteiro da unidade, é um típico representante de projetos influenciados pela arquitetura moderna dos anos 50 e 60.

O sistema de circulação vertical, conta com três elevadores, com distribuição diferenciada pelos andares onde cada parada dos elevadores atendem a dois andares (usualmente denominada meia-parada, por estar entre um pavimento e outro), e uma única escada servindo a todo edifício. A circulação em cada pavimento-tipo, consiste em único corredor central de 1,20 m, de largura ao longo do qual distribuem-se 24 apartamentos, voltados para faces opostas.

II - Intervenção.

Fato primordial para viabilizar a proposta de intervenção no edifício São Vito foi a elaboração de um diagnóstico integrado e participativo para o levantamento do perfil da população moradora e das condições físicas do imóvel.

1. Características Físicas:

Com o resultado do diagnóstico, constatou-se que ao longo dos anos houve uma reconfiguração interna, com a conjugação de quitinetes e a redivisão de unidades comerciais em moradias, resultando em 619 imóveis de 25 a 30 m².

Em 97% das áreas comuns não se observou qualquer tipo de fissura nas vigas e pilares, índice que se repete nas áreas privativas (98%); no caso dos forros e lajes, devido à ação corrosiva das infiltrações e outras ações físico-químicas, observa-se que há uma incidência mais abrangente, mas de baixo grau de deterioração (incidências pontuais), ou seja, que em 14% das áreas privativas e em 12% das áreas comuns identificou-se que a armadura encontrava-se exposta.

Inicialmente, o que mais influenciou na avaliação das áreas comuns e da estabilidade estrutural, relaciona-se às condições da estrutura dos *brises-soleil* da fachada que apresentam alto grau de deterioração com armaduras em grande parte exposta e desagregação do revestimento. Essa situação é a que “amplifica” o estigma de edifício encortiçado, pois é a mais visualmente perceptível.

Os itens relacionados às janelas e instalações elétrica, hidráulica e sanitária são os que mais chamam a atenção quanto às más condições, com: 38% das residências apresentando caixilhos danificados e/ou com vedação nas janelas improvisada, 62% das unidades apresentando gambiarras e em 35% com algum tipo de vazamento nas instalações hidro-sanitárias.

2. Características Sócio-Econômicas da População:

Contrariando os números constantemente divulgados pela mídia, que variavam entre 2,5 e 5 mil moradores, o primeiro levantamento realizado pelo diagnóstico identificou 948 moradores, que poderia chegar ao máximo de 1.100 pessoas (aprox. 2,5 pessoas/unidade), considerados os moradores ausentes e as recusas (total de 56 unidades não pesquisadas). Assim, a pesquisa mostrou que 59% das unidades, moravam até 2 pessoas. E 41% moradores tinham entre 30 e 65 anos.

Essas famílias moradoras apresentavam características sócio-econômicas de alta fragilidade sendo observado que 3,4% das famílias não possuíam renda e 58,1% possuíam renda até três salários mínimos, além de baixo índice de escolaridade, a saber: 5,4% analfabeta; 5,3% alfabetizada; 21,2% 1ª a 4ª séries; 30,1% 5ª a 8ª séries e 7,0% com o ensino fundamental completo.

Foi importante observar a característica de emprego da população residente, sendo 31,6% são autônomos; 9,2% são empregados sem registro; 7,8% vivem de *bico*; e 14,8% desempregados, ou seja, 63,4% não possuem vínculos empregatícios.

Com relação ao local de trabalho, considerados todos que possuem algum tipo de ocupação, os trabalhadores com emprego formal e empregadores (26,5%), 75% dos entrevistados trabalham no Centro (Sé e República).

3. Características quanto à Propriedade e Regime de Ocupação

Quanto ao regime de propriedade diagnosticou-se a fragilidade do condomínio, devido ao regime de ocupação, tendo grande influência nas questões administrativas, onde podemos destacar:

- Baixo índice de proprietários moradores que ocupavam pouco menos de um terço das unidades (31%);
- Grande quantidade de novos moradores com menos de um ano de residência correspondendo a 37% da população, ou 51% se considerarmos um período de até três anos de ocupação;
- Alta taxa de vacância beirando os 30% do edifício.

Estes fatores indicam uma baixa possibilidade de interação social, já que havia uma constante mudança nos atores internos (alta rotatividade), propicia a dificuldade da organização comunitária no controle e monitoramento das atividades da administração condominial.

A alta taxa de vacância demonstra que os imóveis do São Vito apresentavam uma dificuldade em se inserir no mercado imobiliário tradicional, resultando em baixos valores de locação. Em 48% dos imóveis ocupados o aluguel oscilava entre R\$ 50,00 e R\$ 150,00, sendo menor que os praticados em muitos cortiços da região; outros 42% pagavam entre R\$ 151,00 a R\$ 250,00. Mesmo assim não se apresentavam como motivadores à ocupação.

4. Tomada de Decisão:

A decisão de requalificar o edifício por meio de reforma foi resultado de estudos que apontaram o alto custo social e financeiro da demolição, na qual existe a necessidade da aquisição do Edifício São Vito como também do Edifício Mercúrio, caso a opção fosse a implosão. Por razões técnicas essa solução acarretava num grande risco físico aos outros imóveis próximos e ao funcionamento cotidiano do tráfego na Avenida do Estado, já que inexistia espaço de segurança para os escombros.

Outra forma seria a demolição manual dos imóveis que também seria dispendioso e extremamente lenta, algo estimado em sete meses, vinculando uma imagem contrária à proposta pelo programa Morar no Centro, que buscava a requalificação de espaços já existentes. Nos dois casos seriam necessários estudos técnicos específicos, provavelmente subsidiados pelo poder público.

A demolição também provoca um segundo momento de decisão, que deve ser definido o que fazer no terreno com área aproximada de 740,00 m², e potencial construtivo que permitiria construir um novo edifício de 3.000,00 m², esta área poderia ser incrementada utilizando-se outros instrumentos urbanísticos, possibilitando ganhos de até 70% desta área, permitindo uma construção de aproximadamente 5.000 m², um quarto da área construída atual que de aproximadamente 20.000,00 m².

Todos os exercícios e simulações feitos pela Secretaria, independente da decisão, buscavam atender as necessidades dos atuais moradores, tendo em vista que se a opção fosse a demolição seria necessário o atendimento habitacional de 739 famílias (619 do São Vito e 120 do Mercúrio).

Assim a proposta de reforma foi considerada factível, prevendo o retorno dos proprietários moradores que possuam condições financeiras para arcar com o condomínio e o custo da reforma. Essa atitude representa um ganho à política habitacional que estabelece um novo paradigma de empreendimento habitacional que garante a manutenção da oferta de moradia para a área central.

Existe também uma similaridade quanto à situação do São Vito com outros imóveis na região central, o que motiva um outro tipo de ação pública em prédios que se encontram em situação de alta degradação física associada à vulnerabilidade sócio-econômica de famílias moradoras, não tirando de contexto que, cada caso é um caso de estudo, mas o procedimento para avaliação já estava criado a partir da experiência adquirida.

Por se tratar de um empreendimento particular, o instrumento da **desapropriação** foi definido como a ferramenta adequada para garantir o projeto arquitetônico de requalificação do edifício São Vito.

III – Trabalho Social:

O Trabalho Social desenvolvido com as famílias do Edifício São Vito, foi estruturado a partir das diretrizes gerais da SEHAB - HABI.

Não podemos esquecer que **atender famílias**, no que se refere à moradia digna em São Paulo, não é uma ação simples, considerando a situação atual do quadro sócio-histórico em que estamos inseridos e que vem se desenvolvendo.

Quadro este que privilegia a globalização mundial e a hegemonia do capital financeiro, trazendo graves conseqüências na dinâmica da vida social dos sujeitos.

Com isso, o agravamento das expressões da Questão Social, impulsiona estes sujeitos à exclusão social disseminando o preconceito da condição de vida dos mesmos, levando-os a invisibilidade e ao esquecimento como cidadãos de direitos sociais.

Morar dignamente é poder fixar sua vida próximo aos recursos disponíveis da cidade, ter sustentabilidade de renda para poder acessar e manter esse direito, o mínimo que seja, como também sair da condição de vulnerabilidade que as famílias/pessoas encontram-se quando habitam espaços de total insalubridade e precariedade.

Foi a partir deste olhar e concepção que cumprimos com o nosso compromisso público e profissional.

Neste sentido nossa práxis constituiu na operacionalização de Políticas Sociais e num processo de trabalho que atribuiu ao Assistente Social a execução de um amplo leque de intervenções, permeado por ações sociais pautadas nos valores democráticos e no exercício da cidadania.

Para sua execução, essas concepções nortearam e indicaram **diretrizes** e objetivos elaborados a partir do cenário social específico à intervenção.

Entendemos ser relevante destacarmos algumas delas para elucidar nossa proposta:

- Propiciar a participação da população no processo de discussão, implementação e avaliação dos projetos habitacionais;
- Pautar a intervenção social no reconhecimento da realidade social, como foco no acesso a moradia digna, através do fortalecimento grupal, visando a sustentabilidade e auto-gestão, preservando a autonomia dos cidadãos.
- Promover a inserção às famílias na região e na cidade, bem como os vínculos sócio-políticos com as organizações de atuação mais abrangente;
- Pautar a intervenção social na visão integrada das demandas e dos recursos, articulando ações com órgãos públicos e privados, organizações não governamentais e com movimentos de moradia;
- Assegurar o enfoque de desenvolvimento da autonomia das comunidades nas áreas de intervenção;

- Implementar a Política de acesso e Inclusão de Idosos e de Pessoas Portadoras de Direitos Especiais;
- Monitorar a execução dos programas e projetos com processos permanentes de avaliação;

Dentre as **estratégias** e os instrumentos de intervenção social, utilizados no Edifício São Vito estavam:

- Realizar reuniões de entrada com administração condominial;
- Realizar diagnóstico;
- Realizar reuniões com moradores e aplicar diagnóstico rápido participativo (DRP);
- Eleger representantes por andar;
- Realizar reuniões com representantes, potencializando a representatividade e o fortalecimento grupal;
- Atender famílias no plantão-social, para orientações e encaminhamentos dos casos;
- Preparar as famílias através de reuniões para as alternativas de atendimento: Bolsa Aluguel, Locação Social e PAR;
- Monitoramento da situação ocupacional dos apartamentos;
- Estimular os representantes dos andares para formação de uma Associação de Moradores, visando atendimento jurídico gratuito aos proprietários moradores;
- Atendimento individualizado para atualização de cadastro e encaminhamentos a COHAB, para inserção no Programa Bolsa-Aluguel;
- Definição de atendimento habitacional: PAR e Locação Social;
- Estimular a sustentabilidade financeira/educacional das famílias e a auto-gestão condominial; visando o gerenciamento de forma autônoma, seus orçamentos e as novas despesas advindas do atendimento habitacional.

Desta forma a proposta do trabalho social foi de contribuir para o fortalecimento e a organização dos moradores do São Vito, cidadãos de direitos sociais, no sentido de tornarem visíveis à sociedade suas lutas e reivindicações.

Este fortalecimento e a organização dos moradores geraram a formação de uma Associação denominada **Associação de Moradores Viva São Vito**, tendo na sua composição de associados 183 participantes.

IV – Desapropriação

O instrumento da desapropriação foi definido como a ferramenta adequada devido a:

1. Aquisição da propriedade de forma originária:
 - Cessam-se os contratos realizados entre particulares sem ônus para as partes envolvidas (ex.: contratos de locação, contratos de prestação de serviços etc);
 - Facilita a desconstituição do atual condomínio, sendo que as dívidas adquiridas nos períodos anteriores a desapropriação não poderiam ser cobradas do novo condomínio.
2. Mais de R\$ 2.300.000,00 a serem cobrados das antigas administrações (SABESP R\$ 1.950.000,00; Eletropaulo R\$ 350.000,00 – data base: maio/2003).
3. Processo mais transparente com respaldo do Poder Judiciário que faz avaliação do imóvel.
4. Rapidez do processo de imissão na posse garantindo e respaldando as ações da prefeitura
5. Outra forma de aquisição é por escritura pública, mas existia enorme dificuldade em negociar com todos os proprietários garantindo um princípio justo e equânime.

Ações de Desapropriação

Sobre o objetivo:

A estratégia adotada para a desapropriação visou:

- Separar os proprietários segundo sua utilização da propriedade (moradia ou fonte de recursos), para agilizar os processos jurídicos e os acordos;
- Possibilitar o atendimento individualizado na busca das alternativas habitacionais para os proprietários moradores;
- Agilizar a operação de aquisição.

Sobre o processo

Após a decisão de utilizar o instituto da desapropriação e a publicação do Decreto de Interesse Social – DIS nº 43.637/2003 de 13/08/03 alterado pelo DIS nº 44.003/2003 de 20/10/03, para o lote do São Vito, a Secretaria da Habitação em conjunto com o Tribunal de Justiça da Fazenda Pública, representada pela Comissão de Apoio a Justiça da Fazenda Pública – CAJUFA, estabelecem os seguintes procedimentos para o encaminhamento das ações judiciais:

- Nomeação de comissão de peritos, para confeccionar laudo que estabelecesse parâmetros para a avaliação imobiliária dos imóveis e honorários periciais, sendo este acompanhado por técnicos da prefeitura;
- Agrupamento de ações por proprietário de acordo com o registro cartorial, ou seja, 621 unidades imobiliárias correspondem 477 proprietários (477 ações de desapropriação).

Seguiu-se então, o ajuizamento das ações de desapropriação separado em dois grupos de acordo com o regime de ocupação dos imóveis:

1º GRUPO – Proprietários não moradores (22 de dezembro de 2003)

São 291 ações de 423 unidades (comerciais e habitacionais). Neste caso os proprietários acionados não têm direito ao atendimento habitacional devido a sua condição de uso – exploram comercialmente o imóvel através da cobrança de aluguel, ou não fazem qualquer tipo de uso das unidades.

2º GRUPO – Proprietários moradores (fev/2004)

São 186 ações de 201 unidades (habitacionais). Neste caso os proprietários têm a garantia de algum tipo de atendimento habitacional já que a unidade habitacional representa a sua única forma de moradia.

Sobre as etapas do processo:

1. Ajuizamento das ações
2. Distribuição dos processos: nas 14 varas da Fazenda Pública
3. Nomeação de perito judicial para atuar no processo (este perito tem como padrão de avaliação o laudo emitido pela comissão nomeado pela CAJUFA)
4. Depósito da Oferta Inicial: Quando determinado, a COHAB deposita o valor da unidade em juízo de acordo com o mínimo estabelecido para a unidade. Os valores médios das unidades, que tem sido depositado, são de R\$ 5.000,00. Em boa parte dos casos não tem sido determinado este depósito.
5. Avaliação dos peritos: vistoria técnica para avaliação das condições da unidade, que pode ocorrer em paralelo à determinação do depósito da oferta inicial.
6. Depósito da Avaliação: com valores depositados de acordo com o estabelecido pelos peritos. Após a perícia e a apresentação do laudo ao juiz, a COHAB é chamada a depositar o valor arbitrado. Nos casos onde houve depósito da oferta inicial, cabe apenas o depósito da diferença, quando houver. Nestes casos, o valor médio das unidades de R\$ 7.800,00.
7. Imissão na Posse.

Ressaltamos que o valor mínimo estabelecido para a unidade foi arbitrado pela COHAB – SP (Companhia Metropolitana de Habitação do Município de São Paulo) referem-se ao laudo da comissão de peritos nomeados pela CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública) que leva em consideração as condições físicas do imóvel e seu respectivo valor de mercado, que é estabelecido tendo em vista a região, a característica do imóvel e do condomínio. A estas condições a comissão estabeleceu uma tabela de pontuação (no caso do São Vito o mínimo ficou em 50 e o máximo 85 pontos) que foi utilizada para estabelecer as indenizações.

As ações do 1º GRUPO foram distribuídas nas 14 varas do Tribunal da Fazenda Pública, sendo que, em alguns casos, os juízes já nomearam quase que a totalidade dos peritos que se responsabilizarão pelas avaliações.

No caso do 2º GRUPO o julgamento das ações depende da formalização de acordos entre os proprietários e o expropriante (COHAB) caracterizando assim um processo amigável de desapropriação.

Primeiro imóvel que teve a posse imitada em favor da COHAB foi do apartamento 2515 conjugado com o 2516, em 29 de abril de 2004.

Em novembro de 2004 a COHAB já tinha a posse de 109 imóveis residenciais.

Assistência Jurídica aos Proprietários Moradores

Sobre o objetivo

A necessidade de assistência jurídica aos proprietários moradores sempre foi alvo de discussão na Secretaria que motivou os moradores do prédio para que instituíssem uma associação (Associação de Moradores Viva São Vito) para:

- Incentivar a organização comunitária;
- Propiciar consultoria que auxilie nos encaminhamentos necessários para a regularização da documentação de propriedade, quando for o caso;
- Auxiliar a Prefeitura a elaborar os acordos;
- Facilitar e possibilitar assistência jurídica gratuita nos acordos de desapropriação por meio de escritório de advocacia;

Sobre o processo

Após a constituição e registro da associação, o escritório de advocacia Matos Filho, Veiga Filho, Marrey Júnior e Queiroga, autorizado pela Ordem de Advogados do Brasil a prestar serviços gratuitos (serviço *pro bono*), realizará um levantamento sucinto das situações hoje existentes agrupando os proprietários moradores conforme a característica da documentação.

A estes grupos o escritório com o apoio do Cartório de Registro de Imóveis dará os encaminhamentos cabíveis para a regularização da documentação.

Vale ressaltar que como a assessoria jurídica *pro bono* só é possível de forma coletiva, todos os encaminhamentos são em nome da associação de moradores do São Vito, o que foi ponto-chave para a continuidade das ações.

É também importante para registro que, ao final da gestão administrativa municipal que iniciou o programa e começo de uma nova gestão, as ações de requalificação do edifício pararam, sendo posteriormente retomada apenas o processo de desapropriação que concluiu a fase de imissão de posse de todas as unidades.

Parar o processo representou para a associação dos moradores, uma ação desarticuladora, já que as únicas obrigações legais quanto aos encaminhamentos são levadas a efeito pela prefeitura, quais sejam, a desapropriação e o atendimento por bolsa aluguel.

Numa tentativa reforçar a posição dos antigos moradores e forçar a prefeitura a dar continuidade ao processo de requalificação do edifício, a assessoria *pro bono*, buscou ser o interlocutor entre a associação e o poder público, o que não culminou em êxito. Até mesmo uma tentativa de ação contra a prefeitura pedindo reparação por danos não foi possível ajuizar, por conta de fatores que restringiram e impossibilitaram o ajuizamento da causa.

Um outro ator jurídico que atua no processo é a Procuradoria de Assessoria Jurídica do estado de São Paulo – PAJ, que atua de forma mais individualizada, propondo as ações de usucapião e de comprovação de propriedade de diversos antigos moradores. Observa-se que um terceiro ator possivelmente entre em cena, a Defensoria Pública de São Paulo. Recém instalada no município sua ação ainda não é muito expressiva, mas tem começado a ter um papel importante na defesa pela moradia na cidade São

Paulo, propondo ações e se engajando em outras de usucapião coletivo, de regularidade fundiária entre outras ações individuais e coletivas.

São Paulo, novembro de 2006.

Carolina Maria Pozzi Castro – Arquiteta Profª UFSCar – SP

Célia Fiorani Villa - Assistente Social – PMSP – SP

Lucirley Mazera – Assistente Social - PMSP – SP

Maura Iclea Bagnatori – Assistente Social Profª FAPSS - SP

Rômulo Andrade de Oliveira – Arquiteto e Urbanista