

## **Caderno de “Estudos de Caso”**

### **Sumário**

#### Casos de Reforma

1. Edifício Labor.....	02
2. Hotel São Paulo.....	04
3. Edifício Ana Cintra.....	07
4. Edifício Joaquim Carlos.....	09
5. Senador Feijó.....	12
6. Nove de Julho (INSS).....	15

Quadro resumo dos empreendimentos de Reforma.....	19
---	----

#### Casos de Construção Nova

7. Madre de Deus.....	20
8. Pirineus.....	22
9. Assembléia.....	24
10. PRIH Luz.....	26

Quadro resumo dos empreendimentos de Construção Nova.....	33
---	----

## Edifício LABOR



Foto da situação atual do edifício (ago/07)

### Histórico <sup>1</sup>

O Edifício Labor foi projetado originalmente para o uso comercial, para abrigar a sede da Fundação Rede Ferroviária. Sua construção foi concluída em 1944.

Após 10 anos sem uso, o prédio foi ocupado em 1997 por movimentos de moradia (MSTC e ULC). A partir de então, deu-se início a negociação entre os movimentos, a CAIXA e a Rede para promoção de habitações de interesse social no edifício, mediante o programa PAR.

### Forma de Aquisição do imóvel

Em 2002, o valor de avaliação do imóvel estimado pela CAIXA, agente financeiro do empreendimento, foi de R\$ 945.350. O proprietário na ocasião ofertou o imóvel por R\$ 800.000, ou seja, um valor inferior ao avaliado.

Durante as negociações, constatou-se que a estrutura da edificação deveria ser reforçada para suportar o novo uso e o incremento das cargas incidentes (reforço estrutural). Assim, do custo de aquisição do imóvel foram subtraídas as despesas com o reforço estrutural, cerca de 50% do valor inicial de negociação. Devido ao grande empenho do poder público e pressões dos movimentos de moradia, o proprietário aceitou a redução do valor de aquisição do imóvel, que foi negociado a um valor de R\$ 420.000 em 2002.

### Projeto e execução



Foto da situação atual do empreendimento (REHABILITA/2007)

O projeto de reforma foi desenvolvido inicialmente pela assessoria técnica INTEGRA e, posteriormente, pela assessoria GRÃO, que acompanhou as obras.

O edifício ocupa um terreno com 1.040,50 m<sup>2</sup> e a área construída total é de 4.593,10 m<sup>2</sup> distribuídas em térreo + mezanino (770 m<sup>2</sup>) e 3.823 m<sup>2</sup> nos pavimentos superiores.

Diante do teto de financiamento do PAR (R\$ 28.000 na época), só foi possível “fechar a conta” e viabilizar o empreendimento com a ampliação da área construída do edifício que, com a construção de mais 1 pavimento, permitiu o aumento do número de unidades produzidas. O pé-direito duplo do térreo também foi alterado dando origem a um mezanino tanto na parte frontal quanto posterior, permitindo a construção de mais 6 unidades habitacionais. No subsolo foi executado um salão de uso condominial.

No total, as unidades construídas foram 84, com área útil média de 34 metros quadrados. São todos conjugados, com área útil entre 32,45 e 36,19m<sup>2</sup>.

A empresa responsável pela obra foi a Construtora TARRAF, que já havia executado a reforma de um outro edifício (o PAR Olga Benário) para a CAIXA.

<sup>1</sup> Fonte: Relatório Final REHABILITA / 2007 (no prelo); fichas técnicas GTAI / SEHAB; Integra Assessoria Técnica; MALERONKA, Camila. (mestrado / IPT – USP / 2005).

## Situação Atual

A reforma foi concluída em 2004, sendo as unidades atribuídas a famílias pertencentes ao MSTC e à ULC, com renda entre 3 e 4 salários mínimos. Atualmente, o edifício está completamente ocupado, com uma gestão condominial organizada, e funcionando bem. Os moradores formaram uma comissão para o acompanhamento do orçamento estabelecido pela administradora responsável pela gestão condominial, fazem limpeza e inspeção de gastos para a diminuição das contas, e pagam aproximadamente R\$ 70 de condomínio. O valor das prestações é de R\$ 241 (setembro de 2007).

## Condições para a Viabilização/ Questões colocadas

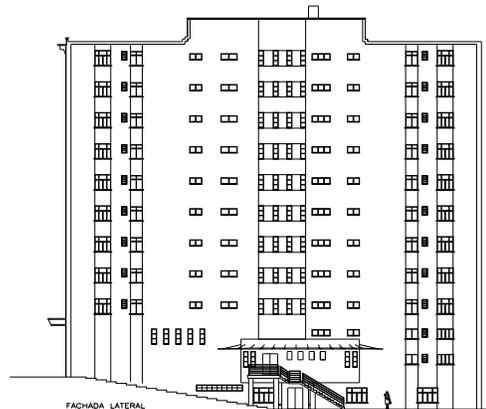
- Estratégia de aquisição do imóvel

Foi importante a Rede aceitasse a redução no valor de aquisição do imóvel, descontando os gastos com o reforço estrutural necessário. Embora pareça normal, os órgãos públicos ou objeto de controle por Conselho, como é o caso da Rede, têm muita dificuldade para tomar decisões que possam vir a ser motivo de acusação de "depreciação do patrimônio".

- As opções de projeto

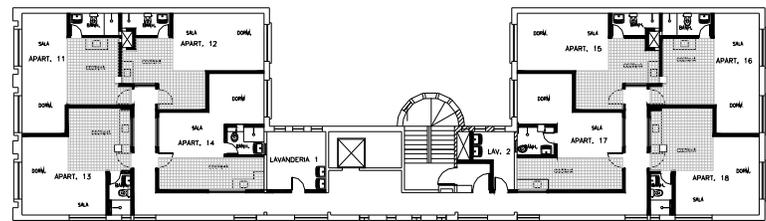
Os arquitetos encontraram uma solução interessante (e viável tecnicamente) para reduzir o custo incidente da aquisição e reforma, que foi aumentar o número de unidades, mediante mais um andar. De qualquer modo, na solução adotada, a relação entre a área útil das unidades e a área total construída parece pequena (62,2%), indicando que o edifício não era de aproveitamento econômico para o uso residencial.

O relatório Rehabilita<sup>2</sup> comenta que, na solução encontrada, a questão da ventilação e iluminação das unidades ficou mal resolvida, pois existe somente uma área com abertura para ventilação e iluminação, que normalmente é utilizada como quarto. Ainda assim, a reforma para edifício residencial só foi possível mediante a abertura de novas janelas na empena cega, ou seja, a parede que encosta no terreno vizinho, pois não havia recuo lateral. Aliás, isso só se realizou porque o terreno ao lado pertence ao mesmo proprietário. Este, talvez não tenha refletido bem sobre as conseqüências dessa "liberalidade" no momento em que decidir construir no terreno vizinho.



FACHADA LATERAL

Vista lateral  
Planta pavimento-tipo  
Fonte: Integra Assessoria Técnica



PLANTA TIPO



Fotos internas do edifício reformado  
(ago/07)

<sup>2</sup> Estudo realizado por pesquisadores da Escola Politécnica da USP, contratado pela FINEP, entre 2005 e 2006, que abrangeu os edifícios Labor e Hotel São Paulo, reformados pelo PAR/CAIXA, e o edifício Ana Cintra, reformado pela CDHU.

## HOTEL SÃO PAULO

### Histórico

Localizado no distrito da Sé, junto à Praça das Bandeiras e muito próximo à atual sede da Prefeitura Municipal, foi construído para hotel de alto padrão na década de 40, mas estava em desuso desde os anos 80. A localização é privilegiada, se levado em conta o acesso aos serviços e comércio da área central, assim como ao transporte público. No entanto, para hotel, tornou-se inviável, pelas dificuldades de acesso para veículos, inclusive taxis.

No final dos anos 90, foi ocupado por mais de 400 famílias ligadas ao movimento de moradia Fórum de Cortiços, sendo que essa ocupação ficou marcada pela morte trágica de uma criança, que caiu de um andar alto no pátio interno do edifício.

Desde essa época, o Fórum dos Cortiços passou a desenvolver propostas para inclusão do edifício no programa PAR, contando com o apoio técnico da assessoria Fábrica Urbana.

### Forma de Aquisição do imóvel

A decisão sobre o que fazer com o Hotel São Paulo foi muito demorada, devido à complexidade e custo da reforma, assim às características do edifício e seu enorme porte. Durante a vigência do programa "Morar no Centro" (2001-2004) havia dúvidas entre incluí-lo no programa de Locação Social (aquisição pela Prefeitura) ou no PAR (aquisição pela CAIXA).

Finalmente, a viabilidade de sua transformação em HIS foi dada pela decisão de promover o desmembramento dos andares inferiores (térreo e mezaninos) - destinados a unidade básica de saúde e creche - e aproveitar somente os andares superiores para uso residencial.

O Hotel São Paulo foi desapropriado pela Prefeitura de São Paulo em 2004, havendo um acordo previamente assinado com as secretarias municipais de Educação e Saúde, que receberiam os andares inferiores, ficando responsáveis pelas obras de reforma necessárias ao funcionamento dos equipamentos previstos. O próprio procedimento de desapropriação permitiu o desmembramento legal dos andares inferiores (do térreo ao 3º).

O valor da desapropriação do edifício inteiro resultou de um acordo amigável e foi compatível com a avaliação feita pela COHAB/SP. Ficou em R\$ 3.180.000, depois de descontada a dívida do proprietário com a Prefeitura.

Com a decisão de destinar os andares superiores ao programa PAR, o Conselho Municipal de Habitação (CMH) autorizou o repasse dos mesmos, sem ônus, ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), gerido pela Caixa Econômica Federal.

### Projeto e execução

Vários projetos de reforma foram feitos pela assessoria Fábrica Urbana, desde 2001., tendo o número de unidades variado entre 144 e 162. No projeto finalmente aprovado, são 152 unidades no total, sendo 16 quitinetes, 111 apartamentos de 1 dormitório, 20 apartamentos de 2 dormitórios e 5 apartamentos adaptados para deficientes físicos. As áreas variam entre 25,9 e 44,38 m².



Foto do edifício antes da reforma  
Fonte: Relatório de gestão 2001/2004, COHAB-SP/2004

Para garantir segurança foi executado um bloco de circulação vertical (escada com porta corta-fogo). Esse acréscimo determinou a necessidade de consulta aos órgãos de preservação do patrimônio arquitetônico (DPH e CONDEPHAAT), pois o hotel localiza-se no raio de tombamento da Catedral da Sé.

Como o imóvel foi obtido fora das normas habituais do PAR (que, normalmente, compra o empreendimento de uma construtora, também responsável por pagar o projeto arquitetônico), surgiu o problema de como contratar uma construtora sem desrespeitar as exigências da legislação federal de desapropriações (Lei 8666/93). A COHAB decidiu então repassar o imóvel com o projeto executivo pronto e a empresa construtora definida. Para isso, realizou o processo de licitação, do qual resultou vencedor o consórcio Seta e Paez Lima, que apresentou o menor orçamento. Embora não tendo nenhuma experiência em reformas, a empresa Paez Lima já tinha grande experiência no programa PAR, tendo realizado o primeiro empreendimento desse programa em São Paulo (construção nova).

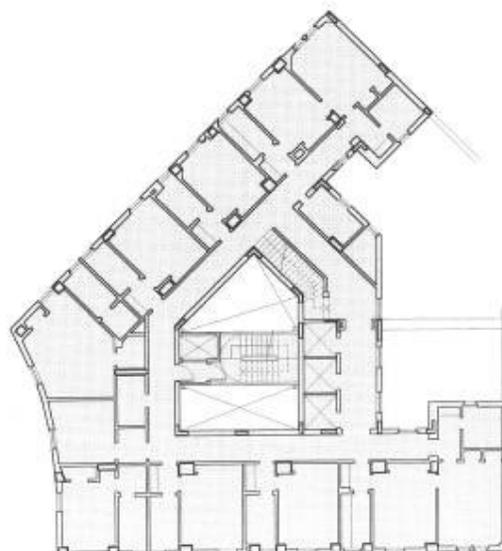
Em entrevista com o engenheiro-responsável pela obra, Eng. Custódio, foram confirmados os altos custos da reforma do edifício. O engenheiro disse que um dos fatores que contribuiu para o aumento dos custos de reforma foi a dificuldade do acesso e circulação da obra pela sua localização – no vale do Anhangabaú –, restringindo os horários para o fornecimento de materiais e máquinas grandes e estendendo o tempo da obra. Relatou também que a parte interna do edifício foi praticamente reconstruída, restando apenas a fachada do projeto original.

### Situação Atual

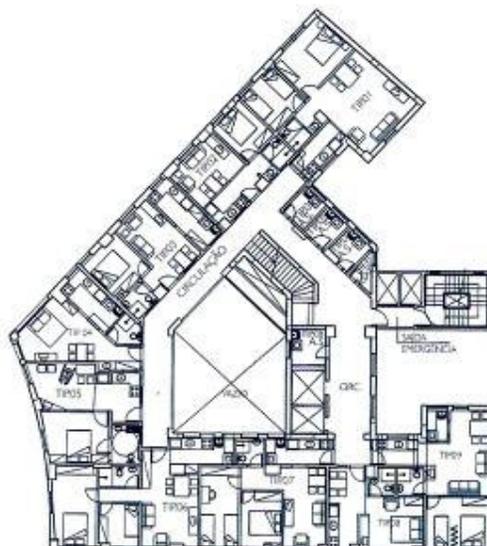
Atualmente, o edifício está praticamente todo ocupado. As poucas quitinetes vazias (10 unidades), não foram ocupadas por apresentar uma planta triangular e conseqüentemente, uma difícil acomodação da mobília, segundo relato de uma moradora do local. O térreo encontra-se inteiramente fechado e sem previsão para início das obras de instalação dos equipamentos previstos: uma Unidade Básica de Saúde (UBS) e uma creche municipal.

As famílias atendidas pertencem ao movimento de moradia Fórum de Cortiço e ao cadastro oficial da Cohab/SP, tendo renda entre 4 e 6 salários mínimos. A gestão condominial é terceirizada, feita pela administradora Acessional Ltda.

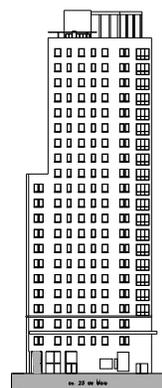
O valor do condomínio (considerado alto pelos moradores do imóvel) é de cerca de R\$142, e as prestações variam entre R\$ 180 e R\$ 200 para as quitinetes e R\$ 211 e R\$ 260, para os apartamentos de 2 dormitórios.



Planta original do pavimento-tipo  
Fonte: GTAISEHAB (2001/2004)



Planta do pavimento-tipo  
Fonte: Fábrica Urbana Assessoria Técnica



Elevação lateral  
Fonte: Fábrica Urbana Assessoria Técnica

## Condições para a Viabilização/ Questões colocadas

- Estratégia de aquisição

O desmembramento do edifício permitiu reduzir o custo e viabilizar equipamentos importantes para os moradores e vizinhança. A decisão foi adequada, do ponto de vista urbanístico e de redução do custo incidente sobre as unidades residenciais.

A desapropriação "amigável" permitiu reduzir despesas e agilizar o processo. Foi possível ainda descontar cerca de R\$ 554.500 referente a dívidas do imóvel (judiciárias e IPTU).

No entanto, não foi buscada uma negociação para chegar a um valor de viabilidade, ou seja, compatível com o teto de financiamento. Por este procedimento, o valor de compra deveria ser menor e o valor referente aos andares destinados aos equipamentos teria sido explicitado. Aliás, os andares inferiores (área total de 1.695 m<sup>2</sup>) certamente teriam um valor por metro quadrado maior que o dos andares superiores (destinados ao PAR).

- Projeto e custo

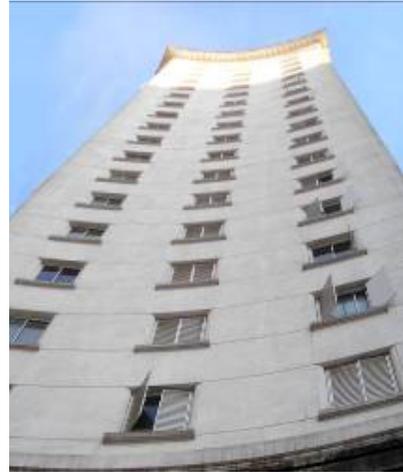
Segundo especialistas franceses que examinaram o edifício<sup>3</sup>, ele não era adequado para ser transformado em unidades residenciais econômicas. Uma das principais razões era a enorme área ocupada pelas circulações horizontal (em cada andar) e vertical.

O custo da reforma (sem outras despesas) foi de cerca de R\$ 534 por metro quadrado, semelhante a custos de construção nova<sup>4</sup>. É difícil entender .

- Subsídio e repasse ao PAR

Com o alto custo das obras, as unidades foram contratadas por um valor médio de R\$ 30.740. Desse modo, embora tenha havido subsídio da Prefeitura dirigido ao empreendimento, quando fez o repasse do edifício, sem ônus, para a CAIXA, esse benefício não garantiu o atendimento das famílias de menor renda entre o grupo organizado pelo Fórum dos Cortiços.

Sabe-se que a CAIXA selecionou conforme os critérios de risco financeiro, ou seja, entraram aquelas que, aparentemente, poderão pagar. No entanto, se as famílias ficarem inadimplentes, o FAR retomará as unidades e as arrendará novamente pelo seu valor atual. Nesse caso, o subsídio foi exatamente para quem: as famílias necessitadas ou o FAR?



Fotos da situação atual do empreendimento (ago/07)

<sup>3</sup> Relatório dos consultores Jacques Pacé e Jacques Perrot, em 2002.

<sup>4</sup> O projeto Maria Domitila, em terreno do INSS, teve sua construção orçada em R\$ 560 por metro quadrado, em meados de 2007. Já o novo edifício a ser construído no terreno vazio do INSS na Avenida Nove de Julho foi orçado em R\$ 848 por metro quadrado, na mesma data.

## Edifício ANA CINTRA (ou Santa Cecília "C")

### Histórico<sup>5</sup>

O edifício era residencial de alto padrão, de propriedade privada e foi construído nos anos 60. Está localizado na rua Ana Cintra nº 123, esquina com Avenida São João, no distrito da Sé.

Permaneceu vazio por mais de 5 anos mas, em 1997, foi "ocupado" por 72 famílias pertencentes ao movimento de moradia MSTC que haviam sido despejadas de uma ocupação anterior (Hospital Matarazzo, desativado).

Após a retirada dos ocupantes mediante a promessa de sua reforma para a promoção de HIS pela CDHU, muitos anos se passaram sem avanços no processo. O edifício acabou sendo ocupado novamente pelo mesmo movimento, o que, segundo técnicos da CDHU, fez que as condições de conservação do edifício piorassem bastante. Finalmente, em 2002, houve a decisão de reformar o edifício, com recursos do programa PAC-BID.



Situação atual do empreendimento (ago/07)

### Forma de Aquisição do imóvel



Foto do edifício reformado  
Fonte: REHABILITA - 2007

A decisão da CDHU foi adquirir o prédio inteiro, reservando o térreo para futuro uso comercial. A aquisição do edifício foi feita mediante um Decreto de Interesse Social (DIS) e processo judicial, prática utilizada pela CDHU para a aquisição de seus imóveis no âmbito do programa PAC-BID.

Segundo a Arq. Maria Cláudia Brandão, a morosidade no processo de desapropriação fez que o valor de aquisição do imóvel triplicasse, ficando em R\$ 2.100.000 (2004). Nesse ano, o valor venal do imóvel era de R\$ 1.108.814.

### O projeto de reforma

O edifício possui um térreo projetado para uso comercial e é escalonado, sendo um bloco com 11 andares e outro com 6. Ocupa um terreno de 670m<sup>2</sup> e a área construída total é de 5.098 m<sup>2</sup>. O número original de apartamentos era 36.

O primeiro projeto, realizado pela Assessoria Técnica Ambiente, previa a subdivisão dos apartamentos originais e a produção de 86 unidades com 40 m<sup>2</sup> em média, sendo a reforma realizada em regime de mutirão. No entanto, esta proposta foi descartada e substituída por um projeto desenvolvido pela própria CDHU, com um número menor de unidades (70), mas áreas maiores (área útil média de 60m<sup>2</sup>), sendo a obra feita por empreiteira.

A empresa escolhida para a execução da reforma foi a Croma Ltda, empresa sediada em Ribeirão Preto, que já desenvolveu outros projetos com a CDHU e o valor das obras – R\$ 2.100.000. Desse modo, o custo da reforma foi de R\$ 420 por metro quadrado e de R\$ 30.000 por apartamento.

O custo total de cada unidade ficou em cerca de R\$ 60.000, ou seja, R\$ 15.000 a mais que o custo previsto no programa PAC-BID. Este excedente não foi repassado aos compradores.

As unidades foram repassadas por R\$ 45.000, sendo que os compradores assumiram uma dívida de R\$ 30.000, pois o subsídio normal do PAC-BID, atribuído no momento da compra, era de R\$ 15.000. Os compradores são oriundos dos cortiços que sofreram intervenção pelo programa PAC/BID, sendo necessário ter renda suficiente para pagar a dívida de R\$ 30.000.

<sup>5</sup> Fontes: PMSP/Câmara Municipal. Relatório Final da Comissão de Estudo sobre Habitação na área central, 2001.

## Situação Atual

Embora o pavimento térreo tenha sido reservado para uso comercial, encontra-se atualmente vazio por problemas de ordem legal junto ao agente promotor (CDHU), que não prevê o uso comercial em seus empreendimentos.

Os apartamentos encontram-se completamente ocupados e a gestão é feita pelo agente promotor (CDHU). Esse acompanhamento é exigido pelo BID para o repasse do recurso para o programa PAC-BID. O valor do condomínio é de cerca de R\$ 100.

Houve um acompanhamento social realizado por técnicos da CDHU no período pós-ocupação, durante 6 meses. A gestão condominial é terceirizada, feita pela administradora Trevisan (a mesma do empreendimento Pari A).

## Condições para a Viabilização/ Questões colocadas

- Estratégia de aquisição do prédio:

Aparentemente, a compra do térreo não foi uma boa opção, pois encareceu a compra e a construção, assim como o condomínio (despesas para o agente). A área do térreo + mezanino é de 670 m<sup>2</sup>. Se considerarmos que seu valor é, no mínimo, o triplo do valor do m<sup>2</sup> nos andares superiores, podemos dizer que o térreo valeria pelo menos R\$ 665.772 na época da aquisição. Isso implicaria uma redução de cerca de R\$ 9.500 por apartamento produzido, além do custo da reforma correspondente a essa área.

- Definição sobre o número de unidades e tipo de obra

A questão da redução do número de unidades foi levantada por técnicos que acompanharam o processo. Naturalmente, se fossem feitas 86 unidades e em regime de mutirão, o custo de cada apartamento seria bem menor e o empreendimento atenderia mais famílias. No entanto, nem sempre o custo/benefício da subdivisão é favorável.

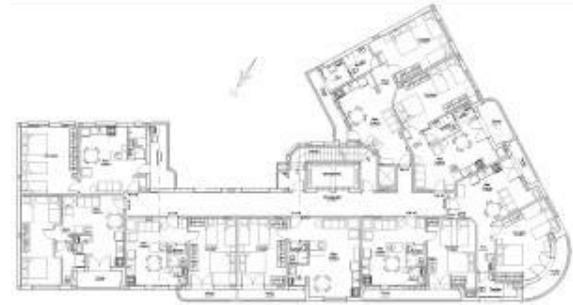
Num raciocínio oposto, o valor pago pelo edifício significa que cada uma das 36 unidades originais custou R\$ 58.333 (ou R\$ 411,93/m<sup>2</sup> de área total). Foram gastos R\$ 2.100.000 para criar mais 34 unidades, com área de 60 m<sup>2</sup>. A reforma custou R\$ 30.000 por nova unidade, ou seja, R\$ 411 por metro quadrado de área construída.

Valeu a pena? Se considerarmos o número de famílias atendidas, sim. Mas, do ponto de vista do custo, é duvidoso. Talvez, a manutenção do número original de unidades (ou subdivisão de apenas uma parte delas) e a realização de obras mais simples de conservação tivessem propiciado unidades mais confortáveis, que seriam destinadas a famílias grandes. No entanto, as política municipal, estadual e federal de habitação têm regras muito rígidas, que freqüentemente impedem a compatibilidade entre as necessidades familiares e o tamanho da moradia.

- Subsídios ocultos

- O repasse para famílias de baixa renda só foi possível porque a CDHU não considerou como incidente o custo suplementar de R\$ 15.000 (subsídio "oculto") realizado pelo agente financeiro. No entanto, o valor dos apartamentos não poderia mesmo incluir o valor do térreo comercial.

- O térreo destinado ao uso comercial pertence à CDHU e seus custos não incidiram nos valores finais das unidades habitacionais.



Vista Lateral – Rua Ana Cintra

Planta pavimento-tipo

Fonte: Relatório Final REHABILITA - 2007

## Edifício JOAQUIM CARLOS

### Histórico<sup>6</sup>

O edifício Joaquim Carlos, situado no distrito de Belém, foi originalmente projetado para uso residencial nos pavimentos superiores e uso comercial no pavimento térreo, na década de 60. Os andares superiores permaneceram vazios durante algum tempo, o que chamou a atenção dos movimentos de moradia da região, que o ocuparam no final dos anos 90, mas houve reintegração de posse<sup>7</sup>.

Está localizado em uma área delimitada como ZEIS-3<sup>8</sup>.

### Forma de aquisição do imóvel

O proprietário do imóvel ao tomar conhecimento do programa "Morar no Centro" foi procurar a SEHAB, em 2002. A equipe do GTAI desenvolveu os estudos preliminares de aproveitamento para o programa PAR, que definiram o número de unidades necessário para viabilizar a transformação do edifício em HIS, assim como o padrão de reforma que reduzisse os custos de intervenção.

Durante o processo de negociação com a CAIXA, no levantamento cadastral do imóvel foi verificado que a área construída cadastrada era inferior à levantada e, portanto, para que fosse efetivada a negociação era necessária a regularização do imóvel. A tramitação foi bastante morosa e só se efetivou devido ao acompanhamento e empenho do proprietário, bastante interessado na negociação do imóvel, visto que se encontrava desocupado há muitos anos e os gastos de manutenção e imposto eram significativos. Mesmo assim, o imóvel não apresentava dívida de IPTU.

Desde o início, houve a intenção do desmembramento do térreo, uma vez que o proprietário tinha interesse em ficar com essas áreas e o custo de aquisição só seria viável para a promoção de habitação de interesse social negociando-se apenas os pavimentos superiores. Na época da negociação, o térreo estava sendo alugado para uma transportadora e um restaurante.

O imóvel foi adquirido em 2004 por R\$ 1.725.000, valor igual ao definido pela CAIXA como valor de viabilidade. Nesse ano, o valor venal do imóvel inteiro era de R\$ 1.558.448.

### Projeto e Execução

A área do terreno é de 1.121 m<sup>2</sup> e área construída total de 4.910 m<sup>2</sup>, distribuída em térreo e mais oito andares.

O projeto foi desenvolvido pelo escritório de assessoria técnica INTEGRA.



Foto da Situação Atual do Empreendimento (ago/07)

<sup>6</sup> Fontes: entrevista com Débora Sanchez, ex-coordenadora do GTAI (2001-2004), José Yolle Neto, engenheiro da Integra Assessoria Técnica e arquivos pessoais de Helena Menna Barreto, coordenadora do programa Morar no Centro entre 2001 e 2004.

<sup>7</sup> Informação de Sidnei Pitta, da ULC.

<sup>8</sup> Fica exatamente em frente ao grande terreno ocupado pela Fábrica Orion e que foi objeto de estudos da SEHAB no período 2001-2004.

Originalmente, o edifício Joaquim Carlos abrigava 120 unidades habitacionais do tipo sala/quarto, predominando apartamentos com área útil inferior a 37m<sup>2</sup>. O projeto de reforma criou 48 quitinetes, 42 apartamentos com 1 dormitório e 3 adaptados para deficientes físicos, com área útil entre 39,98 e 57,76 m<sup>2</sup>. Foi prevista uma área de lazer no mezanino com mais de 200 metros quadrados.

Inicialmente, a construtora que iria desenvolver o empreendimento era a Hilmax, que já havia realizado muitos trabalhos com a CAIXA e estava consolidando uma parceria com a assessoria técnica INTEGRA. No entanto, a execução da obra acabou sendo realizada pela construtora Concrelite, pois a Hilmax, endividada, não foi aprovada pelo agente financeiro (CAIXA).

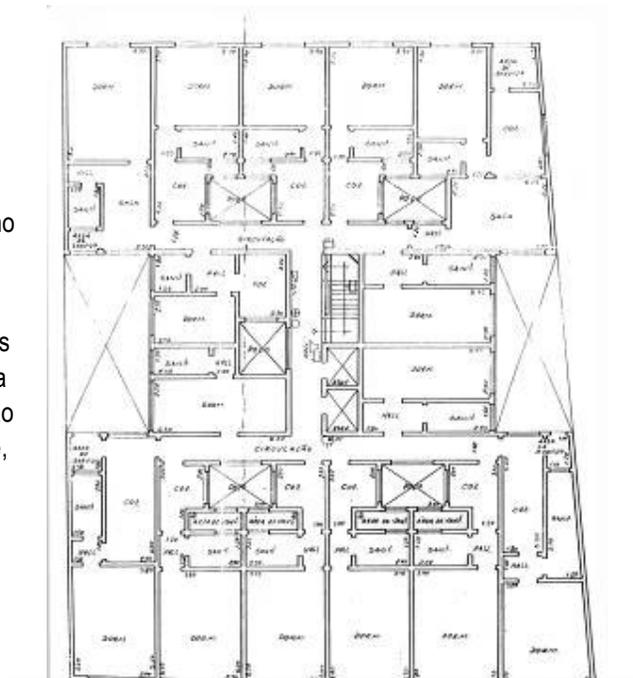
### Situação Atual

O empreendimento foi entregue em 2007 e encontra-se em ótimas condições com todas as unidades ocupadas. Atualmente, estão sendo finalizadas as áreas comuns localizadas no mezanino, que na parte frontal abrigará uma sala de computação e biblioteca. Nos fundos, localiza-se um grande salão de festa com cozinha e sanitários, os moradores planejam ainda instalar uma churrasqueira no local.

A demanda atendida pelo PAR são famílias com rendas entre 3 e 5 salários mínimos<sup>9</sup>, ligadas ao movimento de Moradia ULC (União de Lutas dos Cortiços) e outras indicadas pela prefeitura, a partir do cadastro normal da COHAB/SP.

A gestão condominial é terceirizada, feita pela administradora Avete e Acessional. Existe uma comissão formada por 11 moradores que acompanha os trabalhos e os orçamentos apresentados pelas administradoras. Alguns moradores, segundo suas aptidões, desenvolvem os trabalhos de manutenção do edifício, contribuindo para a redução do valor do condomínio que é de R\$120.

As prestações variam entre R\$195 para os menores apartamentos e R\$ 290 para os maiores. O térreo, desmembrado, possui dois estabelecimentos comerciais: um restaurante e uma loja vazia, antes ocupada por uma transportadora.



Planta do pavimento-tipo original  
Planta do pavimento-tipo original  
Fonte: Integra Assessoria Técnica

<sup>9</sup> Informação fornecida por Sidnei Pitta.

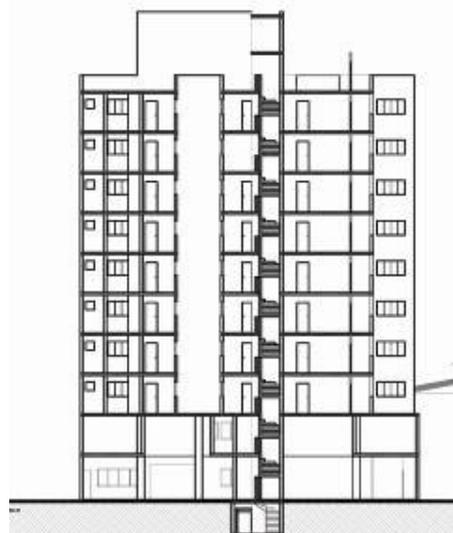
## Condições para a Viabilização/ Questões colocadas

- Estratégia de aquisição e custo do prédio

Foi um fator muito positivo o desmembramento do Edifício, possibilitando a aquisição apenas dos andares superiores, ou seja, da área construída necessária para as unidades e ambiente de lazer comunitário.

Por outro lado, para reduzir prazos e conseqüentes custos de aquisição, foi essencial o empenho do proprietário no processo de negociação, principalmente na regularização da matrícula do Imóvel.

Do ponto de vista urbanístico, seria interessante que a consolidação desse empreendimento PAR tivesse um papel positivo na retomada do interesse da Prefeitura por um projeto integrado no terreno lindeiro, a antiga Fábrica Orion.



Corte transversal  
Fonte: Integra Assessoria Técnica

- Definição sobre o número de unidades e tipo de obra



Foto interna do empreendimento reformado  
(ago/07)

Para a construção de 93 apartamentos foram gastos R\$ 1.725.000 na compra do imóvel (R\$ 18.548,39 por unidade) e R\$ 1.374.670 em reforma e outras despesas (R\$ 14.781,40 por unidade).

Este foi o único caso em que o número original de unidades (120) foi reduzido para serem criadas unidades mais confortáveis. Mas é interessante saber que o valor da aquisição de 120 quitinetes foi de R\$ 14.375 por unidade. Não temos dados para saber se elas seriam habitáveis com uma reforma simples (pintura e troca das instalações), sem mexer nas paredes divisórias.

No custo da unidade HIS obtida após a reforma, 53,9% correspondem à aquisição do imóvel e 42,9% aos custos da reforma. O custo da reforma por metro quadrado foi de cerca de R\$ 321. Essa proporção e esse custo parecem bastante razoáveis.

## SENADOR FEIJÓ

### Histórico<sup>10</sup>

O edifício, construído nos anos 30, localiza-se na rua do mesmo nome, distrito da Sé, vizinho à praça de mesmo nome. Originalmente era um edifício de uso misto, com o térreo ocupado por 2 estabelecimentos comerciais e os 5 pavimentos superiores ocupados por 20 apartamentos residenciais, posteriormente foi convertido em hotel preservando as áreas comerciais. O hotel funcionou até o início deste século.

Identificado pelo GTAI em 2001, foi objeto de estudos objetivando verificar a viabilidade de seu aproveitamento para HIS. Nessa ocasião, foi classificado como "muito viável", pois suas características arquitetônicas permitiriam obter apartamentos com qualidade e dependendo de poucas intervenções na estrutura do prédio.

### Forma de Aquisição do imóvel

Por demoras na definição sobre aplicação de recursos no programa "Morar no Centro", o decreto de desapropriação do Hotel Senador Feijó só foi feito em 2003<sup>11</sup>, apesar de o proprietário ter se disposto a negociá-lo por um valor compatível. A finalidade da desapropriação (DIS nº 43.015 de 25/03/03) era a sua utilização no programa de Locação Social, administrado pela COHAB/SP.

A desapropriação foi apenas da área ocupada pelo hotel<sup>12</sup>. Ela foi concluída em 2006 por acordo entre a Prefeitura e o proprietário, pelo valor total de R\$ 1.003.000. Nessa ocasião, o valor venal era de R\$ 1.031.992. O edifício possuía uma dívida pequena (cerca de R\$ 11 mil).

Para a desapropriação e reforma do edifício estão sendo utilizados recursos do programa federal PEHP – Programa Especial de Habitação Popular. Este programa exige que sejam atendidas famílias de até três salários mínimos, obrigando a administração municipal a adotar modalidade de programa habitacional que atenda a esta faixa de renda. Assim, provavelmente o imóvel será utilizado como locação social.

No térreo, além dos estabelecimentos comerciais, encontram-se um hall de entrada, com acesso aos 2 elevadores e uma sala para uso comum nos fundos.



Edifício antes da reforma (2004)  
Fonte: Relatório de Gestão 2001/2004 – COHAB/SP, 2004



Foto da situação atual do empreendimento (ago/07)

<sup>10</sup> Fontes: Informações de técnicos da COHAB/SP; Relatório elaborado por Sidney Picchi, ex-coordenador dos empreendimentos na área central (2005).

<sup>11</sup> Nesta mesma ocasião foram feitos DIS para outros 7 prédios no centro de São Paulo: Riachuelo, Asdrúbal do Nascimento, Hotel São Paulo, Edifício São Vito, Prestes Maia, Hotel São João e Aurora. Os dois primeiros foram adquiridos e estão em obras, devendo ser utilizados para locação social; o Hotel S. Paulo foi adquirido e repassado para o FAR. Quanto aos outros, após a mudança de administração no município, houve anulação de DIS (caso do Aurora), desistência por falta de acordo (Hotel S. João) ou indefinição política (Prestes Maia e São Vito). O edifício Aurora foi adquirido por empresa privada e reformado, estando em fase de comercialização.

<sup>12</sup> Pelo que sabemos, as áreas comerciais já estavam desmembradas.

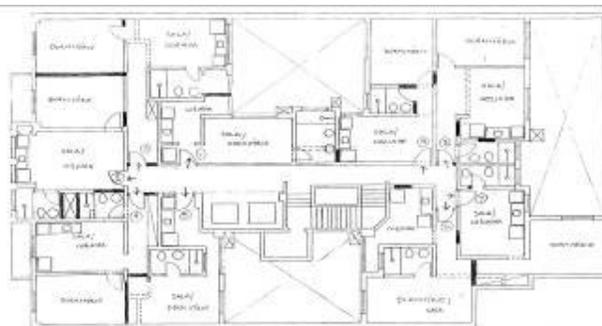
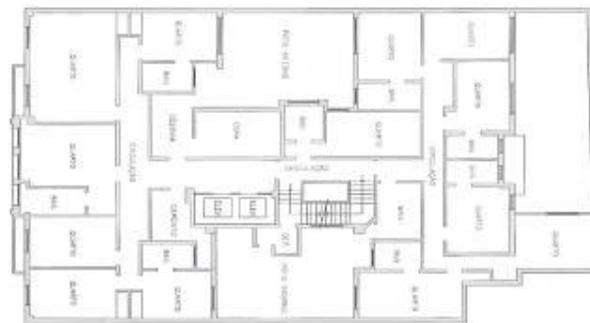
## Projeto e Execução

A partir dos estudos do GTAI, o anteprojeto foi mais detalhado pelos técnicos da COHAB, sendo posteriormente contratado o escritório Barbosa e Corbucci para o projeto executivo.

O total de unidades resultantes do projeto é de 45, sendo 9 unidades por andar com área útil entre 25 e 35m<sup>2</sup>, variando entre quitinetes e apartamentos com 1 dormitório. No térreo tem um hall de entrada onde se acessa os 2 elevadores existentes. Há uma pequena área mais ao fundo de uso comum.

A fachada será mantida, pois o prédio está sujeito à preservação volumétrica pelo CONDEPHAAT.

Para a execução da obra foi contratada a empresa construtora Esteves e Amorim Ltda. O valor total do contrato para reforma é de R\$ 1.100.359 (2007). Desse modo, o custo da reforma por unidade é de R\$ 24.452. Somado ao custo de aquisição do prédio, o custo unitário médio se eleva a cerca de R\$ 48.800.



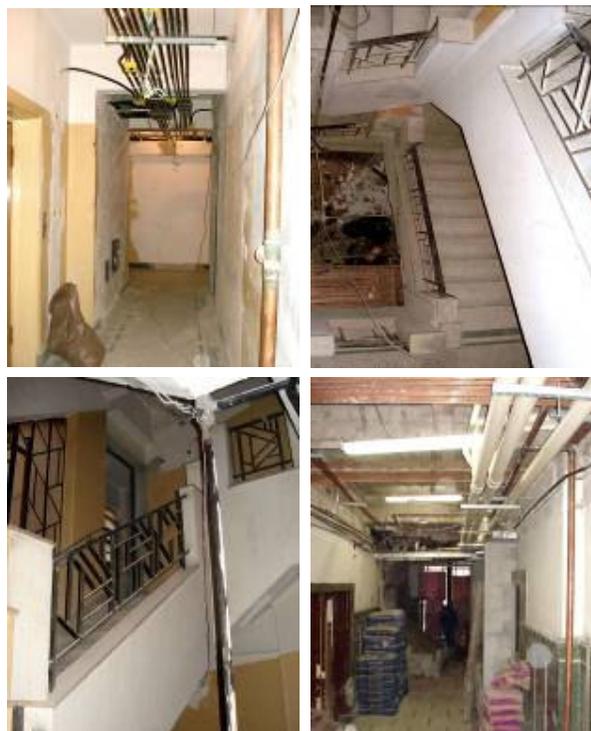
Planta do pavimento-tipo original  
Planta do pavimento-tipo reformado  
Fonte: arquivo do GTAI / PMSP – 2001/2004.

## Situação Atual

Atualmente, o edifício encontra-se em reforma, com prazo de entrega no início de 2008.

Em visita à obra em setembro de 2007, notou-se a desorganização no canteiro e a falta de aproveitamento de materiais antigos, (parte deles estava sendo queimada em um dos átrios do edifício, espalhando fumaça por toda a obra). Os apartamentos, em fase bastante adiantada de reforma, apresentavam-se como novos, quase não havia indícios de que eram resultantes de uma reforma. A equipe responsável pela obra era na ordem de 7 pessoas em regime rotativo<sup>13</sup>.

Não foi constatada a adoção de técnicas econômicas de reforma, talvez por inexperiência da empresa ou do contratante.<sup>14</sup>



Fotos da obra de reforma do edifício (ago/07)

<sup>13</sup> Perguntados sobre experiências anteriores na construção civil, muitos disseram ter trabalhado em construções novas. No entanto, nada disseram sobre experiências anteriores em reforma.

<sup>14</sup> Contraste com a obra de reforma de promoção privada visitada na rua Aurora, Residencial Nova Aurora, que preservou grande parte dos componentes da edificação original, lançando no mercado apartamentos reformados em boas condições de uso.

## Condições para a Viabilização/ Questões colocadas

- Aquisição

Embora o processo de desapropriação tenha sido amigável, essa aquisição não custou pouco! O valor da aquisição significou pagar R\$ 22.289 por unidade a ser obtida.

O valor pago foi cerca de 20% superior ao valor que estava sendo negociado com o proprietário em 2002. Provavelmente baseou-se em "valor de avaliação" feito pela COHAB/SP e não em "valor de viabilidade", a partir do cálculo involutivo. A entrada de recursos do PEHP (Ministério das Cidades) para desapropriação, ao que parece, permitiu esse aumento.

- Opções de projeto e características da reforma

O custo da reforma também foi extremamente alto, se considerarmos que esse edifício havia sido considerado adequado exatamente por permitir uma reforma de baixo custo. Está custando, em setembro/2007 (e ainda pode ser reajustado!), R\$ 24.452 por unidade. O custo da obra por metro quadrado está em R\$ 568, o que é um valor semelhante ao de construção nova. Mas nesta, como se sabe, o custo das fundações, vedações e caixilhos têm um peso importante. Mas isso já existia no edifício!



Edifício na rua Aurora em reforma (ago/07)

Por que a obra de reforma está saindo tão cara? Pior: os custos indicados acima são semelhantes aos preços praticados no mercado privado, onde se supõe uma margem de lucro do empresário (ver tabela 9).

O custo da área útil é de R\$ 1.574/m<sup>2</sup> e o da área total é de R\$ 1.134/m<sup>2</sup>.

A comparação com a reforma do edifício Aurora (transformado em Nova Aurora) provoca interrogações. Este prédio estava na lista das desapropriações da Prefeitura, mas houve desistência supostamente em função do alto preço. No entanto, na reforma feita por empresário privado, os apartamentos (39 m<sup>2</sup> de área útil e 66 m<sup>2</sup> de área total) estão sendo comercializados a R\$ 53.000, ou seja, R\$ 1.359 o m<sup>2</sup> de área útil e R\$ 803 o m<sup>2</sup> de área total.

Teria o proprietário do antigo edifício Aurora vendido muito mais barato para o empreendedor privado? Ou o empreendedor privado conseguiu fazer a reforma por um custo muito menor?

De qualquer forma, os custos do Senador Feijó são absolutamente incompatíveis com uma política de HIS baseada em reformas.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Os custos reais da reforma do Senador Feijó correspondem a 135% a mais que previsto pelos estudos preliminares realizados na SEHAB/GTAI em 2002. Segundo esses estudos, a reforma deveria custar cerca de R\$ 468.750, (R\$ 10.416 por unidade) o que permitiria pagar R\$ 758.330 pelo imóvel, de modo a chegar a um custo unitário médio de R\$ 26.437 (sem outras despesas). Esses valores levavam em conta o teto do PAR no momento, que era de R\$ 28.000.

## NOVE DE JULHO (INSS)

### Histórico<sup>16</sup>

O edifício, localizado na Avenida 9 de Julho n. 570 e concluído em 1947, pertence ao INSS e era utilizado, até os anos 80, como escritório de serviços da instituição. Ficou vazio durante dez anos até que, em 1997, como parte de uma ação ampla que envolveu diversos movimentos de moradia, foi ocupado pelo Fórum de Cortiços. A partir de então, iniciou-se o processo de negociação do imóvel, que tem esbarrado em inúmeros obstáculos de natureza legal, técnica e política.

Algum tempo após sua ocupação, ocorreu uma cisão entre as lideranças envolvidas na ocupação, passando a predominar a influência de líderes ligados ao MSTC. O edifício foi também palco de invasão do térreo por pessoas, aparentemente alheias aos movimentos, que instalaram comércios e oficinas irregulares. Houve também ocupação de alguns apartamentos por pessoas ligadas ao narcotráfico, o que terminou por ocasionar uma situação insustentável de risco para as famílias ocupantes. Além dos problemas causados pela presença de perigosos marginais, aumentou o risco de incêndios, devido à utilização de ligações clandestinas. Isso levou a Prefeitura, em 2003, a negociar a saída das famílias, que foram transferidas para soluções de "moradia transitória". O prédio foi então lacrado.

Ao lado do terreno ocupado pelo edifício, existem outras áreas vazias do INSS<sup>17</sup>, tendo sido todo o conjunto delimitado como ZEIS-3 no Plano Diretor. Em um desses terrenos, com 1.415 m<sup>2</sup>, já foi concretizado o repasse para o FAR e aprovado um projeto para construção de uma edificação dividida em 2 blocos de 15 andares, com 139 apartamentos.



Foto do Empreendimento não reformado - 1999

### As dificuldades para a aquisição do imóvel

Desde a sua ocupação, a questão da aquisição desse prédio mostrou-se complexa. Ainda no final dos anos 90, a prefeitura municipal decidiu desapropriar, para o que fez um DIS, anulado em 2000. Posteriormente, com a decisão de incluí-lo no programa PAR, a discussão tem sido sobre o valor de seu repasse para o FAR, gerido pela Caixa Econômica Federal.

O principal impasse é que os valores de avaliação do prédio são sempre superiores ao valor de viabilidade para sua transformação em HIS. Esse impasse cresce na medida em que o edifício se deteriora e exige maiores investimentos para reforma. Por outro lado, nesse período, aumentaram as exigências da CAIXA quanto ao padrão das unidades do PAR, o que implica a redução do número de unidades.

A questão da avaliação é ambígua, pois, embora os avaliadores cheguem a um valor "científico" calculado segundo as normas da ABNT, o fato é que não têm existido compradores para o prédio. Esse fato foi demonstrado por sucessivos leilões promovidos pelo INSS, que resultaram vazios.

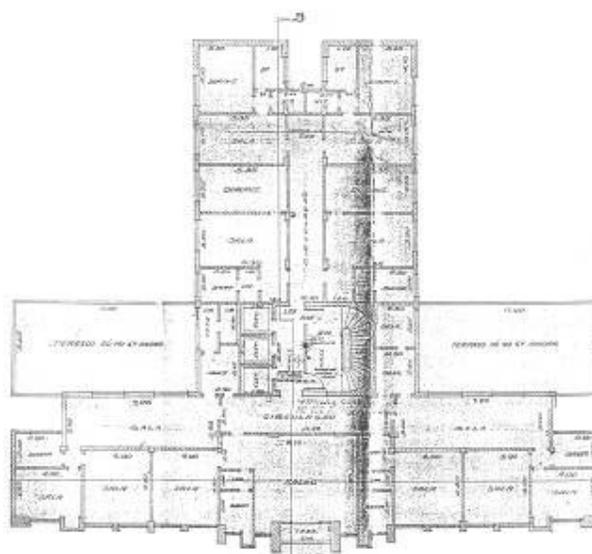
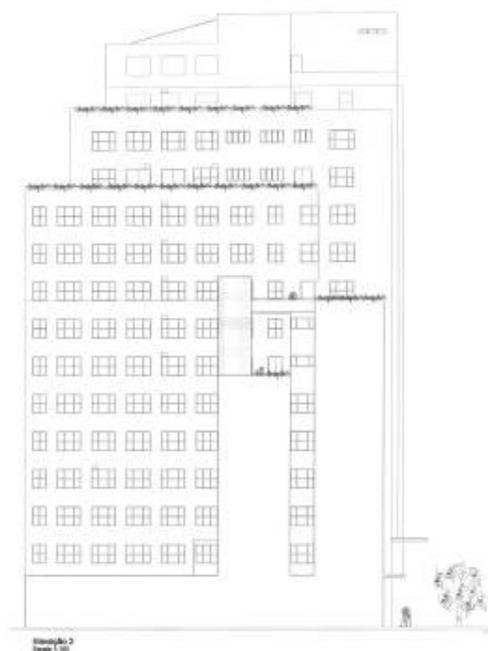
<sup>16</sup> Fontes: PMSP/Câmara Municipal. Relatório Final da Comissão de Estudo sobre Habitação na área central, 2001.

<sup>17</sup> A assessoria técnica Ambiente, responsável pelo projeto de reabilitação do edifício Nove de Julho, também desenvolveu o projeto da nova construção.

Em 2001, apareceu uma nova dificuldade para o repasse da área, pois foi constatado que a construção havia invadido o terreno vizinho. Desde então, várias tentativas foram feitas para regularizar a posse do INSS, incluindo uma ação de usucapião e possibilidades de acordo amigável com o proprietário do terreno "invadido". Mas isso passa também pela necessidade de regularizar o parcelamento na Prefeitura (SEHAB) e a escritura, condições indispensáveis para que a CAIXA possa adquirir o imóvel.

Após a Medida Provisória (MP 335/2006) que facilitou o repasse de imóveis da União para a promoção de habitação de interesse social, incluindo a possibilidade de sua transferência aos beneficiários por valor menor que o da avaliação, seguida da lei federal (LF n°11.481/2007), que garantiu uma base legal permanente para estes repasses, a negociação foi facilitada. Em setembro de 2007, as negociações para o repasse do imóvel do INSS para a CAIXA estavam em fase adiantada. O valor previsto a ser pago ao INSS pela CAIXA (FAR) é de R\$ 590 mil. Esse valor foi calculado pelo método involutivo, com base no teto individual de financiamento vigente em 2007, que é de R\$ 43 mil.

Planta original – 7º pavimento  
Fonte: GTAI (2000/2004).  
Planta do projeto – 7º pavimento  
Vista lateral do projeto  
Fonte: Ambiente Assessoria Técnica - 2004.



É interessante saber que o valor do prédio calculado pela CAIXA (conforme normas de avaliação) era de R\$1.800.000 e, dois anos depois, em 2006, passou para R\$ 2.400.000<sup>18</sup>. O valor venal do edifício era de R\$ 3.639.944 em 1996 e em 2006 está em R\$ 6.159.933 (dados da SF).

<sup>18</sup> Segundo informações da arq. Isabel Cabral.

A partir da solução da questão legal do repasse por um valor compatível, espera-se agora pela realização de um novo laudo estrutural, que definirá - uma outra vez - a viabilidade e o custo da recuperação do prédio. Isso poderá vir a questionar, uma vez mais, o valor a pagar pelo imóvel.

### **O projeto de reforma**

O edifício Nove de Julho está implantado num terreno de 1080m<sup>2</sup>, possuindo um corpo central com 14 andares e dois corpos laterais com 7 andares, além de pavimento térreo e mezanino. A área construída total é de 8.248,21 m<sup>2</sup>.

Segundo informações dadas pela arquiteta Isabel Cabral, já foram feitos 5 projetos diferentes de reforma, por terem sido sucessivamente desaprovados pelo agente financeiro. O número de unidades vem sendo sucessivamente reduzido.

O depoimento dessa arquiteta, em evento promovido pelo Labhab no final de 2000, dá conta desses percalços:

*A primeira proposta previa que a PMSP arcasse com os custos de compra do imóvel e do projeto de reforma; a CEF concedesse financiamento de R\$ 7 mil para materiais de construção; e o as famílias pagariam a mão de obra (por sistema de mutirão) e assessoria técnica. Quando a prefeitura saiu das negociações, passou a ser analisada a possibilidade de viabilização pelo PAR. O projeto foi desenvolvido graças a contribuições financeiras das próprias famílias ocupantes.*

*A estrutura do edifício (14 pavimentos) estava em boas condições. Era necessária a reforma das paredes internas. Inicialmente, pretendia-se viabilizar de 120 a 130 unidades. O último projeto tem 156 unidades. As paredes divisórias serão em gesso acartonado. Está em discussão um convênio com HABI (Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo) para aprovar o projeto no âmbito do Decreto de HIS e aprovação informal dentro da SEHAB. O edifício está situado no perímetro da Operação Urbana Centro (OUC).*

*As negociações feitas com o INSS visam obter o terreno por um preço tal que permita que o custo total não ultrapasse o valor de R\$20.000,00 para a maior unidade e R\$17.000,00 para a menor. As áreas dos apartamentos variam de 27,08m<sup>2</sup> e 31,90m<sup>2</sup>.*

*O custo previsto para o total do empreendimento é de R\$2.746.733,00, sendo R\$1.420.000,00 para a compra do imóvel; R\$ 1.206.733,00 para a reforma; e R\$ 90.000,00 para projeto. O custo por m<sup>2</sup> seria de R\$578,94 e o custo médio por apartamento de R\$17.607,26.*

O último projeto (em 2007), que prevê a promoção de 117 unidades, já está aprovado na Prefeitura e na CAIXA, no entanto, ainda depende do repasse do imóvel para a CAIXA. São previstos apartamentos com 1 e 2 dormitórios, assim como quitinetes.. No piso térreo está previsto uso comum e de lazer.

### **Situação Atual**

Atualmente o imóvel encontra-se desocupado e os acessos no pavimento térreo estão fechados com alvenaria como forma de inibição a novas ocupações.

Aguarda-se a realização do laudo técnico estrutural que até então não foi realizado por falta de recurso e indefinição de quem irá arcar com o custo. Ele é considerado necessário porque o edifício, depois de sua desocupação em 2003, sofreu um incêndio. Em 2005, o INSS contratou uma equipe para a realização deste laudo estrutural, que não foi realizado a contento do agente financeiro, a CAIXA. Para a aprovação do empreendimento, a CAIXA exigiu que outra avaliação fosse realizada, desta vez mais detalhada e abrangente.



Situação atual do edifício (nov/07)

O fato é que - dez anos depois do início das tentativas de reabilitar o edifício para HIS – ele está cada vez mais degradado e tendendo à ruína completa. É um triste exemplo de patrimônio público desperdiçado (abandono e incapacidade administrativa de dar um uso social)!

### **Condições para a Viabilização/ Questões colocadas**

- Aquisição e valores de viabilidade

As dificuldades e morosidade no repasse do imóvel do INSS para a CAIXA são difíceis de compreender. Elas atravessaram 4 anos de PT na administração municipal e quase cinco de PT no governo federal, sendo que, durante dois anos, os governos municipal e federal estavam nas mãos do mesmo partido, supostamente interessado na solução do problema. Atualmente, existe o compromisso do INSS (inclusive autorizado pela Lei) de repassar o imóvel para a CAIXA por um valor tal que, após a reforma, permita que as unidades fiquem por um valor de até R\$ 43.000 (teto do PAR em 2007)<sup>19</sup>. No entanto, se isso demorar

muito e houver mudanças de orientação política, essa solução pode voltar a ser questionada.

Já dissemos que os leilões para tentar vender esse edifício resultaram vazios. No entanto, é muito provável que, atualmente, ele tenha compradores para demolição e aproveitamento do terreno, se o INSS quisesse (está na área da Operação Urbana Centro). Aliás, o valor proposto pela CAIXA não paga nem mesmo o terreno ocupado pelo prédio<sup>20</sup>. O valor venal atribuído pela Prefeitura apenas ao terreno é de R\$ 1.381.216 (em 2006)!

O edifício possui uma área de térreo mais mezanino com cerca de 1.200m<sup>2</sup>, com frente para a avenida Nove de Julho. A solução talvez devesse passar pelo desmembramento dos pavimentos inferiores, permitindo um uso (comercial ou institucional) capaz de pagar mais pelo solo e liberando as unidades residenciais do ônus da aquisição, reforma e manutenção dessa área. Incorporar os pavimentos inferiores ao condomínio significa onerar cada um dos 117 apartamentos previstos com a obra e manutenção de cerca de 10,30m<sup>2</sup>, ou seja, uma área equivalente a mais de 25% da área útil de cada apartamento!

No entanto, é claro que a solução do desmembramento do térreo exigiria articulações entre o INSS, a CAIXA e a própria prefeitura, o que parece bastante complexo nesta conjuntura.

- CrITÉRIOS de Projeto e custo

Outra questão complexa – que não afeta apenas esse prédio – são os critérios de padrão das unidades (sobretudo áreas mínimas), que forçaram a reduzir muito o número de apartamentos do prédio. Sem entrar no debate sobre a qualidade, o fato é que o aumento da área das unidades leva à redução de seu número e ao aumento do preço de cada unidade. Isso porque o custo da reforma – que cada vez é maior no caso deste prédio – é dividido pelo número de apartamentos.

O custo estimado da reforma em setembro de 2007 é de R\$ 470/m<sup>2</sup>, cerca de R\$ 33.112 por unidade. A relação entre a área útil média (43m<sup>2</sup>) e a área total dos apartamentos (área do prédio dividida pelo número de unidades) é de 61%. É bastante baixa!

<sup>19</sup> Segundo informações de técnicos da INTEGRÁ, é comum que a CAIXA espere os momentos de revisão do teto para assinar os contratos, dando assim, mais "fôlego" às empresas. Deve-se lembrar que os valores do PAR não são reajustáveis após a assinatura do contrato entre a CAIXA e a construtora.

<sup>20</sup> O valor previsto para a aquisição do imóvel (R\$580 mil), em um terreno de 1.080m<sup>2</sup>, resulta um valor/m<sup>2</sup> de cerca de R\$537!

**Quadro resumo dos empreendimentos de Reforma**

		LABOR	HOTEL SÃO PAULO	ANA CINTRA	JOAQUIM CARLOS	SENADOR FEIJÓ	NOVE DE JULHO (INSS)
		REFORMA concluído	REFORMA concluído	REFORMA concluído	REFORMA concluído	REFORMA em andamento	REFORMA em andamento
Localização	Setor Fiscal	001	005	007	026	005	006
	endereço	R. Brigadeiro Tobias, 300	R. São Francisco, 113	R. Ana Cintra, 123	R. Joaquim Carlos, 76	R. Senador Feijó, 126	Av. 9 de Julho, 570/594
Legislação incidente	distrito	República	Sé	Sé	Belém	Sé	República
	zoneamento 1972	Z3-117	Z5-002	Z5-001	Z6-019	Z5-002	Z5-002
	legislação atual	ZCP-b/05	ZEIS3/C020	ZM-3b/01	ZEIS3/L005	ZEIS3/C089	ZEIS3-CO18
propriedade do imóvel	tombamento	não	sim (área envoltória)	não	não	sim (preservação volumétrica)	sim (área envoltória)
	data da construção	1944	década de 40	década de 60	1964	década de 30	1947
	propriedade	pública	privada	privada	privada	privada	pública
uso da edificação	nome do proprietário	Fundação Rede Ferroviária - REFER	a obter	a obter	Pedro Tchalian Neto	Adelino Mateus e outros	Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS)
	uso original	térreo e mezanino	comercial	hotel	residencial	comercial	comercial
	uso encontrado	pavimentos superiores	comercial	hotel	residencial	residencial	hotel
características da edificação	térreo e mezanino	ocupado por movimento de moradia	ocupado por movimento de moradia	ocupado por movimento de moradia	ocupado por movimento de moradia	ocupado por uso comercial	comercial
	pavimentos superiores	ocupado por movimento de moradia	ocupado por movimento de moradia	ocupado por movimento de moradia	desocupado	hotel	ocupado por movimento de moradia
	área terreno	1.040,5 m <sup>2</sup>	747 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>	1.121 m <sup>2</sup>	476 m <sup>2</sup>	1.080 m <sup>2</sup>
	área construída total	4.593 m <sup>2</sup>	9.797 m <sup>2</sup>	5.098 m <sup>2</sup>	6.928 m <sup>2</sup>	2.148 m <sup>2</sup>	8.248 m <sup>2</sup>
	área de projeção	550 m <sup>2</sup>	442 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>	849,48 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>	988 m <sup>2</sup>
	subsolo	possui	possui	não possui	possui	não possui	possui
	n° pavimentos superiores	10	20	11	8	5	14
	n° elevadores	2	2	2	2	2	3
área do térreo + mezanino(s)	770 m <sup>2</sup>	1.695 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>	1.221 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	a obter	
área total pavimentos superiores	3.823 m <sup>2</sup>	8.102,14 m <sup>2</sup>	4.428 m <sup>2</sup>	5.457 m <sup>2</sup>	1.698 m <sup>2</sup>	a obter	
data do início da negociação		1997	1997	1999	2002	2001	1997
data da aquisição do imóvel		2002	2004	2004	2004	2004	-
negociação do empreendimento	valor venal (data)	R\$ 729.954,00 (2002)	R\$ 3.154.740,00 (2004)	R\$ 1.108.814,00 (2004)	R\$ 1.588.448,00 (2004)	R\$ 787.476,00 (2002)	R\$ 6.159.933,00 (2006)
	valor da dívida com o município	não tem	R\$ 57.007 (2002) - IPTU R\$ 497.493 (2001) - judiciária	não tem	não tem	R\$ 10.816,00 (2002)	não tem
	valor da oferta	R\$ 800.000,00 (2002)	-	-	R\$ 1.800.000,00 (2004)	R\$ 850.000,00 (2002)	-
	objeto de negociação	prédio todo	Pavimentos Superiores	prédio todo	Pavimentos Superiores	prédio todo	prédio todo
condicionantes financeiros	valor da avaliação	R\$ 945.350,00 (2002)	R\$ 3.230.000,00 (2004)	-	R\$ 1.725.000,00 (2004)	-	R\$ 2.400.000,00 (2006)
	agente promotor	CAIXA	CAIXA	CDHU	CAIXA	COHAB	CAIXA
	tipo de financiamento	PAR-reforma	PAR-reforma	PAC BID / Reforma	PAR-reforma	Locação Social	PAR - reforma
características do projeto executado	teto do financiamento por UH	R\$ 28.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 45.000,00	R\$ 35.000,00	-	R\$ 43.000,00
	n° de unidades	84	152	70	93	45	117
	uso definido	térreo e mezanino(s)	condomínial	institucional (não incidente)	comercial	comercial (não incidente)	comercial (não incidente)
	pavimentos superiores	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial
custos finais	área construída total do empreendimento HIS	4.593 m <sup>2</sup>	8.102,14 m <sup>2</sup>	5.098 m <sup>2</sup>	6.678 m <sup>2</sup>	1.936 m <sup>2</sup>	8.248,21 m <sup>2</sup>
	área bruta UH	54,7 m <sup>2</sup>	53,3 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	70,5 m <sup>2</sup>
	área útil UH	34 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
	custo da reforma	R\$ 1.832.684,00	R\$ 4.322.913,64	R\$ 2.100.000,00	R\$ 1.374.670,00	R\$ 1.100.359,26	R\$ 3.874.104,00
agentes	outras despesas	R\$ 135.894,82	R\$ 349.578,97	a obter	R\$ 101.296,00	a obter	a definir
	valor da aquisição do imóvel	R\$ 420.000,00	R\$ 3.180.000,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 1.725.000,00	R\$ 1.003.000,00	R\$ 579.263,00
	objeto da aquisição	prédio todo	pavimentos superiores	prédio todo	pavimentos superiores	pavimentos superiores	prédio todo
	forma de aquisição do imóvel	compra FAR no âmbito do contrato	desapropriação PMSP e repasse sem ônus para CAIXA	desapropriação CDHU	compra FAR no âmbito do contrato	DIS / PMSP	repasse oneroso do pelo valor de viabilidade
custos totais	custo total do empreendimento habitacional	R\$ 2.388.578,39	R\$ 4.672.492,61	R\$ 4.200.000,00	R\$ 3.200.967,00	R\$ 2.195.940,00	R\$ 5.031.000,00
	custo total unitário médio	R\$ 28.435,46	R\$ 30.740,00	R\$ 60.000,00	R\$ 34.419,00	R\$ 48.798,67	R\$ 43.050,00
agentes	projeto final	Integra / Grão	Fábrica Urbana	CDHU	Integra	Barbosa e Corbucci	Ambiente
	construtora	Tarraf	Seta / Paez de Lima	Croma Ltda.	Hilmax/Concrelite	Esteves e Amorim Ltda	a definir
	demanda atendida/ faixas de renda	MSTC	Fórum de Cortiços	Fórum de Cortiços e MSTC	ULC	até 3 salários mínimos	MSTC/ até 6 S.M.
data da entrega		2004	2006	2006	2007	(previsão) início de 2008	sem previsão

Fonte: Fichas GTAI/PMSP (2001-2004), Geosecovi (baseado em dados da Embrasp) até julho de 2007, entrevistas realizadas no âmbito da pesquisa, Morar no Centro - PMSP/2004, Concurso HABITA SAMPÁ - PMSP/2004.

## MADRE DE DEUS

### Histórico

Este empreendimento tem origem na mobilização de moradores encortçados reunidos no Movimento de Quintais e Cortiços da Mooca, durante a gestão de Luísa Erundina (1989-1992). O terreno indicado para o projeto era ocupado por um cortiço (edificação muito precária) habitado por 42 famílias. Os autores do projeto recomendaram a desapropriação do terreno vizinho para dar melhores condições de viabilidade. Vinte famílias decidiram participar do mutirão; as outras preferiram receber verbas de atendimento e buscaram outras moradias. Em seguida, criou-se uma associação que assinou o convênio.



Foto da Obra (1995)  
Fonte: Mutirões Autogestionários Levantamento de Obras – 1989/1995

Durante a obra, os mutirantes ficaram em um alojamento provisório, providenciado pela Administração Regional da Mooca. A obra foi concluída em 1996. Esse empreendimento se realizou paralelamente e nas mesmas condições operacionais que o Celso Garcia, no Belém, com 182 unidades.

### Forma de Aquisição do imóvel

O terreno foi obtido por desapropriação, por meio do Decreto de Interesse Social (DIS) de dezembro de 1989 (28.361/89) sobre um lote de 500m<sup>2</sup>, ocupado por cortiço, habitado por 42 famílias. O estudo de viabilidade técnica aconselhou a aquisição do imóvel vizinho, com 250,36m<sup>2</sup>, para o que foi feito um novo DIS (28.899/90).

A aquisição do primeiro foi amigável e concluída em 1990. Já a do segundo foi bastante complicada, devido ao fato de estar ocupado por uma mesma família e ter a propriedade em nome de duas crianças deficientes, devendo a renda ser destinada ao seu sustento. Finalmente, a prefeitura depositou o dinheiro em nome dos menores. No final de 1992, a ação de desapropriação ainda não havia sido concluída, o que atrasou bastante as obras, que foram iniciadas após a emissão da posse.

### Projeto e Execução

O projeto inicial foi desenvolvido pela equipe de HABI, coordenada pelo arq. Claudio Manetti.

A execução do empreendimento foi realizada mediante o estabelecimento de um convênio com a associação especialmente formada para a construção por mutirão: Associação de Construção por Mutirão Madre de Deus. O projeto foi desenvolvido pela assessoria técnica AD, que também foi responsável pelo acompanhamento das obras. Os custos do contrato dessa assessoria foram incluídos no valor do financiamento.



Foto da situação atual do empreendimento (ago/07)

O Edifício conta com térreo livre mais 3 pavimentos em formato “H” e circulação vertical entre os 2 blocos; cada andar tem 15 unidades.

Os contratos iniciais foram feitos com parte dos moradores do cortiço (20 famílias) e moradores de outros cortiços nas proximidades, organizados no mesmo movimento.

### Situação Atual

O terreno permanece como dominial da Prefeitura Municipal de São Paulo. Ainda não ocorreu a regularização do conjunto e o repasse das unidades aos mutirantes, signatários do Convênio com a PMSP.

Todas as unidades estão ocupadas. No entanto, cerca de 28 moradores repassaram seus contratos, apesar de não haver ainda sido regularizada a propriedade. O valor oferecido pelas unidades (contando com uma provável regularização pela prefeitura) atualmente é de R\$ 30.000.

A administração do condomínio é feita por auto-gestão. O custo por família é de R\$ 50. O estado geral de conservação é muito bom. O pavimento térreo continua sendo utilizado como área de lazer e não foi permitida sua transformação em estacionamento, como costuma ocorrer em diversos tipos de condomínio.

A relação com a vizinhança (classe média) é tranqüila.

### Condições para a viabilização/ Questões colocadas

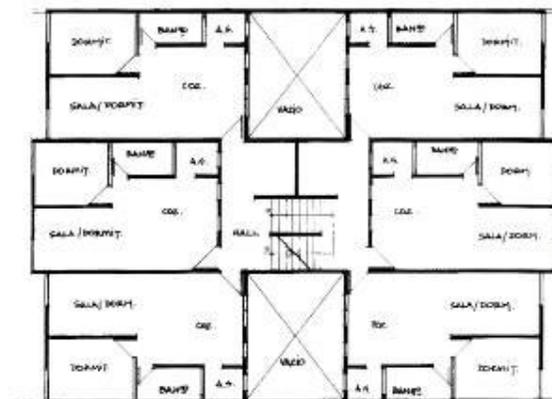
#### ▪ Custo e sustentabilidade

Consideramos que o baixo custo e a boa gestão desse empreendimento se devem a três razões principais:

- o porte pequeno do terreno, levando a um número de famílias moradoras relativamente pequeno (45), o que pode permitir um convívio mais fácil. Além disso, o fato de pertencerem a um movimento organizado, bastante preocupado com a educação de seus membros, sendo que um dos líderes regionais habita o edifício desde a sua inauguração;
- a realização da obra pelo sistema de mutirão e o papel da Associação e da Assessoria no controle dos custos; além disso, pelo fato de ter apenas 4 andares, o prédio não precisa de elevadores, o que reduziu o custo da obra e da manutenção do condomínio;
- na época da obra havia uma linha de financiamento adaptada à construção por mutirão ou pequenas empresas. Ou seja, modalidades de construção (e mesmo reforma) adaptadas a empreendimentos de pequeno porte, com custos menores que o de grandes empresas, acostumadas a ganhos de escala.

#### ▪ Regularização e segurança da posse

O único documento que garante os direitos dos antigos mutirantes e dos que adquiriram mediante contratos "de gaveta", é o Convênio assinado em 1989 com a Prefeitura de São Paulo. Do ponto de vista do Direito, não parece plausível que alguma administração municipal possa concretizar uma tentativa de retomar o imóvel. Mas é importante regularizar a situação, sobretudo porque o bairro vem se valorizando muito, com empreendimentos verticais de alto padrão.



Planta do pavimento-tipo

Fonte: Mutirões Autogestionários Levantamento de Obras – 1989/1995

## PIRINEUS

### Histórico<sup>21</sup>

O pequeno terreno onde hoje se encontra o empreendimento Pirineus, localiza-se no distrito de Santa Cecília. Abrigava 5 casas pertencentes à Universidade de São Paulo, parte de sua herança vacante<sup>22</sup>, e estava fechado por muitos anos, quando, em 1997 foi ocupado por famílias ligadas ao movimento de moradia Fórum de Cortiços. Neste mesmo ano, a CDHU decidiu comprar o terreno e construir HIS para atender às famílias ocupantes.



Foto do terreno antes da obra  
Fonte: Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central – PMSP/CMSP, 2001

### Forma de Aquisição do imóvel

A aquisição do imóvel foi feita mediante repasse oneroso da Universidade de São Paulo para o a CDHU, pelo valor de R\$175.000, dividido em 10 parcelas. Essa transação foi simplificada por se tratarem de duas instituições de âmbito estadual.

### Projeto de reforma e execução

O terreno possui apenas 310,5 metros quadrados.

O primeiro projeto foi aprovado com 18 unidades. Havia dúvidas sobre seu enquadramento ou não nas normas da legislação de HIS vigente na ocasião.

O processo de aprovação do projeto foi bastante complicado devido também à incidência de uma lei de melhoramento de 1929 no local, que exigia a liberação de uma faixa de 3,15m ao longo da Rua Brigadeiro Galvão para a ampliação e melhoramento da via, o que não havia sido informado no ato da compra. Após um longo processo de negociação com a Prefeitura, foi decidido que esta faixa seria reduzida para 2,5m.

Finalmente, em 2000, houve a aprovação do projeto, com grandes dificuldades devido à inexperiência do corpo técnico dos agentes envolvidos por ser uma experiência pioneira esta modalidade de promoção de habitação de interesse social.

O edifício construído possui térreo e mais 5 andares, sendo 3 unidades no térreo e 25 nos demais pavimentos (5 por andar). A área de lazer fica na cobertura. No total são 28 unidades, com área útil média de 38m<sup>2</sup>. A área construída total é de 1.254 m<sup>2</sup>, determinando um coeficiente de aproveitamento (CA) igual a 4,03. A construção é em alvenaria armada com blocos cerâmicos.

A demolição da edificação antiga foi feita por mutirão com os próprios moradores do local, que seriam os futuros moradores do empreendimento. A construção originalmente seria realizada também por regime de mutirão, no entanto, no decorrer do processo, a CDHU decidiu contratar uma empreiteira (GF & LUFTALA Ltda).

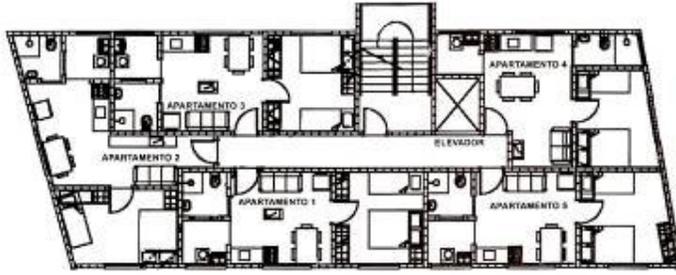
Durante toda a obra, a assessoria técnica Ambiente, que realizou o projeto, esteve presente no canteiro acompanhando os trabalhos da construtora e fazendo a mediação entre ela e os futuros moradores do edifício.



Foto da situação atual do empreendimento (ago/07)

<sup>21</sup> Fontes: PMSP/Câmara Municipal. Relatório Final da Comissão de Estudo sobre Habitação na área central, 2001.

<sup>22</sup> Os bens imóveis sem herdeiros legais eram, até 1988, destinados à Universidade de São Paulo. Após a Constituição Federal de 1988, o destinatário desses bens é o Município.



Planta pavimento-tipo  
Fonte: Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central - PMSP/CMSP, 2001.

A construção de 6 pavimentos (CA=4) permitiu aumentar o número de unidades, mas determinou a necessidade de elevador. Isso, inicialmente, encontrou forte resistência do agente promotor (CDHU), receoso da elevação do custo das unidades, mas o valor unitário final não excedeu os limites do financiamento, chegando a cerca de R\$ 24.800 por unidade.

### **Situação Atual**

As unidades estão ocupadas desde 2003. Como o número de unidades produzidas superou o demandado pelas famílias que moravam no cortiço do local, as que sobraram foram destinadas aos moradores de cortiços vizinhos.

A manutenção e gestão condominial do edifício são favorecidas por seu pequeno porte. Hoje o edifício encontra-se muito bem cuidado e o valor do condomínio é acessível aos seus moradores, cerca de R\$ 50 por mês.

Existe uma boa relação com a vizinhança de classe média, não obstante os moradores serem originários de cortiços, muitas vezes alvos de preconceitos.

### **Condições para a Viabilização/ Questões colocadas**

#### ▪ Aquisição do terreno e custo total

O custo de aquisição e a forma de pagamento - dividido em 10 parcelas – foram muito favoráveis, especialmente se lembramos os altíssimos custos que a CDHU tem sido levada a pagar em aquisições de terrenos.

O terreno custou R\$ 6.250 por unidade. Participou com 25% do valor total da unidade. Para isso contribuiu o aproveitamento intensivo do terreno (CA = 4).

Os apartamentos custaram muito pouco se considerado o valor dos imóveis no mesmo bairro.

#### ▪ Opções de projeto e sustentabilidade

A pequena escala do projeto é certamente um fator importante para facilitar um convívio tranquilo entre os moradores e facilitar a gestão. Por outro lado, o fato de ser um pequeno edifício, bem administrado e com qualidade arquitetônica, deve ter favorecido o bom convívio com a vizinhança.

## ASSEMBLÉIA

### Histórico<sup>23</sup>

Esse terreno de 2.314 metros quadrados, localizado junto à Praça João Mendes, distrito da Sé, pertencia à Secretaria de Negócios Jurídicos (SJ). Inicialmente, a SJ pretendia instalar no local sua sede e todos os demais departamentos da Secretaria, que hoje se encontram espalhados pelo centro em vários prédios alugados.

O imóvel estava parcialmente utilizado pela SJ como estacionamento e galpão de manutenção de veículos, o que chamou a atenção da equipe do "Morar no Centro", que, em 2002, começou a fazer estudos e negociações visando viabilizar um empreendimento de habitação de interesse social no local. Um dos argumentos usados para convencer a Secretaria de Negócios Jurídicos foi a necessidade da Administração Municipal promover um "bom exemplo" de enfrentamento da sub-utilização de terrenos na área central.

### Forma de Aquisição do imóvel

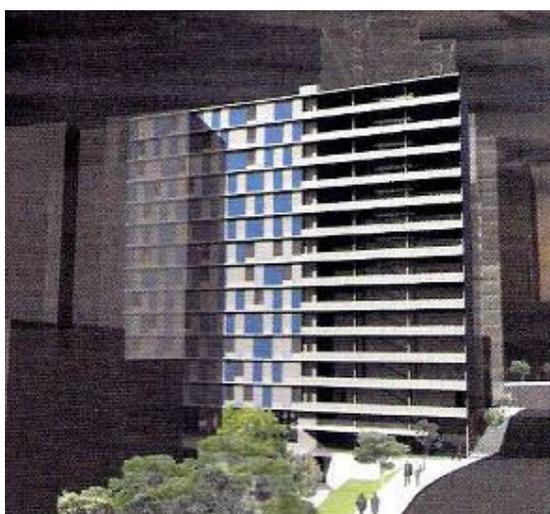
Após muitas negociações foi feito um acordo formal entre COHAB/SP, SEHAB e a SJ, pelo qual o terreno seria cedido à COHAB para realização de programa de Locação Social, mas destinando uma área coberta para estacionamento dos veículos da SJ. Neste acordo também foi negociado outro terreno pertencente à SJ, localizado na Rua Carlos Gomes, com 683m<sup>2</sup>. No cronograma constante do acordo, as obras no terreno da rua Carlos Gomes deveriam ser executadas antes, para que todo o estacionamento de SJ fosse aí localizado, de modo a liberar o terreno da rua da Assembléia para a construção.

O terreno foi demarcado como ZEIS 3 no PRE da Subprefeitura da Sé em 2004 e já se incluía no perímetro da Operação Urbana Centro.

### Projeto e situação atual:

No início de 2004, a SEHAB e a COHAB/SP em parceria com o IAB SP e com apoio da Caixa Econômica Federal decidiram lançar um concurso nacional de projetos de arquitetura com o objetivo de desenvolver propostas para a modalidade locação social.

O prêmio seria a contratação dos arquitetos vencedores para a realização do projeto executivo. Pelo regulamento do projeto, o custo das unidades não poderia ultrapassar os valores definidos pela legislação para HIS. Deveriam ser 160 unidades, sendo 48 quitinetes (28m<sup>2</sup>), 64 com 1 dormitório (37m<sup>2</sup>) e 48 com dois dormitórios (42m<sup>2</sup>). De qualquer modo, as unidades não seriam destinadas à venda.



Imagens do projeto vencedor do concurso  
Fonte: Programa Morar no Centro – PMSP/2004

<sup>23</sup> Fontes: Relatório de Gestão (2001-2004), COHAB/SP, 2004; Cartilha Concurso HABITA SAMPA, COHAB/SP, 2004, relatos da antiga coordenadora do Programa Morar no Centro, Helena Menna Barreto, 2007.

O projeto vencedor, coordenado pelo escritório Andrade Morettin Arquitetos Associados, previu a construção de 160 unidades habitacionais em um prédio de 13 andares, além de garagem coberta para uso exclusivo da SJ com entrada independente, área comercial e área para uso institucional. Prevê ainda reserva de área para futura instalação de órgão do Poder Público Municipal e a ligação do terreno à Praça Carlos Gomes, com o propósito de promover a integração do conjunto com o entorno.

Após a mudança da administração municipal, o projeto permaneceu esquecido e não houve esforço para concretizar o acordo entre os órgãos municipais para concretizar o acordo de repasse do terreno.

O terreno continua ocupado apenas como estacionamento, apesar das regras da ZEIS-3 e da definição de propriedade ociosa no PRE (2004).

#### **Motivos da Inviabilização e questões levantadas**

- Conflito com objetivos de revalorização do centro

O desinteresse manifestado pela administração municipal, que assumiu em 2005, pela continuidade e ampliação do programa de habitação social no centro está, certamente, na origem pela não viabilização do projeto. Provavelmente, o modelo do empreendimento foi considerado incompatível com as diretrizes para a requalificação da área central posteriores a 2005.

- Custos e subsídios

O terreno seria cedido sem ônus para a COHAB/SP, porém esta se responsabilizaria pela construção da garagem. Desta forma, pode-se considerar o valor de construção da garagem como contrapartida para uso, portanto custo incidente.

- Dificuldades para uso do estoque de imóveis de propriedade pública

Este é um exemplo interessante de como os órgãos públicos têm dificuldades em destinar terrenos valorizados ou em localizações prestigiosas para habitação social. E do desrespeito das próprias autoridades do Executivo Municipal às normas do Plano Diretor.

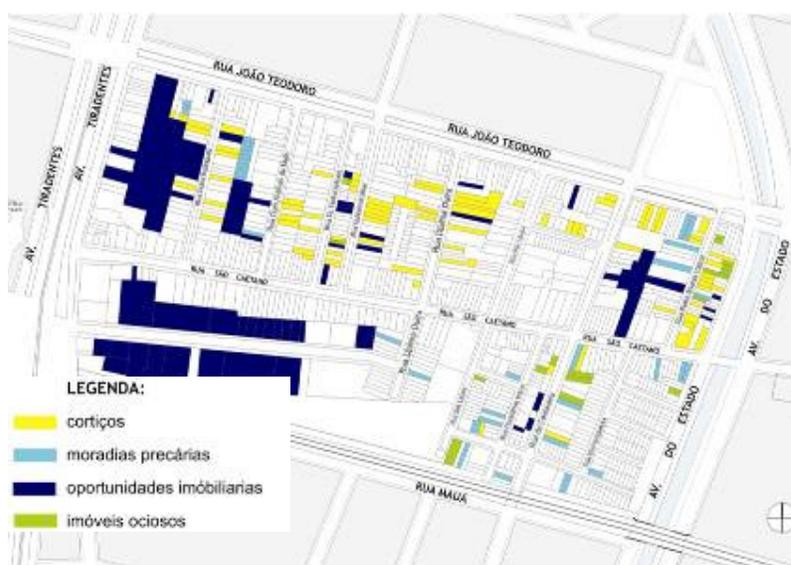


Imagens do projeto vencedor do concurso  
Fonte: Concurso Habita Sampa – PMSP/2004



Foto da situação atual do terreno (ago/07).

## PRIH 25 DE JANEIRO



Fonte: Programa Morar no Centro – PMSP/2004

### Histórico<sup>24</sup>

O conjunto 25 de Janeiro encontra-se em uma ZEIS-3<sup>25</sup>, delimitada no Plano Diretor Estratégico de 2002, abrangendo várias quadras no distrito do Bom Retiro, em frente à Pinacoteca e ao Jardim da Luz. No âmbito do Programa “Morar no Centro”, essa área foi definida como um Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat, o PRIH da Luz. Este programa tinha o objetivo de promover a melhoria ambiental de bairros populares centrais por meio de um processo de

construção social e práticas de planejamento participativo, assim como melhorar as condições de habitação, principalmente das famílias moradoras de cortiço.

Para efeito da delimitação das ZEIS-3 e do PRIH, essa área tinha sido objeto de um levantamento imobiliário minucioso, que havia identificado terrenos vazios e subutilizados, assim como a presença de muitos cortiços. O PRIH da Luz foi objeto da formulação de um Plano Integrado de Intervenção (PII), que seria financiado com recursos do empréstimo do BID para revalorização do centro de São Paulo. Por decreto municipal (DM 44.401/04), o principal órgão deliberativo do bairro - o Comitê de Reabilitação do PRIH<sup>26</sup> - foi tornado oficial, inclusive com responsabilidades no acompanhamento dos investimentos urbanísticos e dos programas habitacionais a serem implantados.

Para viabilização do empreendimento 25 de Janeiro, foi fundamental a articulação entre as regras das ZEIS-3 e o esforço realizado pela equipe de técnicos municipais presentes no PRIH, funcionando como um “escritório antena”. Num primeiro momento, a equipe do escritório antena fez um estudo preliminar de aproveitamento para o conjunto de terrenos pertencentes à Cúria Metropolitana que permaneciam subutilizados (estacionamentos), buscando convencer a instituição a articular-se com uma empresa construtora para viabilizar um programa PAR e outros usos (ver mapa a seguir). Sabia-se que a Cúria necessitava de dinheiro e a venda desses terrenos para a CAIXA e outros interessados era uma boa oportunidade. A idéia era que os terrenos fossem vendidos para os diferentes tipos de usos por preços diferenciados, mas que, no final, a remuneração total obtida pelo terreno correspondesse a um valor médio por metro quadrado aceitável<sup>27</sup>.

<sup>24</sup> Relatos e documentos pessoais da antiga coordenadora do Programa Morar no Centro; documentos internos do Escritório Antena do PRIH Luz (2002 – 2004).

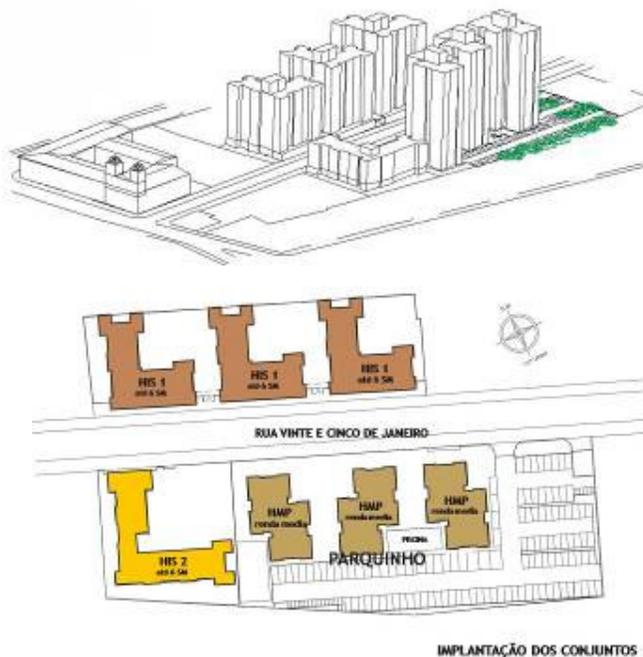
<sup>25</sup> Ver explicação sobre regras das ZEIS-3 no item 2

<sup>26</sup> O Comitê era formado por 18 membros, representando os diferentes segmentos atuantes no bairro, além do poder público: moradores, comerciantes, encortçados, instituições diversas.

<sup>27</sup> Os estudos feitos durante a definição da área de intervenção e outras informações sobre o mercado, indicavam que os proprietários pediam entre R\$600 e R\$1000 por metro quadrado antes da aprovação das ZEIS no bairro. Mas, tanto para a prefeitura como para a Cúria, estava claro que as regras das ZEIS tinham como efeito a redução dos preços esperados para os terrenos, pois seu aproveitamento e o interesse de compradores estavam condicionados pela exigência de HIS.



Plano de intervenção – Escritório Antena PRH Luz  
 Fonte: Programa Morar no Centro – PMSP/2004



Perspectiva e planta de ocupação do primeiro projeto proposto pela Empresa Engelux (2004)  
 Fonte: Programa Morar no Centro, 2004

Com base na regra que exigia 50% da área construída para HIS e permitia qualquer uso na área restante, foi proposta a combinação entre HIS, usos comerciais e institucionais, prevendo-se a localização da sede da Cúria no melhor setor do perímetro, atrás da igreja de São Cristóvão.

Além do, estudado nesta ficha, outros empreendimentos de HIS ocorreram ou estão em andamento no perímetro<sup>28</sup>.

### Negociações sobre o terreno e tipos de uso

O desenvolvimento das negociações entre a empresa construtora que se interessou pelo projeto (Engelux) e a proprietária do terreno (Cúria), assim como a entrada do agente financeiro (CAIXA) na discussão, ocasionou modificações importantes no projeto, que visaram atender aos interesses econômicos de cada um desses atores.

Primeiramente, a Cúria decidiu não permitir o uso comercial para evitar que o aumento da oferta afetasse os valores de aluguel das lojas que já possuía nas ruas lindeiras (São Caetano e outras).

<sup>28</sup> Em 2004 foi concluído o conjunto "Vilinha 25 de Janeiro", com 34 unidades, cujo terreno tinha sido desapropriado em 1992; existe um terreno desapropriado pela prefeitura na Rua São Caetano e outros da CDHU em andamento.

Em seguida, decidi não incluir no projeto os dois lotes mais próximos à estação de metrô, mais valorizados e nem construir a sua sede no local (havia restrições quanto ao padrão do bairro...). Na opinião do conselho formado para controle do patrimônio da Cúria, era muito provável que as ZEIS viessem a ser derrubadas por uma próxima administração, assim, o mais prudente era reservar algumas áreas para o futuro (o que parece confirmar-se...). Até o final de 2004, o compromisso de compra-venda indicava que uma área total de 10.125 m<sup>2</sup> seria vendida por R\$ 400 o metro quadrado<sup>29</sup>.

Sem a possibilidade do uso comercial, a construtora optou por fazer 50% da área construída para HIS e 50% para HMP (renda média ou "mercado popular", até 16 salários mínimos), em dois conjuntos autônomos, com 370 e 250 unidades, respectivamente. Para reduzir custos, forçou a utilização de seus projetos padrão, o que comprometeu bastante a qualidade da recuperação do bairro, onde existe um patrimônio arquitetônico de qualidade.

Até o final de 2004, o papel da SEHAB e do Escritório Antena instalado no local foi determinante na viabilização deste empreendimento, uma vez que se colocaram como interlocutores diretos nos processos de negociação entre proprietário, agente promotor e financeiro, assim como na seleção da demanda a ser atendida. No entanto, o diálogo com a construtora e a CAIXA foi ficando muito difícil. Por um lado, a construtora queria desenvolver HIS com o menor custo possível e sem prejudicar o mercado para suas unidades mais caras. Com a CAIXA, houve muita dificuldade para convencê-la a flexibilizar suas exigências quanto ao padrão dos conjuntos PAR (não haver garagens; aceitar apartamentos de 1 dormitório), de modo que essas unidades HIS fossem compatíveis com a demanda de baixa renda na região central e que famílias moradoras no PRIH pudessem ser atendidas. Mas a CAIXA também tinha preocupações com a demanda para as unidades de renda média (HMP), também financiadas por ela.

Houve também uma tensão na discussão com a CAIXA referente à forma de avaliar as unidades. Para a equipe da Prefeitura estava claro que, para que as regras das ZEIS-3 fizessem sentido, o preço do terreno deveria ser distribuído de modo a subsidiar o empreendimento HIS. Ou seja, considerar um valor mais baixo para as unidades HIS e mais alto para as unidades HMP. É bom lembrar que o empreendedor conseguiu um preço mais baixo porque o terreno estava em ZEIS e que ficou liberado de pagamento de outorga onerosa, podendo construir o dobro do CA normal<sup>30</sup>, exatamente como benefício das ZEIS.

De qualquer modo, foi desenvolvido um projeto integrado que veio a ser objeto de um convênio assinado entre a Prefeitura, o Ministério das Cidades, a CAIXA, a Mitra Arquidiocesana (proprietária do terreno) e o Comitê de Reabilitação do PRIH da Luz. Nesse projeto, estavam previstos 3 condomínios independentes: o de renda média (270 unidades) e dois de HIS, com 324 e 61 unidades, respectivamente, num total de 10.125 m<sup>2</sup> de terreno.

No entanto, a partir da mudança da administração municipal e conseqüente enfraquecimento do papel das lideranças locais, houve alterações no projeto e na forma de interpretar as regras das ZEIS que tiveram efeitos no custo das unidades de HIS e atendimento das famílias de baixa renda residentes no PRIH. A negociação entre a Engelux e a Cúria chegou a ser interrompida, mas depois houve um novo acordo, que permitiu à construtora adquirir separadamente um terreno para HMP (5.670 m<sup>2</sup>) por um valor de R\$ 420 o metro quadrado e um terreno para HIS (3.049 m<sup>2</sup>) por R\$ 400 o metro quadrado<sup>31</sup>.

Não obstante o baixo custo do terreno, especialmente diante da utilização do CA de 4, o preço das unidades HIS ficou muito caro. O construtor aproveitou-se da autorização para fazer unidades menores e sem vagas de garagem, mas não vendeu nenhuma unidade por preço compatível com HIS. Mesmo as menores, foram vendidas a valores muito superiores aos do PAR (R\$ 40.000)<sup>32</sup>, aos estabelecidos no decreto municipal de HIS, que era semelhante.

<sup>29</sup> informação passada por funcionários e encontrada em documentos de uso restrito da SEHAB, até 2004.

<sup>30</sup> O CA do terreno era 2, mas a ZEIS-3 permite o CA=4 sem o pagamento de outorga onerosa.

<sup>31</sup> Informações da Cúria Metropolitana passadas para Gisela Mori, antiga diretora de habitação popular da SEHAB.

<sup>32</sup> E mesmo o da CDHU é de R\$ 45.000, do qual se retiram R\$ 15 mil para torná-lo acessível à baixa renda.

## Os projetos

O projeto finalmente aprovado para os terrenos negociados com a Cúria está dividido em 3 condomínios<sup>33</sup>. Para efeito das ZEIS, os três foram aprovados conjuntamente, sendo considerados como um mesmo empreendimento.

Condomínio HMP – 270 unidades de 2 dormitórios, ocupando um terreno de 5.670 m<sup>2</sup>, Os apartamentos têm 2 dormitórios, com área útil de 46,72m<sup>2</sup> e estão distribuídos em três torres de 15 andares; uma vaga de garagem por apartamento.

Condomínio HIS 1 – 300 unidades, sendo 77 de um dormitório (33m<sup>2</sup>) e 213 de dois dormitórios (45 m<sup>2</sup>), que se distribuem em 3 torres de 11 pavimentos e não possuem garagem.

Condomínio HIS 2 – 103 unidades (1 torre), sendo 26 de 1 dormitório e 77 de dois dormitórios. Também não tem garagem.



perspectiva e planta do Residencial 25 de Janeiro - HIS  
Fonte: site Englux (set/07)



perspectiva e planta do Central Home - HMP  
Fonte: site Englux (set/07)

Pelos dados constantes do site Geosecovi as áreas construídas totais seriam as seguintes:

HMP - 23.740 m<sup>2</sup>; HIS (2 condomínios) - 20.425 m<sup>2</sup>.

Ou seja, os condomínios de HIS utilizam 46,2% da área total construída e o de HMP, 53,8%. A alteração do percentual anterior (HIS era 50%) foi possibilitada pelas novas regras criadas pelos Planos Regionais Estratégicos de 2004, que definiram o percentual mínimo de 40% para HIS.

O coeficiente de aproveitamento no conjunto HMP é de 4,19. Nos conjuntos HIS ele ultrapassa 6.

<sup>33</sup> Não conseguimos ainda saber se as 403 unidades foram construídas no terreno de 3049 m<sup>2</sup> ou se houve a venda de outra área da Cúria para o condomínio HIS 2, com 103 unidades.



Situação atual do empreendimento (em construção) – ago/07

### Situação atual: a comercialização



Situação atual do empreendimento - ago/07 (na esquerda o Residencial 25 de Janeiro e na direita o estande de vendas do Central Home)

Atualmente, os empreendimentos de HIS e HMP denominados pelo empreendedor de “Residencial 25 de Janeiro” e “Central Home”, respectivamente, estão em fase de obras.

#### As unidades (supostamente) HIS

O Residencial 25 de Janeiro, agrupa 300 unidades, foi financiado pela CAIXA por meio do "credito associativo". Pelo que sabemos, não houve nenhum controle da Prefeitura nem da CAIXA para que o preço das unidades fosse compatível com as regras da ZEIS-3 e valores estipulados nos decretos de HIS<sup>34</sup>.

Em 2006, 300 unidades de HIS foram colocadas à venda no 2º Feirão da Casa Própria da CAIXA e foram sucesso de vendas na ocasião. As menores unidades (33m<sup>2</sup> de área útil) foram comercializadas a R\$ 47.300 e as maiores (45 m<sup>2</sup>) a R\$ 56.650<sup>35</sup>.

O último bloco de HIS (103 unidades) – que recebeu o nome comercial de “Residencial Parque da Luz” - começará a ser vendido em breve, por preço ainda não definido, mas certamente superior<sup>36</sup> ao inicial.

#### As unidades do "mercado popular" – HMP (Central Home)

As 270 unidades de HMP foram colocadas à venda em 2007 no 3º Feirão da Casa Própria, pelo preço de R\$ 82.900. Ainda existem poucas unidades do empreendimento “Central Home” à venda, que estão sendo comercializadas atualmente por valores entre R\$107.000e R\$127.000.

A previsão de entrega é maio de 2009 e estão sendo financiados pela CAIXA por Crédito Associativo com parcelas decrescentes entre R\$1.176 e R\$627.

<sup>34</sup> A confirmar com a CAIXA.

<sup>35</sup> Não temos informações sobre se foi exigida comprovação de renda máxima pelos compradores.

<sup>36</sup> Informação da Engelux.

A estratégia de marketing: o segundo conjunto de HIS, situado ao lado do Central Home (HMP) só será colocado à venda depois que as unidades do HMP tenham sido quase todas vendidas.

Na informação constante do site GEOSECOVI, a informação sobre o zoneamento dos 2 conjuntos é falseada, omitindo-se que se trata de ZEIS. O residencial 25 de Janeiro aparece como Z-8 e o Central Home como Z-5

### **Condições para a Viabilização/ Questões colocadas**

- As ZEIS e a oferta de habitação no Centro

A realização de habitações populares no centro: um fator positivo (graças às ZEIS e a uma gestão pró-ativa). Embora seu custo por metro quadrado seja caro para HIS, foi viabilizada a oferta de um número grande de unidades (300) por valores e formas de financiamento acessíveis para famílias com menos de 10 salários mínimos, em localização muito boa.

- Aquisição do terreno e regras das ZEIS-3

As regras das ZEIS-3 certamente foram determinantes para que o proprietário (a Cúria) aceitasse vender os seus terrenos, e ainda por valores mais baixos que os estimados na região.

Além disso, o fato de construir numa ZEIS permitiu ao construtor ficar isento da obrigação de pagar a outorga onerosa!

No entanto, o fato de adquirir terrenos a custo "subsidiado" pelas regras das ZEIS não fez com que o proprietário comercializasse as unidades HIS por valores compatíveis com a demanda de baixa renda (até 6 salários mínimos) nem oferecesse unidades HMP por preços menores. Ambas são preços de mercado.

Os valores cobrados nos empreendimentos HIS e HMP do PRIH-Luz são semelhantes aos de empreendimentos de construção nova fora de ZEIS na área central. (ver Tabela 10, com dados da Embraesp).

Observando os preços de venda das unidades, percebe-se que a incidência do preço dos terrenos é muito pequena. Se o coeficiente de aproveitamento (CA) nos conjuntos HIS foi igual 5, o terreno comprado por R\$ 400 o metro quadrado, incide no custo por metro quadrado de construção com o valor de R\$.80. No conjunto HMP, o CA é de 4,19. Desse modo, o terreno – comprado por R\$ 420/m<sup>2</sup> - incide com valor de R\$ 100, aproximadamente. Esses valores correspondem a 7% do preço final das HIS e 10,6% do preço final das HMP, respectivamente<sup>37</sup>.

Desse modo, o alto custo é devido ao custo da construção e ganhos do construtor. A construção de padrão popular com elevador custava cerca de R\$700 no primeiro semestre de 2007.

No conjunto HMP, a cada moradia correspondem 21m<sup>2</sup>. No conjunto HIS, a cada moradia correspondem 10,1 m<sup>2</sup> (o total de 3.049 m<sup>2</sup> foi dividido por 300, informação ainda a confirmar). Ou seja, para reduzir o custo do terreno incidente no HIS a densidade foi muito aumentada. Isso permitiu utilizar o terreno do conjunto HMP com menor densidade construtiva, reservando áreas para estacionamentos não cobertos e áreas de lazer, a exemplo de condomínios mais periféricos.

- Os preços das unidades e o atendimento à demanda prioritária das ZEIS

No Feirão da CAIXA de 2007, as HMP foram vendidas por preços por metro quadrado de área total inferiores ao das HIS oferecidas em 2006 no mesmo evento!

---

<sup>37</sup> Ainda não conseguimos esclarecer qual foi a área exata vendida pela Cúria à Engelix para HIS. Se foram apenas 3.049 m<sup>2</sup>, a densidade seria altíssima chegando a 6,7. Também neste caso o custo de terreno por metro quadrado do valor de venda chegaria a menos de R\$60.

Tipo de unidade	Ocasão da venda	Custo total (R\$)	Área útil (m²)	Área Total (m²)	R\$/m² AU	R\$/m² AT	custo do terreno (R\$/m²)	incidência do terreno
HMP	Feirão de 2007	82.900	46,72	87,94	1.774,40	942,69	100	10,6%
HIS	Feirão de 2006	47.300	33,21	41,19	1.424,27	1.148,34	80	7,0%

- Aparentemente, a regra das ZEIS quanto ao preço máximo de venda do conjunto HIS não foi respeitada no momento da aprovação nem da comercialização, sem que a Prefeitura se opusesse. Por outro lado, a CAIXA, gestora de programas habitacionais federais, aprovou um financiamento com valores maiores que os permitidos pela lei municipal!
- O próprio fato de a HMP ser vendida por R\$ 942,69 o metro quadrado indica que as HIS, se o empresário quisesse (ou o financiador, ou a Prefeitura exigissem), poderiam ser produzidas (com lucro) por um valor de R\$ 38. 830, ou seja, menor que o teto do PAR naquele momento, que era de R\$ 40.000. No entanto, o empresário convenceu a CAIXA de que isso era economicamente inviável.
- O aumento de custo das unidades e a mudança de PAR para Crédito Associativo inviabilizaram a inclusão das famílias de menor renda ou o atendimento da demanda prioritária dessa Zeis, formada majoritariamente por moradores dos cortiços da região.

<b>Quadro resumo dos empreendimentos de Construção Nova</b>					
		<b>MADRE DE DEUS</b>	<b>PIRINEUS</b>	<b>ASSEMBLÉIA</b>	<b>25 DE JANEIRO</b>
		<b>CONSTRUÇÃO NOVA concluído</b>	<b>CONSTRUÇÃO NOVA concluído</b>	<b>CONSTRUÇÃO NOVA paralisado</b>	<b>CONSTRUÇÃO NOVA concluído</b>
<b>localização</b>	setor fiscal	032	007	005	001
	endereço	R. Madre de Deus, 769	R. Pirineus,117	R. da Assembléia x R. Dr. Rodrigo Silva	R. 25 de Janeiro, 151
	distrito	Móoca	Santa Cecília	Sé	Bom Retiro
	legislação atual	ZM3a	ZM3b/01	ZEIS 3 - OUC	ZEIS-3 C017 - PRIH Luz
<b>propriedade do terreno</b>	propriedade	tipo	privada	pública	privada
		nome do proprietário	a obter	herança vacante da USP	Secretaria de Negócios Jurídicos/PMSP
	área terreno	750 m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>	2.314 m <sup>2</sup>	3.047 m <sup>2</sup>
<b>condicionantes financeiros</b>	agente promotor	HABI / SEHAB	CDHU	COHAB	CAIXA/ PMSP/ privado
	Linha de financiamento	Sub-programa de Cortiços	CDHU / PAC BID	Locação Social	CAIXA/Crédito associativo
	teto do financiamento	(critérios do FUNAPS)	-	(critérios decreto HIS/ZEIS)	-
<b>agentes</b>	demanda interessada	Moradores do cortiço do local e arredores	Moradores do cortiço do local e arredores	-	famílias com renda de até 6 SM
	projeto final	AD (assessoria técnica)	Ambiente	Andrade Morettin	Engelux
	construtora	mutirão	GF & LUFTALA Ltda	-	Engelux
<b>características da construção</b>	n° de unidades	45	28	160	300 (*)
	área construída total	2.691,64 m <sup>2</sup>	1.253,91 m <sup>2</sup>	7.200 m <sup>2</sup>	15.628m <sup>2</sup>
	n° pavimentos além do térreo	3	5	13	11
	área útil UH	59,81 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	35,8 m <sup>2</sup>	33,2m <sup>2</sup> e 44,7m <sup>2</sup>
<b>data da aquisição</b>		<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>é municipal</b>	<b>2004</b>
<b>custos finais</b>	custo da construção	US\$ 409.162,71	R\$ 489.328,00	R\$ 3.434.840,00	R\$13.946.420,00
	valor da aquisição do terreno	US\$ 145.938,67	R\$ 175.000,00	R\$ 2.174.400,00	R\$ 1.218.800
	forma de aquisição	Desapropriação Municipal (recurso Funaps)	Repasse oneroso	repasse c/ obrigação de construir vagas de garagem	compra pela construtora
	custo unitário UH	US\$ 13.579,00	R\$ 24.797,43	R\$ 36.094,18	R\$ 47.300 e R\$ 56.650 (*)
	custo total do empreendimento	US\$ 611.081,84	R\$ 694.328,00	R\$ 5.775.070,00	R\$15.165.220,00
<b>data da entrega</b>		<b>1996</b>	<b>2003</b>	<b>-</b>	<b>(previsão) final de 2007</b>

(\*) valores relativos às 300 unidades já lançadas;

Fonte: Geosecovi (baseado em dados da Embraesp até julho de 2007), entrevistas realizadas no âmbito da pesquisa, Morar no Centro - PMSP/2004, Concurso HABITA SAMPA - PMSP/2004.