Resumo Expandido INOVATCC

Projeto de adequação de uso para fins habitacionais com recursos do auxílio aluguel para ocupação no centro de São Paulo

Project for adapting an occupation in São Paulo city center for housing with resources of "auxílio aluguel"

Fabiana Endo, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. fabianayendo@gmail.com.
Lucas Gobatti, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. lucas.gobatti@usp.br.
Thomas Yano. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. thomas.yano@gmail.com.
Luiz Reynaldo De Azevedo Cardoso, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. luizcardoso@usp.br.
Luciana De Oliveira Royer, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. luroyer@usp.br.

Como citar:

ENDO, Fabiana; GOBATTI, Lucas; YANO, Thomas; CARDOSO, Luiz R. A.; ROYER, Luciana O. Projeto de adequação de uso para fins habitacionais com recursos do auxílio aluguel para ocupação no centro de São Paulo. In: III SIMPÓSIO NACIONAL DE GESTÃO E ENGENHARIA URBANA: SINGEURB, 2021, Maceió. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2021. p. 639-644. Disponível em: https://eventos.antac.org.br/index.php/singeurb/issue/view/14

1 INTRODUÇÃO

Os preços elevados a que são disponibilizadas habitações em áreas como o centro de São Paulo, combinados à grande maior disponibilidade de empregos, levam cidadãos de menor renda a ocupar habitações precárias. Da mesma maneira, proprietários mantêm, muitas vezes a título de especulação imobiliária, edificações não utilizadas ou subutilizadas, sendo o déficit habitacional equiparável à quantidade de imóveis vazios (PACHECO, 2019). Como forma de enfrentar este contexto e realizar pressão pública, movimentos sociais ocupam (ALMEIDA, 2006) estas propriedades e desempenham esforços para torná-las habitáveis, lembrando, como aponta Harvey (2005), que a moradia é um direito e não apenas mercadoria. Em 2018, após São Paulo assistir ao colapso por incêndio do Edifício Wilton Paes de Almeida, uma ocupação em área central, esta problemática tornou-se uma questão iminente. Como consequência deste evento, a Defesa Civil passou a fiscalizar outras ocupações como medida de segurança, por vezes exigindo medidas nem mesmo aplicadas a edifícios de propriedade regular na cidade.

O objetivo do presente trabalho é analisar a viabilidade de usar recursos já provisionados pelo Auxílio Aluguel como aporte financeiro para melhorias que garantam habitabilidade satisfatória a ocupações na cidade de São Paulo. Este

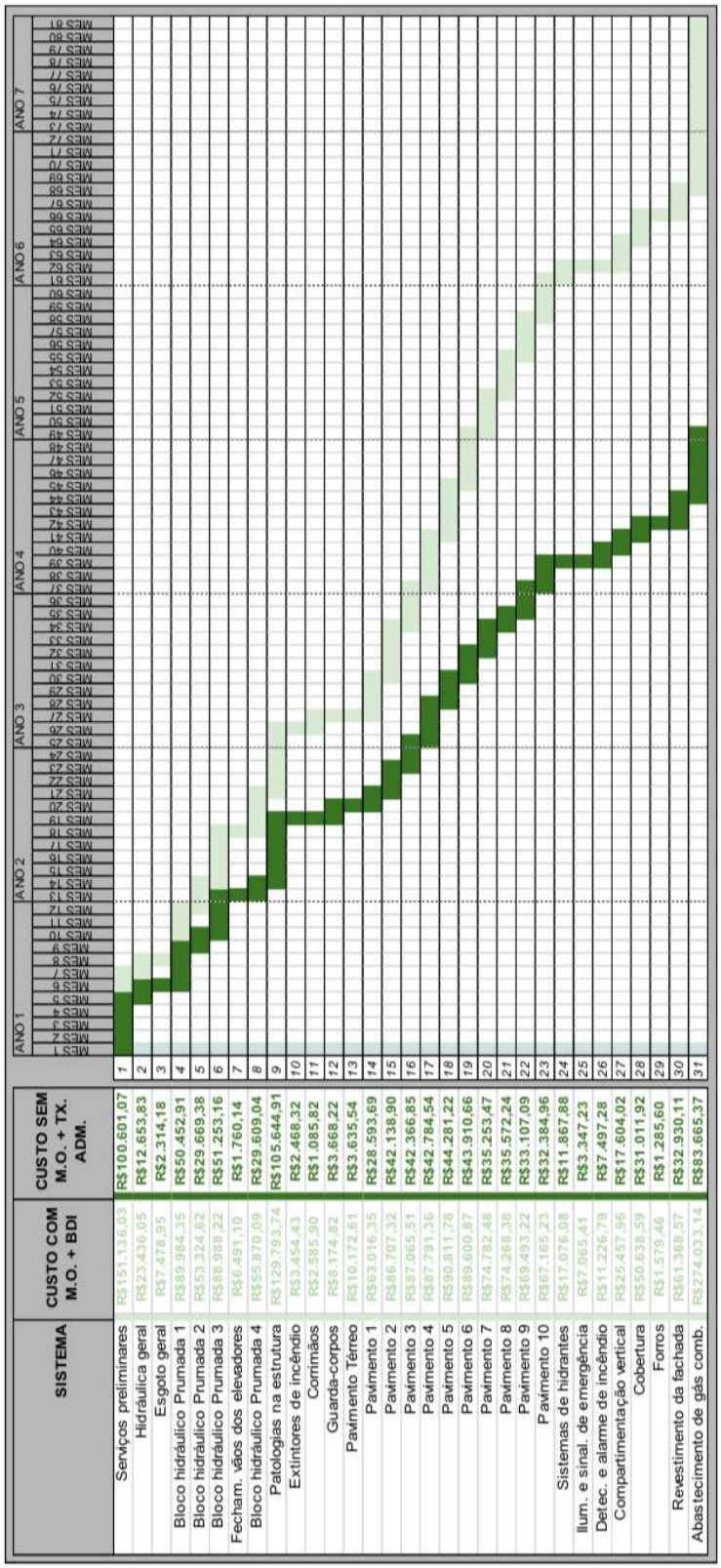
trabalho justifica-se, portanto, ao trazer uma abordagem prática como solução a um problema social existente.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A metodologia da presente pesquisa envolveu trabalho de campo, revisão bibliográfica e um estudo de caso. A partir de visitas técnicas às três ocupações escolhidas, foram sistematizados os dados coletados sobre intervenções de baixo custo e melhorias mínimas necessárias, comparando com as indicações em referências normativas e legais. Nas visitas observou-se (i) as condições físico-estruturais, (ii) acesso a utilidades públicas, (iii) prevenção e proteção contra incêndio, (iv) prevenção contra injúrias e acidentes, (v) organização interna e (vi) conforto ambiental.

Também com base em referências, complementando com projeto arquitetônico dos autores, verifica-se os custos destas melhorias e confronta-se com os custos de Auxílio Aluguel (GUERREIRO, 2019), de forma a analisar a possibilidade do uso deste recurso como financiamento de melhorias diretas nas ocupações.

Tabela 1 – Demonstração dos subsistemas financiados ao longo do tempo para cada cenário nas melhorias de habitabilidade para a Ocupação José Bonifácio 137



	SISTEMA	CUSTO COM M.O. + BDI	CUSTO SEM M.O. + TX. ADM.
1	Serviços preliminares	R$151.136,03	R$100.601,07
2	Hidráulica geral	R$23.436,05	R$12.653,83
3	Esgoto geral	R$7.478,95	R$2.314,18
4	Bloco hidráulico Prumada 1	R$89.984,35	R$50.452,91
5	Bloco hidráulico Prumada 2	R$53.324,62	R$29.669,38
6	Bloco hidráulico Prumada 3	R$88.988,22	R$51.253,16
7	Fecham. vãos dos elevadores	R$6.491,10	R$1.760,14
8	Bloco hidráulico Prumada 4	R$55.870,09	R$29.609,04
9	Patologias na estrutura	R$129.793,74	R$105.644,91
10	Extintores de incêndio	R$3.454,43	R$2.468,32
11	Corrimãos	R$2.585,90	R$1.085,82
12	Guarda-corpos	R$8.174,82	R$3.668,22
13	Pavimento Térreo	R$10.172,61	R$3.635,54
14	Pavimento 1	R$63.016,35	R$28.593,69
15	Pavimento 2	R$86.707,32	R$42.138,90
16	Pavimento 3	R$87.065,51	R$42.366,85
17	Pavimento 4	R$87.791,36	R$42.784,54
18	Pavimento 5	R$90.811,76	R$44.281,22
19	Pavimento 6	R$89.600,87	R$43.910,66
20	Pavimento 7	R$74.782,48	R$35.253,47
21	Pavimento 8	R$74.268,38	R$35.572,24
22	Pavimento 9	R$69.493,22	R$33.107,09
23	Pavimento 10	R$67.165,23	R$32.384,96
24	Sistemas de hidrantes	R$17.076,08	R$11.867,88
25	Ilum. e sinal. de emergência	R$7.065,41	R$3.347,23
26	Detec. e alarme de incêndio	R$11.226,79	R$7.497,28
27	Compartimentação vertical	R$25.457,96	R$17.604,02
28	Cobertura	R$50.638,59	R$31.011,92
29	Forros	R$1.579,46	R$1.285,60
30	Revestimento da fachada	R$61.368,57	R$32.930,11
31	Abastecimento de gás comb.	R$274.033,14	R$83.665,37

Fonte: os autores.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Das três ocupações visitadas, foi escolhida a Ocupação José Bonifácio como estudo de caso para viabilidade de reforma. Projetou-se a nível básico e dimensionou-se algumas sugestões principais de melhoria, de acordo com os pedidos nos relatórios da Defesa Civil e de acordo com a Lei Moura (PMSP, 1991 e KOHARA, 1999). A partir disso, foi possível estimar o custo total de cada sistema necessário pelas tabelas do EDIF (2019) e SINAPI (2019). Estes sistemas foram elencados em ordem de prioridade e podem ser vistos na Tabela 1.

A partir do cálculo do valor por família do Auxílio Aluguel, foi possível estimar quanto tempo seria necessário para reformar a ocupação por completo. Dois cálculos de custos totais foram estimados: um levando em consideração o uso de mão de obra contratada e outro no modelo de mutirão (BONDUKI, 1996), em que os moradores recebem o custo dos materiais e executam a obra. Como visto na Tabela 2, os custos totais e o tempo necessário para captação de recursos é aproximadamente 1.7x maior para o caso de contratação de mão de obra externa.

Tabela 2 – Cálculo do tempo necessário para captação dos recursos para reformas em dois cenários diferentes para a ocupação José Bonifácio 137.

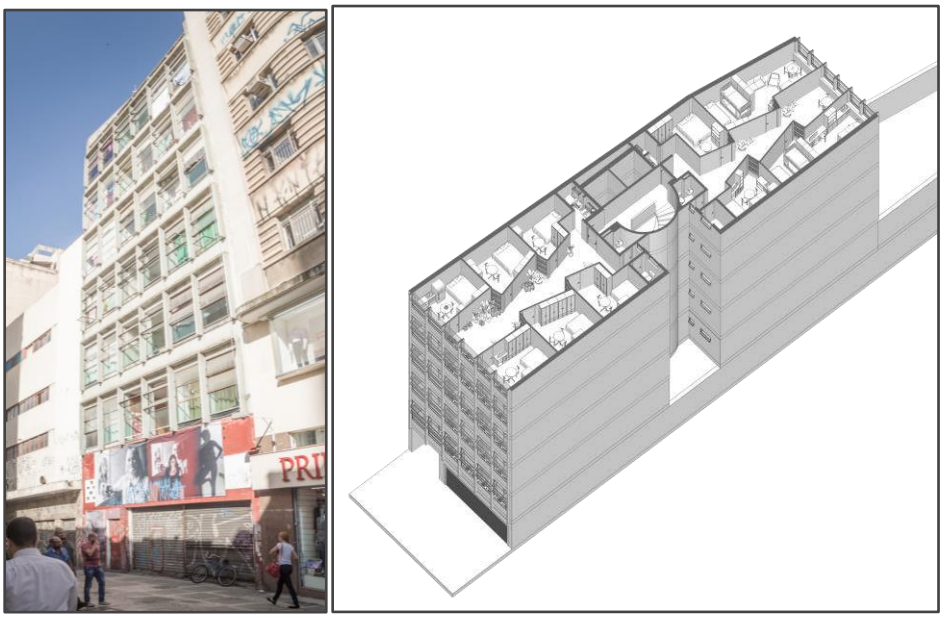
	Cenário com mão de obra contratada	**Cenário com mutirão autogerido**
Total (R$)	R$2.710.687,69	R$1.648.594,47
Quantidade de unidades (UN)	84	
Auxílio Aluguel (R$/UN/mês)	400,00	
Auxílio Aluguel total (R$/mês)	33.600,00	
Tempo necessário para captação de recursos	6 anos e 9 meses	4 anos e 2 meses

Fonte: os autores.

A diferença entre os resultados finais na Tabela 2 enseja a adoção do mutirão como forma de viabilizar as melhorias com menos recursos. O formato de mutirão gera benefícios à comunidade em termos de engajamento e pertencimento, permitindo que as famílias permaneçam no edifício durante as obras, gerando maior sensação de segurança por não deixarem para trás o espaço ocupado. O mutirão foi uma opção possível ao observar-se que muitos moradores têm aptidão técnica para realizar pequenas obras civis.

Os resultados calculados são baseados em projeto, que também é um resultado interessante e detalhado oferecido pelo trabalho. Todos os projetos de cada subsistema estão elencados e justificados no documento completo do Trabalho Final de Graduação dos autores (ENDO, 2019), como também no pôster anexo a este trabalho. Nas Figuras 1(a) e 1(b) é possível ver a fachada da ocupação e modelo 3D do projeto final.

Figura 1 – (a) Fachada da Ocupação José Bonifácio 137 e (b) projeto 3D de intervenção no edifício.



Fonte: ENDO *et al.* (2019).

4 CONCLUSÕES

A quantidade de famílias ocupando edifícios que não cumprem a função social da propriedade em São Paulo é grande. O despejo destas famílias ou o atendimento por programas habitacionais que criam novas edificações em lugares distantes das áreas centrais (NETTO, 2017) acabam solucionando um problema e criando outro. Aproveita-se, portanto, pouco o potencial das edificações já existentes e desperdiça-se sobremaneira a infraestrutura já existente das áreas centrais.

Ao mesmo tempo, o programa de Auxílio Aluguel é inflado por não haver programas habitacionais suficientes para a alocação dos beneficiários. Dessa forma, verificou-se o uso desta verba como aporte para reforma de ocupações existentes, o que permite que a reforma seja feita de maneira gradual, sem a retirada dos ocupantes. Representando, dessa forma, uma possível maneira para ocupação de edificações vazias em áreas centrais da cidade, promovendo seu uso habitacional, além de promover segurança e condições satisfatórias de habitabilidade a espaços que a ocupação irregular é uma situação dada.

Através dos resultados encontrados no presente trabalho, foi possível observar a viabilidade de realocar os recursos do Auxílio Aluguel para obras de melhorias que possibilitem a permanência dos moradores. A insalubridade nas edificações ocupadas por movimentos sociais é uma condição dada e a presente proposta demonstra-se viável para endereçar um problema real da cidade. Conclui-se, portanto, que é possível utilizar os recursos do Auxílio Aluguel incentivando a permanência de famílias em áreas centrais e infraestruturadas, de maneira a financiar uma possível transformação urbana em direção a uma cidade mais resiliente por alocar de maneira mais inteligente os recursos públicos e mais sustentável por dar função social a imóveis vazios em regiões privilegiadas.

5 AGRADECIMENTOS

Agradecemos especialmente às lideranças, moradores e moradoras das ocupações que abriram suas portas à nossa entrada, Jomarina, Leide, Ronaldo e Juciara; aos nossos professores orientadores Luiz Reynaldo e Luciana Royer e aos professores que contribuíram com nosso trabalho Francisco Comaru e Celso Aparecido Sampaio. Obrigado.

6 REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Guilherme. Invasão ou Ocupação? **DireitoNet**, 26 de junho de 2006. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/2697/Invasao-ou-Ocupacao>. Acesso em: 17 de julho de 2021.

BONDUKI, Nabil. Os mutirões autogeridos. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 12 de janeiro de 1996. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/>. Acesso em: 17 de julho de 2021.

EDIF. DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Tabela de preços EDIF de janeiro de 2019, com desoneração.** 2019.

ENDO, Fabiana; GOBATTI, Lucas; YANO, Thomas; ROYER, Luciana; CARDOSO, Luiz Reynaldo. **PROJETO DE ADEQUAÇÃO DE USO PARA FINS HABITACIONAIS COM RECURSOS DO AUXÍLIO ALUGUEL PARA OCUPAÇÃO NO CENTRO DE SÃO PAULO.** 2019. Trabalho de conclusão de curso (Engenharia Civil) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. **Como funciona o Auxílio Aluguel em São Paulo.** LabCidade, São Paulo, 29 de agosto de 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/como-funciona-o-auxilio-aluguel-em-sao-paulo/>. Acesso em: 17 de julho de 2021.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

KOHARA, Luiz Tokuzi; PICCINI, Andrea. **Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços - estudo de casos na área central da cidade de São Paulo.** [S.l: s.n.], 1999.

NETTO, Adelcke Rossetto. **Habitação Central - Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1.** 2017. Dissertação de Mestrado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

PACHECO, Denis. Momento Cidade #14: Por que temos tantas casas vazias em São Paulo? **Jornal USP**. 2019.

PMSP Prefeitura do Município de São Paulo. **LEI Nº 10.928 DE 8 DE JANEIRO DE 1991.** Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-10928-de-08-de-janeiro-de-1991>. Acesso em: 02 de setembro de 2021.

SINAPI. SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL – **Referências de preços e insumos e Composição de encargos sociais de janeiro de 2019.** 2019. Caixa Federal.