

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS, AMBIENTAIS E DE TECNOLOGIAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* EM ARQUITETURA E URBANISMO**

**ISADORA PAIVA DE MORAES**

**RESIDENCIAL CAMBRIDGE:**  
**possibilidades na luta por habitação social**

**CAMPINAS**

**2023**

**ISADORA PAIVA DE MORAES**  
**RESIDENCIAL CAMBRIDGE:**  
**possibilidades na luta por habitação social**

Dissertação apresentada no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Linha de pesquisa: EU:CA - Estudos urbanos, cultura e arquitetura para obtenção de título de “Mestre em Arquitetura e Urbanismo”.

**Área de Concentração:** Arquitetura e Urbanismo.

**Orientadora:** Profa. Dra. Vera Santana Luz.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

This study was financed in part by the Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Finance Code 001.

**CAMPINAS**

**2023**

Ficha catalográfica elaborada por Adriane Elane Borges de Carvalho CRB 8/9313  
Sistema de Bibliotecas e Informação - SBI - PUC-Campinas

301.54 Moraes, Isadora Paiva de  
M827r

Residencial Cambridge: possibilidades na luta por habitação social / Isadora Paiva de Moraes. - Campinas: PUC-Campinas, 2023.

211 f.: il.

Orientador: Vera Santana Luz.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo ) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo , Escola de Arquitetura, Artes e Design, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2023.

Inclui bibliografia.

1. Habitação - Aspectos sociais. 2. Planejamento urbano - Habitação. 3. Política habitacional - Políticas públicas. I. Luz, Vera Santana. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Escola de Arquitetura, Artes e Design. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo . III. Título.

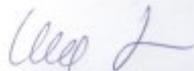
23. ed. CDD 301.54

**ISADORA PAIVA DE MORAES**

**"RESIDENCIAL CAMBRIDGE: POSSIBILIDADES NA LUTA  
POR HABITAÇÃO SOCIAL"**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura, Artes e Design da Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.  
Área de Concentração: Urbanismo.  
Orientador(a): Profa. Dra. Vera Santana Luz

Dissertação defendida e aprovada em 29 de junho de 2023 pela Comissão Examinadora constituída dos seguintes professores:



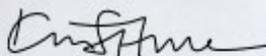
---

**Profa. Dra. Vera Santana Luz**  
Orientadora da Dissertação e Presidente da Comissão Examinadora  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



---

**Prof. Dr. Jonathas Magalhães Pereira da Silva**  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas



---

**Prof. Dr. Caio Santo Amore de Carvalho**  
Universidade de São Paulo

*Minha mãe sempre costurou a vida com linhas de ferro. Tenho fome, outra fome. Meu leite jorra para o alimento de meu filho e filhos alheios. Quero contagiar de esperanças outras bocas. (...) Eu sei que não morrer, nem sempre, é viver. Deve haver outros caminhos, saídas mais amenas. Lá fora a sonata seca continua explodindo balas. Neste momento, corpos caídos no chão, devem estar esvaindo em sangue. Eu aqui escrevo e relembro um verso que li um dia. "Escrever é uma maneira de sangrar". Acrescento: e de muito sangrar, muito e muito..."*

Evaristo, Conceição. "A gente combinamos de não morrer", em *Olhos d'água* (2016, p. 108-109)

,

Às mulheres do MSTC

## AGRADECIMENTOS

O caminho da pesquisa acadêmica mostrou-se para mim como um grande aprendizado sobre o “estar no mundo”. A solidão dos questionamentos e do percurso, únicos, indelegáveis, ao mesmo tempo me demonstraram a impossibilidade de construção de conhecimento sem o que Carmen Silva chama de “troca de saberes”. Em estando vivos, estamos absolutamente sós, mas a construção de caminhos para suportar nossas incertezas e construir pontes para um sentido na existência é necessariamente coletiva.

Saberes científicos, empíricos, e os intuitivos, aqueles construídos, muitas vezes, como forma de enfrentar a negação de direitos, a negação da cidade.

Busquei no percurso deste trabalho, sistematizar este conhecimento adquirido pelo instinto de sobrevivência que surge como reação nos “espaços de não cidade” (AGIER, 2014).

Agradeço a CAPES pelo financiamento da pesquisa.

À Vera Luz, minha orientadora, pelo acolhimento, conhecimento transmitido, pela generosidade em me introduzir em um campo de conhecimento distinto de minha formação, e, principalmente, por ter caminhado comigo em busca deste desafio comum de produzir conhecimento em conjunto e para o mundo real.

À integra, em especial Adelcke Rosseto, que, além da produção acadêmica tão relevante sobre a produção de moradia em áreas centrais, dedicou seu tempo e conhecimento, em entrevista e em discussões que tanto contribuíram para a consolidação deste trabalho.

À PEABIRU Trabalhos Comunitários e Ambientais, em especial Alexandre Hodapp, pelo tempo dedicado à entrevista pelas informações e trocas no decorrer do trabalho.

A Caio Santo Amore e Wilson Caracol, pelos questionamentos e orientações em minha banca de qualificação, tão necessários para o ajuste do percurso da pesquisa.

A meu marido, Leandro, pelo cuidado e acolhimento neste período.

Às minhas filhas, Isabela e Sophia, que, além do apoio neste momento de tantos desafios e dedicação, introduziram em mim, através de “nossa” existência, a lente para uma melhor compreensão da interseção entre raça, gênero e violação de direitos.

À Carmen. À Preta. À Márcia. Reconheço como minha a história de cada uma de vocês. A todo MSTC pelo acolhimento, disponibilidade e inspiração.

MORAES, Isadora Paiva de. **RESIDENCIAL CAMBRIDGE: possibilidades na luta por habitação social**. Dissertação apresentada no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Linha de pesquisa: EU:CA - Estudos urbanos, cultura e arquitetura. 219fl, São Paulo, 2023.

## RESUMO

O objetivo desta dissertação é identificar os limites e as possibilidades na luta por habitação social em áreas centrais tendo como estudo de caso o Residencial Cambridge, antigo Hotel localizado no centro expandido de São Paulo, que após ocupação e tensões sociais pelo Movimento sem Teto do Centro (MSTC) foi transformado em Empreendimento. Identificou-se, no caso em concreto, a aplicação efetiva dos instrumentos urbanísticos, instituídos pela Constituição Federal de 1988 e regulamentados pelo Estatuto da Cidade, com a garantia do direito à moradia, em área infra estruturada. Mediante análise qualitativa do déficit habitacional do país, que se concentra em ônus excessivo de aluguel e precariedade de imóveis, em contraposição à concentração das políticas habitacionais em produção de novas unidades lastreadas nos pilares financiamento, localização periférica, produção em massa e monofuncionalidade, entende-se que a análise dos fatores que contribuíram para a efetividade do estudo de caso que localiza-se, até o momento, no campo de exceção, o aponta como importante contribuição para a discussão de políticas e ação governamental no país. A metodologia, baseada no campo procedimental, em métodos observacionais e de revisão de literatura, no campo lógico se estruturou nos métodos dialético e indutivo para investigação, sistematização e análise crítica de referências bibliográficas e documentais e, em processos empíricos, na análise qualitativa de entrevistas semiestruturadas e visitas de campo ao *locus* do estudo de caso e seu território de influência direta. Conclui-se que o poder de diálogo e formação de redes do MSTC e sua estratégia, baseada em cercar-se de atores com conhecimento técnico que solidifiquem a luta do movimento, contribuíram para a viabilização do Hotel Cambridge em Residencial. Pelos dados analisados, defende-se, também, a indelegável participação dos municípios para provisão de moradia em áreas centrais. A tensão gerada pelos movimentos sociais e a participação da academia em sua instrumentalização e nas discussões de planejamento urbano, como ocorreu, são de extrema importância para tensionar a relação Capital-Estado.

**Palavras-Chaves:** Hotel Cambridge; função social da propriedade, Ocupação Cambridge, luta por habitação social, Movimento Sem Teto do Centro; Residencial Cambridge.

MORAES, Isadora Paiva de. **CAMBRIDGE RESIDENTIAL: possibilities in the struggle for social housing**. Dissertation presented to the Post-Graduation Program in Architecture and Urbanism of the Pontifical Catholic University of Campinas. Research line: EU:CA - Urban studies, culture and architecture. 219fl, São Paulo, 2023.

### ABSTRACT

The objective of this dissertation is to identify the limits and possibilities in the struggle for social housing in central areas considering a case study of the Cambridge Residence, located in the expanded center of the city of São Paulo, after it was occupied, and social tensions by the Homeless Movement Sem Teto do Centro (MSTC), was turned into a Residential. In this case study, we can identify the effective use of the urbanistic instruments implemented by the Federal Constitution of 1988 and regulated by municipal laws, guaranteeing the right for living in an infrastructured area. Through the qualitative analysis of the housing deficit in the country, which is concentrated in the excessive rent burden and precariousness of properties, as opposed to the concentration of housing policies in the production of new units, based on the pillars of financing, peripheral location, mass production and monofunctionality, it is understood that the analysis of the factors that contributed to the solution that is, so far, an exception, is an important contribution to the discussion of policies and governmental actions in the country. The methodology, based in the procedural field, in observational methods and literature reviews, in the logical field, got structured in the dialectic and inductive methods of investigation, systematization and critical analysis of bibliographic and documental references, and, in empirical processes, in the qualitative analysis of semi-structured interviews and field visits to the *locus* of the case study, and the territory of its direct influence. It is inferred that the power of dialogue and network formation of the Downtown Homeless Movement and its strategy based on surrounding itself with players with technical knowledge that solidify their struggle, contributed to the viability of the Cambridge Hotel in Residence. From the data analyzed, it is also possible to infer the impossibility to delegate the participation of municipalities for providing housing in central areas. The tension generated by the social movements and the participation of the academy in their instrumentalization and in urban planning discussions, as it occurred, are of extreme importance to the tension Capital-State relationship.

**Keywords:** Cambridge Hotel; social function of property, Cambridge Occupation, struggle for social housing, MSTC, Cambridge Residential.

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

**DOM** Diário Oficial do Município de São Paulo

**MCMV** Minha Casa Minha Vida

**MCMV E** Minha Casa Minha Vida Entidades

**PCVA** Programa Casa Verde e Amarela

**MSTC** Movimento Sem Teto do Centro

**BNH** Banco Nacional de Habitação

**FDS** Fundo de Desenvolvimento Social

**FAR** Fundo de Arrendamento Residencial

**FGTS** Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

**FMH** Fundo Municipal de Habitação

**FMSAE** Fundo Municipal Saneamento Municipal e Infraestrutura

**FUNDURB** Fundo de Desenvolvimento Urbano

**HIS** Habitação de Interesse Social

**HMP** Habitação de Mercado Popular

**PAR** Programa de Arrendamento Residencial

**OGU** Orçamento Geral da União

**SINAPI** Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

**FLM** Frente de Luta por Moradia

**ULCM** União das Lutas Cortiço e Moradia

**PAR** Programa de Arrendamento Residencial

**PDE** Plano Diretor Estratégico

**PMCMV** Programa Minha Casa Minha Vida

**MDIC** Ministério de Desenvolvimento Indústria e Comércio

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Análise situacional segundo Agier .....	27
Figura 2: Montagem Brasões Hotel Claridge/ Hotel Cambridge .....	32
Figura 3: Panorama de Notificações Prefeitura de São Paulo .....	37
Figura 4: : Levantamento de primeiros empreendimentos para reabilitação para Habitação de Interesse Social em São Paulo .....	40
Figura 5: Tipos de ocupação de imóveis ociosos no centro de São Paulo.....	40
Figura 6: Apresentação de Metas Programa Renova Centro .....	43
Figura 7: Linha do tempo Residencial Cambridge 1948 a 2016.....	51
Figura 8: Quadro programático de referências básicas MCMV – Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) .....	61
Figura 9: Programa Minha Casa Minha Vida — metas físicas .....	63
Figura 10: Proporções de tipos de subsídios no MCMV, por ano (de 2011 a 2019).....	64
Figura 11: Quantidade de unidades habitacionais produzidas pelo MCMV por faixa de renda.....	65
Figura 12: Total passivo Programa MCMV em 2023.....	66
Figura 13: Participação Entidades no volume total de contratos MCMV – Faixa 1.....	72
Figura 14: Carteira Ativa MCMV Entidades.....	73
Figura 15: Incidência SINAPI período contratual Cambridge .....	81
Figura 16: Linha do tempo do Residencial Cambridge 2016 a 2023.....	84
Figura 17: Projeto Horta Comunitária da Ocupação 9 de Julho.....	97
Figura 18: Organograma do MSTC.....	100
Figura 19: Gráfico representativo das faces da criminalização dos movimentos de moradia .....	109

Figura 20: : Mapa de inserção equipamentos públicos Cambridge.....	118
Figura 21: Cartaz do Filme Era o Hotel Cambridge com sinalização de premiações.....	120
Figura 22: Divulgação Festival Trabalhadores e a Cidade organizado pelo MSTC.....	134

## LISTA DE FOTOS

Foto 1: Hotel Claridge/ Cambridge.....	31
Foto 2: Registro início da Ocupação Hotel Cambridge.....	47
Foto 3: Registro entulhos retirados pós Ocupação Hotel Cambridge.....	48
Foto 4: Esquerda: proteção fachada.....	77
Foto 5: Demolição durante a obra.....	78
Foto 6: Obra em apartamento.....	78
Foto 7: Futuro salão de festas.....	82
Foto 8: Futura churrasqueira.....	82
Foto 9: Saguão do empreendimento.....	83
Foto 10: Mutirão Horta Comunitária Ocupação 9 de Julho.....	97
Foto 11: Carmen Silva, Marcia Silva do MSTC, equipe do PEABIRU e da CAIXA, em assinatura de contratos dos futuros moradores do Residencial Cambridge.....	101
Foto 12: Pintura da fachada externa da Ocupação 9 de Julho com mensagens alusivas a demandas femininas “reconheça como sua a história de outra mulher”.....	104
Foto 13: Imagem da exposição oficina com mulheres da Ocupação 9 de Julho.....	104
Foto 14: Espaço destinado à Brinquedoteca.....	125
Foto 15: Espaço destinado à área comum, provisoriamente disponibilizado para bicicletário.....	125
Foto 18: Brinquedoteca Ocupação 9 de Julho.....	132
Foto 19: Marcenaria Ocupação 9 de Julho.....	132
Foto 20: : Sala de reuniões Ocupação 9 de Julho.....	133

Foto 21: Posse de Carmen Silva como chefe da Assessoria..... 137

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Comparativo Obrigações Entidades MCMV E e responsabilidades MCMV FAR .....	69
Quadro 2: CAMBRIDGE — Tipologias e valor proposto de venda por unidade .....	75
Quadro 3: Ocupações e empreendimento coordenados pelo MSTC .....	91
Quadro 4: Marcos Históricos MSTC e sua líder Carmen Silva .....	94
Quadro 5: Tabela Custos Residencial Cambridge.....	117
Quadro 6: Demonstrativo de lucro imobiliário projetado Residencial Cambridge .....	128
Quadro 7: Síntese limites e possibilidades a partir de estudo de caso: Direito à moradia .....	139
Quadro 8: Síntese limites e possibilidades a partir de estudo de caso: função social e direito à cidade .....	140

## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1: Composição de Custo Residencial Cambridge .....	117
--	-----

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>17</b>
<b>2 ERA O HOTEL CAMBRIDGE: DE OCUPAÇÃO A RESIDENCIAL</b> .....	<b>26</b>
2.1 Hotel Cambridge: edifício no contexto de inserção da sociedade hegemônica no fluxo da modernidade .....	28
2.2 Hotel Cambridge e a função social da propriedade: dificuldades de aplicação.....	33
2.3 Estudos para revitalização e direcionamento municipais PROGRAMA MORAR NO CENTRO .....	38
2.4 Estudos para revitalização e direcionamento municipais RENOVA CENTRO .....	41
2.5 Hotel Cambridge: Chamamento e Desapropriação .....	45
2.6 Hotel Cambridge: hegemonia e tensões sociais.....	46
<b>3 HOTEL CAMBRIDGE - ANÁLISE DA ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO A PARTIR DOS MARCOS LEGAIS</b> .....	<b>52</b>
3.1 Sobre o Direito à moradia, propriedade e a luta pela Reforma Urbana No Brasil .....	52
3.2 Uma nova agenda urbana: reflexões sobre as ações federais a partir de 2003 .....	59
3.3 O Programa MCMV-Entidades.....	66
3.4 Residencial Cambridge – aspectos contratuais.....	73
<b>4 MSTC – FORÇA DA ORGANIZAÇÃO SOCIAL COMO INSTRUMENTO DE LUTA POR DIREITOS FUNDAMENTAIS</b> .....	<b>86</b>
4.1 Sobre o direito à moradia e a participação dos movimentos sociais – algumas reflexões.....	87
4.2 Sobre a origem do MSTC.....	88
4.3 Sobre a estrutura e organização do Movimento.....	99
4.4 Integração de questões de gênero e raça .....	102
4.5 Sobre a figura pública de Carmen Silva.....	106
5.1 Residencial Cambridge: hegemonia, tensões e ressignificação .....	113
5.2 Residencial Cambridge: limites da estrutura de financiamento .....	120
5.3 Organização Social e relações.....	131
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>141</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>147</b>
<b>APÊNDICE A: TRANSCRIÇÃO DA ENTREVISTA CARMEN SILVA</b> .....	<b>160</b>
<b>APÊNDICE B: TRANSCRIÇÃO ENTREVISTA ALEXANDRE HODDAP</b> .....	<b>170</b>

<b>APÊNDICE C: TRANSCRIÇÃO ENTREVISTA FLORIANO MARQUES .....</b>	<b>181</b>
<b>APÊNDICE D: TRANSCRIÇÃO ENTREVISTA ADELCKE ROSSETTO .....</b>	<b>187</b>
<b>ANEXO 1: REGIMENTO GERAL DAS OCUPAÇÕES MSTC.....</b>	<b>196</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Em 2020, a crise gerada pela pandemia de Coronavírus exponenciou a relação entre saúde e planejamento urbano. As disparidades sociais e condições precárias de moradia mostraram-se preponderantes diante da concentração de mortes nos bairros periféricos, onde construções informais, ausência de saneamento básico e extremo adensamento potencializaram a disseminação do vírus. A segregação social imposta às camadas mais pobres, principalmente nas metrópoles brasileiras, fez com que o distanciamento dos empreendimentos voltados à moradia social agravasse a dificuldade pelo isolamento, em virtude da necessidade de permanência dos trabalhadores por longos períodos nos transportes públicos (BERG, 2020; CEPAL 2021).

Este quadro reforçou sobremaneira o caráter essencial do Direito à Moradia e de como este encontra-se intrinsecamente ligado aos demais direitos sociais. No entanto, os movimentos sociais que reivindicam a moradia em áreas centrais infra estruturadas, apresentam dificuldades na luta pela garantia destes direitos.

A ausência de ações tempestivas por parte do poder público — especialmente no âmbito federal — também culminou em mortes excessivas e evitáveis, pela inércia na compra de vacinas e ações de impacto pelo Estado, relegando frequentemente a agentes sociais, como o Movimento Sem Teto do Centro, objeto de nossa pesquisa, a adoção de medidas paliativas, como a produção de máscaras e arrecadação de alimentos.<sup>1</sup>

Simultaneamente, restrições fiscais e a ausência de vontade política federal fizeram com que o Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 — único programa destinado à provisão de moradias habitacionais para famílias com renda até 3 salários-mínimos, faixa que concentra 90% do déficit habitacional do país (FJP, 2021) — que já se encontrava com recorrente atraso nos pagamentos de operações já contratadas, fosse completamente paralisado. Este fato gerou uma lacuna temporal nas já insuficientes políticas habitacionais de interesse social no país.

---

<sup>1</sup> O MSTC arrecadou, através do Projeto CASA VERBO, mais de 13 toneladas de alimentos direcionados a 130 núcleos na cidade de São Paulo (CASA VERBO, 2023)

Neste contexto de ineficiência de atuação do Estado no provimento de direitos fundamentais e fortalecimento dos movimentos sociais como importantes agentes de tensão na relação Capital Estado insere-se esta pesquisa.

Caldas (2015) reflete sobre os ganhos imputados aos movimentos sociais no processo de luta pela reforma urbana, em relação “à capacidade crítica e de organização, mesmo que as disputas não sejam vitoriosas, em um primeiro momento”. A autora destaca ainda a importância do potencial dos movimentos, durante este processo de disputa, de aproximarem a “sociedade da reflexão sobre a cidade, a cidadania, o direito e a democracia” (CALDAS, 2015 p. 91).

A motivação desta pesquisa advém, principalmente, de minha trajetória profissional, atuando há mais de 20 anos em um banco público com políticas habitacionais e em operações de infraestrutura e saneamento. Acompanhei a implementação dos programas governamentais como o Programa de Arrendamento Residencial PAR; e, posteriormente a reestruturação de políticas e programas a partir do primeiro governo Lula da Silva (2002-2006), dentre eles o Programa de Aceleração de Crescimento — PAC e o Programa Minha Casa Minha Vida — MCMV, tendo contato com a adesão dos municípios, a seleção, construção e entrega de mais de 30.000 unidades habitacionais na Região Metropolitana de Campinas.

Neste período, a despeito de identificar os avanços quantitativos em relação ao número de unidades entregues e a importância do setor de construção civil para o cenário macroeconômico do país, foi possível, também, vivenciar os desafios decorrentes do legado para os beneficiários e gestores municipais da produção em massa, monofuncionalidade e localização periférica predominantes nas políticas habitacionais.

Não obstante, questionava-me quanto, apesar do direito social de moradia ser, essencialmente, direcionado aos beneficiários, contraditoriamente, para os casos que pude acompanhar, não identificava nenhuma participação ativa dos reais demandantes, seja em relação ao projeto, atendimento de necessidades, ou, ao menos, sobre a localização da unidade a eles destinada.

Ao contrário, nas experiências que vivenciei, foram recorrentes as transferências de moradores de áreas de risco para empreendimentos em regiões a mais de 20 km de distância de sua moradia anterior, o que, somado ao frágil trabalho técnico social possível de implementação pelo município de Campinas, potencializou os problemas que já existiriam

devido ao adensamento excessivo e à realidade já imposta pela urbanização acelerada e não planejada dos grandes centros.

Ao finalizarmos esta pesquisa, verificamos situação potencialmente similar no município de São Sebastião, em que a ausência de ação do Estado a inúmeros alertas sobre a iminência de desabamentos e desastres naturais em áreas de risco gerou mais de 1.300 desabrigados no mês de fevereiro de 2023. Em ação conjunta entre Governo do Estado e município, para enfrentar a calamidade pública instalada, estuda-se, entre outras incipientes possibilidades, construir Empreendimento em área do Município no bairro denominado Topolândia, que fica a 45 km do sul da cidade onde a maioria reside e exerce sua atividade laboral, o que tem gerado temor aos moradores afetados (GLOBO, 2023).

Situações como estas advêm de um caráter crônico identificado em todas as esferas governamentais, e compõem, entre outros, mais um indicativo das consequências graves ao Planejamento Urbano e aos beneficiários de direitos fundamentais por construirmos, preponderantemente políticas públicas e programas setoriais, e não territoriais.<sup>2</sup>

A partir destes questionamentos, que, apesar de relatados como pessoais, possuem vasta produção acadêmica com sistematizações e análises críticas — as quais imaginei inicialmente colaborar, iniciei a busca pelo meu objeto de pesquisa.

Neste processo, entrei em contato com o caso do Hotel Cambridge — inaugurado em 1953, durante o processo de expansão da rede hoteleira da cidade de São Paulo, para fins de comemoração de seu IV Centenário. O Hotel — projetado por Francisco Beck, expoente da arquitetura moderna — recebeu celebridades e autoridades em seu auge, foi testemunha da ascensão e decadência do centro, após migração de suas atividades comerciais para áreas de expansão, tendo encerrado suas atividades em 2002, com um passivo trabalhista e tributário, momento em que se manteve apenas o funcionamento de seu reconhecido Bar d'Hotel, que abrigava festas alternativas na cidade (ARAGÃO, 2016).

Assim como o Hotel Cambridge, existem inúmeros imóveis ociosos nas metrópoles do país, em especial para o caso em pauta, citamos a cidade de São Paulo. Estes imóveis

---

<sup>2</sup> Reflexões e notas de palestra ministrada pelo Professor Dr. Jonathas Magalhães Pereira da Silva, sobre sua participação no Projeto Orla, efetuado para o município de Paraty em 03 abr. 2023.

acompanham as histórias de ascensão e declínio de suas áreas centrais. No entanto, a despeito da inclusão de um capítulo sobre Política Urbana na Constituição Federal (BRASIL, 1988), regulamentada pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), estatuto que representou importante avanço legal no reconhecimento da função social da propriedade, a fragilidade de nosso pacto federativo (CALDAS, 2015), os entraves de nosso sistema judiciário, e o caráter hegemônico da relação capital e estado, em que a aplicação das leis “para alguns” (MARICATO, 1997) é influenciada pela herança de estratificação socioespacial que permeou nosso processo de urbanização faz com que, em regra, tais leis não sejam suficientemente aplicadas, instalando o caso do Cambridge, até o momento, no campo das exceções.

A despeito de já ter havido estudos para implementar empreendimento de interesse social e de já existir processo de desapropriação para o imóvel, a inércia do município considerando o tempo decorrido desde o fim das atividades do hotel e o estudo de seu direcionamento para faixas maiores de renda condicionou que, como forma de denúncia da inação do poder público na garantia da função social de propriedade, o Hotel fosse ocupado, em 2012, pelo Movimento Sem Teto do Centro.

O Movimento, que se iniciou a partir de grupo de mulheres que se reuniam em associação de cortiços, teve como seu primeiro ato coletivo a ocupação de prédio na Rua Álvaro de Carvalho, em 1997. Em 2017, o MSTC ocupou novamente o mesmo edifício, de propriedade do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), atualmente nomeado Ocupação 9 de Julho, local que funciona como base das ações culturais e de geração de renda do Movimento.

O MSTC contempla atualmente cinco ocupações, um empreendimento concluído — objeto de nossa pesquisa — e um empreendimento com obras a iniciar designado Maria Felipa, e apresenta atuação relevante na luta por moradia digna no Centro de São Paulo (MSTC, 2023). Conforme declaração recorrente de sua líder Carmen Silva, o MSTC considera o direito à moradia como “a porta de entrada de todos os direitos” (SILVA, 2022). Em nossas pesquisas demonstrou-se a associação da luta do movimento por moradia aos demais direitos fundamentais.

Após entraves com a Prefeitura e disputas no Conselho Municipal de Habitação, o Movimento recebeu em doação o terreno e edificação do hotel, sendo posteriormente selecionado pelo Programa Minha Casa Minha Vida Entidades para requalificação do imóvel.

Neste processo, O Hotel Cambridge — apesar de ter sido identificado em Zona de Interesse Social 3 pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (SÃO PAULO, 2002) — seria destinado, em sua maioria, para famílias com renda superior a 6 salários-mínimos, o que circunscreve sua disputa ao caráter hegemônico imposto pela relação Capital-Estado na aplicação e interpretação das leis.

Entre a ocupação, ocorrida em 2012, e a entrega do Empreendimento — atualmente designado Residencial Cambridge — passaram-se mais de dez anos. Não obstante as inúmeras adversidades, dentre elas: desafios esperados em obras de requalificação; atraso nos pagamentos devido à restrições fiscais; processo de criminalização que envolveu os líderes do Movimento; e as graves restrições por ocasião da pandemia, o empreendimento foi finalizado, com a participação ativa dos moradores em assembleias, com o atendimento de suas demandas como, por exemplo, mudança do projeto inicial para instalação de tanque em todos os banheiros, dispensando a lavanderia coletiva que existia no projeto original (HODAPP, 2023).

Assim, em um primeiro olhar, a história do hotel, que foi objeto do “fazer cidade” (AGIER, 2015) por meio da luta do MSTC, a manutenção da força coletiva do Movimento, mesmo diante de tantas adversidades, situação que não se verificou em muitos dos empreendimentos destinados a entidades no mesmo período, prejudicando sua conclusão — a potência das redes criadas e a experiência dos atores escolhidos pelo Movimento, como a PEABIRU Trabalhos Comunitários em Ambientais e a Integra Desenvolvimento Urbano, contratadas para efetuar o projeto, trabalho técnico social e a construção, respectivamente, me pareceram como uma possível resposta, ou possibilidade, às minhas inquietações pessoais relacionadas ao protagonismo dos demandantes no acesso a seu direito e a uma contraposição à localidade periférica predominante na produção existente.

Diante deste cenário, optei pelo caminho arriscado de investigar o caso positivo — que se opõe à realidade conjuntural. Nestes casos, qualquer interpretação maniqueísta pode interferir na contribuição acadêmica pretendida, e, ao mesmo, tempo, instalada no campo de exceção, a importância da sistematização pode ser vista de forma diminuta.

Não obstante, a crença de que a complexidade do objeto — que foi um Hotel, ficou desocupado e ocioso, foi uma Ocupação, e hoje é um Residencial — sanaria os questionamentos apontados, e, considerando que o contexto de políticas de provimento de

moradia no país concentrou-se fortemente em políticas macroeconômicas como as concessões do Banco Nacional de Habitação (1964-1982) e, posteriormente, pela criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (BRASIL, 2009), o presente trabalho pretendeu identificar o conjunto de condições que levaram à concretização do Residencial Cambridge, como forma de contribuir para a discussão de alternativas à provisão de moradias no país.

Quais os fatores gerados organicamente no movimento de luta por habitação social possibilitaram uma reação do poder público que correspondesse à utilização efetiva dos instrumentos normativos vigentes?

Diante de tantos dificultadores, mesmo depois da habilitação ao Programa MCMV, que fatores possibilitaram a conclusão do empreendimento? Teria colaborado para o êxito o potencial social do Movimento e sua alta capacidade de tensionar o sistema posto?

Teria o Movimento envergadura institucional para diálogo com o poder público, na esfera do poder formal? Teriam capacidade de construir alianças estratégicas com atores sociais, formando redes que amplificariam seu poder simbólico, transcendendo seu estatuto de cidadania não apenas pelo direito à moradia, alcançando seu reconhecimento pleno de cidadania?

Considerando a excepcionalidade do caso, e as limitações do estudo de caso no campo sociológico (BORDIEU, 1989 apud ALMEIDA, 2004 p. 47), entendemos que a simples sistematização já poderia ser relevante para contribuir com as discussões já existentes quanto à provisão de moradia em áreas centrais no país. “A necessidade de construir tais estudos e compará-los é instrumento para que, posteriormente, este conjunto possa servir de base empírica para construções teóricas mais abrangentes” (ALMEIDA, 2004 p. 47).

Neste sentido, o presente trabalho pretendeu contribuir também para a aproximação do processo acadêmico ao movimento concreto, identificando suas demandas, causas e instrumentalizando estes que são, em essência, os detentores deste direito.

Não obstante, o entendimento da importância da identificação e registro de suas particularidades, questionava-me, ainda, quanto à possível replicabilidade do estudo de caso: poderia este tipo de experiência deslocar-se do campo da exceção?

Para estruturar tais reflexões, percorri o caminho:

Como estratégias metodológicas foram utilizados, no campo procedimental, métodos observacionais e de revisão de literatura e, no campo lógico, os métodos dialético e indutivo

para investigação, sistematização e análise crítica de referências bibliográficas e documentais, bem como visitas de campo ao objeto do estudo de caso e território de influência direta — Ocupação 9 de Julho, pela importância e visibilidade de ações do MSTC, além de, pela sua proximidade física, poderem por hipótese serem considerados como complexo a referida Ocupação e o Cambridge.

Para análise da participação e visão dos atores envolvidos, partiu-se de análise qualitativa através de entrevistas semiestruturadas com representantes da gestão municipal, MSTC, Integra Desenvolvimento Urbano e PEABIRU Trabalhos Comunitários e Ambientais, além de coletas de depoimentos durante a pesquisa de campo e em visitas técnicas à CAIXA e COHAB-SP, devidamente submetidas à Comissão de Ética e Pesquisa da Universidade, para sua aprovação<sup>3</sup>.

Pesquisa articulada a esta dissertação, que resultou em artigo, com a análise quantitativa e qualitativa de matérias em *sites* selecionados relacionados à líder do Movimento Carmen Silva, contribuíram também para investigação da formação de sua figura pública e para a sistematização de fatos relacionados ao Movimento propriamente dito, já que, considerando ainda a baixa produção acadêmica relacionada, e a ausência de registro formal pelo próprio Movimento, tais veículos passaram a compor importante fonte para o presente estudo de caso.

O texto da Dissertação se estruturou através da presente Introdução, 4 Capítulos e Notas Finais a título de considerações, como apresentamos a seguir:

No **Capítulo 1**, apresentamos o recorte socioespacial, aspectos da história da ocupação, a ociosidade do edifício ao fim de suas atividades como hotel, as dívidas tributárias e os marcos legais que permitiram sua desapropriação e a efetiva utilização do instrumento da função social da propriedade. Abordamos também as competências e formas de participação dos principais atores envolvidos, e que fatores preponderaram para o êxito da efetiva utilização dos instrumentos urbanísticos existentes e o posterior atendimento da demanda da doação do terreno ao Movimento.

---

<sup>3</sup> Processo cadastrado sob número 64108222.8.0000.5481, com parecer aprovado de número 5.745.677 em 08 nov. 2002

Consolidado o processo de doação do Edifício, nos dedicamos, no **Capítulo 2**, a evidenciar o argumento de que a política habitacional no Brasil se confunde com a política macroeconômica — ou seja, em tese, a moradia tem representado o meio e não o fim das políticas já implementadas, que se repetem por meio do tripé: financiamento com *funding* privado (poupança ou FGTS); produção em massa e localização periférica. Nosso objetivo não foi esgotar os argumentos e dados relacionados às políticas públicas já implementadas, mas tão somente inserir o Programa utilizado pelo MSTC para luta por moradia à luz do estudo de caso, para que pudéssemos posteriormente, identificar, de forma mais detalhada, as particularidades do contrato específico, suas fragilidades, limites e oportunidades, na provisão de moradias em áreas centrais.

No **Capítulo 3**, buscamos discorrer sobre o histórico do MSTC, seus dados organizacionais, regimento e construção de sua organização social, analisando sua capacidade de formação de redes, e, de forma complementar, a construção da figura pública de sua líder Carmen Silva como possível força adicional ao movimento, para identificar em que medida o caráter de exceção identificado até o momento, que culminou na desapropriação, doação do terreno, seleção e conclusão do Empreendimento Residencial Cambridge, foi potencializado pelo Movimento e sua interlocução com os atores sociais envolvidos, dentre eles a Assistência Técnica contratada pelo MSTC — PEABIRU Trabalhos Comunitários e Ambientais e a Integra Construtora.

Apresentados os três pilares iniciais utilizados para análise de nosso estudo de caso, o objeto, a estrutura de financiamento, e o Movimento, no **Capítulo 4** apresentamos os resultados da investigação e análise sistematizada do estudo de caso, a partir dos vértices que estruturaram a sequência dos capítulos: Espaço, Estrutura de Financiamento, Movimento Social e suas relações.

Em nossas **Considerações Finais**, buscamos revisitar as reflexões ocorridas ao longo dos capítulos, acerca dos resultados das análises efetuadas durante o percurso da pesquisa, elencando os fatores de fragilidade da estrutura de financiamento utilizada, com indicação de pontos que poderiam ser revistos, e diante do êxito do estudo de caso, apontar possibilidades na provisão de habitação social no país, sintetizando as evidências da importância da gestão municipal na indução da provisão de moradias nas áreas centrais e, principalmente, a partir das capacidades de formação de redes e estruturação da tecnologia

social do MSTC —propulsionada por sua experiência de luta para a concretização do Residencial Cambridge — salientar a relevância dos movimento sociais como potentes indutores de alternativas para a formação de políticas públicas setoriais e inclusivas no país.

## 2 ERA O HOTEL CAMBRIDGE<sup>4</sup>: de ocupação a residencial

Neste capítulo, apresentaremos o recorte histórico e socioespacial do estudo de caso a partir da inauguração do Hotel, decadência, ociosidade do edifício ao fim de suas atividades, bem como pelas dívidas tributárias e marcos legais que permitiram sua desapropriação e a efetiva utilização do instrumento da função social da propriedade.

Abordaremos também as competências e formas de participação dos principais atores envolvidos, buscando apontar quais fatores preponderaram para o êxito da efetiva utilização dos instrumentos urbanísticos existentes e o posterior atendimento da demanda do Movimento Sem Teto do Centro (MSTC).

Diante da complexidade do contexto envolvido: urbanização acelerada de uma grande metrópole; projeto de expansão do centro hoteleiro; tensões sociais na apropriação do espaço que ensejaram uma série de acontecimentos e alterações legislativas, buscaremos descrever apenas os fatos diretamente relacionados à história do edifício, como forma de sistematização do objeto de estudo, circunscrevendo-o ao contexto histórico.

A particularidade do patrimônio material — Hotel — em nossa visão, apresentou-se como um caminho viável para o início de nossas reflexões, em primeiro lugar, para respeitar a cronologia do estudo de caso e, ainda, para inserção do espaço como vértice do aspecto situacional de antropologia das cidades como proposta por Agier (2011).

Em sua obra, o autor supracitado questiona-se sobre “a necessidade e a possibilidade de um conhecimento antropológico **na e da cidade**” (AGIER, 2011, p. 32, grifo nosso) e propõe “três entradas distintas e convergentes para estudo das cidades: a análise dos saberes, dos espaços, e das situações (cidades em movimento)” (AGIER, 2011, p. 35).

Agier (2011, p. 38), sugere como método para configurar a antropologia da cidade deslocar o ponto de vista da cidade para os cidadãos, e deslocar “a própria problemática do objeto para o sujeito, da questão sobre o que é a cidade — uma essência inatingível e normativa — para a pergunta o que faz a cidade?": “[...] o próprio ser da cidade surge, então,

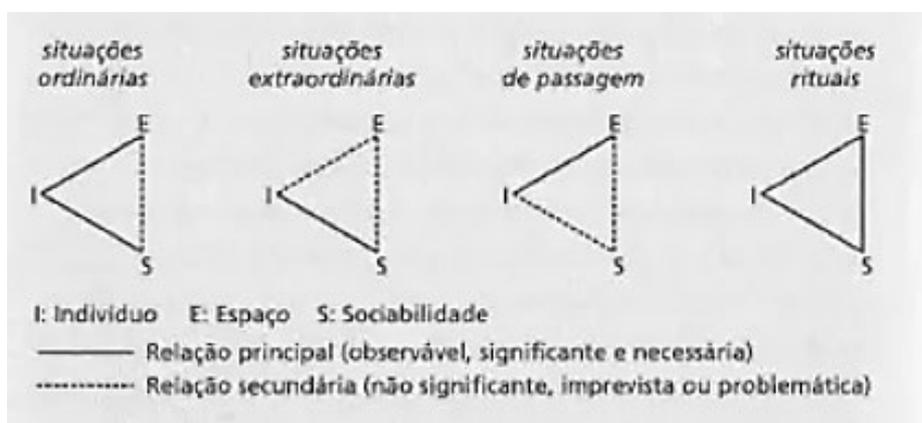
---

<sup>4</sup> Referência ao filme Era o Hotel Cambridge (AURORA FILMES, 2016) do qual o edifício foi cenário e tema, sob a direção da cineasta Lili Café.

não como um dado mas como um *processus*, humano e vivo, cuja complexidade é a própria matéria da observação, das interpretações e da prática do fazer cidade” (AGIER, 2015, p. 39).

Na análise situacional o autor caracteriza os diversos tipos de laços entre as formas que configuram possibilidades das relações dos cidadãos com sua cidade e dos cidadãos entre si, representadas pelo grau de ligação principal ou secundário dos vértices: indivíduo, espaço e sociabilidade, como esquematiza a Figura 1:

Figura 1: Análise situacional segundo Agier



Fonte: Agier, 2014, p. 2.

O autor entende que estes quatro tipos de situações: ordinárias; extraordinárias; de passagem e rituais, representam um quadro de compreensão mais completo e menos falso de cidadania. A partir destes preceitos, partimos para nossa análise do “espaço”, cuja pré-existência foi considerada, relacionando-o com indivíduos e sua sociabilidade, seus laços e tensões estabelecidos, durante a expansão urbana do município, o processo de decadência do centro e as tensões ocorridas como forma de luta por moradia digna a partir dos anos 1990 pelos movimentos sociais na cidade de São Paulo. Neste contexto, o edifício seria objeto e testemunha do movimento e tensões sociais entre os cidadãos.

Em outra possível abordagem do edifício, podemos relacioná-lo, após a ocupação, como espaço do exercício da precariedade, espaço que Agier (2014, p. 484) delimita como as “não cidades”. O autor propõe a etnografia das margens, sugerindo que as práticas e saberes aprendidos e experimentados nas situações precárias — abrigos, refúgios, bairros espontâneos ou informais — seriam comparáveis (AGIER, 2015, p. 488).

De forma intuitiva, mas convergente, Carmen Silva, do MSTC — que utilizou também o Cambridge como local para abrigo de refugiados, situação que foi apresentada, de modo

ficcional, pelo filme “Era o Hotel Cambridge” (AURORA FILMES, 2016), relata em entrevista a negação dos direitos fundamentais como fator de aproximação universal dos cidadãos: “Brasileiro, estrangeiro... somos todos refugiados, refugiados de nossos direitos” (SILVA, apud BRUM, 2017, p. 1)

Além da materialidade, a espacialidade do objeto de nosso estudo de caso, ao tempo que alterou seu significado diante das demandas e tensões sociais a ele relacionadas, de ícone de modernidade ao “não lugar” da precariedade, carrega consigo, a nosso ver, um valor superior ao físico, certa imaterialidade enquanto síntese do movimento do “fazer cidade” (AGIER, 2014) e memória dos cidadãos, hipótese que poderá ser verificada por intermédio de pesquisa acadêmica específica.

## 2.1 HOTEL CAMBRIDGE: EDIFÍCIO NO CONTEXTO DE INSERÇÃO DA SOCIEDADE HEGEMÔNICA NO FLUXO DA MODERNIDADE

O Hotel, originalmente denominado Claridge, foi concebido e inaugurado durante plano de expansão hoteleira da cidade de São Paulo (1948), por ocasião da preparação da cidade, que visava exponenciar sua influência internacional, durante as comemorações de seu IV Centenário (BERLINI, 2016). O plano previu uma série de ações coordenadas, visando fixar São Paulo como “locomotiva nacional” (MONTEIRO, 2006).

Em 1948, foi criada pelo então prefeito Paulo Lauro, por meio da Portaria 08/1948, a comissão com representantes da sociedade política, acadêmica e civil (SÃO PAULO, 1948), posteriormente transformada em entidade autárquica (BERLINI; SILVA, 2016 p. 1) que iniciou uma série de estudos sintetizados por meio do Plano de Comemorações que teve, como primeira diretriz, “a criação de empreendimentos de caráter duradouro, que se prolongassem no tempo, como marco comemorativo” (BERLINI; SILVA 2016 p. 2).

No ano de 1954, **São Paulo comemorou seu IV Centenário de forma emblemática** e, dando tom às festividades, escolheu-se como slogan a frase “São Paulo – a cidade que mais cresce no mundo”, síntese da exaltação ao progresso, marca de ufanismo num quadro de apologia das conquistas, triunfos e glórias dos paulistas. **A “invenção” da paulistaneidade forjou-se na perspectiva do progresso, do trabalho, nos signos da metrópole industrial e das chaminés**, pressupondo certas construções do passado: a fundação da vila pelo jesuíta José de Anchieta, o palco da independência, elege-se como mito os bandeirantes, identificando-os como “heroicos paulistas que desbravaram os sertões e construíram a grandiosidade do território nacional” (MATOS, 2001, apud SILVA; BERLINI, 2016, grifo nosso).

Dentre estes projetos, estavam contidos o Parque Ibirapuera, concluído em 1951, bem como a construção do Estádio do São Paulo Futebol Clube em 1952, que marcou o início da ocupação do Morumbi, além de obras nas proximidades do Rio Pinheiros, incluindo a Cidade Universitária da USP e o Jockey Clube (DIAS, 2016).

Lofego (2006), em estudo sobre a propaganda produzida por ocasião do IV Centenário da Cidade de São Paulo e a sedimentação da memória paulistana — e da participação do evento na consolidação do patrimônio histórico da cidade — relata que a infinidade de peças publicitárias estudadas pretendia relacionar:

passado e futuro [...] inseridas num contexto que buscava relacionar a “glória” Bandeirante e o futuro esplêndido, estendendo-se a todas as atividades da sociedade paulistana e revelando o propósito de enraizar uma memória que justificasse sua hegemonia no cenário nacional (LOFEGO, 2006, p. 1).

Como forma de instrumentalizar este viés hegemônico, o autor destaca a importância de inserção da sociedade no fluxo de modernidade:

Visto de modo global, **o universo publicitário do IV Centenário é difuso e ao mesmo tempo muito claro** em relação às suas pretensões; ele enquadra-se **dentro do progresso de desenvolvimento capitalista de seu tempo**. As identidades estavam em transe. **Havia, por um lado, uma memória social, enquanto raiz ou matriz de uma “raça” e a necessidade do mercado em criar o desenraizamento, por outro.** Isso ocorria na medida em que **todos se inserissem no fluxo do ideal de modernidade, dado através do consumo. Para tal, era essencial exaltar a cultura dos países que já apresentavam uma produção e consumo de bens em escala mais elevada que a nossa.** Era preciso criar novos padrões para que as quinquilharias da indústria moderna fossem incorporadas ao cotidiano (LOFEGO, 2006, p. 32, grifo nosso).

Neste sentido, a arquitetura moderna foi utilizada como instrumento para inserção do viés pretendido, tanto como forma de associação às metrópoles internacionais como para consolidar o êxito da era industrial na memória dos paulistanos.

Com a justificativa de que a arquitetura moderna e industrialização seriam utilizadas para produção de elementos em larga escala, na velocidade que o projeto de expansão necessitava, trouxe consigo também o viés da especulação:

[...] a especulação gerou o uso intensivo do solo e a proliferação dos grandes edifícios da cidade. Foi o momento em que os arranha-céus se espalharam na malha urbana. Neste momento nos deparamos com o imaginário americano assimilado pelas ideias que norteavam o crescimento da cidade e a relação construtiva com a ideia de progresso, avanço e superação. (MONTEIRO, 2006, p. 42).

O plano de comemorações tinha como um de seus objetivos a atração de investimentos, inclusive para a expansão do parque hoteleiro, a fim de hospedar todos os

visitantes por ocasião dos eventos comemorativos e consolidar São Paulo como metrópole nacional. Para tanto, o plano previu, para os hotéis inaugurados até o ano comemorativo, 1954, isenção de impostos municipais até o ano de 1962:

Ficam **isentos de impostos, até 31-12-1962** e até 31-12-1960, os hotéis atualmente em construção ou que vierem a ser construídos no Município da Capital, desde que atendam ao disposto nesta Lei e estejam concluídos, respectivamente, até **25-1-1954** e 31-12-1954 e contenham, no mínimo, já concluídos: **quartos com sala de banho privativa, na quantidade mínima de 50; vestíbulo; sala de administração; sala de espera; refeitório; sala de leitura; bar e salão de festas, e que tais peças tenham as proporções e características compatíveis com a natureza e dimensão do hotel.**

§ 1º A isenção compreende **todos os impostos municipais, inclusive os relativos ao imóvel, a exploração da atividade hoteleira, e ao funcionamento do estabelecimento.**

§ 2º **Durante o período de construção, o terreno é isento do imposto territorial.**

§ 3º É assegurada, outrossim, a **isenção dos emolumentos concernentes à construção e aprovação de plantas, mantidas as demais taxas municipais.** (SÃO PAULO, 1952, grifo nosso).

Por meio destes incentivos, foi consolidado o Hotel Cambridge, projetado em 1951 por Francisco Beck, de nacionalidade húngara e expoente da arquitetura moderna, com vasta produção no município de São Paulo, como a sede do antigo Banco de Portugal, Banco Continental e o edifício Bahia Mar, tombado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de São Paulo, em 2018 (CONPRESP, 2018).

Os padrões e tipologias previstos como obrigatórios, como dimensão de apartamentos e disposição de sala de leitura, bar e salão de festas, destacam o uso misto pretendido, como forma de reconfigurar a metrópole, atendendo ao ensejo das elites de adequação às demandas modernas, integrando ao parque hoteleiro funções de lazer e recreação:

Os novos hotéis visavam a valorização das relações entre pessoas e a cidade. Havia na cidade um frenético glamour social e cultural que deveria ser explorado. As várias funções incorporadas em um mesmo edifício foram trabalhadas como o grande desafio da nova arquitetura. Aliado à nova arquitetura estava o grande desafio da cidade no período: a verticalização e o adensamento na região central (MONTEIRO, 2006, p. 94).

Especula-se que o Hotel, que foi construído pelo empresário Alexandre Maluf e inaugurado em 1953, tenha sido inicialmente denominado Hotel Claridge<sup>5</sup> como uma

---

<sup>5</sup> Inferência realizada pelo pesquisador e fotógrafo Douglas Nascimento (2016). Em reportagem da Revista Veja sobre o fim das atividades do bar d'Hotel informa-se que o Hotel foi alugado e gerenciado por um grupo de espanhóis e, após discussões entre as partes, retornou à família Maluf (ARAGÃO, 2010). Arquivo do ARQ

referência à renomado grupo internacional. Devido à sua localização privilegiada, o Hotel se transformou em um dos favoritos de personalidades, artistas e autoridades em visita à capital paulista, além de delegações de futebol.

Mesmo estando em região com acirrada concorrência hoteleira na mesma região havia o Othon Palace Hotel, na Praça do Patriarca, e o Grão Pará, na Praça da Bandeira o Claridge diferenciava-se pelo bar d’Hotel, conforme destaca reportagem da revista Veja (2010):

Inaugurado em 1951 com projeto do arquiteto Francisco Bak [sic] o Hotel Cambridge tornou-se de cara um dos mais chiques da cidade. No bar do local, três painéis feitos pelo artista plástico Danilo Di Prete no mesmo ano da fundação davam ainda mais requinte ao ambiente. “Bar é cultura, frequente-o, lia-se em cartaz fixado numa das paredes. Passaram por lá celebridades como Dick Farney, Nat King Cole e Johny Alf. (ARAGÃO, 2010, p. 1).

Foto 1: Hotel Claridge/ Cambridge



Fonte: Arquitetura ARQ (2023) a partir de Acervo do Museu Paulista da USP.

Segundo os dados disponíveis, ao final dos anos 1950, houve a mudança de seu nome para Cambridge Hotel (NASCIMENTO, 2016), nome que o tornou conhecido e manteve-se mesmo após sua mudança de uso. O Movimento sem Teto do Centro manteve o nome do Empreendimento como Residencial Cambridge.

---

Arquitetura refere-se também ao edifício como Claridge/ Cambridge/ Edifício das Bandeiras. Na matrícula do imóvel verificou-se referência à Claridge Administradora Imobiliária como coobrigada das dívidas trabalhistas do Hotel.

Infere-se que a mudança de uso tenha ocorrido para desassociação dos hotéis vinculados ao Grupo Claridge<sup>6</sup>, no entanto, pela proximidade do brasão e das iniciais do Hotel, imagina-se que o objetivo tenha sido financeiro — considerando a quantidade de materiais usualmente utilizados com o nome dos hotéis no ramo (NASCIMENTO, 2016).

Figura 2: Montagem Brasões Hotel Claridge/ Hotel Cambridge



Fonte: autoria própria, a partir de Nascimento, 2016, p. 1.

O Hotel foi testemunha da ascensão e decadência do centro de São Paulo após migração gradativa de suas atividades comerciais para áreas de expansão<sup>7</sup>. Em 1979, verificou-se doação de 50% do imóvel para os filhos dos proprietários, que administraram o Hotel até o encerramento de suas atividades, em 2002, com passivo trabalhista e tributário, momento em que se manteve apenas o funcionamento de seu reconhecido BAR D’Hotel Cambridge, que passou a abrigar festas alternativas na cidade, sob a gestão do empresário Francisco Mafra Filho (ARAGÃO, 2010).

A trajetória do Hotel, para atendimento de anseios da elite paulistana e mediante significativos incentivos fiscais — mais de dez anos de isenções totais após sua aprovação, com desapropriação ocorrida mais de 10 anos após o início da dívida e da configurada ociosidade, circunscreve-se também ao viés hegemônico retratado por Maricato na obra “Conhecer para resolver a cidade ilegal”.

Segundo a autora, a despeito da urbanização ter sido oferecida como independência ao mundo coronelista, a modernidade veio acompanhada de seu lado arcaico: “[..] a modernidade é apenas para alguns, a cidadania e os direitos, idem” (Maricato, s.d., p. 1).

---

<sup>6</sup> Trata-se de rede internacional de hotéis de luxo, com unidades em Paris, Argentina e Madri (CLARIDGE, c2023).

<sup>7</sup> Sobre o tema ver (OLIVEIRA FILHO, 2007; FIX, 2001; 2007).

## 2.2 HOTEL CAMBRIDGE E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: DIFICULDADES DE APLICAÇÃO

Em nossa investigação, localizou-se a primeira ação de execução civil relacionada à dívida de IPTU do edifício, em 07 julho de 1999, assim como cobrança de valores de energia elétrica, a partir de 2003 (TJSP, 2023), além de dívidas trabalhistas, que inclusive remeteram à penhora do imóvel nos anos de 2005, 2010 e 2011, quando, então, houve o cancelamento da penhora por acordo das dívidas trabalhistas, vinculados ao processo de desapropriação do imóvel (SÃO PAULO, 2022)<sup>8</sup>.

O contexto de declínio e ociosidade do Hotel, ocorre paralelamente à luta pela regulamentação dos instrumentos urbanísticos inseridos na Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), que, treze anos após sua promulgação, foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). Em teoria, o Estatuto estabeleceu diretrizes gerais para a política urbana, regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e com a definição de instrumentos que permitiriam a gestão municipal, dentre os quais: concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia; parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; usucapião especial de imóvel urbano; direito de superfície; direito de preempção; outorga onerosa; direito de construir; transferência do direito de construir e regularização fundiária (BRASIL, 2001).

Silva (2016) destaca ainda os instrumentos:

1. Tributários: Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo para as áreas ociosas;
2. Jurídicos: Edificação compulsória, desapropriação, discriminação das terras públicas e regularização de loteamentos ilegais e áreas faveladas;
3. Urbanísticos: criação de zonas especiais de investimentos públicos e maiores exigências para aprovação dos loteamentos; Participação Popular: mecanismos como emendas populares que podem ser apresentadas no âmbito legislativo e dos Conselhos Municipais instituídos [...] (SILVA, 2016, p. 11).

Cabe destacar as reverberações normativas da inclusão do conceito da função social da propriedade na CF/1988 e posteriormente implementação pelo Estatuto da Cidade, no

---

<sup>8</sup> São Paulo, SP. 5º Cartório de Registro de Imóveis, situado à Av. Nove de Julho, 208 e 2016. Certidão de Registro de Imóvel, no Livro 2, matrícula 22.590.

direito civil: o Código Civil de 1916 foi substituído pelo atual Código Civil de 2002 — um ano após a publicação do Estatuto da Cidade — passando a regular a propriedade a partir dos preceitos daquele conceito (BRASIL, 2003):

[...] O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

**§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais** e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. [...] (BRASIL, 2003, art. 1.228, grifo nosso).

A despeito dos avanços legais relacionados, foi relegado ao poder público municipal o ajuste conceitual dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade às realidades regionais, por meio de Plano Diretor (BRASIL, 2001, art. 40), inclusive para a definição do conceito de função social da propriedade:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

**§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.**

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL, 1988, grifo nosso).

Fernandes (2008), questiona o conceito imposto pela constituinte ao plano diretor: ao invés de ser um simples instrumento técnico de planejamento territorial, recebe a “incumbência de definição do direito de propriedade imobiliária na ordem jurídica do país” (FERNANDES, 2008, p. 128).

O autor afirma ainda, que, “ao vincular o princípio da função social da propriedade urbana à aprovação de planos diretores municipais, a intenção dos grupos constituintes conservadores era apostar na limitada e ineficiente capacidade dos municípios em gerir e

reverter o quadro excludente que caracterizou a expansão das cidades até então” (FERNANDES, 2008, apud CALDAS, 2015, p. 51).

No mesmo sentido, Caldas (2015) ao analisar as políticas e ações governamentais do governo Lula (2002-2010) e primeiro mandato do governo Dilma (2011-2014), robustas do ponto de vista normativo, mas ineficientes do ponto de vista de interferência real na segregação socioespacial imposta, relaciona como um dos dificultadores, a fragilidade do pacto federativo, utilizada como instrumento das camadas conservadoras para manutenção do *status quo*:

A grande heterogeneidade econômica e institucional dos municípios, associada à política de descentralização e à ausência de um determinado padrão de relações intergovernamentais cooperativas, em certos aspectos, agravaram as desigualdades. A dependência extrema de recursos externos alimenta a competição predatória e contribui para consolidar o clientelismo e a troca de favores em uma federação fragmentada e em permanente disputa e competição por recursos, votos e poder (CALDAS, 2015, p. 250).

No município de São Paulo, as diretrizes formais do Estatuto da Cidade foram primeiramente implementadas por meio do Plano Diretor Estratégico (2002), que estabeleceu:

Art. 13: Para os fins estabelecidos no artigo 182 da Constituição da República, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da Cidade, terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade. (SÃO PAULO, 2002).

O Plano Diretor previa também os instrumentos (SÃO PAULO, 2002):

O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. (SÃO PAULO, 2002, art. 199)

Villaça (2005) questiona a supervalorização dos planos diretores como guia da ação política, afirmando que tal vinculação é decorrente do “contexto de supremacia do conhecimento técnico, movimento ao qual ele denomina de “ideologia da tecnocracia” (VILLAÇA, 2005, p. 18).

O autor sugere que os planos diretores, apesar de suas promessas formais, restringem-se, em suma, a instituição de leis de zoneamento, que nada têm a dizer à imensa maioria da população, que, por este motivo, as ignora (VILLAÇA, 2005, p. 91).

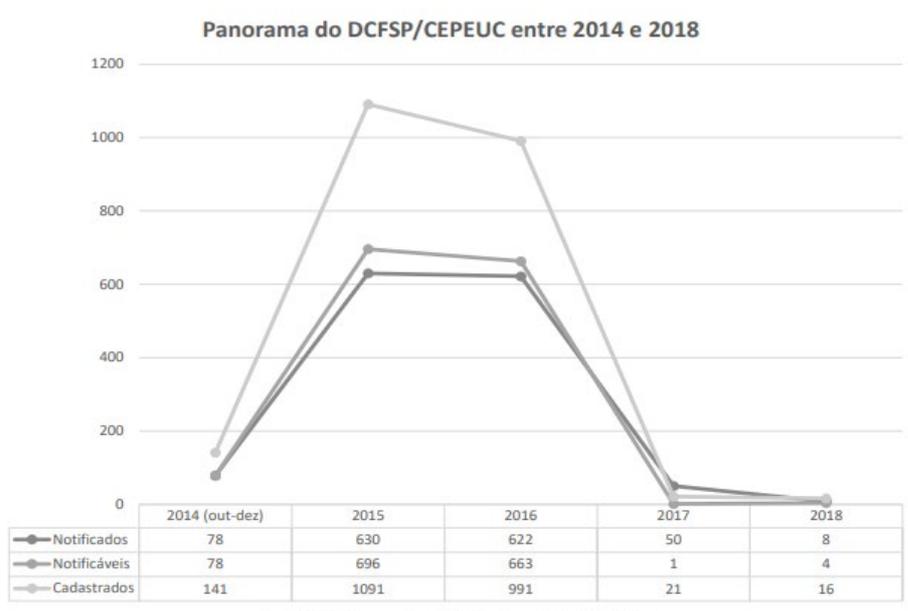
Em relação à aplicação dos instrumentos urbanísticos relacionados, verifica-se, em relação ao objeto de nosso estudo de caso que, a despeito do primeiro processo de execução das dívidas do município ter se iniciado em 1999, o processo que gerou a real desapropriação do imóvel do Hotel Cambridge iniciou-se apenas em 2009, dez anos depois, com a efetiva consolidação da propriedade, ocorrida por meio de acordo firmado entre as partes em 22 de dezembro de 2010 (SÃO PAULO, 2022) homologado por sentença transitada em julgado em 23 de maio de 2011 (SÃO PAULO, 2022).

Em entrevista semiestruturada vinculada a esta pesquisa e realizada em dezembro/2022, o Secretário de Habitação do município de São Paulo entre os anos de 2012 a 2015, Floriano Marques, ressaltou a importância da existência de fundo municipal capitalizado para viabilizar as desapropriações pretendidas no município, bem como a transferência de responsabilidade transferida pela Secretaria de Habitação (SEHAB) à Companhia de Habitação do município (COHAB-SP), situação que, pela constituição jurídica da Companhia, facilitou os processos de desapropriação intentados pelo município:

[...] neste sistema de desapropriação e por isso que eu falei que a Cohab tem uma importância, porque a SEHAB conseguia viabilizar as desapropriações passando o dinheiro para a Cohab e a Cohab desapropriando, porque era muito mais rápido. O procedimento da Cohab que é essa empresa mista, né? É para poder, é juridicamente dar viabilidade nas desapropriações... aí essa solução, essa parceria entre SEHAB COHAB, é importante no município de São Paulo, não tem como um se dissociar. E foi o que nós fizemos na nossa gestão. Com isso, a gente trazia soluções para esses imóveis ocupados para as ações de reintegração de posse, também que eram... havia muitos casos assim, e a gente cadastrava as famílias, né? (MARQUES, 2022).

A despeito do Cambridge ter sido desapropriado por iniciativa e durante a gestão Gilberto Kassab (2009-2012), na gestão de Fernando Haddad (2013-2016) foi verificado o maior número de notificações e processos vinculados aos instrumentos urbanísticos previstos, bem como ocorreu a Revisão do Plano Diretor no ano de 2014. Campos (2019), analisou em sua obra “Função Social da Propriedade na escala da Metrópole”, a construção de política fundiária ocorrida durante este período, e a visível paralisação na gestão posterior, conforme gráfico constante na Figura 3:

Figura 3: Panorama de Notificações Prefeitura de São Paulo



Fonte: Campos, 2019, p. 278.

O autor identificou ainda, por meio de dados e entrevistas, a inaptidão do sistema judiciário brasileiro na análise dos processos de desapropriação, com exemplificação de um imóvel não comercializado e retomado a leilão por valor muito superior:

Então, um prédio que foi a leilão público, em hasta pública por nove (milhões de reais), não teve nenhum interessado e é definido o valor dele por dezessete milhões (de reais) isso demonstra a completa (...) falência do judiciário para tratar da questão da propriedade urbana... Falência!!! (SUTTI apud CAMPOS, 2019, p. 254).

Tais circunstâncias remetem a que, apesar dos avanços legais implementados pela CF 1988 e Estatuto da Cidade, sua aplicação efetiva tem sido dificultada, tanto pelos entraves do sistema judiciário no país, quanto pela descentralização prevista, frente à fragilidade de nosso pacto federativo e heterogeneidade das gestões municipais, agravados pela interpretação rentista e colonialista de nossa legislação (MARICATO, 2017).

Como convém a um país onde as leis são aplicadas de acordo com as circunstâncias, o chamado Plano Diretor está desvinculado da gestão urbana. Discurso pleno de boas intenções, mas distante da prática. Conceitos reificados, reafirmados em seminários internacionais, ignoram a maioria da população. A habitação social, o transporte público, o saneamento e a drenagem não têm o status de temas importantes (ou centrais, como deveriam ser) para tal urbanismo [...] (MARICATO, 2017, p. 7).

### 2.3 ESTUDOS PARA REVITALIZAÇÃO E DIRECIONAMENTO MUNICIPAIS PROGRAMA MORAR NO CENTRO

A despeito da existência anterior de algumas iniciativas para habitação em área central (BONDUKI; ANDRADE; ROSSETO, 1992), com experiências na gestão de 1989-1992, por exemplo (ANITELLI; TRAMONTANO, 2016), a sequência de projetos vinculados à tentativa de aplicação da função social da propriedade e requalificação da área central do município de São Paulo concentraram-se de acordo com os programas federais disponíveis para seu financiamento, implementados a partir de 2001 (LIMA, 2020).

Lima (2020), divide as ações entre os anos de 2001-2009 (Governo Erundina e Kassab), nos quais se encontra a predominância do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), acrescidas de outras experiências pontuais relacionadas a programas estaduais e municipais — dos quais destaca-se a seleção de imóveis para destinação para locação social — e o período entre 2009-2016 (Gestão Kassab e Haddad) em que, após a implementação do Programa de Habitação e Requalificação do Centro — RENOVA CENTRO e a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, concentraram-se as ações nestes programas.

O PAR foi criado em 1999 e regulamentado em 2001, por meio da Lei Federal nº. 10.188/2001 (Brasil, 2001a). Para suporte financeiro, foi criado, pela mesma lei, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O programa visava “atender a necessidade de moradias à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra (BRASIL, 2001a, art. 1).

Partia da possibilidade de requalificação de imóveis, situação que garantiria, à época de sua criação, o valor de R\$ 40.000,00 por unidade habitacional, para financiamento em 180 meses pelos beneficiários com posterior opção de compra e pagamento, à título de aluguel de valor correspondente à 0,7% do valor financiado neste período (BRASIL, 2001a).

Diante da existência de recursos, durante a vigência de programa governamental federal para viabilizar a requalificação dos prédios, e do entendimento, à época, da importância da inserção da habitação como forma de revitalização da área central, o município de São Paulo instituiu o Programa Morar no Centro:

Durante o mandato do governo municipal eleito para o quadriênio 2001 – 2004 houve certo consenso entre os urbanistas e os administradores públicos que se alinhavam com a agenda política para assuntos de planejamento urbano e habitação, entre eles instituições independentes como o CEBRAP, através de seu

Centro de Estudos da Metrópole (EMURB, 2004), de que a degradação das áreas centrais está, de alguma forma, relacionada com a falta de ocupação do espaço urbano durante o período noturno, o que sugeriria a necessidade de incentivar que pessoas residam nas áreas em questão. Este parece ser o entendimento de especialistas em, pelo menos, uma instituição internacional independente (Lincoln Institute of Land Policy) que trata do tema (Clichevsky, 1999) (COTELO, 2007).

Segundo a Cartilha do Programa, elaborada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do município:

O Programa Morar no Centro é um “conjunto integrado de intervenções municipais”; coordenadas pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) com os seguintes objetivos:

- melhorar as condições de vida dos moradores do Centro;
- viabilizar moradia adequada para pessoas que moram ou trabalham na região;
- evitar o processo de expulsão da população mais pobre, que muitas vezes ocorre em políticas de reabilitação de centros urbanos (COTELO, 2007, p. 3).

A mesma Cartilha previa, como diretrizes principais: priorizar a reforma de prédios vazios; combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda; buscar a diversidade social nos bairros centrais (COTELO, 2007, p. 3).

Segundo LIMA (2020), durante o levantamento dos imóveis ociosos para inserção no programa Morar no Centro, o Hotel Cambridge foi inviabilizado devido aos altos custos de água, luz e IPTU (LIMA, 2020). Em reportagem veiculada pela Folha de São Paulo, em 2003, intitulada “Prefeitura desiste de usar hotel para moradia popular” afirma-se que:

[..] segundo a Secretaria Municipal da Habitação, com o Cambridge esse plano é inviável. A razão apontada são as altas dívidas de água, luz e IPTU. De sua parte, o atual proprietário do hotel, Edgard Alexandre Maluf, garante que aceitou o valor que receberia por apartamento (cerca de R\$ 30 mil) e que as dívidas seriam descontadas do preço. O fato é que, por ora, Prefeitura e Caixa desistiram do Cambridge Hotel (DIMENSTAIN, 2003, p. 1).

A reportagem destaca, ainda, que apesar do Hotel estar com os “120 apartamentos fechados — alguns com mais de 80 m<sup>2</sup>, o empresário Francisco Mafra Filho firmou contrato de três anos para explorar o bar, o lobby, um salão de convenções e o restaurante”. Na mesma reportagem, o empresário cogitou a possibilidade de alugar posteriormente o Hotel inteiro, quando os quartos seriam transformados em flats (DIMENSTAIN, 2003, p. 1).

Em levantamento efetuado por Lima (2020), verifica-se a não inclusão do edifício do Hotel Cambridge junto ao Programa Morar no Centro. Ao mesmo tempo, o Edifício Labor, localizado na Avenida Brigadeiro Tobias, foi incluído e direcionado ao Movimento sem Teto do Centro.

Figura 4: : Levantamento de primeiros empreendimentos para reabilitação para Habitação de Interesse Social em São Paulo

Nome do edifício	Endereço/ distrito	Número de unidades	Programa	Propriedade do imóvel	Ano de conclusão	Demanda atendida	Zona (LM nº 13.885/2004)
Fernão Sales	Rua Fernão Sales, 24/Sé	54	PAR-Reforma/Caixa	Privado/ Caixa	2001	MMC	ZCP-b/0005
Riskalah Jorge	Rua Riskalah Jorge, 50/República	167	PAR-Reforma/Caixa	Privado/ Caixa	2002	MMC	ZCP-b/0005
Olga Bernário	Avenida Celso Garcia, 787/Belém	84	PAR-Reforma/Caixa	Privado/ Caixa	2002	ULCM	Zeis-3/L005
Labor	Rua Brigadeiro Tobias, 300/República	84	PAR-Reforma/Caixa	Privado/ Caixa	2004	MSTC	ZCP-b/0005
Maria Paula	Rua Maria Paula, 161/República	75	PAR-Reforma/Caixa	Privado/ Caixa	2004	Fórum dos cortiços	ZCP-b/0005
Ana Cintra	Rua Ana Cintra, 123/Santa Cecilia	70	PAC-BIDI/CDHU	Desapropriado pela CDHU	2004	MSTC	ZM-3b/01
Hotel São Paulo	Rua São Francisco, 113/Sé	152	PAR-Reforma/Caixa	Desapropriado pela PMSP e repassado para Caixa	2006	Fórum dos cortiços	Zeis-3/C020
Joaquim Carlos	Rua Joaquim Carlos, 76/Belém	93	PAR-Reforma/Caixa	Privado/Caixa	2007	ULCM	Zeis-3/L005
Riachuelo	Rua Riachuelo, 96/Sé	120	FMH-Provisão/Cohab	Desapropriado pela PMSP	2008	1/3 UMM	ZCP-b/0005
Asdrúbal do Nascimento	Rua Asdrúbal do Nascimento, 282/ República	40	Locação Social/Cohab	Desapropriado pela PMSP	2009	Famílias até 3 SMS	ZCP-b/0005
Senador Feijó	Rua Senador Feijó, 126/Sé	45	Locação Social/Cohab	Desapropriado pela PMSP	2009	Famílias até 3 SMS	Zeis-3/C089
Total de unidades					985		

Fonte: Lima, 2020, p. 423.

A despeito de terem sido definidos apenas 24 imóveis para o Programa Morar no Centro, a partir de uma relação de 300 imóveis levantados pela SEHAB e COHAB-SP (DEVECHI, 2010), sendo onze para locação social e treze para reforma, através do PAR, em análise crítica, Coteló (2007) observou, em sua pesquisa, 523 imóveis ociosos na região delimitada pelo município de atuação, segregando-os por tipo de ocupação.

Figura 5: Tipos de ocupação de imóveis ociosos no centro de São Paulo

Tipo de ociosidade	Número		Área (m <sup>2</sup> )	
Terrenos baldios	13	2.5%	7224	2.1%
Imóveis totalmente desocupados	105	20.1%	46993	13.7%
Imóveis utilizados exclusivamente como estacionamentos	235	44.9%	207443	60.5%
Imóveis ocupados por invasão organizada	6	1.1%	5224	1.5%
Obras em andamento	12	2.3%	6091	1.8%
Obras interrompidas	7	1.3%	3822	1.1%
Imóveis onde a maioria dos andares está desocupada	44	8.4%	22156	6.5%
Imóveis onde apenas o térreo está ocupado	101	19.3%	44149	12.9%
Totais	523	100.0%	343102	100.0%

Fonte: Corteló, 2007, p. 7.

No estudo por observação por tipo de uso, o autor levantou, durante a pesquisa, 14 hotéis desativados na área central. Destaca-se, ainda, que 60% destes imóveis relacionavam-se a terrenos utilizados exclusivamente para estacionamentos.

A diferença entre o potencial ocioso, e, portanto, passível de implementação dos instrumentos urbanísticos frente aos imóveis selecionados, e ainda, os processos

efetivamente implementados durante os programas, denotam o desafio da gestão municipal na aplicação efetiva da legislação e em garantir a escalabilidade necessária para a revitalização das áreas centrais.

Em sua análise sobre o Projeto Morar no Centro, Cortelo (2007), identifica, ainda, que, a despeito de ser compreensível a seleção reduzida de imóveis como ponto de partida para o projeto, justificáveis por restrições orçamentárias e pelos entraves jurídicos a serem enfrentados para destinação do imóvel, a “excessiva dispersão dos imóveis selecionados” fez com que o “impacto do projeto fosse diluído”. Diante destes argumentos, o autor infere que “um impacto positivo em uma área pequena teria permitido um teste mais consistente da política proposta” (CORTELO, 2007, p. 19).

Em relação à quantidade de moradias no âmbito do programa de requalificação, Lima (2020), afirmou que, diante das 4.122 unidades produzidas em área central pelo município na década de 2000, 25% relacionaram-se à requalificação de moradia, o que lhe parece expressivo (LIMA, 2020, p. 424).

Esta leitura provavelmente decorre também da concentração de produção de novas unidades em áreas periféricas, devido, entre outros vieses, ao alto custo do terreno e dificuldade de adensamento nas áreas centrais, perante a extensão dos terrenos disponíveis, demonstrando o caráter decisivo da atuação do poder público municipal na existência ou não de habitação de interesse social em áreas centrais. Lima (2020), destacou também que, “em pesquisa de campo realizada em abril de 2016, notou-se que, em geral, esses primeiros edifícios reabilitados permanecem em bom estado de conservação, bem como, aparentemente, com suas unidades ocupadas (LIMA, 2020, p. 424).

#### 2.4 ESTUDOS PARA REVITALIZAÇÃO E DIRECIONAMENTO MUNICIPAIS RENOVA CENTRO

Durante a gestão Serra-Kassab (2009-2012), com a redução e redirecionamento dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial para produção de unidades e, posteriormente, para o programa Minha Casa Minha Vida, e, a partir de experiências pilotos ocorridas por ocasião do Programa Morar no Centro, houve contratação pelo município da Fundação para Pesquisa Ambiental da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo –

(FUPAM – FAU USP) (LIMA, 2020) para levantamento dos edifícios passíveis de requalificação na região central do município.

Segundo o autor, foram utilizados três critérios para levantamento dos edifícios: primeiramente, imóveis vazios ou com alto índice de ociosidade nos pavimentos superiores — quanto a esta diretriz, destaca-se que não foram considerados os imóveis encortiçados, ocupados por movimento de moradia ou com alguma habitação precária relevante (LIMA, 2020, p. 427).

Embora não tenha havido justificativa formal para a não consideração dos edifícios ocupados, infere-se que seja com o objetivo de não estimular as ocupações ou mesmo o próprio direcionamento do programa, em sua concepção, às camadas superiores de renda, designadas Habitação de Mercado Popular (HMP), consideradas, segundo definição do município, rendas de 6-10 salários-mínimos (LIMA, 2020, p. 427).

O segundo critério foi o levantamento de imóveis com até 3 pavimentos, e o terceiro critério foi não incluir os projetos da concessão urbanística da Nova Luz, que receberia diretrizes específicas.

O levantamento efetuado pela FUPAM identificou 221 imóveis (LIMA, 2020, p. 427), distantes dos 523 imóveis localizados em análise crítica do Renova Centro (CORTELO, 2007). No mesmo sentido, em análise crítica a partir do levantamento efetuado pela FUPAM (ANITELLI, 2016), salienta que “a definição dos exemplares que devem ser reabilitados e a especificação das categorias em que eles se enquadram expõem os interesses políticos mais profundos da gestão pública.” (ANITELLI, 2016, p. 69).

Em apresentação do programa, disponível no sítio eletrônico da SEHAB-SP por ocasião do lançamento de seu lançamento, as incongruências apontadas por Anitelli (2016), ficam expostas, vez que, informa-se que o intuito da operação seria “atender 3.000 famílias”, com identificação de imóveis para uso de HIS, mas informando que o programa atenderá famílias de até 10 salários-mínimos.

Figura 6: Apresentação de Metas Programa Renova Centro



Fonte: COHAB SP, 2009, p. 5.

No documento apresentado pelas SEHAB/ COHAB sobre as metas do Projeto Renova Centro são destacados os dificultadores: em relação à propriedade do imóvel, dificuldade no contato com os proprietários, para autorização de vistorias, situação da matrícula com possível necessidade de regularizações ou existência de espólio, processo de desapropriação; prazos dos despachos judiciais; incorporação imobiliária com imissão na posse, valores de avaliação e os negociados com o proprietário.

Em relação à segurança: possíveis custos com segurança patrimonial até a aprovação do projeto e durante a obra, riscos de invasão durante o processo de regularização e aprovação da requalificação. Em relação ao projeto: dificuldade de identificar problemas estruturais no edifício na vistoria, e dificuldade de aprovação dos empreendimentos perante a legislação vigente, principalmente em regras de incêndios e acessibilidade, iluminação e ventilação nas unidades em relação aos códigos de obras.

A apresentação levantava, ainda, a dificuldade de atendimento da demanda de habitação de interesse social, devido à valorização imobiliária decorrente das melhorias previstas, além da dificuldade de gestão social, em caso de imóveis com direcionamento para rendas mescladas. Outro dificultador para o programa seria o levantamento de recursos, que inicialmente previa o gasto de 650 milhões de reais (COHAB-SP, 2009, p. 6-8).

Em entrevista na COHAB-SP, vinculada a esta pesquisa, ocorrida em 14 de fevereiro de 2023, nas dependências da Companhia, o Diretor Técnico Nilson Leonidas, ratificou em seu

depoimento a informação de que os imóveis desapropriados pelo Programa Renova Centro com maior potencial de valorização, deveriam ser direcionados para HMP, para que, com sua venda, fossem angariados recursos que possibilitassem posterior construção de mais unidades para as faixas de menor renda, manifestando ainda sua contrariedade quanto a utilização do Programa Federal MCMV Entidades para os terrenos selecionados.

Em reportagem veiculada pelo jornal Estado de São Paulo (2010), acerca do processo de desapropriação do Hotel Cambridge, sugere-se que o edifício não teria sido incluído no levantamento inicial, efetuado pela FUPAM, para o Programa:

A Prefeitura não confirma se o edifício é um dos 53 imóveis do centro antigo incluídos no Programa de Habitação e Requalificação do Centro (Renova Centro), lançado em fevereiro pela Prefeitura [...]. Esses locais serão desapropriados, reformados e transformados em moradia.

O arquiteto Pedro Bellei [sic Taddei], ligado à Fundação da Universidade de São Paulo (Fupam) – contratada pela administração para fazer o levantamento de prédios abandonados na região central –, afirmou que o **Cambridge não está na lista dos imóveis sugeridos pela entidade para o Renova Centro, mas que consta na lista dos cerca de 200 que se encontram abandonados.** “Apenas levantamos os prédios. Quem decide o que fazer e quais incluir na lista das desapropriações é a Prefeitura.” (ESTADO DE SÃO PAULO, 2010, p. 1).

Apesar dos entraves e vieses ideológicos identificados, cabe ressaltar, como fato positivo do programa, a redução das dificuldades jurídicas e de gestão, pela possibilidade de transferência de responsabilidades da SEHAB para a COHAB-SP, para prospecção, levantamento, promoção da declaração de interesse social, desapropriação judicial e extrajudicial, viabilização financeira e aprovação e acompanhamento das obras dos imóveis selecionados (SÃO PAULO, 2012, art. 5) e, ainda, a existência em São Paulo de Fundo Municipal de Habitação que sustentasse o desembolso de tais recursos, conforme depoimento de José Floriano Marques, Secretário de Habitação da gestão Haddad entre os anos de 2013 a 2015:

[...] no município de São Paulo, como eu havia falado anteriormente, tem recursos voltados para habitação social que são do FMH, que é o fundo municipal da habitação. Tem do FM SAE, que é um fundo da Sabesp, um convênio antigo que tem com a cidade de São Paulo... que porcentagem de cada conta de água, esgoto da cidade de São Paulo, vai destinado [sic] para habitação social e tem um recurso do FUNDURB de que é, dentro das aprovações de projeto da Secretaria de Urbanismo, um percentual para o fundo de desenvolvimento urbano. Isso ajuda muito a fomentar o programa do Minha Casa Minha Vida, do Casa Verde Amarela. Que seja, né? Com esses recursos do município de São Paulo e ajuda muito também nas desapropriações. (MARQUES, 2022).

## 2.5 HOTEL CAMBRIDGE: CHAMAMENTO E DESAPROPRIAÇÃO

Conforme consulta disponível no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, após declaração de interesse social, ocorrida em 2010 pelo município, iniciou-se processo de desapropriação por utilidade pública em 16 de dezembro de 2010, distribuído para a 14ª Vara de Fazenda Pública, sendo o valor da ação de R\$ 6.579.298,63, correspondente ao valor atribuído ao imóvel pelos técnicos da COHAB, à época (SÃO PAULO, 2023).

Paralela ao andamento do processo, iniciou-se negociação extrajudicial junto aos proprietários para acordo, conforme notícia veiculada pela Revista Veja (2011):

A desapropriação só andou mesmo neste ano, mas a história começou em fevereiro de 2010. Foi quando a prefeitura declarou o imóvel como de interesse social — prática que faz parte do programa de revitalização do centro. Em dezembro, teve início uma ação judicial que culminou no depósito em juízo, por parte da administração pública, de 6,5 milhões de reais. Seria este o valor do imóvel, segundo estimativa de técnicos da Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB). O próximo passo é a posse definitiva, que deve acontecer ainda neste semestre. Para onde vai este dinheiro? Uma fatia, 690.000 reais, quitará dívidas de IPTU e ações trabalhistas e juros. Os dados são da Secretaria de Negócios Jurídicos da prefeitura. Serão descontados 30.000 pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, que descobriu um “gato” na rede hidráulica do hotel. O resto — cerca de 5,7 milhões de reais, ficará com o ex-proprietário, Edgar Maluf. Os 119 apartamentos espalhados por 15 andares entrarão em programas da COHAB (ARAGÃO, 2011, p. 1).

Na mesma reportagem, o advogado do empresário relata seu desinteresse em permanecer com o imóvel: “[..] “O Edgard não tinha nem pretensão nem interesse de ficar com o imóvel”, afirma o advogado Marcos Costa, referindo-se ao seu cliente, Edgard Alexandre Maluf, último proprietário do edifício” (ARAGÃO, 2011, p. 1).

Em reportagem anterior ao acordo, veiculada pelo Estado de São Paulo (2011), o defensor da família Maluf demonstra esforço da família na venda do imóvel como forma de interromper o processo de desapropriação:

O advogado Oswaldo Chade, representante dos atuais donos do prédio, afirmou que o município deu prazo até 30 de outubro para a entrega do imóvel, quando o processo de desapropriação deverá ser concluído. “Por ora, existe um decreto de interesse social e de utilidade pública daquela área”, explica. “Até lá, caso apareçam interessados no negócio, ele pode ser vendido desde que o novo dono assine um protocolo com a Cohab se comprometendo a torná-lo habitável em três anos. Por habitável, entenda-se moradia ou escritórios. Se isso ocorrer, a Prefeitura nos garantiu que desiste da desapropriação”, afirma o defensor. [...]

Os herdeiros do construtor do prédio querem pagamento à vista. A imobiliária que faz a intermediação do negócio é o Grupo Valentina Caran. Segundo Chade, além da Prefeitura, existem três grupos interessados. Um deles, da área de call center, quase comprou o prédio recentemente, mas desistiu. Os outros dois são do ramo de

*retrofit*, especializados em comprar prédios antigos, reformar e revender. “Eles nos garantiram que o interesse é para moradia”, diz Chade. (ESTADO DE SÃO PAULO, 2010).

Ultrapassados os prazos processuais sem a comercialização efetiva para a iniciativa privada, como pretendido pelos proprietários, efetivou-se acordo extrajudicial junto ao município. Verifica-se, na matrícula do imóvel, registro de carta de adjudicação expedida em 12 de julho de 2012, vinculada ao processo iniciado em 2010, e posterior registro de erro evidente informando tratar-se de acordo homologado pela justiça.

Em consulta ao site do Tribunal de Justiça, verificamos expedição de carta de adjudicação em 16 de julho de 2012, o que pode indicar que o acordo extrajudicial ocorreu de forma paralela à sequência do processo de desapropriação.

Devido a penhoras de dívidas trabalhistas posteriores ao seu encerramento, este seguiu em trâmite até seu arquivo, em 01 de novembro de 2017, decorridos sete anos desde o início do processo. Tal situação, mesmo diante de facilitadores, a utilização de empresa de companhia mista para a negociação e desapropriação e a concordância dos requeridos na venda do imóvel, situação que não seria a regra cogitando-se ações semelhantes em outros municípios ou imóveis, demonstram as dificuldades processuais em efetivar as desapropriações pelos entes públicos, situação reportada por Lima (2020).

Em análise dos imóveis vinculados ao programa Renova Centro, entre 2010 e 2016, totalizando 39 empreendimentos, o autor verificou, ao final da pesquisa, a entrega de apenas um empreendimento, um edifício em obras e três com sua desapropriação concluída (LIMA, 2020, p. 439).

## 2.6 HOTEL CAMBRIDGE: HEGEMONIA E TENSÕES SOCIAIS

Concluída a transferência da propriedade do imóvel para a COHAB-SP, iniciou-se análise e aprovação do projeto, para conversão das unidades para imóveis residenciais. Conforme projeto inicial do Empreendimento, datado de 30 de outubro de 2012, e com aprovação em 2013 (COHAB-SP), o mesmo seria destinado para Parceria Público Privada — conforme direcionamento inicial do Programa.

Considerando a previsão de direcionamento dos imóveis selecionados para o programa para PPPs destinadas majoritariamente para HMP, e a concretização de

desapropriações do Hotel Cambridge e Hotel Lord, houve reação dos movimentos sociais com a ocupação destes prédios, como forma de denunciar a omissão do Estado em garantir sua própria legislação, vez que pelos zoneamentos destes edifícios, ao menos 60% dos imóveis deveriam ser destinados a HIS.

Diante deste cenário e como forma de resistência, 200 associados do MSTC ocuparam o Hotel Cambridge no dia 23 novembro de 2012. Após a entrada, foi organizado mutirão de limpeza, com a retirada de 25 caminhões de lixo do edifício, conforme demonstram as fotos 2 e 3 (MSTC, 2021):

Foto 2: Registro início da Ocupação Hotel Cambridge



Fonte: MSTC (2016).

Foto 3: Registro entulhos retirados pós Ocupação Hotel Cambridge



Fonte: MSTC (2016).

O Hotel Lord foi ocupado no mês anterior, pela Frente de Luta por Moradia (FLM), Frente a qual o MSTC era vinculado, em 18 de outubro de 2012 (FOLHA, 2012) e passou a abrigar 326 famílias. Mediante a ação coordenada dos movimentos, o prefeito eleito, Fernando Haddad, informou que priorizaria a habitação de interesse social em sua gestão, relatando metas relacionadas a seu programa de governo:

Por meio de assessoria de imprensa, o prefeito eleito de São Paulo, Fernando Haddad (PT), informa que o petista irá priorizar a questão da habitação na capital paulista, que, segundo ele, foi "banalizada" nos últimos oito anos. O candidato, segundo a equipe, diz que vai construir 55 mil moradias em quatro anos e ainda beneficiar 70 mil famílias com um programa de urbanização de favelas (FOLHA, 2012).

Apesar deste direcionamento formal do gestor municipal, que integrou o projeto Renova Centro a seu programa de governo acerca da atenção à habitação de interesse social, e a própria Ocupação do empreendimento por famílias organizadas a quem poderia ser destinado o imóvel, o projeto para requalificação do Hotel Cambridge seguiu da forma como havia sido estruturado pela COHAB-SP (LIMA, 2020).

Conforme proposta de concorrência, apresentada no Conselho Municipal de Habitação, em 23 abril de 2015, o projeto seria composto por: 121 unidades habitacionais, sendo 48 unidades HIS e 73 unidades HMP, nos termos da Lei nº 13.430/ 2002, divididos em:

- 82 UH - conjugadas com área privativa entre 26 a 61m<sup>2</sup> - 32 UH - 1 dormitório com área privativa 39 a 75m<sup>2</sup> - 07 UH - 2 dormitórios com área privativa 52,52 a 61,60 (COHAB, 2012).

A proposta encaminhada para aprovação informava que o vencedor da concorrência seria a empresa que oferecesse maior quantidade de área privativa real, nos termos da NBR 12.721/2006, para COHAB, devendo a escolha das unidades habitacionais ser de acordo comum entre as partes (COHAB e Vencedor). Caberia ao vencedor executar as obras, registrar o empreendimento e entregar à COHAB as unidades registradas, para posterior direcionamento e comercialização (CMH, 2015).

Tal situação surpreendeu membros do conselho, sendo retirada de pauta em um primeiro momento, “sendo reapresentada em 25 de junho com poucas modificações”; neste momento, mesmo com a retirada de pauta, “o assunto seguiu em debate pelos conselheiros, acerca do papel da gestão municipal na viabilização de HIS no centro” (SANTO AMORE et al., 2015).

Em artigo redigido por membros do CMH, relatou-se a estrutura financeira proposta pela COHAB, em que os supostos ganhos financeiros seriam preponderantes à possibilidade da integração socioespacial dos cidadãos a que, pelas próprias regras definidas pelo Plano Diretor Estratégico (SÃO PAULO, 2014) deveriam ser prioritários na destinação dos imóveis:

Na operação, prevê-se que **o empreendedor investiria cerca de 12 milhões de reais para arrecadar 26 milhões com a venda das unidades, contabilizando um lucro bruto de quase 14 milhões de reais e devolvendo ao FMH pelo menos 9 milhões**, como valor de referência de avaliação do imóvel no estado atual. Pelas contas da COHAB, o custo médio da reforma é de cerca de 95 mil reais por unidade habitacional. **Aparentemente, um negócio “bom para todas as partes”, uma operação “ganha-ganha”, como se diz. Uma observação mais cuidadosa, ao contrário, mostra que o “público” perde na parceria. Mais que isso, se coloca (e coloca seu patrimônio) praticamente para dar viabilidade aos ganhos privados** (SANTO AMORE et al., 2015, p.1, grifo nosso).

No mesmo texto, os autores, arquitetos e urbanistas, assessores técnicos e membros do Conselho Municipal de Habitação ressaltam a possibilidade de viabilizar Habitação de Interesse Social no imóvel, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, bem como a possibilidade de que a reversão deste caso, como ocorreu, representasse exemplo de uma inversão do viés hegemônico:

Mas por que não fazer isso agora, nesse imóvel? *“Todo o mundo sabe que não dá para viabilizar moradia para baixa renda na área central”*, diz ainda o senso comum. Sim, na lógica de produção de mercado, com tetos fixos de crédito e financiamento,

a produção em terra mais barata, distante de regiões melhor infra estruturadas, parece uma condição essencial para garantir ganhos esperados.

**É justamente quando o poder público tem a oportunidade de reverter esses processos, utilizando-se de um patrimônio público, que o exemplo deve ser dado!**

Sem pretender operar como se fosse o próprio mercado, garantindo ganhos financeiros que não se convertem em ganhos sociais (nem para as famílias diretamente atendidas, nem para a cidade como um todo) (SANTO AMORE et al., 2015, p.1, grifo nosso).

Diante do não atendimento do percentual de área construída especificada à HIS pelo PDE, além da exclusão do movimento em pleitear a reforma do imóvel, com a iminência de despejo da Ocupação Hotel Cambridge através de ação de reintegração de posse, como resistência, ocorre um acampamento em frente à Prefeitura, em setembro de 2015 (ANDRADE, 2021, p. 35), momento em que negociou-se a destinação do Hotel Cambridge para o Chamamento Público 02/2015, no qual o MSTC foi selecionado para doação do terreno (DOM, 2016, p. 75).

A escritura de doação, “a título não oneroso, com a finalidade exclusiva de contratação junto ao agente operador do Programa Minha Casa Minha Vida” foi lavrada em 15 de dezembro de 2016 (SÃO PAULO, 2016).

No mesmo ano, foi assinado termo de cooperação entre o MSTC e a PEABIRU Trabalhos Técnicos e Ambientais, para estudo de viabilidade, projetos de aprovação/desenvolvimento, acompanhamento e fiscalização de obras e apoio a ações socio-organizativas, com fins de habilitação e acompanhamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades (MSTC; PEABIRU, 2016, p. 1).

Em relação ao Plano de metas da gestão Haddad, em viabilizar 55.000 unidades habitacionais em sua gestão, conforme balanço divulgado no site do município, informa-se alcance de “58% dos objetivos com 14.951 unidades habitacionais entregues, 21.608 unidades habitacionais em obras, 19.068 unidades habitacionais licenciadas e estão prontas para iniciar obras. O relatório invoca, como justificativa, a suspensão pelo governo federal da contratação de unidades habitacionais licenciadas com obras não iniciadas, especialmente para o faixa 1” (SÃO PAULO, 2016, p. 12).

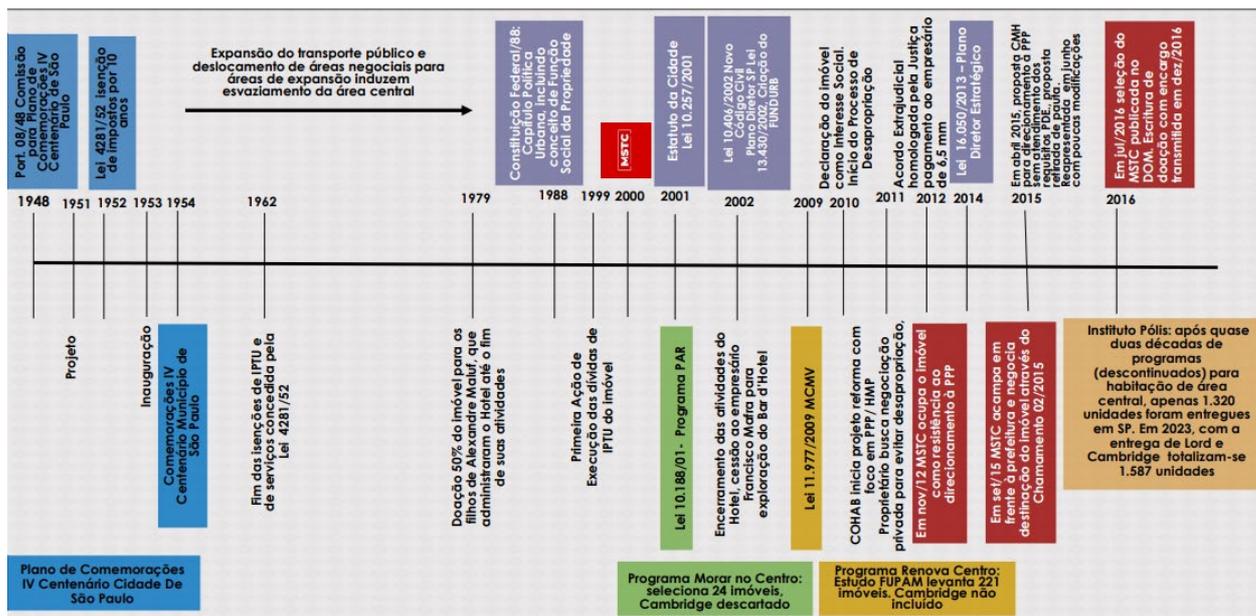
Não obstante o número de unidades informadas como entregues ou em obras, segundo relatório do Instituto Polis, após duas décadas de atuação para requalificação de imóveis em áreas centrais, foram entregues 1.320 unidades habitacionais, com a presença de 3.503 famílias ocupantes, inserindo-se as famílias beneficiadas pela política pública — como

ocorreu com o objeto do estudo de caso, cujo percurso encontra-se sistematizado na Figura 7 — no campo da exceção (POLIS, 2021, p. 3).

Anitelli (2016), ressaltou o potencial da requalificação de imóveis aliado a outras políticas públicas, como forma de inserção social dos beneficiários e a necessidade de se buscar alguma escalabilidade em sua execução, para posterior sistematização e estabelecimento de procedimentos metodológicos:

[...] as poucas e descontínuas experiências com reabilitação certamente inviabilizaram o estabelecimento de procedimentos metodológicos que pudessem ser (re)aplicados e (re)avaliados a cada nova reabilitação, impedindo, com isso, a identificação das principais recorrências, problemas, imprevistos, custos, desperdícios, demandas, etc. Deve ter impedido, inclusive, o aperfeiçoamento dessa atividade e dos profissionais envolvidos com ela, tanto do setor público como do privado [...] por outro lado, há 1.351 famílias que hoje moram nos edifícios reabilitados, número que pode mais que dobrar quando (e se) todos os imóveis já desapropriados ou em processo de desapropriação forem reabilitados [...] Por fim, caso isso esteja associado a outras políticas públicas de combate a desigualdade social, como o Programa Bolsa Família ou o acesso facilitado a universidades públicas, essas pessoas poderão inserir-se na sociedade em condições mais equilibradas e estáveis (ANITELLI, 2016, p. 2).

Figura 7: Linha do tempo Residencial Cambridge 1948 a 2016



Fonte: A autora, a partir de dados do texto, 2023.

### **3 HOTEL CAMBRIDGE - ANÁLISE DA ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO A PARTIR DOS MARCOS LEGAIS**

Neste capítulo, pretende-se apresentar conceitos gerais sobre o direito à moradia e um breve histórico dos instrumentos utilizados para a provisão deste direito no Brasil. Considerando o vasto e contundente material acadêmico sobre o tema, nosso objetivo não é esgotá-lo mas apenas localizar o objeto de nossa pesquisa, e o programa utilizado para viabilizá-lo — Minha Casa Minha Vida Entidades, sobre os quais dedicaremos nossa maior atenção a fim de identificar, de forma detalhada, as particularidades, fragilidades e oportunidades, a partir do caso concreto, na viabilização de programa habitacional em áreas centrais.

#### **3.1 SOBRE O DIREITO À MORADIA, PROPRIEDADE E A LUTA PELA REFORMA URBANA NO BRASIL**

A Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), promulgada pela ONU em 1948, já declarava a moradia como direito humano universal:

Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência, fora de seu controle (NAÇÕES UNIDAS, 1948, art. 25).

A discussão sobre o direito à moradia acompanha as tensões ocorridas nas formações econômicas pré-capitalistas: Engels (2015, p. 6), o denominou “direito de todos os direitos”, já no final do século XIX e descreveu, como marco teórico fundante, as consequências da urbanização acelerada e o dualismo campo-cidade na Inglaterra do século XIX, situação que se reproduziu, ao longo do tempo, nos demais países, simultaneamente à marcha da urbanização sob moldes do processo de produção industrial e da consequente extração especulativa de valor da terra urbana:

A expansão das grandes cidades modernas dá um valor artificial, colossalmente aumentado, ao solo em certas áreas, particularmente nas de localização central; os edifícios nelas construídos, em vez de aumentarem esse valor, fazem-no antes descer, pois já não correspondem às condições alteradas; são demolidos e substituídos por outros. Isto acontece antes de tudo com habitações operárias localizadas no centro, cujos alugueres nunca ou então só com extrema lentidão ultrapassam um certo máximo, mesmo que as casas estejam superpovoadas em extremo [...]. O resultado é que os operários vão sendo empurrados do centro das cidades para os arredores, que as habitações operárias e as habitações pequenas em

geral se vão tornando raras e caras e muitas vezes é mesmo impossível encontrá-las, pois nestas condições a indústria da construção, à qual as habitações mais caras oferecem um campo de especulação muito melhor, só excepcionalmente construirá habitações operárias (ENGELS, [1873] 2015, p. 18).

O Brasil, em condições de país periférico, de modernização incompleta e aparentemente contraditória, acompanhou este movimento: a população urbana brasileira saltou de 31%, na década de 1940, para os mais recentes 84,72% (IBGE, 2022), em adensamentos regionalizados. Ermínia Maricato, em seu artigo “Conhecer para resolver a cidade ilegal”, afirma que, apesar da urbanização parecer inicialmente uma alternativa para a independência do mando coronelista, a modernidade veio acompanhada de seu lado arcaico: “[...] a modernização é apenas para alguns; a cidadania e os direitos, idem” (MARICATO, s. d., p. 1).

Neste período de intensa urbanização, identificamos de forma rudimentar o início de uma possível inclusão do conceito de função social de propriedade em nosso ordenamento: o Decreto-Lei 4.598, de 1942 estipulou o congelamento de aluguéis e a proibição de despejo:

[...] Durante o período de dois anos, a contar da vigência desta lei, não poderá vigorar em todo o território Nacional, aluguel de residência, de qualquer natureza, superior ao cobrado a 31 de dezembro de 1941, sejam os mesmos ou outros o locador ou sublocados e o locatário ou sublocatário, seja verbal ou escrito o contrato de locação ou sublocação (BRASIL, 1942, art. 1).

Bonduki (2018), na discussão sobre a luta pela Reforma Urbana no Brasil, reflete que este “[...] decreto criou uma severa limitação ao direito de propriedade e ao rentismo, sendo aplicada não a terra urbana, mas aos imóveis construídos com a finalidade de gerar uma renda [...]” (BONDUKI, 2018, p. 17), como medida para conter a pressão inflacionária e a situação macroeconômica potencializada pela participação do país na 2ª Guerra Mundial. Bonduki relata que a pressão sobre o preço dos aluguéis — assim como enunciou Engels ([1873] 2015) — provocou despejos e demolição das habitações nas áreas centrais, causando o que se consolidou, no decorrer da história, quanto à localização periférica da população do contingente mais pobre:

Se a situação dos já alojados era difícil frente à ameaça do despejo, os migrantes que chegavam em grande quantidade nas grandes cidades não tinham alternativa senão buscar um lote periférico ou ocupar um pedaço de terra e, em ambos os casos, autoconstruir uma moradia precária. Assim, tanto os antigos inquilinos despejados como os novos habitantes das cidades acabaram por alimentar o chamado padrão periférico de crescimento urbano, baseado na formação de assentamentos precários

e no autoempredimento da casa própria, alternativa que proliferou no período (BONDUKI, 2018, p. 20).

Cabe ressaltar que esta primeira iniciativa não abdicou do caráter macroeconômico que é preponderante na história da política habitacional no país:

[...] a Lei do Inquilinato buscou, simultaneamente, ampliar as bases de apoio popular ao varguismo no âmbito do populismo, reduzir o custo de reprodução da força de trabalho e desestimular o investimento em casas de aluguel, de modo a concentrar a aplicação de capitais nos setores considerados mais estratégicos para o projeto desenvolvimentista, em especial na indústria (BONDUKI, 2018, p.17).

Segundo o autor (BONDUKI, 2018), a partir de 1960, verificou-se crescimento industrial exponencial que sedimentou a urbanização no Brasil. Através de estímulos macroeconômicos, o aumento do consumo de bens duráveis gerou um fortalecimento das camadas sociais médias e sua concentração nas áreas centrais, reforçando a hierarquização do sistema urbano no país. Neste período, e após o golpe militar, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), através da Lei 4.380/1964. A constituição do BNH fez parte de um conjunto de iniciativas do novo regime que:

[...] buscavam, por um lado, angariar apoio entre as massas populares urbanas, segmento que era uma das principais bases de sustentação do populismo afastado do poder e, por outro, criar uma política permanente de financiamento, capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional, objetivo que acabou por prevalecer (BONDUKI, 2018, p. 33).

Bonduki (2018), destaca que, dado o contexto político, embora tenham sido aproveitadas algumas discussões do Seminário de Habitação e Reforma Urbana de 1963, foram desconsideradas as propostas que pudessem ser tidas como mais radicais, inclusive a própria expressão “Reforma Urbana”. Conforme o autor:

A difusão da propriedade privada passou a ser um objetivo seguido pelo BNH, que baseou seus programas no financiamento da casa própria, abandonando qualquer possibilidade de o governo manter ou criar um parque habitacional próprio. As unidades residenciais produzidas pelos institutos, que eram locadas aos associados, foram vendidas por meio de financiamento (BONDUKI, 2018, p. 33).

A despeito dos avanços quantitativos em relação a produção habitacional em sua origem, o BNH reflete a tentativa de utilização da política habitacional como instrumento de indução dos trabalhadores à defesa da propriedade, como fica evidenciado pelo depoimento do Ministro do Planejamento Roberto Campos:

A solução do problema para a casa própria tem esta particular atração de criar o estímulo de poupança que, de outra forma, não existiria e contribui muito mais para a estabilidade social do que o imóvel de aluguel. O proprietário da casa própria pensa

duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem. (CAMPOS, 1966 apud MELO, 2014, p. 20).

Roberto Campos, como ministro do Planejamento no início do governo militar, além de outras reformas, participou da criação Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), através de Lei 5.107/1966, que possibilitou estabelecer o fim da estabilidade prevista na Consolidação das Leis do Trabalho vigente, ao mesmo tempo em que propiciou a criação de *funding* para o financiamento habitacional.

O Banco Nacional de Habitação manteve-se como forma central de atendimento da demanda habitacional no país, até ser extinto em 1986. Neste período, foram produzidas 4 milhões de unidade habitacionais (MELO, 2017), em modelo similar ao tripé já elencado: *funding* privado, produção em massa e localização periférica. A concentração deste modelo de provisão de moradias gerou consequências à urbanização:

Nesse período, a atuação do BNH, desviada de sua finalidade original, contribuiu para acentuar os graves problemas urbanos que as grandes cidades já enfrentavam. Ao concentrar seus investimentos para as camadas de renda média e alta da população brasileira, a produção de moradias e infraestrutura financiadas pelo BNH gerou e alimentou o processo de supervalorização da terra urbana racionalmente, e o papel do Estado neste contexto é o de ampliar e assegurar as condições gerais de produção e consumo e controlar os conflitos sociais crescentes decorrentes do modo desigual de apropriação social dos bônus do desenvolvimento capitalista. Trata-se de “operar a cidade de forma rentável para o capital”. (MONTEMOR, 2008, p. 25).

A despeito das ações governamentais elencadas durante o período de intensa urbanização no país, em relação ao ordenamento jurídico, embora o Brasil tenha se tornado um Estado republicano em 1889, apenas em 1988 — quase um século depois — com a promulgação da Constituição Federal na retomada da democracia após o golpe e governo militar, houve a implementação de uma possível política urbana. Cabe destacar que a Constituição Federal de 1988, em sua redação original, não abarcou de forma expressa a previsão legal do direito à moradia (BRASIL, 1988). Seu reconhecimento enquanto direito social ocorreu através da Emenda Complementar nº 26/2000, que modificou a redação do art. 6º da Carta Magna:

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 1988, art. 6, com redação dada pelo artigo único da EC nº 90/2015).

Em seu artigo 21, foi estabelecido que compete à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos (BRASIL, 1988, art. 21). O artigo 182 definiu parâmetros e instrumentos urbanísticos básicos a serem posteriormente disciplinados pelo poder público municipal — a quem foi delegada a utilização desses instrumentos, conforme a organização federativa do país, que envolve a União, os Estados e os Municípios, este último com poder e autonomia significativos no tocante ao planejamento urbano:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (BRASIL, 1988, art. 182).

O Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Federal nº 10.257, de 2001 (BRASIL, 2001) — consoante prerrogativas dos artigos 182 e 183 da CF/88 — prevê, em seu artigo 2, inciso XX, as diretrizes gerais da política urbana, trazendo consigo instrumental a ser utilizado na ordenação dos espaços urbanos, mediante compromissos socioambientais e de gestão:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social [...];

(BRASIL, 2001, art. 2).

A despeito da dificuldade de sua implementação, há que se ressaltar o marco conceitual dos instrumentos implementados pelo Estatuto da Cidade — legislação internacionalmente reconhecida e que se tornou referência para promoção do direito à cidade no mundo (DIPLOMATIQUE, 2021). Denota-se sua relevância formal na incorporação de seus instrumentos na agenda internacional, por meio da Nova Agenda Urbana (NAU), documento resultante da Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável, Habitat III, realizada no Equador em 2016 (ONU, 2016).

Tal importância foi ressaltada pelo Movimento Sem Teto do Centro, em apresentação na Bienal de Arquitetura de Nova York (MSTC, 2019):

O Estatuto da Cidade (2001) foi uma conquista de lutas sociais e levou doze anos para ser aprovado no Congresso Nacional Brasileiro. Representa um marco no rompimento com a cultura patrimonialista vigente no poder público que, através de leis, colaborava para reproduzir desigualdades, preservar privilégios e interesses de oligarquias. Reconhece a importância da participação das comunidades, MOVIMENTOS e entidades da sociedade civil no planejamento e gestão das cidades. Abre um caminho legítimo e direcionado para que movimentos sociais e suas bases reivindiquem e cobrem seus direitos às autoridades públicas em todos os níveis de governo (MSTC, 2019, p. 2).

Não obstante a importância conceitual da implementação destes instrumentos, o déficit habitacional no país alcança 5,87 milhões de moradias segundo dados de 2021, da Fundação João Pinheiro (FJP, 2021), frente à existência de 6,07 milhões de moradias desocupadas (IBGE, 2010). Em estudo semelhante, realizado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), analisando o para o decênio 2020-2030, foi identificado que 42,3% do déficit projetado será composto pela faixa de renda baixa, totalizando 13 milhões de moradias.

Tais dados remontam à ineficácia da implementação dos instrumentos jurídicos disciplinados que partem, primeiramente, do caráter acessório a que foi atribuído o referido direito, o que se evidencia, inclusive, pela inexistência de orçamento vinculado para os entes federados — como ocorre com os demais direitos, como o direito à saúde:

As ações e serviços públicos de saúde integram uma rede regionalizada e hierarquizada e constituem um sistema único, organizado de acordo com as seguintes diretrizes: I - descentralização, com direção única em cada esfera de governo; II - atendimento integral, com prioridade para as atividades preventivas, sem prejuízo dos serviços assistenciais; III - participação da comunidade.

§ 1º. O sistema único de saúde será financiado, nos termos do art. 195, com recursos do orçamento da seguridade social, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, além de outras fontes. (BRASIL, 1988, art. 198, parágrafo único renumerado para § 1º pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000).

Diante dessas reflexões preliminares, que possuem vasta discussão acadêmica e foram aqui dispostas apenas para situar o objeto do presente estudo de caso e nossas reflexões sobre a estrutura de financiamento a ele destinada, pode-se inferir que: os avanços formais ocorridos a partir da Constituição Federal de 1988 representam importante marco histórico formal na luta pelo direito à cidade e à moradia no país; há relevância na inclusão formal da possibilidade de associação e da participação dos movimentos no planejamento urbano e acesso pleno à cidade e que são importantes os instrumentos urbanísticos implementados pelo Estatuto da Cidade.

Ao mesmo tempo, é premente a necessidade de enfrentar os desafios da utilização plena destes instrumentos, que é dificultada pela ausência de seu reconhecimento social e pela interpretação rentista e colonialista de nossa legislação:

Como convém a um país onde as leis são aplicadas de acordo com as circunstâncias, o chamado Plano Diretor está desvinculado da gestão urbana. Discurso pleno de boas intenções, mas distante da prática. Conceitos reificados, reafirmados em seminários internacionais, ignoram a maioria da população. A habitação social, o transporte público, o saneamento e a drenagem não têm o status de temas importantes (ou centrais, como deveriam ser) para tal urbanismo [...] (MARICATO, 2017, p. 7).

Como preconizou Maricato (1997), no tocante à importância da transformação no plano ideológico e sobre a conscientização dos excluídos acerca de seus direitos, é possível identificar que, de forma empírica e efetivamente praticante, do fenômeno objeto do presente estudo pode sugerir uma possível “ruptura” do status quo. Ressalta o MSTC (2019):

[...] Enfatizamos, portanto, o reconhecimento da moradia como direito (garantido na constituição federal brasileira de 1988), bem como a ampliação do conceito de morar, não apenas como um teto, mas como direito à cidade, incluindo: saúde, educação, mobilidade, cultura, segurança e toda a infraestrutura para uma vida digna numa grande metrópole excludente como São Paulo, na qual a especulação imobiliária tem causado graves consequências à vida de pessoas sem teto e de baixa renda, majoritariamente negras (MSTC, 2019, p. 3).

Este avanço normativo possível se contradiz perante sua implementação plena: dada a inclusão do direito de forma precária, permitiu-se a perpetuação de um processo em que o direito à cidade é restringido e o acesso à moradia passa a representar o meio e não o fim das políticas implementadas. Tais políticas replicam-se, como já referido, através do tripé: financiamento com *funding* privado (poupança ou Fundo de Garantia por Tempo de Serviço — FGTS), produção em massa e localização periférica, situação a que se contrapõe, resguardadas as devidas limitações que serão posteriormente discutidas, à realidade do objeto desta pesquisa. Em análise sobre a financeirização da política habitacional no Brasil, Royer (2009), destaca:

A redução do direito à moradia a simples garantia do acesso ao crédito privado à [sic] uma mercadoria faz do crédito o principal instrumento na execução das políticas habitacionais, circunscrevendo à questão política à definição dos limites de subsídio estatal aos financiamentos tomados pelos mutuários. O cidadão, beneficiário de um direito, transforma-se em um cliente do sistema bancário, incluído ou excluído das modalidades de financiamento. O risco do financiamento, as garantias pessoais e reais oferecidas, o nome limpo na praça, viram um problema de quem está demandando a mercadoria. (ROYER, 2009, p. 25).

### 3.2 UMA NOVA AGENDA URBANA: REFLEXÕES SOBRE AS AÇÕES FEDERAIS A PARTIR DE 2003

Dois anos após a promulgação do Estatuto da Cidade, após lapso temporal (1986-2003) em que não se detectou produção relevante — quantitativa ou qualitativa — para contenção do déficit habitacional, durante o governo Lula (2003-2011) intentou-se estabelecer uma reorganização estrutural que permitisse a consolidação de uma efetiva Reforma Urbana. Maria Fernandes Caldas reflete, de forma biográfica — pela sua experiência à frente de Secretarias Municipais e posteriormente como Diretora de Infraestrutura Social e Urbana do PAC durante o governo Lula — em sua tese “Política urbana, ação governamental e a utopia da reforma urbana no Brasil” (CALDAS, 2015) sobre os conflitos e avanços na tentativa de implementação desta nova agenda. Segundo a autora, a despeito dos marcos institucionais e normativos, da mobilização social nas cidades brasileiras e da retomada de investimentos em infraestrutura urbana, estes não foram suficientes para garantir mudanças no modo de produção das cidades (CALDAS, 2015, p. 1).

É possível verificar, no período, um conjunto de esforços para retomada efetiva dos marcos estabelecidos pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade. Primeiramente, a criação do Ministério das Cidades, que dava luz ao reconhecimento das graves questões urbanas existentes no país.

De acordo com Loureiro, Macário e Guerra (2013), o novo ministro — Olívio Dutra — e sua equipe de técnicos procuraram colocar em prática a integração da política habitacional com outras medidas necessárias para o desenvolvimento urbano, como políticas de saneamento, transporte e planejamento territorial, em uma articulação multisetorial. Além do Ministério das Cidades, Loureiro, Macário; Guerra (2013), apontam que o governo Lula trouxe outras inovações institucionais importantes, como a criação do Conselho Nacional das Cidades, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o estabelecimento de bases para criação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab). Segundo Bonduki (2018), as diretrizes da PNH (BRASIL, 2009) estavam apoiadas nos seguintes princípios:

[...] um novo modelo de financiamento, em que o FGTS, baseado em recursos onerosos, pudesse se combinar com recursos fiscais, **não onerosos**, de modo a

atender famílias com renda insuficiente para assumir um financiamento integral da moradia; um novo desenho institucional que articulasse os entes federativos através de um Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social; a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), a criação de programas massivos de integração urbana dos assentamentos precários e de produção de unidades habitacionais novas; e a regulamentação de regras estáveis, com segurança jurídica, que estimulam a produção e o financiamento de mercado. (BONDUKI, 2018, p. 168 grifo nosso).

Não obstante, os avanços formais apresentados e o volume de recursos alocados do Orçamento Geral da União, no que concerne a produção habitacional, o modelo apresentado pelo BNH, apesar de tentativa de reorganização durante Governo Lula, foi assimilado, em certo sentido, através do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) — utilizado como forma de provisão para o objeto deste estudo de caso — criado através da Lei nº 11.977/ 2009 — como solução macroeconômica:

Antes de enfrentar a questão urbana e da moradia, o PMCMV buscou combater a crise econômica e as dificuldades do setor imobiliário e da construção civil. Embora tenha realizado uma produção massiva de moradias gerando impacto social, o programa foi estruturado como um instrumento para gerar empregos, dinamizar a economia e dar fôlego às empresas, objetivos relevantes, mas incapazes de dar uma resposta adequada à questão habitacional e menos ainda aos problemas urbanos, que acabaram se agravando em decorrência da inexistência de objetivos urbanos. Nesse aspecto, o único avanço relevante foi a inclusão, na lei que criou o PMCMV, de novas normas para facilitar a regularização fundiária de assentamentos precários, proposta pela SNPU (BONDUKI, 2018, p.175).

O programa atribuiu como gestor o Ministério das Cidades, ao qual caberia definir diretrizes e estipular as metas do programa, bem como a distribuição dos recursos junto aos entes federados; à CAIXA, o papel de agente financeiro, à qual remeteu-se a responsabilidade de efetuar as normas operacionais e atuar como agente financeiro; e, aos Estados e Municípios, um papel — conceitual e coadjuvante — de facilitador dos projetos.

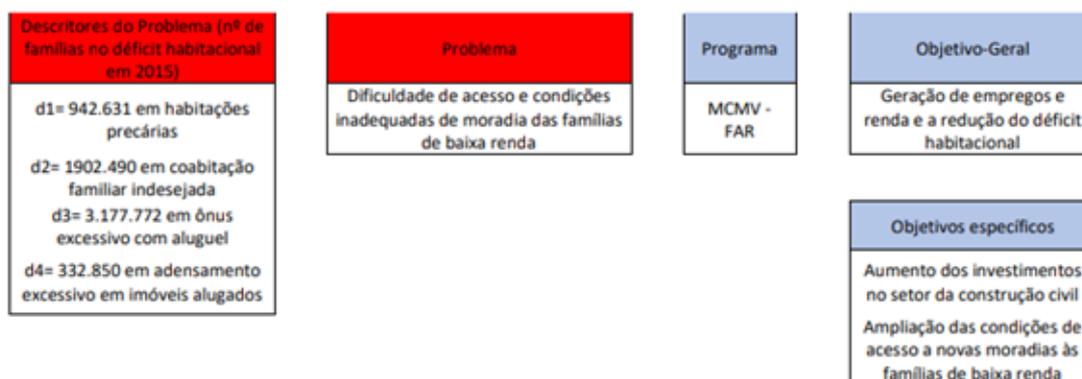
Deste papel teórico, as obrigações indelegáveis e formais dos municípios eram representadas por: assinatura do termo de Adesão, de onde decorria a obrigação de garantir isenções tributárias para os imóveis aprovados no âmbito do programa, indicação dos beneficiários e execução do trabalho social, que poderia ser efetuado por quadro próprio ou por empresa especializada mediante contratação através de processo licitatório.

Às empresas da construção civil delegaram-se a prospecção, aprovação, apresentação de propostas, execução e legalização dos projetos aprovados. Esta divisão gerou uma infinidade de críticas, tendo em vista o protagonismo atribuído às construtoras e o papel

relegado aos agentes públicos, de simples facilitação dos processos por elas prospectado, composta pelas já mencionadas isenções tributárias, e/ou flexibilizações edilícias, considerando a baixa exigência técnica dos projetos, a fim de aumentar as margens financeiras destes empreendimentos, atraindo a atenção do mercado de construção civil para tais operações (FERREIRA, 2012; SANTO AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015; ROSSETO, 2017).

Em documento da Controladoria Geral da União (CGU, 2020), em dados de 2020, que analisaram a produção do Programa MCMV e embasaram algumas mudanças preconizadas com sua renomeação para programa Casa Verde e Amarela, é possível verificar a inversão de valores na própria análise programática da política habitacional. Conforme diagrama da Figura 8, pode-se verificar que, a despeito do problema elencado pela CGU ser a dificuldade de acesso e condições inadequadas de moradia das famílias de baixa renda, a resposta para este problema, delimitada em seu objetivo geral, identifica, como primeiro item, a geração de empregos e renda — justificativa para a ampliação quantitativa das construções habitacionais — anteriormente à própria redução do déficit, demonstrando o enraigado caráter hegemônico da condução desta política habitacional.

Figura 8: Quadro programático de referências básicas MCMV – Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)



Fonte: CGU, 2020.

Foram produzidos, somados os dois programas, Banco Nacional de Habitação (BNH) e MCMV (Minha Casa Minha Vida (MCMV))<sup>9</sup>, aproximadamente 10 milhões de unidades

<sup>9</sup> O programa MCMV teve sua denominação alterada para Programa Casa Verde e Amarela, pela Medida Provisória nº 996/2020, com regulamentação efetuada pela Lei nº 14.118/2021 (BRASIL, 2021), não havendo alterações estruturais em relação ao programa anterior. Destacam-se as mudanças de faixa para adequação das condições macroeconômicas contemporâneas, a consideração de regionalidades para compatibilização de juros e subsídios e o foco na retomada/conclusão das obras de faixa 1, diante das condições fiscais. (CGU, 2020, p. 15).

habitacionais, sendo 4,1 milhões durante a vigência do BNH e 6,1 milhões referentes ao Minha Casa Minha Vida (MCMV)<sup>10</sup> (SILVA; TOURINHO, 2015; CAIXA, c2022), o que, a despeito de certa contenção no crescimento do déficit habitacional, além do remanejamento de grande número de famílias anteriormente instaladas em áreas de risco e grande vulnerabilidade (FJP, 2021), potencializou o legado da “utópica” urbanização do país, conforme sintetiza Maricato (2011, p. 67): “[...] o PMCMV retoma a política habitacional com interesse apenas na quantidade de moradias, e não na sua fundamental condição urbana”.

Acerca da deficiente implementação de políticas públicas para provisão de moradias, Royer (2009), destaca também a importância atribuída aos aspectos quantitativos e não à integralidade do atendimento deste direito social, o que se comprova através da tabela de metas físicas do programa, demonstrada no diagrama à Figura 9.

Ainda que se deva compreender o conceito de habitação como moradia digna que engloba serviços, infraestrutura, acessibilidade e transporte, segurança jurídica da posse, reforçando o aspecto urbano e de inclusão social contido no direito à moradia consignado na Constituição Federal, o termo “habitacional” no financiamento tende a considerar apenas e tão somente o bem físico da casa. Talvez seja por isso que a quantificação do número de financiamentos concedidos no âmbito de determinada política habitacional seja um poderoso indicador de atendimento desta política, ainda que outros fatores devam ser considerados para indicar o sucesso de uma política habitacional. (ROYER, 2009, p. 42).

---

Em 13 de fevereiro de 2023, foi promulgada a Medida Provisória nº 1.162, que renomeia o programa para Minha Casa Minha Vida, abarcando, em sua estrutura, novas possibilidades de implementação, como locação social, provisão de lotes e melhorias habitacionais (MCIDADES, 2023). Enquanto finalizamos a presente Dissertação, aguarda-se a legislação infraconstitucional que disciplinará os parâmetros infralegais e operacionais do Programa.

Figura 9: Programa Minha Casa Minha Vida — metas físicas

Faixa	Renda Familiar	MCMV 1		MCMV 2 *		MCMV 3 **		Valores RMSP	
		UH (mi)	juros	UH (mi)	juros	UH (mi)	juros	Valor do Imóvel	Subs Max
Faixa 1	R\$ 1.395,00	0,4	n/a					R\$ 52.000,00	R\$ 49.400,00
	R\$ 1.600,00			1,2	n/a			R\$ 76.000,00	R\$ 73.000,00
	R\$ 1.800,00					0,5	n/a	R\$ 96.000,00	R\$ 86.400,00
Faixa 1,5	R\$ 2.350,00					0,5	5%aa	R\$ 135.000,00	R\$ 45.000,00
Faixa 2	R\$ 2.790,00	0,4	5%aa					R\$ 130.000,00	R\$ 23.000,00
	R\$ 3.275,00			0,6	5%aa			R\$ 190.000,00	R\$ 25.000,00
	R\$ 3.600,00					0,8	7,16%aa	R\$ 225.000,00	R\$ 27.500,00
Faixa 3	R\$ 4.900,00	0,2	6%aa					R\$ 130.000,00	n/a
	R\$ 5.000,00			0,2	6%aa			R\$ 190.000,00	n/a
	R\$ 6.500,00					0,2	8,16%aa	R\$ 225.000,00	n/a
<b>Meta Física da Edição</b>		<b>1</b>		<b>2</b>		<b>2</b>			

Fonte: Governo Federal, material apresentação do PMCMV 2 (2011) e PMCMV 3 (2015).

O Programa, inicialmente criado com a meta física de 1 milhão de moradias, foi reeditado em 2011 — já no governo Dilma Rousseff (2011-2014), através do MCMV 2, com o objetivo ampliado para 2 milhões de moradias. Não foram efetuadas mudanças significativas na nova fase, concentrando-se as alterações em questões financeiras, com ampliação dos valores máximos de imóvel e de renda para determinadas faixas. Em 2015 foi lançado o MCMV 3, com meta física de outros 2 milhões de unidades (BRASIL, 2015).

A despeito da centralidade dos aspectos quantitativos do Programa, a inclusão de alternativas que abrangessem as faixas de renda não atingidas pelo BNH, apesar de não representarem volume que fizesse frente ao déficit habitacional — concentrado na faixa de renda de 0 a 3 salários-mínimos (FJP, 2021), apresentou alguma inovação em relação ao modelo anterior. A modalidade designada Faixa 1 utilizou padrões previamente estabelecidos pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR)<sup>11</sup>, que adotava como referência o valor

<sup>11</sup> O PAR foi um programa do Governo Federal, instituído pela Medida Provisória nº 1823/99, de 29 de abril de 1999, e pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, para atender a necessidade de moradia da população com renda familiar de até R\$ 1.800,00. O Programa estabelecia arrendamento com opção de compra após 10 anos de pagamento pelas famílias beneficiárias. Tal modelo facilitava a substituição das famílias em caso de inadimplência ou ocupação irregular, o que não ocorreu com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009, que gerou a descontinuidade do PAR. Em 2012 foi promulgada Lei nº 12.242/2012, que estabelecia que as unidades desocupadas do Programa deveriam ser comercializadas e alienadas, em substituição ao modelo anterior. Entre 1999 e 2005 foram produzidas 177.150 unidades através do programa, distribuídas em 1.223 conjuntos habitacionais (BONATES, 2008)

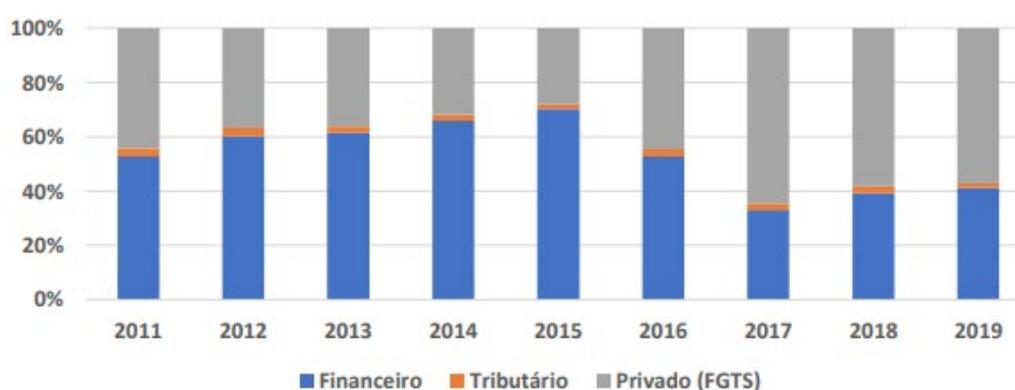
máximo fixado por unidade, e utilizou a mesma fonte de recursos — o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

O FAR constitui-se de: i) recursos oriundos da integralização de cotas pela União; ii) rendimentos obtidos com a aplicação das disponibilidades financeiras em títulos públicos federais e em ativos com lastros em créditos de base imobiliária; iii) recursos provenientes do retorno de taxas de arrendamento do PAR e das prestações pagas pelos beneficiários do PMCMV e do FAR/ Parcelamento; e iv) outras fontes de recursos. A mudança veio da alteração da cessão de propriedade do bem, passando a transmissão direta do bem imóvel com garantia da dívida através de alienação fiduciária.

O valor de financiamento correspondia ao valor da operação, não sendo consideradas eventuais contrapartidas do poder público ou da entidade, cabendo à família a contribuir pelo prazo de 120 meses com parcelas que atinjam o valor máximo de 15% de sua renda familiar. A diferença entre o valor total de investimento e o valor efetivamente pago pelas famílias é assumida a fundo perdido pelo FAR (CAIXA, 2023).

O Programa Faixa 1 foi perdendo importância ao longo dos anos. A redução histórica da participação dos subsídios financeiros frente aos privados (FGTS) pode ser verificada na Figura 10:

Figura 10: Proporções de tipos de subsídios no MCMV, por ano (de 2011 a 2019)



Fonte: CGU, 2020, p. 28.

O impacto da descontinuidade das ações do Programa, devido a restrições fiscais e políticas foi sintetizado por Rosseto (2017):

Na Política Habitacional, o período 2010-2016 contou com expressividade produtiva no primeiro triênio, mas também evidenciou a desestruturação completa e a

paralisação da ação do Estado ao menos em 2015 e 2016. Dada a lógica imprimida pelo MCMV aos Estados e Municípios e a dinâmica produtiva vivenciada em 2011-2-13, todas as ações por esses empreendidas em 2013-2014 naufragaram com a inexistência do programa em 2015-2018. Foi o auge e a queda de uma Política Habitacional alicerçada em um único programa de base econômica anticíclica (ROSSETO, 2017, p. 67).

Conforme demonstrado na Figura 10, a contratação de unidades vinculadas à Faixa 1 — renda de 0 a 3 salários-mínimos — concentrou, até o último levantamento efetuado pelo Conselho Geral da União, 31% das unidades totais do Programa, correspondendo a 1.910.546 unidades, das quais 1.493.180 foram efetivamente entregues, em dados de 2020<sup>12</sup>.

Figura 11: Quantidade de unidades habitacionais produzidas pelo MCMV por faixa de renda

	Contratações (Unidades)	Entregas (Unidades)	Valor Contratado (R\$ Bilhões)
<b>Faixa 1*</b>	1.910.546	1.493.180	97,4
<b>Faixa 1,5</b>	150.127	150.127	18,4
<b>Faixa 2</b>	3.108.378	3.108.378	357,8
<b>Faixa 3</b>	363.349	363.349	57,3
<b>Em produção/estoque</b>	608.595	0.00	21,9
<b>Total</b>	<b>6.140.995</b>	<b>5.115.034</b>	<b>552,8</b>

Fonte: CGU, 2020, p. 11.

Cabe ressaltar que, devido às restrições fiscais ocorridas a partir de 2015, agravadas pelo limite do teto de gastos estipulado em 2016<sup>13</sup>, somado ao número elevado de contratações acumuladas nas três etapas do programa, houve descontinuidade e atraso nos

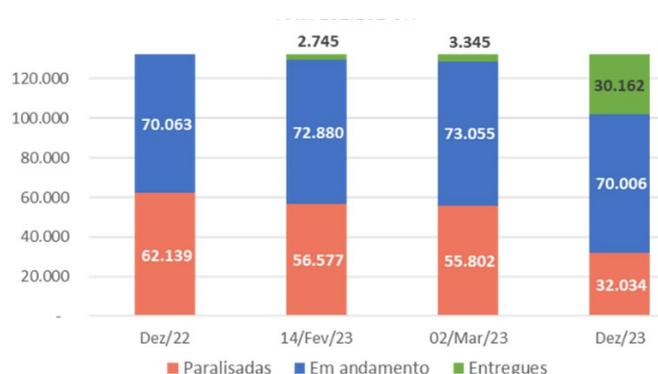
<sup>12</sup> Referência em estudo acerca do Programa Minha Casa Minha Vida entre os anos 2009-2020 (CGU, 2020).

<sup>13</sup> O teto de gastos, estipulado pela Emenda Constitucional n° 95/2016, estabeleceu limite de gastos federais sobre o total de despesas daquele ano, reajustados pela inflação por dez anos, momento a partir do qual poderá ser revisto a cada quatro anos, finalizando em 2036. A justificativa para a adoção da medida foi o “desequilíbrio fiscal crônico” e impossibilidade de expansão de financiamento, considerando 33% de carga tributária. O teto foi aprovado com o tema “reduzir para crescer”. O governo Lula, após eleição para seu 3º mandato, aprovou a chamada PEC do teto de gastos, através de nova Emenda Constitucional, retirando do teto investimentos, em valor que correspondesse ao excesso de arrecadação de 2021, no limite de 6,5%. Do total aprovado pela PEC, 9,5 bilhões serão destinados à habitação (BRASIL, 2016; 2022).

pagamentos de obras contratadas com recursos FAR e FDS, impactando financeiramente no andamento das obras e balanço das companhias<sup>14</sup>.

Estes fatos, acrescentados a outras questões específicas — capacidade financeira das construtoras envolvidas, capacidade de organização e articulação das entidades beneficiárias, vontade política para apoio por parte dos municípios — gerou passivo que é alvo inicial de tratamento e finalização pelo Governo recém-empossado (LULA 2023-2026), conforme Figura 12<sup>15</sup>:

Figura 12: Total passivo Programa MCMV em 2023



Fonte: CAIXA, 2023.

### 3.3 O PROGRAMA MCMV-ENTIDADES

O Programa Minha Casa, Minha Vida—Entidades, instrumento utilizado pelo Movimento sem Teto do Centro (MSTC) como alternativa à luta por moradia, foi adicionado ao Programa Minha Casa Minha Vida, implementado pela Lei nº 11.977/2009. A referida lei direcionou ao Executivo a responsabilidade pela posterior regulamentação do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), do qual decorreu o estabelecimento da modalidade.

<sup>14</sup> Em reportagem da Gazeta do Povo (2019), destaca-se atraso de repasses do total de 500 milhões a Empreendimentos da Faixa 1, sinalizando endividamento das empresas para negociação de pagamento de fornecedores e pagamento de salários, impactando em paralisação de diversas obras. O Residencial Cambridge, objeto desta pesquisa, foi afetado pelos atrasos relatados, como se verá adiante.

<sup>15</sup> Uma das primeiras medidas do Ministério das Cidades no início do Governo Lula (2023-2026) foi a edição da Portaria nº 146/ 2023, destinada a regular as operações já contratadas no âmbito do FAR, FDS e Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), com aumento do limite de renda das famílias para 2.640,00 e reajustar a subvenção econômica das unidades já contratadas (com objetivo de possível complementação de recursos) para 140.000,00 e 60.000,00, respectivamente (BRASIL, 2023).

A partir desta demanda e da atuação insistente dos movimentos sociais e compromissos políticos assumidos pelo Presidente Lula, foi então editada a Portaria Interministerial nº 464/2011, que regulamentou as operações com recursos transferidos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU). O MCMV-E, aprovado pela Resolução nº 200, do Conselho Curador do FDS, foi então divulgado e iniciou-se o calendário de habilitação das Entidades, passo inicial para posterior propositura de projetos para a modalidade.

A Portaria nº 247/2014<sup>16</sup> estabeleceu as condições para habilitação das entidades junto ao MCIDADES. Para que a entidade — designação que compreende, para o caso específico, cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos (BRASIL, 2011) pudesse ser habilitada, foram incluídos, como pré-requisitos, uma série de itens para comprovações de regularidade institucional e comprovação técnica.

A listagem de controle para regularidade institucional prevê a apresentação de 15 itens, e o de qualificação técnica atribui a pontuação (para posterior qualificação) de atendimento e comprovação de requisitos, como comprovação de: experiência em processos de autogestão, experiência de articulação de projetos habitacionais e existência de equipe, permanente, associada ou contratada pela entidade (BRASIL, 2011).

A habilitação da entidade era condicionante à seleção de propostas. O Programa visava atender as necessidades da população de baixa renda nas áreas urbanas, garantindo acesso à moradia digna e com padrões mínimos (sustentabilidade, segurança e habitabilidade) e, conceitualmente, visava estimular o cooperativismo e a “participação da população como protagonista na solução de seus problemas habitacionais” (BRASIL, 2011).

Além das obrigações de qualificação técnica e institucional, concomitante à apresentação da proposta era necessário apresentação, pela Entidade, de listagem inicial de beneficiários que comprovassem a demanda existente, que, após análise cadastral, deveria compor 50% da demanda existente.

O MCMV-E estabeleceu contratação através de duas modalidades: cogestão —

---

<sup>16</sup> A Portaria nº747/2014 foi posteriormente alterada pelas Portarias nº778/2014 e nº500/2015.

empreitada global, em que é possível a contratação de uma construtora pela Entidade, e a autogestão — em que a Entidade se responsabiliza integralmente pela aprovação, execução e legalização da obra e que pode ser firmada através de autoconstrução, mutirão ou autoajuda e administração direta.

Como obrigação contratual, em ambos os casos, a Entidade é responsável pela formação de duas comissões: a Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE) — que deve ser composta por no mínimo três participantes, dos quais um deve ser dirigente da Entidade Organizadora. A CRE é responsável pelo acompanhamento financeiro do empreendimento, bem como pela abertura e movimentação da conta bancária e prestação de conta aos beneficiários dos recursos liberados; e a Comissão de Acompanhamento de Obras — que deve conter a mesma formação mínima e tem como obrigação acompanhar a execução do empreendimento e/ou a elaboração, apresentação e aprovação dos projetos, em conjunto com os beneficiários e a Entidade Organizadora.

Da mesma forma, esta Comissão é responsável pela prestação de contas aos beneficiários acerca do andamento das obras, segurança e dos materiais adquiridos. As comissões devem ser previstas antes da contratação do empreendimento — o que já sugere o nível de exigência incompatível com a estrutura administrativa das associações e cooperativas — e o programa pode receber propostas para as modalidades: Construção de Unidades Habitacionais Urbanas e Requalificação de Imóveis Urbanos, podendo ser financiado pela Entidade Organizadora a aquisição de terreno, elaboração de projetos, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização e construção. Segundo as regras do Programa (CAIXA, 2011), o valor do terreno é inicialmente limitado a 10% da composição do investimento, podendo chegar ao máximo de 15%, em casos de capitais estaduais classificadas como metrópoles, e o investimento em Trabalho Técnico Social deverá representar valores entre 1,5% e 3%, caso o empreendimento se constitua através de condomínio.

A inclusão de Modalidade destinada às entidades, utilizada pelo MSTC para habilitação à Requalificação do Hotel Cambridge, foi claramente incluída como resposta às demandas e compromissos políticos do Governo Lula (2003-2010), conforme destacou Bonduki (2018):

Embora tenha sido gerado por uma iniciativa do setor empresarial para atender os setores médios, o PMCMV acabou por contemplar as famílias mais pobres (Faixa 1), devido à pressão dos movimentos de moradia, dos esforços da SNH para salvar ao menos parte do PlanHab e dos compromissos políticos e sociais dos governos do PT,

mantendo-se a promoção privada como o principal motor do programa (BONDUKI, 2018, p. 175).

Como pode-se verificar pela enormidade de exigências administrativas — e que geram necessidades de investimentos financeiros incompatíveis com uma entidade sem fins lucrativos — o atendimento do pleito dos movimentos sociais partiu de uma mera adaptação da modalidade já existente destinada a empresas privadas, preservando-se os parâmetros gerais de valor de financiamento e de renda, bem como as exigências operacionais, o que dificultou seu acesso e a continuidade das obras contratadas. Tal situação gerou paradigmas quanto à ausência de capacidade de organização dos movimentos sociais — cuja organização e autonomia variam de acordo com a particularidade de cada movimento — mas partindo-se de uma falácia de equiparação entre Entidades sem fins lucrativos, representadas majoritariamente por movimentos sociais, e empresas privadas.

Cabe ressaltar ainda que, na adaptação efetuada entre a MCMV Faixa 1 FAR e FDS, a atribuição da Entidade Organizadora acumulou as responsabilidades direcionadas às Construtoras — como prospecção de terrenos, viabilidade e aprovação de projetos, acompanhamento do canteiro de obras e dos processos delegados aos municípios, no que concerne ao atendimento, orientação e indicação dos beneficiários, conforme demonstrado no Quadro 1.

Quadro 1: Comparativo Obrigações Entidades MCMV E e responsabilidades MCMV FAR

Obrigações Entidade Organizadora no MCMV E	Ator responsável no MCMV E	Ator responsável no MCMV FAR
Mobilizar, organizar e realizar análise socioeconômica prévia dos proponentes do grupo associativo	Entidade	Prefeitura
Orientar famílias no desenvolvimento de cada uma das etapas dos projetos de engenharia e de trabalho social	Entidade	Prefeitura
Providenciar o cadastramento dos proponentes beneficiários no CADÚNICO;	Entidade	Prefeitura
Apresentar à CAIXA a proposta de financiamento;	Entidade	Construtora
Organizar todos os envolvidos na execução do empreendimento, de forma a assegurar sincronismo e harmonia na implementação do projeto;	Entidade	não previsto na modalidade
Promover ações necessárias ao planejamento, elaborar e implementar o projeto;	Entidade	Construtora

Providenciar a legalização do empreendimento perante todos os órgãos públicos;	Entidade	Construtora
Promover reuniões com os beneficiários para disseminar informações a respeito dos seus direitos e obrigações e sobre as regras do programa;	Entidade	Prefeitura
Responsabilizar-se, conjuntamente com a CAO e a CRE, pela produção das UH do empreendimento;	Entidade	não previsto na modalidade
Responsabilizar-se, conjuntamente com a CAO e a CRE, pela contratação de assistência técnica para elaboração dos projetos e pela aprovação destes junto aos órgãos competentes;	Entidade	não previsto na modalidade
Responsabilizar-se pela execução ou contratação do trabalho social junto aos beneficiários;	Entidade	Prefeitura
Prestar assistência jurídica e administrativa aos beneficiários, com vistas à preparação dos documentos necessários à formalização dos processos individuais de financiamento;	Entidade	Prefeitura
Manter no local da obra, à disposição do engenheiro, projetos, especificações e memoriais aprovados pelo órgão competente;	Entidade	Construtora
Fiscalizar e acompanhar as obras;	Entidade	Construtora
Promover o fracionamento do terreno e a transferência da propriedade em nome dos beneficiários/devedores;	Entidade	Construtora
Responder, sem reservas, pela produção das UH, integridade e bom funcionamento do empreendimento e de cada uma das partes componentes, mesmo as realizadas sob a responsabilidade de terceiros, desenvolver ações voltadas à redução dos custos das obras e serviços, formação de equipe especializada na área de desenvolvimento socioeconômico de comunidades, responsável por promover com os beneficiários, ações de desenvolvimento social e formação de parcerias com entidades governamentais ou não, com objetivo de viabilizar e agilizar o processo de licenciamento;	Entidade	não previsto na modalidade
Responsabilizar-se pela correta destinação do imóvel, e, em caso de utilização diversa dos subsídios do Programa, devolver o valor concedido acrescido de juros de 6% a.a. e atualização monetária, sem prejuízo das penalidades previstas em lei;	Entidade	Prefeitura, sem incidência de penalidade

Responsabilizar-se pela vigilância do terreno e das obras, inclusive pagamento de IPTU e demais impostos.	Entidade	Construtora
---	----------	-------------

Fonte: Elaborado pela autora, a partir de Decreto nº 7.499, de 16/06/2011; Instrução Normativa MCIDADES nº 12, de 07/06/2018; Instrução Normativa MDR nº 13, de 13/04/2022; Instrução Normativa RFB nº 971, de 13/11/2009; Instrução Normativa RFB nº 1.787 de 07/02/2018; Instrução Normativa RFB nº 1.837, de 10/10/2018; Instrução Normativa RFB nº 1.845, de 22/11/2018; Lei nº 4.591, de 16/12/1964; Lei nº 6.766, de 19/12/1979; Lei nº 9.514, de 20/11/1997; Lei nº 10.257, de 10/07/2001; Lei nº 10.406, de 10/01/2002; Lei nº 11.977, de 07/07/2009.

Em entrevista vinculada a esta pesquisa, Rosseto (2022), destaca a desproporcionalidade das responsabilidades atribuídas às Entidades pelo Programa e a dupla penalização atribuída aos movimentos vez que, diante do esforço operacional e gerencial exigido para exercerem as responsabilidades imputadas, possam impactar na atuação relacionada a seu objetivo principal — a luta pelo direito à moradia:

**Adelcke)** [...] então... e em relação ao MCMV-Entidades, entendo que a responsabilidade que é jogada para a entidade realmente, eu acho que é descabida, né? É descabida e mesmo quem tem experiência às vezes não está acostumado. Você tem que assumir algumas responsabilidades ou resolver alguns problemas que não são nada simples, então a Entidade, ela está ali para discutir a questão do direito, né? Direito de moradia. Então apesar de alguns falarem que querem discutir, né? Autogestão, tem gente que defende mutirão até, né? Mas é algo muito complexo. Daí eu começo... eu até entendo algumas falas da CAIXA e da Cohab, né? Porque é a responsabilidade, é desproporcional [...] (ROSSETO, 2022)<sup>17</sup>.

Apesar dos inúmeros entraves impostos à viabilização do MCMV-E, a inclusão de uma modalidade destinada especificamente a este público em um programa federal foi reconhecida como uma vitória entre as cooperativas e associações, o que, segundo Bonduki (2018), possibilitou o apoio do Programa por este público, a despeito da baixa representatividade em relação ao volume total contratado e das questões urbanas envolvidas:

[...] por ter sido criado o MCMV-Entidades, uma produção habitacional em parceria com associações, cooperativas e outras entidades do terceiro setor, os movimentos de moradia apoiaram o programa, relevando seus aspectos negativos em relação à questão urbana, ao contrário de outros integrantes dos movimentos de reforma urbana, que se tornaram seus críticos, sobretudo no que se refere à localização periférica dos conjuntos e sua péssima qualidade de projeto. O MCMV-Entidades possibilitava a compra antecipada da terra, que deu às entidades a possibilidade de

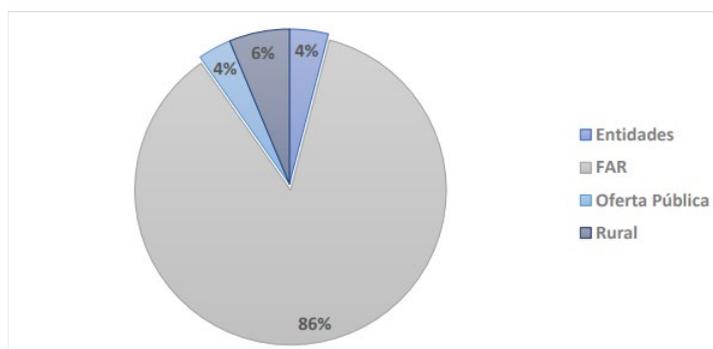
---

<sup>17</sup> Sobre as reflexões acerca do desvirtuamento das atividades do Movimento para viabilizar operações contratadas no âmbito do Programa MCMV, ver: Habitação central: produção habitacional no centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 1 (ROSSETO, 2017).

adquirir terrenos em condições mais vantajosas. No entanto, essa modalidade tinha pequeno peso no programa, somando apenas 1,5% do total de contratos (BONDUKI, 2018, p. 175).

Apesar da informação do autor quanto ao totalizador de 1,5% do volume contratado através do MCMV-Entidades (2018), em 2020, dados atualizados do CGU apontaram para um total de 4% (CGU, 2020):

Figura 13: Participação Entidades no volume total de contratos MCMV – Faixa 1



Fonte: CGU, 2020, p. 3.

As questões sucintamente levantadas neste capítulo colaboraram para esclarecer que, em 12 anos após o lançamento do MCMV-E, o passivo de contratos firmados junto ao MCMV-E engloba 31.303 unidades habitacionais, dos quais apenas 36% estão em estágio de legalização, e portanto com obras físicas concluídas. 40% das obras estão em andamento, 10% encontram-se paralisadas e 12% classificadas pelo MCIDADES e CAIXA como ocupadas e/ou invadidas.

Em relação à quantidade de obras paralisadas, apresentada na Figura 14, percebe-se que seu percentual com respeito ao MCMV-E é inferior ao percentual de obras paralisadas do MCMV global, que corresponde a 42% do total de passivo das unidades, em levantamento divulgado em fevereiro de 2023 (MCIDADES, 2023).

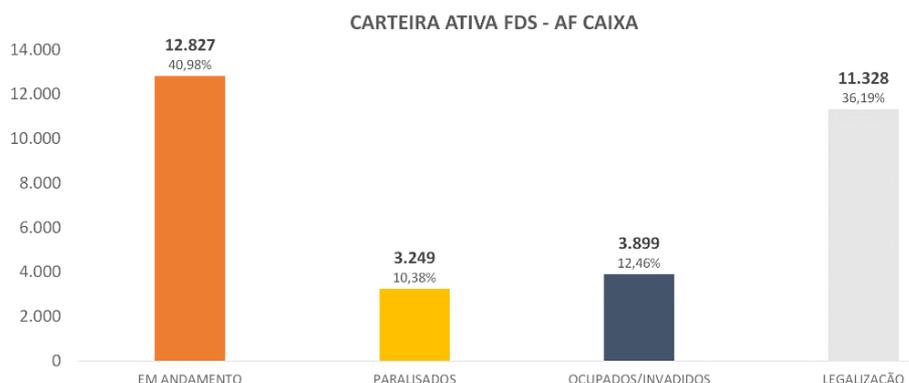
Ao finalizar esta pesquisa, a sinalização do governo federal eleito é de que serão priorizadas as finalizações das operações contratadas no âmbito dos Programas MCMV e MCMV-E, conforme discurso do Presidente Lula, em entrega de unidades habitacionais no início de seu mandato, em que identifica-se, também, o viés macroeconômico do programa habitacional:

**RETOMADA** - Lula anunciou que o Minha Casa, Minha Vida retomará imediatamente as obras de 5.562 unidades habitacionais em cinco municípios. Serão 609 unidades

em Rio Largo (AL), 868 em Chapadinha (MA), 2.837 em Imperatriz (MA), 1.008 em Belém (PA) e 240 em Governador Valadares (MG). Nos próximos meses, serão continuadas ou retomadas obras de 186,7 mil moradias em todo o país.

Além de ser um instrumento fundamental para a redução do déficit habitacional no Brasil, sobretudo para famílias de menor renda, o Minha Casa, Minha Vida contribui para a recuperação da economia, gerando empregos e movimentando toda a cadeia do setor da construção civil (SILVA, 2023, p. 1).

Figura 14: Carteira Ativa MCMV Entidades



Fonte: CAIXA, 2023.

### 3.4 RESIDENCIAL CAMBRIDGE – ASPECTOS CONTRATUAIS

Após habilitação da Entidade MSTC em 1º junho de 2017 no Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), e com a relevante participação da Assistência Técnica contratada pelo movimento — Técnica PEABIRU Trabalhos Técnicos e Ambientais, responsável, dentre outros elementos, pela revisão do projeto de reforma anteriormente aprovado pela COHAB São Paulo com a participação ativa das famílias, foi efetuada proposta para Requalificação do Hotel Cambridge que contemplaria: aquisição de imóvel usado, pagamento de projetos, assistência técnica e despesa com legalização.

Conforme documentos disponibilizados pelo Movimento, a proposta foi encaminhada ao MCIDADES no mês de maio de 2017, com seleção da proposta em fevereiro de 2018, conforme critérios estabelecidos na Instrução Normativa nº 14/2017, posteriormente substituída pela IN nº 12/2018.

O Contrato foi firmado em 28 abril de 2018, e considerando a necessidade de aprovação pelo Ministério das Cidades de exceção a algumas exigências de padrões mínimos estipulados pela Portaria nº 269/2017 — considerando tratar-se de requalificação de imóvel

usado e com alteração de uso, bem como emissão de laudo final de engenharia pela CAIXA — o contrato foi firmado com cláusulas suspensivas<sup>18</sup>.

Consoante ofício de pedido de exceção encaminhado pela Secretária de Habitação de São Paulo ao MCIDADES, foi destacada a limitação de atendimento às normas do Programa diante de recursos limitados pela pré-existência do imóvel, bem como pela mudança de uso:

O projeto procurou alterar o mínimo possível a edificação existente, para que a reforma resulte em custos viáveis e compatíveis com a renda da população alvo. As alterações feitas se tornaram necessárias ao atendimento as normas vigentes, e ao melhor aproveitamento dos espaços quanto à organização do mobiliário, circulação e instalações.

A proposta objetiva o melhor aproveitamento do imóvel considerando sua localização e possibilidades de ocupação, no sentido de fomentar habitação na área central em face da existência de infraestrutura e equipamentos urbanos (SEHAB, 2018, p. 1).

O Laudo Final de Engenharia foi emitido em 18 julho 2018 e, após autorização do MCIDADES acerca do não atendimento dos requisitos mínimos, o que ocorreu em 26 de julho de 2018, o contrato passou a vigorar, com o prazo inicial de 24 meses para conclusão e legalização da obra.

O valor do investimento foi de R\$ 14.137.913,64 e o terreno, doado pela Prefeitura à entidade — que transferiu como alienação fiduciária ao FDS, como garantia do financiamento aos beneficiários, pelo valor de R\$ 7.918.380,00, totalizou o valor de garantia de R\$ 22.056.293,64.

A proposta encaminhada ao MCIDADES continha a seguinte descrição:

Requalificação de edifício onde funcionava o Hotel Cambridge. Na maior parte dos casos, cada um dos quartos do antigo hotel será transformado em uma unidade, com exceção do pavimento "sobreloja" que era um salão que será transformado em mais 5 unidades. Ao todo são 121 unidades, sendo 30 unidades de 1 dormitório (25%), 9 de 2 dormitórios (7%) e 82 quitinetes (68%). 4 unidades de 1 dormitório serão adaptadas para PNE. Além disso haverá um terraço com churrasqueira na cobertura, salão de festas, escritório da administração e salão de atividades no térreo e galeria. O edifício foi doado à entidade pela COHAB-SP através do Chamamento Nº 003/15 para promover habitação de interesse social via MCMV-E (MSTC. PEABIRU, 2018).

---

<sup>18</sup> A cláusula ou condição suspensiva é prevista pelo artigo 125 da Lei nº 10.406 de 2002 (BRASIL, 2002). Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta não se verificar, não se terá o direito adquirido, a que ele visa. No Caso do Residencial Cambridge, as situações futuras não passíveis de previsão e que suspendiam a concretização do direito ao objeto do contrato foram: a emissão de laudo de engenharia sem pendências por parte da engenharia da CAIXA, bem como a concordância do pedido de exceção ao não atendimento de algumas especificações mínimas do Programa, conforme previsão do item 6.1 da Portaria nº 269/2017.

Conforme verifica-se no descritivo de tipologias e valor proposto de unidade, contante no Quadro 2, as 121 unidades foram segregadas em 45 tipologias, com metragem entre 27,11m<sup>2</sup> e 75,98m<sup>2</sup> e com valores de avaliação entre R\$ 117.988,00 e R\$300.791,00, dados que permitem inferir a complexidade de adaptação do projeto de obras de requalificação, principalmente com mudança de uso, e, ainda, a influência do valor da terra em áreas centrais no valor de avaliação do imóvel.

Quadro 2: CAMBRIDGE — Tipologias e valor proposto de venda por unidade

Área total de construção do empreendimento (total da col. 37):										
7.621,32										
Área total equivalente do empreendimento (total da col. 38):										
7.158,92										
Tipologia	Qtidade	Descrição	Área privativa real col. 23	Área privativa equivalente col. 24	Área total real col. 37	Área total equivalente col. 38	Valor de VENDA proposto	Enquadrável MCMV	GVV	GVV / col.38
1	10	A - quitinete	43,8900	43,8900	64,9519	61,5460	189.620,23		1.896.202,33	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
2	1	A - quitinete (com varanda)	61,8400	57,3525	89,3622	80,4242	247.783,05		247.783,05	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
3	3	B - 1 dorm (PNE)	57,2500	57,2500	84,7231	80,2804	247.340,01		742.020,03	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
4	1	B - 1 dorm (PNE com varanda)	75,9800	71,2975	110,1941	99,9789	308.030,13		308.030,13	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
5	6	C1 - quitinete	33,9500	33,9500	50,2419	47,6074	146.676,08		880.056,51	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
6	6	C2 - quitinete	36,8800	36,8800	54,5779	51,7160	159.334,48		956.006,89	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
7	6	C3 - quitinete	36,0800	36,0800	53,3940	50,5942	155.878,27		935.269,62	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
8	6	C4 - quitinete	32,3400	32,3400	47,8593	45,3497	139.720,22		838.321,32	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
9	6	C5 - quitinete	34,9800	34,9800	51,7662	49,0517	151.125,90		906.755,41	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
10	6	C6 - quitinete	34,0900	34,0900	50,4491	47,8037	147.280,88		883.685,25	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
11	5	D1 - 1 dorm (coz integrada com sala)	48,1000	48,1000	71,1822	67,4496	207.808,94		1.039.044,69	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
12	1	D1 - 1 dorm (coz integrada com sala, com varanda)	68,3100	63,2575	98,6659	88,7046	273.294,56		273.294,56	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
13	5	D2 - 1 dorm (coz integrada com sala)	48,9300	48,9300	72,4105	68,6135	211.394,86		1.056.974,28	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
14	1	D2 - 1 dorm (coz integrada com sala, com varanda)	68,9800	63,9675	99,6766	89,7002	276.361,95		276.361,95	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
15	2	E - 2 dorms (coz integrada com sala)	57,2500	57,2500	84,7231	80,2804	247.340,01		494.680,02	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
16	5	F - 2 dorms (coz integrada com sala)	57,2500	57,1500	84,7231	80,2804	247.340,01		1.236.700,04	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
17	5	G1 - quitinete	35,6200	35,6200	52,7133	49,9492	153.891,06		769.455,28	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
18	5	G2 - quitinete	35,1700	35,1700	52,0473	49,3181	151.946,67		759.733,34	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
19	5	G3 - quitinete	34,0400	34,0400	50,3751	47,7136	147.064,90		735.324,50	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
20	5	G4 - quitinete	33,3000	33,3000	49,2800	46,6959	143.867,80		719.338,99	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
21	4	H1 - 5 dorm	55,3900	55,3900	81,9705	77,6722	239.304,27		957.217,08	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
22	1	H1 - 1 dorm (com varanda)	85,2800	77,8075	122,6182	109,1378	336.155,83		336.155,83	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
23	4	H2 - 2 dorm	52,4400	52,4400	77,6048	73,5355	226.559,30		906.237,20	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
24	1	H2 - 1 dorm (com varanda)	84,4800	76,4700	121,1763	107,2322	330.377,19		330.377,19	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
25	1	I - quitinete	37,1900	37,1900	55,0367	52,1507	160.673,77		160.673,77	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
26	1	I - quitinete (com varanda)	46,7100	44,1300	67,9830	62,1630	191.521,18		191.521,18	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
27	1	J - 2 dorms (coz integrada com sala)	52,5200	52,5200	77,7232	73,6477	226.904,98		226.904,98	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
28	1	J - 2 dorms (coz integrada com sala, com varanda)	61,6000	59,1300	90,0712	83,1972	256.326,53		256.326,53	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
29	1	K1 - quitinete	29,7700	29,7700	44,0560	41,7458	128.616,78		128.616,78	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
30	1	K1 - quitinete (com varanda)	38,3400	36,1975	55,7104	50,7590	156.386,01		156.386,01	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
31	1	K2 - quitinete	26,7100	26,7100	39,5276	37,4549	115.396,73		115.396,73	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
32	1	K2 - quitinete (com varanda)	33,9100	32,1100	49,3189	45,0272	138.726,61		138.726,61	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
33	1	K3 - quitinete	30,3400	30,3400	44,8995	42,5451	131.079,38		131.079,38	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
34	1	K3 - quitinete (com varanda)	37,6700	35,8375	54,8677	50,2542	154.830,75		154.830,75	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
35	1	K4 - quitinete	26,9400	26,9400	39,8679	37,7774	116.390,33		116.390,33	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
36	1	K4 - quitinete (com varanda)	33,0700	31,5375	48,2042	44,2144	136.253,23		136.253,23	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
37	1	L1 - 1 dorm	39,6900	39,6900	58,7364	55,6564	171.474,66		171.474,66	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
38	1	L1 - 1 dorm (com varanda)	79,6000	69,6225	113,0104	97,6501	300.793,59		300.793,59	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
39	1	L2 - 1 dorm	39,2200	39,1200	58,0408	54,9674	169.444,31		169.444,31	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
40	1	L2 - 1 dorm (com varanda)	77,5400	67,6600	110,1526	95,2688	293.610,97		293.610,97	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
41	1	M1 - quitinete	40,9300	40,9300	60,5714	57,3953	176.832,13		176.832,13	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
42	1	M2 - quitinete	42,8800	42,8800	63,4572	60,1197	185.256,68		185.256,68	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
43	1	N1 - quitinete	27,9000	27,9000	41,2886	39,1136	120.537,91		120.537,91	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
44	1	N2 - quitinete	27,3100	27,3100	40,4155	38,2962	117.988,73		117.988,73	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
45	1	N3 - quitinete	28,2900	28,1900	41,8658	39,6705	122.222,88		122.222,88	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>
121			5.171,4400	5.105,2075	7.621,3220	7.158,9230	22.056.293,64		22.056.293,64	R\$ 3.080,95/m <sup>2</sup>

Fonte: Integra, 2018, p. 1.

À época da contratação, os valores máximos para construção de unidade isolada eram de R\$ 96.000,00 e, considerando a maior complexidade, o valor máximo por unidade para requalificação era de R\$ 135.000,00. Conforme quadro de composição de investimentos do empreendimento, o Residencial Cambridge não utilizou o valor máximo do Programa, totalizando valor por apartamento de R\$ 116.827,12.

Este valor, comparado com o valor de avaliação dos imóveis prontos descritos no Quadro 2, denotam outro aspecto das políticas de acesso à moradia. O bem, quando concluído, passa a incorporar uma valorização muito superior ao valor pago pelo beneficiário, o que também ocorre nas faixas do programa consideradas de mercado (Faixas 2 e 3) já que, o valor do imóvel é contratado mediante custo defasado (pelo prazo da construção do empreendimento) e a valorização do bem finalizado é inclusive utilizada como argumento de venda. Isto permite que o produto possibilite ganhos de capital futuros ao beneficiário<sup>19</sup>. No caso da Faixa 1, considerando o subsídio de aproximadamente 90% do valor do investimento, a diferença entre o valor pago e o valor de avaliação do imóvel pronto fica ainda mais discrepante:

A forma de acesso ao produto da Política Pública, através de transmissão da propriedade de um bem fortemente subsidiado, impacta diretamente na resolução da questão habitacional, uma vez que a unidade pronta, viabilizada através de capital defasado, se torna um produto clandestino em oferta ao mercado e acaba por possibilitar ganhos de capital direto e exclusivo ao beneficiário final e que em muitos casos ao repassa-lo ao mercado formal, volta quase que imperativamente à realidade da necessidade por moradia. Desta forma, o capitalista atende à demanda solvente, restando ao Estado prover subsídios para a subsídios para a produção capitalista de habitação para os setores mais pobres (JARAMILLO s/ data apud ROSSETO (2017).

A obra do Residencial Cambridge, inicialmente prevista para 24 meses, foi prorrogada por duas vezes, mediante solicitação e justificativas do movimento. Em agosto de 2018, foi solicitada reprogramação, causada especialmente por condições encontradas durante a demolição de áreas delimitadas — situações esperadas em caso de requalificação de imóveis

---

<sup>19</sup> O financiamento de imóveis, principalmente na planta, foi amplamente difundido nos últimos anos como forma de investimento, devido à relação do custo defasado do bem versus o valor do imóvel pronto. Em pesquisa efetuada pela DELLOITE (2019), a partir de solicitação da Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAIN), foi ressaltada a condição de imóvel como a referência principal de poupança para os brasileiros: “É importante lembrar que a casa própria é, em parte relevante dos casos, a grande forma de poupança de uma classe média que lidou com a superinflação e outras adversidades do mercado na última década” (DELLOITE, 2020, p. 10).

— conforme relatou em entrevista o arquiteto da PEABIRU TCA, assistência técnica contratada pelo MSTC:

Quando a gente começou a obra, a gente falou, olha, a gente precisa demolir algumas coisas pra ver o que que tem... a gente não conhecia a estrutura, não sabia onde estavam os pilares, então tinha muitas dúvidas assim que eram importantes para a gente saber, porque podia ser que aquele projeto que... que a gente tinha ali não se realizar. E a gente já sabia que tinha os problemas, né? A gente queria melhorar algumas coisas. E bom, quando começaram a demolir, a gente viu que os banheiros, né? Então, essa... Essa é uma história, assim, é importante que as paredes de banheiros estavam todas com muitos vazamentos, né? Tinha um encanamento todo podre e todo velho, assim. E aí a gente percebeu junto com a construtores, então foi um diálogo muito, muito em conjunto. A gente percebeu que não dava para manter aquelas paredes, né? (HODAPP, 2022).

Segundo o arquiteto, diante da necessidade de destruição das paredes do banheiro, que foi substituída por divisórias tipo *drywall*, abriu-se espaço para discussão conjunta entre assistência técnica, construtora e movimento, gerando a revisão de todo o projeto e, com execução de toda a parte molhada, a possibilidade de atender a demanda das famílias de disponibilizar espaço e instalações para inclusão de tanque dentro do banheiro.<sup>20</sup>

Foto 4: Esquerda: proteção fachada



---

<sup>20</sup> Considerando que o orçamento do Cambridge não foi revisto, a inclusão desta nova despesa teve que ser incorporada ao custo já determinado — e defasado, conforme demonstraremos adiante através da atualização pelo índice SINAPI, o que onerou ainda mais a viabilidade financeira do projeto, o que reforça a situação de exceção em que se encontra a entrega do empreendimento. Destaca-se ainda que discussões conjuntas como as relatadas pelo arquiteto, com a participação das famílias, denotam o viés de protagonismo dos beneficiários e demandantes do direito à moradia, situação não usual no modelo padrão de produção de novas unidades. Destaca-se ainda a importância simbólica dos movimentos sociais como interlocutores deste protagonismo e a relevância da assistência técnica no apoio a esta demanda.

Foto 5: Demolição durante a obra



Foto 6: Obra em apartamento



Fonte: Adelcke Rosseto, Integra, 2019.

No mesmo período, as medições foram impactadas pelas restrições de pagamento que atingiram as obras de Faixa 1 de forma generalizada, com diversas notificações do Movimento à Caixa Econômica Federal, informando o impacto do atraso de medições na viabilidade da

obra<sup>21</sup>. Em agosto de 2020, já com o advento da pandemia e seus efeitos macroeconômicos, gerando aumento excessivo dos índices de preços da Construção Civil, foi solicitada segunda prorrogação, momento em que foi alterado o prazo de obra, inicialmente de 24, para 36 meses.

Este problema de origem do MCMV-E — em que a entidade é equiparada a incorporadores, tendo objetivos sociais e situação financeira completamente divergentes, foi ainda mais exposta — ou potencializada — pelos atrasos de pagamentos, pela criminalização de líderes do movimento e pelos impactos da pandemia de Coronavírus, ao Movimento e ao setor da construção civil.

No que concerne aos efeitos da criminalização do Movimento, em junho de 2019, por ocasião do incêndio do Edifício Wilton Paes, tratados em artigo específico vinculado a esta pesquisa, foram detidas quatro lideranças ligadas aos movimentos de moradia do centro de São Paulo, dentre elas Sidnei e Preta Ferreira, filhos de Carmen Silva, além de expedição de mandados de busca e apreensão para outros nomes, a partir de denúncia de extorsão por suposta irregularidade em cobrança de aluguel.

Em outubro de 2019, foi constituída uma missão emergencial sobre criminalização dos movimentos de moradia da cidade de São Paulo, pela Plataforma de Direitos Humanos DHESCA. O relatório apontou uma série de violações de direitos das comunidades e líderes, pelas prisões ou medidas cautelares e, ainda, o impacto às famílias, pelo clima de insegurança e perseguição e à gestão dos movimentos, frente ao rompimento de elos construídos pela convivência cotidiana com seus líderes:

Embora os réus tenham ganhado o direito de responder ao processo em liberdade, os habeas corpus foram concedidos com muitas restrições. Os réus não poderão se relacionar com outros investigados ou testemunhas do processo, nem podem circular nas ocupações; e, também não podem ficar fora de casa no período noturno e aos fins de semana. Enquanto durar esse processo, sejam as pessoas inocentes ou culpadas, há um grande impacto na vida das mesmas, de suas famílias e dos movimentos sociais aos quais eles fazem parte (DHESCA, 2019, p. 3).

---

<sup>21</sup> Em um dos ofícios, o Movimento relata que a contratação do empreendimento através de administração direta deu-se em razão de uma maior autonomia para qualificação do Residencial, mas ressaltando a necessidade de maior rigor no controle e no planejamento dos serviços e, principalmente, do fluxo de caixa da obra, vez que a Entidade não possui recursos próprios para efetuar-la. No mesmo documento, a entidade relata atraso de pagamento referente a duas medições, perfazendo “acúmulo de mais de 8% de recursos efetuados sem seu devido recebimento” (MSTC, 2019, p. 3).

O impacto da situação relatada sobre a gestão e poder decisório do Movimento e comissões de acompanhamento de obra foi destacado em entrevista, por Adelcke Rosseto, sócio proprietário da INTEGRÁ, contratada pelo MSTC, e por Alexandre Hodapp, arquiteto vinculado à PEABIRU TCA, ambos parceiros do Movimento em outras ações e empreendimentos:

[...] A queda do prédio, a criminalização, a prisão da Preta e a ausência da Carmen, né? Que ela é uma figura muito importante ali. Ela é, dificultou a obra porque, né, a coordenação do movimento não estava ali presente, a gente teve que ir tocando meio à revelia, né? Do que ... a coordenação é que estava sempre muito presente acompanhando. Foi um momento difícil, a gente tinha que tomar decisões e as pessoas não estavam ali, né? Carmem não estava... A gente ficava, a gente tentando adiar então atrapalhou a obra... assim atrapalhou o andamento. Pode-se dizer que atrapalhou bom tanto, né? E depois teve o contexto da pandemia, que foi também um outro problema, né? Porque aí a gente acabou desmobilizando as comissões e tal (HODAPP, 2022).

Quanto aos impactos da pandemia citados por Hodapp (2022), além dos aspectos iniciais de incerteza quanto à inclusão da construção civil como serviço essencial<sup>22</sup>, a curva incidente nos insumos da construção civil gerou fortes impactos nos empreendimentos em construção neste período.

Foram localizados, nos documentos apresentados pelo MSTC, alguns rateios entre os moradores, como o trabalho técnico para o projeto da infraestrutura não incidente — que não pode ser pago com recursos FDS conforme as regras do Programa, além de rateio final entre os moradores<sup>23</sup> para garantir a funcionalidade do edifício.

A fim de demonstrar os impactos inflacionários à execução do empreendimento, considerando que o contrato foi assinado em abril/2018, momento em que se fixa o custo do projeto e a conclusão física da obra ocorreu no mesmo período de 2022, localizamos reajuste, no período, de 40,1% em relação ao Sistema Nacional de Custos e Índices da Construção Civil SINAPI<sup>24</sup> para o município de São Paulo, conforme demonstrado na Figura 15:

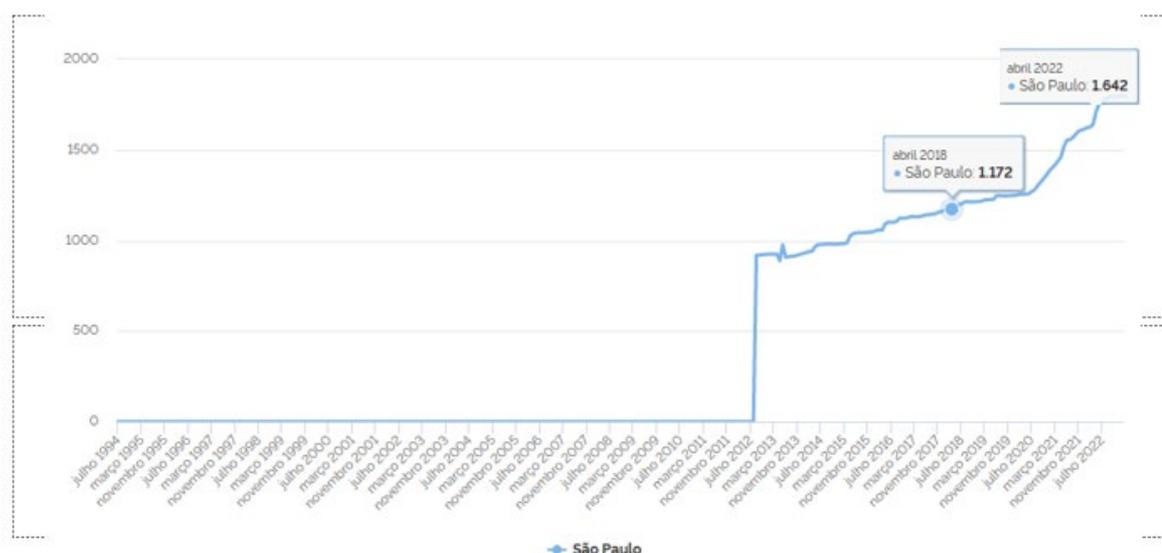
---

<sup>22</sup> A Construção Civil foi incluída como serviço essencial em 11 maio 2020, através do Decreto n° 10.344/2020, 50 dias após a promulgação do Decreto n°10.282/2020, o primeiro instrumento a regulamentar o tema no enfrentamento da pandemia de Coronavírus pelo governo federal.

<sup>23</sup> O rateio para conclusão da obra foi mencionado pela assistente social do MSTC, Marcia Silva, em coleta de depoimento e pelo arquiteto Alexandre Hodapp, da PEABIRU TCA, em entrevista anexa a esta pesquisa. Segundo informações coletadas neste último rateio, foram arrecadados em torno de R\$ 500,00 por família.

<sup>24</sup> O Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) tem por objetivo a produção de séries mensais de custos e índices para o setor habitacional, e de séries mensais de salários medianos de mão

Figura 15: Incidência SINAPI período contratual Cambridge



Fonte: CAIXA, 2022.

Cabe destacar ainda o impacto inflacionário à capacidade financeira das famílias em realizar os aportes necessários. Segundo dados do Banco Central, o valor acumulado do Índice de Preços ao Consumidor (IPCA), índice que é utilizado para acompanhar o poder de compra das famílias, no período de execução de obra física o aumento foi de 28,92% (BC, 2023).

Segundo a FIO Assessoria Técnica e Popular<sup>25</sup> (2022), que efetuou levantamento cadastral entre as famílias das cinco ocupações do MSTC durante a pandemia, a maior parte possuía renda familiar média de um salário-mínimo e, “a crise política e financeira pelas quais o país estaria passando, tem gerado um grande número de desempregados”, e atingiria 35% das famílias entrevistadas, dentre as quais a maioria exerceria alguma atividade informal (FIO, 2022, p. 26).

---

de obra e preços medianos de materiais, máquinas e equipamentos e serviços da construção para os setores de saneamento básico, infraestrutura e habitação. O Sistema é uma produção conjunta do IBGE e da Caixa Econômica Federal (Caixa), realizada por meio de acordo de cooperação técnica, cabendo ao Instituto a responsabilidade da coleta, apuração e cálculo, enquanto à CAIXA, a definição e manutenção dos aspectos de engenharia, tais como projetos, composições de serviços. O SINAPI é utilizado como padrão para avaliação dos projetos submetidos para análise de financiamento junto à CAIXA (CAIXA, 2023).

<sup>25</sup> A FIO Assessoria Técnica e Popular formou-se dentro do MSTC e reúne uma série de especialistas: arquitetos, advogados, engenheiros, além de serventes, empreiteiros, que apoiam, principalmente, as melhorias habitacionais e de segurança implementadas no âmbito das cinco ocupações do MSTC. Sobre este tema ver a obra: **Assessoria Técnica Popular – a prática em Movimento**. São Paulo: Casa Verbo, CAU/SP, MSTC, FIO, 2022.

Considerando todas as restrições financeiras e dificultadores elencados, o empreendimento foi concluído de forma a garantir sua funcionalidade e habitabilidade, o que demandou os esforços e o envolvimento de todos os atores — Movimento, assessoria técnica, construtora — o que foi atestado mediante emissão de habite-se pela Prefeitura Municipal, em 23 novembro 2022.

Além do rateio financeiro dos moradores, em coleta de depoimento, Carmen Silva relatou que foram organizados mutirões para realização de pequenos serviços, principalmente no saguão de entrada do edifício, como acabamento das paredes e limpeza.

Ficaram pendentes de conclusão os revestimentos de áreas comuns, como o salão de festas e área de churrasqueira, conforme demonstram as Fotos 7, 8, o que será concluído posteriormente, mediante rateio das despesas pelo condomínio.

Foto 7: Futuro salão de festas



Foto 8: Futura churrasqueira



Fonte: A autora, 2023.

A decoração do saguão de entrada foi efetuada por Carmen Silva através de reaproveitamento de móveis e plantas objetos de descarte, o que a líder denomina “shopping rua”, e provavelmente foi uma prática potencializada pelas oficinas de arte efêmera ocorridas durante a construção do cenário do Filme *Era o Hotel Cambridge*<sup>26</sup>:

Foto 9: Saguão do empreendimento



Fonte: A autora, fev. 2023.

Além dos desafios acima descritos, somam-se as dificuldades: obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), cuja vistoria preliminar foi solicitada em maio de 2019, sendo expedido apenas em abril de 2022; atrasos relacionados à legalização e dificuldades relacionadas às atividades operacionais do agente financeiro CAIXA, após hiato de contratações e reestruturações efetuadas durante o governo Bolsonaro (2019-2022), que repercutiram na assinatura dos beneficiários finais.

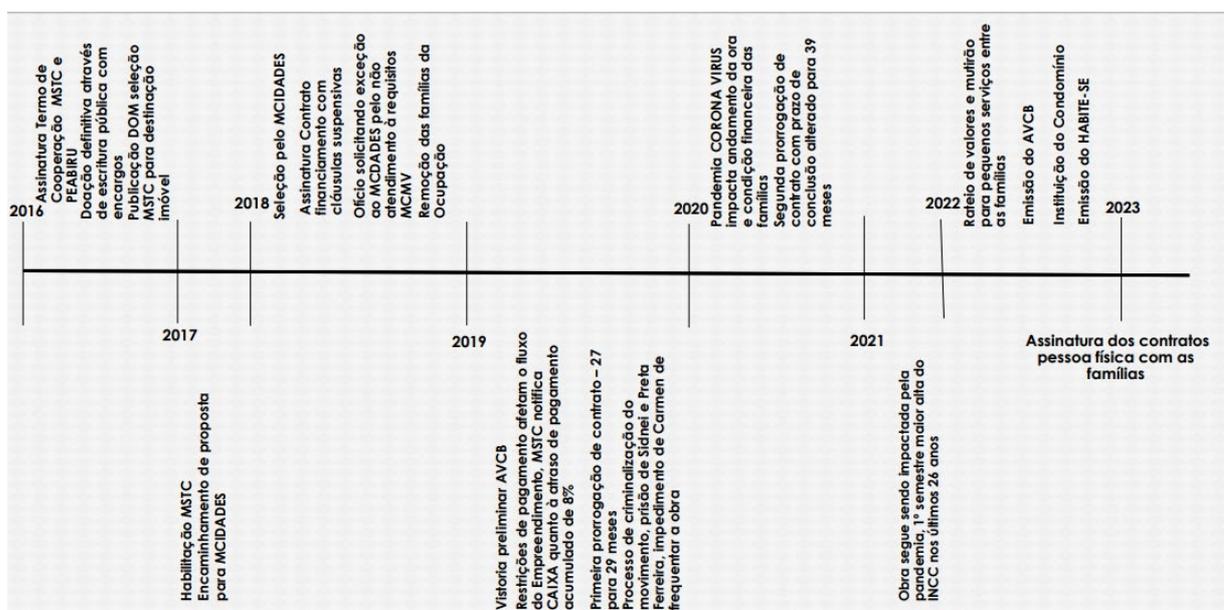
---

<sup>26</sup> “*Era o Hotel Cambridge*” é um longa-metragem sob direção da cineasta Lili Caffé (AURORA FILMES, 2016). O filme, que narra a trajetória de refugiados recém-chegados, que com o movimento de moradia ocupam um edifício abandonado do centro de São Paulo, teve sua produção de arte compartilhada com alunos da Escola da Cidade, sob coordenação da professora e diretora de arte Carla Caffé; a experiência coletiva permitiu transformar o edifício ocupado em um *set* de filmagem, sendo uma das estratégias utilizadas para apropriação do espaço a arquitetura efêmera. Sobre o tema ver: *'Era o hotel Cambridge: arquitetura, cinema e educação'*, da arquiteta, diretora de arte e professora da Escola da Cidade, Carla Caffé. São Paulo: SESC, 2017.

O Habite-se foi emitido em novembro de 2022 e, a assinatura dos beneficiários, apenas em fevereiro de 2023, concluindo a trajetória de luta do MSTC em garantir, a partir da pré-existência do Hotel Cambridge, a aplicação dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade e a concretização de uma história exitosa de provisão de moradias em áreas centrais.

Entre a Ocupação pelo MSTC e a emissão do Habite-se do Empreendimento transcorreram-se 12 anos, o que reforça as dificuldades enfrentadas pelo Movimento, elencadas ao longo deste capítulo e conforme buscamos sintetizar na linha do tempo apresentada na **Erro! Fonte de referência não encontrada**.20. A importância de sua conclusão é evidente aos beneficiários finais e ao engajamento dos demais associados do Movimento e entendemos tratar-se de um marco positivo do programa MCMV-E e das demandas dos movimentos sociais.

Figura 16: Linha do tempo do Residencial Cambridge 2016 a 2023



Fonte: elaborado pela autora a partir de:

São Paulo (2012, 2014, 2016) e CAIXA (2019, 2020, 2021, 2022, 2023).

Em nossa investigação, intentamos configurar as peculiaridades do Programa e da contratação, o que, ao mesmo tempo em que demonstra o caráter de exceção da viabilização do Empreendimento Residencial Cambridge, revela sua importância histórica ao tempo em que permitiu posicionamento e envergadura ao MSTC, diante de sua tecnologia social desenvolvida durante o projeto. Conforme depoimento do arquiteto Alexandre Hodapp:

O dinheiro no fim da obra... não tinha mais dinheiro, mas assim, estava num restinho, a gente passou o chapéu ali com as famílias. Então as famílias tiveram que contribuir com pouca coisa que estava faltando. A gente conseguiu fazer com que os apartamentos ficassem todos prontos; a gente conseguiu fazer as ligações, então assim, né, a gente conseguiu o laudo do bombeiro, enfim... estava tudo regular. Agora está no momento de registrar no cartório... que é a última coisa lá para poder resolver os contratos. **Mas o prédio está impecável, do ponto de vista, é, de funcionamento.** E aí ficaram algumas áreas que são justamente num salão lá que ficou, né? Uma área comum que acabou não tendo dinheiro para fazer o revestimento dele, mas o prédio, função... o funcionamento do prédio, então o prédio está funcionando, **então assim são pouquíssimos, né? A gente pega assim, da entidade, principalmente que essa dificuldade toda o programa não prevê reajuste inflacionário... Então a obra demorou um tempão e agora é, a gente pegou a inflação do último período, aí que foi muito difícil, incidiu muito fortemente nos materiais de construção,** assim, **então olha, é, eu acho, assim, foi uma vitória mesmo desse movimento...** ter conseguido e as pessoas 'tão lá morando assim, então, é, **a gente está numa situação até excepcional** (HODAPP, 2022, grifo nosso).

Pela proximidade da conclusão desta pesquisa a entrega do empreendimento, não será possível determinar a influência macro de sua conclusão ao futuro do Movimento e seu possível impacto nos programas habitacionais. Não obstante, alguns marcos recentes nos permitem identificar saldos positivos, como a seleção do MSTC, em fevereiro de 2023, no Programa Habitacional Pode Entrar, do Município de São Paulo para a construção de 200 unidades residenciais, situação certamente influenciada pelo êxito do Residencial Cambridge e pelo impacto positivo na tecnologia social e administrativa que enfrentou muitas adversidades, o que buscamos demonstrar ao longo deste capítulo.

Identificamos, ainda, na promulgação da Medida Provisória nº 1.162/ 2023 (BRASIL, 2023), que recriou o Programa Minha Casa Minha Vida após a posse do Presidente Lula, que, além de já fixar novos valores máximos de renda para a Faixa 1, restabeleceu os critérios prioritários de seleção, e ampliou as condições de provisão de moradia a que o Programa poderá contemplar: incluindo a locação social e melhorias habitacionais.

Apesar da influência hegemônica e do caráter macroeconômico historicamente atribuído ao Programa, entendemos, preliminarmente, que nos movimentos sociais por moradia, a viabilização da história de luta do MSTC, para o caso do Cambridge, é importante marco como força opositora, no exercício dialético da luta por direitos.

#### 4 MSTC – FORÇA DA ORGANIZAÇÃO SOCIAL COMO INSTRUMENTO DE LUTA POR DIREITOS FUNDAMENTAIS

Considerando a relevância política e histórica da participação do MSTC na luta por direitos urbanos no centro de São Paulo e, em especial, na concretização do objeto de estudo de caso desta pesquisa, trataremos neste capítulo de alguns aspectos do movimento, identificados por intermédio de pesquisa de campo, além de documental e bibliográfica, com o objetivo de demonstrar sua estrutura, organização social e capacidade de interlocução na busca do “fazer cidade”.

Na obra: *Do direito à cidade ao fazer cidade* (AGIER, 2015), o autor parte da questão: “o que faz e desfaz a cidade permanentemente?” (AGIER, 2015, p. 483). O autor destaca a exemplaridade do fazer cidade pelos “cidadinos sem cidade” (Idem, ibidem, p.487), definindo esta ação política como “objeto exemplar, mas precário” (Idem, ibidem, p. 487):

A cidade é um “objeto virtual”, escrevia Henri Lefebvre em *Le droit à la ville*, no início de 1968 (Lefebvre 2009:97). Esta afirmação foi em seguida verificada, indiretamente, na constatação de que o urbano ultrapassava a cidade: o filósofo, por extrapolação da cidade existente, antecipava o nascimento de uma sociedade “completamente urbana” tanto quanto planetária (Lefebvre 1970). Isto conferiu mais força teórica e política à ideia de uma virtualidade da cidade. Mais recentemente, o geógrafo David Harvey observava, após Lefebvre, que o “direito à cidade” aponta no fundo para “alguma coisa que já não existe”; é um “significante vazio”, ele escreve, “tudo depende de quem lhe conferirá sentido” (Harvey 2011:42). **Como em eco, podemos observar que os atores dos movimentos sociais desta última década, que reclamam o “direito à cidade”, não leram necessariamente a obra de Henry Lefebvre... mas fizeram deste apelo um horizonte de sua ação em meio urbano e transformando o urbano.** Neste sentido, o que me parece possível descrever, ao estudar o “fazer-cidade” dos cidadãos, é de que, de qual sentido e de que matéria é preenchido este significante vazio denominado “direito à cidade”. E a resposta que eu proponho é a seguinte: **a cidade é feita essencialmente de movimento** (AGIER, 2015, p. 483, grifo nosso).

#### 4.1 SOBRE O DIREITO À MORADIA E A PARTICIPAÇÃO DOS MOVIMENTOS SOCIAIS – ALGUMAS REFLEXÕES

A luta dos movimentos sociais foi finalmente regulamentada a partir de 1991, através de projeto de lei de iniciativa popular, que criou o Sistema, o Fundo, e o Conselho Nacional de Moradia Popular<sup>27</sup>, Barbosa e Pita (2014), afirmam:

O projeto de lei de iniciativa popular de 1991, subscrito por 1 milhão de eleitores criando o Fundo Nacional de Moradia Popular e o Conselho Nacional de Moradia Popular, recebeu em 2002 uma emenda substitutiva global decorrente de acordo entre o governo federal, a Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior da Câmara dos Deputados e Entidades Nacionais do Movimento de Moradia e o Fórum Nacional de Reforma Urbana. A emenda substitutiva institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), visando à atuação Curso de Capacitação – Programas de reabilitação de áreas urbanas centrais integrada da União, estados e municípios na definição e implantação de políticas habitacionais para a população de baixa renda. O projeto contém a concepção de um sistema descentralizado e democrático, em que estados e municípios também deverão constituir seus próprios Fundos de Moradia a serem geridos por Conselhos com a participação popular, é com este objetivo que desde 1991 os Movimentos Populares de Moradia pelo Brasil a fora vem travando uma intensa luta (BARBOSA, PITA, 2014, p. 2).

Em relação a este estudo de caso, o município de São Paulo, onde o objeto está circunscrito, o déficit habitacional é de 358 mil unidades (SÃO PAULO, 2010). Contraditoriamente, estima-se que a cidade tenha mais de 1.300 imóveis ociosos, abandonados, subutilizados ou terrenos sem edificações, o que equivale a dois milhões de metros quadrados sem uso na cidade (SÃO PAULO, 2016a; 2016b).

A lista por espera por provimento de habitação de interesse social no município tem mais de um milhão de pessoas. Projeções da Prefeitura apontam para 20 mil cidadãos habitando em situação de rua na cidade, sendo 60% no centro (COHAB-SP, 2021).

A partir deste cenário, em que se constata a ineficiência do Estado que dá prevalência à concentração de políticas públicas como sistemas de financiamento no provimento do direito à moradia e do direito amplo à cidade, considera-se necessária a busca por alternativas, que poderiam ser corroboradas pela legitimação e fortalecimento dos reais demandantes deste direito.

---

<sup>27</sup> O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Popular foi instituído pela Lei 11.124/2005, o mesmo instrumento implementou o Fundo e o Conselho Nacional por Moradia Popular.

Caldas (2015), considera a força dos movimentos sociais como um fator que pode desequilibrar a relação entre Estado e capital:

A defesa da propriedade privada foi assegurada ao capital e, por consequência, a função social da propriedade continua subjugada. No modelo de Estado capitalista brasileiro, os avanços da Política Urbana foram apenas curativos e continuam dependendo das articulações e do grau de tensão gerados pelas lutas de classe que, como vimos na recente história brasileira, ao menos apresentam cada vez maior capacidade de mobilização (CALDAS, 2015, p. 325).

No mesmo sentido, GOHN (1997), ressalta que, diante da ineficácia ou do enfraquecimento do Estado no enfrentamento das demandas, o papel da sociedade civil, e, principalmente dos movimentos sociais, tem se configurado como as ações sociais por excelência:

A área dos movimentos sociais é agora um setor ou subsistema do social. Simultaneamente, o Estado, objeto central de investigação de grande parcela de cientistas sociais, passou, no plano da realidade concreta, a ser deslegitimado, e com a globalização perdeu sua importância como regulador de fronteiras nacionais, controles sociais etc. Ocorreu um deslocamento de interesse para a sociedade civil, e nesta os movimentos sociais foram as ações sociais por excelência (GOHN, 1997, p. 11).

#### 4.2 SOBRE A ORIGEM DO MSTC

O Movimento Sem Teto do Centro teve sua origem no início dos anos 2000, momento em que se agravaram a ausência de programas de provisão de moradias em contrapartida à existência de imóveis desocupados em regiões centrais. Neste contexto, a Frente de Luta por Moradia (FLM)<sup>28</sup> reunião dos movimentos centrais, teve como marco simbólico a ocupação de nove prédios no centro de São Paulo (BAVA, 2004):

Nos últimos 15 dias milhares de sem-teto, organizados na Frente de Luta Por Moradia, realizaram nove ocupações em prédios vazios do Centro de São Paulo. Foram ocupados oito edifícios na madrugada do dia 1º e o prédio da Caixa Econômica Federal, localizado na Praça Roosevelt, no dia 8. A polícia, em alguns casos usando a Tropa de Choque e violência, desalojou três ocupações no dia 1º e negociou a saída dos sem-teto do prédio da Rua Rego Freitas no dia 11. Quatro imóveis continuam em mãos dos sem-teto. A Frente de Luta Por Moradia é uma novidade. Ela reúne o Movimento dos Sem-Teto do Centro, o Movimento de Moradia da Região Centro, os movimentos Sudeste, Campo Alegre e Casarão Bresser, entre outros. Suas principais demandas estão dirigidas ao Governo Estadual,

---

<sup>28</sup> A Frente de Luta por Moradia (FLM) é um coletivo de movimentos autônomos fundado no ano de 2004, em São Paulo. Fundamenta a sua prática organizacional na defesa do direito à cidade e à moradia e possui, atualmente, 30.000 associados (FLM, c2021) dos quais, atualmente, 2.000 são membros do MSTC.

que deveria destinar 1% da arrecadação do ICMS à moradia popular (em 2003 seriam mais de R\$ 500 milhões), mas não entregou nem 1/3 das 180 mil moradias prometidas no Plano Plurianual 2000-2003 (BAVA, 2004, p. 1).

No mesmo sentido, em análise das ocupações do centro de São Paulo, Buonfiglio (2008) delimita:

As ocupações de prédios nos centros, datadas da década de 1990 e intensificadas após 2000 em diversas capitais brasileiras, não podem ser explicadas como produto de ações isoladas, mas inseridas num período de retomada das lutas urbanas como resistência frente ao aprofundamento da pobreza e da precariedade social, atreladas ao contexto do neoliberalismo. O contexto político e legal de consolidação democrática trouxe o debate da função social da propriedade e da cidade, com a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade de 2001 (BUONFIGLIO, 2008, p. 1).

O MSTC iniciou a partir de um grupo de mulheres, que se reuniam em associação de cortiços, e seu primeiro ato conjunto foi a ocupação de prédio na Rua Álvaro de Carvalho, em 1997, hoje conhecido como Ocupação Nove de Julho: “Em 2000, mulheres líderes desta e de outras ocupações se unem e fundam o MSTC, para mobilizar e organizar famílias sem moradia” (MSTC, c2019):

[...] o Movimento Sem-Teto do Centro é um movimento de luta por habitação que atua na região central de São Paulo e é formado por mais de duas mil pessoas, entre adultos, crianças e jovens. Defendemos o direito fundamental à moradia, garantido na Constituição e nos direitos universais da humanidade. Moradia não se resume a propriedade física. “Lar” quer dizer muito mais e inclui vida familiar, segurança, saúde, educação, acesso ao transporte e a convivência comunitária (MSTC, 2021, p.1).

Diversos autores, (HALL, 1998; ALMEIDA, 2004; BUONFIGLIO, 2008) revelam a importância política na identificação dos associados de movimentos sociais. Segundo Gohn (GOHN, 2002 apud ALMEIDA, 2004):

A identidade coletiva é uma definição interativa e compartilhada conduzida por um certo número de indivíduos (ou grupo em níveis mais complexos) em relação à orientação de suas ações e ao campo de oportunidades e constrangimentos onde estas ações têm lugar. [...] ela é construída e negociada por uma ativação de relacionamentos sociais que conectam os membros de um grupo ou movimento. Isto implica a presença de marcos referenciais cognitivos, de densa interação de trocas emocionais e afetivas (GOHN, 2002, apud ALMEIDA, 2004, p. 158).

No mesmo sentido, Buonfiglio (2008) destaca:

A perspectiva de análise adotada não se encerra na caracterização das ocupações como improvisação coletiva de um teto dada a urgência do morar. O espaço conquistado da ocupação é a base da luta política e condição para a negociação do próprio edifício como habitação efetiva, de modo que as ocupações de prédio perseguem o atendimento do Estado, reclamando o edifício ocupado como objeto de intervenção para uma reforma, enquadrada dentro da lógica do habitar com

qualidade. Nesse movimento, as ocupações de prédios nas áreas centrais resgatam a um só tempo duas políticas públicas no espaço urbano: a reabilitação urbana e a habitação popular (BUONFIGLIO, 2008, p. 2).

Em pesquisa sobre o processo de formação política do Movimento Sem Terra — MST Caldart (2000) afirma:

Em torno da luta constitui-se também a identidade política, a consciência de direitos, contribuindo para transformação social dos sujeitos em sociopolíticos. Nessa perspectiva “[...] não há como ser um sujeito político sem saber-se um sujeito social e não há como saber-se um sujeito social, coletivo, sem compreender-se no processo histórico da luta e da formação de seus sujeitos [...]”. (CALDART, 2000, apud CALDART, 2014 p. 133).

Quanto a importância de associação à movimentos sociais, Grybowski (1987), descreve que este processo implica em dois aprendizados: o primeiro ligado relacionado à prática de organização, participação, negociação e resistência, e o segundo atinente à construção de uma identidade social, da consciência dos interesses específicos, seus direitos, e, principalmente, da consciência crítica de seu mundo e de suas representações sociais e culturais (GRYBOWSKI, ano, p. x, apud ALMEIDA, 2004, p. 92).

O MSTC considera que a moradia é um direito básico em uma aplicação e interpretação efetiva da indissociação de diversos campos dos direitos humanos: “*esteio*” para demais direitos, pelos quais o movimento também luta, situação que se demonstrou comprovada no que concerne à delimitação de análise desta pesquisa.

O MSTC é alinhado à Frente de Luta por Moradia (FLM)<sup>29</sup> e à Central de Movimentos Populares (CMP)<sup>30</sup>. Atualmente, o MSTC coordena cinco ocupações e um empreendimento — objeto deste estudo de caso, relacionados no Quadro 3:

---

<sup>29</sup> A Frente de Luta por Moradia (FLM) é um coletivo de movimentos autônomos fundado no ano de 2004, em São Paulo. Fundamenta a sua prática organizacional na defesa do direito à cidade e à moradia e possui, atualmente, 30.000 associados (FLM, c2021) dos quais, atualmente, 2.000 são membros do MSTC.

<sup>30</sup> A Central de Movimentos Populares (CMP) originou-se da Articulação Nacional dos Movimentos Populares (ANAMPOS), criada no final dos anos 1970, momento em que eclodiram as lutas populares e sindicais no Brasil. Em 1993, ocorreu o I Congresso Nacional de Movimentos Populares, com a participação de representantes de vários movimentos, dentre os quais negros, mulheres, de moradia, deficiência física, entre outros, momento em que foi consolidada a CMP (CMP, c2021).

Quadro 3: Ocupações e empreendimento coordenados pelo MSTC

Ocupação		Residencial concluído		Residencial a construir	
Nome	Famílias atendidas	Nome	Famílias atendidas	Nome	Famílias atendidas
Jose Bonifácio	100	Cambridge	121	Forte do Rio Branco	200
Casarão	24				
9 de Julho	123				
Rio Branco	30				
São Francisco	30				
Total	307		121		200

Fonte: autoria própria a partir de dados de MSTC, 2019, p.1.

Em 06 de março de 2023, o MSTC obteve seleção para novo Empreendimento durante de programa municipal Pode Entrar, para construção de 200 unidades habitacionais.<sup>31</sup> Depois de construído o Forte do Rio Branco III será futuramente denominado “Residencial Maria Felipa”.<sup>32</sup>

O Movimento possui como objetivo: “melhorar a qualidade de vida, habitação, saúde, lazer e cultura para todos os associados e aqueles que querem fazer parte do MSTC, defendendo, organizando e desenvolvendo trabalhos sociais gratuitamente” (MSTC, c2019, p. 1).

Através dos grupos de base, encontros semanais e/ou quinzenais que ocorrem em quatro localidades da cidade de São Paulo, nos quais são debatidos direitos e deveres no acesso à cidadania, a partir dos eixos: empoderamento do trabalhador de baixa renda como sujeito de direitos; valorização da educação infantil e da saúde da família; vida em comunidade e trabalho em conjunto para autogestão; direito à moradia; importância da regularização da documentação dos associados; acesso a fundos de investimento social para

<sup>31</sup> Aprovação da proposta efetuada pela ONG PROJETECH – Projetos Técnicos e Sociais, através da Portaria 004/2023, publicada no Diário Oficial do Município em 06 de março de 2023, para a construção de 200 unidades habitacionais no Empreendimento Forte do Rio Branco III, no valor de R\$ 39.999.995,41, no regime de cogestão.

<sup>32</sup> Maria Felipa liderou grupo de 40 mulheres que se organizaram para atrair vigias portuguesas e afastá-las de suas embarcações, conseguindo incendiá-las em 02 de julho de 1823, ação importante na luta contra a resistência dos portugueses contra a Proclamação da República. Há um esforço de apagamento de seu protagonismo, resgatado pela pesquisa do Núcleo de Interpretação do Patrimônio das Faculdades Olga Methig. Disponível em: <<https://www.gov.br/mast/pt-br/assuntos/noticias/2022/maio/maria-felipa-de-oliveira-uma-heroina-da-independencia>>. Acesso em: 10 mar. 2023.

a habitação; a relação do Estatuto da Cidade com os Movimentos Sociais; direito à cidade; incentivo à participação nas agendas dos órgãos públicos (MSTC, c2019).

Ao discutir a luta pela garantia de movimentos urbanos no Brasil, Maricato evidencia que a modernidade, cidadania e os direitos são apenas “para alguns” (Maricato, s.d., p. 1). Sobre esta dicotomia, direito formal *versus* aplicação real, ressalta a importância da dimensão ideológica para reduzir as barreiras e o desconhecimento entre os atores envolvidos no processo de uma possível Reforma Urbana (MARICATO, 1997):

Dado o grande desconhecimento das verdadeiras dimensões dos problemas urbanos em uma sociedade como a nossa, a luta pela Reforma Urbana tem, o plano ideológico, como um de seus pontos estratégicos: elevar o nível de consciência sobre a cidade real (junto à opinião pública, governos, políticos, profissionais, judiciário, empresários, etc.), desmontando a construção idealizada da cidade hegemônica ("ilhas de primeiro mundo"), romper com a setorialização em sua administração, romper com a alienação dos legisladores e juristas, criar a consciência do direito à cidade junto aos excluídos. A capacitação de profissionais, funcionários públicos e privados, lideranças sociais para uma intervenção projetual/ambiental, jurídica, social, cultural e política democráticas, é absolutamente fundamental, para se contrapor à prática tradicional e arcaica do Estado brasileiro: privatista, cartorial, burocrática, elitista e autoritária (MARICATO, 1997, p. 55).

A moradia, como descrita na Constituição de 1988 e, posteriormente, no Estatuto da Cidade, está vinculada a um meio ambiente urbano equilibrado e sustentável, bem como a utilização do solo urbano e da propriedade a fim de atender sua função social.

Como preconizou Maricato (1997), no tocante à importância da transformação no plano ideológico e sobre a conscientização dos excluídos acerca de seus direitos, é possível identificar que, de forma empírica e efetivamente praticante, o fenômeno objeto do presente estudo intenta, mediante seu movimento de fazer cidade, uma possível confronto do *status quo*. Ressalta o MSTC (2019):

[...] Enfatizamos, portanto, o reconhecimento da moradia como direito (garantido na constituição federal brasileira de 1988), bem como a ampliação do conceito de morar, não apenas como um teto, mas como direito à cidade, incluindo: saúde, educação, mobilidade, cultura, segurança e toda a infraestrutura para uma vida digna numa grande metrópole excludente como São Paulo, na qual a especulação imobiliária tem causado graves consequências à vida de pessoas sem teto e de baixa renda, majoritariamente negras (MSTC, 2019, p. 3).

A consonância da estratégia e ações do movimento a seu escopo conceitual, e sua respectiva contribuição ao plano ideológico, cuja necessidade foi destacada por Maricato (1997), pôde ser evidenciada por meio das pesquisas bibliográficas e de campo realizadas. A

diversidade de espectros de suas ações demonstra a complexidade de sua estruturação e a sofisticação de seus instrumentos de luta no decorrer de seu amadurecimento.

Como forma de evidenciar tal argumentação, enumeramos na Quadro 4, abaixo, marcos históricos relevantes, que demonstram ações em busca de direitos urbanos e ações de inserção social e formação de redes do Movimento, utilizadas como instrumento de enfrentamento dos questionamentos e processos de criminalização, além de marcos biográficos das líderes Carmen Silva e sua filha Preta Ferreira, por entendermos que a força da construção de suas figuras públicas configurou-se como vetor de potencialização de sua luta.

Ao elaborar o quadro, segregamos os marcos em eventos biográficos, quando relacionados: à história pessoal e formação da figura pública de Carmen Silva e Preta Ferreira; à inserção social — quando relacionados à utilização de instrumentos para inserção social; e à solidificação do movimento enquanto agente e formação de redes, relacionados a parcerias estabelecidas com outras associações e entidades durante a história do movimento.

A fim de, demonstrar o movimento do “fazer cidade” em congruência com os direitos elencados na legislação brasileira — que vinculam a trajetória do movimento à importância do nivelamento de conhecimento quanto à cidade real, sob todos os seus aspectos inclusive jurídicos, segregamos os direitos em acesso a moradia, saúde, trabalho, assistência e alimentação, todos vinculados ao artigo 6º da Constituição Federal de 1988, direitos individuais (artigo 5º CF/1988) ou relacionados a direitos políticos e legais, estes vinculados aos artigos 13 a 15 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988).

Quadro 4: Marcos Históricos MSTC e sua líder Carmen Silva

Ano	Marco	Categoria	Direito
1994	Mudança de Carmen para São Paulo	biográfico	
1996	Carmen passa a morar nas ruas	biográfico	Moradia
1997	Carmen passa a morar na primeira ocupação - antigo prédio INSS	biográfico	Moradia
2000	Mulheres líderes desta e outras ocupações fundam o MSTC	direitos sociais	Moradia
mar/11	Fundo Municipal de Habitação faz o pagamento da desapropriação do Hotel Cambridge por dívidas de IPTU	direitos sociais	Moradia
out/12	Ocupação dos prédios da Área Central pela FLM – Frente de Luta por Moradia	direito sociais	Moradia
nov/12	Ocupação do Hotel Cambridge pelo MSTC	direitos sociais; direitos urbanísticos	Moradia
nov/15	Reversão em reunião do Conselho Municipal de Habitação destinação terrenos para entidades	direito sociais	Moradia
set/12	Adjudicação do Hotel Cambridge pela COHAB/SP	direitos urbanísticos	Moradia
jun/14	Ação da Prefeitura do Município de São Paulo para desapropriação e reforma de prédios desocupados para moradia social	direitos urbanísticos	Moradia
jul/15	Seleção MSTC para destinação do Hotel Cambridge	direitos sociais	Moradia
jan/16	Início Residência Artística Cambridge	direitos culturais, formação de redes/ inserção social	Cultura
dez/16	Doação do imóvel Hotel Cambridge para o MSTC	direitos urbanísticos, sociais	Moradia
dez/16	Lançamento Filme “Era o Hotel Cambridge”	direitos culturais, formação de redes	Cultura
mar/17	Lançamento do Livro "Era o Hotel Cambridge: Arquitetura, Arte e Educação”	direitos culturais, formação de redes/ inserção social	Cultura
nov/17	Ocupação do antigo prédio do INSS - Ocupação 9 de Julho	direitos urbanísticos, sociais	Moradia

<b>mar/18</b>	Início dos Almoços de Domingo na Ocupação com participação do chef Checho Gonzales	direitos sociais, formação de redes/ inserção social	Trabalho e Assistência
<b>abr/18</b>	Assinatura de contrato para <i>retrofit</i> do Hotel Cambridge através do programa Minha Casa Minha Vida Entidades	direitos sociais, urbanísticos	Moradia
<b>mai/18</b>	Denúncia de extorsão contra líderes de movimentos após incêndio do edifício Wilton Paes, entre eles Carmen e filhos	biográfico, direitos individuais, direitos humanos	Presunção da inocência, princípio da igualdade, ampla defesa, devido processo legal
<b>ago/18</b>	Integração do Projeto Hortas Urbanas (Escola da Cidade) à já existente horta comunitária da Ocupação 9 de Julho	direitos sociais, formação de redes/ inserção social	Trabalho e Assistência
<b>abr/19</b>	Primeira colheita coletiva da Horta Comunitária da Ocupação 9 de julho	formação de redes/ inserção social	Trabalho e Assistência
<b>jul/19</b>	Prisão de Preta e Sid Ferreira, filhos de Carmen	biográfico, direitos individuais, direitos humanos	Presunção da inocência, princípio da igualdade, ampla defesa, devido processo legal
<b>ago/19</b>	Habeas Corpus concedido a Preta Ferreira	biográfico, direitos individuais, direitos humanos	Presunção da inocência, princípio da igualdade, ampla defesa, devido processo legal
<b>set/19</b>	Candidatura de Carmen a vereadora para a Câmara Municipal de São Paulo	Biográfico	Político
<b>out/19</b>	Bienal de Arquitetura de Chicago homenageia Carmen Silva e MSTC	Biográfico	Moradia e Cultura
<b>abr/20</b>	MSTC inicia medidas de cuidados contra a pandemia do Coronavírus em suas ocupações	direitos sociais	Saúde
<b>abr/20</b>	Ocupações de SP em especial Ocupação 9 de Julho retratados na revista <i>LeftStyleMag</i> , ligada ao jornal <i>Neues Deutschland</i>	direitos sociais	Moradia e Cultura
<b>abr/20</b>	Criação do projeto Casa VERBO, vinculado à Operação Povo sem Fome - Comitê Popular de Combate ao Covid-19	direitos sociais	Alimentação
<b>mai/20</b>	Projeto Lute Como Quem Cuida – para fornecimento de marmitas a preços populares em parceria com chefs de culinária	direitos sociais	Alimentação e Assistência

<b>jun/20</b>	Lançamento de livro com memórias de Preta Ferreira na prisão	biográfico	Político
<b>abr/21</b>	Carmen inicia parceria com INSPER, integrando grupo de pesquisa e sendo aluna e professora em curso de Urbanismo Social	biográfico	Moradia
<b>mai/21</b>	Horta Comunitária da Ocupação 9 de Julho recebe selo do programa SAMPA + RURAL, vinculado a projeto da PM São Paulo	direitos sociais	Trabalho e Assistência
<b>jun/21</b>	Carmen participa de aula aberta Escola da Cidade: Reabilitação de edifícios Ocupados em SP	Direitos sociais, formação de redes/ inserção social	Moradia
<b>out/22</b>	Candidatura Carmen Silva a Deputado Estadual	biográfico	Político
<b>nov/22</b>	Nomeação de Preta Ferreira e Carmen Silva ao Grupo de Trabalho de transição do presidente eleito Lula da Silva	biográfico	Político
<b>mar/23</b>	Seleção MSTC Programa Pode Entrar (COHAB SP) para construção de 200 unidades no Residencial Maria Felipa	direitos urbanos	Moradia

Fonte: Autoria própria a partir de: MSTC c2019; Casa Verbo c2020; CozinhaComunitáriaOcupacao9dejulho c2018; Brasil 247, 2011; Folha de São Paulo 2011; Folha de São Paulo, 2012; Folha de São Paulo, 2014; Folha de São Paulo, Folha de São Paulo, 2016; Folha de São Paulo 2018; Folha de São Paulo 2019; Folha de São Paulo 2020, Folha de São Paulo, 2021; Folha de São Paulo, 2022; Diário Oficial Município de São Paulo (DOM) 2023.

A análise do Quadro 4, que não esgota a infinidade de eventos biográficos e relacionados à luta do MSTC, permite identificar seus espectros políticos e, ainda, a confluência da biografia das líderes Carmen Silva e Preta Ferreira à estratégia do movimento. Identifica-se um sistema de ação-reação em que as oportunidades e as adversidades são abarcadas como instrumento propulsor ao escopo ideológico e estratégico de seus líderes e do movimento.

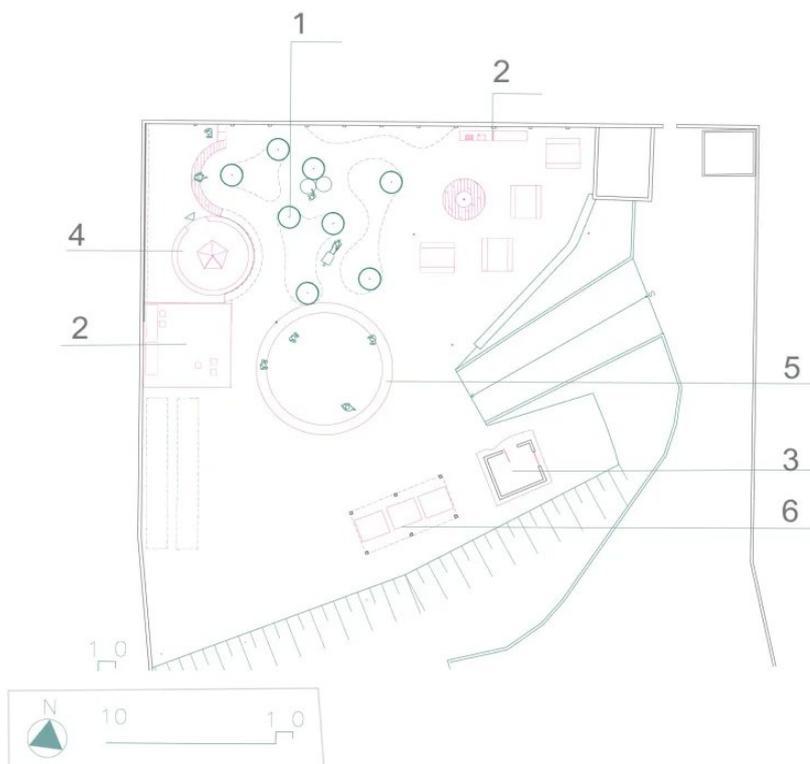
A fim de demonstrar esta potencialidade exemplifica-se a o processo de criminalização de seus líderes e a prisão de Preta e Sidnei Ferreira, que propiciou a escrita do livro de Preta sobre os dias de cárcere<sup>33</sup> ou a parceria com a Escola da Cidade, iniciada durante a gravação

---

<sup>33</sup> No livro: Minha carne: diário de uma prisão, Preta Ferreira relata sua experiência nos dias de cárcere, os trâmites processuais, e compartilha o relato das mulheres com quem conviveu durante os dias na prisão. Editora Boitempo, 2021.

do filme “Era o Hotel Cambridge” que desencadeou uma série de oficinas e projetos posteriores, dentre elas a que permitiu a melhoria da Horta Comunitária por intermédio do Projeto Hortas Urbanas — Ocupação 9 de Julho — vinculado à disciplina do Estúdio Vertical. Conforme projeto da Figura e Foto 10:

Figura 17: Projeto Horta Comunitária da Ocupação 9 de Julho



Fonte: Escola da Cidade, 2017.

Foto 10: Mutirão Horta Comunitária Ocupação 9 de Julho



Fonte: Escola da Cidade, 2017.

Ao divulgar o filme “Era o Hotel Cambridge” na Espanha, Carmen identificou, a partir da observação da cidade, a oportunidade — ou necessidade — de abrir as portas das Ocupações, o que mudou a forma de inserção da Ocupação 9 de Julho, conforme a líder relata em entrevista (AUN, 2020):

**(AUN) Mais recentemente, percebi que vocês têm feito muitos eventos culturais. Como o incentivo à cultura fez a visão sobre as ocupações mudar?**

Viramos um polo cultural. **O MSTC tem essa vanguarda: a visão de atuar em rede, não só com a cultura, mas também com a academia, com as universidade[s] e com o próprio poder público.** Sempre trabalhamos assim. **E a cultura surgiu de uma visão de que nós temos direito, que não temos que dissociar a moradia da cultura.** Isso acontece desde o filme “Era o Hotel Cambridge” lá em 2014, quando eu fui pra Espanha, no Festival de San Sebastián. Lá, **percebi que todas as vitrines são de vidro, então as pessoas que estão de dentro conseguem ver as que estão de fora, e vice-versa.** E nós, apesar de termos a ousadia de abrir as portas de uma ocupação para as famílias morarem, terminávamos nos emparedando. Quando eu voltei, eu disse, **‘não, vamos abrir as portas das ocupações e trabalhar em fomento junto com a cultura’.** Nisso, veio a primeira residência artística e a gente foi consolidando a arte, porque ela está conosco e é para todos. Tivemos um aprendizado de trabalhar com artistas e já fizemos a Ocupação 9 de julho com todos os segmentos juntos. Ocupamos com artistas, assessoria técnica e mídia para já ter esta composição além da questão do meio ambiente. A moradia nada mais é que a porta de entrada para outros direitos, nós não podemos estar separados (AUN, 2020, p. 1, grifo nosso).

A pesquisa de campo realizada, tanto no Residencial Cambridge, quanto na Ocupação 9 de Julho, de caráter fundamentalmente qualitativo, utilizando entrevistas semiestruturadas, coleta de depoimentos e a observação participante, permitiram identificar fatores preponderantes em relação à organização do movimento, dentre eles, a abertura para a sociedade e o trabalho continuado com a cultura.

Em coleta de depoimento durante a pesquisa de campo, Márcia da Silva, assistente social responsável pelo Residencial Cambridge e por duas ocupações do MSTC, relatou questionamentos e resistência por parte dos demais movimentos quanto a esta abertura, o que no decorrer do tempo se demonstrou como um dos mais potentes instrumentos de sustentação de sua luta, conforme enuncia Carmen Silva em entrevista:

Nossas práticas são públicas e largamente acompanhadas e noticiadas pela imprensa. Temos CNPJ e nosso estatuto é registrado em cartório. Estamos em constante diálogo com a sociedade civil em eventos abertos em que chegamos a receber mais de oito mil pessoas. Junto do poder público, e com representantes das secretarias de Direitos Humanos, Assistência Social, Infraestrutura e Obras, Habitação, Segurança Urbana, Guarda Civil Metropolitana, Ministério Público, Tribunal de Contas, que, entre outros, visitam e vistoriam nossas ocupações sem qualquer impedimento. E com a academia, desenvolvemos uma série de projetos em nossos espaços (SILVA, 2022, p. 1).

### 4.3 SOBRE A ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DO MOVIMENTO

O organograma do movimento apresentado na Figura 18, desenvolvido para apresentação na Bienal de Arquitetura de Chicago em parceria com a Escola da Cidade<sup>34</sup>, demonstra sua organização setorial e distribuição de atividades.

---

<sup>34</sup> Exposição “Moradia como prática de cidadania” (MSTC, ESCOLA DA CIDADE, GRUPO INTEIRO, 2019). A parceria do MSTC iniciou-se durante a produção do filme “Era o Hotel Cambridge” (AURORA FILMES, 2018). Devido ao processo de criminalização sofrido pelo movimento, Carmen Silva e demais líderes do movimento não conseguiram participar presencialmente do evento.



Conforme demonstrado no Quadro 3, são atendidas atualmente 307 famílias nas ocupações e 121 famílias com título de propriedade por meio do Residencial Cambridge. Após a construção do Residencial Maria Felipa, serão mais 200 famílias atendidas com títulos de propriedade.

Foto 11: Carmen Silva, Marcia Silva do MSTC, equipe do PEABIRU e da CAIXA, em assinatura de contratos dos futuros moradores do Residencial Cambridge



Autor: Rodrigo Romão, 2023.

Em seu regimento interno (MSTC, 2019) (ANEXO 1) fica clara a importância dos grupos de base para a admissão de novos associados. As reuniões (mensais ou quinzenais) nos cinco grupos de base existentes, são utilizadas para demonstrar aos futuros associados os direitos abarcados pela luta do MSTC, a importância da regularidade documental para inscrição e seleção dos moradores em programas habitacionais, além dos deveres dos associados.

Em entrevista ao portal YAM (ZANELATO, 2022), Carmen Silva destaca:

Há também uma espécie de triagem para entrar no MSTC. “Não queremos atravessadores, gente interessada em tirar proveito da situação. Aqui todo mundo é trabalhador. Conseguimos atender algumas pessoas em situação de rua, famílias que foram para a rua ocasionalmente, por pobreza. Mas pessoas com drogadição ou problemas psiquiátricos, quando chegam até nós, muitas vezes encaminhamos para entidades de assistência social porque não conseguimos dar conta sozinhos”, comenta (SILVA, 2022, p. 1).

No processo de identificação do MSTC, é possível verificar o processo de formação cidadã em que são inseridos os futuros associados, com a apresentação de conceitos inerentes

à luta por direitos sociais e ao propósito do movimento, com o objetivo de impulsionar a permanente formação e organização política de seus moradores. A definição de função social de propriedade e o seu não cumprimento como critério necessário para uma possível ocupação, que terá um caráter provisório e temporário é clara: (art. 1, 1 do regimento interno):

§4º. Importante ressaltar que as ocupações do MSTC NÃO se constituem alternativa habitacional definitiva, são espaços provisórios de moradia que, se por um lado promovem a função social da propriedade, por outro, dependem da permanente organização do movimento para o sucesso da luta pela futura moradia definitiva (MSTC, 2019, p. 10).

#### 4.4 INTEGRAÇÃO DE QUESTÕES DE GÊNERO E RAÇA

O Movimento destaca-se pela organização e orientação de seus membros e pela liderança feminina, em predominância desde sua fundação. A preponderância de associadas e associadas participantes femininas, apesar de não haver dados estatísticos que possam tornar irrefutáveis tais fatos, bem como em relação às lideranças, já foi mencionada em outras pesquisas. Verifica-se, também, que a pauta mulheres e território tem ecoado na academia (GODOI; AGUIAR, 2018; PEREIRA; AZINAR; FERREIRA, 2023; OLIVEIRA, 2023)<sup>35</sup>.

No artigo “Gênero e direito à cidade a partir da luta dos movimentos de moradia”, Helene (2019) reflete, a partir de sua atuação por 15 anos junto a movimentos em São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro, sobre a segregação socioespacial generificada, como os movimentos de luta por moradia em regiões centrais contribuem para a qualidade de vida e reinserção no trabalho feminino e sobre a inserção recente das pautas feministas nos movimentos de moradia. A autora destaca que a ausência deste direito é ainda mais latente quando se é mulher e negra, e como os espaços de luta por moradia convergem em situações de desenvolvimento e identificação deste grupo:

Para além das dificuldades de acesso à moradia adequada, as dificuldades de morar na rua, “virar-se” ou “morar de favor” também são mais difíceis para o gênero feminino. Não é apenas o perigo da violência sexual, ameaça constante na vida de uma mulher, que oblitera de forma predadora suas condições de uso do espaço público e da sua vida urbana. Mas é também por serem designadas à posição daquelas que cuidam cotidianamente das crianças, idosos e outros, o espaço da casa

---

<sup>35</sup> Carmen Silva atua também como pesquisadora no Núcleo de Pesquisa Mulheres e Território do Insper. Disponível em: <https://www.insper.edu.br/laboratorio-de-cidades/>. Acesso em 12 mar. 2023.

eleva-se a uma importância muito maior. Isto é, para elas, a moradia significa muito mais que um abrigo ou uma mercadoria, é um espaço essencial de proteção de si e de manutenção daqueles dependentes de seus cuidados. O valor de uso da moradia para o gênero feminino envolve particularidades que elevam sua importância para muito além de seu valor de troca (HELENE, 2019, p.4).

Em análise da biografia de Carmen Silva, líder do MSTC, frente ao contexto histórico e suas ações sociais como práticas insurgentes, Ferreira (2020) afirma que:

[...] as narrativas de Carmen Silva se convergem em debates e transformação de sua biografia e a do próprio movimento, acredita-se que o movimento social constitua uma biografia de confluência coletiva onde histórias e performances se repetem, são universalizadas, reivindicações se [sic] convergem na luta por liberdade, essa exigência máxima para ação política (FERREIRA, 2020, p. 22).

Considerando tratar-se de movimento que se destaca pela liderança feminina e por sua representatividade sobre os demandantes do direito à moradia, salientamos que, entre as 5,8 milhões de moradias identificadas como déficit, em dados de 2016, pela Fundação João Pinheiro (FJP, 2021), a proporção de mulheres elevou-se para 60% do total, observando-se curva de tendência positiva para esta concentração. Conforme explicitam Lacerda, Guerreiro e Santoro (2021):

A feminilização do déficit habitacional deve ser compreendida a partir de determinados processos sociais e urbanos, que vão de mudanças demográficas e dos arranjos familiares à reprodução histórica de violências de gênero que atravessam as trajetórias de vida de mulheres (LACERDA; GUERREIRO; SANTORO, 2021, p. 1).

Além da curva de tendência para mulheres como centro do déficit habitacional, é notório o crescimento de famílias monoparentais com filhos (5% do total de famílias no país), situação que novamente confronta os eixos gênero e racialidade, como indicam as mesmas autoras:

[...] a monoparentalidade deve ser lida a partir da intersecção entre gênero e racialidade, dado que, segundo dados do IBGE (2018), dentre as 11 milhões de mães solo no Brasil, 61% delas são mulheres negras. Além disso, 63% das casas que têm como pessoa de referência mulheres negras, com filhos até 14 anos, estão abaixo da linha da pobreza, já nos domicílios de mulheres brancas com filhos, a porcentagem é de 39,6%, o que revela as desigualdades entre mulheres brancas e negras e suas reverberações nas experiências habitacionais e urbanas das diferentes mulheres (LACERDA; GUERREIRO; SANTORO, 2021, p. 1, grifo no original).

Neste sentido, ressalta-se as questões de gênero e raça estão atreladas ao acesso dos direitos transindividuais, além de instrumentalizar a legitimação dos movimentos sociais na luta pelo acesso integral à cidade.

Diante da importância da análise e enfrentamento das questões relativas às lutas de classe e direito à moradia, que são circunscritas, como demonstrado, por questões de gênero e raça, a biografia de Carmen Silva é importante ao tempo em que se confunde com a biografia de grande parte da população do país, e, em análise da organização espacial da Ocupação 9 de Julho, bem como em depoimentos coletados durante a pesquisa de campo, pode-se verificar que o MSTC tornou-se um vetor de acolhimento de mulheres com narrativas semelhantes à de Carmen.

Em relação à análise espacial da Ocupação 9 de Julho, constatamos uma diversidade de materiais relativos a trabalhos sociais para acolhimento, reestabelecimento financeiro e emocional de mães solo.

Foto 12: Pintura da fachada externa da Ocupação 9 de Julho com mensagens alusivas a demandas femininas “reconheça como sua a história de outra mulher”



Fonte: a autora, 2023.

Foto 13: Imagem da exposição oficina com mulheres da Ocupação 9 de Julho



Fonte: a autora, 2023.

Em coleta de depoimentos durante a pesquisa de campo, identificamos mulheres com biografia similar à de Carmen Silva. Em assembleia quinzenal ocorrida durante a semana comemorativa do Dia das Mulheres, em 12 de março de 2023, Carmen relata:

Eu, Marcia e Solange (assistentes sociais do MSTC), contamos nossa história, para que vocês saibam que vocês podem superar a de vocês também (CARMEN SILVA, depoimento pessoal, 12 mar. 2023).

Em coleta de depoimento, Marcia Silva, uma das assistentes sociais do Movimento, que presta atendimento no Cambridge e no 9 de julho, nos foi relatada história similar à de Carmen. A moradora foi vítima de violência doméstica e precisou fugir da região onde morava com suas filhas, e não recebeu acolhimento adequado de sua família; a ocupação foi o lugar possível para que ela pudesse se reestabelecer com as filhas.

Além de ser a oportunidade possível, devido ao valor de contribuição para se manter na Ocupação, além da localização em área central, a estrutura e convivência com organização do MSTC possibilitou que ela pudesse se formar em Serviço Social, sendo hoje o MSTC precursor de sua moradia e renda formal.

Em reportagem da Central Periférica, retrata-se o caso de Antônia, que viu na Ocupação, da mesma forma que para Carmen e Marcia, a relevância do acolhimento e rede de apoio encontrada no Movimento, para a criação de seus filhos:

Antônia, mais conhecida como Camila, é moradora da 9 de julho há dez anos e possui quatro filhos, os quais criou sozinha e são também residentes da ocupação. Levada até a ocupação por intermédio de uma amiga, Antônia ressalta o quanto o MSTC colaborou para facilitar sua maternidade. “Aqui eu, graças a Deus, sou muito grata ao movimento, porque aqui eles dão essa assistência para a gente. Tem psicólogo, se a gente precisar para conversar, se precisar de algum apoio, tem o movimento que dá esse apoio pra gente. Então a gente não se sente tão só porque tem ele pra dar esse apoio, diferente de quando eu vivia sozinha lá fora, que eu não tinha esse apoio. Então, eu me sinto sozinha, mas ao mesmo tempo eu não me sinto sozinha porque eu tenho esse apoio aqui. Por eu ter esse apoio então deu pra ter a cabeça mais um pouco fixa” (ALVES, BARROS, 2022, p. 1).

O reconhecimento da segregação socioespacial de gênero e das questões interseccionais de gênero e raça, têm composto, de forma mais potente, os campos acadêmicos, o que ao que parece já acontecia nos movimentos sociais, diante de sua necessidade latente. Não dispondo de dados analíticos dos movimentos sociais em relação à sua composição de gênero, o fenômeno de feminilização do déficit habitacional pode colaborar por inserir esta pauta necessária nas discussões das políticas de moradia nas esferas

municipal, estadual e federal. Pela sua capacidade de articulação com academia e sociedade, e pelos inúmeros projetos associados, como descrito na Quadro 4, as ações do MSTC têm contribuído para esta inserção:

Se os movimentos sociais do século XX foram marcados pelos homens em frente aos portões das fábricas, no século XXI serão as mulheres frente à moradia (FERREIRA apud CAFFÉ; ESTÚDIO 9 DE JULHO; MSTC; O GRUPO INTEIRO, 2019, p. 6).

#### 4.5 SOBRE A FIGURA PÚBLICA DE CARMEN SILVA

Carmen Silva, negra, baiana, de 62 anos, mãe de oito filhos, mudou-se para São Paulo aos 35 anos para fugir de violência doméstica. Carmen dormiu nas ruas, momento em que percebeu que as oportunidades na cidade paulistana tinham “sotaque, cor e CEP” (MSTC, c2019). Reside atualmente no Residencial Cambridge e residiu anteriormente na Ocupação 9 de Julho<sup>36</sup>. Recentemente, morou de aluguel enquanto aguardava o término da obra.

Atuou como coordenadora do Conselho Participativo da Sé, foi Conselheira Municipal e Estadual da Habitação, das Políticas Públicas para Mulheres, Coordenadora do Conselho de Gestão de duas quadras da Cracolândia (2019) e compõe grupo de trabalho do Conselho Municipal da Habitação (CMH) (RODRIGUES, 2020). Tem parcerias com a Faculdade de Arquitetura da Escola da Cidade e recebe especialistas nas ocupações, destacando-se pela utilização efetiva da Assistência Técnica<sup>37</sup> como instrumento de luta por direitos urbanos. Carmen articula discussões com autoridades entre setores públicos, privado e acadêmico. Participou do Conselho Participativo da Região da Sé por dois biênios (2014-2018). Em 2016, atuou no filme “Era o Hotel Cambridge”<sup>38</sup> interpretando a si própria, ocasião em que se registrou como atriz e foi indicada a prêmios por sua atuação.

---

<sup>36</sup> Antigo Prédio do INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social, foi ocupado pelo MSTC em 2016, que empreendeu esforços para a valorização do edifício, através de sua adaptação às necessidades dos moradores, além de parcerias com instituições e coletivos artísticos. O Movimento tem proposta junto à Prefeitura do Município de São Paulo para cessão da edificação por 30 anos, com objetivo de promover locação social (BETIM, 2019).

<sup>37</sup> Assistência técnica para habitação de interesse social (ATHIS) é regulamentada no Brasil pela Lei Federal no. 11.888/2008, que assegura, às famílias de baixa renda, assistência técnica pública e gratuita para o projeto e construção de habitação de interesse social (BRASIL, 2008).

<sup>38</sup> “Era o Hotel Cambridge”, longa metragem sob direção da cineasta Lili Caffé (AURORA FILMES, 2016)

Em 2019, publicou o cordel “A terra prometida”<sup>39</sup>. Em 2021, passou a integrar o Grupo de Pesquisa Núcleo Mulheres e Territórios do Laboratório Arq. Futuro de Cidades do Insper. É professora e aluna do curso de Pós-graduação lato sensu em Urbanismo Social, uma realização do núcleo homônimo do Laboratório<sup>40</sup>. Em 2020, foi candidata a vereadora de São Paulo pelo Partido dos Trabalhadores (PT)<sup>41</sup> e, em 2023, candidata a deputada estadual também por São Paulo, pelo Partido Socialista Brasileiro (PSB)<sup>42</sup>.

Foi eleita como suplente, nas duas ocasiões. Em 2022, foi designada, assim como sua filha Preta Ferreira, a compor equipe de transição vinculada ao futuro Ministério das Cidades do governo federal Lula da Silva.<sup>43</sup>

Em artigo específico vinculado a esta pesquisa, buscou-se configurar, por meio de análise de reportagens veiculadas em mídias selecionadas, a capacidade de Carmen Silva de projetar sua figura pública como forma de fortalecer sua inserção na luta de classes, instrumentalizando a busca por direitos urbanos. Localizamos, na pesquisa, 73 reportagens vinculadas a Carmen Silva, no período entre maio 2010 a maio 2021 e, a despeito de evidências de um viés hegemônico e defensor da propriedade, foi possível demonstrar que a organização do movimento MSTC e a liderança de Carmen Silva conquistaram espaços de discussão em veículos midiáticos, trazendo à luz assuntos relevantes para a democracia e garantia de direitos constitucionais (Moraes; Luz, 2022).

Mediante os resultados do mesmo artigo, foi possível identificar latente viés de criminalização dos movimentos sociais, com a recorrência de 113 menções dos termos

---

<sup>39</sup> Cordel publicado em parceria com o coletivo Aparelhamento. Disponível em: <[https://issuu.com/n-1publications/docs/cordel\\_carmen\\_issuu](https://issuu.com/n-1publications/docs/cordel_carmen_issuu)>. Acesso em: 03 mar. 2023.

<sup>40</sup> Disponível em: <[https://www.insper.edu.br/wp-content/uploads/2021/04/Artigo\\_Carmen\\_Silva\\_Texto\\_Ed\\_RG\\_RM\\_CS\\_4\\_Dez\\_2020.pdf](https://www.insper.edu.br/wp-content/uploads/2021/04/Artigo_Carmen_Silva_Texto_Ed_RG_RM_CS_4_Dez_2020.pdf)>. Acesso em: 26 fev. 2023.

<sup>41</sup> Disponível em: <<https://divulgacandcontas.tse.jus.br/divulga/#/candidato/2020/2030402020/71072/250000789448>>. Acesso em: 03 mar. 2023.

<sup>42</sup> Disponível em: <<https://divulgacandcontas.tse.jus.br/divulga/#/candidato/2022/2040602022/SP/250001620644>>. Acesso em: 03 mar. 2023.

<sup>43</sup> Disponível em: <<https://www.estadao.com.br/politica/governo-lula-saiba-quem-e-quem-na-equipe-de-transicao/>>. Acesso em: 05 mar. 2023.

“crime/ criminoso/ criminalidade”, e reprodução literal de vários trechos da denúncia do Ministério Público ou sentenças judiciais desfavoráveis aos líderes do Movimento:

A juíza apontou ganância desvairada ligada à ambição desmedida e ao egoísmo excessivo: “A ganância desvairada ligada à ambição desmedida e ao egoísmo excessivo, dentre outros elementos desviados da personalidade humana, podem provocar danos irreparáveis à sociedade organizada e à ordem econômica, de forma a provocar repugnância ao restante da população”, afirmou a juíza (MACEDO, 2019c apud MORAES; LUZ, 2022, p. 10).

Em trecho da entrevista semiestruturada com o sócio-diretor da Empresa INTEGRA — contratada para efetuar a obra do Residencial Cambridge e com relação anterior com o MSTC na construção do Empreendimento Brigadeiro Tobias, ao ser questionado acerca da possível replicabilidade da liderança do movimento, o empresário cita os desafios da construção e manutenção da vida pública de líderes como Carmen Silva:

Você pensar a vida de uma Carmen, de um Sidnei<sup>44</sup>, né? Da cobrança que tem em cima deles, a briga que eles têm que fazer negociação com o Governo... né, e com o risco de prisão ou de ser criminalizado né... não é todo mundo que topa isso... Que é muito difícil, né? Porque é um sacrifício muito grande, pessoal. É, e de ser questionado depois, né? Sim, a Carmem é questionada de ser centralizadora e tudo mais, né? O Sidnei também (depoimento à autora de ROSSETO, 2022).

Considerando que o artigo publicado buscou demonstrar, principalmente por intermédio de análise quantitativa as interpretações da mídia, discorreremos neste subcapítulo questões qualitativas a fim de complementar a análise sobre a formação da figura pública da líder.

A título de exemplificação, na reportagem: A mulher negra que desafia o capital imobiliário (RODRIGUES, 2020) Carmen relata em entrevista sua história, a chegada a São Paulo, o encontro com pessoas desprovidas de direito como ela e o início da vida política no Movimento de cortiços, além de elencar as pessoas que o MSTC acolhe (a um custo de R\$ 200,00 a título de manutenção) em suas ocupações:

São pobres e negros, desempregados ou informais, que já viveram nas ruas ou em albergues, mulheres e filhos vítimas de violência doméstica, ex-moradores de áreas de riscos, despejados, que enfrentavam seis horas de transporte público para trabalhar. Pessoas que não podem pagar os aluguéis abusivos, mas podem arcar com essa taxa, considerada pelo Ministério Público como “extorsão”, para melhorias no prédio onde vivem (RODRIGUES, 2020, p. 1).

---

<sup>44</sup> O empresário refere-se a Sidnei Pitta, líder do movimento Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia (UCLM), que também luta por movimentos urbanos no centro de São Paulo. Disponível em: <[https://www.facebook.com/ulcmmovimento/?locale=pt\\_BR](https://www.facebook.com/ulcmmovimento/?locale=pt_BR)>. Acesso em: 03 mar. 2023.

Quanto ao processo de questionamento da taxa de manutenção<sup>45</sup>, que gerou processo de denúncia de extorsão que culminou na prisão de seus filhos Preta e Sidnei Ferreira, e fez com que Carmen ficasse por 74 dias isolada em sua casa enquanto se defendia do processo (RODRIGUES, 2020) também foi objeto de apontamento em coleta de depoimento junto a órgãos municipais, COHAB São Paulo, ocasião em que seu diretor técnico mencionou que “a Constituição previa o direito à moradia, mas não permitia o direito à invasão”, mencionando ainda eventual processo abusivo de cobrança de taxas efetuadas pelos movimentos de luta por moradia. Relatório da Plataforma DHESCA, levantamento emergencial ocorrido em outubro de 2019, identificou, dentre as faces da Criminalização dos Movimentos de Moradia, a criminalização de seus líderes no sistema de justiça, conforme demonstra a Figura 19:

Figura 19: Gráfico representativo das faces da criminalização dos movimentos de moradia



Fonte: Plataforma DHESA, 2019.

<sup>45</sup> As taxas associativas, contribuição de despesas coletivas ou despesas extraordinárias, bem como sua forma de recolhimento, são previstas no Regimento Interno do MSTC (Anexo X), em seu art. 4, §1, subitens a, b e c.

Carmen Silva foi absolvida por unanimidade da denúncia, e em seu processo de candidatura à deputada estadual (2022), foram juntadas certidões de todas as esferas criminais e cíveis comprovando a inexistência de processos em andamento contra a líder.

Ainda em relação à denúncia, em reportagens dos veículos Jornalistas Livres e Carta Capital — “Carmen Silva, a líder dos sem-teto que a (in)justiça quer prender”, artigo em que foram ouvidos 16 especialistas, dentre eles, acadêmicos, empresários e gestores públicos, o Secretário Municipal de Urbanismo Fernando Chucre, com mandato à época do processo de criminalização, relatou:

Ao assumir a Habitação, chamei os movimentos para conhecer as demandas, ver o que podia e o que não podia ser feito. Conheci **Carmen Silva** neste momento. Continuamente, ela fazia a defesa das pautas da habitação. É uma mulher extremamente segura e envolvida com o movimento que administra. No incêndio do prédio Wilton Paes, no Paissandu [em 1º de maio de 2018], a prefeitura montou um grupo de mediação de conflitos e visitou todas as ocupações [no centro há cerca de 70 prédios habitados por 4 mil famílias. O Wilton Paes pertencia à União e esteve abandonado por 17 anos até ser ocupado pelo Movimento de Luta Social por Moradia (MLSM), que não mantém nenhuma proximidade e **nada tem a ver com o MSTC de Carmen**, [como ela já declarou algumas vezes]. Entre os mediadores, atuavam técnicos da prefeitura em segurança, assistência social, saúde, além de acadêmicos e representantes dos moradores. Eles encontraram diferentes situações: havia lideranças que tinham compromisso e alguma articulação para moradia definitiva, entre os quais **Carmen** se destacava. Havia também casos de polícia (JORNALISTAS LIVRES, 2019, grifo do autor).

Acerca da projeção pública e maior influência de líderes dos movimentos sociais na história recente, Rodrigues (2020) destaca:

Aos poucos, o ato rebelde de *ocupar para denunciar* os imóveis abandonados no Centro começa a ganhar projeção nacional. Diversas lideranças, como Carmen, bem articuladas, estreitam contato com intelectuais, acadêmicos e artistas. Era preciso desmontar a imagem depreciativa que a velha mídia construía. Propagam provocadora ideia: *moradia não é um cubo*, mas ponto de partida para a vida coletiva e o direito à cidade. As ocupações, portanto, passam a operar como instigantes laboratórios sociais (RODRIGUES, 2020).

A capacidade de Carmen de vincular o direito à moradia enquanto promotor dos demais direitos sociais, argumento que se repete na análise de seu discurso enquanto figura pública, pode ser exemplificado por meio da reportagem “Carmen Silva, possuir não pertencer” (COUTINHO, 2020). Veiculada pelo site de notícias UOL, a entrevista de Carmen elenca, além de outros temas, a discussão entre moradia como direito e necessidade *versus* a questão da propriedade, distinguindo pertencer e possuir. Na reportagem, a líder ressalta a

consciência dos membros do Movimento acerca desta diferenciação, bem como sua abertura a outras formas de provisão de moradias, como a cessão de uso<sup>46</sup>:

**As pessoas do movimento têm esse entendimento de que a propriedade nem sempre é essencial?**

Elas já têm. **Quando a gente ocupa um prédio, a primeira coisa que explicamos é que aquilo é provisório, que não é nosso e que enquanto der para a gente morar, a gente vai morar.** O que nós queremos é uma **concessão de uso** para que a gente possa **morar dignamente**. A gente não está pedindo para morar com o Estado me sustentando – não, é com encargos! **Esse é o modelo das ocupações. A gente pega um prédio deteriorado e a gente deixa ele com uso latente, com função social. Todo mundo tem consciência porque esse é o nosso papel enquanto movimento social — de formar pessoas, não de enganar** (COUTINHO, 2020, grifo nosso).

Na obra *Trajetória de Luta das Mulheres do MSTC*, (CASTRO E SILVA, 2020), a autora, a partir do conceito de imaginação sociológica de Mills<sup>47</sup> busca identificar a confluência das ações do MSTC em contraponto à figura pública de Carmen Silva, identificando táticas insurgentes de atuação e uso da arte enquanto estratégia de sensibilização e elemento simbólico. Em relação à análise deste movimento dialético: Carmen— Movimento e, em análise da escrita de Carmen Silva no Cordel “A terra prometida” (FERREIRA, 2019) a autora destaca:

[...] a confluência de todas as experiências artísticas e políticas que aconteceram no MSTC e nas Ocupações Cambridge e 9 de Julho, são inscritas performances e afetam os sujeitos envolvidos. Carmen experienciou a luta política, atravessou com sensibilidade atuação e inspiração de processos subjetivos da arte [...] No Cordel “A Terra Prometida” observamos o conjunto de suas percepções sobre o coletivo e em contraponto a sua constituição biográfica. No cordel de Carmen encontramos sua proposta de uma sociedade livre (CASTRO E SILVA, 2020, p. 110).

Em sua obra, Carmen Silva (FERREIRA, 2019) define a terra prometida dos movimentos sociais como uma terra de “igualdade justa” (FERREIRA, 2019, p. 12), em que todos tenham acesso “a seu quinhão”, que compreenderia acesso aos direitos sociais em sua amplitude: educação, saúde, lazer, liberdade religiosa. Sobre o caminho para atingir “A Terra Prometida” Carmen articula:

O caminho do movimento social, para alcançar a terra prometida, acima de tudo, é ideologia, diálogo, é cautela e acima de tudo persistência e não negar sua existência. Hoje eu escuto muito a palavra resistir, mas eu não quero resistir. **Eu já resisto, eu quero só reexistir** (FERREIRA, 2019, p. 12, grifo nosso).

---

<sup>46</sup> O MSTC possui proposta de Parceria Público Privada para provisão de moradias, denominada PPPop — Parceria Público Popular, explicitada em entrevista por sua líder Carmen Silva.

<sup>47</sup> A autora refere-se à obra “A imaginação sociológica”, de 1982.

Em suas considerações finais, Castro e Silva (2020) reflete sobre a impossibilidade de se distinguir Carmen de MSTC e o movimento de Carmen, concluindo — esta é a força do coletivo:

**A biografia de Carmen inicia repleta de concepções das estruturas racionais onde seus planos eram de sobrevivência, ao se formar enquanto sujeito político, ela reorganiza sua percepção do passado, ela exercita a imaginação para táticas futuras.** Carmen reexiste enquanto liderança e seu percurso converge com os integrantes dos movimentos sociais de luta por moradia, soma aos ativistas urbanos que reivindicam a cidade. Eles oscilam as mudanças do tempo, da história, suas ações são subjetivadas para fazer artístico tornando-os fluidos ocupantes de todos os espaços possíveis. Escutar Carmen é escutar os diversos do MSTC, ao final, torna-se impossível distinguir Carmen do MSTC e o movimento de Carmen, e esta é a força do coletivo (CASTRO E SILVA, 2020, p. 135, grifo nosso).

Ao entrevistar diretamente Carmen, após ser procurada pela líder como devolutiva a questionamentos da defesa de sua dissertação, a autora identificou “questões e desdobramentos de ações anteriores e presentes” (CASTRO E SILVA, 2020, p. 139). Apontando as mudanças de Carmen diante da pandemia e seu novo projeto político. A autora também relata uma certeza a partir de sua pesquisa, que em alguns meses MSTC e Carmen Silva se transformariam (Ibidem, p.137).

Nossa pesquisa, que iniciou-se na pandemia e encerra-se três anos depois, pôde evidenciar a potencialização da influência e espectros políticos das ações de Carmen e MSTC, ou do MSTC e de Carmen e, a partir dos dados e depoimentos coletados, foi possível inferir que esta potência é também decorrente da capacidade de Carmen de “reexistir” a partir dos fatos que assiste e vivencia, incorporando, a seu arcabouço intelectual e político, novas demandas sociais (como a necessidade de provisão de alimentos na pandemia) e conhecimentos e vivências que acessa por intermédio de sua capacidade de interlocução e formação de redes.

Em entrevista semiestruturada efetuada para esta pesquisa, quando solicitado a Carmen uma nova definição de sua própria história, Carmen descreve:

**(Isadora) [...] Como você apresentaria Carmem Silva hoje? (Carmem Silva)** Eu apresentaria Carmem Silva como a mulher que, no meio das dificuldades, procurou sempre se superar, sempre estar à frente e não deixando o que o vi tomasse conta, né? É que eu sempre procurei focar no conhecimento, no aprendizado e nessa troca, né? E com conhecimento e aprendizado, transformar isso em resiliência. Em luta e em foco, né? Essa é a Carmem Silva. Que sempre está aí com grandes desafios, mas não desafios para ego, mas sim desafios para ‘tá entendendo como é a conduta do sistema brasileiro. Como é a conduta, inclusive o sistema da vida, né? (Carmem Silva em depoimento à autora em 25 de nov. de 2022).

## 5 RESIDENCIAL CAMBRIDGE: RESULTADOS DO ESTUDO DE CASO

No presente capítulo, a partir das análises e sistematizações efetuadas nos capítulos anteriores, buscaremos apresentar os resultados da investigação e análise sistematizada do estudo de caso, a partir dos vértices que apoiaram a estruturação dos capítulos: espaço, estrutura de financiamento, movimento social e suas relações.

### 5.1 RESIDENCIAL CAMBRIDGE: HEGEMONIA, TENSÕES E RESSIGNIFICAÇÃO

Em relação à política fiscal e fundiária do município, o edifício, construído após estímulos vinculados ao projeto de expansão da rede hoteleira para a comemoração de seu IV Centenário, obteve isenção de tributos desde o início de sua aprovação até 1962.

Ao mesmo tempo, a partir da configuração de suas dívidas tributárias, cuja cobrança iniciou-se em 1999 (SÃO PAULO, 2023), bem como a identificação do não atendimento da função social da propriedade, em 2002, após o encerramento das atividades do hotel, decorreram-se treze anos com acúmulo de dívidas tributárias e dez anos de inatividade até a efetiva desapropriação. Cabe destacar ainda que a desapropriação ocorreu por acordo judicial, ou seja, em última instância, por meio de um processo de aquisição.

Nas reportagens utilizadas como fonte primária para sistematizar este processo, demonstrou-se evidente o caráter negocial atribuído à operação, facultando ao empresário e seu advogado, prazo para que os esforços de comercialização particular ocorressem até o efetivo acordo, que ao que tudo indica, só ocorreu por terem sido esgotadas as possibilidades de comercialização a terceiros do edifício.

Diante dos dados demonstrados no capítulo 1, denota-se o caráter ainda embrionário da política fundiária do município, bem como o despreparo do próprio judiciário em enfrentar as questões elencadas pelos instrumentos urbanísticos previstos pela CF/88 e Estatuto da Cidade (BRASIL, 1988; 2001).

Conforme evidenciou-se o acordo ocorreu paralelo ao processo de desapropriação, com erro inclusive do registro da transação junto ao Cartório de Imóveis, posteriormente retificado e, a despeito da transação ter ocorrido em 2012, o processo ainda correu até 2017 devido a questionamentos acerca das dívidas trabalhistas liquidadas concomitantes à desapropriação.

Os desafios enfrentados para a desapropriação, mesmo com a concordância do proprietário no caso em concreto, nos levam a questionar os entraves que seriam enfrentados caso houvesse uma política fundiária robusta, disposta a implementar os direitos de perempção e de dação em pagamento.

Durante a sistematização de nosso estudo de caso, a sobreposição dos interesses privados ao interesse público, identificados no processo de isenção de impostos e posterior conivência em sua cobrança pelo inadimplemento, permitem reforçar a já evidenciada interpretação rentista de nossa legislação (MARICATO, 2017; CALDAS, 2015).

Ao tempo em que a isenção imposta ao capital privado se configurou como certa e líquida, a isenção destinada ao MSTC, associação sem fins lucrativos, habilitado a receber a doação do imóvel e seleção em programa federal, dependeu de ação pelo Movimento, com a necessidade de iniciar ação para obtenção de Certidão Positiva com Efeitos de Negativa para o Imóvel doado pelo próprio município. Localizou-se ação de anulação de débito fiscal imposta pelo Movimento em 24 maio de 2019 com objetivos de obtenção de cancelamento de lançamento de dívidas de IPTU que geraram a inscrição do MSTC em cadastros restritivos, situação que impactou a própria liberação dos recursos vinculados ao contrato MCMV Entidades, que, para liberação, requerem a regularidade de pesquisas da Entidade, conforme verifica-se em texto que impõe decisão favorável ao Movimento em outubro de 2019:

[...] trata-se de requerimento da autora para concessão de tutela de urgência para expedição de Certidão Positiva de Débitos de IPTU com efeito de Negativa a respeito do imóvel em questão, até o julgamento final. A ré manifestou-se (fl. 320). Decido. É caso de deferimento do pedido, vez que, nos termos do art. 300, do Código de Processo Civil, estão presentes os requisitos para concessão da medida pleiteada. Com efeito, verifica-se presente o *fumus boni iuris* na medida em que **a autora é entidade de assistência social**, não distribuindo entre os seus membros vencimentos, salários, gratificações, remuneração ou vantagem, a qualquer título, pelos serviços prestados (c.f. art. 1º, 2º e 30º - fls. 68/76). Além disso, **o próprio poder público reconhece a autora como entidade que atua na defesa de programas habitacionais de interesse social** (fl. 16). Assim, resta demonstrado, ao menos em análise perfunctória, que a autora se enquadra nas regras previstas no art. 14, do Código Tributário Nacional, consignando-se ainda que caberia ao poder público a prova negativa de tal fato [...] presente ainda o *periculum in mora*, consistente no documento trazido à folha 298, **em que a autora demonstra que foi inscrita no CADIN, o que compromete o próprio empreendimento**, mormente pelo disposto no item 5.2, h, de folha 286 (TJSP, 2023, grifo nosso).

Em relação à ação governamental para destinação do imóvel, cabe destacar que a mesma foi circunscrita ao mesmo contexto de sobreposição de interesses privados ao público,

superadas mediante resistência do Movimento e atuação do Conselho Municipal de Habitação.

Mesmo após a desapropriação do imóvel mediante acordo judicial, não obstante ao edifício encontrar-se delimitado em zona que, segundo, as regras do município, deveria conter no mínimo 60% da área construída voltada à Habitação de Interesse Social, que compõe famílias com renda de até 3 salários mínimos conforme definição do Plano Diretor Estratégico de 2014, o imóvel seria inicialmente destinado à Parceria Público Privada, conforme proposta apresentada ao Conselho Municipal de Habitação em 23 abril de 2015 e reapresentada em 25 junho do mesmo ano.

A proposta previa que, das 121 unidades, 73, ou seja, 60% das unidades, seriam liberadas para comercialização por empresa privada vencedora da concorrência, que em troca, destinaria 48 unidades para que a prefeitura destinasse à habitação de interesse social, com a justificativa de que haveria um “mix social” e de que a prefeitura não teria recursos para viabilizar o empreendimento, o que, segundo estudo da COHAB SP, viabilizaria um lucro de aproximadamente 14 milhões de reais. Tal argumento, conforme evidenciou Santo Amore remete à inserção do patrimônio público como simples instrumento para viabilizar o atendimento de interesses privados (SANTO AMORE et al, p. 15).

A ação governamental inicialmente imposta foi revertida mediante resistência, tanto por parte dos membros do Conselho Municipal de Habitação, que questionaram em reunião tanto a função do município em viabilizar habitação no centro (SANTO AMORE et al, 2015, p.1) quanto pela ação do Movimento, que havia ocupado o edifício em novembro de 2012 como forma de denunciar a inação do Estado, culminando em acampamento em frente à Prefeitura Municipal em fevereiro de 2015 (ANDRADE, 2021, p. 35) momento em que foi superada a proposta inicial com destinação do imóvel para o chamamento público 02/2015 ao qual o MSTC foi selecionado.

Diante dos fatos identificados, pode-se constatar que, apesar da atuação municipal ter sido indispensável para a viabilização do empreendimento, a viabilização do empreendimento para HIS teve como fator preponderante a atuação da sociedade civil: arquitetos, assessores técnicos e acadêmicos e representantes de movimentos sociais, enquanto membros do Conselho Municipal de Habitação, cujo questionamento permitiu a retirada de pauta por duas

vezes da proposta, o que gerou o lapso temporal necessário para atuação específica do MSTC, que, entre outras ações, organizou acampamento em frente à prefeitura municipal.

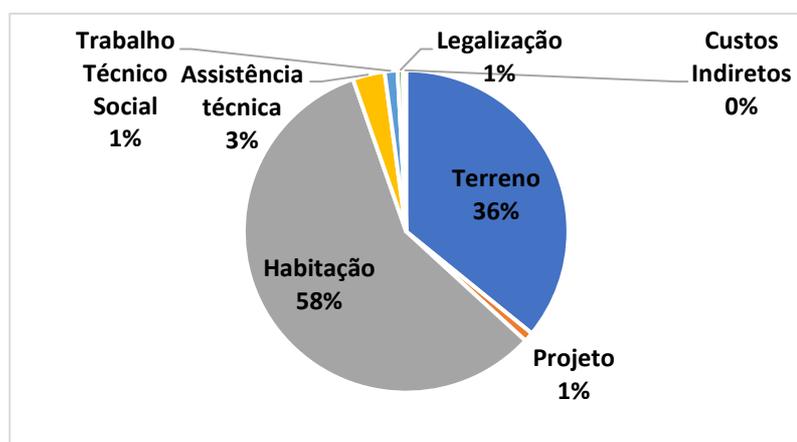
Infere-se ainda, que a Ocupação em si foi um fator que contribuiu para a tensão necessária, vez que a existência de uma organização consiste em realidade concreta a ser administrada pela gestão pública em caso de destinação a ente privado. No mesmo sentido, a não divulgação da lista dos imóveis levantada pelo FUPAM (2009) para o projeto RENOVA CENTRO (LIMA, 2020, p. 427) indicam uma preocupação do município em não estimular a atuação dos movimentos.

Diante do caso concreto, identificou-se a importância da participação da sociedade civil e dos movimentos sociais como agentes que podem tensionar a relação Capital Estado (CALDAS, 2015, p.248). Em entrevista para trabalho apresentado na 11ª Bienal de Arquitetura de São Paulo, Carmen Silva destaca a importância da participação dos movimentos sociais nos conselhos municipais, o que configuraria possibilidade efetiva de interferência na política pública a que são demandantes:

Por isso que nós somos temidos. Nossa organização faz com que o Estado nos tema, porque somos um conjunto organizado, e não um conjunto alienado. **É uma bobagem esse temor, porque a única coisa que queremos é fazer parte desse Estado. E como a gente faz parte do Estado? Participando dos conselhos e suas respectivas eleições.** Os conselhos são uma grande descentralização do poder público que garante a participação popular fiscalizar e implementar. **Então, eu acho que uma das maiores conquistas do movimento é a participação efetiva em propostas dentro dos órgãos que vão, de fato, criar a moradia e programas que venham a beneficiar o trabalhador de menor renda** (FERREIRA, 2017, p. 2, grifo nosso).

Em relação a questão de sua localização, o Residencial Cambridge está inserido no campo de exceção, considerada sua localização central e acesso a todos os equipamentos públicos. Na operação proposta, o valor do terreno correspondeu à 36% do custo total de investimento. No entanto, diante das regras do programa MCMV E, caso o terreno fosse pago pelos recursos do programa, o limite para a composição do custo seria de 15% do valor total do investimento, o que nos permite inferir que a doação pelo município foi fator determinante para a viabilidade da operação, conforme demonstra a Gráfico 1 e o Quadro 5:

Gráfico 1: Composição de Custo Residencial Cambridge



Quadro 5: Tabela Custos Residencial Cambridge

SERVIÇO	CUSTO	%
Terreno	7.918.380,00	35,90%
Projeto	211.150,00	0,96%
Habitação	12.756.973,27	57,84%
Assistência técnica	702.600,00	3,19%
Trabalho Técnico Social	282.721,65	1,28%
Legalização	113.752,10	0,52%
Custos Indiretos	70.385,50	0,32%
<b>Total</b>	<b>22.055.962,52</b>	

Fonte: elaborado pela autora a partir de dados fornecidos pela Integra (2022).

Além de ultrapassar os limites do programa, cabe destacar que o terreno correspondeu a percentual muito superior à média apresentada em operações HIS, alimentados pela máxima “a conta não fecha” (NAKANO, 2015; ROSSETO, 2017) que tem justificado historicamente a localização periférica destes empreendimentos:

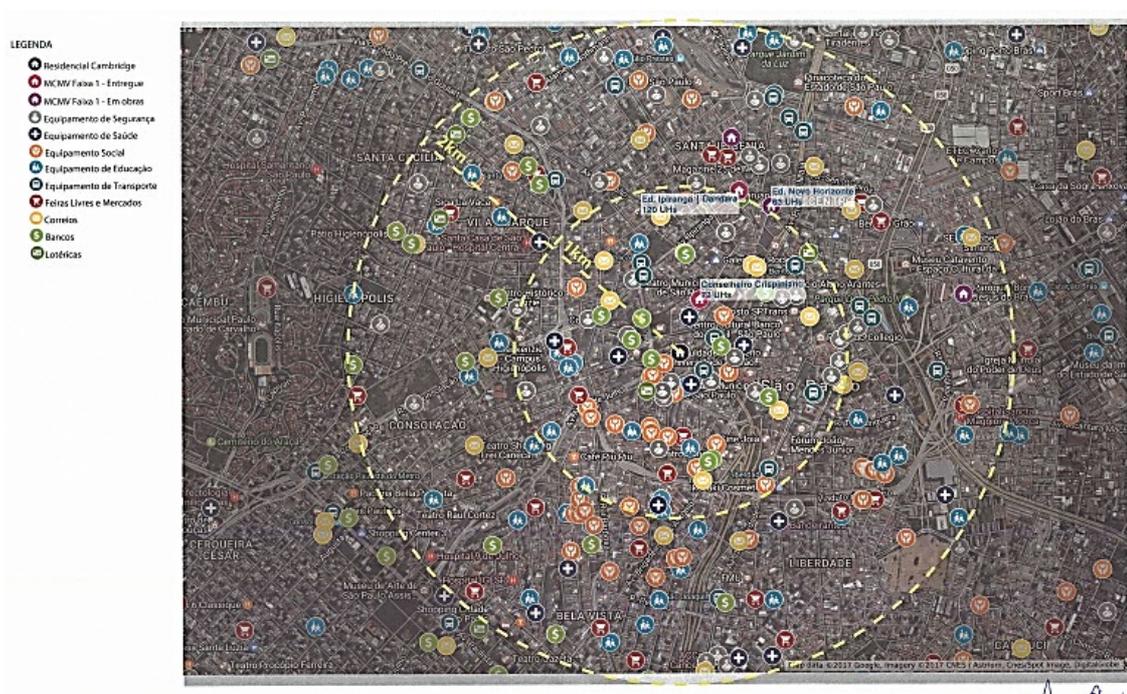
Atendendo a um mercado diversificado, a disputa de acesso à terra se dá entre os diferentes segmentos e, no caso do Centro, esta concorrência pode abranger também outros usos: o comercial, o hoteleiro, além dos segmentos habitacionais de média e baixa renda. É neste contexto em que aparece a expressão recorrente nos processos de viabilização dos empreendimentos habitacionais: “a conta não fecha” (NAKANO, 2015 apud ROSSETO, 2017).

1 [...] na região central esta interjeição refere-se aos altos custos de terrenos e imóveis, que aumentam os custos de produção de empreendimentos imobiliários e, no caso do PMCMV, definem quase sua total inviabilidade, ou mesmo na comparação de parâmetros financeiros da produção imobiliárias voltada aos outros usos possíveis do Centro.

2 Com as margens reduzidas pelas exigências mínimas do Programa, a diferença de custos dos imóveis e a pouca variação nos custos produtivos, para que o terreno viabilize a remuneração de renda fundiária e a renda da construção, verifica-se que a única forma da “conta fechar” é com o terreno periférico (ROSSETO, 2017, p.103).

A exceção configurada, permitiu inserção social do Empreendimento em localização privilegiada e dotada de equipamentos públicos, conferindo acesso integral à cidade aos moradores, conforme demonstra mapa de inserção do Empreendimento de autoria da PEABIRU TCA utilizada para apresentação de proposta de requalificação de imóveis junto ao Ministério das Cidades:

Figura 20: : Mapa de inserção equipamentos públicos Cambridge



Fonte: elaborado e cedido por PEABIRU TCA, 2016.

Neste sentido, relatório de análise do Programa Minha Casa Minha Vida efetuado pela Controladoria Geral da União (CGU, 2020) indicou como principal problema do programa a localização dos empreendimentos em regiões distantes dos centros urbanos. Segundo o documento, “segregação social e dificuldade de mobilidade são efeitos diretos do distanciamento, além da falta de infraestrutura urbana nas proximidades” (CGU, 2020, p. 47).

Carmen Silva, líder do MSTC, reflete sobre a localização periférica dos programas habitacionais e da dicotomia entre a periferização das políticas e programas habitacionais e a manutenção da centralidade econômica pelo município:

É isso, e quando a gente reivindica é lá na década de 90, morar na região central é porque a gente não tinha mais condições de morar mais nas bordas para ficar 3 horas dentro de um transporte público... patrão nenhum quer dar 34 reais de condução a ninguém. Certo, então isso faz com que a gente tenha que pagar para trabalhar... agora, o Poder Público, ele se negligência. Eles poderiam fazer outras bordas para descentralizar o poder econômico [...] faz falta ter uma engenharia complexa integrada, né? (FERREIRA, 2022).

Quanto à apropriação do espaço, os diferentes usos a que foi submetido o edifício, iniciando como hotel de luxo, espaço para festas alternativas, até a ocupação e destinação à habitação de interesse social, a nosso ver conferem ao empreendimento, além da materialidade, ao alterar seu significado diante das demandas e tensões sociais a ele relacionadas — valor superior ao físico, certa imaterialidade enquanto síntese do movimento do “fazer cidade” (AGIER, 2014) e memória dos cidadãos.

Cabe destacar que, ao ser ocupado, o edifício foi ressignificado, situação que serviu como ponte para a materialização do espaço cenográfico para a gravação do filme “Era o Hotel Cambridge” (AURORA FILMES, 2016):

[...] percebemos que não podíamos permanecer projetando na Escola da Cidade, e resolvemos projetar no Cambridge, como fez a Lina Bo Bardi no Sesc Pompéia. A princípio era complicado, pois nem tinha cadeira suficiente, mesa, tomada, internet, mas assumimos que era melhor fazer a etapa do projeto in loco. Também nessa época, decidimos trabalhar com o Mister, do coletivo Basurama, pela sua ideia de que “lixo não existe”, de projeto a partir da reciclagem de materiais. Afinal, estávamos em um ambiente de reciclagem, de ressignificação. A ocupação é uma ressignificação (CAFFÉ, 2017).

O Filme “Era o Hotel Cambridge” (AURORA FILMES, 2016), em que a Ocupação foi personagem e tema central, recebeu diversas premiações, conforme Figura 21, o que possibilitou posterior experiência de Residência Artística<sup>48</sup>, situações que, além da reconfiguração da forma de apropriação do espaço — que garantiram ao Residencial Premiação na Categoria Apropriação Urbana pela Associação Paulista de Críticos de Arte

---

<sup>48</sup> A Residência Artística Cambridge ocorreu no período de março de 2016 a janeiro de 2017, com a presença de cinco residentes na Ocupação Cambridge: Ícaro Lira, Jaime Lauriano, Raphael Escobar, Virginia de Medeiros e Julian Fuks, com curadoria de Julianna Caffé e Yudi Rafael. O trabalho teve como objetivos centrais: criação de trabalhos colaborativos; o uso das áreas comuns como lugar de trabalho; formação da rede de interlocução com a comunidade, com foco na duração das iniciativas para além do período de residência. Destacou-se a colaboração de psicoterapeutas para sessões em grupo entre residentes e membros da ocupação (YZIQUIERDO, 2017).

(APCA) 2016, possibilitaram ainda a projeção do Movimento e da própria Ocupação à segmentos que não acessariam suas demandas, potencializando sua projeção e luta:<sup>49</sup>

Figura 21: Cartaz do Filme Era o Hotel Cambridge com sinalização de premiações



Fonte: Carla Caffé, 2017.

## 5.2 RESIDENCIAL CAMBRIDGE: LIMITES DA ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO

A sistematização da viabilização do Residencial Cambridge durante o Programa MCMV Entidades, permitiu identificar, por intermédio da experiência do MSTC, a aderência da experiência do caso concreto às já relatadas críticas ao programa (MARICATO, 2015; SANTO AMORE, SHIMBO, RUFINO, 2015; ARAGÃO E HIROTA, 2016; DE DUREN, 2018; KOWALTOVSKI,

<sup>49</sup> A projeção do movimento e da figura pública de Carmen Silva a outros segmentos sociais foi identificada através de pesquisa de veiculações junto à mídia acerca da líder Carmen Silva (MORAES; LUZ, 2022)

2019;), situações que poderiam ser incorporadas em revisões do programa como forma de potencializar seu alcance na garantia do acesso do direito à moradia.

Primeiramente, cabe ressaltar que, as fragilidades e complexidade da configuração do programa MCMV Entidades, que implicaram em uma série de dificuldades impostas ao MSTC para sua conclusão, permitem aferir o caráter precário de sua implementação, que partiu de simples adaptação do Programa MCMV FAR — destinado à iniciativa privada — implicando em um “formato híbrido, uma mescla de produção estatal e produção por encomenda” (ROSSETO, 2017 p, 171) com a desconsideração da constituição diversa das associações sem fins lucrativos. Conforme depoimento de líderes de movimento por moradia, fica evidenciado o caráter paliativo do Programa, assumido como conquista possível pelos movimentos dentro do viés hegemônico em que estão inseridas as políticas de moradia:

**Quando conseguimos conquistar uma parcela, com o Minha Casa Minha Vida Entidades, foi para tentar não perder tudo.** Já tínhamos perdido do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e do SNHIS. (NAPOLEAO, E. LOPES, M, 2017, p. 11, grifo nosso)

[..] no entanto, **o Minha Casa Minha Vida tem brechas. Uma delas é o subsídio, que é uma reivindicação histórica dos movimentos populares: não se resolve o problema da moradia com crédito bancário, se resolve com subsídio. Outro ponto é o volume total de recursos envolvidos:** não houve na história do país um programa com tal montante de dinheiro investido na habitação. **A terceira brecha, a mais importante para nós, é o MCMV Entidades: embora seja uma gota no oceano (1,5% de todos os empreendimentos feitos)** (BOULOS, 2017, p. 18, grifo nosso).

A “brecha” apontada por Boulos (2017) ao mesmo tempo em que se configurou como oportunidade para os movimentos em se habilitarem para acesso a políticas habitacionais, situação que, em si, foi identificada como conquista devido à sua inexistência até então, veio precedida de uma série de dificultadores, que impactaram no acesso à grande parte das entidades — o que se deduz pelo inexpressivo percentual de operações vinculadas ao MCMV E bem como a dificuldade de sua conclusão comprováveis por meio do número de obras paralisadas relatadas no Capítulo 2: desafios também enfrentados, mas superados, pelo MSTC conforme sistematização de nosso estudo de caso.

Em relação à questão fundiária, como já demonstrado, a doação do terreno por parte do município, a despeito das inúmeras dificuldades enfrentadas para sua conclusão, foi determinante para a viabilização financeira da operação.

O programa prevê, como medida paliativa para a inexistência de recursos esperada por parte da entidade, a possibilidade de antecipação relativa de 10% do valor do

investimento para a compra do terreno; pelo percentual em si, já se poderia inferir o acesso único a terrenos periféricos e de difícil implantação por questões topográficas ou de acesso pelas entidades, o que se agrava pela sua capacidade de negociação quando comparadas a empresas privadas, conforme concluiu Rosseto (2017):

A questão fundiária também exerce um controle econômico indireto, sendo um problema bastante presente nessa modalidade uma vez que, além da influência direta no preço dado pela renda fundiária, as Entidades não possuem o mesmo poder de negociação de empresas do mercado, sobretudo as de capital aberto [...] A opção de negociação é a busca de uma opção de compra junto ao proprietário, ou então busca uma nova modalidade do MCMV E, que prevê a compra antecipada do terreno. Mas o que é uma opção de compra de terreno frente ao capital aberto? Qual exposição das Entidades ao comprar um imóvel que pode não concretizar as expectativas iniciais? Restam então só propriedade em situação irregular, já descartadas pelo mercado imobiliário, ou o fator sorte na negociação de um proprietário mais desavisado. Nem mesmo a demarcação de ZEIS no município de São Paulo tem influenciado no rebaixamento do preço da terra, tanto que a estratégia no novo Plano Diretor (2014) para uma ação direta sobre a produção imobiliária através das cotas de solidariedade, atrelando diretamente a produção de HIS na viabilização de outros produtos do mercado (ROSSETO, 2017, p.170)<sup>50</sup>.

Os dificultadores relacionados ao acesso à terra, potencializados pelas regras impostas pelo programa (percentual máximo em relação à composição do investimento), fazem com que a possibilidade viável para o acesso por Entidades, principalmente se relacionado à áreas centrais, concentrem-se na hipótese de doação pelo poder público, situação a qual defende-se como indispensável para viabilizar, enquanto política setorial, habitação em áreas centrais, o que, considerando sua condição de programa de governo, e não de Estado, somadas aos dificultadores relacionados ao processo de desapropriação e destinação do imóvel, acabam por limitar as possibilidades de atuação dos movimentos, inserindo situações como o do estudo de caso no campo da exceção, e configurados como de difícil escalabilidade.

---

<sup>50</sup> As cotas de solidariedade, implementadas pelo PDE 2014 no município de São Paulo, impunham que, para empreendimentos com mais de 20 mil m<sup>2</sup> de área construída, ao menos 10% das unidades seriam destinadas a famílias com renda de 0 a 6 salários-mínimos. O objetivo do instrumento seria aumentar número de unidades de HIS produzidas, estimular diversidade de classes sociais nos empreendimentos, além de atuar como captura da valorização da terra urbana. Através de análise parcial dos resultados pela NEXO Políticas Públicas, foi identificado que, transcorridos 8 anos de sua implementação, apenas 33 empreendimentos utilizaram a cota de solidariedade, dos quais 7 construíram HIS e os outros 26 optaram por doar o valor correspondente à FUNDURB. Nenhuma das 263 unidades construídas destinou-se às famílias de 0 a 3 salários-mínimos. Tal diagnóstico encontra-se em discussão para aprovação de Revisão de Plano Diretor em São Paulo, no entanto, questiona-se a manutenção da possibilidade de doação ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB). (TAVOLARI; NISIDA, 2023, p.1)

Cabe destacar também que a despeito do programa permitir aumento de 5% no percentual correspondente do terreno perante o valor total do investimento para regiões metropolitanas, tal medida não é suficiente para fazer frente às diversidades regionais, como destaca Carmen Silva (2017):

[O MCMV] é um ótimo programa, mas é preciso que seja ajustável de acordo com o tamanho do estado da federação. Não se pode fazer um programa para o Brasil inteiro, comparando São Paulo e Rio de Janeiro com Amazonas ou Pará, onde o valor da terra é mínimo, e, por aqui, o valor da terra é altíssimo. Por isso, o MCMV não teve qualquer resultado em São Paulo capital. Deveria ter tido um estudo mais aprofundado nos dois primeiros anos: eu falei na conferência nacional que não era possível comparar o valor da terra em São Paulo com o do Acre. No Norte, tem terra demais e não tem programa, aqui tem pouca terra e o programa não tem dinheiro para bancá-la (FERREIRA, 2017, p. 3).

Em relação ao acesso e viabilização da operação, destaca-se a sobrecarga de atribuições inerentes à Entidade, conforme demonstrado no Capítulo 3, em que são relegadas à proponente atividades que, no programa destinado a empresas privadas MCMV FAR, são direcionadas a incorporadoras e ao município; tal situação implica no risco de que, para viabilizar o acesso a moradia formal, a entidade desvie sua atuação principal de luta por direitos para atividades burocráticas para viabilização do empreendimento.

No universo de nosso estudo de caso, a despeito das dificuldades impostas ao MSTC, pode-se verificar que a opção do Movimento em se associar a parceiros experientes em assistência técnica — PEABIRU TCA — e em requalificações de imóvel e também assistência técnica a movimentos e associações — INTEGRA Desenvolvimento Urbano — permitiu o envolvimento necessário para superar os inúmeros desafios enfrentados, tanto pelos limites do programa: sobrecarga de atividades ao Movimento, ausência de reajuste do investimento, além de fatores externos que impactaram de forma importante a viabilização do Empreendimento: restrição fiscal do governo federal; restrições da pandemia, impacto inflacionário e criminalização de lideranças do movimento.

Durante as entrevistas vinculadas à esta pesquisa com representantes das duas empresas, PEABIRU TCA E INTEGRA, ficou evidente seu envolvimento na viabilização do empreendimento. Ao que se demonstrou, os parceiros, a despeito de figurarem em posições e objetivos não integralmente aderentes, considerando a necessidade de lucro esperado da construtora, tiveram atuação determinante na continuidade das assembleias e decisões necessárias mesmo com o afastamento de Carmen como proteção a processo de

criminalização que também implicou na prisão de seus filhos (HODDAP, 2022; ROSSETO, 2022).

Em entrevista, Carmen destacou a importância para o Movimento do contato constante com assessorias técnicas:

Quando a gente ocupa qualquer área, independentemente de ter um compromisso com o governo, ocupamos já tendo um projetinho em mãos. Temos um formato de estar sempre conversando com várias assessorias (FERREIRA, 2017, p. 8).

Em relação à ausência de reajuste inflacionário, demonstrou-se no Capítulo 3, o impacto imposto à obra, vez que, entre a aprovação do laudo de engenharia, em julho de 2016, quando congela-se o custo calculado, até a conclusão do empreendimento, em julho de 2022, houve a incidência de 40,1% sobre os custos da construção civil conforme consulta ao Sistema Nacional de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI).

A pressão inflacionária ocorrida após 2020 comprovou-se de difícil administração para as empresas privadas, que possuem patrimônio líquido e estratégias negociais passíveis de implementação durante o processo de incorporação — como reajuste das unidades não comercializadas para compensação de margem do produto. Para as entidades, que dependem tão somente da execução do orçamento estipulado, a ausência de possibilidade de correção ou suplementação de valores, acrescidos do esperado maior prazo de execução dos empreendimentos devido à fatores já mencionados: sobrecarga de atividades, necessidade de decisões em assembleia, tornam-se um desafio quase que impeditivo à viabilização de empreendimentos, situação que foi superada, a nosso ver, no caso do Residencial Cambridge pela experiência e compromisso dos parceiros envolvidos na conclusão da obra, bem como pela tecnologia social do Movimento que possibilitou inclusive a execução de alguns trabalhos por mutirão ao final da obra, bem como a arrecadação de recursos para ajustes finais que permitissem a habitabilidade do empreendimento.

As restrições orçamentárias impostas permitiram a emissão do Habite-se, mas impediram a conclusão do empreendimento de forma integral, restando acabamentos e instalação de mobiliário nas áreas comuns, conforme demonstram as Fotos 14 e 15:

Foto 14: Espaço destinado à Brinquedoteca



Fonte: arquivo pessoal, 2023.

Foto 15: Espaço destinado à área comum, provisoriamente disponibilizado para bicicletário



Fonte: arquivo pessoal, 2023.

As situações mencionadas, como sobrecarga de atribuições às entidades, e imposições de responsabilidades não passíveis de execução por empresas que não sejam privadas, certamente impactaram no programa de forma geral, gerando um ciclo vicioso em que, ao invés de analisar-se a origem do problema, que é a sua concepção equivocada, acabam por estigmatizar as entidades e sua capacidade de gestão, conforme relato de Royer (apud JESUS 2015) em entrevista:

[...] a professora Luciana Royer destaca outro problema da operação: o programa MCMV Entidades apresenta um problema de origem, pois ao trabalhar com

programas de fomento da CAIXA, estruturados por empresas construtoras ou incorporadoras, demanda capital de giro, algo que as entidades não possuem (ROYER apud JESUS, 2015, p. 135).

Em relação ao acesso ao crédito pelos beneficiários finais, cabe destacar que, por tratar-se de um programa de fomento, como enunciou Royer (apud JESUS 2015), a exigência de regularidade cadastral acaba por excluir grande parte da concentração dos demandantes. Neste sentido, levantamento efetuado pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC) indicou endividamento de 77,9% das famílias em 2022, número recorde da série histórica desde 2010, bem como indicação de 28,9% apresentando dívidas em atraso, com concentração de inadimplentes nas faixas de renda de 0 a 10 salários-mínimos (CNC, 2023, p. 1-3).

Ferreira (2017), em crítica a este modelo, sugere a possibilidade de implementação de modelo similar ao utilizado pela rede varejista:

[..] o outro grande problema é a burocracia, isto é, a modelagem do operador financeiro. Pois não leva em consideração que a renda das pessoas oscila – um dia, o cidadão está trabalhando e amanhã pode estar desempregado, gerando dívidas por não ter salário. Se entrar no Cadin [Cadastro informativo de créditos não quitados do setor público], a pessoa não financia a casa de modo algum. Se o programa é destinado a um bem básico e um direito fundamental, a modelagem financeira precisa ter isso em vista. É seguir o exemplo das Casas Bahia, da Magazine Luiza, do Ricardo Eletro, da Marabrás que vivem cheios: ninguém ficaria no vermelho, porque mesmo devendo, as pessoas continuam pagando. O governo tem que seguir os exemplos das grandes redes de lojas de eletrodomésticos. A modelagem financeira do MCMV segue a lógica do mercado para rico, para quem tem muito dinheiro. Isso paralisa os processos de financiamento de moradia (FERREIRA, 2017).

Outra questão apontada por Carmen e que gerou dificultadores na formação de demanda do Residencial Cambridge é a não consideração da instabilidade aderente às faixas de renda atingidas pelo programa. Apesar de serem exigidos indicação de ao menos 50% dos beneficiários na contratação da obra, a sua aprovação ocorre apenas no final da obra, por ocasião da contratação com as famílias, lapso em que a situação das famílias pode mudar-se exponencialmente. No caso do Residencial Cambridge, apresentou-se, segundo depoimento da assistente social da PEABIRU TCA, Cintia Fidelis, questionamentos por parte da CAIXA no enquadramento da renda das famílias, com a negativa de consideração ao menos do reajuste imposto pelo programa neste período, o que geraria, senão superado, a negativa de diversos beneficiários.

Apesar de superado este impasse — que de qualquer forma impactou no prazo de assinatura com os beneficiários — cabe destacar que esta “trava” na renda das famílias, quando confrontada à volatilidade característica de suas atividades, acaba tornando um contra senso quando defrontada com a exigência de comprovação inicial de demanda.

A exigência, que deve ter surgido para comprovar a existência de demanda — o que é justificável em casos de municípios que atuam com cadastros municipais muitas vezes desatualizados, poderia ser suprimida, já que a existência de associados já é utilizada como critério para pontuação em sua habilitação, situação que reforça o entendimento de mera adaptação do programa destinado a empresas privadas, sem consideração das especificidades do proponente.

Ainda, caso o objetivo fosse garantir a existência de demanda, mais adequado seria a contratação junto aos beneficiários já no início da obra, como ocorrem com os empreendimentos das outras modalidades do programa.

No caso do Residencial Cambridge, verificamos que, da lista inicialmente indicada como requisito para contratação do programa, 49% dos indicados da lista inicial fizeram parte da lista de beneficiários finais, segundo informações de Marcia Silva, assistente social do MSTC, em coleta de depoimento corrida em 05 de fevereiro de 2023, além das questões de regularidade cadastral, a alternância de renda, ultrapassando os limites impostos pelo programa, concentraram o volume de negativas para a indicação inicial.

Em relação à mercantilização do acesso à moradia, conforme demonstrou-se no Capítulo 3, a despeito do valor de retorno financeiro do programa ser composto de parcelas que correspondam ao valor máximo de 15% do valor da renda familiar pelo prazo de 120 meses, considerando-se o teto utilizado para o Residencial Cambridge de R\$ 2.640,00, temos que a prestação máxima a ser paga seria de R\$ 396,00, totalizando, sem acréscimos de correção monetária, apenas para demonstração, o valor total pago de R\$ 47.520,00. Considerando que o valor de avaliação das tipologias das unidades vinculadas ao empreendimento foi de R\$ 115.396,00 até R\$ 308.030, 13, verifica-se um lucro imobiliário vinculado projetado de até 548% para os beneficiários, conforme demonstrado no Quadro 6:

Quadro 6: Demonstrativo de lucro imobiliário projetado Residencial Cambridge

	<b>Avaliação Unidade Pronta</b>	<b>Lucro Imobiliário Projetado</b>
<b>Unidade Menor Valor</b>	R\$ 115.396,00	143%
<b>Unidade Maior Valor</b>	R\$ 308.030,12	548%

Fonte: Elaborado pela autora, dados fornecidos por Integra Engenharia, 2022.

Tal descompasso, inerente à mercantilização imposta como única forma de acesso ao direito à moradia pelas políticas habitacionais vigentes, pode alimentar um “mercado clandestino, podendo gerar ganhos de capital direto e exclusivo ao beneficiário” (JARAMILLO, S.I., p. 162).

A forma de retorno do programa, pode ainda dificultar sua escalabilidade, já que o retorno é muito inferior ao próprio valor do investimento desembolsado pelo Fundo que compõe a fonte de recursos do programa (FDS): no presente estudo de caso, o retorno máximo diferido em 120 meses pelos beneficiários, como exemplificado, seria de R\$ 47.520,00, frente a um desembolso pelo programa, diferido em 48 meses — prazo entre a assinatura do contrato com a CAIXA e o término físico do obra — de R\$ 116.827,12.

Cabe destacar que alguns movimentos defendem formas alternativas de acesso à moradia, como locação social e Concessão de Direito Real de Uso:

A missão principal do MNLM é consolidar e avançar na luta pela reforma urbana, que compreende primeiramente a questão da desmercantilização da terra, para que ela seja democratizada. Não lutamos pelo título de propriedade, mas pela concessão real de uso. Nosso trabalho é para que a pessoa tenha moradia digna. Isso aqui é um trabalho de luta, não é para vender a casa, colocá-la no mercado, especular. Nossas crianças são pequenas, porém, caso os pais morram, é para que continuem na luta. Por isso, lutamos pela concessão com a finalidade de moradia. Em segunda instância que se melhorem os serviços básicos para o desenvolvimento da vida urbana, a fim de que as cidades sejam mais democráticas e sustentáveis. Lutamos em relação à plataforma do trabalho, da mobilidade, da qualidade da moradia (NAPOLEÃO; LOPES, 2016, p. 12).

No mesmo sentido, Carmen Silva (2022), nos descreveu sobre proposta que o MSTC denomina “Parceria Público Popular (PPPOP)”. O movimento tem buscado junto ao município de São Paulo instrumento similar para concessão de uso do espaço ocupado na Avenida 9 de Julho, negociação que foi retomada em 2023:

Projeto PPPop é um plano de habitação aonde uma parceria público, privada e popular. Onde nós pudéssemos e acomodar os 3 níveis de poderes, né? É da seguinte forma, como a cessão de uso, né? Aonde o próprio morador é, assim como com uma entidade com a gestora, quanto que é o que a gente faz? Tivesse uma gestão técnica social, né? Porque não adianta colocar a gente pra morar em certos locais sem ter seus encargos, né? E o próprio morador, a própria mão-de-obra fosse aproveitada como serviço, como valores, né? E essa gestão que a gente faz dentro dos prédios

vazios, abandonados, quando a gente ocupa com a nossa arquitetura insurgente que a gente pudesse contar técnico, né? E aí, com a parceria da prefeitura com a parceria do próprio privado, a gente reformar essas unidades com a própria mão de obra do movimento, que são as pessoas, movimento que isso fosse contabilizado, mas que a gente é tivesse um plano de reforma e de uso. Por um determinado tempo, que é uma locação social na realidade, mas não locação social que simplesmente a prefeitura vai levar anos para construir e trazer, não com as próprias pessoas, morando e reformando e com o privado devolvendo isso para a própria prefeitura, com uma moradia mista, com uso misto de fachada mista, tendo trabalho, né (FERREIRA, 2022).

Em relação a modalidade requalificação de imóvel, utilizada pelo MSTC para reforma do Residencial Cambridge, verificamos que, a despeito dos avanços identificados em sua inclusão na política pública, com a consideração de valor superior à unidade produzida, sua implementação partiu, da mesma forma que ocorreu com a modalidade destinada à Entidades, de simples adaptação da modalidade de balcão, produção de unidades habitacionais, o que se comprova mediante a necessidade de solicitação e justificativas pelo município pelo não cumprimento dos requisitos mínimos de construção especificados pelo programa, o que demandou tempo ao já complexo e rigoroso processo de aprovação, condicionando inclusive sua contratação.

Caso a intenção do programa federal fosse incentivar a requalificação, como pareceu, talvez fosse indicada a supressão da autorização pelo Ministério das Cidades da rigorosa lista de exigências, que sequer condizem com as variáveis composições familiares que configuram o déficit habitacional do país.

Em relação à replicabilidade, identificamos, que, diante das dificuldades impostas ao Residencial Cambridge, tanto pela política fundiária ainda incipiente e enraizada pelos vieses hegemônicos, quanto pelos próprios limites do programa, identificam-se no momento, do total de 49 operações contratadas no município, apenas cinco empreendimentos produzidos por entidades que localizam-se no centro de São Paulo: três produzidos pela União das Lutas dos Cortiços e Movimentos de Moradia (ULCM), e os recém entregues: Residencial Cambridge, vinculado ao MSTC e o Hotel Lord, renomeado de Residencial Elza Soares, da Frente de Luta por Moradia (CAIXA, 2023).

Esta realidade acaba por dificultar a replicabilidade do acesso ao financiamento pelas entidades, vez que, caso houvesse maior volume de experiências concluídas, haveria algum ganho na escalabilidade do acesso à estrutura imposta.

No último relatório efetuado pelo CGU (2020), que se embasou em pesquisas acadêmicas sobre a efetividade do programa MCMV, identificou-se, em relação à modalidade Entidades: repercussão visível da dificuldade de organização por autogestão pelas entidades (relatório ignorou a possibilidade de contratação por cogestão) e ausência de *expertise* gerando possível precariedade nos projetos e planejamento financeiro — situação que, segundo o relatório, causaram diversos casos de obras paralisadas.

O relatório aponta que, naquele ano, 37,5% das obras vinculadas aos programas que se encontravam em fase de projetos ou obras que apresentavam atraso de cronograma, e destaca ainda o baixo volume de contratações em 2017 frente ao orçamento disponível para a modalidade (CGU, 2020, p. 53).

Na prática de minha atuação profissional, verificou-se a suspensão integral de novos contratos a partir do ano de 2018, sob justificativa de negociação de tarifas vinculadas ao programa junto ao Ministério de Desenvolvimento Regional.

A despeito dos problemas identificados pelo relatório (CGU, 2020) apontou itens positivos da modalidade MCMV E:

Embora a norma e o caráter privado dos empreendimentos induzam a soluções padronizadas de menor custo, existem alguns exemplos excepcionais. Projetos concebidos por meio da modalidade MCMV-Entidades, cujo sistema de contratação é através de cooperativas compostas por futuros moradores, demonstraram soluções viáveis do ponto de vista financeiro e inovativo. A participação do usuário final nestes casos mostrou-se determinante, no processo de concepção e de elaboração de suas moradias, para que elas atendessem suas necessidades pessoais, a um custo preestabelecido (CGU, 2020, p. 48).

Em relação a situação de pós-ocupação, cabe destacar que em coleta de depoimentos durante pesquisa de campo realizada na área de engenharia da Caixa em São Paulo, em fevereiro de 2023, reforçou-se a impressão dos técnicos que acompanham as obras a qualidade da gestão dos empreendimentos da Faixa 1 vinculados a entidades.

Em visita ao Residencial Cambridge pós-ocupação, evidenciamos o relato dos técnicos, identificando a participação ativa da síndica do condomínio na gestão de detalhes da unidade, além da existência de portaria 24 horas e zelador. Não localizamos para o Empreendimento até o encerramento da pesquisa reclamações quanto a vícios construtivos nem qualquer intercorrência pós-entrega, situação recorrente na modalidade MCMV FAR.

### 5.3 ORGANIZAÇÃO SOCIAL E RELAÇÕES

A partir da inserção do Residencial Cambridge, até o momento, no campo das exceções, e da sistematização do estudo de caso, foi possível inferir a preponderância da participação dos atores e agentes sociais para esta condição.

Desde a possibilidade de desapropriação e direcionamento ao Movimento e não a empresa privada como inicialmente previsto pela COHAB-SP, bem como a superação dos inúmeros entraves impostos às Entidades, acrescidos pela pandemia COVID 19, impactos inflacionários e criminalização de líderes do movimento, foram contornados pela tecnologia social desenvolvida ao longo do tempo pelo MSTC bem como por sua capacidade de formação de redes.

Verificou-se no decorrer da pesquisa, primeiramente, a visão do MSTC, embarcada por sua líder Carmen Silva, da importância da educação para garantir envergadura à luta do Movimento. Em entrevista Carmen (FERREIRA, 2022) ressaltou a importância de estudo da legislação urbanística, para possibilitar o diálogo e demandas junto aos entes públicos. Assim, a envergadura institucional para diálogo com o poder público, na esfera formal, foi potencializada pela capacidade do Movimento em aprender com os técnicos a quem se associou no decorrer de sua constituição, alianças que amplificaram seu poder simbólico.

Restou comprovada, em nossa sistematização apresentada no Capítulo 4, a capacidade do movimento em estabelecer redes e oportunizar a relação de atores de diversos segmentos, o que Carmen denomina como “troca de saberes”. A sabedoria de Carmen e sua filha Preta Ferreira, em oportunizarem as situações, positivas ou inicialmente negativas a elas impostas ou negociadas, como forma de amplificação de sua voz, bem como de aprendizado e apropriação de conhecimento, que ampliaram a exposição do MSTC para segmentos que não estariam a ele ligados em situações naturais.

Ao permitir a gravação do filme “Era o Hotel Cambridge” (AURORA FILMES, 2016), Carmen, que também permitiu-se atuar, incorporou as atividades de arquitetura efêmera utilizadas para elaboração de seu cenário, bem como a técnica do coletivo Basurama, que parte do conceito de que “lixo não existe”, situação que a líder incorporou com o nome “Shopping Rua”, utilizada para decorar o saguão do Residencial Cambridge bem como ambientes da Ocupação 9 de julho, conforme demonstram as fotos 16, 17 e 18:

Foto 16: Brinquedoteca Ocupação 9 de Julho



Fonte: arquivo pessoal, março, 2023.

Foto 17: Marcenaria Ocupação 9 de Julho



Fonte: arquivo pessoal, março, 2023.

Foto 18: : Sala de reuniões Ocupação 9 de Julho



Fonte: arquivo pessoal, março, 2023.

Ainda como consequência da experiência vivenciada pelo filme, Carmen Silva relata, que em viagem à Espanha para sua divulgação, ao observar a vitrine de lojas (FERREIRA, 2017) a líder verificou uma incoerência na relação do Movimento com a sociedade, já que a pauta de reivindicações não seria de conhecimento público enquanto os movimentos se escondessem dentro das ocupações, situação que, segundo a líder, fomentou a estratégia do Movimento de abrir-se para relação com os vizinhos e sociedade, situação hoje completamente institucionalizada através dos almoços ocorridos aos domingos na Ocupação 9 de Julho, além de eventos como o Festival Trabalhadores e a Cidade organizado em maio de 2023 conforme Figura 22:

Figura 22: Divulgação Festival Trabalhadores e a Cidade organizado pelo MSTC



Fonte: MSTC, 2023.

Cabe destacar, ainda, a sabedoria do Movimento em cercar-se de atores e agentes com conhecimento técnico, reconhecendo os limites de sua atuação, utilizando de redes consistentes para viabilizar seus objetivos, conforme menciona sua líder em entrevista:

Essa estruturação do coletivo – de trabalhar o coletivo – com várias entidades juntas é que faz a comunicação do movimento ser crescente. Cada dia eu vou aprendendo mais uma coisa, vou aprendendo um pouco mais com os outros (FERREIRA, 2017, p.2).

Tal posição se demonstrou preponderante para possibilitar a conclusão do empreendimento a despeito do processo de criminalização que ocorreu durante sua construção, possibilitando a manutenção da obra numa velocidade possível que blindasse paliativamente os impactos severos sob o custo da obra com curva de inflação ocorrida pós pandemia. Tal situação, permitiu ainda que a atuação principal do MSTC – a luta por moradia digna, fosse mantida, mesmo com tantos dificultadores, situação que pode ocorrer como consequência da sobrecarga de responsabilidades imposta ao MCMV E, como buscamos demonstrar no capítulo 2. A efetividade da continuidade de sua luta pode ser comprovada pela nova seleção do MSTC para projeto vinculado ao Programa Pode Entrar, para a construção de 200 unidades, projeto aprovado em fevereiro de 2023 (MSTC, 2023, p.1).

A decisão do Movimento em optar pela cogestão, mas com efetiva participação dos moradores, foi de extrema importância para garantir a consistência e fluidez na pós-ocupação devido ao envolvimento dos moradores, fazendo com que, para o Cambridge – o MCMV E

concretizasse genuinamente o propósito esperado para o programa, conforme depoimento de Hoddap (2022):

Do cenário que a gente tem hoje de configuração dos movimentos, assistência técnica é quase que primordial para que se garanta autonomia realmente, né? [...] Porque, se não, não de regime de cogestão, vai acabar que a construtora vai ter maior autonomia em detrimento dos moradores que já fizeram a contratação direta, né? Então eu entendo que a assistência técnica é bastante relevante. [...] quando eu falo assim, que a maioria fez cogestão e contratou construtoras direto. Então assim, isso não é consenso, né? Tem muitas associações que, na verdade não colocam essa questão da participação das famílias, né? [...] Assim não estão, não estão muito preocupadas com esse processo, que é um processo muito rico, né? **Então, assim, pra dizer que é, tem uma contradição aí mesmo, né? A gente tem uma possibilidade de uma entidade de fazer uma coisa, mas nem todas as entidades aproveitaram desta possibilidade. É, é uma constatação, né?** [...] Não quero ficar bem discutindo muito, né? Quero que eles vão, façam e entreguem mais rápido possível, a gente muda e acabou. E é isso, às vezes pode ser que foi entregue até mais rápido, mesmo que você não sabe o que você perde, né? **A oportunidade de ter um processo muito mais rico ali, de diálogo com os com os vizinhos que vão morar ali do lado né durante muitos anos juntos e tal. É a gente defende esse modelo bem mais participativo mesmo, né? Participativo, bacana (HODDAP, 2022).**

Em relação à gestão pós ocupação, destacamos que, no estudo de caso, a divisão dos valores das despesas de condomínio foi efetuada por parâmetros de renda e não pela metragem das unidades, em contraposição ao que ocorre nas gestões condominiais de empreendimentos de mercado e no próprio MCMV FAR, sendo composta da seguinte forma: R\$ 190,00 para famílias que possuam renda de até um salário-mínimo e R\$ 270,00 para famílias com renda superior, o que denota os reflexos positivos do trabalho técnico social do MSTC e PEABIRU para a gestão do Empreendimento, inovação que poderia ser incorporada às outras modalidades do programa.

Ainda, como forma de demonstrar a continuidade da luta do movimento, que certamente foi fortalecida pelos aprendizados ocorridos para a viabilização do estudo de caso, existe no momento negociação do Movimento junto ao município para reforma da Ocupação 9 de Julho, com proposta de concessão para atividades de cultura e educação em sua área externa, situação que, se viabilizada, garantirá atendimento parcial da proposta de Parceria Público Popular do Movimento (MSTC, 2023), possibilitando ao MSTC configurar um papel que transitaria, de demandante de políticas públicas, através de protestos e ocupações organizadas, a ente formal, propositor de políticas públicas, situação defendida por Carmen Silva na formação de sua figura pública (FERREIRA, 2017).

Em relação aos parceiros escolhidos, determinantes para a viabilização do empreendimento cabe destacar que, pode-se afirmar que ambos também se encontram no campo de exceção. A PEABIRU TCA, formada em 1993 por grupos de arquitetos e urbanistas, engenheiros, advogados, psicólogos, sociólogos e outros técnicos da área social que já possuíam experiência em apoio a movimentos populares desde os anos 1980, “mantem desde então sua estrutura institucional de associação sem fins lucrativos e uma forma de trabalho que busca a interdisciplinaridade, a troca de saberes com o grupo de assessorados e a atuação no campo de luta pela moradia digna e pelo direito à cidade” (PEABIRU, c2023, p.1)

Ao mesmo tempo, a INTEGRA, formada inicialmente como assessoria técnica, concentrou até o momento, a execução dos programas habitacionais vinculados entidades em áreas centrais, possuindo experiência técnica em requalificação e interesse pelo estímulo de habitação em áreas centrais, situação ratificada pela produção acadêmica de seus sócios (NETTO, 2006; ROSSETO, 2017).

Em relação à interseccionalidade entre gênero, raça e acesso à direitos individuais, detectamos, durante o estudo de caso a predominância de mulheres na liderança e organização do Movimento, bem como a composição de beneficiários ser composta por 60% de participantes do gênero feminino, em consonância com o viés de feminilização configurado (FJP, 2021). Ao mesmo tempo, considerando que os contratos são destinados prioritariamente às mulheres por exigência do programa, este dado em si não nos permite efetuar inferências sobre a predominância de mães solo como beneficiárias do estudo de caso. Não obstante, o reconhecimento da segregação socioespacial de gênero e das questões interseccionais de gênero e raça, têm composto, de forma mais potente, os campos acadêmicos, o que ao que parece já acontecia nos movimentos sociais, diante de sua necessidade latente. Não dispondo de dados analíticos dos movimentos sociais em relação à sua composição de gênero, o fenômeno de feminilização do déficit habitacional pode colaborar por inserir esta pauta necessária nas discussões das políticas de moradia nas esferas municipal, estadual e federal, não só sob as particularidades na provisão de moradias, bem como diante da necessidade de análise sobre as necessidades destes novos arranjos familiares.

Em relação à figura pública de Carmen Silva, que discorreremos no Capítulo 4, bem como em pesquisa relacionada à visão da mídia sobre a líder (MORAES; LUZ, 2022), sua atuação

culminou, em ocasião próxima ao término desta pesquisa, em sua nomeação — após duas candidaturas não exitosas a cargos no legislativo municipal e estadual (SÃO PAULO - 2020; 2022) — como assessora especial de Participação Popular e Diversidade do Ministério de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, cargos criados pelo governo Lula (2023-2026) composto por representantes de movimentos sociais, conforme destaca Melo em entrevista ao MDIC (2023):

“Todos os assessores vêm do movimento social. Existe uma grande diversidade. No caso de ministérios que são mais técnicos, essa participação exige um olhar especial para a inclusão das pautas populares e das minorias”, avalia o advogado Nilton Melo, que até aqui ocupou a função no MDIC (MELO apud MIDC, 2023 p.1).

Foto 19: Posse de Carmen Silva como chefe da Assessoria



Fonte: Preta Ferreira, 2023.

Na apresentação de Carmen, a área de comunicação do MIDC destaca a Ocupação 9 de Julho, como “modelo de organização popular que conta com escola, horta comunitária, galeria de arte e programação cultural” e ainda a “Ocupação Hotel Cambridge, que deu origem a premiado documentário” e foi convertida em “moradia popular após 11 anos de luta” (MIDC, 2023, p.1).

O desafio assumido por Carmen Silva, ao tempo em que configura marco simbólico, vez que a despeito da existência recente de líderes de movimentos eleitos para cargos no legislativo — como Guilherme Boulos e Ediene, ambos do MTST — a nomeação para cargo no

Executivo, além de emblemática, propiciará a Carmen a possibilidade de efetivamente estar inserida no processo formal do Estado, podendo dar concretude à institucionalização de demandas sociais na política pública, o que coadunaria com seus objetivos expostos na formação de sua figura pública, conforme a líder ressalta (FERREIRA, 2023, p.1):

É uma grande honra poder contribuir para a promoção da participação social, igualdade de gênero, étnica e racial, a proteção dos direitos humanos e o enfrentamento das desigualdades sociais e regionais. Mas, acima de tudo, essa é uma oportunidade de levar a voz e as demandas da sociedade civil para dentro do governo e fortalecer os mecanismos democráticos de diálogo e atuação conjunta" (FERREIRA, 2023, p.1).

Ao mesmo tempo, as consequências para a luta do MSTC, mediante as demandas inerentes à burocracia e tecnocracia presentes nas funções públicas, aliadas à dificuldade de preparação de sucessores pelos movimentos, além de uma posição da líder como ator formal do Estado — com quem Carmen estrategicamente negociou e tensionou quando necessário — poderão ser observadas em outras pesquisas acadêmicas.

Ao encerrar a pesquisa, questionamos a líder sobre a forma que administraria esta mudança e até o momento, a líder, em depoimento ocorrido em 28 abril de 2023, informou que pretende conciliar as duas funções, apoiando-se, enquanto estiver em sua atuação em Brasília, nos coordenadores e pessoas de confiança do MSTC.

Quando questionada acerca da contribuição de sua experiência na luta por moradia enquanto assessora do MDIC, Carmen sintetiza em sua resposta, pilares que entendemos como determinantes para o êxito do MSTC na viabilização do Residencial Cambridge:

Com minha experiência na luta digna por moradia e pelo direito à cidade, trago a troca de saberes, o trabalho em rede e a mobilização social em diferentes classes (FERREIRA, 2023, p.1).

Quadro 7: Síntese limites e possibilidades a partir de estudo de caso: Direito à moradia

Federal			Municipal	Federal/ Municipal		MSTC e Rede
Direito Constitucional	Política Urbana	Ação Governamental Federal	Política Urbana Governamental	Limites	Enfrentamento	Possibilidades a partir do Estudo de Caso
Direito à Moradia	SNHIS, ESTATUTO DA CIDADE	Programa MCMV	Chamamento Público para destinação do Imóvel	<p>Sobreposição de obrigações desproporcionais à estrutura administrativa e experiência da entidade;</p> <p>Inexistência de previsão de suplementação ou correção de custos previstos independente da curva inflacionária</p>	<p>Formação de redes de apoio interdisciplinares; abertura da ocupação; contratação de assessoria e construtora com envergadura técnica e experiência e atuação consistente com movimentos sociais</p> <p>Participação ativa nas assembleias da CAU e CRE com discussão conjunta para a melhor destinação dos recursos,</p> <p>equilibrando qualidade e possibilidade financeira, com participação preponderante dos parceiros íntegra e Peabiru TCA, rasteio ao final da obra e mutirão para serviços de acabamento e limpeza</p>	<p>Previsão para o programa, de suplementação de recursos em caso de impacto elevado de curva inflacionária</p> <p>Previsão para o programa de implementação de políticas públicas não voltadas à transmissão de propriedade, como concessão real de uso e ou locação social, utilizando também as tecnologias sociais dos movimentos e assistências técnicas para gestão diante dos casos exitosos de pós ocupação dos empreendimentos já entregues pelo MCMV E e das limitações das gestões municipais</p>
			<p>Plano Diretor: definição do conceito e instrumentos a serem utilizados, além de Zonas de Interesse Social, regiões e edifícios prioritários</p>	<p>Programa Pode Entrar (utilizado pelo Movimento para o Residencial Maria Felipa)</p> <p>Provisão de moradias concentrada em acesso a crédito, com controles de desempenho da política pública preponderantemente quantitativos;</p>		

Fonte: elaborado pela autora a partir de dados da pesquisa (2023).

Quadro 8: Síntese limites e possibilidades a partir de estudo de caso: função social e direito à cidade

	Federal	Municipal	Federal / Municipal	MSTC e Rede
Direito Constitucional	Política Urbana	Ação Governamental	Política Urbana	Ação Governamental
			Limites	Entretamento
				Possibilidades a partir do Estado de Caso
Função Social da Propriedade	Não há ação de indução/ controle; delegação aos planos diretores municipais	Programa Morar no Centro; Programa Renova Centro, ações de notificações a partir destes programas e concentradas na gestão Fernando Haddad (2013-2016)	Interpretação rentista da e caráter tecnocrata das legislações, dependência de vontade política para desapropriação, inexistência do judiciário para tais ações, destinação majoritária à HMP	<p>Ocupação como denúncia da inação do poder público, participação popular ativa nos Conselhos como forma de adquirir relevância formal; membros da sociedade civil: arquitetos, urbanistas, jornalistas da mídia alternativa, técnicos sociais atuando em suas esferas de influência - Conselho Municipal de Habitação, artigos científicos, atividades artísticas, mídias reforçando o poder simbólico da demanda, abertura da Ocupação como forma de inclusão das demandas sociais de maneira formal aos demais segmentos da sociedade</p> <p>Sistematização dos casos exitosos de desapropriação e destinação do imóvel como forma de disseminar conhecimento e permitir melhorias das ações governamentais relacionadas; indução pelo governo federal da utilização dos instrumentos urbanísticos previstos através de seminários e outros canais de discussão com todos os atores envolvidos, inclusive poder judiciário, incentivo aos Movimentos Sociais pelo governo federal e academia da participação ativa nos conselhos municipais</p>
Direito à Cidade	Programa MCMV	Programa Morar no Centro; Programa Renova Centro	<p>Ausência de escalabilidade, preço da terra limitado a 15% do custo total e programa direcionado a entes privados gera adensamento e localização periférica para possibilitar maior</p> <p>Após tensões sociais, destinação de imóvel pelo poder público viabilizando provisão de moradias em área infra estruturada</p>	<p>inverter no programa o protagonismo destinado ao mercado privado aos municípios e entidades, flexibilizar trava do percentual de terreno para áreas centrais</p>

Fonte: elaborada pela autora a partir de dados da pesquisa (2023).

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho pretendeu sistematizar o processo que permitiu a concretização da Ocupação Cambridge em Residencial, como forma de, a partir da análise das especificidades e fragilidades identificadas, bem como da forma de enfrentamento pelo Movimento e demais atores envolvidos, colaborar para a construção de alternativas na provisão de moradia social no país, reflexões sistematizadas através dos Quadros 7 e 8.

Até o momento, considerando o caráter predominantemente financeiro, as medidas implementadas não têm se mostrado efetivas para contenção do déficit habitacional e do legado de segregação socioespacial imposto também por estes mesmos programas. Ao mesmo tempo, e, ao menos no campo acadêmico, defronta-se com a convicção de que a revitalização das áreas centrais, passa, necessariamente, pela existência de moradia, garantindo a circulação de pessoas durante todos os períodos e, ainda, apresentando-se como importante instrumento para racionalizar os gastos com serviços públicos relacionados a mobilidade e construção de novos equipamentos, um ciclo vicioso alimentado pela concentração periférica dos empreendimentos.

Apesar deste entendimento, a análise do percurso do Residencial Cambridge, desde sua ociosidade e início das cobranças das dívidas tributárias, até a consolidação do empreendimento — que totalizou um intervalo de 24 anos — denotou que, caso sigamos com políticas habitacionais que se resumam a programas, voltados a atender demandas macroeconômicas, casos como este permanecerão no campo da exceção.

No Capítulo 1, buscamos descrever a convivência e favorecimento do poder público ao capital privado, tanto em forma de isenção para sua inauguração, quanto pelo tempo decorrido entre a dívida tributária — a primeira ação de execução ocorreu em 1999 — e a efetiva desapropriação, concluída em 2012, com a facilidade de ser estruturada através de negociação com o proprietário, a partir de seu desinteresse em permanecer com o imóvel. Mesmo com todas as dificuldades, esta operação só foi possível pela existência do Fundo de Desenvolvimento Urbano no município — FUNDURB, capitalizado o suficiente para fazer frente ao desembolso necessário, bem como pela existência de programa, que, ainda que deficiente e direcionado inicialmente à média renda, deu sequência às tentativas de São Paulo na requalificação das áreas centrais.

Em contraposição à continuidade deste movimento, verifica-se hoje, como política habitacional do município, a criação do Programa Pode Entrar (SÃO PAULO, 2022) — para o qual houve a seleção de um empreendimento ao MSTC — e que pretende construir 40 mil unidades habitacionais através de “ações que irão ocorrer em parceria com a iniciativa privada, com objetivo de atender a política de habitação social por meio de aquisições em grande quantidade e em curto período” (SEHAB, 2023, p. 1). Ao mesmo tempo, encontra-se em votação na Câmara dos Vereadores da proposta do município para autorização de que parte dos recursos do FUNDURB, que viabilizaram a desapropriação do Hotel Cambridge, sejam direcionados a recapeamento, sob a justificativa, pelo município, de que já existe percentual direcionado às demandas habitacionais (GOMES, 2023, p. 1).

Em relação ao caso do Hotel Cambridge, verificou-se que, para conversão da proposta inicialmente destinada majoritariamente à média renda, mostrou-se predominante a organização social do Movimento, tanto através de manifestações públicas, quanto através do exercício da participação popular nos conselhos municipais, diretriz estratégica do MSTC que demonstrou-se efetiva para a destinação do imóvel, também diretamente influenciada pela participação de atores sociais – arquitetos, urbanistas, assistentes técnicos – membros do Conselho Municipal de Habitação, que possibilitaram, através de insistente questionamento quanto ao direcionamento à parceria público privada, o prazo necessário para outras ações políticas do Movimento que permitissem a reversão da proposta. “Porque não aproveitar o patrimônio público para viabilizar 100% de habitações de interesse social?” (SANTO AMORE *et al*, 2015, p. 1).

No Capítulo 2, buscamos apresentar, a partir da sistematização formal do processo de financiamento para requalificação do estudo de caso, o caráter de adaptação, tanto do Programa MCMV Entidades, quanto da possibilidade de utilizá-lo para requalificação de imóveis, a partir do Programa MCMV FAR – construção de unidades, gerando uma série de dificultadores: sobreposição de responsabilidades ao movimento, exigência de capacidade financeira para fazer frente a descompassos de desembolso; não existência de possibilidade de suplementação de custo mesmo em caso de reajuste inflacionário acima da média histórica; percentual de terreno limite no programa incompatível com preço da terra em áreas centrais; situações não condizentes com a constituição jurídica, estrutura financeira e atuação política esperada dos movimentos, fazendo com que a finalização de empreendimentos

voltados ao MCMV E dependa de “atuação militante” (ROSSETO, 2017, p. 186), o que reforça o entendimento de que, mantidas as condições enfrentadas para a conclusão do estudo de caso, o Residencial Cambridge permanecerá no campo das exceções.

No Capítulo 3, buscamos relacionar o histórico do Movimento, sua estrutura organizacional e principalmente, a partir de análise qualitativa, sua capacidade de se apoiar nos demais atores sociais para fomentar a construção de seu conhecimento, ampliando o potencial de sua demanda e fortalecendo sua capacidade de luta, processo que Carmen Silva, durante a formação de sua figura pública, nomeia de “troca de saberes” (FERREIRA, 2017, p.3).

A postura do MSTC em abrir as portas da Ocupação, para residência artística e outras atividades culturais, acadêmicas e de geração de renda, no Residencial Cambridge, e para atividades culturais, de educação, lazer e geração de renda na Ocupação 9 de Julho, nos pareceu acertada, considerando a possibilidade de agregar, à luta do Movimento, atores sociais que não alcançariam caso esta postura não fosse adotada, situação que pode colaborar, caso seja replicada — movimento que tem se intensificado — para a introdução formal destes atores no Estado e na sociedade.

Diante das reflexões e sistematização apresentados, pode-se concluir que a atuação política do Movimento — a partir de seus marcos históricos e biográficos e da sua capacidade de utilizá-los para apropriação de conhecimento e fortalecimento de seu poder simbólico, bem como pela forma estratégica com que se associa a diversos segmentos da sociedade civil, foram essenciais tanto para a destinação do imóvel quanto para a conclusão do Empreendimento, diante dos dificultadores sistematizados no Capítulo 3. Conforme buscou-se demonstrar, sua envergadura institucional potencializou-se durante e através de sua luta para a viabilização do Residencial Cambridge.

Quanto à sua possível replicabilidade, o presente estudo de caso, diante das inúmeras dificuldades — sob as quais buscamos discorrer de forma analítica, que o enquadrariam como não replicável, ou ao menos escalável — a partir de sua conclusão, aponta, em sua concretude, alternativas e possibilidades viáveis e necessárias para enfrentamento das demandas habitacionais e combate às anti-cidades retroalimentadas por políticas habitacionais resumidas a programas, condicionados à fontes de financiamento, e sua consequente necessidade de capacidade de acesso a crédito pelos demandantes, como ocorreu preponderantemente até o momento.

O estudo de caso apresentado, apesar das inúmeras dificuldades sob as quais buscamos discorrer de forma analítica, que o enquadrariam como não replicável – ou ao menos escalável – a partir de sua conclusão, se demonstra, em sua concretude, como alternativa viável e necessária para enfrentamento das demandas habitacionais e combate às anti-cidades retroalimentadas por políticas habitacionais resumidas à programas, condicionados à fontes de financiamento, e sua consequente necessidade de capacidade de acesso a crédito pelos demandantes, como ocorreu preponderantemente até o momento.

Neste sentido, em 2023, sendo uma das diretrizes do terceiro mandato do presidente Lula da Silva (2023-2026), será retomado o programa Minha Casa Minha Vida – faixa 1, recriado através da Medida Provisória de nº 1.162/2023, que depende da publicação de portarias pelo Ministério das Cidades para regulamentação. A medida, pelo menos em seu texto principal, buscou abranger medidas que contemplassem outras soluções para provisão de moradias, como locação social, provisão de lotes e melhorias habitacionais em áreas urbanas e rurais habitacionais (BRASIL, 2023, art. 2º III, IV, V). Ao mesmo tempo, noticiou-se em maio do mesmo ano, intenção do governo federal da criação de modalidade específica do programa para *retrofit* <sup>51</sup>.

O avanço formal anunciado – ainda dependente de regulamentação – marco simbólico importante, ao passo que reconhece a urgência amplamente discutida em ambientes técnicos e acadêmicos, quanto à necessidade de aliar o combate ao déficit habitacional ao planejamento urbano e a demandas ambientais, concorrerá com demandas contemporâneas importantes, que pressionam a estrutura de produção de moradias, implementada desde a criação do Sistema Financeiro de Habitação (BRASIL, 1964). A dependência de fonte privada, composta, para os financiamentos de médio e alto padrão, pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, tem sido ameaçada pela redução drástica do saldo em poupança das instituições financeiras, ocorridas nos últimos anos<sup>52</sup>, e, ao mesmo tempo, os

---

<sup>51</sup> Informação divulgada como nota por veículos de imprensa, informando que será dado “um benefício maior a quem escolher fazer um *retrofit* em prédios antigos, em comparação com obras novas, geralmente periféricas” (AMADO, 2023, p.1).

<sup>52</sup> Os saques dos saldos de poupança, intensificados a partir de 2022, tem pressionado o financiamento para média e alta renda, tanto pelo impacto direto nas taxas de financiamento, quanto à existência de funding para atender à demanda de mercado. Segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Poupança e

financiamentos para HIS e HMP, financiados pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS (BRASIL, 1966) encontram-se com sua viabilidade financeira questionada, por ocasião do julgamento do STF de Ação Direta de Inconstitucionalidade<sup>53</sup> — ADI 5060 — ação proposta em 2014 pelo Partido Solidariedade, questionando a perda financeira imposta aos trabalhadores em suas contas de FGTS, sob a justificativa de viabilizar demandas sociais, como financiamentos habitacionais, de saneamento e infraestrutura<sup>54</sup>.

Tais situações, que pressionam as operações de mercado, dependentes de *funding* para continuidade de suas operações para o Programa MCMV, por mais que sejam assuntos paralelos à regulamentação da MP 1.162/2023, certamente se apresentarão como dificultadores financeiros e políticos, para direcionamento dos recursos para modalidades que não potencializem o segmento de construção civil.

Cabe ainda destacar que, apesar do anúncio de modalidade específica para *retrofit*, ainda dependente de implementação, pelo que se verificou no estudo de caso, as poucas operações existentes para habitação social, pelo menos no município de São Paulo, foram diretamente dependentes de atuação pública, ou por direcionamento de imóveis da União<sup>55</sup>, ou por desapropriação pelo município, como ocorreu com nosso estudo de caso e com o Hotel Lord, renomeado de Residencial Elza Soares, ambos selecionados pelo mesmo chamamento público 02/2015, do município de São Paulo. Diante do exposto, pelo que pudemos evidenciar a partir de nossa pesquisa – que poderá ser melhor verificado com sistematizações de outros casos concretos, a viabilidade de *retrofit* em áreas centrais, como se anunciou pretender, depende muito mais de Políticas Habitacionais voltadas ao Centro, com a utilização efetiva dos instrumentos urbanísticos previstos para atuação municipal, como ocorreu, do que da

---

Empréstimo houve retração de 11,4% em relação ao volume concedido entre janeiro de 2022 e janeiro de 2023 (PIOVESANA, 2023, p. 1)

<sup>53</sup> O instrumento de Ação Direta de Inconstitucionalidade visa declarar a inconstitucionalidade de determinada norma ou ato normativo (BRASIL, 1988, art. 102), em caso de julgamento procedente, produz efeito para todos os envolvidos e não apenas aos demandantes da ação.

<sup>54</sup> A ADI 5060 questiona que a remuneração imposta aos cotistas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, sendo inferior à remuneração da poupança, geraria dilapidação do patrimônio do trabalhador. A ABRAINC defende que caso a ação seja julgada procedente, haveria impacto no acesso à moradia para 13 milhões de famílias (STF, 2023, p. 1; ABRAINC, 2023, p. 1)

<sup>55</sup> Empreendimento Ipiranga, Conselheiro Crispiniano e Maria Domitilla (ROSSETO, 2017, p. 15)

disponibilidade do programa — que já existia como requalificação — ou de questões técnicas relacionadas à especificidade da obra.

Não obstante o reconhecimento da importância de haver modalidade específica, que permita monitoramento quantitativo e qualitativo de desempenho, que possa embasar políticas públicas setoriais e baseadas em evidências, a simples introdução do produto como possibilidade, na norma, sem a indução pelo governo federal e atuação municipal contundente, como política de Estado e não de governo, acerca das atribuições conferidas pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2021) manterão o avanço normativo na esfera formal, e a reforma urbana no campo da utopia.

Buscamos através da sistematização dos Quadros 7 e 8, evidenciar, a partir do caso estudado, possibilidades, como forma de contribuir para que, além do avanço formal, possa-se avançar, mesmo que no campo das exceções, a alternativas de provisão de moradias que atendam aos direitos sociais previstos em nossa legislação e com a participação efetiva dos demandantes, representados, em nosso estudo de caso, pelo MSTC. Como reflete Carmen Silva (FERREIRA, 2018, p.1), todo direito sem ação está morto. Lutemos por eles!

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. A Cidade COM-FUSA – a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. In **Revista Brasileira de Estudos urbanos e regionais**, ANPUR. Vol. 9, 2007. Disponível em: <<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>>. Acesso em: 26 out 2020.

ACSELRAD, H. **A Duração das Cidades**. Rio de Janeiro: Editora Lamparina, 2009.

AGIER, M. **DO DIREITO À CIDADE AO FAZER-CIDADE. O ANTROPÓLOGO, A MARGEM E O CENTRO. Da etnografia das margens à antropologia da Cidade** (2014), proferida em 17 out. 2014, no Colégio Brasileiro de Altos Estudos (CBAE/ UFRJ). Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/mana/a/wJfG33S5nmwwjb344NF3s8s/?format=pdf&lang=Napt>>. Acesso em: 05 mar 2023.

\_\_\_\_\_. **AGIR E FAZER CIDADE**. Antropologia da cidade: lugares, situações, movimentos (openedition.org). Ago 2012. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/mana/a/QRDD8pzmkf4369qCbvFqCzc/?lang=pt>> Acesso em: 2 maio 2023.

ALVES, E. BARROS, M. F. Lute como uma mãe solo sem teto. **CENTRAL PERIFERICA**. 18 maio 2022. Disponível em: <<https://www.centralperiferica.org/post/lute-como-uma-m%C3%A3e-solo-sem-teto>> Acesso em: 20 mar. 2023.

ANDRADE, B. M.. **Como eu morava, como eu moro. Modos de morar entre as ocupações Cambridge e Nove de Julho**. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <[https://repositorio.usp.br/directbitstream/2c1fba17-b7ac-47a0-b89c-9457f8de3528/TFG\\_2021\\_2\\_Beatriz\\_MoraesDeAndrade.pdf](https://repositorio.usp.br/directbitstream/2c1fba17-b7ac-47a0-b89c-9457f8de3528/TFG_2021_2_Beatriz_MoraesDeAndrade.pdf)> Acesso em: 25 abr. 2023.

ANITELLI, F. **100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo**. 2022. Disponível em: <<https://journals.openedition.org/cidades/570>> Acesso em: 17 mai 2023.

ALMEIDA, R. M. **Entre a ruptura e a continuidade: limites e possibilidades da apropriação do capital social em um assentamento de reforma agrária**. 2004. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Sociologia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2004. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/9914>>. Acesso em: 20 dez. 2020

ALVES, BARROS. **Central Periférica**. 2022. Disponível em: <<https://www.centralperiferica.org/post/lute-como-uma-mãe-solo-sem-teto>>. Acesso em: 26 fev. 2023.

ARAGÃO, A. O fim do Hotel Cambridge. São Paulo, 14 abr. 2011. **Veja**. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/bar-dhotel-cambridge/>> Acesso em: 04 abr. 2023.

AUN, H. Tive minha vida interrompida. **Elástica oficial**, 29 out. 2020. Disponível em: Disponível em: <<https://elastica.abril.com.br/especiais/carmen-silva-ocupacao-mstc-moradia/>>. Acesso em: 30 abr. 2021.

BETIM, Felipe. Ocupação 9 de julho pende entre apoio de vizinhos abastados e perseguição do Estado. **El País**, São Paulo, 15 jul. 2019. Disponível em: <[https://brasil.elpais.com/brasil/2019/07/05/politica/1562304011\\_256672.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2019/07/05/politica/1562304011_256672.html)> Acesso em: 17 mai 2023.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade**. Dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Editora Estação Liberdade, 1998.

BRANCATELLI, R; SALDANA, P. Hotel Cambridge é desapropriado pela Prefeitura de São Paulo. São Paulo, 16 jun. 2011. **Estado de São Paulo**. Disponível em: <<https://www.estadao.com.br/sao-paulo/hotel-cambridge-e-desapropriado-pela-prefeitura-imp-/>> Acesso em 15 mar. 2023.

\_\_\_\_\_. **A luta pela reforma urbana no Brasil: do seminário de habitação e reforma urbana ao plano diretor de São Paulo**. São Paulo, 2018. Disponível em: <[http://www.casadacidade.org.br/wp-content/uploads/2018/12/A-Luta-Pela-Reforma-Urbana-no-Brasil\\_CAU-SP\\_2018.pdf](http://www.casadacidade.org.br/wp-content/uploads/2018/12/A-Luta-Pela-Reforma-Urbana-no-Brasil_CAU-SP_2018.pdf)> Acesso em: 21 abr. 2023.

\_\_\_\_\_. ROSSETTO, Rossella. **A reforma urbana no Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002 e 2014**. Disponível em: <<https://repositorio.usp.br/item/002910051>> Acesso em 20. abr. 2023.

BRASIL. CASA CIVIL, SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Decreto 10.282 de 20 de março de 2020**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/decreto/D10282.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/D10282.htm). Acesso em 20. Dez. 2022.

\_\_\_\_\_. CASA CIVIL, SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Decreto 10.344 de 11 de maio de 2020**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/decreto/d10344.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/d10344.htm)> Acesso em: 10 out 2021.

\_\_\_\_\_. ANTIGO MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Resolução Recomendada nº 75**. Disponível em: <[https://mdr.gov.br/images/stories/ArquivosCidades/ArquivosPDF/Resolucoes/ResolucaoRecomendada/Resolucao\\_Recomendada\\_N\\_75.pdf](https://mdr.gov.br/images/stories/ArquivosCidades/ArquivosPDF/Resolucoes/ResolucaoRecomendada/Resolucao_Recomendada_N_75.pdf)>. Acessado em: 26 de setembro de 2020.

\_\_\_\_\_. CASA CIVIL. SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)> Acesso em: 01 dez 2022.

\_\_\_\_\_. CASA CIVIL. SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Lei nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008**. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/111888.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111888.htm)> Acesso em: 01 dez. 2022.

\_\_\_\_\_. CASA CIVIL. SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Decreto Lei 3.689 de 1940**. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto-Lei/Del3689.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del3689.htm)>. Acesso em 25 nov. 2022.

\_\_\_\_\_. CASA CIVIL. SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Lei 11.124 de 16 junho de 2005**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm)> Acesso em: 10 out. 2022.

\_\_\_\_\_. CASA CIVIL. SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Lei 10.188 de 12 de fevereiro de 2001**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10188.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10188.htm)> Acesso em: 20 mar. 2023.

\_\_\_\_\_, MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO INDÚSTRIA E COMÉRCIO, 2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/mdic/pt-br/assuntos/noticias/2023/abril/201ctrago-a-troca-de-saberes-o-trabalho-em-rede-e-a-mobilizacao-social201d-diz-nova-assessorado-mdic>> Acesso em: 15 maio 2023.

\_\_\_\_\_. CASA CIVIL. SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. **Lei 14.118 de 26 de março de 2021**. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/114128.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/114128.htm)> Acesso em: 20 mar. 2023.

\_\_\_\_\_, 2023, MCIDADES. **Portaria 146 de 7 de março de 2023**. Disponível em: <<https://www.in.gov.br/web/dou/-/portaria-mcid-n-146-de-7-de-marco-de-2023-468450571>>. Acesso em: 26 mar. 2023.

\_\_\_\_\_, 2017, MCIDADES. **Portaria 269 de 22 de março de 2017**. Disponível em: < [https://www.in.gov.br/materia/-/asset\\_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/20122352/Imprns\\_Nacional](https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/20122352/Imprns_Nacional) >. Acesso em: 27 mar. 2023.

\_\_\_\_\_, CGU. **Relatório de avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida, 2020**. Disponível em: <<https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>> Acesso em: 27 mar. 2023.

\_\_\_\_\_, 2022. MUSEU DE ASTRONOMIA E CIÊNCIAS AFINS. **Maria Felipa, uma heroína**

**da independência.** Disponível em: <<https://www.gov.br/mast/pt-br/assuntos/noticias/2022/maio/maria-felipa-de-oliveira-uma-heroina-da-independencia>> Acesso em: 20. mar. 2023.

BOLAFFI, G. **Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros.** In: VALADARES, Lícia do Prado (org.) *Habitação em questão.* 1ª edição. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.

BONDUKI, N. **A luta pela reforma urbana no Brasil.** 2017. Disponível em: <<https://nabilbonduki.com.br/2017/01/01/a-luta-pela-reforma-urbana-no-brasil-do-seminario-de-habitacao-e-reforma-urbana-ao-plano-diretor-de-sao-paulo-2017>>. Acesso em: 11 nov. 2022.

BRUM, E. Alcance a vida. **El País**, São Paulo, 10 mar. 2017. Disponível em: <[https://brasil.elpais.com/brasil/2019/10/10/cultura/1570717717\\_753040.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2019/10/10/cultura/1570717717_753040.html)> Acesso em: 10 maio 2021.

BUONFIGLIO, L.V. (2008). **Os sem teto do centro da cidade.** In IPEA (org). Ano 5, edição 46. Brasília, 2008. Disponível em: <[https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1000:catid=28&Itemid=23](https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=1000:catid=28&Itemid=23)> Acesso em: 20 nov. 2022.

CALDART, Rosali. A razão dos movimentos sociais e sua identidade: expropriação e formação do sujeito socio política. VII CONGRESSO BRASILEIRO DE GEOGRÁFOS. Vitória, 2014. **Anais...** Disponível em: <[http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404163398\\_ARQUIVO\\_ARazaodoSMovimentosSociaisesuaIdentidade\\_pronto\\_.pdf](http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404163398_ARQUIVO_ARazaodoSMovimentosSociaisesuaIdentidade_pronto_.pdf)> Acesso em: 13. Fev. 2023.

CALDAS, M. F. **Política urbana, ação governamental e a utopia da reforma urbana no Brasil.** Tese (Doutorado) — Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <[https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-A86J5X/1/tese\\_maria\\_caldas\\_vers\\_ofinal.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-A86J5X/1/tese_maria_caldas_vers_ofinal.pdf)>. Acesso em: 20 nov. 2022.

CAFFÉ, C. **'Era o hotel Cambridge: arquitetura, cinema e educação'**, São Paulo: SESC, 2017.

CASTILHO, A.L.H. (2008), **Consensos e dissensos no centro de São Paulo:** significado, delimitação, apropriação e intervenção, Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, FAU-USP. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-20072010-135958/es.php>>. Acesso em: 20 dez. 2022.

CNC, 2023. **Pesquisa de endividamento e inadimplência do consumidor.** Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <<https://static.poder360.com.br/2023/01/cnc-endividamento.pdf>> Acesso em: 20. Mar. 2023

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DO ESTADO DE SÃO PAULO - **COHAB-SP.**

c2021. Disponível em:  
<<https://cohab.sp.gov.br/AcessoInformacao/Institucional.aspx>> Acesso em: 1 dez. 2022.

CHOAY, F. **A Alegoria do Patrimônio**. Tradução Luciano Vieira Machado, São Paulo: Ed. UNESP, 2001.

CORREIA, F.; BERLINI, C. 2016 **O acervo do IV Centenário da Cidade de São Paulo**: da organização à exposição dos 60 anos do Parque do Ibirapuera. Campinas, 2016.

Disponível em <  
file:///C:/Users/isado/AppData/Local/Temp/MicrosoftEdgeDownloads/a9fce60b-e4ee-4a85-95a6-84493cc8ed80/O\_acervo\_do\_IV\_Centenario\_da\_Cidade\_de\_S.pdf>  
Acesso em: 20. fev. 2020.

COUTINHO, T. Carmen Silva: Pertencer, não possuir. **UOL**, São Paulo, 19 jul. 2020. Disponível em: <<https://gamarevista.uol.com.br/semana/ta-em-casa/carmen-silva-do-mstc-sp-fala-sobre-moradia-e-lar/>>. Acesso em: 26 fev. 2023.

COTELO, F. Análise Crítica do “Programa Morar no Centro” da Prefeitura de São Paulo (2001-2004). ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS. São Paulo, 2016.

**Anais**. Disponível em:  
<<http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/view/2299>>. Acesso em: 20. Mar. 2023.

CONPRESP. 2018. **Tombamento 32 Edificações Modernas**. Disponível em: <  
<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/legislacao/resolucoes/index.php?p=1137>> Acesso em 17 mai 2023.

DELLOITTE, 2020. **Pesquisa Comportamento do Consumidor imóveis em 2040**. São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://www2.deloitte.com/br/pt/pages/real-estate/articles/comportamento-consumidor-imoveis-2040.html>>. Acesso em: 27 mar. 2023.

DIPLOMATIQUE, 2021. O futuro do Estatuto da Cidade. São Paulo, 06 de julho de 2021. **LE MONDE DIPLOMATIQUE BRASIL**. Disponível em: <<https://diplomatique.org.br/o-futuro-do-estatuto-da-cidade/>>. Acesso em: 20 dez. 2022.

DIOGENES, J, 2018. Grupo Sem Teto trava desocupação do Hotel Cambridge em São Paulo. São Paulo, 28 mar. 2023, **ESTADO DE SÃO PAULO**. Disponível em:  
<<https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/agencia-estado/2018/03/28/grupo-de-sem-teto-trava-desocupacao-do-hotel-cambridge-em-sp.htm>> Acesso em 01. abr. 2023.

ESCOLA DA CIDADE. **MSTC: moradia como prática de cidadania**. 2019. Disponível em:  
< <https://escoladacidade.edu.br/galeria-da-cidade/mstc-moradia-como-pratica-de-cidadania/#:~:text=MSTC%20-%20Moradia%20como%20Prática%20de,na%20Cidade%20de%20São%20Paulo.>> Acesso em: 25 mar. 2022.

TABETENGELS, F. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FERREIRA, C.S. **A terra prometida** (cordel) São Paulo. N-1 Edições. 2019. Disponível em: <https://www.n-1edicoes.org/cordeis/A%20TERRA%20PROMETIDA-22>. Acesso em: 20. Mar. 2023.

FIO, 2022. **Assessoria Técnica Popular** – a prática em Movimento. São Paulo: Casa Verbo, CAU/SP, MSTC, FIO, 2022.

FRÚGOLI JR, H. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos, e negociações na metrópole**. São Paulo: Ed. Cortez – EDUSP, 2000.

FIX, M. **Parceiros da exclusão** - duas histórias da construção de uma nova cidade em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo, Ed. Boitempo Editorial, 2001.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos**. São Paulo, 2018. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf>>. Acessado em: 13 out 2020.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2011-2012**. 2015. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=76699>>. Acesso em: 28 set 2020.

\_\_\_\_\_. **Déficit Habitacional no Brasil 2013-2014**. 20. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=76697>>. Acesso em: 28 set 2020.

\_\_\_\_\_. **Estatística e Informações: demografia e indicadores sociais**. 2017. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=76867>>. Acessado em: 28 de setembro de 2020.

\_\_\_\_\_. **Déficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil: principais resultados para o período de 2016 a 2019**. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/1MgenDRYIfH10aYirjRYIKwJGHwIxulGq/view>. Acesso em: 12 nov. 2022.

GONÇALVES, F. M. **Estudo para a implantação de unidades habitacionais no centro de São Paulo**: relato de experiência. Habitação e cidade: curso pós-graduação lato sensu Escola da Cidade 2011. Tradução . São Paulo: Editora da Cidade, 2012. Disponível em: <<https://repositorio.usp.br/item/002349058>> Acesso em: 10 abr. 2023.

HARVEY, D., 2016. **17 contradições e o fim do capitalismo**, São Paulo: Boitempo, 2016.

INSTITUTO POLIS, 2009. **Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade**, São Paulo, 2009. Disponível em: < <https://polis.org.br/publicacoes/moradia-e-central-inclusao-acesso-e-direito-a-cidade-sao-paulo/>> Acesso em: 20 mar. 2023.

HELENE, D. 2019. **Gênero: o direito à cidade a partir das lutas dos movimentos de moradia**. SCIELO. Cadernos Metrópole (21). São Paulo, 15 ago. 2019. Disponível em: < <https://www.scielo.br/j/cm/a/VwmjkbkMZB7PYMvxTwZrXf9t/>> Acesso em: 10 dez. 2022.

GIL, A.C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 6  edic o. São Paulo. 2008. p.16.

GOHN, M.G. (2002). **Teoria dos Movimentos Sociais: paradigmas clássicos e contemporâneos**. São Paulo. Editora Loyola.

GUATTARI, F. **Caosmose**. p. 170. Rio de Janeiro. Ed. 34. 1992.

GUERRA FILHO, Willis Santiago. **Direitos fundamentais, processo e princípio da proporcionalidade**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997, p. 13.

HALL, P. **Cidades do Amanhã**. *Uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX*. São Paulo: Editora Perspectiva S. A. Colec o Estudos, 2007.

HARVEY, D. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE ESTATÍSTICAS E GEOGRAFIA. IBGE, 2013. **Programa habitacional por amostra de domicílios**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao/17270-pnad-continua.html>> Acesso em: 08 nov. 2022

JACOBS, J. **Morte e vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

**JORNALISTAS LIVRES**. Quem é a líder dos sem-teto que a injustiça quer prender. 08 jul. 2019. Disponível em: . Acesso em: 30 abr. 2021.

KOWARICK, L. (2007), " reas centrais de São Paulo: dinamismo econômico, pobreza e políticas", Lua Nova: Revista de Cultura e Política, São Paulo, n.70, pp.171-211.

\_\_\_\_\_. **Espolia o urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LACERDA, L. GUERREIRO, I. SANTORO, P. Porque o déficit habitacional brasileiro   feminino. **LABCIDADE**. São Paulo, 22 abr. 2021. <Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/por-que-o-deficit-habitacional-brasileiro-e-feminino/>>. Acesso em: 05 dez 2022.

LAKATOS, M. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 5  Edic o. 2007. p.107.

LEITE, C. H. B. **As três dimensões dos direitos humanos e o novo conceito de cidadania.** *Revista do Tribunal Regional do Trabalho da 13ª Região, João Pessoa*, v. 12, n. 9, 2004, p. 104-108. Disponível em: <<https://consorciobdjur.stj.jus.br/vufind/Record/oai:bdjur.stj.jus.br.BDJURr1:oai:localhost:2011-18247/Details>>. Acesso em: 14 nov. 2022.

LEMOS, C. **Casa Paulista.** EDUSP. 1999.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** São Paulo, Documentos 1969

LIMA, B. 2020. A promoção de habitação social por meio de reabilitação de edifícios vazios no centro de São Paulo: avaliação de 16 anos de experiências. (2001-2016). **Caderno de planejamento e políticas públicas** n. 53 jul./dez. 2019. Disponível em: <[file:///C:/Users/isado/AppData/Local/Temp/MicrosoftEdgeDownloads/3867034e-ba1f-4507-8c90-517d64c83aa0/LIMA\\_HISnoCentro\\_Dezesesseisanosdeexperincias.pdf](file:///C:/Users/isado/AppData/Local/Temp/MicrosoftEdgeDownloads/3867034e-ba1f-4507-8c90-517d64c83aa0/LIMA_HISnoCentro_Dezesesseisanosdeexperincias.pdf)> Acesso em: 20 mar. 2023.

(BRASIL, 1966). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ait/ait-02-65.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ait/ait-02-65.htm)>. Acesso em: 09 set. 2022.

LOUREIRO, M. R.; MACÁRIO, V.; GUERRA, P. H. **Democracia, arenas decisórias e políticas públicas:** o Programa Minha Casa Minha Vida. *REVISTA BRASILEIRA DE CIÊNCIAS SOCIAIS*. Vol. 26. nº 76, Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/gqpmnN4TDyNFXk7Z7BSvGqx/?lang=pt&format=pdf>> Acesso em: 20. mar. 2023.

MARICATO, E. T. M. **Metrópole na periferia do capitalismo:** ilegalidade, desigualdade e violência. HUCITEC. São Paulo, 1ª Edição 1996.

\_\_\_\_\_. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias.** In: ARANTES, Otilia B.F.; VAINER, C. B.; MARICATO, E. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Editora Vozes, Rio de Janeiro, 2000.

\_\_\_\_\_. **O impasse da Política Urbana no Brasil.** 3ª Ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

\_\_\_\_\_. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.** Petrópolis: Vozes, 2001.

\_\_\_\_\_. **Conhecer para resolver a cidade ilegal.** LABHAB, FAUUSP, s. d. Disponível em: <https://labhab.fau.usp.br/2018/01/conhecer-para-resolver-a-cidade-ilegal/>. Acesso em: 24 mar. 2022.

\_\_\_\_\_. **Habitação e cidade.** São Paulo: Atual. Acesso em: 13 abr. 2023. 1997.

MACEDO, F. Tribunal absolve líder de movimento de moradia por unanimidade. **Estado de São Paulo**, 29 ago. 2019f. Disponível em: . Acesso em 30 abr. 2021.

MOVIMENTO SEM TETO DO CENTRO **MSTC**, c2021.. Disponível em <<https://www.movimentosemtetodocentro.com.br/>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

\_\_\_\_\_. **MSTC**, MORADIA COMO PRÁTICA DE CIDADADANIA. Disponível em: Disponível em: <<https://www.carlcaffe.com.br/work/bienal-chicago>>. Acesso em: 28 fev. 2023.

\_\_\_\_\_. **MSTC, FLM**. MOVIMENTO SEM TETO DO CENTRO E FRENTE DE LUTA POR MORADIA, C2022. Disponível em: <https://mstc-flm.webnode.page/> Acesso em: 10 abr. 2023.

\_\_\_\_\_. MSTC. Tudo que você precisa saber para o Festival Trabalhadores e a Cidade. São Paulo, 30 de abril de 2023. **INSTAGRAM**. @MSTC. Disponível em: <<https://www.instagram.com/p/CrqYPn-uglM/?igshid=MmJiY2I4NDBkZg%3D%3D>>. Acesso em: 02 maio 2023.

MONTANER, J. M.; MUXÍ MARTINEZ, Z. **Arquitetura e política**. Ensaios. Editorial Gustavo Gill. São Paulo, 2014.

MORAES, I; LUZ, V, 2022. **Carmen Silva, líder do MSTC e a mídia: entre a criminalização dos movimentos sociais e a insurgência por moradias**. Disponível em: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8833255>>. Acesso em: 26 fev. 2023.

NAÇÕES UNIDAS. ASSEMBLEIA GERAL DAS NAÇÕES UNIDAS. **ONU**. Declaração Universal dos Direitos Humanos. 10 dez.1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 10 nov. 2022.

PLATAFORMA DE DIREITOS HUMANOS, SOCIAIS, CULTURAIS, ECONOMICOS E AMBIENTAIS. **DHESCA**. São Paulo, 2019. Relatório sobre a criminalização dos movimentos de moradia de São Paulo. Disponível em: <[https://www.plataformadh.org.br/wp-content/uploads/2019/12/Relatorio\\_CriminalizacaoMovsMoradia\\_DhescaBrasil\\_FINAL\\_alta.pdf](https://www.plataformadh.org.br/wp-content/uploads/2019/12/Relatorio_CriminalizacaoMovsMoradia_DhescaBrasil_FINAL_alta.pdf)>. Acesso em: 20 mar. 2023.

PROJETO HORTAS URBANAS — **Ocupação 9 de Julho — vinculado à disciplina do Estúdio Vertical da Escola da Cidade no segundo semestre de 2018**. Disponível em: <[https://ev.escoladacidade.org/portfolio/hortas-urbanas\\_ocupacao-9-de-julho/](https://ev.escoladacidade.org/portfolio/hortas-urbanas_ocupacao-9-de-julho/)>. Acesso em 03 mar. 2023.

RES, R. R. C. (ed.) **idades estatais e democracia: arranjos institucionais de políticas públicas**. pp. 113-136. Brasília: IPEA, 2014.

RODRIGUES, R. A mulher negra que desafia a o capital imobiliário. **Outras Palavras**, 16 mar. 2020. Disponível em: <https://outraspalavras.net/cidadesemtranse/a-mulher-negra-que-desafia-o-capital-imobiliario/>Acesso em: 10 out. 2021.

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: FAPESP/Nobel, 1997.

\_\_\_\_\_. REIS, J. K., D; BISCHOF, R. Como produzir moradia bem localizada com os recursos do programa Minha Casa Minha Vida? Brasília: **Ministério das Cidades**, 2010.

\_\_\_\_\_. NAKANO, A. K. Direito à moradia ou salvação do setor? **Folha de São Paulo**, São Paulo, p. A3 - A3, 14 mar. 2009.

ROSSETTO NETTO, A. Política Pública Habitacional e sua Avaliação. **Anais XVI Enanpur**. Belo Horizonte, 2015a.

\_\_\_\_\_. **Habitação central**: produção habitacional no centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - faixa 1. 2017. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/D.16.2018.tde-22062017-154052. Acesso em: 13 abr. 2023.

RIBEIRO, L. C; CARDOSO, A. L. (Org). **Reforma Urbana e Gestão democrática**. Rio de Janeiro: Observatório /IPPUR/UFRJ; Editora Revan, 2003.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 2009. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. doi:10.11606/T.16.2009.tde-19032010-114007. Disponível em: <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/pt-br.php>>. Acesso em: 13 abr. 2023.

RUFINO, M.B.C. **Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos**. In: SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M.B.C. [Orgizadores] **Minha Casa...e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis Estados Brasileiros**. Cap. 3, p. 2. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SAMORA, P.R.; HIRATA, M.S. Habitação Social e Requalificação de Areas Centrais após dez anos, 3 de São Paulo. **Anais do XV Enanpur**. Recife, 2013.

SANTO AMORE, C. *et al.* **Hotel Cambridge: por que não é possível construir HIS no centro de São Paulo?**. 2015. Disponível em: <<https://observasp.wordpress.com/2015/06/24/hotel-cambridge-por-que-nao-e-possivel-construir-habitacao-de-interesse-social-no-centro-de-sao-paulo/#:~:text=Uma%20alegada%20necessidade%20de%20%E2%80%9Cmix,privado%20%E2%80%9D%2C%20%C3%A9%20argumento%20frequente>>. Acesso em: 17 maio 2023.

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M.B.C. [Org] **Minha Casa...e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis Estados Brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Disponível em: <

<https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf>> Acesso em: 03. Abr. 2023.

SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE LOCAÇÃO SOCIAL. Local, 2009. Tema: **Texto para Discussão**. Disponível em: <[https://www.ipea.gov.br/porta/index.php?option=com\\_content%20&view=article&i d=26335](https://www.ipea.gov.br/porta/index.php?option=com_content%20&view=article&i d=26335)>. Acesso em: 20 de outubro de 2022.

SÃO PAULO. **Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002**. Disponível em:< <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/2002/1343/13430/lei-ordinaria-n-13430-2002-plano-diretor-estrategico-revoga-a-lei-n-10676-88-e-dispositivos-das-leis-n-s-13-260-01-8-881-79-9-049-80-9-411-8>>. Acesso em: 18 set. de 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei 16.050 de 31 de julho de 2014**. Disponível em:< [https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE\\_SUPLEMENTO-DOC.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf)>. Acessado em: 20 de outubro de 2022.

\_\_\_\_\_. **Resolução do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo n º 23**. . Disponível em:<[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23\\_1252610964.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23_1252610964.pdf)>. Acessado em: 26 de setembro de 2022.

\_\_\_\_\_. **Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016**. Disponível em: <<http://pmh.habitasampa.inf.br/>>. Acesso em: 07 de nov. 2022.

\_\_\_\_\_. **Aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade.: Relatório anual 2015 e plano de trabalho 2016**. São Paulo, 2016. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172133](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133). Acesso em: 03 dez. 2022.

\_\_\_\_\_. **Apresentação Programa Renova Centro**. São Paulo, 2009. Disponível em: < [http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/ppp/apresentacao\\_programa\\_renova\\_centro.pdf](http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/ppp/apresentacao_programa_renova_centro.pdf)> Acesso em: 02 abr. 2023.

\_\_\_\_\_. **Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002**. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/2002/1343/13430/lei-ordinaria-n-13430-2002-plano-diretor-estrategico-revoga-a-lei-n-10676-88-e-dispositivos-das-leis-n-s-13260-01-8881-79-9049-80-9411-81>> Acesso em 01 mar. 2022.

\_\_\_\_\_. 2010. Secretaria de Habitação. **Morar no Centro**: discurso e prática. São Paulo, 25 novembro de 2010. Disponível em: < <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=23460>> Acesso em: 20 mar. 2023.

\_\_\_\_\_, 2023. Hotel Desapropriado pela Prefeitura será residência para 121 famílias na região central da cidade. São Paulo, 12 jan. 2023. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/se/noticias/?p=125575>> Acesso em: 20 mar. 2023.

SILVA, TOURINHO, **O Banco Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica locacional**, 2015. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/cm/a/YVr5mngJYpDJgQqFXMn6Rcq/abstract/?lang=pt>>. Acesso em 20. jul. 2022.

SILVA, J. M. G.; OLIVEIRA, J. P. L.; MEIRELES, E. O direito (social) à moradia e sua efetivação à luz do estatuto da cidade. In: **Anais do II Simpósio Nacional de Gestão e Engenharia Urbana**. p. 423-427. São Paulo: Blucher, 2019.

SILVA, J. B. da. O estatuto da cidade e a reforma urbana no Brasil. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 5, n. 2, p. 9-26, 2001. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2001.123590. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/123590>>. Acesso em: 19 maio 2023.

SILVA, M. A. C. **Trajetória de luta das mulheres do MSTC: construção da imaginação sociológica**. 2020. Dissertação (Mestrado em Educação, Arte, e História da Cultura) — Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2020.

STUDIO X RIO, COLUMBIA GSAPP (Org) 2019. As alternativas habitacionais dos movimentos sociais. **11ª Bienal de Arquitetura de São Paulo**, 2019. Disponível em: <[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5360599/mod\\_resource/content/1/2017%20Studio%20X\\_Lutar%20Ocupar%20Resistir.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5360599/mod_resource/content/1/2017%20Studio%20X_Lutar%20Ocupar%20Resistir.pdf)>. Acesso em: 20 mar. 2023.

TAVOLARI, B. NISIDA, B, 2023. **A cota de solidariedade no Plano Diretor de São Paulo** Disponível em: <<https://pp.nexojournal.com.br/ponto-de-vista/2023/A-cota-de-solidariedade-no-Plano-Diretor-de-S%C3%A3o-Paulo>> Acesso em: 17 mai 2023.

VANUCCI, C. Hotel Cambridge agora é residencial: festa na ocupação! São Paulo, 19 jan. 2023. **UOL**. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/colunas/camilo-vannuchi/2023/01/19/hotel-cambridge-agora-e-residencial-cambridge-festa-na-ocupacao.htm>. Acesso em: 20 mar. 2023

VERAS, M.; BONDUKI, N. **Política habitacional e a luta pelo direito à habitação**. In: COVRE, Maria de Lourdes M. (org.). *A cidadania que não temos*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1986.

VILLAÇA, F. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo, Edição do autor, 2005.

\_\_\_\_\_, *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

YOLLE NETO, J. (2006), **Diretrizes para o estudo de viabilidade da reabilitação de edifícios antigos na região central de São Paulo visando a produção de HIS:** estudo de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR-Reforma), edifícios Olga Benário, Labor e Joaquim Carlos, Dissertação de mestrado em Engenharia, São Paulo, POLI-USP. Disponível em: < <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-01122006-145725/en.php>> Acesso em: 20 jan. 2023.

YZQUIERDO, M. R. 2017. **Residencia é sinônimo de moradia.** Disponível em < [https://martamosyzquierdo.files.wordpress.com/2017/09/artebrazeiros\\_por\\_camb ridge\\_35.pdf](https://martamosyzquierdo.files.wordpress.com/2017/09/artebrazeiros_por_camb ridge_35.pdf)>. Acesso em: 20 mar. 2023.

**APÊNDICE A: TRANSCRIÇÃO DA ENTREVISTA CARMEN SILVA****Transcrição de Entrevista semiestruturada com Carmen Silva de 24.11.2022**

**(Isadora)** Então, Carmem, começando, eu queria, eu li tudo, né? Tudo não, né? Mas eu li quase tudo o que saiu sobre você e uma coisa que me chamou atenção foram as suas apresentações, elas sempre começam com um texto que fala: **mulher negra, baiana, 8 filhos, veio para São Paulo fugir da violência doméstica. Em São Paulo, descobriu que as oportunidades tinham sotaque, cor e CEP. Eu acho que isso motivou sua luta, né? Mas eu queria atualizar sua apresentação porque você teve uma história de muita resistência depois, então eu gostaria que você falasse: como você apresentaria Carmem Silva hoje?**

**(Carmen Silva)** Eu apresentaria Carmem Silva como a mulher que, no meio das dificuldades, procurou sempre se superar, sempre estar à frente e não deixando o que o vi tomasse conta, né? E que eu sempre procurei focar no conhecimento, no aprendizado e nessa troca, né? E com conhecimento e aprendizado, transformar isso em resiliência. Em luta e em foco, né? Essa é a Carmem Silva. Que sempre está aí com grandes desafios, mas não desafios para ego, mas sim desafios para tá entendendo como a conduta do sistema brasileiro. Como é a conduta, inclusive o sistema da vida, né?

**(Isadora)** Eu ia perguntar isso, né? A sua luta, a sua vida se confunde com a sua luta, né? E o que você representa, né? Essa questão de ser negra, baiana, ter sofrido violência doméstica, você representa um número infinito de mulheres, né? Que não conseguiram ter voz como você... Você acha que a sua trajetória vai ajudar mais mulheres como você conseguirem?

**(Carmen Silva)** Fazer parte desse sistema e ter exemplo, né? Mas eu acho que é dar exemplo é ser como se fala, é da depoimentos, né? As pessoas as vezes estão tão voltadas para ser o sofrimento que ela não experimenta e não se reconhece. Como que ela pode? Né? E dar um passo à frente...

**(Isadora)** Eu estava ouvindo ontem, o podcast “A vida no Centro” e você falou uma coisa muito forte que uma das lutas do MSTC, que a luta não seja uma mercadoria, a moradia não seja uma mercadoria, né? Você falou, saúde, não pode ser mercadoria, educação não pode ser mercadoria. Então, no que você falou, é uma coisa bastante importante, né? O que é direito que deveria ser direito social não deveria fazer parte dessa mercantilização é, é só que, em relação ao direito à moradia, mas na minha pesquisa, né? De muitas pessoas, a gente entende que é difícil não estabelecer a mercadoria ou o habitação com um produto, porque, apesar dele estar sendo elencado, né, lá como direito no artigo sexto (da Constituição Federal/1988), o que já foi uma luta, né? Muito grande do movimento de Reforma Urbana, porque foi feito através de emenda, depois de que a Constituição já tinha sido publicada. Ele não possui orçamento vinculado, né Carmen, saúde tem orçamento, esporte tem orçamento e moradia não tem. Com isso a gente fica muito dependente de fundo privados. Como você acha que a gente poderia construir alternativas para habitação mesmo com esta dependência de fundos privados, como o Fundo de Garantia?

**(Carmen)** Uma coisa o que, no sentido quando eu falo que a moradia não é mercadoria, é quando os próprios programas habitacionais, eles dificultam a entrada, né...do trabalhador de menor renda...está aí já é a pauta do programa, né? Estabelecimento do programa já é a mercadoria, né? Obviamente que nós temos a consciência de que tem gastos, né? Tem gastos, nós não temos, tem gasto. Então, por mais que uma moradia, ela seja de HIS (Habitação de

Interesse Social) ela sempre será financiada pelo banco. Mas o que é a mercadoria? Não é quando você chega ao programa estabelecido. É o que é antes o regramento. Você entendeu? por mais que você não tenha aí um orçamento, né? Pra aquilo direcionados, é de muita luta, precisa de muita rubrica, mas é antes de chegar até isso, você sabe a dificuldade que é para que foi para implementar o Minha Casa, Minha Vida Entidades que é a dificuldade do cogestão, né? Então, é essa parte burocrática é essa falta de interesse, Né? De se achar um determinante para Acessibilidade disso é que é a mercadoria. Porque quando você vai, já tem já o estabelecido a rubrica assinatura de que vai acontecer o programa é o que ocorre daqui para frente, é o trabalho dos movimentos, mas é o que vem antes. Essa é a mercadoria. Essa é a metodologia da mercadoria.

**(Vera)** Posso fazer uma pergunta? Isadora, você quer dizer, é, deixa eu ver se eu estou entendendo? É muito difícil conseguir assinaturas em outras palavras, certo? Até chegar nisso, você tem que demonstrar tanta coisa, você tem que demonstrar o grau de cidadania que, na verdade a cidadania, inclusive é mercantil, sendo que você não tem, não tem nem a casa. Como é que você pode ter cidadania mercantil? Você tivesse trabalho, tudo em ordem. Você já nem precisaria do financiamento, né? É um, é um negócio, é ponta cabeça. Agora, esse direito tem que ser emprestado, porque financiamento é um empréstimo, né? Não é uma não, é um direito, é o direito de poder pedir emprestado, né? Eu acho que o direito aí, né? Nesse caso, nesse apelo do direito, é, seria o quê? Governo vai estabelecer isso? O que é direito da população? Eu vou dar e não é essa sequência, não é essa nunca foi, né? Quando a gente fala com o direito, não é que a moradia não é mercadoria. Essas coisas e tal, é talvez eu tenha até...

**(Carmen)** obrigado por me chamar atenção sobre isso, mas eu tenho que exemplificar quando chega até aqui. Que é o passo dessas, desse regramento. Eu tenho que ter a conduta, esse é meu encargo. Como é que eu quero liderar um movimento, fazer gestão de um movimento se eu não tenho uma capacidade de levar essas pessoas que estão no movimento? A consequência de conseguir essa moradia agora é isso aqui pra frente, que é o emblemático que é o problema é isso daqui ó pra cá, que é. O problema é o regramento. É como essas leis, porque olha e você pode perceber é que diz Isadora que você na sua pesquisa percebeu que no mundo do Brasil é o mundo tão organizado, portanto, a associação entre entidades. Mas para chegar até aqui são poucas. Então é o regramento. Então por isso esse guarda-chuva você entendeu. Por isso esse guarda-chuva. Por isso fica uma única sigla como determinante de várias outras. A quem interessa isso? Então, por exemplo, quando a gente teve a crise de 2008, que é o Minha Casa, Minha Vida mudou completamente do que era a gente, a gente estudando. Isso é considerado que é um jeito da economia não afundar pelo menos é o comum. Entendo, ou seja, vamos fazer as construtoras poderem ter serviço, né? E não afundar. E aí a coisa mudou completamente de figura do que era o primeiro projeto do Ministério das Cidades, né? Hora já abocanha porque o regramento tá dentro? É mais, é mais propício para as construtoras, não é para um movimento social, movimento social é ele, tem que se preparar juridicamente é tanta certidão é tanta rubricazinha sabe tudo é pago em cartório tudo tem que ir para cartório tudo tem correr cartório é tanta coisa que é aquele movimento que...

É um edital participar de um edital e isso não está só na moradia, não. Eu fico. Eu tenho muito criticado quando a cultura ai porque eu tô no instituto tal e lá no conseguimos o edital tal e aquele grupo cultural periférico, que nem sabe o que é um CNPJ. Porque nunca soube o que é fazer uma ata de fundação, que é uma ata de fundação, que é um estatuto, como é que ele vai alcançar um edital que ele vai participar de um de um projeto, aquele de um vai é uma coisa, é a moradia. É tudo nesse país é burocrático, mas é a rubrica. Ninguém chegou assim, por exemplo, na cultura. E disse assim, olha, eu tenho x milhões que a lei Aldir Blanc tem um x

milhões, todo mundo que diz que faz a arte vai ter direito a mesma coisa. Nós temos 6 milhões de brasileiros que não têm moradia. Chegou alguém pra dizer assim, pode ser o governo que seja, olha esses 6 milhões estou construindo 6 milhões de casa pra vocês, vocês podem entrar e ficar. É tanta regra, aqui é uma política excludente, né? Justamente é a mercadoria. Ela parte da lei daqui para frente, porque quando eu enquanto movimento consigo dentro de todas as regras, chegar a parte de assinar um contrato eu já passei por tudo, não é mais mercadoria, mas eu antes, pra eu chegar até aqui, pra eu chegar até aqui, vou eu para a parte jurídica da entidade, preciso pagar o projeto que ninguém vai me dar o dinheiro, preciso levar pra prefeitura, aposentou de aprobe, que é outro caos. Preciso é registrar tudo isso em cartório e precisa além disso, para que eu tenha conscientemente uma demanda especificada por número de unidades. trabalhar a vida dessa pessoa e ainda ser acusada que eu estou oprimindo ou que eu estou extorquindo..; Agora com uma ata para eu registrar o Tribunal de Justiça de São Paulo leva um percentual em emolumentos, é eu que estou, estou extorquindo? Tudo o que eu pago, alguém tem sua fatia já. Todo mundo tem um pedaço. E eu vou estar como? como?

**(Vera) Eu acho que a que a que a Carmen está falando, Isadora tem uma coisa no fundo, no fundo, a gente está, eu, eu vendo, eu penso o seguinte, pra você ser cidadão? Você tem que estar inserido no mercado de cima a baixo, ou seja, a cidadania é mercantilizada nessa habitação, porque se a cultura, se essa habitação ser qualquer coisa, você ser cidadão não é assim. Olha, você tem garantias constitucionais? Depois a gente vai ver como é que você vai viver, não, você só vai ter de garantir esses nós, se você tiver como viver, isso é tudo é mercantilizado. Ou seja, no limite, no limite, assim a sociedade é capitalista, acabou se vira. Porque não tem nenhuma brecha socialista ou uma brecha de bem-estar social nesse universo que qualquer coisa tem que fazer, tem que pagar e qualquer coisa que você tem direito, você também tem, que é ter como arcar, né? De certa forma, eu estou entendendo dessa maneira, tá, entendeu, Vera. Por que as pessoas entendem as pessoas? Não, não são explicadas no país. que o governo não dá nada a ninguém. Exato, aí que você tem um programa de pop rua, você tem que passar água, tem que pagar a luz, tem que pagar o seu consumo, tem que pagar a mensalidade, tem que pagar condomínio, quer tá dando alguma coisa aí? Onde é que tem esse direito do dar? O direito dado? Sim, não tenho direito dado. Você conhece algum programa que construiu casa e mandou? Chamou um monte de gente para entrar, para entrar e morar, venha morar, venha morar, venha morar. Qual como, você vai depois eu vou lhe mandar comida, vou te mandar o trabalho, vou te mandar seu salário, você conhece alguma coisa desse jeito? Então que direito é esse?**

**(Isadora) Sim, você sempre comenta que não precisaria apenas ser a propriedade privada para prover moradia, né? Que você fala que poderia ser locação é e com certeza, se a gente conseguisse ampliar essas formas de provisão de habitação, que eu acho que é até uma pauta, né? Agora do Grupo de Transição...**

**(Carmen)** gente, atingiria essas pessoas, que que tem que comprar direitos, às vezes não tem condição, né? Eu chamo de um governo do sistema público, né? Num numa oferta de locação social numa dá são de uso, né? Onde você permaneceria por um determinado tempo? Óbvio é dia numa conduta, dependendo de alguns locais, pode ser. Uma da saúde é de 30 anos, 40 anos, onde ali você vai ter o direito de olha, eu moro aqui, né? Nesse programa de locação social é eu vou ficar até morrer ou eu daqui a 10 anos ou ver se eu já posso adquirir ou embora, ou ir para outro campo. Sempre, fato, e o governo nunca poderia perder o seu parque público, mas aqui é um sistema tão capitalizado que as primeiras providências com que eu tenho com minhas terras é privatizar.

**(Isadora) Queria que você falasse um pouco do PPPop, né? Porque você fala que o próprio PPP e por mais que a gente imaginasse que iria ser uma solução, que ele também elitista, porque ele só ele é o custo bem alto. Aí eu queria que você falasse sobre esse projeto do PPPop do MSTC**

**(Carmen)** Projeto PPPop é um plano de habitação aonde uma parceria público, privada e popular. Onde nós pudéssemos e acomodar os 3 níveis de poderes, né? É da seguinte forma, como a cessão de uso, né? Aonde o próprio morador é, assim como com uma entidade com a gestora, quanto que é o que a gente faz? Tivesse uma gestão técnica social, né? Porque não adianta colocar a gente pra morar em certos locais sem ter seus encargos, né? E o próprio morador, a própria mão-de-obra fosse aproveitada como serviço, como valores, né? E essa gestão que a gente faz dentro dos prédios vazios, abandonados, quando a gente ocupa com a nossa arquitetura insurgente que a gente pudesse contar técnico, né? E aí, com a parceria da prefeitura com a parceria do próprio privado, a gente reformar essas unidades com a própria mão de obra do movimento, que são as pessoas, movimento que isso fosse contabilizado, mas que a gente é tivesse um plano de reforma e de uso. Por um determinado tempo, que é uma locação social na realidade, mas não locação social que simplesmente a prefeitura vai levar anos para construir e trazer, não com as próprias pessoas, morando e reformando e com o privado devolvendo isso para a própria prefeitura, com uma moradia mista, com uso misto de fachada mista, tendo trabalho né? Dentro de sua casa, né? Embaixo, os térreos, fosse todos computados para serviços que os próprios moradores pudessem fazer, que é uma manicure, quem tem é um cabelereiro, quem tem xx faz um doce, quem faz alguns, certo serviço, uma costureira...? Desses proventos, um percentual fosse devolvido ao privado, fosse devolvida a própria prefeitura, né? Então esse é o modelo da PPOPOP Carmen. Mas então assim, uma forma, você fala locação, mas assim, por exemplo, o SUS hoje você vai lá desde que demora 40 anos a consulta, mas você tem direito sem pagar. Você não acha que a habitação poderia ter um seguro habitação, por exemplo, tem 6 milhões de pessoas sem moradia. Então é um por um, certo período, teria como abrigar dessa forma que você está falando? Oh Isadora que me diga aí, como caixa econômica, com subsídio de 1%, qual é o subsídio que tem para construir novo? É então como subsídio que tem para construir um novo. E você pode. V você que tem que educar o povo a ser cidadão. Você no momento pode estar dando tudo. O SUS é maravilhoso, é um perca uso, que é o SUS tem, tem rubrica, o SUS tem rubrica das coisas, a moradia não. É, é, esse é um buraco do sistema, né? Porque a Constituição federal não dá 1 real para alimentação, né? Para moradia, para garantir o direito à moradia. Não tem esse seguro é a produção do novo. É que o próprio tá usufruindo com a sua mensalidade, ele possa ir subsidiando, pagando seus financiamentos para construir o novo é, teria que ser um sistema que se retroalimenta. Se né é? É um sistema de Retroalimentação, entendeu? Eu vou construir daqui é, eu boto aqui sem esse, sem vai me pagando e desses pagamentos desse sem eu vou produzindo mais. Tocar meu, queria entrar um pouco no Cambridge, como você falou agora há pouco a gente tava falando do MCMV Entidades já foi apenas 4% do total do faixa 1 ne poucos conseguiram terminar, né? Com esse do Cambridge, porque como você falou, é uma, é uma trajetória, é desumana, né? De regulamentação de documentação. Ninguém prevê inflação (carmen) exatamente cabeça é começa com um erro do governante chamar quando vai fazer a campanha política, dizer que tem que trabalhar para o pobre, o pobre, o pobre, acha que ele vai dar? E na hora que o pobre entra num conjunto, decide regramentos o pobre se vira contra a liderança, dizendo armas, né? De graça. E, ela precisa ter instrução, precisa ter uma instrução normativa também de se trabalhar essas demandas. Tem a regra clara, precisa ter documento e documento x documento de A a Z. Brasileiro não tem documento. Brasileiro, não é educado para ter documento. Então todo esse trabalho nós temos que fazer. Brasileiro tira o RG, joga

certidões de nascimento fora, Né? Brasileiro casado você arruma mais, marido não sabe que tem que ir lá averbar, uma certidão de casamento... brasileiro não sabe que se ele não vota, se ele não tem um título de eleitor, CPF dele é bloqueado, que não é que o título é um documento e que o voto é individual. Então, é muita coisa que ainda precisa estar às claras no país.

**(Isadora) E você atribui, né? O Cambridge ele conseguiu, apesar de tudo isso, eu estava falando com Alexandre, do Peabiru na segunda-feira, ele até falou que vocês fizeram até uma cotização para conseguir terminar a obra entre os próprios moradores, né? Porque a inflação, pelo que entendi, não deu os custos. Vocês se conseguiram se cotizar, então imagino a organização do movimento para conseguir fazer com que as pessoas ainda aportassem recursos para a obra.**

**(Carmen) Só dinheiro como tratar mão-de-obra? Porque eu fui servir de engenheira de mestre de obra, né? Determinar faz assim, porque eu sempre falo, se eu tivesse entrado na obra antes eu teria acabado e essa obra faz tempo.**

**(Isadora) Sabe que o Alexandre (HODDAP – arquiteto PEABIRU) falou que a criminalização que aconteceu no meio do processo que tinha, impossibilitou você de ir ao Cambridge, impactou muito no andamento da obra. A que você atribui o Cambridge, apesar de tanta dificuldade, inclusive a criminalização, ter conseguido ser concluído?**

**(Carmen) A determinação da lideranças, né? isso, é determinante. Aí foram as pessoas, tá? E a determinação é foco.**

**(Isadora) Eu queria falar da mais especificamente dessa, dessa questão da criminalização. A gente fez uma pesquisa que até virou um artigo...e a gente estudou a mídia. O que a mídia falava sobre Carmen Silva, né? E a gente pode verificar esse viés de criminalização dos movimentos sociais que já foi comprovado até por outras pesquisas.... A gente viu em muitas reportagens uma reprodução literal da denúncia do Ministério Público, teve uma que chamou muita atenção, acho que foi reproduzida no Estado de São Paulo, que eles citaram a um texto da juíza... Determinação da juíza falava assim: *“A Juíza apontou ganância desvairada, ligada, ambição desmedida e ao egoísmo excessivo: A ganância desvairada ligada ambição desmedida, egoísmo excessivo, dentre outros elementos desviados da personalidade humana. podem provocar danos irreparáveis à sociedade organizada e a ordem econômica de forma provocar repugnância ao restante da população”* e muitas delas que a gente verificou que o movimento não foi consultado ou que havia uma nota muito simples, né? Ficou, claro que era uma proporção muito pequena para falar da resposta do movimento quando ela ouve. Eu queria, daí eu ia até comentar que o Alexandre Peabiru, ele falou quanto impactou você não poder ir ao empreendimento, né? No próprio andamento da obra é qual o sentimento do movimento da Carmem Silva enquanto está lutando para que a Constituição e o Estatuto da Cidade sejam cumpridos e ter que vivenciar esse processo, que incluiu, inclusive, a prisão de seus filhos, né? Qual que é o sentimento?**

**(Carmen) Olha, sentimento revoltante e ao mesmo tempo, o sentimento de uma pena, né? De de, de, de uma pena, de uma mulher juíza, se deixar levar por pela própria ganância dela, de a como se faz satisfazer, né? Aos seus vieses políticos porque juiz nesse país, não é elegido, ele é indicado e óbvio que nessa indicação é política, né? Então ela queria gananciosa, é ela quem é que tem essa questão de prejudicar o andamento de um país, né? Com a ganância dela, outros seres humanos, É Ela que acabou prejudicando a minha, a minha família, uma mulher que sempre trabalhou que nunca precisou pegar nada de ninguém, que sempre foi a luta, né? E além disso, ganância em quê? Né? Ganância em querer que as pessoas, a minha única ganância é passar para as pessoas que o que eu vivi, né? E que eu aprendi o que eu consegui com méritos. Todos eles são capazes, né? É, é um sentimento assim, de que revolta mais de ver**

que nós temos um judiciário que numa amarração política, numa madrugada, trama, né? Trama e como ela tem o dom da palavra, o dom da escrita. Ela estava em situação maior que a minha. Por exemplo, o Estadão, né e uma Folha de São Paulo que são, é mídias oficiais que não estão nem aí. O que eles vendem são título, né? Então nada melhor do que uma frase dessa, né? É de vindo de uma juíza. Quem é Carmen Silva para contestar essa juíza, né? Agora eu queria ver essa juíza frente a frente comigo e com estas as pessoas que ela diz que, né eu estou prejudicando porque ela não passa de uma pessoa boba que foi enganada por um grupo de pessoas falsas, que tinha um participante ganancioso sim e aproveitador e oportunista, que era implantado dentro do movimento pelo crime organizado para tirar vantagem de outros. Então ela foi enganada duplamente uma juíza tem o direito de investigar, de ouvir as pessoas depois concluir ela, não, ela na calada da noite, ardiloso, com delegado que recebeu a ordem de alguém superior para agradar politicamente. Você tem que prender, obviamente se Carmen Silva incomoda, incomoda porque Carmen Silva é justamente não comete esses atos, não é preciso ter dinheiro para você morar bem, e eu estou provando que com 220 reais (\*taxa cobrada pelo movimento para manutenção da ocupação) as pessoas moram e estudam, tem arte, tem cultura, tem, tem qualidade de vida com 3 refeições. É então quem quer Carmem Silva? Né? Acabando com que eles implantaram...

**(Isadora) Aproveitando essa parte da nossa pesquisa, a gente verificou também o quanto você associou outros direitos essa luta, né? Como a arte, né? A arte é uma presença muito marcante nessas ocupações. Teve a residência artística no Cambridge e hoje, a Ocupação 9 de julho é um centro, né? De arte e isso possibilitou que você e as pessoas da Ocupação fossem vistas e vivências em um mesmo ambiente que ou pessoas de sociedade. A sociedade que nunca estariam ali, né? É? Qual o papel da arte para você nessa questão da, da busca da cidadania? Qual a relação que eu acho que a sua trajetória ela mostra aí como os direitos, eles são inter-relacionados, né? Os direitos sociais. não tem como você falar, só de direito à moradia, sem falar de direito a arte, a cultura. Eu queria que você falasse um pouco sobre isso.**

**(Carmen)** Ela é consequência da cultura, né? A cultura, ela é a nossa tradição. Ela é enraizada na nossa ancestralidade. Eu falo... eu costumo falar que não é só de onde você está. Quando a gente fala de ancestralidade, está falando do velho, do que estava lá do passado, mas também dos jovens. As crianças podem levar os pais a verem que, à forma de cultura de como nós vamos educando nossos filhos a gente vai trazendo aquilo que é o resgate da nossa tradição, né? A gente pode também adaptar um algo novo ao jovem, então arte é consequência. A cultura é transformação. Cultura é dedicação, né? A arte é consequência de toda a nossa cultura. A arte de cozinhar, a arte, de plantar a arte de um desenho e, assim, trazendo a arte, né? É arte Moderna para as ocupações, é possibilitar o acesso, é possibilitar a troca, né? Porque através da arte a gente pode consolidar grupos. A gente pode é interagir, né? Juntos, né? Integrar, né...a arte e educação, né? A saúde, tudo isso à moradia. Ela não pode ser simplesmente somente a moradia, não pode se denominar eu, moradia, resolva o problema do meu país. Tenho desse conjunto exemplo disso, a gente tem aí Medellín, que em 20 anos, né? O urbanismo, que é um conjunto de tudo isso, né? Tomou conta de Medellín e olha que Medellín se transformou em 20 anos.

**(Vera) Posso fazer uma pergunta? Do ponto de vista que eu estou vendo, você fica num papel. É uma pergunta em 2, tá? Você fica num papel de fazer um processo pedagógico. Vou chamar assim para a população. Desde assim você tem que ter documento, você tem a parte do direito que é essa papelada que você falou, né? É quando você foi lá em Campinas que estava o Mandela na no cinema você falou, vocês têm que ir no conselho tutelar porque as crianças estão sem escola. Vocês têm direito. Eu lembro perfeitamente. Então o que quer dizer? Você estava instruindo de certa maneira os**

**direitos que estão lá escritos na legislação. Então essa parte pedagógica que você acabou de falar também para a população saber se conduzir, inclusive nas lutas, por registrar um documento, tudo isso você falou do outro lado quando as coisas, falou dajuíza. Você também tem um processo pedagógico das instâncias institucionais? Você está ensinando o Ministério público dos direitos sociais, enfrentando às vezes até o ponto de vista criminal, ou seja, também é um processo pedagógico? Por um lado, assim a gente fala, ai academia tem que fixar a próxima das movimentos populares, mas você faz um trabalho contrário em vez da gente estar ajudando vocês nos movimentos. Agora você está num papel que você que está ajudando a academia, porque você vai lá ensinar coisas que a academia não alcançou. O que eu quero dizer? Então a primeira pergunta a mim é isso, se você concorda que o teu papel como líder é esse de juntar partes que estão quebradas entre o popular e o institucional, e o, vamos dizer o alto capital e a segunda pergunta é a seguinte, se você. Tem uma rede de lideranças porque uma pessoa sozinha não dá....**

**(Carmen)** Vera, esse é o nosso papel. Quando a gente vai é instruindo as pessoas que vão chegando, que a gente vai logo deliberando que elas podem ir treinando, que elas podem ser um mediador, que elas podem vir a coordenar. Quando a gente forma nossas próprias assistentes sociais, a gente tem um determinante sim. Quer formar novas liderança e ensinando tudo isso é. E justamente você falou uma coisa, a sua primeira pergunta em relação aos saberes nosso com academia, a academia sabe aquilo que está nos livros, né? Mas a academia e os setores não se conversam. Esse é o grande erro. O Ministério Público não sabe da metade dessas desses regramentos para a gente alcançar é um programa habitacional. Então, quando o Ministério Público é dividido em dois setores, né? O carro criminal e o outro carro, que é o cível, né, da sociedade civil...

Aqui o Vera, as pessoas que frequentam ocupações agora aqui, da classe média, agora que vieram descobrir que eles têm o direito de votar no Conselho Tutelar, o conselheiro tutelar que eles podem votar na eleição do conselho municipal de habitação, que eles podem parar. Exato. Como escolher o seu conselheiro gestor dos parques com, né? É participar de discussões de plano diretor. Agora que eles vieram descobrir com os movimentos sociais, né? Principalmente quem frequenta o MSTC.

Se você. Se o movimento consegue construir uma rede de lideranças, porque isso não é uma coisa de uma pessoa só. Isso tem que ser um método, né? Tem que ter um método para isso, ter futuro, né?

**(Isadora)** Tem essa participação no Insper também, né? Que tanto você fez o curso de urbanismo social quanto você dá aulas lá, você faz parte de um grupo de pesquisa lá também, né? Eu acho isso é muito relevante porque é uma forma também de replicar e de fazer essa aproximação é que é uma defesa nossa, né? De que a academia não pode ficar só estudando em sim que ela tem que instrumentalizar quem opera aí a vida real, o Carmen é em relação à sua narrativa, essa questão de toda a resistência, toda a criminalização é, eu assisti. Acho que a Vera também o documentário do racionais, né? eu fiz uma correlação.. todo negro que reivindica direito, algum espaço de poder, seja na arte enfrenta um processo de criminalização e de ter que ter muita resistência para se estabelecer, né? O Mano Brown num dos comentários, embora ele não fala de moradia, né? Ele fala que a viagem dele de Capão para o centro era quase que uma viagem espiritual, porque ele saía de um lugar que não tinha nada e ia para a região central, que é o lugar onde tinha tudo, né?É, e eu queria te falar, eu acho que o grandes questões do Cambridge também, essa questão de poder ter pro defender, né? No Cambridge, né? Mas todos os movimentos sociais que lutam por moradia no centro, essa questão de falar da centralidade como algo importante, né? O que ele falasse um pouco sobre essa questão da

**importância da regionalidade, da centralidade, na questão das políticas habitacionais por moradia, né?**

**(Carmen)** É isso, e quando a gente reivindica é lá da década de 90, reivindicando morar na região central é porque a gente não tinha mais condições de morar mais nas bordas para ir entrando 3 horas dentro de um transporte público, trocando patrão nenhum quer dar 34 reais por condução a ninguém. Certo, então era pagar para trabalhar agora, o Poder Público, ele se negligência. Eles poderiam fazer outras bordas que era só descentralizar o poder econômico.? É por exemplo, né? Aqui exemplo de São Paulo, porque não levar não replicar mais da 25 de março? O chinês está em tudo quanto é canto mesmo, né? Por exemplo, as bordas da cidade de São Paulo, os bairros periféricos, está sempre possam das rodovias os contêiners dos chineses. Não chega. Não é por essas rodovias, então olha, vou implantar aqui um centro de distribuição na 25 de março, lá na zona sul, que tem o Rodoanel aqui na região leste. Eu estou ali no cinturão verde, estou ali nas rodovias também. Possa ali ter um Brás ali, uma feirinha da madrugada ali. Que posso ter ali uma réplica de algumas pequenas empresas, e ali eu construo 3, 4 mil unidades habitacionais que eu tenho terra lá desperdiçada e um grileiro utilizando e vendendo minhas terras e eu fingindo que não tô vendo, né? E aí eu faço o seguinte, eu levo a população para morar ali, construo casa, construo creche, construa um CEU, porque nós temos muitos pontos em São Paulo que já daria para a partir de um princípio de seu centro, os vários céus que nós temos construídos. Poderia ser um centro de educação e de cultura e de permanência maravilhoso para a comunidade, né? É, eu levava. Quero levar Minha Casa, Minha Vida, Entidades, vou construir 600 unidades. Aí vou levar 1200 famílias ou 1800 ou 2000 família e largar lá. Aí, como eu não tenho demanda, o crime organizado vai tomar conta daqueles edifícios que eu construí agora vê se eu disse, centralizou o poder econômico. Eu pego o centro de São Paulo, que todo mundo, que é o trabalho que a 25 de março. A feirinha da madrugada, o Mercado e eu faço isso. Vou levando, vou construindo nas bordas, nos Arcos das rodovias, hotéis. Para quem está vindo do interior comprar? É, está a feirinha da madrugada invés de eu só fazer no arco do Tietê. Faço também no arco das rodovias do Rodoanel, né? E ali, o Rodoanel às rodovias não estão nas bordas, porque se eu estou ali na Fernão Dias, no Fundão de São Miguel, não tô, né? Se eu tocar na Zona Sul, eu não tenho a Raposo Tavares que está aqui na Oeste, não é? Faz falta ter uma engenharia complexa integrada, né?

**(Vera)** **Você sabe que esse plano que você está falando tem urbanistas que conceberam isso na década de 80, o negócio não é questão de inteligência técnica, tanto sua como de quem for, ta, fica sempre assim. Mas por que que a inteligência técnica, popular ou erudita, não importa, ela não se consubstancia. Por que que o negócio fica sempre depauperado, né? Então, assim, é quase como se fosse um quase não é um projeto, porque então a minha pergunta seria, do seu ponto de vista por que que existe essa resistência de transformar as camadas populares? No final, vamos falar em termos capitalistas, em um consumidor pleno, porque não é o interesse do capital produzir para ter consumo?**

**(Carmen)** Veja Heliópolis, lá as maquininhas, os bancos, os bancos já estão lá dentro, você vai para Paraisópolis, é isso, já tem e gera uma economia de 8 milhões/ ano. Somente as famílias ali, porque olha, se dona Maria sabe fazer um doce, ela está ali na casinha dela, vendendo doce dela. Se ela costura, está aqui. As lojinhas, a moda da favela, as meninas estão lá com suas lojas, né? O povo estão lá, todo mundo mecânico. Então é uma economia gira agora em nada. Se eu ao invés de deslocar essa população pra 25 de março, eu trago a 25 de março para ele, ok? Eu dei, centralizou o poder econômico e a pessoa uma 25 de março pra ele. Já pensou uma feirinha da madrugada ali? Aonde comprasse direto dos produtos a quem tem seu comércio, comprasse já direto ali sem sair de casa.

**(Vera)** O que você está fazendo na 9 de julho é um pouco disso desse tamanho, né?

**(Carmen)** Também é isso que eu faço no 9 de julho. É isso que eu quero fazer agora. Eu quero transformar a 9 de julho em um dos maiores museus de arte interno e nos nas bordas eu vou transformar em maior centro cultural e centro de serviço. Com vários parceiros vou chamar parceiro... Eu quero que um artista ou quem seja destaque, mais curioso, tome conta com os moradores, né? E ali quer transformar em um dos maiores museus de arte periférica com artistas renomados. Né? Que as pessoas possam dizer como é que é possível? E aí eu quero levar a computação, quero levar alfabetização, já tem o cursinho pré-vestibular, mas eu quero aprofundar mais. Quero levar, é muita coisa e devolver. A prefeitura de São Paulo. Tá aqui, ó. Nós geramos uma economia X. Eu quero devolver.

**(Isadora)** Este momento da pesquisa, entendo que estamos participando de um movimento histórico né? Acompanhamos a resistência e processos de criminalização e agora a gente vê Preta (Preta Ferreira, filha de Carmen) e você participando do GT, né, de transição de um governo. Então é eu. Eu entendo como um momento histórico bastante importante

**(Carmen)** Isadora, meu momento mais histórico foi no ano de 2020, março, quando eu não podia entrar nas ocupações e eu fundei um instituto Casa Verbo e eu alimentei 60.000 pessoas. Quando todo mundo ficou dentro de casa, eu fui correr todas as comunidades vulneráveis que eu podia para ver o estado vulnerável o estado de miséria em que a população Paulista vive. Esse foi o meu maior momento histórico. O resto pra mim é consequência, né? Isso pra mim é consequência, participar de uma transição é eu querer devolver para quem vai lá governar, dizer assim, olha, faz isso que esse é o caminho. Esse para mim, o mais um movimento histórico para mim foi esse foi ver ali no momento em que é quem deveria estar comigo. Eu não estava ver uma população de artistas, de pessoas que eu nunca vi: Angela Davis dentro da minha sala, né? Sentada, ver uma Marisa Moreira Salles comprando briga dentro do Estadão com a família dizendo, eu vou escrever um artigo sobre essa mulher sem nem sequer me conhecer direito, né? Então esses são um momento histórico para mim, isso que acontece aqui é consequência do nosso trabalho, é o que eu sempre falo para Preta, não gosto, não quero ninguém dentro da minha casa se vangloriando, dizendo assim, eu sou \*\*\*\* eu fiz, eu aconteci não, nós fizemos, nós estamos lutando por um país de fato justo, que foi este o legado que uma Dandara deixou, foi isso com a Maria Filipa deixou. Foi isso que a Maria Carolina de Jesus dizia, né? É isso, é, é esse povo é o que a Conceição Evaristo fala, tem muita gente. Nós só precisamos juntar esse povo. Quando as pessoas me perguntam assim, nossa Carmen você está na transição? Eu não acredito! Mas no domingo passado eu estava com o rodo que estava chovendo, eu estava com o rodo enxugando os corredores lá da ocupação veio um pessoal de Minas Gerais e o filho, dizendo eu trouxe meu pai que ele conhecer. Aí ele disse, ele nem acredita que é você, porque ele disse aquela mulher tá passando o rodo? Porque não sou eu, eu sou eu, gente. Então é assim. Aí o é mérito é distribuir a se todo ser humano tem que ser desse feito, é distribuir saberes, é fazer troca. Então, desculpa te interromper, mas o meu maior mérito foi na pandemia eu ter conseguido sem um centavo matar fome de 60.000 mil famílias, só fazendo uma campanha gritando, nós precisamos alimentar e quando o juiz disse você pode entrar nas ocupações. Eu já tinha providenciado: álcool para todos já tinha providenciado em todas as ocupações para as pessoas lavarem as mãos. Já tinha providenciado alimentação, porque a primeira coisa que eu pensei foi que as mulheres que estão na linha de frente, que sai, como é que se se iria ficar dentro de casa sem ter o que comer, Né? Como é que é a sei? Porque as primeiras que perdem o emprego são as mulheres, né? Ninguém perguntou a nenhuma mulher na pandemia se ela nesse, eu vou te mandar embora, falou. Como é que se eu te mandar embora, como é que vai ficar a situação? Você vê que as mulheres estão doentes porque impuseram cuidados, cuidar de filho o dia inteiro, cuidar do idoso, cuidar de marido, nos

impuseram cuidados que a mulher cuidadora perguntou se a mulher quer ser a escola. Se preparou, o governo se preparou para a pandemia, que o governo poderia ter uma sala ampla, óbvio, não vai ter aula, mas tem uma sala ampla, com SUS, com o médico de família, porque foi isso que eu fiz. A primeira providência que eu fiz foi ligar na UBS e dizer a ele não abandone as ocupações. Vamos criar um polo de vacinação, né? Onde até a polícia militar foi tomar vacina? É a população, vamos criar, não abandone porque olha se acontecer algum caso de COVID, se as ocupações tiverem COVID, é capaz de mandar me prender, se é que foi eu botei um vídeo no Brasil, foi as ocupações. Nós não tivemos casos de COVID. Ao contrário, tivemos uma criança que morreu numa das ocupações de catapora e a Santa Casa não falou que estava tendo um surto de catapora. Liguei para UBS e avisei deve estar tendo surto de catapora e sarampo. Isso, essa juíza devia saber. Que nós fazemos tudo isso, todo esse relatório de doenças a gente faz tudo. Se a gente vê o idoso sentados amuado, a gente vai procurar. A gente procura quem? Agora? Eu não estou mais fazendo uma coisa que o estado opressor me tirou. Foi Acessibilidade ditar ou fulano que é que você tem a hoje? O marido bateu e chamar a polícia. Não é polícia que toma conta de quem bate. Olha, hoje o idoso tá ali, o filho brigou, a chamo conselho do idoso, chama rede. Isso, o Estado conseguiu tirar de mim a sensibilidade de não trazer outras forças do Estado para dentro. Aquilo que a gente Cuidava eu hoje digo pro Estado, eu vou ter que fazer relatório porque daqui a pouco vamos dizer que sou eu que tô matando, então o Estado que cuide do que é dele.

**(Isadora) E quando eu digo que é histórica, porque eu acho que é para a sociedade é importante que você tenha mais espaços de fala pra você justamente mostrar essa trajetória que você tem, né? Ocupando espaços... eu ia perguntar, por fim, o que que você espera para cidades assim, né? Do país, do que que você acha que a gente pode fazer?**

**(Carmen)** A Carmen urbanista tem um olhar de coletividade, né? Do conjunto que é urbanismo, ele tem que ser social. A Carmen urbanista espera que as academias formem pessoas voltadas para a coletividade, que tirem essas crianças e jovens para academia com intuito do pai abrir um escritório, já vou sair daqui, meu pai vai abrir um escritório, eu vou ter o meu escritório e pronto.... Vou ganhar rios de dinheiro... ganhe seus rios de dinheiro, mas doe um pouco, porque a academia te ensina, né? Os métodos, as pesquisas, os conteúdos. As sínteses, né? A matriz começa a aplicar na sua vida no dia a dia. Eu fui pra academia levar ao meu conhecimento e te digo que tudo o que eu vi, ouvi, li e de métodos de módulos de ensino é o que eu já pratico e eu não sabia levar a prática para dentro da teoria na hora do meu TCC foi o maior trabalho que eu tive na minha vida. Porque levar prática para a teoria é difícil.

**(Isadora)** Seu TCC já foi apresentado? Toda turma, a minha turma, nós estamos providenciando da publicação todos os nossos trabalhos, são 39 alunos de todo o Brasil, gestores públicos e líderes de movimentos sociais, e nós vamos fazer um seminário, estamos elaborando um seminário de urbanismo social em Recife, no dia no aniversário de Recife

## APÊNDICE B: TRANSCRIÇÃO ENTREVISTA ALEXANDRE HODDAP

**(Isadora)** Eu queria começar perguntando sobre a função do arquiteto...apesar da Arquitetura Moderna ter se originado, entre outros, pela justificativa de que a busca pela excelência técnica e industrial poderia permitir uma produção em escala e, portanto, garantir o acesso a moradia verifica-se hoje um perfil mais comercial do arquiteto, né? Buscando atender em sua maioria um nicho específico para famílias de maior renda, como você vê o papel do arquiteto em relação ao planejamento urbano e acesso à moradia?

**(Alexandre)** Eu gosto dessa pergunta porque eu a levo, eu vou, já disse...direcionar ela para um lugar ... a gente vira e mexe assim, e é chamado na Peabiru, aonde eu atuo. Ela é bastante conhecida pelo trabalho que a gente faz e tal, então a gente é às vezes é chamada em faculdades assim, para mostrar um pouco do nosso trabalho e tal, né? E isso sempre é um pouco um caso, uma corrente meio de exceção assim, nas universidades. Porque ainda, na maioria ainda a gente tem um uns cursos modelados para o arquiteto que trabalha para elite, né? A gente ainda tem essa questão mudou, mas já mudou muito assim, né? Quando eu me formei há muitos anos, era muito pior...É, a gente melhorou, avançou bastante, mas eu acho que ainda está muito longe do desejável... Então, assim, a formação o curso, né? A formação do arquiteto, ela ainda está pautada nesta ideia do arquiteto trabalhando para as elites, né? Para fazer isso ou eventualmente, para fazer obras públicas, alguma coisa sempre de maior vulto, assim é, mas ainda muito com essa coisa da assinatura, né? O arquiteto, que diz, o arquiteto que né? Do projeto de assinatura, né? O arquiteto famoso tal, então isso ainda é muito valorizado. O campo que eu atuo assim, que é para famílias de baixa renda e para é principalmente uma coisa mais individualizada a gente pensar numa coisa é mais voltada para determinado grupo de família ou uma determinada associação, uma coisa que é que a gente pensa mais naquele grupo de indivíduos. É muito raro assim é realmente a gente ainda está num lugar de exceção, né? Trabalhando, em um lugar que está longe de ser comum, né? Na estruturação dos cursos, na formação dos arquitetos, nele tem melhorado muito. Assim eu acho que tem umas coisas que avançaram muito. É, por exemplo, escritórios, modelo de universidades estão trabalhando muito com isso, né? Têm grupos de estudantes muito interessados no tema. É hoje a gente tem uma quantidade imensa de novas assessorias. A gente agora mesmo tem acompanhado um fórum de assessorias do nordeste, um pessoal novo, assim, muita gente recém formada assim que saiu e que quer trabalhar com assessoria técnica, né, que é o que é Peabiru. A gente a Peabiru existe desde 93, né? É que eu não estava aqui...A gente nasceu naquele âmbito dos mutirões da Erundina pra fazer assessoria aos mutirões, ao, naquele, naquele contexto. Mas era pouquíssimo naquele momento, já teve muito mais assessorias depois elas foram diminuindo, não tinha, não tinha trabalho, né? A gente foi um dos poucos resistentes, são pouquíssimas assessorias, Aqui em São Paulo tinha alguma... No Brasil são pouquíssimas assim, e agora a gente vê que tem uma leva assim, né, de gente interessada dos estudantes interessados e tal, então. Nasce um pouco esse novo interesse de entrar pra esse tema que é da habitação social e aí eu acho que tem uma coisa importante assim que a gente vê, né? Habitação Social foi feita desde há muito tempo assim por agora por arquitetos, né, que projetaram m conjunto muito famosos e tal. Mas a gente trabalha com um viés assim, um olhar um pouco diferente assim, né, que sai um pouco o nosso protagonismo, né? Porque ainda assim era arquitetura de assinatura, né? Assim, a grandes arquitetos, fazer um conjunto, né, umas coisas. É sempre aquela coisa de capa de revista não é? A gente fala, a gente trabalha num outro viés, assim é primeiro de baixar a bola, mesmo assim. A gente costuma trabalhar muito no coletivo, né? Então esses grupos de assessoria técnica assim são sempre muito um coletivo de pessoas trabalhando juntas, né? É a gente então é, não tem esta coisa da assinatura, né, do projeto, feito

pelo arquiteto “*size plus XY*” (sic). Ele deixa de ter esse protagonismo, e a gente coloca as famílias, né? As pessoas que a gente está atendendo, as pessoas que a gente está trabalhando junto, assim, num lugar mais central do que normalmente elas são tratadas. São pessoas excluídas, elas são excluídas da vida cidadã como um todo e desse do mundo ali também, né? Na habitação, com certeza, né? Então, pessoas sem-teto e não tem que entrar. Quem olhe para elas e quem olhe por elas, né? Então a gente tem feito um trabalho que ninguém mais faz assim. É muito gratificante assim nesse sentido, né? A gente (eu falo por mim e pelas pessoas que trabalham comigo) que a gente gosta muito de ter essa posição. Assim, que é uma posição ainda meio rara, né? Mas que é legal que a gente vê que tem isso, tem surtido interesse assim de novas gerações.

**(Isadora)** É, agora eu queria perguntar sobre o Minha Casa, Minha Vida Entidades...Do total do que foi aplicado até 2020, apenas 4% do fecham foi direcionado ao entidades, que seria essa possibilidade de através, né, com apoio aí da construtora, identidade de assistência técnica. Às vezes a própria entidade se organizar isso e estabelecer aí o direcionamento das família. Mas mesmo sendo muito pouco ainda houve uma grande dificuldade de conclusão destas obras. Mas a gente sabe da importância de que, de que exista nessa modalidade justamente por dar um protagonismo para pessoas que geralmente são excluídas ou ficam à mercê de opções de outros setores do mercado, mesmo ela sendo detentora do direito, né? Eu queria saber, pra você, na sua visão, por essa experiência que você teve, qual a importância da assistência técnica para o êxito dos empreendimentos como Cambridge?

**(Alexandre)** Na verdade, muito bom é isso, né? O Minha Casa, ele surge com outra, com outro propósito, né? Um propósito, ter como macroeconômico. Mas os movimentos de moradia já haviam há muito tempo assim também é trazendo ao debate público assim, puxando, né? Exigindo uma política focada na autogestão, né? Focada na no protagonismo dos movimentos ali no controle dos recursos, dos empreendimentos, né? E aí o Entidades surge por conta dessa pressão. Assim, né? Que é um, é um movimento histórico, então ele surge, né? Então ele vem num formato assim bastante, é dialogado, ele vai foi avançando ao longo do tempo, né? Foi tentando ser melhorado ainda longe, né? Do que a gente imagina como ideal... E agora a gente está num momento de repactuar esse, né? De voltar o Minha Casa. Então está se discutindo isso de novo. O que que pode melhorar em relação ao que era, né? Mas, mas é isso de fato, ele produziu muito pouco, né? Uma porcentagem muito pequena e mesmo dentro dessa porcentagem, a gente pode ver que é a grande maioria, que a grande maioria dos empreendimentos foram uma contratação de construtora, né? Chama cogestão assim. Então o movimento simplesmente pegou o recurso e repassou por uma construtora, então, na verdade, também era uma questão meio falsa assim, né? Porque simplesmente, em vez do governo contratar direto a construtora passou pelo movimento que fez essa contratação, mas no final das contas não faz tanta diferença, né? Ainda é uma construtora ali que gerenciava as coisas, que tem que ter o lucro dela e tal. Então é, acabou se desperdiçando muito dessa oportunidade, né? Mais um pouco aí, uma pequena parte fez uma autogestão assim, mais aí tem mais a sugestão, bem pra valer. Assim mesmo, com assessoria técnica e tal e alguns casos mais intermediários, né? Que a gente fez uma composição, é aí no meio do no meio do terreno. Assim, entre essa autogestão plena e aí essa cogestão é onde já construtora resolvia tudo que é um pouco o caso do Cambridge. O Cambridge na verdade, teve uma construtora. É o que a gente inventou, um modelo um pouco diferente assim, né? A gente teve a possibilidade de fazer um tripé ali que tinha, na verdade eram vários tentáculos assim, né? Então você tinha o poder público, que era a Caixa Econômica ali, que controlava, que dava o recurso, o Movimento que recebia o recurso e o movimento ele fez a contratação de uma construtora que acompanha a obra em toda, mas

também ao mesmo tempo, fez a contratação nossa de assessoria técnica, então tinha ali vários agentes trabalhando ao mesmo tempo, assim. A gente fez o projeto. É no caso do Cambridge a gente fez o projeto, né? De todas as mudanças, as disciplinas, o trabalho técnico social que perpassa todo o período da obra, antes e depois da obra, né? A gente agora acabou de entregar a obra, tá? No período pós-obra, ainda não acabou. Então a gente faz um acompanhamento de tudo que está acontecendo na obra, ver a qualidade da execução. A gente via com eles, né? Questões bem técnicas mesmo, né? Decisões técnicas assim faz assim, faz assado. A gente ia discutindo com a construtora, né, para fazer modificações que teve muita. Como é uma reforma, você tem muita modificação ao longo do tempo, né? Porque você vai demolindo, vai vendo coisas que você não previa tal, então tem que responder a isso e a gente estava ali para discutir, discutia junto com todo mundo e a gente fazia um pouco esse essa intermediação, né? E, a gente acompanhava também as comissões, né? Tinha algumas comissões ali que foram formadas no começo, elas estavam bem mais estruturadas. Depois veio a pandemia assim, aí com a pandemia, tudo ficou bem difícil. Na verdade, né? É, a gente teve 2 dificuldades com essa obra que a gente pode pontuar assim.. A gente teve uma transição de governo logo que ela começou, então no comecinho, deu umas paradas de chegada, de recursos ali, né? É, depois a gente teve a que é o seu tema. A gente teve a criminalização, então eu acho que é importante falar disso. Eu posso falar isso. Não sei se você vai me perguntar, e você só disso. Mas eu já abro o assunto porque é a crise na criminalização. A queda do prédio, a criminalização, a prisão da Preta e a ausência da Carmen, né? Que ela é uma figura muito importante ali. Ela é, dificultou a obra porque, né, a coordenação do movimento não estava ali presente, a gente teve que ir tocando meio à revelia, né? Do que a do que a coordenação é que estava sempre muito presente acompanhando. Fazia, então é. Foi um momento difícil, a gente tinha que tomar decisões e as pessoas não estavam ali, né? Carne não estava assim tão é. A gente ficava, a gente tentando adiar tal então deu um atrapalhou a obra, assim atrapalhou o andamento. Pode-se dizer que atrapalhou bom tanto, né? E depois teve o contexto da pandemia, que foi também um outro problema, né? Porque aí a gente acabou desmobilizando as comissões e tal. A gente mesmo teve um acompanhamento mais distante da obra, né? Assim foi, foi aquela coisa muito presente na obra, acabou deixando de acontecer, né? Famílias deixaram de ir na obra tal. E aí as comissões meio que se desfizeram, mas a gente fazia as reuniões principais de uma comissão que era a comissão de representantes... A comissão é dos representantes da entidade que ela administrava os recursos, né? E todos os recursos, tudo que se comprava passava por essa comissão. Então, a construtora trazia os orçamentos, a gente acompanhava isso, olhava tal, escolhia. Às vezes você não quer um pouquinho mais caro, mas era melhor, tá? Então a gente fazia uma escolha ali. Tem que ter uma avaliação técnica e ia e fazia as compras, então tudo passava pelo movimento. É um movimento que fazia compra, né? A construtora, na verdade, ela só fazia a gestão e a gente acompanhando esse processo todo. Isso a gente fez remoto tal, conseguiu agora em 3 anos e meio acabar a obra. E as pessoas se mudaram agora. Então nesse segundo semestre, agora estão morando já todas as famílias lá. É, não sei se eu respondi toda a pergunta, mas era sobre a importância da assistência técnica, né? Você entende que a assistência técnica foi um diferencial para que o Cambridge pudesse, né? Porque eu desconheço um movimento que tem um corpo técnico que possa fazer uma autogestão pura. Você tem conhecimento de algum movimento que você acha que teria porque acho que é assistência técnica, né? É, eles não tem, tem assistência técnica, é isso, né? Então, a gente, na verdade, a construtora que era a Integra. Ela é uma construtora, mas ela vem de uma experiência. Ela era uma assistência, é uma assessoria técnica também, assim, então ela tem um trato com os movimentos tal ela tinha, né? Não é uma construtora que nunca teve, tem zero diálogo, né? Ela, ela já tem uma, já tem o traquejo ali também de fazer esse diálogo com os movimentos. A gente

fez nosso papel foi fazer um pouco... A gente tencionava às vezes, né? Porque às vezes, né? Muitos, muitas situações. A gente queria que eu, a gente estava ali sempre preocupado com a obra e com a qualidade, né? Melhorando a qualidade e a construtora às vezes não... vamos fazer mais rápido aqui, um jeito mais para o dinheiro cair mais rápido e tal, e a gente ficava segurando, a gente era meio chato da história, né? Então tem um pouco desse papel, neste caso, né? Nesse nosso arranjo, no caso específico do Cambridge. É de é tentar melhorar. A gente ficou sempre cobrando muito, né? A gente fazer um papel ali, de fiscalizador, ficar cobrando assim pra até hoje, né? A gente continua fazendo esse papel pra melhorar, pra tentar melhorar a qualidade das coisas no geral, né? Isso aí no Cambridge, mas assim, no geral o Entidades ele funciona nesse tripé que a gente chama... Então, é o poder público é, né? De um lado ali, montando o programa tal com recurso, A Entidade né? Que, que que faz a gestão. Ela faz a gestão do dinheiro, passa tudo por ela e ainda organiza as famílias e tem também a assessoria técnica que vai além de fazer o projeto, ela vai acompanhar a obra toda e vai trazer o diálogo ali entre a questão técnica e a organização das famílias. Então tem essa coisa, como a gente faz um trabalho social, né? Tem uma coisa ali de intercâmbio muito grande, né, de levar o que está acontecendo. A obra para as famílias e trazer também escuta, uma escuta muito grande do que as famílias querem ter, mas aí tem um diferencial muito importante, quando você tem um projeto, é em assessoria, porque quando você tem uma construtora, ela vai lá, constrói um projeto pronto, entrega, né? E aquilo lá é meio impessoal, vamos dizer, né? A gente tem durante o processo, durante o começo do projeto e durante o processo de obra, a gente tem uma escuta muito grande, tem um, tem um contato muito grande com as famílias. Então, por exemplo, as áreas comuns, né? Isso em todos os projetos que a gente faz, a gente costuma começar com uma oficina. De pensar quais são as demandas de área comum daquelas pessoas, né? Daquele grupo de famílias que é diferente, né? De um lugar para o outro. Então você está fazendo, você está fazendo uma reforma do prédio no centro, as demandas são diferentes do que um lugar com outras famílias num lugar mais periférico. Assim que, né? Depende. Você tem um lugar pra ter é que às vezes as a demanda é muito diferente nessas famílias, são diferentes as composições familiares, arranjos familiares são diferentes, então você vai precisar de mais espaço para a criança brincar. No outro tem uma necessidade de outros equipamentos, então assim necessidade dos espaços públicos ela varia a gente, a gente faz os projetos, os projetos são sempre muito específicos, né? Para cada situação, então, é. É esses projetos das áreas comuns, né? É que são um bom exemplo da de como assessoria técnica, trata em específico aquele grupo, né? Aí as próprias unidades do projeto das unidades e tal, quando a gente está acompanhando isso. Ele pode mudar ao longo do tempo, né? Então, como a gente está acompanhando as famílias, às vezes a necessidade muda das famílias. Agora, aquela coisa que a gente passou lá no começo não faz mais sentido. A gente tem que mudar e a gente muda. Então Cambridge, por exemplo, dando um exemplo bacana... tinha um salão de festa que ficava no térreo, né? Que era o que estava no projeto e depois a gente percebeu que aquele lugar no térreo ele podia ele ver como eles tinham acesso independentes para a rua tal, ele podia virar um espaço que é, podia ter a é ter algum evento, né? Tem alguma coisa do próprio movimento ali é que o prédio poderia ceder aquilo, né? Eventualmente e aí a gente passou o salão de festa para uma churrasqueira que tinha na cobertura e tudo bem. A gente fez essa mudança no meio da obra, porque a gente percebeu que seria mais interessante assim, né? E então tem a gente tem muito essa flexibilidade assim, né? Isso num sistema de contratação da construtora, assim, na entrega não aconteceria, né? É, então, pelo que está falando, eu entendo assim, né? Do cenário que a gente tem hoje de configuração dos movimentos, assistência técnica é quase que primordial para que se garanta autonomia realmente, né, de? Dos moradores para, né? Porque, se não, não de regime de cogestão, vai acabar que a construtora vai ter maior autonomia em

detrimento dos moradores que já fizeram a contratação direta, né? Então eu entendo que a assistência técnica é bastante relevante. Assim, para garantir realmente essa genuinidade, de uma entidade. Então, é o que a gente se acha é, a gente. Se obviamente que a gente acha, porque a gente faz isso, mas não é não, quando eu falo assim, que a maioria fez congestão e contratou construtoras direto. Então assim, isso não é consenso, né? Tem muitas associações que, na verdade não colocam essa questão da participação das famílias, né? Dessa, desse acompanhamento, dessa coisa como uma coisa primordial e querem entrega lá, constrói aí me entrega a chave, sabe? Assim não estão, não estão muito preocupadas com esse processo, que é um processo muito rico, né? Então, assim, pra dizer que é, tem uma contradição aí mesmo, né? A gente tem uma possibilidade de uma entidade de fazer uma coisa, mas nem todas as entidades aproveitaram desta possibilidade. É, é uma constatação, né? A gente não tem e a gente mesmo, né, ver assim, trabalha, tem, tem cidades próximas que às vezes é porque tem uma coisa assim, às vezes vou chamar a construtora porque eles me entregam mais rápido. Não quero ficar bem discutindo muito, né? Quero que eles vão, faz, façam e entregue mais rápido possível, a gente muda e acabou. E é isso, às vezes pode ser que foi entregue até mais rápido, mesmo que você não sabe o que você perde, né? A oportunidade de ter um processo muito mais rico ali, de diálogo com os com os vizinhos que vão morar ali do né durante muitos anos juntos e tal. É a gente defende esse modelo bem mais participativo mesmo, né? Participativo, bacana.

**(Isadora) Eu queria que você aprofundasse um pouco agora, nessa questão mais técnica sobre os desafios do retrofit sobre unidades que não eram originalmente residências.**

**(Alexandre)** Tá legal. Tem uma coisa que eu acho que é que começa, né? Bom, voltando um pouquinho atrás, né? A gente começa com a com a falar das ocupações no centro, né? Então é, acho que tem o tema que aparece aí, que é das que é que é dos prédios vazios? Então, os movimentos, num primeiro momento, ocupam os prédios para é denunciar, né? Fazer uma denúncia e cobrar uma política pública para aqueles prédios, tal é, e num segundo momento, eles como acabam usando as ocupações mesmo para atender as famílias que estão sem teto e não tem condição de pagar aluguel. Então, nessas é nessa situação você tem ocupações de mais de 10 anos, né? Ocupações se consolidam no começo, elas aconteciam, acabavam reintegradas, não eram muito permanente. Hoje, as ocupações ganham um sentido de permanência muito maior... e o Cambridge ele então foi uma ocupação. Ele ficou uns anos vazios e ele vira uma ocupação que vai de 2012 a 2017. É, e aí as famílias, então, é as famílias da do grupo, né? Que que seria, né? Que seriam os beneficiários do programa, grande parte moraram lá, grande parte porque não é todo mundo assim, porque tinham muitos, é refugiados, né? O Cambridge era uma ocupação conhecida por ser, né? Você já sabe que era uma ocupação famosa por ter abrigado muitos refugiados, e aí tinha um problema na documentação, né? Eles não conseguiam entrar no esquema de cadastramento ali da caixa, nos enquadramentos todos. Mas muitas famílias são as são as mesmas, né? Então é legal, na minha pesquisa eu faço um pouco isso, né? Vejo famílias que moraram lá, que foram para a 9 de julho, enquanto estava sendo a obra, e agora voltaram, né? Então é tem esse movimento. As pessoas já tinham morado lá, né? E era um hotel, né? Eram os quartos, assim como cada quarto, com banheiro praticamente. E as pessoas fazem uma adaptação. Ele tinha na ocupação. Eles usavam corredor, eles faziam uma cozinha, foram improvisando as situações, né? As instalações. E a reforma? E o projeto é ele, basicamente ele mantém mais ou menos a estrutura do hotel, né? Que era uns quartos assim, então a quantidade de quartos é mais ou menos a quantidade de apartamentos. Assim, grosso modo. É, a gente tinha. Então a gente recebe um primeiro projeto, da Cohab, A história é que a Cohab é tinha um projeto para esse prédio já pronto, que era para fazer para fazer uma PPP. O movimento faz uma batalha lá no conselho de municipal de habitação e consegue reverter para

que aquele prédio seja doado ao movimento, melhor dizendo, fosse direcionado ao Chamamento. E para o prédio ser entrado, porque entrou como contrapartida da prefeitura para entrar na minha casa minha vida, entidades, e aí o MSTC ganhasse esse chamamento. E aí essas? E aí a gente na verdade, a gente é, começa o projeto quando a gente entra já com um projeto já existente da Cohab, né? É, mas era um projeto que ele era um projeto que ele mexe a pouco na estrutura original do hotel, né? Então ele não mexer muito nos banheiros, tal na, principalmente no né? Nos banheiros dos hotéis, ele mantinha as paredes e tal. Quando a gente começou, então tem umas coisas interessantes assim. Quando a gente começou a obra, a gente falou, olha, a gente precisa demolir algumas coisas pra ver o que que tem a gente não conhecer a estrutura, não sabia onde estavam os pilares, então tinha muitas dúvidas assim que eram importantes para a gente saber, porque podia ser que aquele projeto que que a gente tinha ali não se realizar. E a gente já sabia que tinha os problemas, né? A gente queria melhorar algumas coisas. E bom, quando começaram a demolir, a gente viu que os banheiros, né? Então essa. Essa é uma história assim é importante que os as paredes de banheiros estavam todas com muitos vazamentos, né? Tinha um encanamento todo podre e todo velho assim. E aí a gente percebeu junto com a construtores, então foi um diálogo muito, muito em conjunto. A gente percebeu que não dava para manter aquelas paredes, né? Que estavam mantidas no projeto original, que seria melhor derrubar tudo e refazer todas com *drywall*, assim, e a hora que você refaz tudo principalmente na nas áreas molhadas, né? Você faz o *drywall*, naquelas paredes que é um sanduíche de gesso tal, você passa todo o encanamento novo ali dentro, então a gente manteve aí a gente reviu o projeto inteiro, né? A gente tomou uma decisão de rever estruturalmente o projeto a gente manteve então a estrutura dos quartos da parte seca dos quartos, né? Onde tinta, cor assim. E a parte que era molhada, que era os banheiros a gente refez inteira. E aí redistribuiu de modo que a gente diminui um pouco os banheiros, rearranjou e tal, pois aí atendeu uma demanda das famílias que era por a máquina e tanque dentro do banheiro. Fazer uma área de serviço que antes era coletiva e a gente garantiu espaço de máquina e tanque em cada apartamento. E garantiu uma cozinha ali, né? Nessas áreas que não tinha, né? Ela pegava um pedaço ali da sala. Então é nesse nesse momento, a gente otimizou muito projeto, ele melhorou muito assim, né? E só que aí que acontece, que só que a gente gastou muito mais dinheiro porque não estava previsto esse monte de *drywall* que a gente fez e não estava previsto este monte de demolição, porque a gente teve que sair demolindo, né? A construtora saiu demolindo, então a gente tem assim, É saíram dezenas de caminhão de entulho da obra assim. E foi e foram muitos. A obra, na verdade, deu uma atrasada, até por causa disso, porque era um serviço que não estava previsto, né? Então a demolição demorou demais, né? Mas é isso, assim, um dos desafios de reforma é isso. A gente não sabe onde a gente tá mexendo, né? Então, só quando você entra e começa aqui, a gente vai vendo esse tipo de coisa assim, ó, não dá para aproveitar que tem que mudar várias coisas, né? A gente tinha dúvida se aproveitasse, a gente consegue aproveitar ou não, e os quartos são taco, né? A gente queria aproveitar os tacos. Mas você tinha que fazer um teste, se iam soltar, então tudo a gente foi testando, né? Assim você vai, você vai testando com o que está lá e vai vendo o que dá e aí o dinheiro é limitado, né? Então a gente tem esse problema porque a gente vai querendo melhorar, né? Fazer tudo da melhor forma possível, mas aí também tem essa coisa do da limitação de orçamento tal. É, enfim, mas a gente conseguiu assim, acho que no geral a gente conseguiu um resultado bem bacana. O Cambridge é uma vitória porque a gente, né? Como você colocou assim, a gente tem muitos empreendimentos que não conseguem chegar ao fim da obra, porque o dinheiro acaba, né? E o Cambridge já acabou. O dinheiro no fim da obra, não, não tinha mais dinheiro, mas assim, estava num restinho a gente passou o chapéu ali com as famílias. Então as famílias tiveram que contribuir com pouca coisa que estava faltando. A gente conseguiu fazer com que

os apartamentos ficassem todos prontos a gente conseguiu fazer as ligações então assim né é a gente conseguiu o laudo do bombeiro, enfim, pede. Estava tudo regular. Agora está no momento da de registrar no cartório, né, que é a última coisa lá para poder resolver os contratos. Mas o prédio está impecável. Assim, do ponto de vista é de funcionamento. E aí ficaram algumas áreas que são justamente num salão lá que ficou, né? Uma área comum que acabou não tendo dinheiro para fazer o revestimento dele, mas o prédio, função. As pessoas estão morando, né? Num salão que era o que faltava ali não impedia, né? O funcionamento do prédio, então o prédio está funcionando, então assim são pouquíssimos, né? A gente pega assim, do da entidade, principalmente que essa dificuldade toda o programa não prevê reajuste inflacionário, né? Então a obra demorou um tempão e agora é a gente pegou a inflação do último período, aí que foi muito difícil, incidiu muito fortemente nos materiais de construção, assim, então olha, é, eu acho assim foi uma vitória mesmo dessa, dessa, desse, desse movimento. Assim ter conseguido e as pessoas tão lá morando assim, então é, a gente tá num numa situação até excepcional. É para falar um pouquinho só assim, né? A reforma é mais cara mesmo. Aí a gente costuma, aí eu te falar, né? É uma, é um visto também nosso, sim, meu. Particularmente assim, eu gosto de falar de reforma. Por aí, porque na verdade, assim tem um interesse agora grande do mercado imobiliário para os prédios vazios, né? Que tem um olho, cresceu principais depois daquela lei que a gente chama da lei do retrofit, né? Um e aí o termo para mim foi o é que aí eu acho o termo um pouco pejorativo. Assim o retrofit, então é pra mim ficar associado ao mercado, querendo ganhar dinheiro em cima dos prédios. Brasil, e aí? Então, quando eu trato de casos como este prefiro tratar como reforma? Como eu trato de reforma é uma questão. Assim, vai fazer colocar conceitual ideológica que é faz diferença, mas não, mas faz, né? Então, então é, é isso? Assim, ela é muito cara, né? Assim é, é mais caro mesmo. O programa previa mais dinheiro, né, então era no minha casa, enquanto unidade nova estava custando 96 mil, e reforma é sempre é 135 mil, né? Ele já era mais caro, a gente nem usou, se não me engano, o nosso custou 116 mil. Quando montou a planilha nem consegui justificar tudo. Por que você tem um problema de acesso de material, né? Você está no centro da cidade, você não tem canteiro de obras? Canteiro era no térreo do prédio. E o acesso de material super pesa, a retirada de entulho ali foi sempre muito complicada, então é. É uma obra difícil, né? Eu tenho tudo apertado ali, tal. É uma obra mais demorada, né? Então a gente tem uma, tem uma condição adversa, grande assim é, mas não impede. Assim tem que fazer, né? É assim, é mais caro, só que é aquela coisa é mais caro, mas tem tudo. Imagina o Cambridge ali ou qualquer prédio ali. Tá num raio de metrô, de é escola, de equipamentos, de tudo, né? Então aí do ponto de vista urbanístico não tem preço, né? É mais caro em d-zero, mas na linha do tempo ele é muito mais barato, né? Em termos de garantir o direito à cidade e também para o própria gestão pública, né? Que vai deixar de ter gastos com transporte, unidades de saúde, já que os equipamentos já estão lá.

**(Isadora) Eu queria que você falasse um pouco da experiência de acompanhar o Trabalho Final de Graduação Como eu morava, como eu moro, da Beatriz Moraes de Andrade (FAU-USP) sobre essa questão espacial, né? Da adaptação dos moradores da ocupação.**

**(Alexandre)** Foi um prazer enorme, porque na verdade começou assim, né? Eu comecei meu mestrado e a Bia, né? a Beatriz Moraes, ela participou de um grupo, a gente fez como se fosse um grupinho de pesquisa. Ela participou e fez um projeto de iniciação científica, né? Com a mesma orientadora. E a gente montou um grupo de pesquisa para é ver esse tema, porque eu estava trabalhando, né? Da que era, que era um pouco aquela coisa que vai tomando forma conforme vai. Vai, vai andando. É isso, é isso começou no meio da pandemia, né? E a gente tinha uma curiosidade de entender, é esse processo. É justamente o que, como é como é, né? A

peessoa que estava numa ocupação ali, morando muito precariamente, ela sai, vai para um outro lugar temporário, mas que é uma outra ocupação também. E depois ela volta, é no apartamento todo, reformado tal, mas era no mesmo prédio, né, mas que está totalmente diferente. É irreconhecível, né? E numa condição de dignidade absolutamente diferente, assim com todas as instalações lá novas e uma coisa absurdamente de melhor qualidade, né? É, então a gente tem que essas partes dessa curiosidade, né? Como que é esse impacto assim? A gente fez a então o trabalho dela. Na verdade, ele pega os 2 primeiros períodos, né? Que eram as pessoas, como elas moravam, a gente tentou entender os arranjos assim, espaciais, como elas se apropriavam daquele espaço. É de uma de uma adaptação ao espaço. Então às vezes tinha famílias grandes morando num espaço pequeno, né? Como que era isso? Tinha uma questão, a gente pegou, se debateu muito na questão da privacidade, né? É, e aí a gente fez uma comparação com que elas estavam morando naquele momento que era na ocupação 9 de julho, né? Que era mais ou menos parecido assim, né? São 2 ocupações. Na verdade, a vamos dizer assim, o que o Cambridge foi uma ocupação muito emblemática na cidade, né? Porque ela tinha essa já tinha essa esse perfil assim, de ser uma ocupação aberta para fora, com muitas atividades culturais, teve um filme e tal. Quando elas se transferem para 9 de julho, isso é potencializado. É ocupação. 9 de julho ganha uma, ganha uma proporção imensa assim, né? Agora voltaram almoços e shows e tudo mais. Assim, uma coisa passou muito, muito viva, né? Mas as pessoas morando lá e participando disso como como era, né? Então o trabalho dela a gente pegou esses 2 momentos, né? E a gente queria ter pego a volta, mas não tinha ficado pronto então não deu tempo. É, mas vai ficar o que ficou, né? Agora esta terceira etapa fica pro meu trabalho, que vai pegar elas lá de volta, né? É então esse trabalho aí, aí, na verdade, a gente sistematizou. E se essas essa sistematização virou o TFG dela, né? Da gente olhar como como era essa apropriação do espaço dentro, né? Como as famílias se apropriaram? Então a gente fez uma pesquisa assim, detalhada. A gente fez um recorte das famílias só das famílias que iriam voltar, né, que que elas tinham morado na ocupação, elas têm tinham que estar na 9 de julho. Elas tinham que voltar pro Cambridge, aí deram 30 famílias mais ou menos. A gente fez levar. Depois saíram tal, a gente pegou, fez, fez, fez um universo, saíram 20 e tantas famílias. Aí tem uma coisa, a coisa mais interessante que foi a coisa que foi o grande barato do trabalho, né? Porque o normal que a gente faz com o arquiteto é, você vai no lugar, fica tirando foto, entrevista. A gente entra na casa das pessoas, né? Pede licença, toma um cafezinho e tal. E aí você olha e tal, então tem um olhar meio, vamos dizer, padronizado para todas as casas e a gente consegue, inclusive ver as capitais diferenças tal, né? Qual que foi o barato? Estava meio assim, tava naquele pior momento da pandemia que a gente não sabia nem como passava como vírus e transmitir aquela coisa toda estava no pânico, né? Então era aquela coisa, o movimento naquele momento, por exemplo, como fonte de renda, ele estava fazendo máscara de pano, né? Estavam um pouco, fizeram com as costureiras, né? Foi aquele momento que não existe. A máscara industrial ainda, né? Então, as costureiras do prédio estavam fazendo máscaras de pano para vender lá, tinha um, tinha uns convênios lá, enfim é isso, né? Muita gente perdeu emprego e tal...E o barato nessa, nessa coisa, nesse momento que essa que era tão enlouquecedor assim, né, a gente não, não sabia muito lidar com isso. É, a gente teve que inventar um jeito de fazer a pesquisa para ela não parar. Aí a gente inventou de fazer um vídeozinho, explicando, mandou o material por um envelope é, fez das plantinhas das casas que cada família, né? Pegou a lista, todo mundo e tal, com a coordenação. E aí a gente pegava a plantinha da casa que ela morava, né? Do quarto de hotel que ela morava no Cambridge. Daí do espaço que ela morava na 9 de julho é, e ela tinha que desenhar que aí a gente não tinha contato físico assim, né? E deixava na portaria. Elas pegavam lá e faziam lá cada um no seu desenho, né? Faziam na sua linguagem, do jeito que elas sabiam desenhar, sim, faz, se vira assim. E aí é isso. Chama o filho, usa o

material que tiver. Não tinha nenhuma regra. É, e devolviam, né? E demorou um tempinho, né? Pessoas demoravam fazer tal, ficavam meio tímidas só, mas grande parte devolveu. E aí a gente analisou, então aqui no trabalho, né? Tem os painéis, a gente sabia, Bia estava na namorando na Alemanha e eu estava aqui. A gente como estava tudo remoto, não fazia nenhuma diferença, né? E aí a gente, a gente analisou. A gente então imprimiu esses desenhos todos, né? E foi, foi tentando analisar. As semelhanças e diferenças assim, então como as pessoas faziam subdivisões do espaço, né? Como as pessoas se apropriavam de acordo com as as composições familiares, né? Quando eram famílias maiores, como elas faziam para ter a privacidade entre os Pais e filhos ou outras, né? Tinha muita. A gente vai, a gente vai percebendo.. tem a estatística no trabalho dela não é que é assim o modelo familiar padrão ele não existe né assim Em outras ocupações, a gente vê que tem mais variação ainda de é, né? De arranjos, não é não tradicionais assim, né não, da família que tem Casal, mais filhos assim, né? Então tem uma variedade enorme e a gente conseguiu...sintetizar esses modelos, não é? Assim, a gente fez e pegou as idades das pessoas e fez uma Arvorezinha genealógica, assim como se fosse, né? Um para entender os arranjos familiares assim, e aí, como essas pessoas dividiam aquele espaço? E tinha gente que trabalhava no espaço, então a as, então nessa família exerce uma função do trabalho, não, a gente vai fazendo o que fez uma tabela enorme ali de né, de como ela ia ocupando esses espaços, o que que tinha de semelhança que tinha de diferença, né? Isso, bom, esse trabalho foi essa sistematização, assim e agora, esse trabalho ainda ele não acaba, né? Então ela faz essa sistematização e agora na continuação do meu mestrado, eu vou fazer que eu preciso acabar. Eu vou e uma das coisas a fazer essa terceira etapa, né? De ver como as pessoas de fato é se apropriar do espaço que tem agora e comparar com o que era antes, né? Então eu não sei o que que vai dar, né? Assim, um grande interrogação. Não espero nada assim, a gente vai fazer e ver o que acontece para poder falar sobre, né? Então é, é muito legal. Assim, o material que veio com a cara das pessoas, então foi muito mais interessante do que a gente vê, né? Porque veio cada um com uma cara totalmente diferente, foi, ficou muito mais rico essa coisa das pessoas poderem fazer muito mais, então essa coisa no fim da gente não pode estar lá presente, foi superpositiva. E agora, enfim, a gente vai fazer essa última etapa aí de ver como como ficaram no fim assim, né? Porque é uma grande curiosidade, a gente também faz o projeto do espaço, né? Imaginando ali uma organização e óbvio que nunca vai ser, nunca sai é outra coisa que a gente não faz ideia. Então isso também tem. A gente morre de curiosidade, né...pra saber tão bacana agora.

**(Isadora) Uma última pergunta sobre sua vivência é, eu queria falar dessa história, né? Você participou do Cambridge desde o começo, então você acompanhou os processos de criminalização dos movimentos e agora ela acabou de ser nomeada para o GT de transição do novo governo para o Ministério das cidades e a gente viu também alguns poucos, mas alguns representantes de movimentos sociais sendo eleitos aí, né? Para o legislativo, seja estadual ou federal. Como você vê este momento? O que você espera das políticas públicas para habitação daqui pra frente?**

**(Alexandre)** Eu acho que não estava bom como a gente estava. É um mês atrás. A gente está no céu agora, né? Com todo mundo com muitas expectativas, né? Porque tem um mundo novo assim pela frente, não é que a gente fica até meio perdido no que vai ser? Eu costumo ser um pouquinho pessimista assim, um pouquinho é ele tenta ser realista, assim, fazer uma na medida das coisas, né? Então é, eu acho que a gente está num momento histórico assim, passamos por um momento histórico assim o pior possível, né? Assim foi. É é isso, né? A criminalização aconteceu lá atrás, mas assim acho que pior tão ruim quanto foi o desmonte global das políticas públicas que a gente teve, né? Então, assim teve, tem uma coisa que é diretamente pessoal ali que atingiu as pessoas, né, que prendeu a Preta e outras pessoas todas

ali é que prejudicou diretamente no momento, mas teve uma outra desmobilização e desestruturação das políticas públicas que foram minando, assim foi acontecendo meio, né? Muito mais devagar, muito mais lentamente e que foi corroendo e que é uma coisa assim que vai ser. Eu acho assim, não vai ser fácil recompor, né? Sim, é difícil, as estruturas elas foram desmontadas, a gente perdeu os canais que a gente tinha de interlocução, por exemplo, em organismos que eram fundamentais pra estruturação e funcionamento da política pública. Assim, qualquer que seja ela com todos os defeitos que o Minha Casa Minha Vida tinha, assim a gente vê que é tem um conhecimento acumulado grande, né? Então, num certo sentido, assim, tem uma expectativa, porque a gente tem uma crítica acumulada grande ao Minha Casa lá de trás, que era um modelo que acabou focando numa periferia e na produção, né? Ela tinha um modo ali de acontecer, é muito padronizado, né? Não previa diferenças regionais, é? O que era feito em lugares distantes da cidade, assim, então o que aconteceu no Cambridge, é exceção da exceção. Assim, né? A gente não tem isso. Assim, um modelo. Ele era muito e ele acabou favorecendo um espectro muito pequeno. Ali. Isso foi objeto de muitas críticas, né? Inclusive tem muitos trabalhos acadêmicos sobre. E a gente espera que isso seja espera, assim que isso vai ser considerado, se é pelas pessoas que estão lá, que são pessoas que estão levando essa crítica. Então assim, isso é muito bom. As pessoas que estão nesse grupo de transição, de certa maneira, assim dá um alívio, porque boa parte delas está levando essa crítica, né? Uma vontade ali de fazer melhor, né? De fazer de retomar, né? Porque a primeira coisa é retomar, mas fazer melhor. Por outro lado, a gente sabe que é um assim que estamos numa terra arrasada, a gente passou, então a gente sabe que é um governo de coalizão. Assim é um governo, nunca, nunca antes tão amplo, né? Assim, tipo, o que pegando uma enormidade de espectros políticos assim, né? Então é inclusive, vai ter que lidar com todos eles assim, então não espero não ter nenhuma expectativa de que a gente consiga fazer a revolução consiga fazer todas implantar todas nossas pautas que a gente vem trazendo, tal porque vai atender o mercado porque vai, né? Vai, vai acabar tem, né? Sim, as construtoras estão aí batendo a porta, fazendo lobby. E assim, o minha casa vai ser um para um, vai ser um programa econômico, não vai ser diferente do que era nesse sentido, né? Mas nesse, ainda assim sendo isso, a gente tem ver se abre uma brechinha, como foi o entidades lá, vê se tem uma brechinha e de uma maneira um pouco ainda melhorada, principalmente. A gente tá, inclusive tentando dialogar com essas pessoas que estão lá, né...que é, tem uma questão da regionalização importante, né? Que acho que era sempre uma crítica muito, muito importante e é a questão da centralidade. Centralidades mesmo, né? De programa desse mais valor e mais, é ênfase em ocupar a região central, né? Isso? Isso foi exceção, né? E a gente conseguiu assim estão super. Se o programa tivesse isso um pouco mais, na raiz da sua estrutura... dessa preocupação de ocupar os vazios centrais, os prédios abandonados e tudo mais, né? Então, isso é um desejo? Eu acho que não é tão isso, né? Então dentro da coisa, né, programa vai ser isso, vai ser uma porcentagem pequena, né? Você não tem dúvida, mas que essa porcentagem, que a gente tem um, algumas alguns avanços aí, né? Então se fala, por exemplo, já estão se falando, né na locação social, A gente escuta, né, dessa coisa, das reformas de prédios serem terem uma está sendo falado, né? E a Carmen acha que aí é qual que é a expectativa era que a Carmen entra, ela é a pessoa, ela é a pessoa que está representando isso, né? Porque ela é a pessoa que eu que ocupa o centro, né? E a pessoa que tá com essa pauta na mão, né? E o Sr. Carvalho também? Outra pessoa que também está. Eles tem um programa, né, que é montado, que é o PP pop, né? Então é, tem algumas ideias ali, muito interessantes, né? Então eu acho que é isso, assim não é toda uma, mas eu tenho é expectativas boas sim. E pô, eu ia legal, né, porque? Tem pessoas ali como Erminia e Ivanise, pessoas do nosso campo. Assim que trabalharam uma vida inteira ali, lutaram e que estão lá, tiveram essa oportunidade, então acho bem bacana assim. Bacana, tem alguma coisa que você queira complementar em

relação a sua experiência aqui? Acho que não foi perguntado. O que você acha relevante dessa última pergunta? É, eu não sei se faltou alguma coisa. Não, acho que não era essa mesmo essa impressão desse momento assim, né? Porque a gente pegou 2 polos e a gente não sabe o que virá, né? E eu tenho um receio grande assim que eu tenho um receio enorme assim, né? Porque o meu foco sempre é na habitação, na área central. Assim, né? A gente passou aí décadas com os terrenos especulando e tal E dos terrenos e prédios, né? E os terrenos acabaram, né? Assim, as construtoras têm essas incorporadoras compraram aí em São Paulo, com o movimento do plano diretor, acabou virando exato um grande atrativo, né? É, é um é um, né assim isso eu a gente, né, está estudando, também todos, todos nós estamos estudando assim virou uma frente de expansão do capital assim. Que pegou essa coisa dos minúsculos apartamentos no centro, essas estúdios de 10 m<sup>2</sup> e tal e criaram um produto, né? Um produto de mercado tal, e usaram todos esse terreno. Então, esse estoque que poderia servir para habitação popular já foi feito, inclusive, a gente viu é prédios desse sendo feitos em 6, né? Então não, não segura nada, né? É, e eu, meu receio é que com essa lei do retrofit, acho que ainda tem um tanto de terreno, mas uma hora vai acabar, né? O mercado ele vai acabar entrando nessa coisa dos prédios, né? Eu vejo uma disputa que não tinha antes, não estava simples, ninguém queria saber dos prédios e eu vejo que agora, no próximo período a gente vai ter já começou, né? Os prédios já começam, a gente já tem algumas construtoras, alguns casos ali mais pontuais, mas tem é de reformas, né? E isso, como é isso, entra em disputa de público ali, né? Quem que atende, né? Então, os movimentos querendo habitação os movimentos e nós e um monte de gente assim, querendo colocar habitação no centro e um e o mercado querendo ganhar em cima disso, né? Eu acho que vai ter uma disputa forte ali, então, em cima dos prédios que a gente não tinha antes, né...

**(Isadora)** Alexandre, muito obrigada.

## APÊNDICE C: TRANSCRIÇÃO ENTREVISTA FLORIANO MARQUES

Transcrição Entrevista Floriano Marques, Secretário de Habitação do Município de São Paulo entre 2013-2015

**(Isadora) Bom dia Floriano, você pode falar sobre sua experiência como Secretário de Habitação em São Paulo, os desafios e o que mudou sobre sua percepção das políticas públicas já que você veio e retornou para a iniciativa privada?**

**(Floriano)** Sou engenheiro civil, formado pela Politécnica da USP da Universidade de São Paulo e tenho mestrado na área de edificações pela Unicamp. Minha história com políticas públicas começou desde que eu tinha poucos anos de formado. Eu fui convidado para trabalhar numa construtora que trabalhava para o extinto Banco Nacional da Habitação. Fui Secretário Municipal de Habitação entre 2013 e 2015. Assumir a Secretaria permitiu aplicar o que tinha aprendido até ali mas também trouxe muito aprendizado, começando pelo desafio, né? Do programa do prefeito... na época, foi o Haddad que tinha a meta de construir 55 mil unidades habitacionais e regularizar 200 mil unidades habitacionais em todo o município de São Paulo. E num país que nem o nosso, né? Onde existe uma carência de aproximadamente 6 milhões de moradias. São Paulo é a cidade que apresenta um dos maiores déficits habitacionais por habitantes, porque eu sempre digo que São Paulo é onde você tem as pessoas mais ricas do Brasil, mas também as mais pobres, as que moram na periferia de São Paulo, em mananciais e naqueles bairros super periféricos também a gente encontra as pessoas mais pobres do Brasil. Com certeza estão lá também. Então, a questão de moradia deve ser tratada como uma política de estado. Não com a política partidária não, não também como é individualização também entre municípios e estados e federação. Eu sempre falo que a política habitacional no Brasil tem que ter ligação entre município, estado e federação dentro de um programa, que tem que ser aprimorado anualmente, eu sempre tem que ser aprimorado, né? Então a gente vê desde a época do BNH, onde se começou na época 1969, por aí é um, começaram os primeiros investimentos na área habitacional. Isso foi por progredindo ao longo do tempo, até que a gente chegou em 2009, o programa Minha Casa Minha Vida, que foi um programa muito bem elaborado, e que deu sequência à um desenvolvimento das construções habitacionais ao longo do Brasil todo. Lembro que o modelo habitacional, vigorou através do BNH até 1986. Quando, então, a Secretaria de planejamento e coordenação da presidência da República assumiu a gestão da política habitacional e a Caixa Econômica Federal foi elevada à condição de agente operador. E aí foi reformulado. O conselho curador do fundo de garantia por tempo de serviço, apesar de, na época o esforço da Caixa Econômica Federal nesse novo modelo pós BNH ele não prosperou muito até os anos de 1990, ficou um vácuo operacional. Que teve uma principal consequência para a paralisação das construções de habitação social. Daí a caixa federal tornou-se o agente financeiro dessas operações exclusivamente para aplicação e desenvolvimento dos programas habitacionais no país. E assim foi entre idas e vindas e alguns procedimentos corretos, outros de obras paralisadas e houve uma adequação melhor no fluxo de caixa a partir de 1998 né? Onde houve uma melhor aplicação dos recursos do Fundo de Garantia, que persiste até hoje e com agente financeiro? A Caixa Econômica Federal, em 2009, veio programa do Minha Casa Minha Vida... que foi um sucesso no enfrentamento do déficit habitacional. Decorreu das inovações introduzidas? Sim, ao com a união, né? O Orçamento Geral da União, aportando recursos a fundo perdido. Além dos recursos já disponibilizados pelo fundo de garantia e aí a iniciativa privada também como agente, promotor e executor do programa. Essa política de subsídios é que deu garantido atendimento para a população de mais baixa renda.

Mesmo que tinha no país, né? Que era um faixa 1. Aí, com a alteração do Programa Minha Casa, Minha Vida para Casa Verde Amarela o, que teve de positivo, que foi que manteve o setor produtivo ainda como agente promotor executor, mas dentro desse programa casa verde amarela, criou outros incentivos ao setor público de forma ao que os estados e municípios pudessem participar através de parcerias. Aí ouve um programa de regularização fundiária de lista em parceria com o setor público e foi muito importante, porém, não houve mais recursos subsidiados pela União, o que comprometeu a execução de muitas unidades habitacionais dentro da baixa renda, do faixa 1.

**(Isadora) Como foi a estruturação financeira e legal para desapropriar o o Cambridge e fazer o Chamamento:?**

**(Floriano)** Nós temos que admitir que, forçosamente, lamentavelmente, a única fonte de recursos para provisão de moradia na maior parte do Brasil é com recursos do Fundo de Garantia. Não tem outra fonte, tem iniciativas muito isoladas, né? Como por exemplo da CDHU, o que o estado de São Paulo tem arrecadação de 1% do ICMS voltada para habitação social e iniciativas também de municípios, né? Cujos orçamentos dedicam uma parte para a habitação social, como é o caso também no município de São Paulo. Eu vou explicar também como é que é feito essa destinação de recursos. De onde vem esses recursos do município de São Paulo? Então tenta esse programa do minha casa, minha vida. Nós temos o Minha Casa, Minha Vida Entidades. E tem como objetivo atender as necessidades da habitação da baixa renda nas áreas urbanas. Com as entidades sociais, que é une muitas vezes um grupo de pessoas muito carentes e que não tem como ter iniciativa para habitação e essas entidades, desde que cumpram uma série de exigências previstas pelo programa habitacional de entidades, né? Ela se habilita para construir para aquelas pessoas que são filiadas. E tem da mesma forma a participação do orçamento geral da união com financiamento direto para os beneficiário, né? As pessoas físicas e as pessoas jurídicas que eram as entidades organizadoras. E para isso foi criado um decreto diz que, se não me engano, nos anos 90 e poucos, né que é o Fundo de Desenvolvimento Social que é destinado ao financiamento dos projetos de investimentos. De relevância social, ele não e um fundo so para construção, mas também para saneamento básico para infraestrutura urbana, para equipamentos comunitários, né? E esse fundo que é, é o órgão que subsidia o programa entidades.Com todos esses? Do que já existia? Interior, que é urbanização de favelas e mananciais e aí pra conseguir ter ferramentas para tudo isso dar certo nós tínhamos que fazer a revisão do plano diretor. Que foi o que aconteceu, né? Com o IPTU progressivo, outorga onerosa, a aumento das zonas de interesse social, enfim. E dá de frente com um grande problema que São Paulo tem era a reversão do esvaziamento do centro expandido, o centro de São Paulo. É, estava muito, muito mal, cuidado e.com um grande número também de ocupações em prédios que estavam desocupados e a população acaba invadindo, né? Para poder achar uma solução, e esse programa renova centro, né? Foi muito? É preocupante. Na época, a gente queria muito que desse certo para poder mudar a estrutura urbanística do centro de São Paulo. Para isso nós tínhamos que desapropriar muitos imóveis que estavam ocupados de vazios e reverter para habitação social. Não posso deixar de falar também que dentro do SFH. Nós temos o sistema brasileiro de poupança e empréstimo, né, que é o SBPE . Também nos últimos anos, aumentou bastante a participação do SBPE e na construção de habitação social. Tem que lembrar também que na Constituição federal de 88 está definida a aplicação dos instrumentos urbanísticos de parcelamento, edificação, IPTU progressivo e desapropriação, etc.para os imóveis que não cumprem sua função social. E todos esses documentos foram regulamentados, né? Pelo Estatuto da cidade, que é uma lei federal de 2001.E que foi adotado desde o primeiro do plano diretor, de 2002, pela .Lei municipal de São

Paulo de 2010 e, principalmente, pelo plano diretor estratégico que foi em 2014, foi na nossa gestão, na época, pra gente participou no que era referente à habitação social. É no plano diretor estratégico de São Paulo que foi o decreto de 2014. Então a gente tem que observar que a questão da desapropriação desses imóveis, né? Tem essa finalidade de efetivar o cumprimento da função social da propriedade então, como tudo isso tem que ser uma política, um programa muito grande, né? E tem que ter também a participação popular. E no município de São Paulo tem um conselho municipal da habitação que é muito importante, que se reúne mensalmente e .que tem decisões que interferem realmente no programa habitacional da cidade. E no caso da Secretaria de habitação do município de São Paulo, ela tem debaixo do guarda-chuva dela também tem a Cohab, a cooperativa habitacional de São Paulo. Que é uma cooperativa que foi assumida pelo município de São Paulo. Isso foi na gestão do Kassab, né? Mas que é um órgão importantíssimo na operação do programa habitacional na cidade de São Paulo. E no caso de São Paulo, né? No meu entendimento, né que tem um crescimento desordenado muito grande, né? Tem um caos urbano, a situação de pobreza muito intensa. muitos assentamentos em toda a periferia de São Paulo, nós assentamentos desordenados, tem problema de criminalidade, aumento das favelas, né? Então, a questão importantíssima é você, colocar no teu foco naquilo que você pode fazer é, você tem, você tem que ir além de ter o Programa do Minha Casa, Minha Vida, do Casa Verde Amarela. Ou seja, todos esses programas você precisa focar aquilo que você vai fazer como prioridade e o centro de São Paulo é sempre foi uma questão muito grave, aumentando muito o número de pessoas sem moradia no centro de São Paulo e com esse número de imóveis desocupados muito alto, né? Na gestão começamos lá com mais de 40 prédios que estavam abandonados no centro de São Paulo, não é? Eu sei que hoje os números devem estar em mais de 50. E isso vai crescendo ao longo do tempo. Se não conseguir colocar o programa habitacional em prática, né? E a questão da reurbanização do centro do centro expandido, né? E, principalmente, é, nós temos também que enfrentar a questão da legislação, então prédio muito antigo, abandonado...às vezes as pessoas, o proprietário não está conseguindo mais pagar IPTU. Foi o caso, né? Desse e de vários hotéis. No caso é do teu Cambridge, que foi desapropriado. 2011, né? Por ter muita dívida, etc, é na hora que você vai aprovar para moradia, o você tem que enfrentar também a questão da legalização. Para seguir principalmente os critérios do corpo de bombeiros, né? E os critérios de acessibilidade? Então tem que ter abertura na legislação para que isso seja feito da melhor forma possível. Se não, você não consegue mudar o padrão de um hotel para uma moradia social. É até quando simplesmente aqueles prédios antigos que os elevadores eram pequenos, escada de acesso eram largas muito pequenas, etc. Então, cada caso. tinha que ser, tem que ser muito bem analisado para poder conseguir aprovação e conseguir os recursos para a revitalização e, normalmente, os recursos da revitalização desses prédios, eles ultrapassam, na maioria dos casos, se você for construído zero, então... com certeza. Na época, nós tínhamos lá um limite do minha casa. Minha vida é de 100 mil reais. E você fosse rever revitalizar? Saía mais de 200 mil por unidade. Esse estudo na época a gente fez... Mas você tem a questão social, você tem tudo isso que eu falei é como premissas básicas para você enfrentar o problema, não é? Desapropriar revitalizar e atender a população e dar um novo aspecto por centro da cidade, né? Dá uma nova vida para o centro da cidade de São Paulo, com mais urbanização. E até quando todo o país para a segurança...tornando a cidade mais justa, mais equilibrada, mais inclusiva. Isso que é o importante. E, de certa forma, aproximando emprego da moradia, mora no centro, trabalha no centro, quer dizer, isso é muito importante também. Então principal objetivo, né, do novo Plano Diretor foi humanizar e reequilibrar São Paulo, né? Aproximando a moradia do emprego, enfrentando da melhor forma as desigualdades sócio territoriais. Agora, para isso, precisa combater a terra ociosa, aquilo que não cumpre a função social. Implantar essa política

habitacional para as pessoas mais carentes, né? E dentro de tudo isso, valorizando o meio ambiente. Organizando o centro da cidade a questão da mobilidade do transporte público, a qualificação é de escolas ao lado desses empreendimentos, né? Promovendo o desenvolvimento econômico e social da cidade. Aí como consequência de tudo isso.. Depois de aprovado o plano diretor, né? A gente valida com segurança, as questões do IPTU progressivo no tempo e regressivo no espaço .E o direito de preempção e outorga do direito de construir, que é outorga onerosa, né? Isso foi. Isso é uma ferramenta importantíssima para a gente renovar o centro de São Paulo e toda a expansão do centro, né? De uma forma dentro da lei e considerando também que no município de São Paulo, como como eu havia falado anteriormente. Tem recursos voltados para habitação social que são do FMH, que é o fundo municipal da habitação. Tem do FM SAE, que é um fundo da Sabesp, que um convênio antigo que tem com a cidade de São Paulo que porcentagem de cada conta de água, esgoto da cidade de São Paulo, vai destinado para habitação social e tem um recurso do fundador de que é, dentro da das aprovações de projeto da Secretaria de Urbanismo. Uma retratação é que tem, vai para o fundo de desenvolvimento urbano. Isso ajuda muito a fomentar o programa do Minha Casa Minha Vida, do Casa Verde Amarela. Que seja, né? Com esses recursos do município de São Paulo e ajuda muito também nas desapropriações. Então, quando nós entramos lá em 2013 o problema já estava tão grande em São Paulo que logo de cara a gente já fez no estudo, né? Levou para o para o prefeito, que precisava de no mínimo 300 milhões de recursos para desapropriação. E esse pleito foi atendido, né? Em 2013 nós tivemos mais de 54 milhões. É do município, né? Doou voltado para e do fundo do recursos desses fundos voltados para desapropriações e na época foram 13 desapropriações de terrenos e 6 prédios desapropriados. em 2014 nós tivemos mais 4 terrenos em desapropriação, mais uma série de prédios que a gente desapropriou, deu mais 99 milhões de recursos destinados para desapropriação em 2015, e mais 88 milhões e em 2016, teve 7 ações e deu o 48 milhões. Então isso só de recursos voltados para desapropriação é de terrenos e de prédios, né? Foram, já passou de passavam de 300 milhões Além do que tinham recursos, também é que vinham do governo federal, dentro do parque do programa de aceleração do crescimento, né? Voltados que a gente voltava para o programa da Bília e da Guarapiranga, né? De mananciais de pessoas que estavam em áreas de riscos. Na zona Leste, na zona Oeste, em todos, toda a periferia de São Paulo, tinha sempre é problemas de invasões e as pessoas ficarem em áreas de risco. E aí tinha que entrar desapropriando do cadastrando as famílias no programa habitacional, tentando dar unidades habitacionais construir e tal como com esse destino de destinando para essas famílias e isso ao longo desses anos todos, foi bem-sucedido, né? Essa, essa, esse sistema de desapropriação e por isso que eu falei que a Cohab tem uma importância, porque a SEHAB ela conseguia viabilizar As desapropriações passando o dinheiro para a Cohab e a Cohab desapropriando, porque era muito mais rápido. O procedimento da Cohab que é essa empresa mista, né? É pra poder, é juridicamente da viabilidade nas desapropriações. aí o essa solução essa parceria entre SEHAB COHAB é importante no município de São Paulo não tem como um se dissociar. E foi o que nós fizemos na nossa gestão. Com isso, a gente trazia soluções para esses imóveis ocupados para as ações de reintegração de Posse também que eram havia muitos casos assim e a gente cadastrava as famílias, né? E pagava o aluguel social com os recursos desses fundos e recursos do orçamento do município, né? A gente na época, tinha uma despesa de mais de 100 milhões de aluguéis sociais nesse número, ainda posso passar com mais segurança para você. O cadastro no programa que era todo mundo, cronologicamente, estava inscrito lá e nós tínhamos um critério que se esse cadastramento era aberto na internet, né? Todo mundo podia consultar e saber qual a situação com, a posição que a que essa família estava para receber um imóvel habitacional não. Aí ela tinha segurança, que determinado projeto ela poder poderia ser atendida e também

é uma segurança por gestor. No nosso caso, para não ter prioridades e nenhuma tinha que seguir aquilo que estava dentro do cadastramento habitacional. Outra coisa importante, né? Dentro do de uma Secretaria da Secretaria de Habitação de São Paulo, você tem um trabalho social com pessoas treinadas, capacitadas, tem uma equipe de trabalho dentro da Secretaria. Que dê condições de acompanhar a as questões de reintegração de Posse, as questões de despejos, as questões desses movimentos, das entidades a as ocupações é e acompanhar principalmente, também o pós ocupação. Como quanto menos renda pessoa tem, quanto mais pobreza ela tem é, você precisa ensinar ela a conviver com as pessoas em condomínio... Você não é apenas você entregar um apartamento para essa pessoa, você tem que explicar para ela como ela tem que conviver em condomínio. Como ela tem que fazer no dia dela, no dia a dia dela, o respeito ao próximo respeito ao vizinho. Então essa é nós tínhamos e até hoje eu acredito que tem em São Paulo e essa esse departamento dentro da Secretaria de habitação, pessoas muito treinadas nesse sentido. Para desenvolver esse trabalho social importante também, né? Com tudo isso, o objetivo. Da regularização fundiária das favelas dos loteamentos clandestinos. É, é de uma importância imensa dentro da cidade de São Paulo, né? E você precisa regularizar a questão da baixa renda ou tá? Tem ocupações consolidadas, não tem jeito. Você tem que dar condições para a pessoa continuar morando, levar água, levar esgoto é e procurar urbanizar da melhor forma possível, né? Então, dentro da nossa administração, eu considero que as ocupações de prédios e que foram assim de grande importância para a cidade de São Paulo, né? É, tem o hotel Lorde, na região da Santa Cecília, a ocupação Mauá na luz. O prédio da ocupação Prestes Maia que vão conseguir desapropriar e pagar dentro da nossa gestão, né? E o hotel Cambridge, que o motivo da nossa conversa aqui, que é um prédio emblemático na Bela Vista, né? E que nós temos todo o esforço junto com a Carmen. Foi uma mulher fantástica, líder do movimento de moradia, uma entidade muito bem organizada liderada por ela, né? E o fizemos várias reuniões presenciais. Fui conhecer lá o hotel Cambridge, na época também ocupação e precisamos de tudo até que em 2015 nós conseguimos colocar o prédio dentro do da licitação que foi promovida pelo município de São Paulo através da Cohab. E que a Entidade da Carmem foi a ganhadora do processo. Para revitalização do prédio, então o projeto foi muito bem elaborado e os recursos foram viabilizados dentro do FDS, né? Na época e conseguiram construir. E eu estou hoje aqui com documento, até que eu vou passar pra você é de 23 de novembro de 2022. Que o secretário municipal da habitação atual, João de João Farias, né? Ele dá o documento para o registro e da do prédio, revitalizado por cartório de registro. Então, finalizando todo o processo que foi é? É iniciado em com a desapropriação, depois com a inserção do no programa do de entidades e onde foi revitalizado um projeto muito bem feito. Foi uma história de sucesso, de revitalização de um prédio que estava abandonado e que através da ocupação foi um motivo principal dentro do programa de urbanização do centro de São Paulo de reurbanização. E adequação do novo de um prédio para. OS moradores, terem dignamente a sua habitação, à sua moradia... Começou em 2013 e conseguiu ter sucesso em 2015. É teve mais de 12800 unidades habitacionais em São Paulo que foram através de chamamento público e destinados para as entidades na época, mais ou menos zero, me lembro que era um mais de 170 entidades tinham se habilitados para participar do programa, de tanto de construções novas como de revitalização de prédios. Que tinham sido desapropriados pelo município de São Paulo e destinado para as entidade, mas com segurança, com toda a certeza o Hotel Cambridge foi a marca mais importante, foi emblemático. Essa sequência de fundamentos que deram certo, que tiveram que dar certo com essa, com essa construção ter sido viabilizada e essa parceria que foi feito do município de São Paulo desapropriando, colocando no programa entidades e o MSTC conseguir e revitalizar o que o hotel Cambridge foi o maior sucesso de tudo o que aconteceu nesses últimos 10 anos, tanto é que essa história virou até filme, né? E divulgou muito o que

foi feito desde a época da ocupação, que foi feito no final do.2012 e depois de 8 anos, parece que o hotel estava abandonado, e aí em torno de 170 famílias talvez mais de 500 pessoas, né? fizeram ocupação e que tudo no final deu muito certo. O poder público, em parceria com as entidades em parceria com o governo federal dentro do programa entidades. Que conseguiu executar tudo isso e dar e finalizar com muito sucesso. A Entrega dessas moradias aí e praticamente agora, depois de 10 anos. E eu tenho muito orgulho de ter feito parte dessa história, né? De ter participado disso.

Tudo viabilizado junto com toda SEHAB, da COHAB, todos os colaboradores, enfim ter dado esse sucesso e ter terminado com final feliz e parabéns para vocês, adora que escolheu esse tema para o teu trabalho de pós graduação que muito, muito bacana.

**(Isadora)** Muito obrigada Floriano pelo seu tempo.

## APÊNDICE D: TRANSCRIÇÃO ENTREVISTA ADELCKE ROSSETTO

Transcrição entrevista semiestruturada Adelcke Rosseto, sócio da Construtora Integra, **(Isadora) Como surgiu a Integra e como se formou esta relação com as entidades?**

(Adelcke) É que a gente, na verdade, a Integra surgiu de um trabalho de extensão universitária, né... muito legal lá no Grêmio da Poli, que era o escritório piloto. Então, no escritório piloto, a gente criou junto com, com uma, com uma doutoranda que é italiana, Letícia Vitali, lá em 99, a gente criou um laboratório para discutir habitação no centro, em um prédio ocupado na rua do Ouvidor, né? Então, foi o primeiro projeto e isso trouxe para a gente uma proximidade com os movimentos de moradia, né? Com pessoal que discute habitação. Ermínia, né? E a gente tentou articular com várias universidades, vários cursos, né? Pra estar presente e a gente, de certa maneira, saiu como resultado uma proposta de viabilidade de reforma de prédios existentes. É, e na época o que existia era o financiamento através da CDHU, né? Ou existiu PAR pela CAIXA que daí a gente entrou com uma proposta, falar por que não existe um Par reforma, né? E daí isso foi puxado pela Marta Suplicy, pela gestão dela, né? E a gente conseguiu viabilizar os primeiros projetos de reforma com o movimento de moradia focado em *retrofit*, principalmente lá em 2002, então a gente fez o Olga Benário, que é ali na Celso Garcia a gente fez o brigadeiro Tobias, né, que é do MSTC, ali na rua Brigadeiro Tobias. A gente fez Joaquim Carlos. Depois a gente continua na época da Marta, a gente estudou mais de 50 a 60 prédios centro de São Paulo, para tentar viabilizar... só que daí a partir de 2005. A partir de 2005, a gente começou a perceber uma valorização dos imóveis na região central, né? Então aquela realidade de 20 mil dos anos 90... final dos anos 90, que tinha muita coisa vazia no centro, os movimentos de moradia, daí brigando ocupando, né, querendo um espaço e discutindo habitação é no centro. É isso começou a criar um movimento, né? E não só a Marta. Depois, a sequência dos outros dos outros governos foram discutindo habitação no centro. Tanto que hoje não existe questionamento nenhum, né? Sobre a importância de se trabalhar com habitação no centro. Então, mesmo espectros políticos diferentes, ele, todo mundo fala da habitação no centro, é como algum importante para se garantir. É, então, a gente veio nessa quando deu 2005, a gente não conseguia viabilizar mais nada pelo PAR. A gente tentou ainda uma contratação pelo par no Maria Domitila, que é no centro que depois a gente veio fazer pelo Minha Casa Minha Vida. Mas daí o chamamento que a CAIXA fez para construtoras deu vazio porque os valores já não estavam mais adequados para a execução. E quando a gente retomou em 2000, a partir de 2009, já no outro, na outra realidade do MCMV já era outro valor e também o imóvel, o bem, nem o bem imóvel, ele não entra na conta. É coisa que a gente viabilizou. No PAR reforma É até engraçado, né? A gente pega os valores do par. reforma é tipo 24 mil reais... É absurdo, né?

**(Isadora) É você pensar hoje mal você compra um carro com 30...**

(Adelcke) A gente comprava o imóvel, a gente comprava o prédio, né? e fazia a reforma, fazer projeto, fazia trabalho técnico, social, fazia tudo... contratava uma construtora porque na época a gente não era construtor, então a gente não construía. A gente só trabalhava com assessoria e projeto é de engenharia e a partir de trabalho técnico social...

**(Isadora) Então vocês nasceram como uma Assessoria Técnica... a**

(Adelcke) Praticamente sim.. A gente começou com uma assessoria técnica, acompanhando o movimento dos movimentos de moradia. A gente fez coisa pro MST lá no em Guararema,

escola nacional do MST, em Guararema. A gente acompanhou e ajudou na construção. Então a gente começou por aí, né? E foi uma sequência da partida. Habitação a gente nunca, nunca saiu...né? Depois a gente é nessa época que a gente era que fazia. Era quase uma assessoria. Como você falou, é a gente viu que na habitação não ia conseguir se viabilizar economicamente. A gente buscava a licitação pública, então a gente fez projetos de tudo aqui no escritório de indústria. É restaurante popular, projeto de escola, parque de indústria farmacêutica sabe? A gente fez de tudo... Até que aos poucos, a gente foi focando mais na parte de construção... É, e já em 2016 a gente já fazia, né alguma coisa? A partir de 2010 2012, a gente fazia gerenciamento, prestava serviço para incorporadoras, fazendo o gerenciamento de obra e foi um pouco natural. Daí a gente começou a partir de 2016, a gente buscou um empreendimento nosso, que daí foi pelo MCMV. Só que daí a venda mercado para a faixa 2 e 3, né? E a gente sempre atrelou esse conhecimento que a gente tinha é... De trabalhar com projeto, trabalhar com *retrofit*, trabalhar com a viabilidade de empreendimentos por programas públicos, né? E, de certa maneira, um trabalho que a gente também imagina que é um pouco militante. Junto com essa, com os movimentos de viabilizar esse tipo de projeto, porque cada projeto demora 5, 6 ano para conseguir sair do lugar, né? Então tipo Domitila que a gente, o pessoal, ocupou o Maria Domitila em 2000. No começo de 2000, a gente começou a conversa em 2004 com CDHU, prefeitura tentou viabilizar para reforma em 2008, teve chamamento, não deu certo. A gente veio contratar pelo MCMV, foi o último... a última contratação da Dilma em 2016. E a gente terminou a obra em 2018, começo de 19. A legalização dele vai acontecer esse ano. As famílias assinaram esse ano o contrato de financiamento com a CAIXA né? Então é um. É um processo de 22 anos, é um casamento...

**(Isadora) Eu vi no site de vocês que vocês fazem também obra de mercado...Daí eu fiquei pensando, como? Porque é um foco muito diferente e a maioria das construtoras não quer nem saber de *retrofit*, né? Quanto mais se falar que vai envolver movimento social...**

**(Adelcke)** É, eu acho que isso foi um é um pouco do que vem do nosso histórico para a gente, sempre foi natural, sabe? É tanto que é essa discussão, o processo que a gente faz junto com os movimentos que a gente fez no Cambridge... É um trabalho de administração conjunta, administração direta, conjunta com o movimento na CRE. A gente passava tudo, olha...estamos aqui com equalização de preço. Precisamos contratar essa mão de obra de elétrica, né? É assim, assim, trazia gente para conversar na mesa junto com os representantes da associação, né? E daí virava a negociação, a gente fechava, daí acompanhava junto. Prestação de contas todo mês, né? A gente sempre fez esse trabalho muito próximo, porque primeiro que a gente acredita que é um caminho interessante, né? E depois para atender ao algo que o programa estabelece, que pra gente foi algo natural, né? Falando, então tá toda semana, tanto que a gente se pegar, sei lá, tem num processo de obra que daí tem ata, registro que a gente tem documentado os projetos têm mais de 100, 200 atas de reunião que teve ao longo do período, porque toda semana tinha conversa, né? Ontem eu tive uma notícia boa que o cartório aceitou a documentação que a gente protocolou lá, então provavelmente até o final do ano a gente tem as matrículas abertas e daí a CAIXA consegue gerar os contratos, né? Vamos ver se dá para correr para assinar ainda esse ano e daí fica para o ano que vem para passar para o nome das famílias, né? Mas daí é e até que foi rápido, viu Isadora, porque a gente já vivenciou isso no Marisa Letícia, que é o Maria Domitila é? As famílias estão morando lá desde 2019 e assinaram o contrato esse ano, não, né? Então são coisas que o pessoal do Dandara (*retrofit* lá do Ipiranga), né? O Dandara está morando lá no prédio desde 2018, a obra ficou pronta em 16. Só que daí deu problema do bombeiro, eles não puderam mudar, eles mudaram acho que 17/18. E até hoje estão sem contrato. Nossa, por causa de que lá é mais complicado, porque era um além do processo, uma

cessão de uso a SP, ao invés de destinar o imóvel, doar o imóvel para habitação, ela deu uma cessão de uso...né? Então eu deu essa discussão de dos instrumentos, do Estatuto da Cidade, que eu acho que é que é pertinente, mas daí bateu no cartório. Daí demorou tanto. Daí todo mundo que assinou o contrato CAIXA não fazia mais parte da Superintendência não estava mais ali. Daí não tinha procuração vindo de Brasília, tipo o FDS mandando pra CAIXA a gestão, daí o alguém da CAIXA passando pra São Paulo que passava para quem assinou o contrato. Nossa, foi um parto... A gente conseguiu no mês passado registrar o primeiro contrato e agora, com esse primeiro contrato com milhões de ressalvas, que que a gente teve que colocar no contrato agora a gente deve levar os outros 120 apartamentos para registro lá no cartório também

**(Isadora). Então é um processo que vocês já fizeram, quantos *retrofit*?**

**(Adelcke)** Com o PAR, desde o início, nós a gente já pegou o Celso Garcia, que é o Olga Benário, Brigadeiro Tobias, que é Edifício Labor Joaquim Carlos. Esses foram para reforma. Depois a gente conseguiu fazer o Conselheiro Crispiniano, que é ali do lado do Teatro Municipal, que já foi MCMV. É fez o Ipiranga, né...que é o Dandara? E o Cambridge e o Lord. E o e o Domitila é obra nova, né? Então de *retrofit* é isso, a gente tem 7.8. E construção de faixa um você não fez, só *retrofit*. Domitila é faixa 1, mas também com o movimento, né? A gente nunca fez faixa 1 com prefeitura. O modelo que eu estou acostumado é exatamente esse modelo. A gente não porque assim que a gente começou a assumir a parte de construção das nossas incorporações, né? Então a gente incorporadora e a gente constroi para a gente mesmo a gente. Até hoje ainda não prestou esse tipo de serviço de construir. É a mercado, né? Agora a gente vai experimentar uma novidade, né? A gente está contratando uma construção nova ali, na atrás da Princesa Isabel, na praça Princesa Isabel. Pelo PODE ENTRAR, que é o programa do município. Porque ele é o que paga todo o valor, né? O valor fechado é ele paga 200 mil por unidade, né? Esse não é como ele também, ele vai no nos moldes. É que a gente também brigou bastante lá na Cohab para ser um molde parecido com MCMV Entidades, é ele é um pouco, eu acho que na verdade... a gente imagina que seja algo próximo do que foi...Mas a Cohab, fazendo um papel da CAIXA, eles não tem estrutura nem *no know* para fazer isso, né? Mas foi o jeito que a prefeitura colocou...Então acho que é algo que para a gente vai ser um desafio. Eu acho que, de certa maneira, eu acho que do jeito que estão as coisas a gente até achou interessante esse programa da CDHU. porque eles fizeram um formato onde, de certa maneira, a CDHU o compra, uma incorporação, você tem que incorporar o empreendimento. Daí a CDHU vai lá, compra tudo e destina pra listagem deles, né, pra demanda deles. É, e é uma coisa que é muito mais... acho que amarração jurídica e financeira ela acaba sendo um passo além, sabe? É algo que, que de certa maneira é, é algo praticado pelo mercado. E que se realmente começar a funcionar, talvez incentive outras empresas, outras construtoras a fazer isso, porque daí você já vende um produto completo, fechado, né? Pro CDHU e depois constrói. Então não tem aquela discussão que a gente sofre, né? Tipo final da gestão da Dilma...a gente ficou sem dinheiro, né? Então, os empreendimentos em andamento aqui não tinham dinheiro, a gente teve que apelar. Se não fosse a gestão Haddad, que entrou com mais de 500 mil no Dandara, no Ipiranga.a UCLM tinha quebrado, tinha quebrado porque o Governo Federal simplesmente não repassava mais recursos, Né? Com obra pronta, água, obra quase terminado, então a gente passou uns perrengues aí nessa gestão não é de que a gente faz junto com movimento. Isso, de certa maneira, dá um *know how* interessante pra gente, mas também cada empreendimento que a gente viabiliza, a gente fica mais preocupado, porque o formato, né? que a CAIXA fez para viabilizar ou para fazer a contratação a gente terminou agora junto com com Cambridge o Lord, a gente já terminou faz mais de ano, 2 empreendimentos muito pequenos lá na cidade Tiradentes

com a ULCM. Que era projeto novo, é mais unidade, mais prédios de 25 apartamentos cada um, né? Então eram 12. É, e da e de certa maneira, análise que a CAIXA fez na época foi a análise tradicional de mercado por valor de metro quadrado, né? E virou, virou, falou, ó vou subir para Brasília, isso aqui você, você quiser contratar esse valor que eu vou te disponibilizar. E dava uma diferença do nosso orçamento em algo em torno de 500 mil para cada empreendimento...Daí era o último ano, final da gestão Temer, não era aquela última leva da época do Temer. O pessoal da ULCM falou bom agora eu não posso desistir disso aqui. Já lutamos tanto, pediu contrapartida das famílias a gente foi cortando tudo que deu pra conseguir fechar. Entrou pandemia no meio do caminho...Então, cada empreendimento é uma novela, sabe?

**(Isadora) Eu imagino, e teve a curva do INCC também...**

**(Adelcke)** Nesses 2 anos que nós estávamos lá no e no Etelvina, a gente não recebeu suplementação no Cambridge também não. Também não. Eu achei que no Cambridge tinha recebido, não, a gente pediu, mas eles não aceitaram e daí é uma briga minha aqui com a porque eles porque não tem motivo para negar, né? A portaria do Ministério falava, olha, eu vou dar suplementação para as obras que estavam correndo de junho de 20 a julho de 21, né? então é difícil porque a gente sofre do outro lado, fica desesperado, arrancamos cabelo aqui para o negócio dar certo e o cara faz uma interpretação conservadora do outro lado e a gente se ferra, né?

**(Isadora) Em relação ao Entidades existe uma resistência, uma incredulidade grande também em relação à auto gestão.**

**(Adelcke)** Isso é um problema e eu acho que tem. É difícil, porque assim precisa se criar um histórico de viabilidade de sucesso para dar respaldo para o pessoal sentir confortável num negócio desse é, né? E é responsabilidade muito grande. A gente briga bastante, é com os movimentos, né? E é, talvez não sei o quanto a Carmen ou mesmo o Alexandre falaram, mas vários casos a gente discutiu... Falávamos, não tem dinheiro, não vai fazer, não vamos fazer, não vamos fazer segura a onda. Depois, se no final da do processo sobrar dinheiro daí a gente vê o que faz... a gente fechou o orçamento em 2018 no meio de 2018. A gente veio começar. a obra recebeu a antecipação em janeiro de 19, né? Daí a gente começou 19. A gente teve vários problemas de repasse, né? A gente chegou a ficar 2, 3 meses, 6 sem até sem o dinheiro, né? O do repasse...Daí depois entrou a pandemia no meio do caminho, né? Então pra gente conseguir terminar aquela obra, né? É contemplando tudo o que estava previsto é com pandemia, com inflação, com tudo. Pra gente é uma baita vitória é, né? É, mas sabe que o milagre, né? É um milagre... não é por acaso que tem vários empreendimentos também de movimentos de moradia que foram contratados que estão parados com problema, né? Então, é difícil, porque ou o pessoal vem muito com a gente e confia, né? E às vezes a gente até brinca, o pessoal deve ficar bravo com a gente, porque a gente é o chato da história. A gente fala não, não. Vamos simplificar, vamos baratear, na prática, é, eu vejo a crítica, né? De da maioria do pessoal que trata habitação falando isso, por exemplo, de construtora, né? E daí a gente vê que na prática todo mundo tenta. É claro que a construtora em si tem um objeto social que é ver o lucro no final do caminho, porque esse é o objetivo dele, né? E ele tem o seu papel social nisso...É, mas quando é um movimento, a gente também ficou tesourando, o pessoal achando que fala, aí está vendo? A construtora que é precarizar quer não sei o quê, mas na prática foi o que salvou os empreendimentos. A gente conseguiu chegar no final porque a gente foi muito rígido com contratação, com limitação de gasto, com aplicação de recurso, dava para fazer coisas muito melhores, dava, mas se você começa um processo em 2019 que você não sabe como é que vai

terminar? Se o dinheiro vai dar, o que que vai acontecer. e *retrofit* ainda? É desespero, porque aparece um monte de coisa que não estava previsto. O Lord a gente começou, tem uma parte de prédio novo e prédio antigo, né? Prédio existente de *retrofit*. A gente tinha no orçamento e na planilha, só o reparo de fachada, uma fachada entre os 2 prédios, um reparo de fachada e pintura. A hora que a gente começou a mexer, o revestimento veio abaixo.

A gente teve medição, a gente teve que chapiscar tudo aquilo, fazer a argamassa, tudo aquilo, para depois pintar. Foi mais de 300 mil que a gente gastou e não tinha de onde tirar. Então é eu discuto isso um pouco no meu mestrado, né? Qual que é a viabilidade de um programa público para *retrofit*, né? Porque tem dificuldades que... sei lá... não adianta você achar que é algo tão, tão linear ou tão cartesiano como um projeto novo que você fala, bom, é só executar aquilo que está no papel, que vai dar certo, né? Ali tem coisa que você acha que vai dar de um jeito e não dá. Aparece novidade, viga invertida... fundação... Lá no Lord de novo, a gente foi fazer o prédio novo... começou a encontrar umas fundações do de um prédio que a gente nem sabia que existia, que a gente teve que demolir. A gente teve que arrancar Terra 2 metros de profundidade, demolir uma fundação que existia para depois fazer a fundação nova... né? Mas também eu acho que se não houver um entendimento, né? Um trabalho técnico e discutir isso. Eu acho que os trabalhos da academia, são importantes, descemos nesse sentido, né? Para ir documentando e criando uma cultura de viabilizar isso fala, olha, é importantíssimo, a gente vai reabilitar a cidade pra um programa dar certo. A gente tem que é mudar algumas coisas. né? Então, essa questão de como é que funciona o orçamento, como é que funciona, tipo a Entidade, não no contrato dela, não ter reajuste..né? De inflação é um absurdo, porque a Entidade, ela não tem fins lucrativos, ela não tem dinheiro para aplicar, né? Pra falar não.. então vou acelerar essa obra para acabar, pra sair da inflação.

**(Isadora) Ela não tem os instrumentos estratégicos que uma empresa privada teria, como segurar o estoque, porque daí eu recupero a valorização lá na frente, né?**

**(Adelcke)** Isso...não tem nada disso. Se assinou o contrato lá atrás, agora meu filho se vira. E eu, eu acho que é difícil, porque a gente também já sofreu muito aperto nessa discussão de orçamento, né? Porque falar não é é quantitativo versus SINAPI tenha isso. Só que tipo, a realidade não é essa, né? Tipo o SINAPI, de 2 anos atrás, não é o mesmo que hoje, então porque não existe reajuste, né? Ao programa estabelece, está mais é, completamente inviável, não é? Então tem algumas coisas que a gente questiona, que que eu espero que o programa sendo discutido agora isso seja revisto pelo menos num entidades que fala bom, qual que é a margem de manobra que uma entidade sem dinheiro tem? Em frente a um processo como esse, né?

**(Isadora) O que você entende que precisaria ser revisto no programa? Seria essa questão da reajuste?**

**(Adelcke)** Este é o que mais tenho certeza.. eu acho que tem algumas coisas que, por exemplo, alguns detalhes de fala? Não, eu vou ter um tamanho mínimo de unidade e tem que respeitar esse tamanho, né? Ou às vezes é você não ter uma avaliação no meio do caminho, né? do que que está dando certo, o que que não, o que que apareceu de novidade, né? E a história do reajuste, a história das liberações, né? Tipo, a gente não consegue fazer uma obra andar. com a liberação antecipada de 4%. Sem ter você, sem ter caixa, né? A gente já fez diversos estudos aqui que menos que 5%, a gente não consegue para dar fluxo em obra. Então, quando existe a falar, não vou te liberar 2 medições, e você e depois eu vou ser você faz a medição e eu pago uma e a gente vai acompanhando esse sobe e desce. É algo fundamental para ir para a Entidade conseguir tomar conta, né? E tem coisa que eu acho que é que é algo que o programa não consegue criar ou estabelecer, mas ter assessoria, e ter construtoras é preocupadas com esse

processo e com esse conhecimento faz toda a diferença, né? Porque na prática, o programa em si joga uma responsabilidade para entidades como se ela fosse uma incorporadora. Sim, né? O papel da entidade é uma incorporadora. Só, que tipo, quem é o gestor da entidade para ter clareza e mercado de negócio de obra de regularização, né, de regular os planos dos custos lá para fazer uma ata, vou no cartório, ninguém tipo, eles não têm esse conhecimento, né?

**(Isadora) Então, por isso que casos positivos, como o Cambridge eu acho de extrema relevância que a gente sistematize e fico feliz porque acho que tem muita gente sistematizando porque direto, eu ouço pesquisa de um e de outro lado, porque nossa, é muito necessário, né? Você está falando, estou olhando do ponto de vista de construtora, que eu nunca tinha falado, você está me falando que assim? Na verdade, a entidades é o privado que foi aberto para entidades, né?**

**(Adelcke)** Não se pensou num programa para entidades, além da experiência técnica e a forma de aprovar o orçamento de prever custo. De organização e de exigência, pegou se o que tinha para privado e falou entidades toma, só que eu te dou mais x por cento para assistência técnica, foi a única diferença, né? E eu estou equiparando. É uma equidade, é uma incorporadora, é isso. E nem tinha diferença, né? A história da diferença a única diferença real que existia era a história de ter antecipação, né? Porque os valores eram os mesmos, né? Só mudava valor para *retrofit*, mas se eu fosse uma construtora que quisesse fazer em empreendimento habitação de *retrofit*, ia ser no mesmo valor. Na prática, foi uma forma de atender a demanda dos movimentos, né? Porque como o programa foi criado como um programa econômico ele não foi um programa habitacional, né? Habitação, muito.

**(Isadora) Isso é uma política macroeconômica, né?**

**(Adelcke)** Entrou o MCMV e o que a gente enfrenta hoje? Teve uma desestruturação completa, né? Porque todo mundo, o estado e município e municípios viram falar bom beleza, se tem o MCMV, eu dou 20 mil a mais e resolvi meu problema né..Eu não tenho política pública...

**(Isadora) Percebo isso também em contato com os municípios.. pra eles habitação é uma entrega importante, mas o foco fica sempre em viabilizar financiamento através dos programas federais... você vê que ficou realmente como a única saída o programa, né?**

**(Adelcke)** Então... e em relação ao MCMV Entidades, entendo que a responsabilidade que é jogada para a entidade realmente, eu acho que é descabida, né? É descabida e mesmo quem tem às vezes está acostumado. Você tem que assumir algumas responsabilidades ou resolver alguns problemas que não são nada simples, então a Entidade, ela tá ali para discutir a questão do direito, né? Direito de moradia. Então apesar de alguns falarem que querem discutir, né? Autogestão, tem gente que defende mutirão até, né? Mas é algo muito complexo. Daí eu começo... eu até entendo algumas falas de CAIXA e da Cohab, né? Porque é a responsabilidade é desproporcional.. É, você estava falando da questão do direito... Eu acho que uma das coisas que eu acho que tem que mudar pro programa novo é a forma de financiamento e subsídio, né? Eu acho que, de novo, como foi pensado para ser um problema para injetar dinheiro na economia, não é gerar trabalho e tudo mais...É ele mesmo, pra vou focar aqui no centro de São Paulo. É, não faz sentido. As famílias que estão nesses empreendimentos pagarem 100, 150, 200 reais durante 10 anos e acabou é. É muito, é muito, é muito recurso público que foi empenhado naquela atividade, naquela ação. É para ficar Descoberto, né? Pensando como política, né? Você fala bom, se todo mundo pagar é 10% do que do que eu gastei. A gente nunca vai conseguir criar um sistema que se retroalimenta, né? Então eu acho que você falar que a

peessoa paga durante 30 anos, 150 BRL num prédio, num, num apartamento, no centro de São Paulo, onde um cômodo é aluguel, é alugado por 800, 900 reais. Eu acho que, já é mais social do que isso. O que que vai ser, né? , É, é, então eu acho que tem essa discussão tem aí tem. Tem a questão de entrelaçar a discussão de política urbana com habitação, né? Aqui no centro de São Paulo é. É muito caro a compra de um imóvel para daí, depois de ser destinado como propriedade para o beneficiário final, né? Então talvez aluguel social e ou cessão de uso que nem apareceu do Dandara? Eu acho que são elementos importantes pra você levar em consideração, porque senão você de novo, está aplicando uma grana pesada do estado e que vai beneficiar poucos.. vinculado no valor de troca, né? Porque daí você, beneficiário, daqui a pouco vai ter uma supervalorização, vai vender, você não vai conseguir retroalimentar exatamente. Então, talvez se esse se alguns desses imóveis conseguisse realmente ser comprados, fazer parte do parque público, né? E do município seria muito mais interessante.

**(Isadora) É, eu também acho...**

Às vezes eu acho que é a é difícil ter um parque público, eu, eu acho que é um desafio. né? Mas talvez a sessão você que nem é que a exemplo fez a sessão lado, Dandara? Eles, tipo, nunca questionaram quem está lá. Se ainda está o mesmo povo, eles não, tipo, é quase se livrou quase que uma doação é uma doação, que tipo, beleza? Eu me livrei do problema, está lá a família morando e tudo mais... Só que na prática, você pode ter um leve controle do tipo beleza, quem está morando aí é perfil daquela habitação. Ainda é perfil e não entrou alguém que comprou ali não tem perfil nenhum. Se a pessoa é registrada? Ganha 500, , 1000 reais por mês. Não é esse o programa, né? Então, é só que isso gera um trabalho pesado de política, né? É política pública, porque você vai começar a ter que fazer uma fiscalização que é trabalhosa, que é difícil, não é muito bem aceita também, né, politicamente, daí depois vai cair na justiça. A nossa justiça vai demorar 20 anos para julgar um caso, então é difícil, né?

**(Isadora) Do tempo que você começou a trabalhar com o movimento lá, com uma reforma para agora, você sente uma maior organização dos movimentos? Em relação à organização, estrutura ou você acha que eu acho que alguns movimentos cresceram?**

Outros não, né? O MSTC cresceu, se estruturou, a gente fez um primeiro empreendimento dele, o Brigadeiro Tobias. Eles cresceram, se organizaram... Alguns continuam fazendo ocupações, né? O MSTC nem tanto, mas o pessoal da frente como um todo, né? O FLM e continua fazendo bastante ocupação, que eu acho que é um, é um caminho para forçar a discussão mesmo, né? Porque se não nada anda, é o pessoal da ULCM cresceu bastante, né? Mas eu acho que ainda depende muito de poucas lideranças.

(Isadora) Sim, né? Eles cresceram com base ou com ação de pessoas pontuais, diferenciadas, né? Que tiveram uma trajetória diferenciada e conseguiram fazer, né?

Eles e tem quem? Quem responde por aquele movimento são 5, 6 pessoas.. Não é mesmo? A UCLM que ela está mais espalhada e tem muito é grupo é... eles têm muito grupo de base espalhadas na cidade, né? Você vê que ainda demanda um papel muito importante do Sidney, né? É Claro que apareceram outras pessoas, mas.. É, eu acho que se ele não está na UCLM e nem ali no meio do caminho o negócio não vai a mesma coisa. A Carmen está a Carmen, né?

**(Isadora) O Alexandre da Peabiru comentou que a questão da criminalização dela, que ela não pode sair de casa, que impactou inclusive a gestão de vocês, né? Liderança porque ela não podia até lá.. Administração, tomar decisão...**

**(Adelcke)** É, não impactou e acho que justamente por isso não tinha ninguém de retaguarda que fala a Carmen, não está aqui, mas beleza. Eu resolvo. Vamos lá, eu vou. Se precisar, eu

converso com ela, ela vai estar sabendo o que está acontecendo. Eu fui reunião lá que de certa maneira, eu fiquei fazendo falas do que era a Carmem. Acho que não é nem da Carmen, porque eu não estava ali com esse papel. É, falamos gente, eu acho que é importante vocês verem isso, aquilo outro você tem que organizar aqui a gente não pode esperar mais, a gente não tá conseguindo falar com a Carmem, eu acho que tem que tomar decisão, alguém tem que tomar a decisão, né? Então são coisas que impactaram mesmo..?

**(Isadora) Alexandre falou bastante, né? Acho que é um caminho também seria replicar esse conhecimento, né? E ter mais lideranças para que os movimentos se organizam de forma mais orgânica, não é e não dependência...**

**(Adelcke)** Eu é que eu acho, sabe, Isadora, que eu, eu não sei se é, é a mesma coisa que você achar que qualquer um pode abrir uma construtora..

**(Isadora) Sim...**

**(Adelcke)** Tipo, tem coisas, tem, tem ações e tem papéis e tem clareza que não é todo mundo que tem..né? E a gente acha, dentro da nossa sociedade, essas falas de todo mundo tem oportunidade. Se a pessoa não vence na vida, porque ela não quer, né? Pra mim é uma bobagem, porque tem pessoas que são diferenciadas, né? Só que como a gente não valoriza o trabalho da faxineira, o trabalho do pedreiro não valoriza economicamente nessas coisas. Todo mundo acha que para se ganhar na vida ou para ser alguém na vida, você tem que ser o top do top, do top e é muito difícil, né? Você pensar a vida de uma Carmen, de um do Sidney, né? De a cobrança que tem cima deles, a briga que eles têm que fazer negociação com o Governo...né e com o risco de prisão ser criminalizado né.. não é todo mundo que que topa isso dispomos Que e muito difícil, né? Porque é um sacrifício muito grande, pessoal, né? É e de ser questionado depois, né? Sim, a Carmem é questionada de ser centralizadora e tudo mais, né? O Sidney também. Só que também eu, eu vendo do outro lado, é uma coisa, é você ter sócio. Aqui, que, tipo, estamos todo mundo trabalhando, correndo para viabilizar e é cada um tem a sua responsabilidade aqui dentro e vamos, vamos pra frente, né? A outra coisa, talvez isso? Acho que é difícil. O pessoal do movimento falar, tenta jogar, tenta jogar a responsa, daí a pessoa não foi, é a pessoa não responde..né? Ahh.. tudo bem, é formação, formação, leva um ano, 2 anos. Mas tipo você não despontar alguém também, que tem um pouco do tino da vontade e do empenho, né? É difícil de você criar a liderança, né? Não estou nem falando de uma outra preocupação que a gente sabe, né? Por isso que as as lideranças envelhecem...Também porque também tem movimento que não quer renovar....Porque o cara que é o dirigente ali que tá tomando conta? Ele também não quer muita concorrência, não, né? Tipo, eu estou aqui, eu tenho o meu capital político, né? No movimento e não, não quero perder isso. Então também às vezes é, é difícil, né? De conseguir equilibrar isso.. bem, não é? Eu acho que não é fácil. À gente pode falar que não é falta formação, tem que ser algo mais orgânico. Eu também acho mais. Depende muito do de quem é a direção. Se a direção está disposta a se e se, qual que é o objetivo, se ela tem ali na base gente que tem potencial para assumir a responsabilidade, né? Exposição...

**(Isadora) O movimento é um organismo complexo... como qualquer organização da sociedade. Não é como uma empresa.. você tem o gerente? Se ele não estiver, em regra vão esperar para tomar decisões, né?**

**(Adelcke)** Exatamente é a mesma complexidade. É difícil, é, é difícil, mas também eles têm um papel social fundamental. Por isso que eu acho que também às vezes, talvez eu acho que é mais fácil ir aparecendo em outros movimentos com outras lideranças, com outras demandas...

do que talvez chegar num papel tão, tão é perene e orgânico dentro de um movimento de um só movimento, né? Eu acho que talvez é esse, porque é, às vezes a uma pessoa da num sente que tem espaço ali, mas daí ela consegue criar uma outra forma de lidar com uma com a demanda e vai liderar de uma outra forma outro grupo.. Então não sei, né? E não dá pra esquecer, né? A questão política é, é muito importante para todas essas pessoas, né? Porque eles estão ali trabalhando, é trabalho da vida deles, né? Então eles também não vão querer se queimar apostando em alguém que vai dar errado... Que depois fala, agora o problema está aqui na minha mão, porque eu botei o fulano de tal lá ele fez um monte de besteira e queimou o nome identidade, então é. É complexo, né? Sim, é porque eles já são criminalizados, né? Eu coloco alguém que não, que vai, quem tá mais obrigado, que é uma coisa que a Carmen faz muito bem, né? Porque ela se relaciona muito bem com a sociedade, né? Ela consegue é se relacionar com todos os atores, mesmo ele estando em lados completamente opostos Ela consegue se firmar, né?

**(Isadora) Exatamente até fiz um artigo sobre o que se fala dela, né? Na mídia, tem uma reportagem que não sei se é do Carta Capital ou do El País, mas assim tem Nabil falando dela, mas construtores falando dela, pessoal da Secretaria de habitação. E falando bem, né? Então isso aí é muito difícil você estar no movimento social e as pessoas te verem com esta abertura. Com olhar positivo não é pra qualquer um, né?**

**(Adelcke)** Não é uma coisa, é, é um é um, é um histórico, né? Que ela não pode jogar fora assim. Então é. É bem difícil isso é. É um desafio grande...

**(Isadora) Por fim só pra não tomar mais o seu tempo, você tem contato com outras construtoras ou são procurados com interesse... que tem esse trabalho de vocês, que eu envolve reforma/ retrofit?**

**(Adelcke)** Não, nunca apareceu é a gente nunca viu, não, viu Isadora? É porque sei lá, eu acho que a pessoa vê quando é algo tão fora da realidade dele, né? É difícil cara aceitar um negócio desse. Imagina igualmente se o mercado dele tá indo bem, né? Funcionando é, é, tem uma coisa que é que é isso? Se a se a gente pegar e falar para um construtor que ele vai ter que fazer uma reunião semanal para explicar o que que ele tá fazendo, porque que ele está gastando... Então assim você não pode botar mais, você não pode dar mais um passo No seu negócio é que tem uma interlocução, tem que contratar alguém para fazer isso.. e a maioria não quer fazer esta gestão, que construir rápido pra entregar rápido...

**(Isadora) Tomei muito seu tempo já... muito obrigada pela disponibilidade...**

**(Adelcke)** Na verdade você não, eu fui falando...

**(Isadora)** Foi ótimo, muito obrigada!

## ANEXO 1: REGIMENTO GERAL DAS OCUPAÇÕES MSTC



### REGIMENTO GERAL DAS OCUPAÇÕES DO MSTC

#### ÍNDICE

1	PARA QUE SERVE O REGIMENTO GERAL DAS OCUPAÇÕES DO MSTC? .....	1
2	QUEM PODE MORAR NAS OCUPAÇÕES GERIDAS PELO MSTC? .....	1
3	INSTÂNCIAS DE ORGANIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO .....	1
3.1	COLETIVOS DE ANDAR OU RUA .....	1
3.2	COLETIVOS DE TRABALHO .....	2
3.3	REUNIÃO DOS MEDIADORES .....	3
3.4	COORDENAÇÃO DA OCUPAÇÃO .....	4
3.5	ASSEMBLEIA GERAL DA OCUPAÇÃO .....	4
3.6	PARTICIPAÇÃO GERAL DOS MORADORES .....	5
4	TAXA ASSOCIATIVA E CONTRIBUIÇÃO PARA DESPESAS COLETIVAS – PARA QUESERVEM? QUAL A DIFERENÇA ENTRE ELAS? .....	6
5	SEGURANÇA INTERNA E PORTARIA .....	8
6	COMPORTAMENTO: RESPEITAR E SER RESPEITADO .....	9
7	HIGIENE E LIMPEZA .....	10
8	REFEIÇÕES COMUNITÁRIAS .....	10
9	PENALIDADES .....	10
10	PROCESSO DISCIPLINAR (DIREITO DE SE DEFENDER DE UMA RECLAMAÇÃO) .....	11

11 VIGÊNCIA.....	12
12 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O CADASTRO.....	12
13 TERMO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA.....	12

## 1 PARA QUE SERVE O REGIMENTO GERAL DAS OCUPAÇÕES DO MSTC?

§1º. O objetivo deste Regimento é prever regras gerais que promovam a organização e o bem-estar das ocupações geridas pelo MSTC – Movimento Sem Teto do Centro; e também para impulsionar a permanente formação e organização política de seus moradores.

§2º. Este Regimento Geral é de observância obrigatória em todas as ocupações geridas pelo MSTC.

§3º. Observadas as disposições previstas em lei, nenhuma organização (criminosa, religiosa, civil etc.) tem o direito de questionar a conveniência das regras previstas neste Regimento Geral. Eventual discordância do(s) morador(es) associado(s) deverá ser manifestada pessoalmente nas instâncias de organização do MSTC.

§4º. Importante ressaltar que as ocupações do MSTC NÃO se constituem alternativa habitacional definitiva, são espaços provisórios de moradia que, se por um lado promovem a função social da propriedade, por outro, dependem da permanente organização do movimento para o sucesso da luta pela futura moradia definitiva.

## 2 QUEM PODE MORAR NAS OCUPAÇÕES GERIDAS PELO MSTC?

Poderão morar nas ocupações as famílias regularmente associadas ao MSTC, desde que:

§1º. Tenham sido previamente indicadas à Coordenação da Ocupação por um dos grupos de base filiados ao MSTC;

§2º. Não sejam beneficiárias de programas públicos de subsídio de aluguel, como auxílio-aluguel, parceria social etc.

## 3 INSTÂNCIAS DE ORGANIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO

### 3.1 COLETIVOS DE ANDAR OU RUA

§1º. Os Coletivos de Andar ou Rua têm a finalidade de promover a constante formação e organização política dos moradores, assim como a boa convivência coletiva do Andar ou Rua.

§2º. Os Coletivos de cada Andar ou Rua serão compostos:

- a) pelos moradores, maiores de idade, de cada unidade residencial do respectivo Andar ou Rua;

b) por um(a) Mediador(a) escolhido livremente pela maioria dos respectivos moradores para um período de dois meses. A função de mediação poderá ser compartilhada entre os membros da família, maiores de idade.

§3º. Se ninguém se voluntariar, haverá um rodízio obrigatório entre as unidades residenciais do andar ou rua, em ordem crescente de numeração. Se a família da vez recusar-se, será aplicada uma advertência por escrito, passando a função para a próxima residência, e assim por diante, até algum(a) mediador(a) ser escolhido(a).

§4º. O Mediador tem a incumbência de auxiliar a formação e a organização política de todos os moradores, em posição de igualdade e horizontalidade com todos. Deste modo, o Mediador poderá ser substituído a qualquer momento pela decisão da maioria do respectivo Coletivo. Qualquer alteração deverá ser comunicada imediatamente à Coordenação.

§5º. O Coletivo de cada Andar ou Rua, presidido pelo Mediador, deverá se reunir, no mínimo, a cada quinze dias, no mesmo dia e horário, previamente acordados pelo grupo. A Coordenação deverá ser informada sobre o dia e o horário da reunião.

§6º. O primeiro ponto de pauta da reunião será reservado, obrigatoriamente, à devolutiva do Mediador, com breve relato sobre a última “Reunião dos Mediadores”. Em seguida, serão tratadas questões relevantes para o MSTC, para a Ocupação e para o respectivo Andar ou Rua.

§7º. A participação, representada ao menos por um dos moradores de cada unidade residencial, será registrada em livro próprio, guardado pelo Mediador do Andar ou Rua, com identificação da data da reunião, nome completo e unidade residencial do morador, seguida de sua assinatura. Quando for justificada, o motivo da falta deverá ser registrado na lista de presença.

§8º. Eventuais conflitos entre os moradores deverão ser solucionados primeiramente pelo próprio Coletivo, devendo ser notificados à Coordenação apenas se persistirem.

§9º. O Mediador deverá anotar os pontos mais relevantes da reunião para apresentá-los na próxima “Reunião dos Mediadores”.

### 3.2 COLETIVOS DE TRABALHO

§1º. Os Coletivos de Trabalho serão compostos por um grupo de moradores escolhidos

voluntariamente em Assembleia Geral para a realização de uma tarefa voluntária, específica e provisória.

§2º. Cada Coletivo será gerenciado por um Mediador e outro suplente, escolhidos na Assembleia Geral.

§3º. Eventuais conflitos entre os membros do grupo deverão ser solucionados primeiro pelo próprio Coletivo, devendo ser notificados à Coordenação apenas se persistirem.

### 3.3 REUNIÃO DOS MEDIADORES

§1º. A “Reunião dos Mediadores” será composta por:

- a) Mediadores dos Coletivos de Andar ou Rua;
- b) Coordenador Geral e demais membros da Coordenação.

§2º. Compete à “Reunião dos Mediadores”:

- a) promover a formação dos Mediadores dos Coletivos de Andar ou Rua de tal forma que possam auxiliar na constante organização e formação política dos respectivos Coletivos em prol da luta por moradia e da boa convivência coletiva;
- b) exercer as funções de Conselho Consultivo do Coordenador Geral.

§3º. A Reunião dos Mediadores, presidida pelo Coordenador Geral, deverá ocorrer, no mínimo, a cada quinze dias, no mesmo dia e horário, previamente acordados pelo grupo.

§4º. Antes de iniciar a reunião, cada Mediador deverá entregar à Coordenação uma cópia (xerox) da lista de presença da última reunião do próprio Coletivo de Andar ou Rua.

§5º. Iniciada a reunião, o primeiro ponto de pauta será reservado, obrigatoriamente, à devolutiva dos Mediadores, com breve relato da reunião anterior do respectivo Coletivo. O próximo ponto de pauta será reservado, obrigatoriamente, à devolutiva da Coordenação, com breve relato da reunião anterior da Coordenação Geral do MSTC.

§6º. A participação de cada Mediador será registrada em livro próprio, guardado pela Coordenação, com identificação da data da reunião, dos assuntos da pauta, do nome completo de cada membro, seguida de sua assinatura. A ausência de um Mediador deverá ser substituída, obrigatoriamente, por algum membro do Coletivo. Quando a falta for justificada, seu motivo deve ser registrado na lista de presença.

§7º. O Mediador que tiver participação inferior a 70% (setenta por cento), descontadas as

faltas justificadas, ficará sujeito à penalidade de advertência a critério da Coordenação.

#### 3.4 COORDENAÇÃO DA OCUPAÇÃO

§1º. A Coordenação da Ocupação, presidida pelo(a) Coordenador(a) Geral, será composta por moradores da Ocupação ou de fora, em qualquer caso, previamente indicados pela Coordenação Geral do MSTC.

§2º. Compete à Coordenação da Ocupação:

- a) decidir sobre a organização e o funcionamento diário da Ocupação;
- b) decidir sobre a necessidade de remanejamento de moradia de uma família para outra unidade residencial, na mesma Ocupação ou para outra, com o objetivo de resolver persistentes problemas de convivência entre vizinhos ou reacomodar idosos ou deficientes físicos para locais com melhor acessibilidade.
- c) promover a permanente formação e organização política dos Mediadores e dos demais moradores, segundo as orientações superiores da Coordenação Geral do MSTC.
- d) decidir imediatamente sobre os casos omissos deste Regimento Geral, sem prejuízo de deliberação posterior pela Assembleia Geral do MSTC.

#### 3.5 ASSEMBLEIA GERAL DA OCUPAÇÃO

§1º. A Assembleia Geral dos Moradores, composta pela reunião ordinária de todos os moradores associados, é o órgão máximo de deliberação da Ocupação. Deve ser realizada, ao menos, uma vez por mês, para discutir e deliberar questões relevantes para o MSTC e para a Ocupação.

§2º. O dia da Assembleia, seu horário de início e fim, bem como a pauta da reunião serão divulgados pela Coordenação, no quadro de avisos gerais, com antecedência mínima de 10 (dez) dias. O horário limite da reunião será às 22h00.

§3º. Se o tempo de reunião se esgotar, a Coordenação deverá imediatamente colocar em votação a continuidade da Assembleia Geral ou sua suspensão. Se a maioria votar pela suspensão, a Coordenação informará o próximo dia e horário para continuidade dos trabalhos. Neste caso, excepcionalmente, não precisará observar a antecedência mínima indicada no parágrafo anterior.

§4º. Qualquer morador poderá propor a inclusão de assunto em pauta, desde que encaminhe o pedido à Coordenação da Ocupação, com a antecedência mínima de 12 (doze) dias.

§5º. Para dar início à Assembleia, em primeira convocação, deverão estar presentes no horário marcado 50% +1 dos associados. Não sendo atingido esse quórum, a Assembleia será iniciada meia hora depois, com qualquer número dos associados presentes.

§6º. Todos os moradores têm o direito de falar, votar e serem votados, desde que estejam em dia com suas contribuições (Taxa associativa e Contribuição para despesas coletivas).

§7º. Antes que a Assembleia tenha início, deverá ser indicado(a) um morador ou moradora para conduzir, rigorosamente, o tempo e a ordem de fala de cada participante, que deverá levantar a mão para ser inscrito na lista de falas.

§8º. Em regra, uma proposta será considerada aprovada se obtiver a maioria simples dos votos dos associados presentes.

§9º. A participação, representada ao menos por um dos moradores de cada unidade residencial, maior de idade, será registrada em livro próprio, guardado pela Coordenação, com identificação da data da reunião, nome completo e respectiva unidade residencial, seguida de sua assinatura.

§10. É obrigatória a participação das famílias nas Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias. Três faltas consecutivas em Assembleias Ordinárias, sem justificativa prestada à Coordenação da Ocupação, poderá acarretar em sua exclusão do MSTC.

### 3.6 PARTICIPAÇÃO GERAL DOS MORADORES

§1º. As famílias moradoras deverão participar das reuniões dos Coletivos de Andar ou Rua e dos demais atos e Assembleias da Ocupação ou do MSTC, no percentual mínimo de 70% (setenta por cento), com o objetivo de promover a boa convivência coletiva e o avanço da luta pelo direito constitucional à moradia (CF, art. 6º).

§2º. As tarefas coletivas (ex.: mutirões, limpezas de espaços coletivos, rodízio de portaria etc.), acordadas e aprovadas em Assembleia, são obrigatórias e não servem como pontos de participação. O descumprimento dessas obrigações poderá ensejar a aplicação de uma das penalidades previstas no capítulo 9 deste Regimento.

§3º. Para aferir o percentual mínimo de participação serão contabilizadas todas as

atividades convocadas pela Coordenação e divulgadas, com antecedência mínima de 2 (dois) dias, no quadro de avisos gerais.

§4º. A participação inferior a 70% (setenta por cento) das famílias associadas, descontadas as faltas justificadas, poderá ensejar a penalidade de advertência a critério da Coordenação da Ocupação.

§5º. A fim de assegurar maior transparência e publicidade ao critério de participação, a porcentagem de participação das famílias associadas será atualizada mensalmente e ficará disponível no quadro de avisos gerais, com identificação das respectivas unidades residenciais por porcentagem e cores: acima ou igual a 70% (verde), entre 60% e 70% (amarelo) e abaixo de 60% (vermelho).

§6º. O ingresso em atividades de capacitação e formação ministradas por colaboradores da ocupação, prestadores de serviços e voluntários, conta como participação. Recomenda-se queo integrante da ocupação, ao integrar nestes coletivos, esteja ciente da atividade e comprometa-se a participar até a conclusão da atividade. A desistência injustificada será causade advertência.

#### 4 TAXA ASSOCIATIVA E CONTRIBUIÇÃO PARA DESPESAS COLETIVAS – PARA QUE SERVEM? QUAL A DIFERENÇA ENTRE ELAS?

§1º. Como em qualquer associação é preciso que os respectivos associados contribuam para o custeio das despesas coletivas. Para tanto, cada família-associada deverá contribuir com os seguintes valores:

a) Taxa associativa: valor mensal aprovado em “Assembleia Geral do MSTC” e que é cobrado de cada uma das famílias regularmente associadas ao MSTC, tanto moradores de ocupação quanto membros dos grupos de base. Esta contribuição serve para custear despesas gerais da associação, destinadas ao sucesso da luta por moradia, por exemplo: custeio de faixas, cartazes, aluguel de ônibus, viagens, realização de atos, assessoria técnica de advogados, contadores, assistentes sociais, arquitetos, engenheiros etc. (cf. artigo 13, alínea “e” do Estatuto Social do MSTC) – valor destinado às atividades gerais do MSTC, ou seja, fora da Ocupação.

b) Contribuição para despesas coletivas: valor mensal aprovado pela primeira “Assembleia Geral da Ocupação” destinado ao custeio de despesas coletivas

ordinárias, ou seja, despesas diárias e rotineiras da Ocupação (ex.: gastos mensais com materiais de limpeza, elétrico, hidráulico, extintores de incêndio, pequenas reformas, material de escritório, móveis de uso comum, remuneração por serviços prestados à Ocupação etc.). Seu valor é fixado com base na soma das despesas dos últimos doze meses e/ou previstas para o próximo ano, dividida entre as respectivas famílias moradoras associadas – valor destinado para uso EXCLUSIVO na própria Ocupação.

c) Contribuição para despesas coletivas extraordinárias: valor temporário, aprovado pela Assembleia Geral da Ocupação, mediante prévia prestação de contas, destinado ao custeio de despesas coletivas extraordinárias, não suportadas pelo valor até então arrecadado com a “Contribuição para despesas coletivas” - valor destinado para uso EXCLUSIVO na própria Ocupação.

§2º. As contribuições serão recolhidas, apenas e tão somente, por pessoas previamente autorizadas pela Assembleia Geral da Ocupação, mediante o fornecimento de recibo de pagamento ao morador, com identificação do responsável pelo recolhimento.

§3º. A família associada, que não puder pagar a sua contribuição (taxa associativa e contribuição para despesas coletivas) em dia, deverá entrar em contato com a Coordenação, no prazo máximo de 15 dias após o vencimento, para negociar outra data de pagamento, senão pagará juros de 0,5% (meio por cento) ao dia sobre o saldo devedor.

§4º. A cada três meses, deverá ser convocada uma Assembleia Geral da Ocupação para a “Prestação de Contas Trimestral” das receitas e despesas coletivas ocorridas nos últimos três meses, para conhecimento e aprovação de todos os moradores associados.

§5º. A cada doze meses, deverá ser convocada uma Assembleia Geral da Ocupação para a “Prestação de Contas Anual das Receitas e Despesas Coletivas” havidas nos últimos doze meses, para conferência e aprovação dos presentes. A prestação de contas também servirá de base para a revisão anual da “Contribuição para despesas coletivas” para o ano seguinte.

§6º. Eventuais incorreções, na prestação de contas, apontadas pela Assembleia, deverão ser solucionadas e, sucessivamente, submetidas à nova conferência, até sua aprovação final.

§7º. As prestações de contas trimestrais e anuais anteriores ficarão sempre à disposição dos moradores associados para consulta, em local definido em Assembleia Geral, e podem, inclusive, ser fotografadas com esse objetivo.

## 5 SEGURANÇA INTERNA E PORTARIA

§1º. É proibido:

- a) ingressar na Ocupação em estado de embriaguez.
- b) jogar objetos pelas janelas ou nas escadas, corredores e áreas coletivas;
- c) praticar furtos, roubos, receptação ou guarda de objetos roubados;
- d) portar qualquer tipo de arma nas dependências da Ocupação.
- e) traficar ou vender qualquer tipo de droga, incluindo bebida alcoólica, dentro da Ocupação.

§2º. A portaria funciona em regime integral de 24 horas. Onde a ocupação ainda não está consolidada todos os moradores deverão ser organizados em escalas de horário, mediante trabalho voluntário e sem ajuda de custo. Nos casos em que a ocupação já esteja consolidada (posse reconhecida pelo Poder Público), poderá ser concedida uma ajuda de custo.

§3º. A entrada e a saída do prédio ou terreno devem ser obrigatoriamente registradas na Portaria. Cada morador deve ser identificado pelo porteiro, apresentando sua Carteira de associado.

§4º. A entrada de qualquer visita deverá ser autorizada por um dos moradores que a receberá. Na entrada, o visitante será identificado e registrado em livro próprio, com a indicação do Andar ou Rua e do nome de quem vai visitar, devendo lhe ser alertado sobre o horário de visita permitido (entrada durante o dia e saída até às 22 hs do mesmo dia da entrada):

- a) Caso a visita pretenda pernoitar, o morador deverá obter prévia autorização da Coordenação da Ocupação, com antecedência mínima de 01 (um) dia.
- b) Antes de adentrar, a visita deverá assinar um termo de ciência no qual conste que sua estadia é provisória pelo prazo autorizado e, portanto, não lhe dá direito de permanecer por prazo indeterminado, bem como não implica em sua filiação automática no MSTC.

§5º. Entre as 22 hs e 6 hs, haverá uma vigilância especial sobre a circulação de pessoas na portaria. As famílias devem procurar sair somente em casos de extrema necessidade (trabalho, estudo, doenças).

§6º. Em caso de dúvida, antes de tomar qualquer atitude, os responsáveis pela portaria deverão entrar em contato com a Coordenação.

§7º. A utilização do domicílio para depósito de produtos ilícitos ou produto de origem clandestina implicará em denúncia à autoridade policial e exclusão imediata do associado.

## 6 COMPORTAMENTO: RESPEITAR E SER RESPEITADO

§1º. A participação de todos é essencial para a boa convivência coletiva entre as famílias moradoras.

§2º. Tanto os moradores quanto a Coordenação da Ocupação devem se tratar com respeito e civilidade, em voz baixa, sem ofensas pessoais, xingamentos, palavrões etc.

§3º. É proibido:

- a) fazer barulho nos cômodos, corredores ou escadas, entre às 22 h. (noite) e 6 h. (manhã). Evite fazer barulho (e ligar o som alto) mesmo dentro do horário permitido, respeitando o direito ao descanso de quem trabalhou, o sono dos bebês, a pessoa que esteja doente, o horário de estudos das crianças etc.;
- b) fumar nas áreas coletivas.
- c) utilizar a unidade ocupada pela família para depósito, guarda móveis ou para acúmulo de objetos sem utilidade.
- d) quaisquer formas de agressões físicas e psicológicas entre todos e todas, especialmente em relação às mulheres e crianças, dentro ou fora das unidades residenciais. Nesses casos, quaisquer moradores poderão tomar as medidas necessárias e proporcionais à “Legítima Defesa de Terceiro”, inclusive a retirada imediata do agressor da Ocupação e a proibição de sua entrada. O incidente deverá ser comunicado imediatamente à Coordenação, para deliberar a respeito.

§4º. Fica a família moradora advertida de que quaisquer benfeitorias, que vierem a ser feitas por ela, passarão a fazer parte integrante da unidade residencial provisória. Portanto, caso venha a sair da Ocupação, a família NÃO terá direito à retenção ou ao ressarcimento por qualquer uma delas, quer tenham sido destinadas à conservação, à

melhoria das condições gerais ou ao maior conforto da habitação (ex.: não poderá retirar pias, vasos sanitários, portas, janelas etc.).

## 7 HIGIENE E LIMPEZA

§1º. A limpeza e higienização das áreas coletivas e dos sanitários devem ser feitas por todos os moradores, voluntariamente, conforme a organização do respectivo Coletivo de Andar ou Rua e de Trabalho.

§2º. A limpeza e higienização das unidades ocupadas pelas famílias é dever dos moradores e necessária para o bem estar coletivo. É preciso ter claro que a unidade ocupada não caracteriza propriedade e que pode ser vistoriada a qualquer tempo, pelo Poder Público e Coordenação, caso o morador não cumpra esse dever.

§3º. É proibido jogar lixo pelas janelas ou nas áreas coletivas. O lixo deve ser recolhido aos lugares indicados e nos horários estabelecidos.

## 8 REFEIÇÕES COMUNITÁRIAS

§1º. As famílias devem respeitar os horários estabelecidos para as refeições comunitárias.

§2º. Todos os que participem das refeições comunitárias devem participar do esforço em conseguir doações de alimentos.

## 9 PENALIDADES

§1º. O descumprimento de quaisquer itens deste Regimento será analisado pela Coordenação da Ocupação e poderá ensejar as seguintes penalidades:

- a) ADVERTÊNCIA, aplicada a critério da Coordenação, SEM direito de recurso à Assembleia Geral da Ocupação.
- b) REPARO DO DANO CAUSADO, aplicado a critério da Coordenação, com direito de recurso à Assembleia Geral.
- c) EXCLUSÃO DO MSTC, aplicada pela Assembleia Geral da Ocupação ou pela Assembleia Geral do MSTC e, por consequência, implicando na perda do direito de morar na Ocupação.

§2º. Três advertências, no período de um ano, acarretarão a penalidade de exclusão do MSTC.

§3º. Sempre que possível, será dada preferência à solução preventiva e amigável dos conflitos, a fim de superar obstáculos e manter a unidade e o potencial humano da

Ocupação e, especialmente, dos Movimentos ligados ao MSTC.

#### 10 PROCESSO DISCIPLINAR (DIREITO DE SE DEFENDER DE UMA RECLAMAÇÃO)

§1º. Antes que seja aplicada qualquer penalidade, a família-associada será notificada sobre a reclamação e a possibilidade de se defender perante a Coordenação da Ocupação, oralmente ou por escrito. Caso não aceite a notificação, a recusa será registrada e assinada por duas testemunhas.

- a) A defesa ou solicitação de reunião deverá ser endereçada à Coordenação da Ocupação, sempre por escrito, mediante protocolo de recebimento, no prazo de até 03 (três) dias, contados da notificação.
- b) Após consultar o respectivo Mediador de Andar ou Rua, a Coordenação se reunirá com a família-associada ou apresentará resposta por escrito, conforme o caso, no prazo de até 07 (sete) dias contados da apresentação da defesa ou solicitação da reunião.
- c) A qualquer tempo, a Coordenação poderá rever sua convicção, arquivando-se a reclamação.
- d) A Coordenação somente poderá submeter a penalidade de Exclusão do MSTC à deliberação da Assembleia Geral da Ocupação, após a família-associada ser ouvida nos termos acima.

§2º. Antes que a Assembleia Geral delibere sobre a reclamação ou o recurso do interessado, será assegurado ao representante da família-associada se defender oralmente, observando-se as seguintes regras:

- a) Deverá ser indicada uma pessoa de fora da Ocupação e que não pertença à Coordenação do MSTC para conduzir, de forma imparcial, o tempo e a ordem de fala de cada parte.
- b) Primeiro será ouvida a Coordenação e, em seguida, a família-associada, sempre nessa ordem e por igual tempo, quantas vezes forem necessárias. Em seguida, a reclamação ou o recurso será submetido individualmente à deliberação da Assembleia Geral.
- c) Havendo mais de uma família acusada, o procedimento acima deverá ser observado individual e sucessivamente, isto é, as famílias não poderão ser acusadas

nem se defenderem todas ao mesmo tempo, devendo a Assembleia deliberar sobre cada caso, individual e sucessivamente.

d) Se o tempo de reunião não for suficiente, a Coordenação deverá suspender a Assembleia Geral, retomando a reclamação/defesa em Assembleia Extraordinária agendada para data próxima.

§3º. Caso a Assembleia Geral aprove a reclamação, deverá também deliberar um prazo para o cumprimento voluntário da penalidade pela família associada.

4º. Caso a Assembleia Geral da Ocupação não aprove a reclamação, a Coordenação poderá recorrer, apresentando a reclamação à Assembleia Geral do MSTC para deliberar a respeito.

## 11 VIGÊNCIA

Este Regimento Geral tem vigência por tempo indeterminado e entrará em vigor após sua ~~aprovação pela Assembleia Geral do MSTC, pelo voto de 2/3 (dois terços) de seus~~ associados (cf. art. 5º do Estatuto Social).

## 12 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O CADASTRO

Antes de ingressar na Ocupação, o morador e sua família deverão apresentar a documentação relacionada no ANEXO I, cujos termos constituem parte integrante deste Regimento Geral.

## 13 TERMO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

Após receber uma cópia, ler e tirar quaisquer dúvidas sobre os direitos e deveres previstos no Regimento Geral das Ocupações e no Estatuto Social do MSTC, declaro(amos) estar integralmente de acordo com eles. Este termo deve ser destacado e arquivado na pasta da família associada. Por ser verdade, assino(amos) abaixo.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.  
(cidade) (data por extenso)

Assinatura: \_\_\_\_\_

Nome completo do associado(a): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ RG. \_\_\_\_\_ SSP/ \_\_\_\_\_ (estado). CPF.