

# DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO

Quadras 37 e 38 - Campos Elíseos

Sehab 2018



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
HABITAÇÃO



# SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO .....	2
1 DIAGNÓSTICO .....	3
1.1 Análise sobre o contexto da área de intervenção .....	3
1.2 Necessidades habitacionais e diagnóstico de programas habitacionais .....	15
1.3 Diagnóstico socioeconômico das famílias cadastradas.....	20
2 DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO.....	30
2.1 Justificativa do atendimento habitacional.....	30
2.2 Formas de Atendimento Habitacional.....	30
2.3 Projeto Arquitetônico Urbanístico .....	38
2.4 Equipamentos Públicos .....	42
3 PROPOSTA DE TRABALHO SOCIAL.....	49
3.1 Plano de Trabalho Social.....	51
3.2 Ações de Geração de Renda e Empreendedorismo Social.....	56



# APRESENTAÇÃO

A Prefeitura Municipal de São Paulo apresenta neste documento as diretrizes do Projeto de Intervenção das Quadras 37 e 38, localizadas em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 3), Distrito de Santa Cecília, Prefeitura Regional da Sé, para debate e futura aprovação no Conselho Gestor desta ZEIS.

Esta região tem sido objeto de distintas formas de intervenção pública ao longo das últimas décadas. Trata-se de um território localizado no coração da cidade de São Paulo, extremamente bem servido de estruturas e serviços de saúde, educação e mobilidade que sedia equipamentos públicos e culturais de relevância histórica e de grande interesse de preservação, inclusive em nível nacional como é o caso da Estação da Luz, mas com a presença expressiva de imóveis degradados, cortiços e situações de fragilidade social, com pessoas em situação de rua e com dependência de drogas.

Em 2017, teve início o Projeto Redenção da Prefeitura de São Paulo, em parceria com o Governo do Estado, que busca a atenção às pessoas em fragilidade social e dependentes de drogas, que envolve profissionais de diferentes áreas sociais. Dentre as ações do programa destacam-se a oferta serviços de apoio aos dependentes químicos e encaminhamento para o programa Trabalho Novo.

Em observância ao Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, foi criado o Conselho Gestor da ZEIS das Quadras 37 e 38, com a participação de moradores e comerciantes locais, para discutir e debater a proposta de intervenção para essas quadras, cujas diretrizes estão apresentadas neste documento. Neste contexto a necessidade de oferecer soluções habitacionais emerge como prioridade número um.

De acordo com as diretrizes do PDE estima-se que sobre as duas quadras mencionadas é possível construir aproximadamente 680 unidades habitacionais, de tipologias diversificada, além de espaços destinados a usos não residenciais, públicos (equipamentos) e privados (comércio e serviços). Revela-se de alto interesse público e de requalificação mais abrangente da região a integração da intervenção nas Quadras 37 e 38 com o Complexo Júlio Prestes, em fase final de construção pela PPP Habitacional do Estado, com o futuro hospital a ser construído pelo Estado também por PPP, com a Sala São Paulo e com os demais equipamentos públicos - praças, escola de música, lazer e a própria Estação da Luz, equipamento fundamental para mobilidade urbana da cidade.

Com vistas a atender essas demandas, este documento apresenta um breve diagnóstico do território central, notadamente sobre os aspectos socioeconômicos, urbanísticos e habitacionais, com especial atenção para o entorno das Quadras 37 e 38.

Em seguida e, a partir da avaliação do cadastro socioeconômico das famílias que residem nestas duas quadras, identificadas em trabalho de cadastro e selagem pelo poder público, apresenta-se as diretrizes de intervenção. Para tal, constam os pontos mais relevantes sobre o projeto arquitetônico urbanístico, equipamentos públicos e programas habitacionais que definirão as condições do atendimento habitacional às famílias diretamente afetadas pela intervenção.

Finalmente, apresenta as informações referentes ao plano de trabalho social, com considerações as ações de pré e pós-ocupação, assim como da promoção da geração de renda e empreendedorismo social.



# 1 DIAGNÓSTICO

## 1.1 Análise sobre o contexto da área de intervenção

### Introdução

A região central do Município de São Paulo é antes de tudo caracterizada por enorme heterogeneidade urbanística, econômica e social. Compreende-se, num mesmo território, áreas com IDH elevado, forte dinamismo econômico, alto número de empregos formais e grande oferta de serviços urbanos essenciais em contraposição a outras porções da mesma região com alto índice de vulnerabilidade social, elevado número de moradias insalubres – muitas delas em cortiços, e a presença marcante de moradores em situação de rua.

Com vistas a elucidar alguns pontos destas diferenças, optou-se por elaborar um diagnóstico mais abrangente da região central para, em seguida, focar a análise no território de intervenção das Quadras 37 e 38, com vistas a buscar um retrato mais fiel das condições de vida da população afetada pela operação.

### A região central

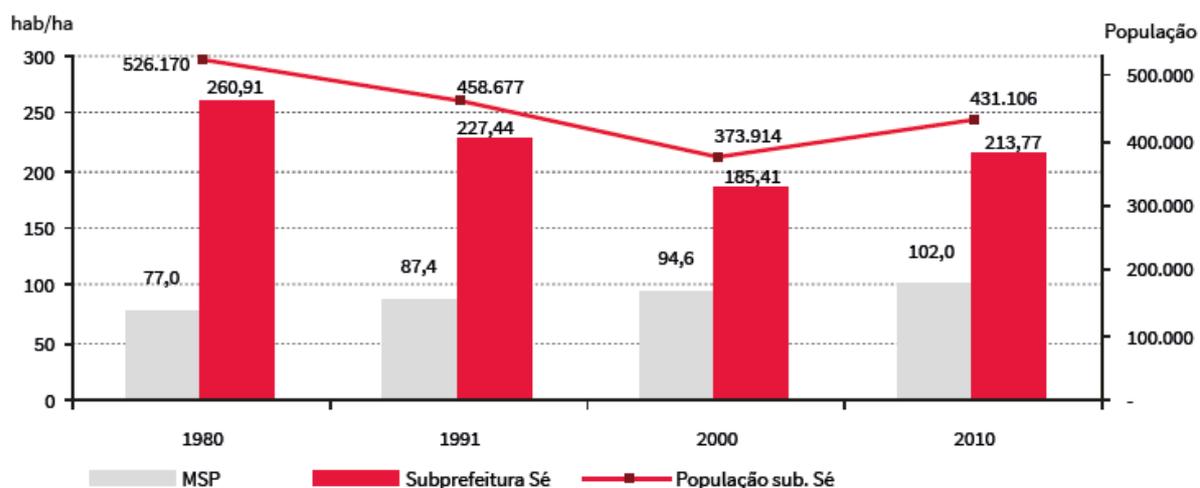
Do ponto de vista geográfico, a região central objeto da presente análise, é definida pela circunscrição da Prefeitura Regional da Sé, que compreende os distritos Sé, República, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Cambuci, Bom Retiro e Santa Cecília, sendo que a área objeto da intervenção está inserida neste último distrito, no bairro dos Campos Elíseos.

Em que pese a queda no número de habitantes nas duas últimas décadas do século passado, a região central se manteve densamente ocupada, tanto do ponto de vista econômico quanto residencial, conservando-se como importantíssimo ponto de passagem, compras e lazer de milhões de pessoas todos os dias.

Em 2010, o perímetro da Prefeitura Regional da Sé registrava 431.106 habitantes, com um crescimento populacional de 57.192 habitantes em relação a 2000 e recuperação de 37,5% da população perdida entre 1980 e 2000. A taxa de crescimento populacional dessa região entre 2000 e 2010 foi de 1,4%, superior à do município (0,76%), tendo alcançado taxas ainda maiores nos distritos de Cambuci (2,6%), Bom Retiro (2,5%), República (1,8%), Santa Cecília (1,6%) e Sé (1,6%).

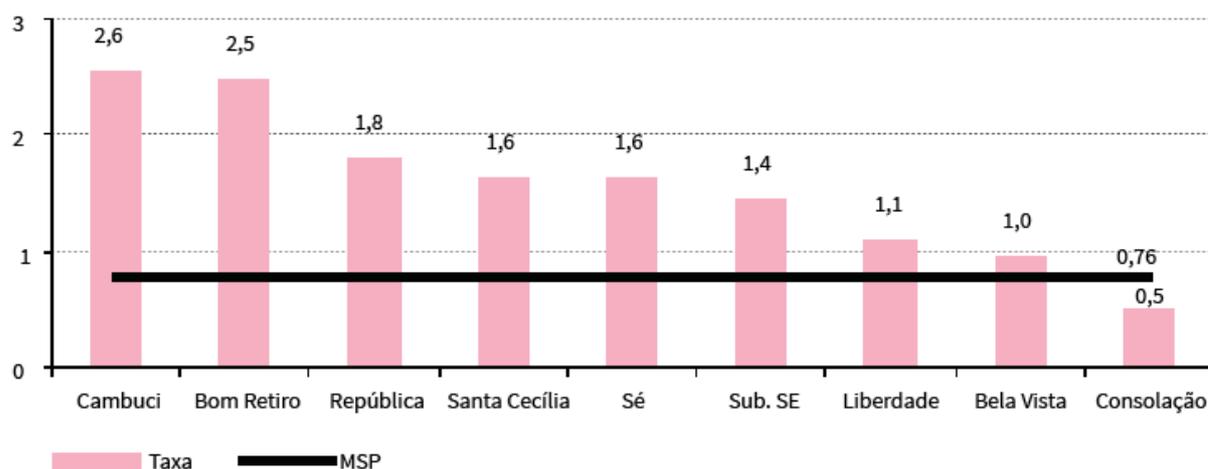


**Gráfico 1. População total e densidade demográfica.**



Fonte: IBGE - Censo Demográfico, 1980, 1991, 2000 e 2010

**Gráfico 2. Taxa de crescimento populacional.**



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000 e 2010

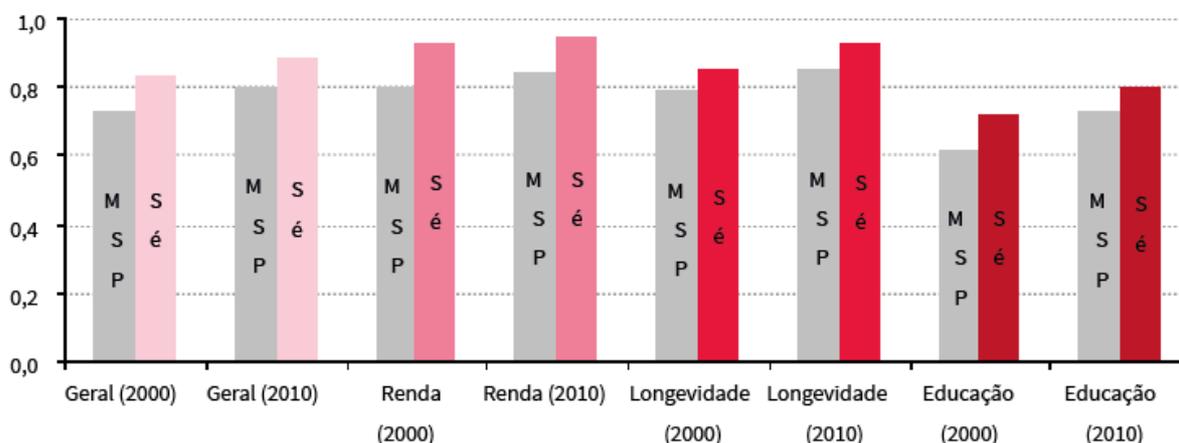
O que se verificou nas últimas décadas, portanto, foi uma importante mudança no perfil da população da região, com efeitos, na maior parte dos casos, de queda na qualidade de vida e relativo empobrecimento. Corrobora este diagnóstico o fato de que a Prefeitura Regional da Sé responde por aproximadamente 40% da população em situação de rua levantada no município, conforme dados do último censo deste grupo populacional (março de 2015) - e o Distrito de Santa Cecília, individualmente, contabiliza mais pessoas nesta situação do que a Prefeitura Regional da Lapa e de Pinheiros juntas.





Em contraste, o IDH<sup>1</sup> da Prefeitura Regional da Sé (0,89) é o quarto maior do Município de São Paulo, perdendo apenas para as Prefeituras Regionais da Lapa (0,91), de Pinheiros (0,94) e da Vila Mariana (0,94). Analisados os indicadores que constituem o IDH – saúde, educação e renda – verifica-se o elevado índice de escolaridade de sua população, onde 30% possuem nível superior completo e 28% nível médio completo ou superior incompleto, e aproximadamente 28% dos domicílios possuem rendimento nominal mensal superior a 10 salários mínimos.

**Gráfico 3. IDH – Índice de Desenvolvimento Humano do Município e prefeitura regional da Sé, 2000 e 2010.**



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000 e 2010

Em relação à economia, a Prefeitura Regional da Sé responde por mais de 726 mil empregos formais, cerca de 17% do total da cidade, sendo que, destes, 7% estão localizados nos distritos República e Bela Vista que juntos concentram aproximadamente 40% dos empregos da Prefeitura Regional. Duas importantes centralidades de âmbito municipal localizam-se na Prefeitura Regional – o Centro Antigo, onde se concentram atividades dos setores financeiro, judiciário e da administração pública (distrito Sé e República) e a região da Avenida Paulista, com forte presença de empresas dos setores financeiros e de saúde (distrito da Bela Vista).

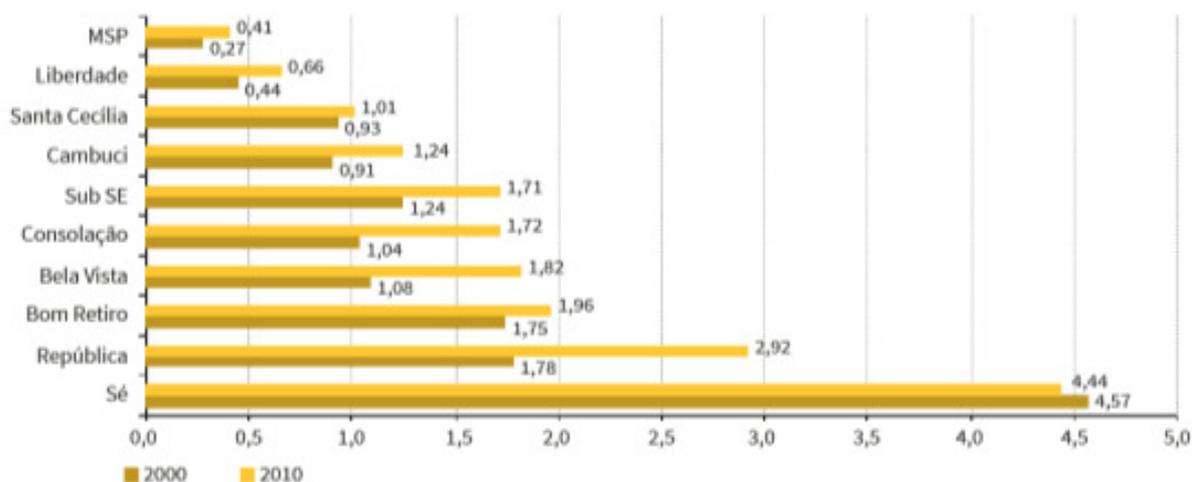
Cinco dos oito distritos da Prefeitura Regional apresentam mais de 1,5 empregos formais por habitante, sendo que Santa Cecília se encontrava abaixo desta média em 2010, com “apenas” 1,01 emprego por habitante. Já o rendimento domiciliar per capita é de aproximadamente R\$ 2.500 mensais, o quinto maior do conjunto das Prefeituras Regionais.

<sup>1</sup> Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), concebido pela ONU (Organização das Nações Unidas) para avaliar a qualidade de vida de uma determinada população considerando três dimensões do desenvolvimento humano: renda, educação e saúde.





**Gráfico 4. Empregos formais por habitante (exclui empregos vinculados a administração pública; considera-se população com idade superior a 10 anos).**



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000 e 2010

Ademais, a região central também é fortemente marcada pela presença do emprego informal. Ambulantes são observados em toda a região, principalmente em aglomerações de comércio e serviços especializados como a região da Santa Efigênia (eletroeletrônicos e informática) e da Rua 25 de março (armarinhos, tecidos, roupas, etc.), assim como prestadores de serviços e autônomos se fixam no território central. Não obstante, o centro perdeu para outras regiões da cidade seus eixos mais dinâmicos, restando-lhe assim cada vez mais funções econômicas acessórias.

Com efeito, a região central se manteve com grande oferta de infraestrutura e serviços urbanos essenciais. O ponto de convergência de quase toda a malha de transporte público – ônibus, metrô e trens urbanos, por exemplo, têm no centro histórico suas principais praças de partidas, chegadas e transbordos. Merece destaque ainda a expressiva estrutura de saúde da região, com 7.153 leitos hospitalares, dos quais 6.640 em hospitais privados e 513 em hospitais públicos (estaduais e municipais), sendo que 2.433 leitos são disponíveis pelo SUS. Conta ainda com oito Unidades Básicas de Saúde – UBS municipais. Segundo a Organização Mundial de Saúde, o coeficiente de leitos gerais recomendado é entre 3 e 5 leitos por mil habitantes; na Prefeitura Regional este índice é de 15,90.

No ano de 2014, a Prefeitura Regional da Sé respondia por 1,28% da demanda cadastrada por creche em São Paulo. No ensino fundamental, conforme dados de 2010, aproximadamente 90% da população de 6 a 14 anos frequentava escola no nível de ensino adequado a sua idade. No ensino médio, conforme dados de 2010, aproximadamente 64% da população de 15 a 17 anos frequentava escola no nível de ensino adequado a sua idade. Dos 263 estabelecimentos de educação profissional existentes no município em 2013, 38 (14,45%) encontravam-se na Prefeitura Regional da Sé e respondiam por 11,90% das matrículas do município.

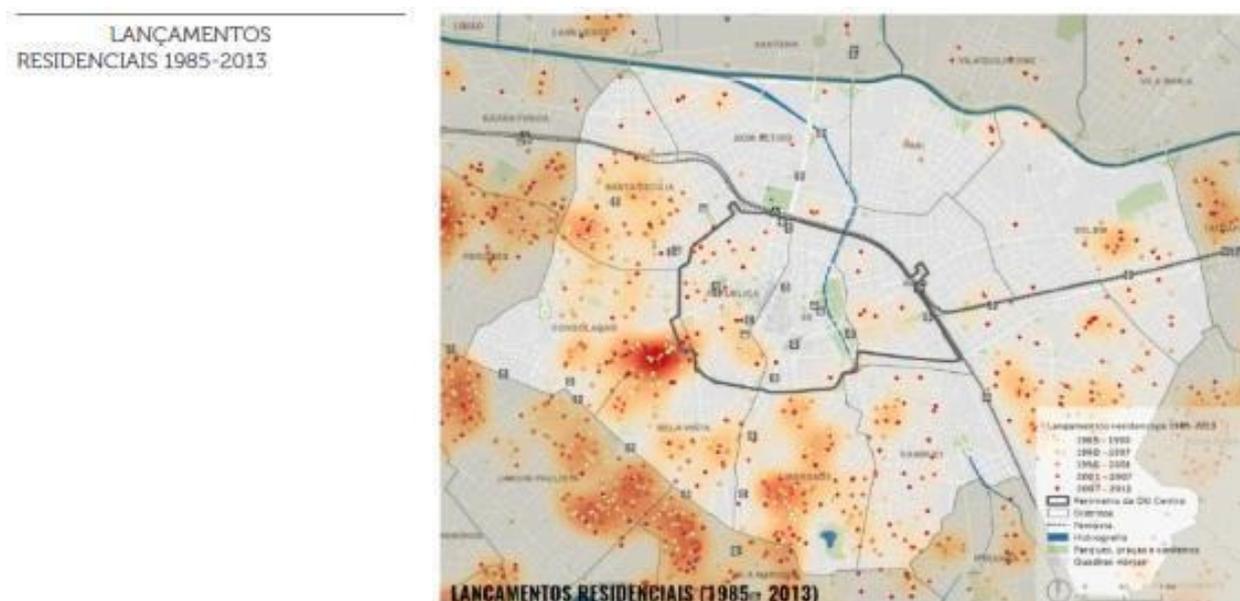
A região possui ainda expressivo conjunto de complexos e equipamentos culturais. Todos estes elementos aqui destacados, entre outros, legitimam o caráter de importância do centro para a cidade.





A atuação do mercado imobiliário na região vem crescendo nos últimos anos. Entre 2002 e 2014, segundo dados da Embraesp, ocorreram 344.210 lançamentos residenciais verticais e 28.711 lançamentos comerciais verticais no município de São Paulo, dos quais 260 residenciais e 35 comerciais na Prefeitura Regional da Sé.

**Figura 1. Lançamentos residenciais entre 1985 e 2013 na região central de São Paulo**



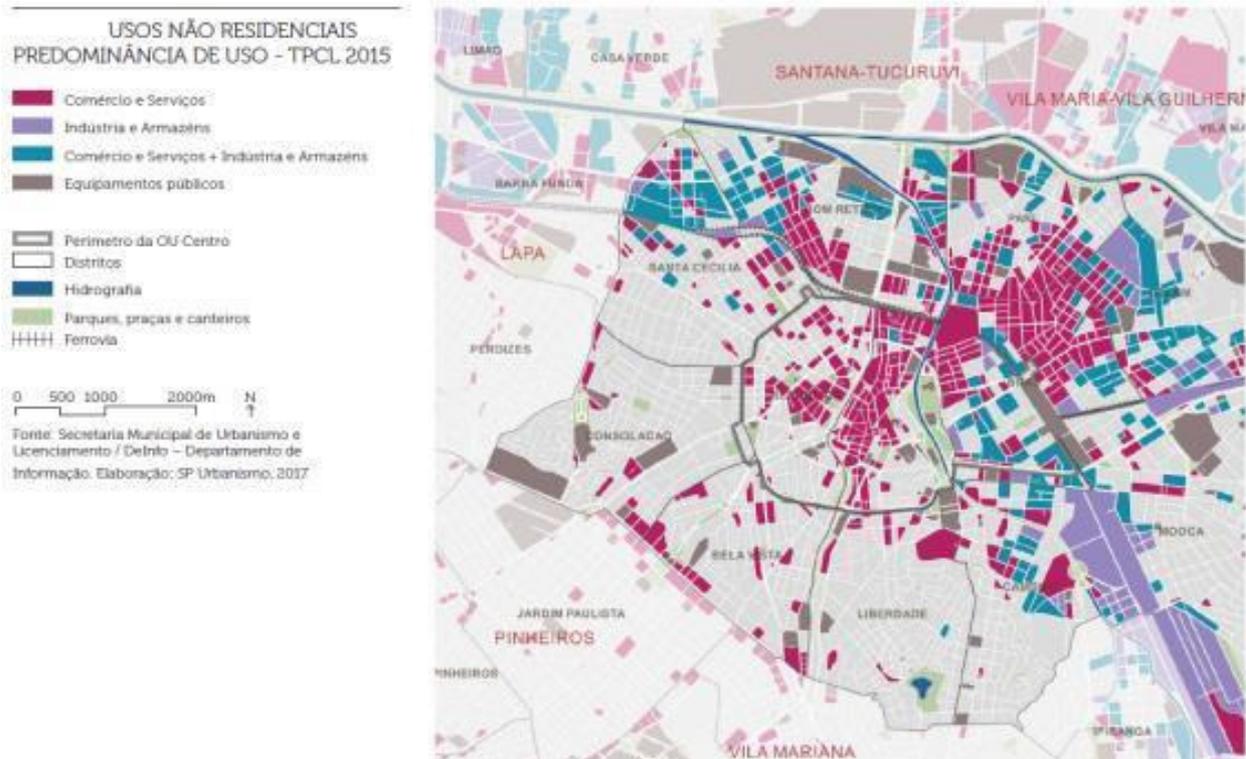
Fonte: SP Urbanismo, 2017.

Do ponto de vista urbanístico-fundiário, a região central é caracterizada por uma nítida divisão entre áreas com predominância residencial, onde o mercado imobiliário tem primordialmente atuado, e áreas com uso majoritário de comércio e serviços, conforme Figura 2 e Figura 3.



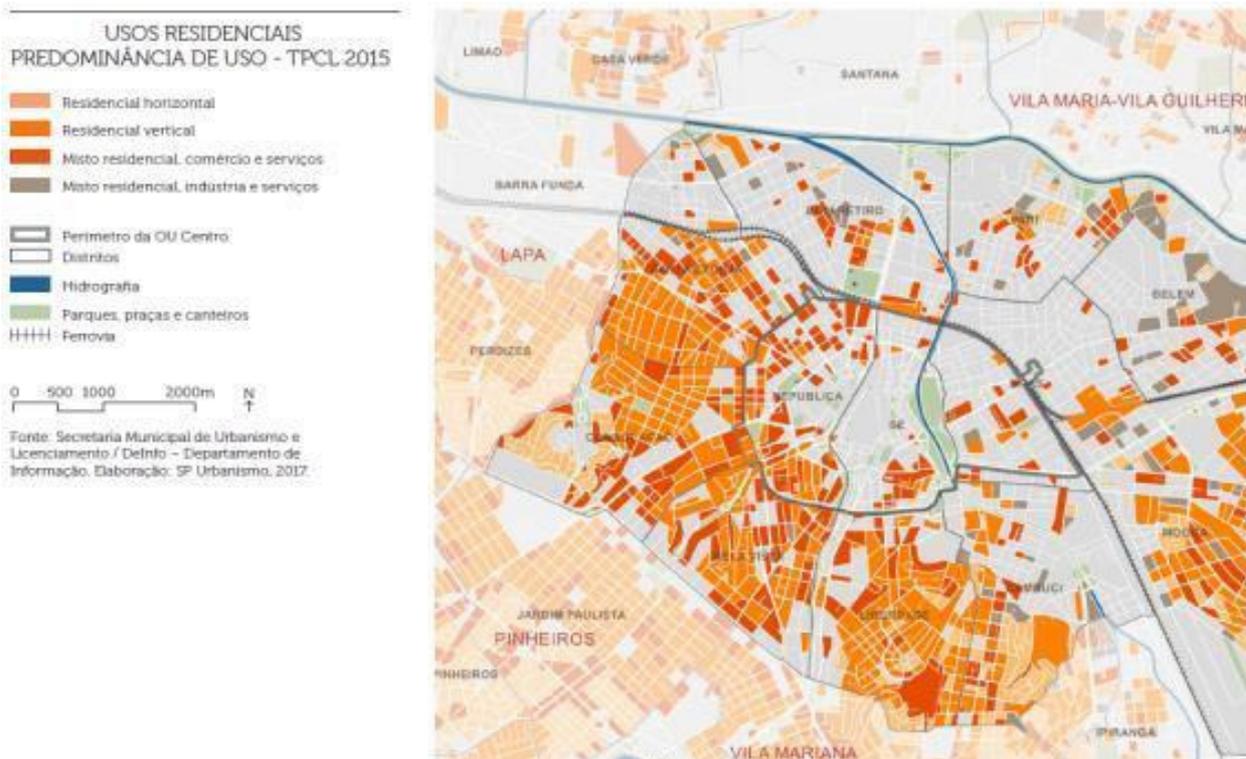


**Figura 2. Usos não residenciais, por predominância de uso**



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento/ DeInfo – Departamento de Informação. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

**Figura 3. Usos residenciais, por predominância de uso**



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento/ DeInfo – Departamento de Informação. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.





No distrito da Sé o uso predominante é por comércio e serviços, com uso misto residencial notadamente na Baixada do Glicério. O distrito da República, apesar de uma grande presença de comércios e serviços, apresenta bom equilíbrio de uso misto residencial. Já o bairro dos Campos Elíseos apresenta um caráter voltado a comércios e serviços, em que pese a maior parte do Distrito Santa Cecília, onde ele se insere, ter uso predominantemente residencial.

Apesar desta divisão espacial, a Prefeitura Regional da Sé é o território da cidade com a distribuição mais equilibrada entre os usos residenciais e de comércio e serviços apresentando, em 2014, 48% da área construída ocupada por residências e 36% por comércio e serviços. Entre 2000 e 2014, a área construída residencial aumentou em 29%, passando de cerca de 17 para 22 milhões de metros quadrados no período.

Conforme dados disponíveis na SINOPSE do CENSO 2010, observa-se a existência de 33.149 domicílios vagos, o que representa 14,6% do total de domicílios, o que demonstra a diminuição em relação a 1991, onde 18,5% dos domicílios eram vagos. Em números absolutos, tem-se aproximadamente 8 mil domicílios que deixaram de ser vagos.

**Quadro 1. Total de domicílios vagos por distrito, 2010**

Distrito	Nº de Domicílios ocupados	Domicílios Vagos	Nº de Moradores	Densidade Média Bruta (Hab/ha)	Domicílios vagos (%)
Bela Vista	29.967	5.653	66.813	256	15,87
Bom Retiro	10.620	1.398	32.366	81	11,63
Brás	10.110	2.159	28.705	63	17,60
Cambuci	12.645	1.489	35.322	94	10,53
Consolação	26.339	5.733	57.138	150	17,88
Liberdade	27.314	4.263	67.458	189	13,50
Pari	5.543	623	17.164	63	10,10
República	26.344	5.712	56.458	238	17,82
Santa Cecília	35.951	4.590	82.488	223	11,32
Sé	9.098	1.529	23.595	108	14,39
Área Central	193.931	33.149	467.507	145	14,60
MSP	3.574.286	346.164	11.209.673	17	8,83

Fonte: IBGE, SINOPSE CENSO 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

Isso representa um processo gradativo de reinserção destes imóveis no mercado formal de imóveis, seja através da locação ou venda, possibilitados pelo *retrofit* de prédios, ou até mesmo reabertura de apartamentos fechados durante anos.

Ainda assim, a existência de mais de 33 mil imóveis vazios é um importante indicador da possibilidade de adensamento populacional da regional através da reinserção destes domicílios no mercado habitacional do município<sup>2</sup>.

Finalmente, é importante fazer algumas considerações sobre o patrimônio cultural localizado na região central, um dos mais significativos da cidade, cuja densidade de equipamentos desta natureza não é tão grande em nenhuma outra região da cidade.

<sup>2</sup> Ressalva-se que os dados do Censo não lidam com o universo de imóveis não-residenciais ociosos, sendo necessário também avaliar bases e métodos para viabilizar a simulação deste universo.

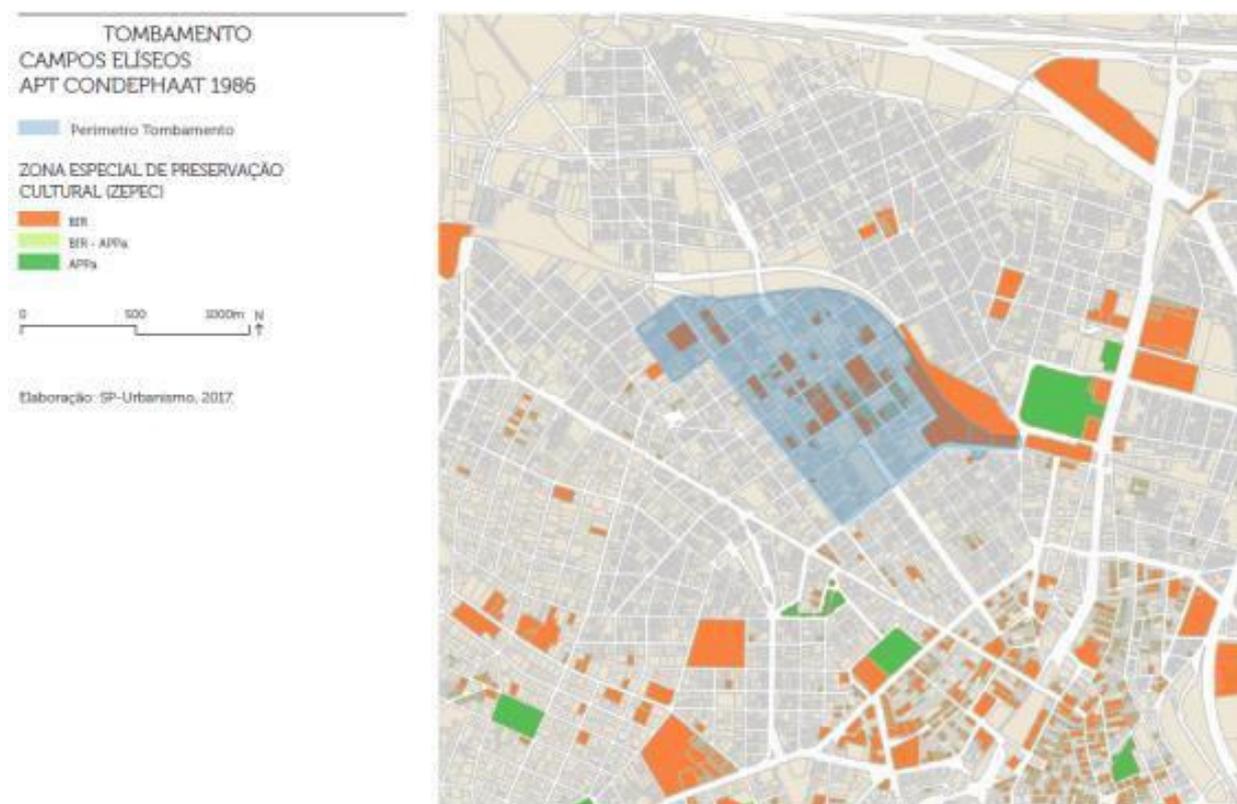




Existem cinco áreas com processo de tombamento na região central – Campos Elíseos, Santa Ifigênia, Anhangabaú, Bela Vista e Liberdade – que concentram o arcabouço edificado relevante deste território.

O estudo de tombamento de Campos Elíseos, especialmente importante para esta proposta, foi concluído e consolidado na Resolução SC 20/13, resultando no tombamento de 33 imóveis, dentre os 47 listados na notificação de 1986. O estudo de tombamento de Santa Ifigênia ainda não foi concluído, tendo o Condephaat, em 2009, deliberado pela revisão da notificação de 22 de março de 1986, reduzindo a listagem original de 99 para 86 imóveis protegidos de intervenções não autorizadas pelo órgão.

**Figura 4. Estudo de tombamento dos Campos Elíseos**



Fonte: SP Urbanismo, 2017.

É importante considerar o tema do patrimônio cultural neste diagnóstico, uma vez que existem imóvel tombados inseridos dentro das Quadras 37 e 38, o que gera a necessidade de uma abordagem específica para cada caso dentro do projeto de intervenção.

Em suma, vale ressaltar que alguns dos principais desafios para uma proposta de intervenção urbanística em território pertencente à Prefeitura Regional da Sé referem-se ao atendimento da população em situação de vulnerabilidade social, com destaque para os moradores da região de intervenção e também à qualificação e à melhoria da gestão do espaço público e à preservação dos inúmeros imóveis tombados.





Na concepção das diretrizes de intervenção, é importante considerar que o chamado centro antigo, formado pelos distritos República e Sé, recebe expressivo contingente de pessoas no período diurno, esvaziando-se à noite. Em função da infraestrutura instalada, da grande quantidade de atividades econômicas presentes e dos empregos ofertados, uma proposta que considere a promoção do uso habitacional para todas as faixas de renda é uma necessidade e, ao mesmo tempo, oportunidade no sentido de potencializar os recursos existentes na região.

No entanto, a oferta de moradia pelo mercado privado de produção habitacional não atende a maior parte do público que compõe o déficit habitacional<sup>3</sup>. Assim, é fundamental o papel do poder público na viabilização da provisão de habitação de interesse social na região central é fundamental, trazendo assim benefícios sociais sob diversos aspectos, como facilidade de acesso aos postos de trabalho, a serviços públicos e sociais, equipamentos culturais, entre outros<sup>4</sup>. Vale destacar a ação pública na reabilitação do centro de São Paulo também com ações de inclusão social que assegurem, além do direito à moradia, a garantia de condições mínimas para moradores em situação de rua e também programas de trabalho e renda.

### **Campos Elíseos – Quadras 37 e 38**

De acordo com o Plano Diretor Estratégico de 2014, as Quadras 37 e 38 estão compreendidas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de um território que passa por processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação e de reconversão econômica que concentra oportunidades de trabalho e emprego geradas pela existência de legados industriais herdados do passado, novas atividades produtivas, polos de atividades terciárias, grandes vias estruturais e infraestruturas que fazem parte dos sistemas de transporte coletivo de massa.

A proposta de intervenção nesta porção do território envolve a manutenção da população moradora e a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

As quadras objeto da intervenção estão classificadas pelo zoneamento como Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS 3, isto é, “áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social”. A lei de zoneamento define um percentual mínimo de área construída total que deve ser destinada para HIS 1 (até 3 s.m.) e HIS 2 (de 3 a 6 s.m.), conforme a legislação vigente.

A proposta de intervenção nas Quadras 37 e 38 está de acordo com os objetivos estratégicos do Plano Diretor Estratégico em vigor, contribuindo indiretamente para a contenção do processo de expansão horizontal da aglomeração urbana e, diretamente, na redução de necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre locais de emprego e de moradia,

---

<sup>3</sup>As famílias com renda inferior a três salários mínimos mensais correspondem a 80,2% do déficit habitacional urbano da Região Metropolitana de São Paulo, segundo dados da Fundação João Pinheiro referentes ao ano de 2014, disponíveis em <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>>, acesso em 26/05/18.

<sup>4</sup>Fonte: SP Urbanismo, 2018.





além de corroborar com as diretrizes da política habitacional do município, que preconiza à “promoção de moradia social em centralidades dotadas de infraestrutura e em ZEIS 3, destinando aos programas de locação social e cessão de posse”.

Para o aprofundamento da análise sobre as condições de vida da população das Quadras 37 e 38, foi utilizado o recorte espacial definido pelos setores censitários<sup>5</sup> que as envolvem, utilizando dados do Censo Demográfico 2010 do IBGE. É importante frisar que se constitui um exercício estimativo caracterizar áreas de estudo intraurbanas por meio dos setores censitários, sendo importante a checagem dessas informações em vistorias de campo e junto a outros indicadores em pesquisas existentes. Contudo, representam um esforço e insumo de valiosa importância para a identificação e reconhecimento das limitações, potencialidades e ambiguidades de um território.

Para facilitar a leitura, os quadros e as tabelas apresentarão o número das Quadras e não o número dos Setores Censitários correspondentes. Porém, ressalta-se que as áreas de intervenção correspondem a uma parte de seus respectivos setores.

#### Quadro 2. Setores censitários utilizados na caracterização

Quadra	Setores Censitários Correspondentes
37	355030869000099
38	355030869000101

Fonte: IBGE – Censo Demográfico. Elaborado por Diagonal

Segundo o Censo Demográfico de 2010, o setor censitário no qual está inserida a Quadra 37 possui um total de 604 pessoas residentes, sendo que o setor da Quadra 38 possui 1.020 habitantes. Somando-se a população de ambos os setores, eles representam 1,9% da população do Distrito de Santa Cecília, que possui 83.717 pessoas de acordo com o IBGE.

Ressalta-se também que ambas as quadras possuem uma maior quantidade de homens em relação a mulheres, situação oposta ao Distrito e ao próprio Município, que têm uma predominância feminina em sua população.

**Tabela 1. População residente dos setores censitários das Quadras 37 e 38, por população total e por sexo, 2010**

Quadra	Total	Homens		Mulheres		Razão de Sexos
		Abs.	%	Abs.	%	
37	604	314	52,0	290	48,0	108,28
38	1020	537	52,6	483	47,4	111,18

Fonte: IBGE; Censo Demográfico, 2010.

<sup>5</sup>Os setores censitários correspondem à unidade de coleta do Censo Demográfico, sendo definidos como um agrupamento contíguo de aproximadamente 300 domicílios.





Quanto às faixas etárias, nota-se que as Quadras 37 e 38 estão inseridas em áreas com um alto percentual de crianças e jovens se comparado ao Distrito. Ambos os setores censitários têm pouco mais de 20% de sua população com até 14 anos de idade, quase o dobro de Santa Cecília, que possui cerca de 12% de pessoas nessa faixa etária.

Outro grupo etário que apresenta valores diferentes entre a Área de Intervenção e o Distrito é da população com 65 anos ou mais, que nos Setores Censitários correspondentes às Quadras 37 e 38 representam percentualmente menos da metade do mesmo grupo etário de Santa Cecília.

**Tabela 2. Distribuição da população de Santa Cecília e dos setores censitários das Quadras 37 e 38, segundo faixa etária, 2010**

Faixas etárias	Santa Cecília		Quadra 37		Quadra 38	
	Pessoas	%	Pessoas	%	Pessoas	%
0 a 14 anos	10.536	12,6	124	20,5	239	23,4
15 a 64 anos	62.411	74,5	446	73,8	731	71,7
65 anos ou mais	10.770	12,9	34	5,6	50	4,9
Total	83.717	100	604	100	1.020	100

Fonte: IBGE; Censo Demográfico, 2010.

A análise das informações sobre a alfabetização da população com 15 anos ou mais aponta uma discrepância entre os setores censitários das Áreas de Intervenção. Enquanto o Setor Censitário correspondente à Quadra 37 apresenta uma taxa de analfabetismo próxima à do Distrito, ambas inferiores a 2%, o Setor da Quadra 38 apresenta um percentual mais elevado, com 6,3% de sua população com 15 anos ou mais que não sabe ler e escrever.

**Tabela 3. População com 15 anos ou mais que não sabe ler e escrever, Santa Cecília e setores censitários das Quadras 37 e 38, 2010**

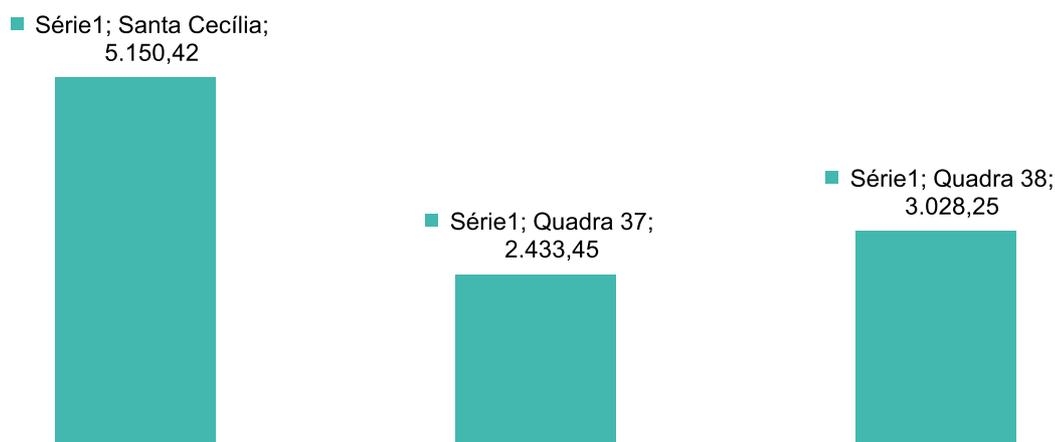
Recorte territorial	Taxa de Analfabetismo (%)
Santa Cecília	1,1
Quadra 37	1,7
Quadra 38	6,3

De acordo com o IBGE, nota-se também uma discrepância entre o rendimento nominal mensal médio dos domicílios particulares de Santa Cecília em comparação com os Setores Censitários correspondentes das Quadras 37 e 38. O setor no qual está inserida a Quadra 37 possui um rendimento mensal médio que corresponde a menos da metade do aferido no Distrito e o setor da Quadra 38 apresenta um valor médio que corresponde a aproximadamente 58% do rendimento médio domiciliar de Santa Cecília.





**Gráfico 1. Valor do rendimento nominal mensal médio dos domicílios particulares, Santa Cecília e setores censitários das Quadras 37 e 38, 2010 (R\$)**



Fonte: IBGE; Censo Demográfico, 2010.

Analisando a distribuição da população com 10 anos ou mais entre faixas de renda, também se percebe um distanciamento entre o perfil do rendimento per capita da população distrital em comparação com a população residente nos Setores Censitários correspondentes às Quadras 37 e 38.

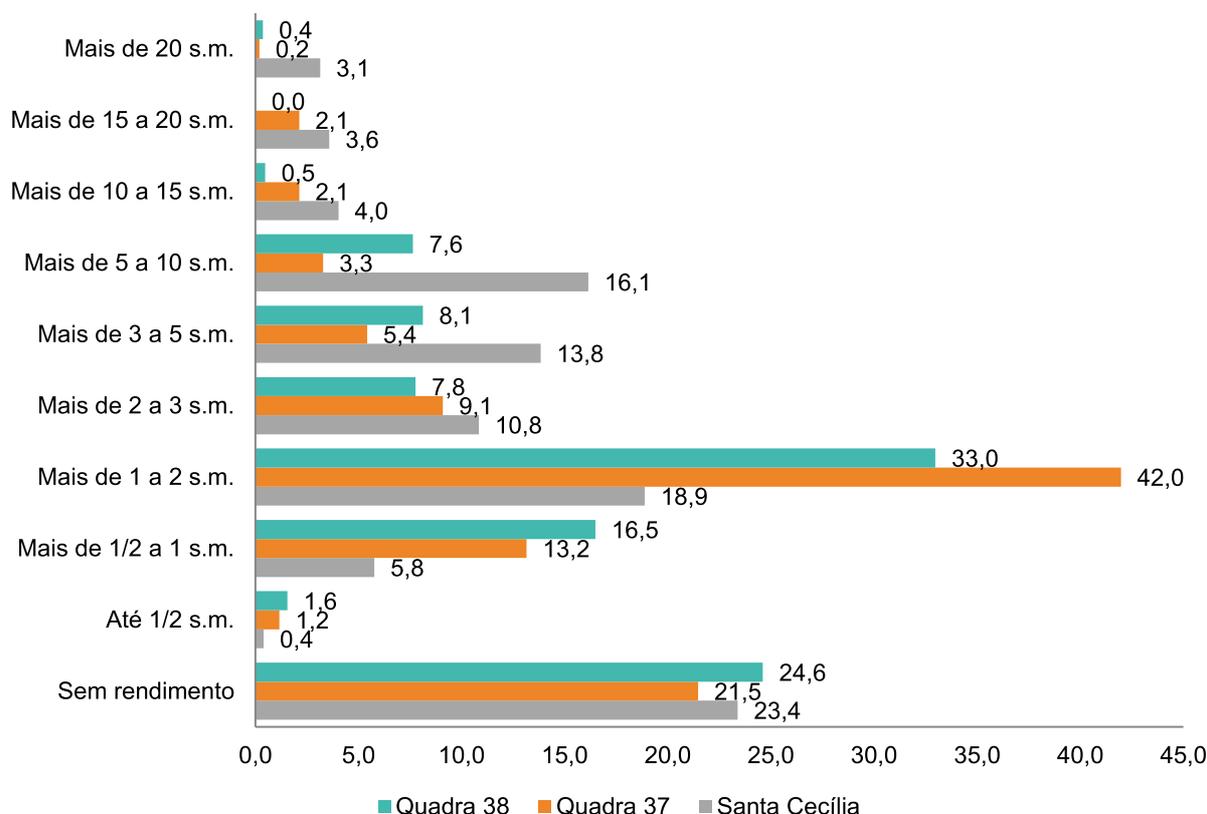
O Setor Censitário que engloba a Quadra 37 tem 77,8% de sua população com 10 anos ou mais que recebem até 2 salários mínimos, e 21,5% que não tem rendimento. E o setor correspondente a Quadra 38 apresenta 75,6% do mesmo recorte etário com o rendimento até 2 salários mínimos, sendo 24,6% referentes às pessoas sem renda.

Nota-se que o distrito de Santa Cecília apresenta um elevado percentual de pessoas na mesma faixa etária com rendimentos acima de 3 salários mínimos se comparados aos Setores Censitários correspondentes à Área de Intervenção, apontando um perfil médio de maior renda do Distrito em relação aos setores das Quadras 37 e 38.





**Gráfico 2. População com 10 anos ou mais segundo classes de rendimento mensal, Santa Cecília e setores censitários das Quadras 37 e 38, 2010 (%)**



Fonte: IBGE; Censo Demográfico, 2010.

De acordo com os dados apresentados, nota-se que a região das Quadras 37 e 38 possui um perfil socioeconômico distinto do Distrito de Santa Cecília, principalmente em relação a renda domiciliar e per capita. Tal percepção aponta para possíveis diretrizes de atuação da proposta de intervenção que deve levar em consideração a maior vulnerabilidade econômica do local.

## 1.2 Necessidades habitacionais e diagnóstico de programas habitacionais

A última atualização das necessidades habitacionais do Município de São Paulo (PMH, 2016<sup>6</sup>) relativa à precariedade habitacional e urbana abrange cerca de 930 mil domicílios, sendo 445 mil em favelas, 385 mil em loteamentos irregulares, 20 mil em conjuntos habitacionais irregulares e 80 mil em cortiços. Neste sentido, tem-se o território de precariedade como importante foco das políticas públicas, seja por meio de intervenções urbanísticas a serem realizadas diretamente no território, seja por meio de políticas sociais a serem desenvolvidas com os beneficiários finais.

<sup>6</sup> Caderno do Plano Municipal de Habitação, 2016 (ver <http://pmh.habitasampa.inf.br/caderno/>).





As necessidades relativas ao déficit habitacional quantitativo foram identificadas em três componentes: coabitação familiar (103 mil domicílios), ônus excessivo com aluguel (187 mil domicílios) e adensamento excessivo em domicílios alugados (47 mil imóveis alugados).

Vale destacar que 80% do déficit habitacional corresponde à população com renda até 3 salários mínimos (Fundação João Pinheiro, 2014), público prioritário da política pública de habitação de interesse social (HIS), cuja denominação constante do Plano Diretor Estratégico do Município (Lei 16050/2014). No PDE, HIS é a habitação “destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada”.<sup>7</sup>

Enfim, esses dados mostram a magnitude, complexidade e diversidade das necessidades habitacionais no município que demanda políticas públicas integradas, intersetoriais, interfederativas e de longo prazo.

### **Diagnóstico de Programas Habitacionais**

Em linhas gerais, a política habitacional do Município de São Paulo objetiva promover o acesso à moradia digna como direito social, de forma a contribuir para a redução do déficit habitacional, da inadequação das moradias, da precariedade dos assentamentos e dos impactos em áreas de proteção ambiental.

Os programas habitacionais em curso estão previstos no Plano Municipal de Habitação de 2016 e no Programa de Metas aprovado para o período 2017 a 2020, conforme exigência da Lei Orgânica do Município desde 2008. Inseridas no eixo de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, as três metas da habitação possuem, cada uma, distintos projetos e linhas de ação. A meta com maior rebatimento no território da região central da cidade diz respeito à provisão de 25 mil moradias via construção ou reforma, que se subdivide em dois projetos, um de provisão para aquisição / transferência de propriedade e outro de provisão para locação social. Além desta, as metas de beneficiar 210 mil famílias com procedimentos de regularização fundiária e 27.500 famílias com urbanização de assentamentos precários podem ter algum impacto de menor monta neste território, considerando que se trata de região com predominância de áreas regularizadas do ponto de vista urbanístico e fundiário. A 5 mil UHs previstas para ocorrer no território da região central estão sendo viabilizadas por diferentes linhas de ação: para atendimento da demanda aberta; para atendimento da demanda de entidades e associações de moradia; em Operações Urbanas Consorciadas; por meio de Parceria Público Privada (PPP) e para locação social.

---

<sup>7</sup> O PDE divide HIS em dois tipos, por faixa de renda: HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais); HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita.



O programa de provisão habitacional conta com parcerias entre os governos Municipal, Estadual e Federal, envolvendo diferentes formas de financiamento, sendo o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) uma das mais importantes dela. Instituído em 2009 pelo Governo Federal, tem seu público beneficiário dividido por faixas de renda familiar mensal<sup>8</sup>. O MCMV possui três principais fontes de financiamento: Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, Fundo de Desenvolvimento Social –FDS e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.

Para ilustrar o alcance do MVMC no território da região central entre 2009 e 2016, a produção de habitação de interesse social HIS 1 (até 3 s.m.) financiada pelo FDS nas Prefeituras regionais da Sé e Mooca, representou 12% de todas as unidades habitacionais do município, considerando os seguintes estágios: unidades habitacionais entregues, em obras e com licenciamento concluído. E, para o MCMV financiado pelo FAR e pelo FGTS, muito poucas unidades alcançaram estes estágios no território da região central. Vale destacar o esforço empreendido pela Prefeitura de São Paulo em 2016 viabilizando um conjunto expressivo de imóveis com capacidade para cerca de 12,8 mil unidades habitacionais que entraram em “chamamento” para produção via FDS e que permitiu ainda a entrega em 2016 de 126 unidades habitacionais através da parceria entre a Prefeitura de São Paulo e Governo do Estado, no âmbito da PPP Casa Paulista.

Como já mencionado, para o período 2017-2020, há a previsão de entrega de cerca de 5 mil moradias no território da região central que representaria 20% das 25 mil moradias a serem entregues para atendimento via aquisição ou via locação social.

Ainda no território da região central, a Prefeitura de São Paulo pleiteou junto ao Governo Federal, a transferência de imóveis da União para o Município com vistas à provisão de habitações de interesse social (478 UHs), a seleção de empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades localizados na região central (1.270 UHs com chamamento já realizado e ainda não selecionado e mais 431 UHs para novos chamamentos), sendo que boa parte deles em cogestão com os movimentos sociais de luta por moradia.

Além da provisão via transferência de propriedade, como alternativa de atendimento habitacional para a população de baixa renda, em 2002 foi criado o Programa de Locação Social, regulamentado pelo Conselho Municipal de Habitação<sup>9</sup>. Atualmente, a Prefeitura de São Paulo possui um parque público de locação social constituído por 6 empreendimentos que totalizam 903 unidades habitacionais. Todos estes edifícios estão localizados no território da região central. A principal fonte de recursos para a viabilização desses empreendimentos tem sido o Fundo Municipal de Habitação – FMH, que hoje também se apresenta como fonte de recursos para subsídios os beneficiários. Estes

---

<sup>8</sup> FAIXA 1 - Famílias com renda de até R\$ 1.800,00. O financiamento pode ser firmado em até 120 meses, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00, conforme a renda bruta familiar, e com até 90% de subsídio sobre o valor do imóvel (Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e Fundo de Desenvolvimento Social -FDS).

FAIXA 1,5 - Famílias com renda de até R\$ 2.600,00 (financiamento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS), comprometimento de renda bruta familiar de até 30% e até 30 anos para quitação e subsídios de até 47,5 mil reais.

FAIXA 2 - Famílias com renda de até R\$ 4.000,00 (FGTS), comprometimento de renda bruta familiar de até 30%, até 30 anos para quitação e subsídios de até 29 mil reais.

FAIXA 3 - Famílias com renda de até R\$ 9.000,00 (FGTS), com comprometimento de renda bruta familiar de até 30%, até 30 anos para quitação, para famílias com renda de até R\$7 mil e R\$ 9 mil.

<sup>9</sup> Resolução CFMH nº 23/2002; Resolução CMH nº 11/2004; Resolução CMH nº 12/2004; Resolução CMH nº 33/2008 e Instrução Normativa 01/03 – Sehab.



subsídios visam garantir a permanência de população de mais baixa renda em moradia digna, garantindo que o comprometimento de renda com custos habitacionais seja adequado aos seus ingressos mensais. Os subsídios são previstos por resoluções específicas.

Das 25 mil moradias que compõem a meta de provisão, estão previstas 1.000 moradias para locação social. Ainda que seja um número tímido diante do déficit, dobraria o parque atual, viabilizado ao longo de 16 anos. Até o momento, existem recursos previstos para cerca de 550 moradias para locação social, todas no território da região central. Os recursos para estes empreendimentos são oriundos do FMH, Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e da Operação Urbana Centro. Além destes, para reformar e construir 440 das 550 UHs, a Prefeitura de São Paulo pleiteou R\$ 50 milhões de reais junto ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, através de seleção especial, a serem vinculadas ao programa de Locação Social, com foco na população em situação de rua, numa parceria intersecretarial e interfederativa entre as áreas de Direitos Humanos, Desenvolvimento Social e Habitação.

O município ainda estuda possibilidades de regulamentação do Programa Locação Social em parque privado existente e parque privado a construir, com a possibilidade de participação de diversos agentes em sua gestão pré e pós-ocupação, como proposto no Plano Municipal de Habitação de 2016.

No âmbito da Operação Urbana Centro, a Prefeitura de São Paulo está em processo de contratação de um Censo de Cortiços, com o objetivo de atualizar as informações sobre os imóveis encortiçados e o diagnóstico sobre a condição física e socioeconômica de cortiços no perímetro expandido da Operação Urbana Centro, com objetivo de subsidiar a formulação de um programa habitacional voltado para cortiços.

Além disso, a Prefeitura de São Paulo atende cerca de três mil famílias oriundas do território da região central - Prefeituras Regionais da Sé, Mooca, Lapa e Pinheiros com Auxílio Aluguel<sup>10</sup> (10% do total das famílias atendidas com esse benefício). Este atendimento provisório consiste na concessão de benefício financeiro complementar à renda familiar, com a finalidade de custear partes das despesas com o aluguel. Este benefício financeiro pode ser temporário ou continuado, sendo que neste último caso deverá estar vinculado ao atendimento habitacional definitivo. Considera-se atendimento habitacional definitivo o acesso à unidade habitacional por meio de posse regular ou propriedade, desde que a remoção da família tenha ocorrido mediante a vinculação a reassentamento em empreendimento ou empreendimentos específicos que integram os projetos ou programas de intervenção na área.

Ressalta-se que os recursos aplicados em habitação de interesse social no território da região central trazem grandes benefícios sociais, urbanísticos e ambientais para cidade. Permite o adensamento e a reocupação dessa região dotada de infraestrutura e equipamentos sociais e culturais. Pode contribuir para a contenção do processo de espraiamento da mancha urbana sobre áreas ambientalmente frágeis. Diminui drasticamente o tempo de deslocamento da população que trabalha no centro.

---

<sup>10</sup> Regulamentado pela Portaria 131 / SEHAB / 2015.

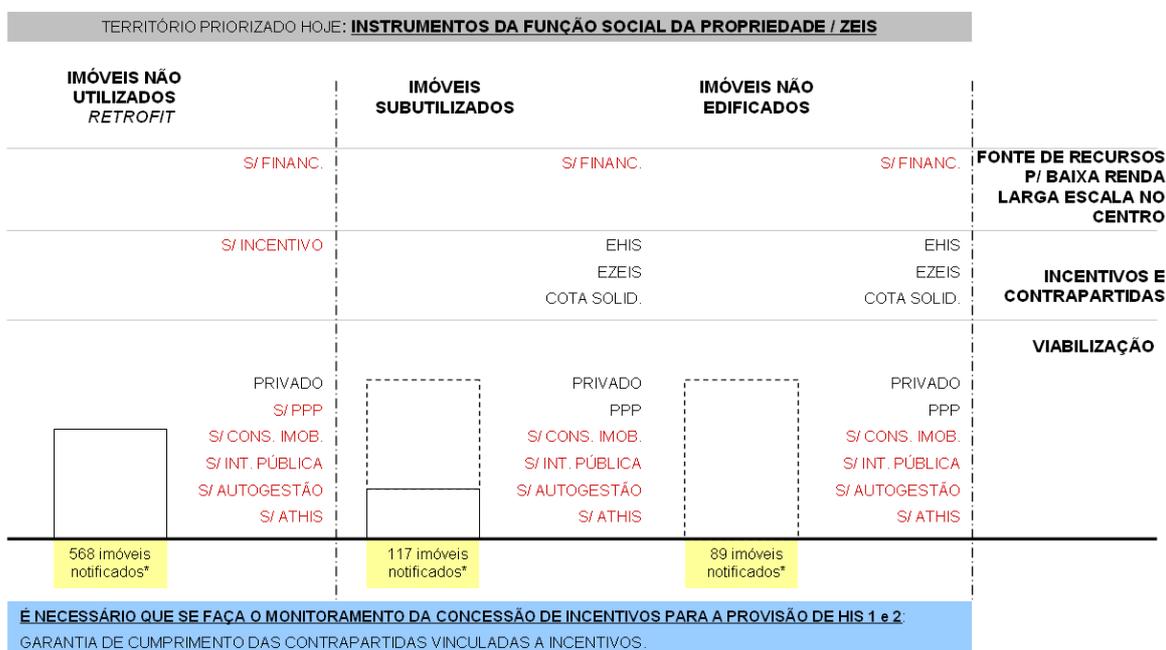


A municipalidade possui parque público viabilizado através da transferência de imóveis da União e de desapropriação. No entanto, não possui recursos necessários para a viabilização de sua construção ou reforma. Nesse sentido, é fundamental a busca por fontes alternativas de financiamento.

Importantes instrumentos urbanísticos previstos na Constituição Federal de 1988, no Estatuto das Cidades de 2001 e no Plano Diretor Estratégico de 2014, podem contribuir com este processo. E, assim, associar a política habitacional à recuperação da função social da propriedade urbana.

É estratégica a continuidade da aplicação de instrumentos urbanísticos que permitam a arrecadação de bens abandonados e a desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida públicas. Com a aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização compulsória (PEUC), previsto no PDE, a Prefeitura já notificou 1.385 imóveis. Destes, 780 estão situados na Prefeitura Regional da Sé e 286 são incidentes do IPTU Progressivo. Imóveis não edificados e subutilizados possuem incentivos e contrapartidas definidos em regulamentação específica que visam garantir a provisão de HIS via transferência de propriedade. Destaca-se a importância de aplicação de incentivos como os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS, empreendimentos habitacionais localizados em Zonas Especiais de Interesse Social – EZEIS e a Cota de Solidariedade. É importante salientar que o número de imóveis notificados corresponde a apenas um dos elementos indicadores da aplicação do instrumento do Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) na Cidade de São Paulo. Ao lado das notificações, a Prefeitura tem realizado vistorias nos imóveis notificados, para confirmar sua ociosidade e aplicar com segurança o IPTU Progressivo no Tempo.

**Figura 5. Função social da propriedade urbana / ZEIS**



\* Informações referentes aos imóveis notificados que estão localizados nos distritos *Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Pari, República, Sé*. Base de dados disponibilizada por SMUL em plataforma eletrônica ([http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172133](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133)). Acesso em maio / 2018.

Elaboração: Sehab (2018)





### 1.3 Diagnóstico socioeconômico das famílias cadastradas

O perímetro de intervenção das Quadras 37 e 38 é delimitado pela Alameda Cleveland, Rua Helvetia, Alameda Dino Bueno, Alameda Barão de Piracicaba, Alameda Gleite e Largo Coração de Jesus, no bairro dos Campos Elíseos, Distrito de Santa Cecília, conforme Figura 6.

**Figura 6. Perímetro de intervenção – Quadras 37 e 38**



Elaboração: Sehab, 2018

Os trabalhos de identificação de imóveis e cadastramento das famílias residentes dentro do perímetro iniciaram em maio de 2017, com as atividades de individualização dos imóveis, identificação e selagem dos espaços habitados e o pré-cadastro dos ocupantes. Esta ação foi repetida em diferentes dias da semana e em diferentes horários, com o objetivo de identificar a maioria das pessoas residentes nos imóveis selados.

A partir da listagem de famílias obtidas no pré-cadastro foi iniciada a convocação das mesmas para a realização do cadastro no formato requerido para registro no sistema Habitasampa da Secretária Municipal da Habitação.

Entre dezembro de 2017 e fevereiro de 2018 foi concluído o processo de cadastramento, com a identificação de 165 famílias. Esse cadastro foi apresentado e aprovado de forma preliminar pelo Conselho Gestor das Quadras 37 e 38, que concordou com a abertura de um novo período para atendimento no Plantão Social na área por mais 30 dias (na Base da PM na Praça Sagrado Coração de Jesus), possibilitando o comparecimento de famílias ausentes e de reivindicações de inclusão no cadastro de famílias até então não identificadas.





Os plantões ocorreram entre os dias 02/04/2018 e 02/05/2018, resultando na elaboração de 31 Estudos de Casos, dos quais 21 foram incorporados ao cadastro. No dia 22/05 foi realizado mais um plantão social em área para encaminhamento de pendências relativas aos estudos de casos.

Finalizado o processo de consolidação do Cadastro em 23/05/2015, o número de 165 famílias inicialmente cadastradas passou para 190, já que foram agregadas 25 novas famílias (21 estudos de casos aprovados e 4 ausentes).

A base utilizada para esta breve caracterização da população moradora das Quadras 37 e 38 foi oriunda do sistema Habitasampa. Por meio deles, foram estruturadas tabelas e gráficos com o objetivo de proporcionar uma melhor compreensão dos dados. O objetivo desta caracterização é auxiliar na construção de propostas para o atendimento destas famílias.

Foram selecionados alguns indicadores para esta análise preliminar. A recomendação é que se realize uma análise mais profunda sobre esta população, bem como detectar seus anseios e objetivos com auxílio de metodologia qualitativa.

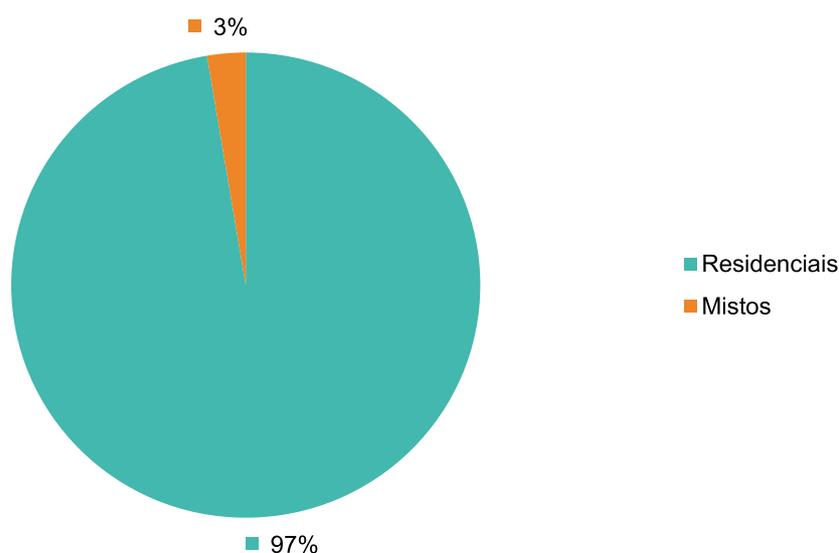
De acordo com os dados coletados foram identificadas 190 famílias que ocupavam imóveis com uso residencial (97%) ou misto (3%), conforme indicados na Tabela 4 e Gráfico 3. Uso dos Imóveis.

**Tabela 4. Uso dos Imóveis**

Uso dos Imóveis	Total Abs.
Residenciais	185
Mistos	5

Base: 190 famílias

**Gráfico 3. Uso dos Imóveis**





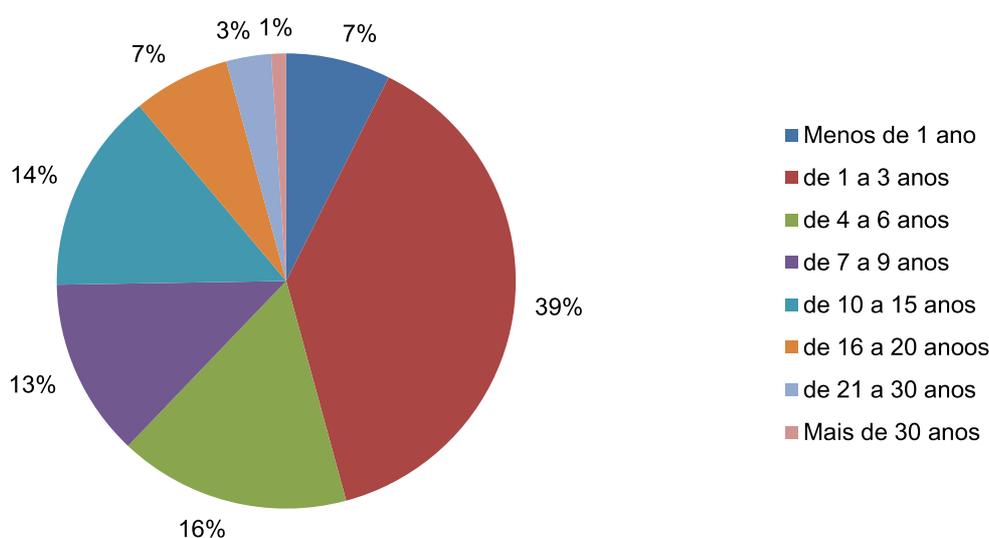
Entre as famílias identificadas, 55% declararam morar em seu domicílio entre 1 e 6 anos e 25% a mais de 10 anos. Vale destacar que o maior grupo de moradores é representado por aqueles que declararam estar no domicílio cadastrado entre 1 e 3 anos (39% das famílias), conforme Tabela 5.

**Tabela 5. Tempo de Moradia na Área**

	Total Abs.
Menos de 1 ano	14
de 1 a 3 anos	73
de 4 a 6 anos	31
de 7 a 9 anos	24
de 10 a 15 anos	27
de 16 a 20 anos	13
de 21 a 30 anos	6
Mais de 30 anos	2
Total	190

Base: 190 famílias

**Gráfico 4. Tempo de Moradia na Área**



As 190 famílias somam 387 pessoas, sendo que 51% delas é composta por 1 pessoa somente (Tabela 13). É importante considerar este indicador quando da construção da proposta de atendimento habitacional, pois aponta-se para um perfil de composição familiar que, talvez, não necessite da tradicional tipologia habitacional ofertada com dois dormitórios. Ainda, cabe entender melhor se essa fatia da população identificada esteja realmente ligada ao território e não seja uma população flutuante que, em tese, permaneceria na cidade por período curto de tempo.

Aquelas famílias com 2 e 3 componentes correspondem a 19% e 14% respectivamente. As famílias consideradas adensadas (com mais de 5 pessoas) chegam a 7%.



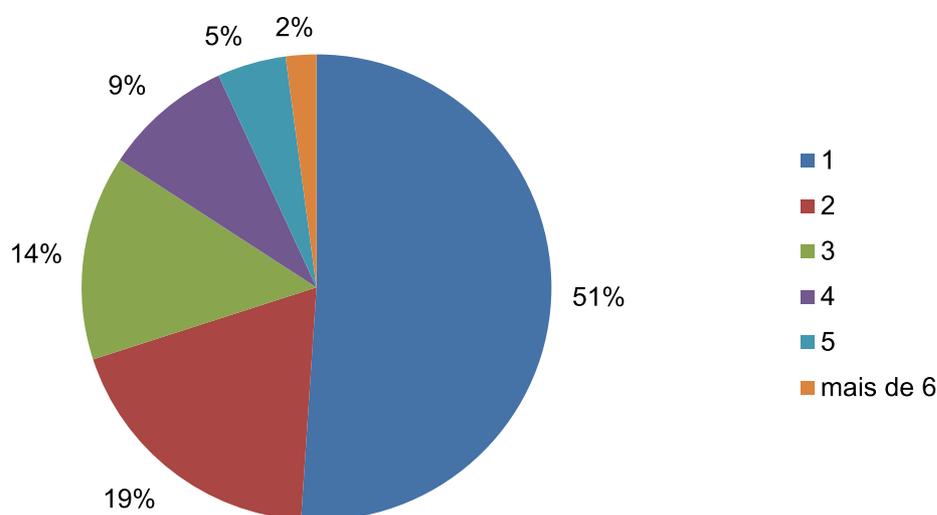


**Tabela 6. Composição Familiar**

Número de componentes	Total
1	97
2	36
3	27
4	17
5	9
mais de 6	4
Total	190

Base: 190 famílias

**Gráfico 5. Composição Familiar**



Base: 190 famílias

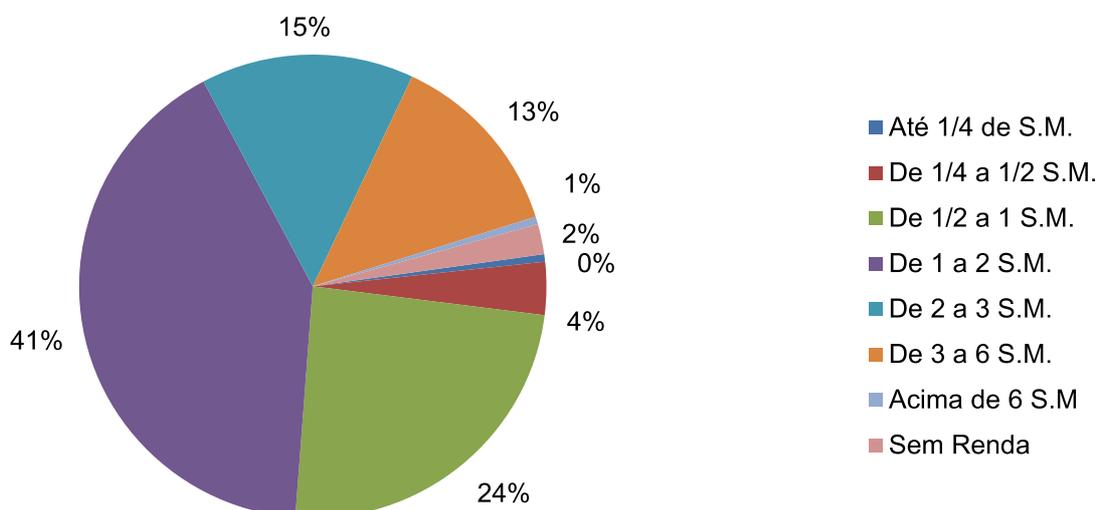
A renda familiar de 41% dos entrevistados concentra-se na faixa de ganhos entre 1 e 2 salários mínimos (S.M), como mostra a Tabela 4. Aquelas com ganhos entre 1/2 e 1 S.M somam 24%, entre 2 e 3 S.M 15% e de 3 a 6 S.M representam 13%. As famílias com renda inferior a 1/2 S.M representam cerca de 6%.




**Tabela 7. Renda Familiar**

Renda Familiar <sup>11</sup>	Abs.
Até 1/4 de S.M.	1
De 1/4 a 1/2 S.M.	7
De 1/2 a 1 S.M.	46
De 1 a 2 S.M.	78
De 2 a 3 S.M.	28
De 3 a 6 S.M.	25
Acima de 6 S.M.	1
Sem Renda	4
Total	190

Base: 190 famílias

**Gráfico 6. Renda Familiar**


Os dados sobre as famílias cadastradas apontam que cerca de 52% da população é do sexo masculino e 48% do sexo feminino. A faixa de idade com maior incidência está entre 26 e 59 anos representando 53,3% da população. 25% da população são crianças e adolescentes, na faixa entre 0 e 14 anos. Os idosos somam 9% da população cadastrada, conforme a Tabela 8.

<sup>11</sup> Salário Mínimo utilizado: R\$ 954,00.



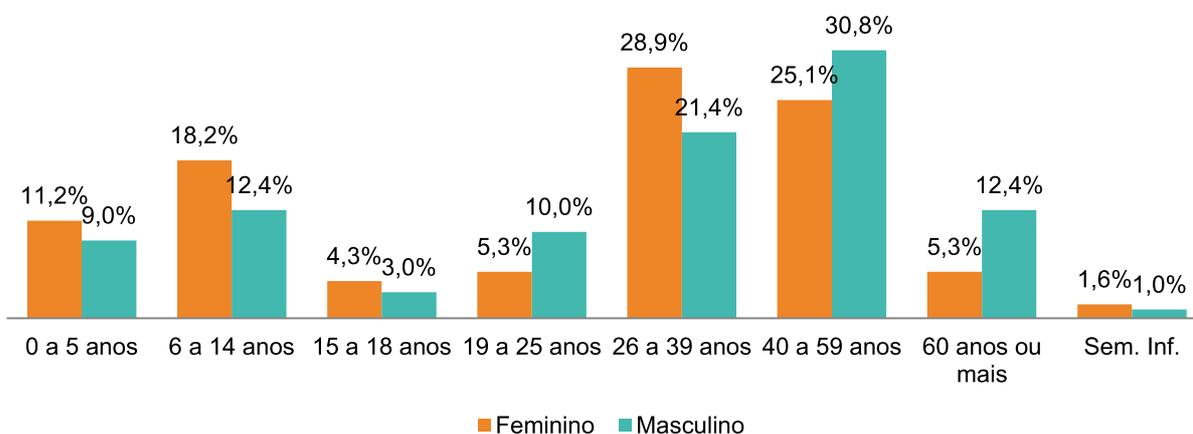


**Tabela 8. Distribuição por sexo e faixa etária**

	Feminino		Masculino		Abs.	%
	Abs.	%	Abs.	%		
0 a 5 anos	21	11,3	17	8,5	38	9,8
6 a 14 anos	34	18,3	25	12,4	59	15,2
15 a 18 anos	8	4,3	6	3,0	14	3,6
19 a 25 anos	10	5,4	20	10,0	30	7,8
26 a 39 anos	54	29,0	43	21,4	97	25,1
40 a 59 anos	46	24,7	63	31,3	109	28,2
60 anos ou mais	10	5,4	25	12,4	35	9,0
Sem. Inf.	3	1,6	2	1,0	5	1,3
<b>Total Geral</b>	<b>186</b>	<b>48,1</b>	<b>201</b>	<b>51,9</b>	<b>387</b>	<b>100</b>

Base: 190 famílias

**Gráfico 7. Distribuição por sexo e faixa etária**



Base: 190 famílias

Ao analisar a situação ocupacional da população com mais de 15 anos, observou-se que 46% deles são autônomos, 25% são assalariados do setor privado com carteira assinada e 20% não trabalham, conforme aponta a **Tabela 9**.

**Tabela 9. Situação Ocupacional**

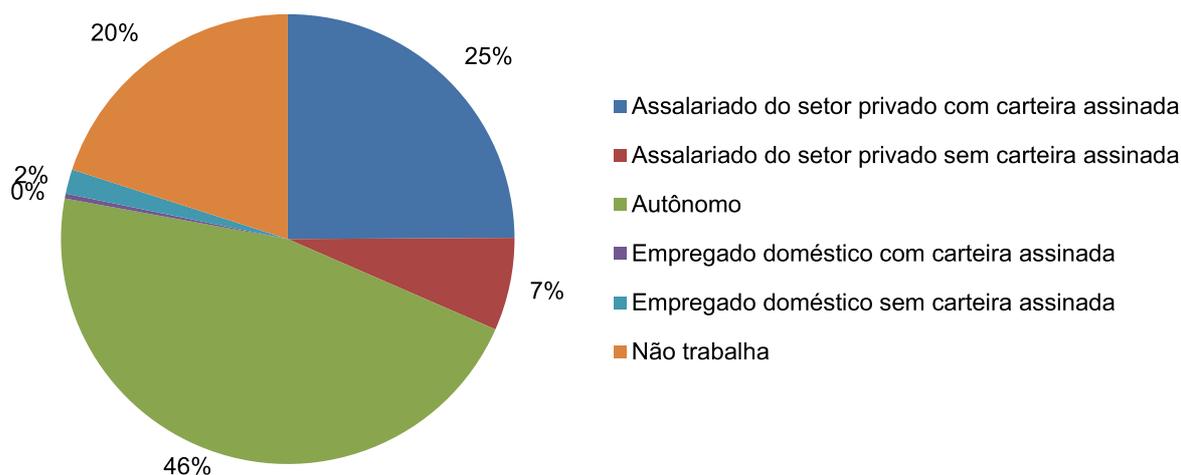
Situação Ocupacional	Total Abs.
Assalariado do setor privado com carteira assinada	71
Assalariado do setor privado sem carteira assinada	19
Autônomo	132
Empregado doméstico com carteira assinada	1
Empregado doméstico sem carteira assinada	5
Não trabalha	57
<b>Total</b>	<b>285</b>

Base: População maior de 15 anos





**Gráfico 8. Situação Ocupacional**



Base: População maior de 15 anos

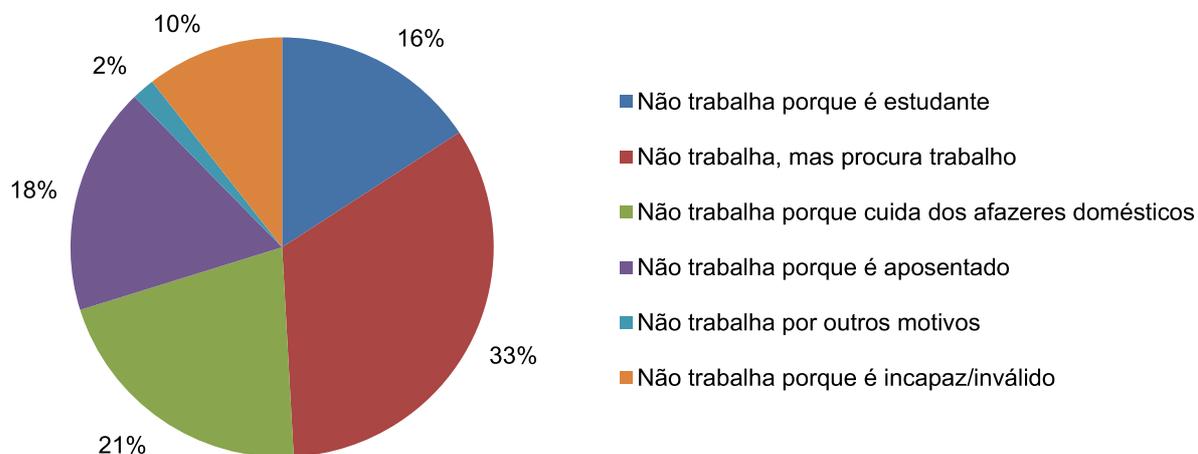
A condição para o não exercício de atividade remunerada está ligada a diversos fatores, como o desemprego (33%), a dedicação aos afazeres domésticos (21%) ou a aposentadoria 18%.

**Tabela 10. Motivos para não trabalhar**

Motivos	Total Abs.
Não trabalha porque é estudante	9
Não trabalha, mas procura trabalho	19
Não trabalha porque cuida dos afazeres domésticos	12
Não trabalha porque é aposentado	10
Não trabalha por outros motivos	1
Não trabalha porque é incapaz/invalído	6
Total	57

Base: Pessoas que não trabalham

**Gráfico 9. Motivos para não trabalhar**



Base: população que não trabalha





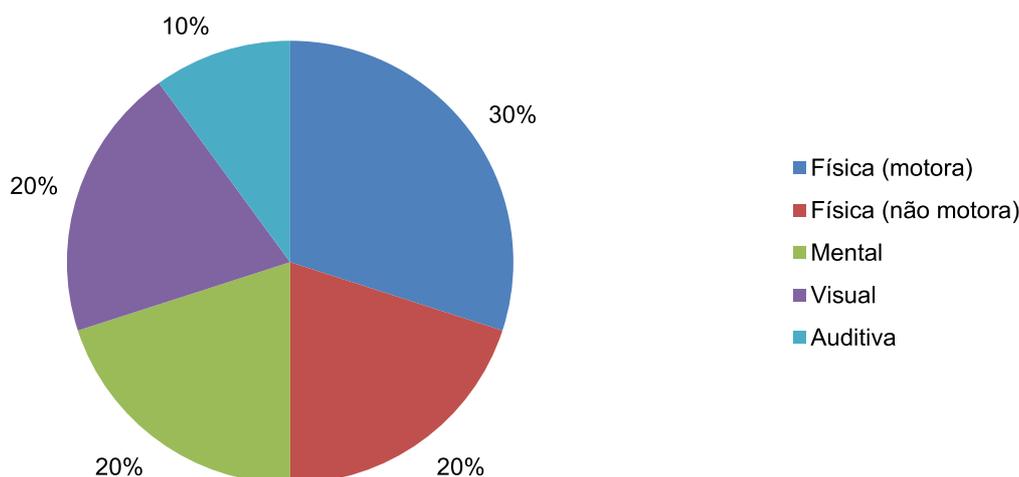
Ao levantar a informação sobre portadores de deficiência entre a população identificada, observou-se que menos de 1% deles declarou possuir algum tipo. Daqueles que declararam, no total de 10 pessoas, 3 possuem algum tipo de deficiência física motora, 2 física não motora, 2 mental, 2 visual e 1 deficiência auditiva.

**Tabela 11. População por tipo de deficiência**

Tipo de deficiência	Total Abs.
Física (motora)	3
Física (não motora)	2
Mental	2
Visual	2
Auditiva	1
Total	10

Base: População com deficiência

**Gráfico 10. População por tipo de deficiência**



Em relação à escolaridade da população, foi realizado um recorte na análise priorizando neste momento as crianças e jovens em idade escolar, ou de frequência às creches, com idade entre 1 e 14 anos. Dentro deste estrato, como demonstrado na Tabela 12, existem 97 crianças e adolescentes e o que se apurou em relação à sua escolaridade é que 35% estão matriculadas no Ensino Fundamental, 23% frequenta creches e 4% estão matriculados em escolas de Ensino Infantil.

Daqueles que estão fora da escola, o que se verificou na análise do banco de dados é que este percentual de 14% são crianças entre 1 e 5 anos e que provavelmente não foram matriculadas em creches ou escolas de Ensino Infantil. Para 24% deste estrato não foi declarada esta informação.



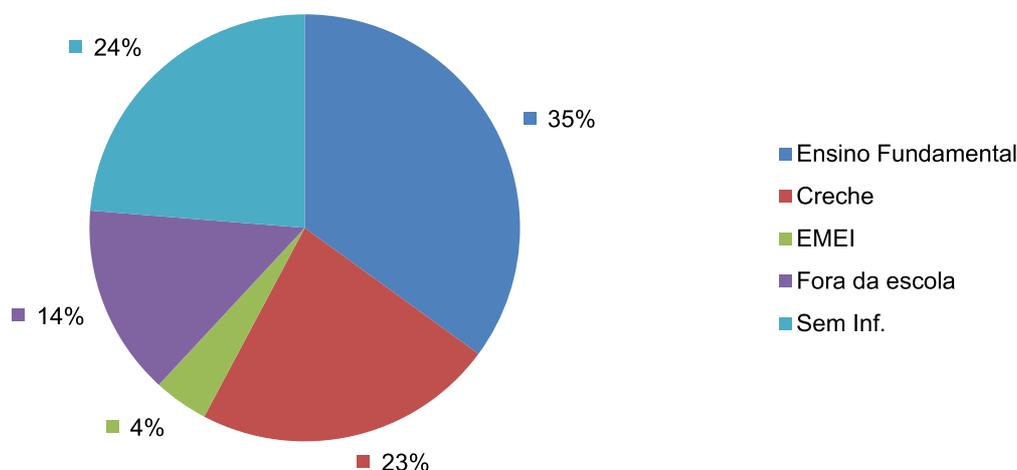


**Tabela 12. Frequência de crianças e adolescentes à escola**

Freqüenta escola?	Total Abs.
Ensino Fundamental	34
Creche	22
EMEI	4
Fora da escola	14
Sem Inf.	23
Total	97

Base: População entre 1 e 14 anos

**Gráfico 11 – Frequência de crianças e adolescentes à escola**



Retomando alguns conteúdos do diagnóstico apresentado sobre os Setores Censitários da Área de Intervenção (Censo 2010), é possível chegar a alguns pontos de atenção para com o território, enunciando premissas para a construção da Diretriz de Intervenção para as Quadras 37 e 38, a saber:

- Predominância de pessoas do sexo masculino, em que pese este indicador apresentar situação oposta no Distrito de Santa Cecília e no Município de São Paulo;
- Alto número de crianças e jovens, sendo que no universo das famílias cadastradas este percentual chegou a 25% da população afetada, indicando uma parcela importante da demanda a ser contemplada pela intervenção;
- Metade do público cadastrado é constituído por pessoas sós / “família unipessoal”, indicando a necessidade de haver tipologias habitacionais condizentes com esta situação no projeto arquitetônico, inclusive considerando possíveis mudanças nesta condição;
- Famílias com baixa renda - sobretudo até 2 S.M. O Censo 2010 apontou para cerca de ¼ dos entrevistados dentro desta faixa de renda no território, enquanto que o Cadastro de Sehab identificou essa condição econômica para cerca de 70% das famílias afetadas, índice que deve ser relevante quando do enquadramento do atendimento habitacional;





- 68% da população ocupada tem fonte de renda informal<sup>12</sup>, sendo este indicador importante uma vez que será condição para a forma de atendimento habitacional.

A condição de alta vulnerabilidade social de muitas famílias no território de intervenção vinculada ao baixo rendimento mensal reforça a importância da estruturação de programas de trabalho e geração de renda na região para enfrentar este quadro. Desta forma, a promoção do uso habitacional pela intervenção potencializará a utilização dos recursos existentes na região central, enquanto que a implementação de usos não-residenciais no local possibilitará a complementação necessária para o cumprimento do direito à cidade (para além do acesso à habitação).

---

<sup>12</sup> Considerou-se o grupo de autônomos como ocupados informais, pois não foi possível desagregar o dado. Desta forma, considerou-se o histórico consolidado do território central em concentrar trabalhadores informais.



## 2 DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO

### 2.1 Justificativa do atendimento habitacional

A cidade de São Paulo, com seu tamanho e centralidade econômica, tem papel estratégico na formulação e aplicação de diferentes formas de enfrentamento da precariedade habitacional e urbana. Assim, a política habitacional por meio de programas e ações deve oferecer variedade de alternativas de atendimento e de formas de financiamento.

O diagnóstico apresentado demonstra como ainda é necessário avançar na diversificação de formas de financiamento e implementação de programas habitacionais

Assim, ressalta-se que o atendimento habitacional no âmbito deste Projeto de Intervenção se apresenta a partir das seguintes premissas:

- Priorizar o atendimento definitivo para famílias atingidas pela intervenção pública;
- Conjuguar recursos orçamentários e financeiros dos diferentes entes federativos (União, Estado e Município);
- Viabilizar o atendimento mediante transferência de propriedade ou locação social, considerando neste último caso a regulamentação vigente do atendimento habitacional provisório;
- Considerar a participação do setor privado como agente promotor e gestor do espaço construído, especialmente pela maior eficiência na construção das UHs e equipamentos.

### 2.2 Formas de Atendimento Habitacional

#### ATENDIMENTO HABITACIONAL PROVISÓRIO

##### AUXÍLIO ALUGUEL<sup>13</sup>

O atendimento habitacional provisório vigente consiste na concessão de benefício financeiro, complementar à renda familiar, com a finalidade de custear parte das despesas com o aluguel da moradia, com o auxílio ao deslocamento devido à situação emergencial ou decisão judicial ou ainda a auxiliar as famílias com as despesas de transporte e seus pertences, no caso de mudança.

Todas as famílias constantes no cadastro final aprovado pelo Conselho Gestor das ZEIS 3 das Quadras 37 e 38, que preencherem os requisitos legais, receberão o benefício financeiro do Auxílio Aluguel, que será continuado e vinculado ao atendimento habitacional definitivo, sujeito as condições de concessão do benefício, abaixo expressas.

O Auxílio Aluguel, conforme regulamentação específica, consiste em benefício financeiro concedido a cada família e que se limita a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por mês.

---

<sup>13</sup>Responsável pela gestão: Município de São Paulo Legislação de apoio: Portaria 131 / SEHAB / 2015.



O benefício poderá ser concedido a famílias com renda mensal de até R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), no caso daquelas compostas por até 04 (quatro) membros. No caso de famílias com 05 (cinco) ou mais membros, a concessão de benefício é a renda per capita limitada a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

A concessão do benefício fica condicionada ao enquadramento da família nos critérios de renda para recebimento de atendimento habitacional provisório, sujeita a avaliações técnicas periódicas. Caso a família não se enquadre nos critérios de atendimento habitacional provisório, deve ser orientada quanto ao atendimento habitacional definitivo.

## **ATENDIMENTO HABITACIONAL DEFINITIVO**

### **PROVISÃO DE MORADIA**

O Projeto de Intervenção nas Quadras 37 e 38 promoverá a provisão de moradia por meio de duas possibilidades: aquisição da casa própria mediante operação de venda e compra com financiamento e concessão de subsídios; e locação social nos termos das regulamentações vigentes a época do atendimento.

A operação de aquisição com financiamento e concessão de subsídios será efetuada em favor das famílias que possuírem condições de preencher os requisitos do crédito habitacional operado pela Caixa Econômica Federal (CAIXA) sob as normas do Conselho Curador do FGTS, no âmbito da Parceria Público-Privada (PPP Habitacional) contratada pelo Governo do Estado de São Paulo, da qual a Prefeitura de São Paulo é parceira por força de Convênio específico.

Para as famílias que tiverem crédito aprovado pela CAIXA mas em valor insuficiente para cobertura do valor mínimo previsto para alavancagem da Concessionária da PPP do Estado para a respectiva faixa de renda, a SEHAB promoverá a equalização dos valores mediante aporte adicional de recursos na CAIXA. Tal aporte obedecerá aos limites estabelecido pela Resolução nº 98 do CMH, que são os seguintes:

**Tabela 13: Tabela de subsídio do programa de acordo com as Resolução nº 98 do CMH**

<b>Renda Familiar Bruta Mensal</b>	<b>Valor do Subsídio</b>
Até R\$ 1.800,00	R\$40.000,00
R\$ 1.800,01 até R\$ 2.600,00	R\$ 30.000,00
R\$ 2.600,01 até R\$ 3.250,00	R\$ 25.000,00
R\$ 3.250,01 até R\$ 4.000,00	R\$ 18.000,00
R\$4.000,01 até R\$ 5.724,00	R\$ 15.000,00

Elaboração: Sehab, 2018.

A PPP Habitacional consiste em uma concessão administrativa contratada pela Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo cujo objeto é a construção de 2.260 Habitações de Interesse Social (HIS) e 1.423 Habitações de Mercado Popular (HMP) na região central de São Paulo, acompanhadas da implantação de infraestrutura, equipamentos públicos, espaços privados para usos não residenciais (comércio e serviços) e da prestação de serviços relacionados com o



trabalho social de pré e pós-ocupação, apoio condominial e manutenção predial para os condomínios de HIS.<sup>14</sup>

A PPP Habitacional estrutura uma maneira de produção e acesso a casa própria por populações de baixo poder aquisitivo preferentemente sob as condições de financiamento aplicadas pela CAIXA para os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço [FGTS] e do Programa Minha Casa Minha Vida [PMCMV]. Na concessão do financiamento, todas as normas e condições definidas pelo agente financeiro da operação de acordo com sua política de crédito, em especial quanto aos prazos e taxas de juros, critérios de apuração da renda individual e familiar, incidência dos seguros obrigatórios, quando for o caso, sistema de amortização, avaliação física e jurídica do imóvel e avaliação jurídica do vendedor, vigentes a época da contratação.

**Tabela 14: Distribuição das famílias por faixa de renda declarada de acordo com as RF da PPP, 2018**

Estratificação das Famílias - Segundo o Cadastro das Quadras 37 e 38				
RF	Faixas de Renda - em R\$	Nº Famílias	%	Enquadramento
-	Até 1.108,37	73	38,42%	Não passível de Enquadramento na PPP
1	1.108,38 a 2.194,59	73	38,42%	Passível de enquadramento na PPP
2	2.194,60 a 3.325,14	32	16,84%	Passível de enquadramento na PPP
3	3.325,15 a 4.433,52	7	3,68%	Passível de enquadramento na PPP
4	4.433,53 a 5.724,00	4	2,11%	Passível de enquadramento na PPP
5	5.724,01 a 7.924,93	1	0,53%	Passível de enquadramento na PPP
Total		190	100,00%	

Elaboração: Sehab, 2018.

**Tabela 15: Estimativa do valor da prestação de acordo com a renda familiar considerando o comprometimento máximo de 30% da renda.**

		PMT_PPP (R\$)
HIS-1	RF1	243,00
HIS-2	RF1	283,00
HIS-1	RF1	304,00
HIS-1	RF1	365,00
HIS-1	RF1	426,00
HIS-1	RF1	487,00
HIS-1	RF1	547,00
HIS-1	RF1	560,00
HIS-1	RF2	608,00
HIS-1	RF2	669,00
HIS-1	RF2	730,00
HIS-2	RF2	791,00
HIS-2	RF2	848,00

<sup>14</sup> Fonte: <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=1>



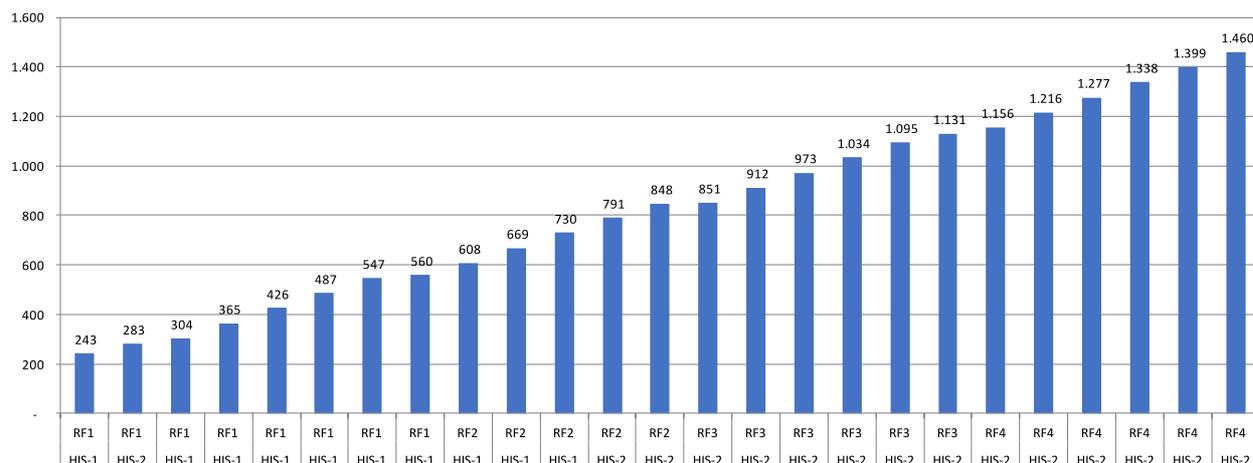


		PMT_PPP (R\$)
HIS-2	RF3	851,00
HIS-2	RF3	912,00
HIS-2	RF3	973,00
HIS-2	RF3	1.034,00
HIS-2	RF3	1.095,00
HIS-2	RF3	1.131,00
HIS-2	RF4	1.156,00
HIS-2	RF4	1.216,00
HIS-2	RF4	1.277,00
HIS-2	RF4	1.338,00
HIS-2	RF4	1.399,00
HIS-2	RF4	1.460,00
HMP	HMP	1.520,00
HMP	HMP	1.581,00
HMP	HMP	1.642,00
HMP	HMP	1.703,00
HMP	HMP	1.764,00
HMP	HMP	1.825,00
HMP	HMP	1.885,00
HMP	HMP	1.946,00
HMP	HMP	2.007,00
HMP	HMP	2.068,00
HMP	HMP	2.129,00
HMP	HMP	2.189,00
HMP	HMP	2.250,00
HMP	HMP	2.311,00
HMP	HMP	2.372,00
HMP	HMP	2.433,00

NOTA: os valores acima são meramente ilustrativos do valor da prestação.



**Gráfico 5. Estimativa de valor para a prestação da PPP (R\$)**



As famílias que não preencherem os requisitos para contratar operação de crédito habitacional com a CAIXA nem mesmo com o aporte adicional da equalização acima referida serão submetidas a exame de mérito pela SEHAB para a fim de serem atendidas por meio da locação social.

## PROVISÃO DE MORADIA VIA LOCAÇÃO SOCIAL<sup>15</sup>

O programa de Locação Social<sup>16</sup> tem como objetivo ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características, não tenha interesse na aquisição, através da oferta de unidades habitacionais por programa de locação social.

Os beneficiários desta modalidade podem ser inscritos também para programas de aquisição de imóveis, desde que atendam as regras de financiamento vigentes. Neste caso, os beneficiários podem ser transferidos de um programa para outro, sendo vedado o atendimento simultâneo.

A seguir são descritas as regras atuais do programa no âmbito municipal, cuja gestão é feita pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e a operação, pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB).

### Beneficiários

O Programa é dirigido a pessoas sós e a famílias, com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos e, prioritariamente, destinado a pessoas que pertençam aos seguintes seguimentos:

- a) pessoas, acima de 60 anos;
- b) pessoas em situação de rua;
- c) pessoas portadoras de direitos especiais;
- d) moradores em áreas de risco e de insalubridade;

<sup>15</sup>Responsável pela gestão: Município de São Paulo. Legislação de apoio: Resolução CFMH nº 23/2002; Resolução CMH nº 11/2004; Resolução CMH nº 12/2004; Resolução CMH nº 33/2008 e Instrução Normativa 01/03 – Sehab.

<sup>16</sup>Responsável pela gestão: Município de São Paulo. Legislação de apoio: Resolução CFMH nº 23/2002; Resolução CMH nº 11/2004; Resolução CMH nº 12/2004; Resolução CMH nº 33/2008 e Instrução Normativa 01/03 – Sehab.





Excepcionalmente, famílias com renda superior a 3 (três) salários mínimos, podem ser admitidas, desde que a renda per capita não exceda a 1 (um) salário mínimo.

Efetuada o cadastramento dos interessados, observados os critérios definidos no item III e V.2 da Resolução do Conselho do Fundo Municipal de Habitação CFMH nº 23 de 2002, a SEHAB seleciona os beneficiários a serem atendidos, apresentando a relação daqueles a serem imediatamente atendidos no empreendimento, bem como a relação de suplentes para vagas que possam surgir, posteriormente, no mesmo local, vigorando a lista de suplência até que novo cadastramento seja realizado, destinado a atender as famílias das Quadras 37 e 38.

Fazem parte da demanda para locação social de imóveis, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias dos direitos de aquisição de outro imóvel e que não tenham sido beneficiadas com atendimento definitivo em programas de habitação de interesse social.

Aos beneficiários do Programa de Locação Social compete:

- a) Cumprir as obrigações definidas na regulamentação específica e nos instrumentos contratuais a serem firmados com a Cohab;
- b) Servir-se do imóvel para o uso contratado, de caráter exclusivamente residencial, compatível com a natureza deste e com a sua destinação, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;
- c) Atender prontamente às solicitações do órgão operador (COHAB);
- d) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
- e) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- f) Levar a conhecimento do órgão operador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- g) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- h) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da COHAB;
- i) Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;
- j) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, nos termos da legislação pertinente;
- k) Permitir a vistoria do imóvel pelo órgão operador, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91 (Lei de Locação);
- l) Cumprir integralmente a "Convenção de Condomínio" e os "Regulamentos Internos"; dos prédios;



- m) Solicitar reavaliação socioeconômica a SEHAB quando houver alteração de sua situação financeira, que possa impedir o pagamento do valor da locação, para o fim de modificação do subsídio.

Periodicamente, estes beneficiários devem ser submetidos a uma nova avaliação social para verificar se ainda preenchem as condições de acesso e subsídio e de vinculação ao programa.

## Aluguel Social

O acesso aos imóveis é feito por meio de contratos de locação social firmados diretamente com os beneficiários selecionados. Periodicamente, estes beneficiários devem ser submetidos a uma nova avaliação social para verificar se ainda preenchem as condições de acesso e subsídio. A seguir, apresenta-se tabela que informa o comprometimento máximo de renda familiar para pagamento do Aluguel Social (Tabela 16).

**Tabela 16. Comprometimento máximo de renda familiar para pagamento do Aluguel Social**

Renda Familiar	Composição Familiar	Aluguel Social
		Capacidade de Endividamento Sobre a Renda
ATÉ 2 SMs	QUALQUER COMPOSIÇÃO	10%
2 - 3 SMs	1 - 4 MEMBROS	12%
	5 - 7 MEMBROS	11%
	8 OU MAIS MEMBROS	10%
MAIS DE 3 SMs*	3 - 4 MEMBROS	15%
	5 - 7 MEMBROS	14%
	8 OU MAIS MEMBROS	13%

\* Considerando famílias com renda per capita inferior a 1 SM.

Fonte: Sehab, 2018.

Assim, se o beneficiário ou família tiver como renda mensal 1 salário mínimo (R\$937,00), o valor do Aluguel Social é de R\$93,70.

Sempre que o valor pago pelo beneficiário, calculado de acordo com o comprometimento de renda familiar, não for suficiente para arcar com o valor de referência da locação, a diferença entre o valor de referência e o valor do Aluguel Social efetivamente suportado pelo beneficiário é suportada pelo FMH – Fundo Municipal de Habitação.

O subsídio, quando concedido, deve ser familiar, intransferível e renovado a cada (24) vinte e quatro meses, mediante avaliação da situação socioeconômica do beneficiário. A qualquer momento, desde que haja alteração da situação socioeconômica do beneficiário, pode ser requerida pelo interessado a reavaliação do valor do subsídio concedido.

Não ocorrendo pagamento de 3 (três) aluguéis, o subsídio cessa automaticamente e deve ser ajuizada ação de despejo por falta de pagamento, indicando o valor total sem subsídio, retroativo desde o primeiro pagamento em aberto, acrescido de multa e juros.





O prazo do primeiro contrato de locação firmado com o beneficiário deve ser de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser renovado, desde que o locatário tenha cumprido as obrigações contratuais e legais.

### **Taxas Condominiais e outros custos**

A administração do condomínio de cada edifício ou conjunto é de competência da COHAB-SP, que pode fazê-lo de forma direta, terceirizada ou pelos próprios moradores, em sistema de auto-gestão. Em todos os casos é prevista a cobrança dos beneficiários de uma taxa condominial por unidade habitacional ocupada.

As despesas condominiais de responsabilidade dos locatários não devem ser objeto de subsídio, devendo ser suportadas integralmente pelas famílias beneficiárias do Programa.

Para a definição da taxa condominial cobrada, é feito o rateio das seguintes despesas comuns:

- a) despesas com energia elétrica de uso comum;
- b) despesas com água;
- c) despesas bancárias com a conta do condomínio;
- d) despesas com materiais de limpeza;
- e) manutenção de bombas;
- f) outras despesas, desde que seja definido por Assembleia de Condôminos, que deverá inclusive estabelecer seu valor.

Vale ressaltar que estas regras do Programa de Locação Social apresentadas são aquelas que estão em vigor e forma aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação. Em 2017 foi criado um Grupo de Trabalho composto por técnicos de SEHAB e de COHAB que está revendo estas regras.

### **Imóvel**

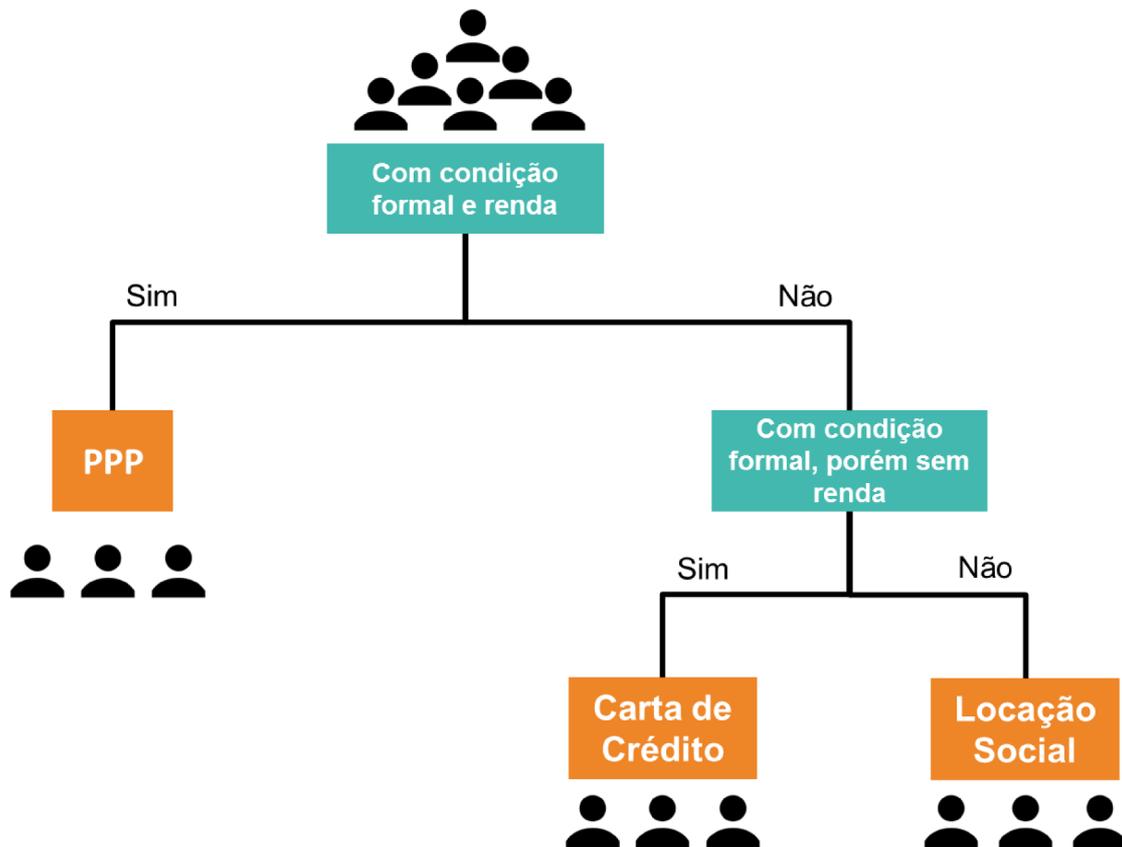
Para atendimento da demanda oriunda do projeto de intervenção das quadras 37 e 38, prevê-se que as unidades para o programa de locação social serão produzidas a partir de construção de novas edificações.

Para atribuição das unidades habitacionais deverá ser considerada a relação entre o número de moradores e a dimensão da unidade, visando assegurar boas condições de habitabilidade às mesmas.

A Figura 7 ilustra as possibilidades de atendimento habitacional das pessoas afetadas pela intervenção.



**Figura 7: Possibilidades de atendimento habitacional**



## ATENDIMENTO COMERCIAL

Atualmente a Sehab, em conjunto a secretarias parceiras, trabalha sobre a regulamentação dos Centros Comerciais de Interesse Social – CCIS. Os CCIS são equipamentos públicos que se destinam a acomodar atividades complementares ao uso habitacional de interesse social, de forma a promover o desenvolvimento local, a diversificação de usos no território e a articulação entre a política habitacional de interesse social e demais políticas setoriais, com foco nos programas de promoção da cidadania e geração de renda.

No âmbito deste Projeto de Intervenção, Os CCIS serão constituídos em articulação a provisão habitacional, devendo atender prioritariamente as famílias cadastradas, removidas de suas moradias e que desenvolvam sua única fonte de renda no imóvel objeto de remoção.

### 2.3 Projeto Arquitetônico Urbanístico

A área central da Cidade de São Paulo apresenta significativos desafios a qualquer tipo de intervenção, e o incremento habitacional é um deles. Seguindo o raciocínio projetual aplicado nas Quadras 49 e 50, para o desenvolvimento do estudo dessas duas novas quadras, 37 e 38, considera-se uma abordagem urbanística e contextual, criando espaços públicos, semi públicos e privados e estabelecendo uma relação com o entorno. Isso significa que "o lugar faz o Projeto".

O estudo desenvolvido para as quadras 37 e 38 tem por premissa 3 pontos fundamentais:

- O patrimônio histórico tombado existente nas quadras





- O uso predominantemente residencial para habitação de interesse social (ZEIS 3)
- O projeto arquitetônico harmonizado com o Complexo Júlio Prestes. (Q49 e Q50)

Para o desenvolvimento do estudo, analisou-se os tombamentos municipal (Conpresp) e estadual (Condephaat) nas duas quadras. Houve consulta preliminar ainda em caráter informal, tendo em vista a dimensão e o impacto de uma intervenção deste porte sobre os bens tombados.

A Figura 8 e Figura 9 ilustram todos os imóveis tombados considerados dentro deste estudo, sendo eles analisados de acordo com o seu nível de tombamento.

**Figura 8. Estudo de tombamento realizado nas ruas do entorno da Quadra 37**

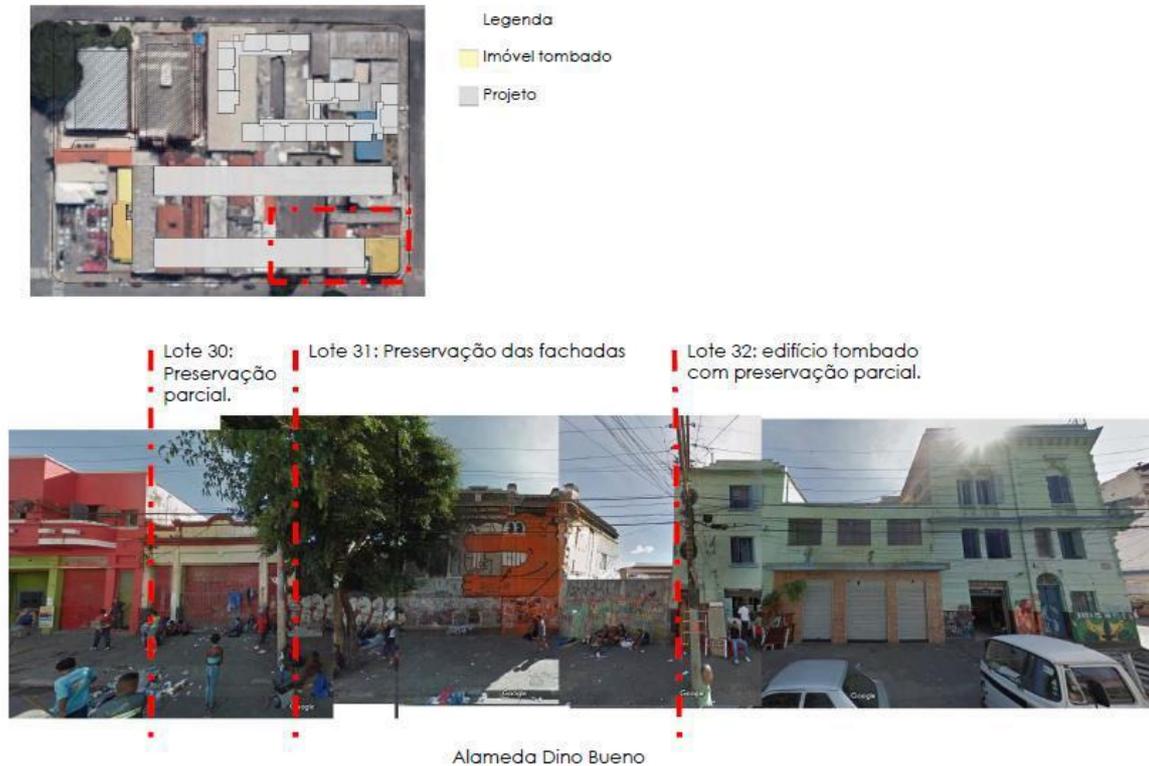


Elaboração: Biselli Katchborian Arquitetos Associados, 2018





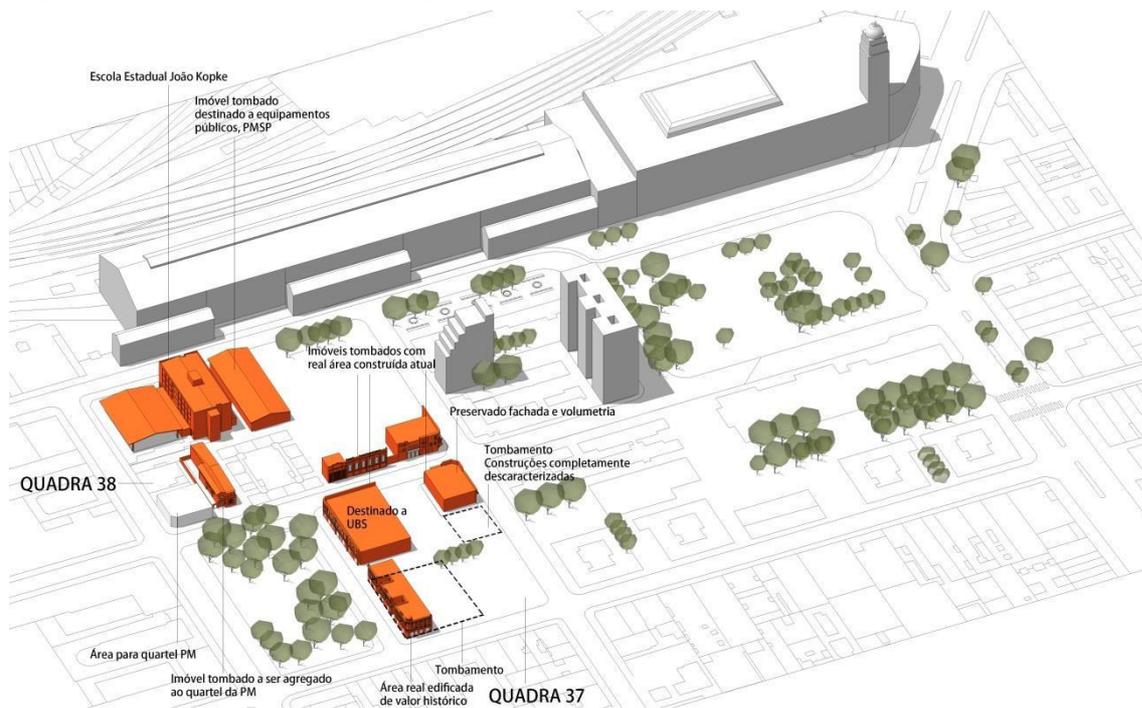
**Figura 9. Estudo de tombamento realizado nas ruas do entorno da Quadra 38**



Elaboração: Biselli Katchborian Arquitetos Associados, 2018

No estudo elaborado propõe-se a recuperação dos imóveis tombados com a maior parte destinada a equipamentos públicos (escola, UBS, quartel, etc.) e o restante para uso comercial, conforme **Figura 10**.

**Figura 10. Proposta de recuperação dos imóveis tombados**



Elaboração: Biselli Katchborian Arquitetos Associados, 2018





Não menos importante, o desenvolvimento de um estudo voltado a habitação de interesse social é um fato primordial. A partir do estabelecimento das quadras 37 e 38 como ZEIS 3 na LPUOS 2016, faz-se necessária a consulta a essa população sobre o estudo em desenvolvimento, via Prefeitura e Conselho Gestor já formado.

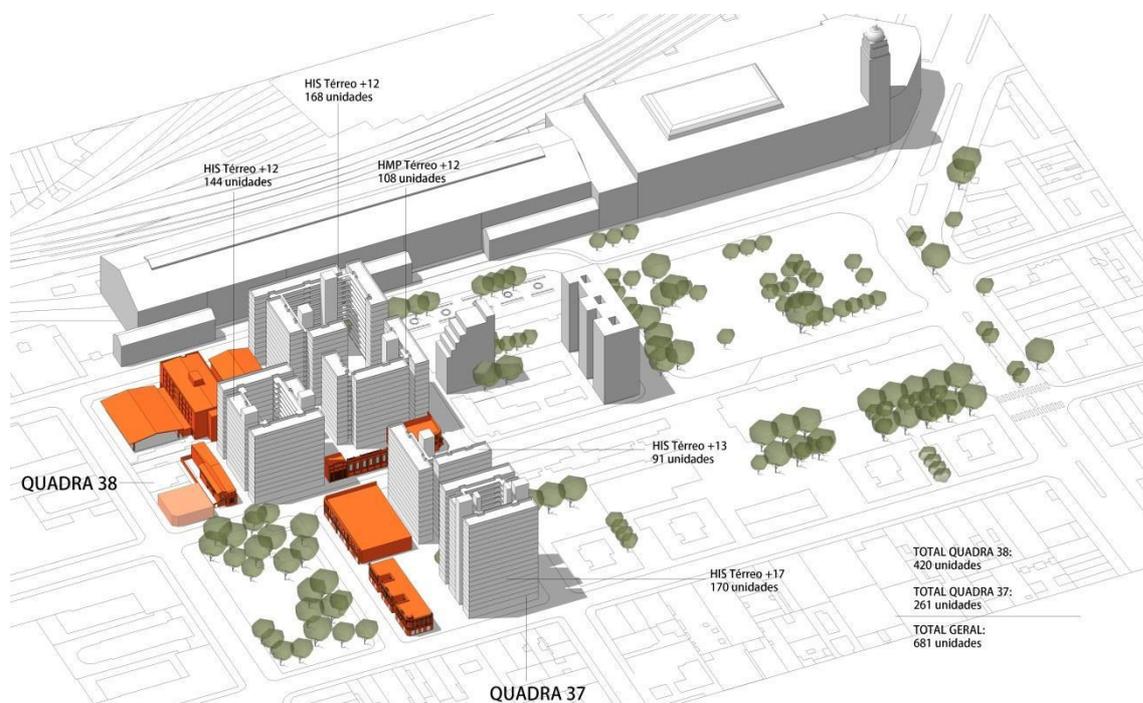
Para além dos aspectos de “lei”, reside o fato de que é essa população que, mesmo diante das enormes dificuldades sociais e de segurança enfrentadas na vizinhança, já colaboram e continuarão a contribuir para a requalificação do centro.

Nesse sentido, foram projetadas 681 unidades de tipologias variadas para atender a maior diversidade o possível de famílias. Além das unidades, estão previstas nos térreos das edificações novas áreas comerciais e de uso público.

Finalmente tem-se a integração do estudo das Quadras 37 e 38 com o Complexo Júlio Prestes, já em fase final de construção. Dando continuidade do partido adotado para o Complexo Júlio Prestes, estende-se o eixo da Rua Santa Ifigênia conectando ao Largo Sagrado Coração de Jesus. Esse eixo de pedestres será o elemento integrador de todas as quadras, criando uma área de conexão viva e pujante que integrará o comércio, praças, escola de música, lazer e habitação.

Em respeito à proximidade com a Estação Júlio Prestes/ Sala São Paulo, bem tombado de importância nacional, está sendo previsto gabarito decrescente para as torres, de modo que as torres mais baixas se voltem ao bem tombado, e as mais altas encontram-se mais afastadas deste não superando altura da torre da Sala São Paulo.

**Figura 11: Vista aérea do estudo**



Elaboração: Biselli Katchborian Arquitetos Associados, 2018 Em laranja, edificações existentes que serão preservadas.





Respeito ao patrimônio, desenvolvimento de habitações modernas e espaços públicos de qualidade se articulam nesta proposta, que constituem em si uma agenda de qualificação da cidade e do Centro de SP em particular, articulados com a arquitetura dos edifícios e dos equipamentos de uso coletivos. Esta é a forma contemporânea de efetividade das ações do poder público e das estratégias projetuais nas mais modernas cidades.

**Figura 12: Quadro de áreas da região de estudo**



Elaboração: Biselli Katchborian Arquitetos Associados, 2018

## 2.4 Equipamentos Públicos

Diante de todo o diagnóstico apresentado para este território, que denota a necessidade de integração de variadas políticas sociais e setoriais para enfrentamento das vulnerabilidades ali presentes, estabeleceu-se que a intervenção a ser executada nas Quadras 37 e 38 deve incorporar a implantação de equipamentos e serviços públicos, conjugados com os projetos habitacionais.





A possibilidade de, através da PPP do Estado, construir edifícios para equipamentos sociais e prestação de serviços públicos, potencializaria os investimentos a serem feitos nesta região.

O estudo volumétrico inicial das intervenções nas Quadras 37 e 38 considerou a reserva de espaços para equipamentos institucionais e trouxe a sugestão de quais serviços poderiam ser ali implantados, considerando apenas a capacidade de área construída possível.

Para que as políticas sociais a serem fortalecidas no local sejam adequadamente direcionadas a SEHAB solicitou às pastas de Assistência Social, Saúde e Educação, que analisassem as necessidades preexistentes e a demanda por serviços e equipamentos a serem, eventualmente, suplementadas pelo número de novas unidades habitacionais a serem promovidas na região.

O desenvolvimento desse trabalho foi alicerçado nas diretrizes estabelecidas na política urbana e habitacional, que tem como objetivo atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas, visando a promoção de condições dignas de habitabilidade, acesso a serviços básicos de infraestrutura e equipamentos sociais, bem como sua adequada inserção no território do Município.

Assim, cada uma das pastas se dedicou a apresentar as diretrizes atuais de atendimento e desenvolver estudos e análises apontando os tipos de serviços e equipamentos, bem como seu dimensionamento, para que sejam incorporados ao projeto e custo das obras.

## **Educação**

A educação se coloca como fundamental na construção da cidadania, na formação de indivíduos emancipados e também na busca da inclusão social. É incumbência do Estado garantir o atendimento escolar em todos os níveis, e esforços têm sido dedicados principalmente ao ensino básico: creche, pré-escola, ensino fundamental e médio, com o objetivo de promover um ensino qualificado e de alcance universal.

A administração do serviço público de educação na cidade de São Paulo é dividida em 32 Prefeituras Regionais, regionalizada em seus 96 distritos, que são divididos em treze Diretorias Regionais de Educação: Butantã, Campo Limpo, Capela do Socorro, Freguesia do Ó, Guaianases, Ipiranga, Itaquera, Jaçanã/Tremembé, São Miguel Paulista, Penha, Pirituba/Jaraguá, Santo Amaro e São Matheus.

Os equipamentos públicos de educação estão distribuídos nas seguintes modalidades:

- Educação Infantil que compreende os Centros de Educação Infantil – CEI – voltados para crianças de zero a 03 anos e 11 meses e Escolas Municipais de Educação Infantil – EMEI – direcionados para crianças de 04 a 05 anos e 11 meses;
- Ensino Fundamental composta pelas Escolas Municipais de Ensino Fundamental – EMEF – com atendimento voltado para crianças e adolescentes de 06 a 14 anos;
- Ensino Médio que engloba as Escolas Municipais de Ensino Fundamental e Médio – EMEFM – estruturados para atender jovens de 14 a 17 anos;



- Centros Educacionais Unificados - CEU que somam CEI, EMEI e EMEF juntamente com estruturas de esporte e cultura.
- Centros Integrados de Educação de Jovens e Adultos – CIEJA
- Ensino de Jovens e Adultos composto pelos Centros de Integração de Jovens e Adultos – CIEJA, que promovem cursos de ensino fundamental, articulados com a educação profissional de nível básico.

A partir da análise da demanda por equipamentos públicos existentes nesta região feita pelas áreas técnicas e da Diretoria Regional de Educação Ipiranga DRE-IP, concluiu-se que a demanda será concentrada na construção de 01 CEI e uma EMEI na região de Campos Elíseos nas imediações do Largo Coração de Jesus.

Segundo levantamento da Coordenadoria responsável pela gestão de informações educacionais – CIEDU, a demanda gerada pelo empreendimento será de:

CEI	311
EMEI	147
EMEF	786

A DRE IP informou que é uma região com população de extrema vulnerabilidade e que as crianças da faixa etária de 4 e 5 anos são matriculadas nas unidades EMEI Armando de Arruda Pereira, EMEI João Theodoro e EMEI Antônio Figueiredo do Amaral da região (com e sem TEG, conforme a distância) e esclarece também a inexistência de EMEI no setor Santa Cecília II.

No tocante ao Ensino Fundamental, a DRE informa que atualmente há disponibilidade de vagas na região, no compartilhamento com a rede estadual.

Por esta razão, o projeto deve ser adequado à demanda registrada na região e contemplar 01 CEI e 01 EMEI, na parte educacional, conforme padrão utilizado pela SIURB.

## Saúde

A administração do serviço público de saúde no município é regionalizada. Os 96 distritos de São Paulo são divididos em cinco Coordenadorias Regionais de Saúde: Centro-Oeste, Leste, Sudeste, Sul e Norte. A área objeto de intervenção é supervisionada pela Coordenadoria Regional de Saúde Centro-Oeste.

Quanto à disposição de equipamentos públicos de saúde, a oferta de unidades de atendimento básico é distribuída de maneira não equitativa entre os distritos do município, na medida em que as Unidades Básicas de Saúde - UBS por distrito atendem a populações com distintos níveis de necessidades e com tamanhos diferenciados.

A atenção básica possui papel fundamental na organização da rede de atenção pela proximidade com as necessidades em saúde da população, pela responsabilidade que deve assumir na atenção contínua e integral, pelo cuidado multiprofissional, pelo compartilhamento de objetivos e compromissos com os resultados sanitários e econômicos. Deve estruturar-se, portanto, de forma a desenvolver um processo de trabalho que compreenda o cidadão como sujeito de direito, a articulação de saberes e práticas multiprofissionais, o vínculo, a responsabilização com porta aberta aos problemas de saúde.



Com a finalidade de proporcionar atendimento contínuo e integral à população, a Gestão Municipal definiu a instalação das UBS Integrais, unidades abertas aos problemas de saúde do seu território e à diversidade das condições de uso; que integre a atividade programática com o atendimento não agendado; que atue na promoção da saúde de forma intersetorial e com a comunidade; que atenda a pessoa de forma integral com porta aberta e resolutiva aos problemas de saúde, com ação multidisciplinar, que resolva a maioria dos problemas e que organize as condições para coordenar a continuidade do cuidado com os outros pontos de atenção da rede, quando necessário. O conceito de UBS Integral contempla princípios de clínica ampliada, integralidade de ações, resolubilidade, acolhimento, humanização, gestão qualificada do cuidado e atendimento de demanda espontânea, além de apropriação e participação efetiva da comunidade nos espaços dos equipamentos, particularmente em atividades de colegiado de gestão.

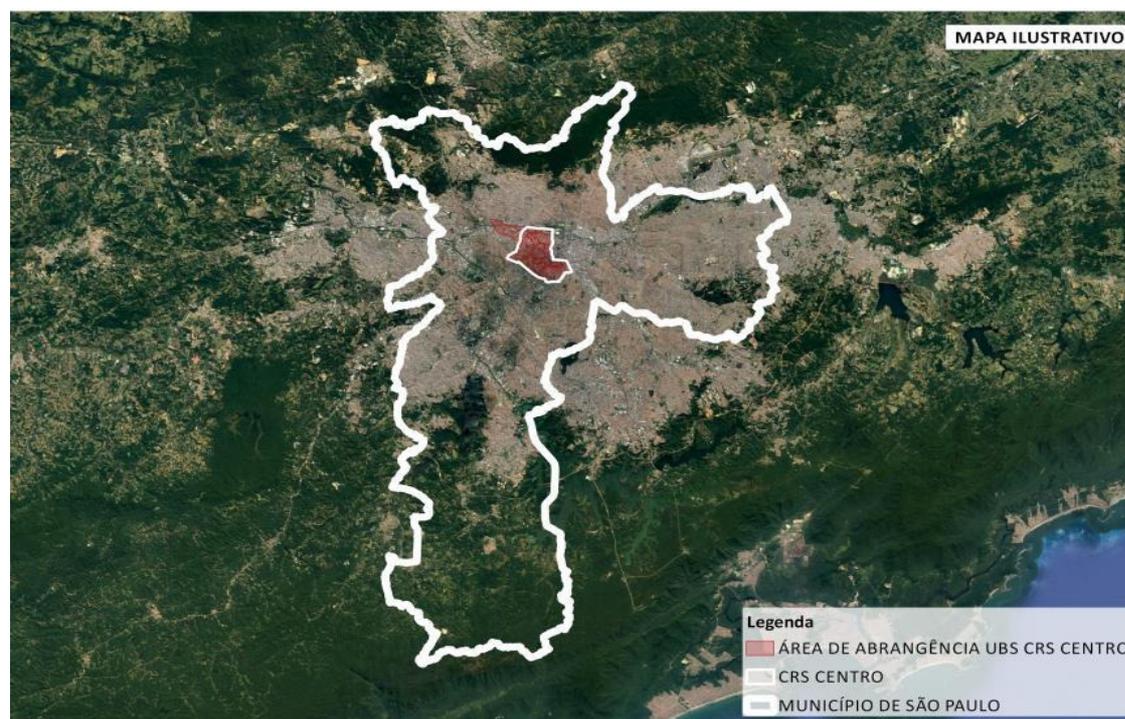
Desta forma, a análise setorial desta área de intervenção concluiu pela necessidade de implantação de UBS com as mesmas características descritas, similar à recentemente implantada no Cambuci.

### **JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA UBS NOVA LUZ**

A região central de São Paulo possui 470.000 habitantes (IBGE, 2010), dos quais 19% são idosos, evidenciando o processo de envelhecimento de seus habitantes (Figuras 13 e 14). Dessa população, 56% são usuários do Sistema Único de Saúde (CEINFO SMS, 2017).

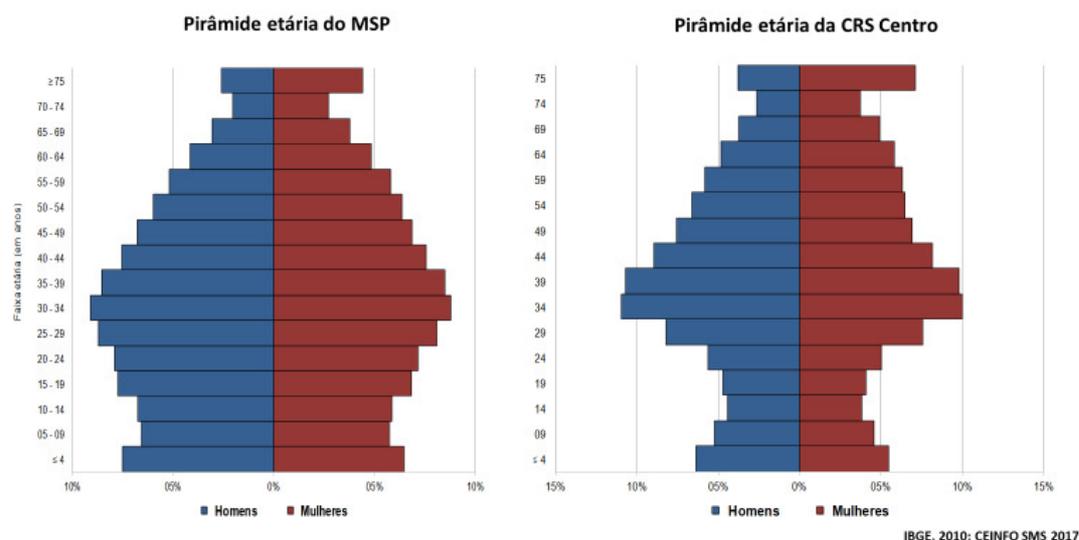
Além da população idosa, a Centro é constituída em sua maioria por adultos jovens, entre a faixa etária de 24 a 40 anos.

**Figura 13. Imagem da CRS Centro em relação ao Município de São Paulo e áreas de abrangência de suas Unidades Básicas de Saúde (UBS)**





**Figura 14. Pirâmide etária do Município de São Paulo e da CRS Centro**



Circulam no Centro 2,5 milhões de pessoas (população flutuante) constituídas principalmente de trabalhadores que também utilizam os serviços de urgência da região (RAU) e as Unidades Básicas de Saúde (UBS). Nestas, a maioria da procura é por consultas de pré-natal e dispensa de medicamentos (IBGE, 2010; CEINFO SMS, 2017).

É a região com o maior número de imigrantes (54%) e a maior parte da população (45%) em situação de rua do Município de São Paulo, situações de vulnerabilidade que também demandam a atenção dos serviços locais (CEINFO SMS, 2017).

Outro desafio é a concentração de pessoas em dependência química, que tem seu maior ponto de concentração no distrito administrativo do Bom Retiro, bairro da Luz.

Com uma rede assistencial subdimensionada, calculada a partir de dados oficiais dos sistemas de avaliação censitária, a maioria das unidades trabalha sob a pressão dessa demanda e sua complexidade, adequando seus processos de trabalho para oferecer assistência à saúde de qualidade.

Com relação ao atendimento a pacientes em urgência, o impacto dessa realidade é grande.

O Distrito Administrativo do Bom Retiro (D.A. Bom Retiro) possui 33.892 habitantes. Tem como principal atividade produtiva as tecelagens e confecções, assim como estabelecimentos que realizam o comércio de roupas.

A partir da década de 90, o Bom Retiro passa a abrigar grande número de cortiços (é o Distrito com maior número de cortiços da região Central) para onde se deslocam pessoas em situação de vulnerabilidade como imigrantes.

Cresce também a população em situação de rua e aumenta o número de frequentadores da região da Luz (Cracolândia), onde a prostituição e tráfico de drogas passam a constituir complexo problema social com impacto na área da Saúde Pública.





Neste território existem duas Unidades Básicas de Saúde (UBS), Bom Retiro e Boraceia, com respectivamente cinco e três equipes de Estratégia Saúde da Família (ESF) e 27% de população cadastrada. O número de equipamentos de Saúde está subdimensionado como em toda região Central, pois não estão consideradas a população em situação de droga adição que vive nas ruas ou que frequentam a Cracolândia.

A implantação de uma nova UBS na região, em conjunto com outros equipamentos de Saúde como CRATOD e CAPS Álcool e Drogas III Redenção, institui o cuidado da atenção primária que passa a desempenhar o papel de porta de entrada e organizadora do cuidado nesse território. Beneficia-se essa população vulnerável do acompanhamento longitudinal e das ações de prevenção e promoção à Saúde.

Além disso, com as UBS Bom Retiro e Boraceia e redistribuição das regiões de atuação desses equipamentos, será possível ampliar as equipes e a área de abrangência da ESF da região.

### **Assistência Social**

Com relação ao território em questão, após análise são propostas a construção por meio da PPP de equipamentos para implantação do Serviço da tipologia Instituição de Longa Permanência para Idosos - ILPI, com 30 vagas, e um serviço de convivência e fortalecimento de vínculos na modalidade Centro de Convivência Intergeracional (SCFV-CCInter), com 200 vagas. Os serviços serão operados segundo as diretrizes da Secretaria de Assistência Social sob a forma de parcerias com organizações da sociedade civil (OSC).

O Centro de Convivência Intergeracional se mostra o equipamento adequado para enfrentar grande parte das vulnerabilidades expostas no diagnóstico e demais documentos debatidos no âmbito do Conselho Gestor desta ZEIS. O mesmo será de extrema importância, pois “tem a perspectiva de trazer à convivência crianças, jovens, adultos e idosos, fortalecendo as relações entre os diferentes ciclos de vida de forma harmoniosa e respeitosa”. O convívio e a interação entre as gerações favorecem a troca de experiências, promovem a valorização cultural, o desenvolvimento de sociabilidades, reforçando a cidadania e a igualdade social.

A execução deste serviço se dá através do desenvolvimento de atividades socioeducativas, em regime intercalado ou contínuo, a partir de interesses e potencialidades das diferentes faixas etárias. O CCInter é realizado em grupos, organizado a partir de percursos e amplia as possibilidades para o atendimento dos usuários visto que, para além do convívio intergeracional, também trabalha com cada ciclo de vida para atender as suas demandas e necessidades específicas, bem como oportunizar o desenvolvimento de potencialidades referentes a cada grupo etário, sem prejuízo de agregar várias gerações simultaneamente através de ações integradas caracterizada pela oferta de atividades corporais, recreativas, teatro, música, contação de histórias, artesanato, oficinas de brinquedo, fotografias e encontros que abordam assuntos do cotidiano dos participantes, de modo a estimular e desenvolver a consciência das diferenças e semelhanças entre gerações.



É uma forma de intervenção social planejada, que cria situações desafiadoras, estimula e orienta os usuários na construção e reconstrução de suas histórias e vivências individuais e coletivas, na família e no território de modo a ampliar trocas culturais e de vivência, desenvolver o sentimento de pertença e de identidade, fortalecer vínculos familiares e incentivar a socialização e a convivência comunitária. Respeitando os percursos propostos, se faz necessário garantir 50% ou mais das atividades do CCInter com propostas voltadas à Convivência Intergeracional e a Participação Cidadã e o percentual restante com atividades específicas (arte, cultura, modos produtivos, outros)”.

Consideradas as informações de perfil de demanda consolidadas na área de gestão territorial da Secretaria, considera-se que um ILPI poderá atender à população crescente desta faixa etária, em especial a mais idosa e dependente de cuidados. Esse serviço oferece “acolhimento para pessoas idosas com 60 anos ou mais, de ambos os sexos, com diferentes necessidades e graus de dependência, que não dispõem de condições para permanecer na família, ou para aqueles que se encontram com vínculos familiares fragilizados ou rompidos, em situações de negligência familiar ou institucional, sofrendo abusos, maus tratos e outras formas de violência, ou com a perda da capacidade de auto cuidado. Deve funcionar em unidade inserida na comunidade, com características residenciais e estrutura física adequada, visando o desenvolvimento de relações mais próximas do ambiente familiar e a interação social com pessoas da comunidade”.



## 3 PROPOSTA DE TRABALHO SOCIAL

### Contextualização

O processo de intervenção nas Quadras 37 e 38 foi iniciado com a selagem dos imóveis e a realização de um pré-cadastramento das famílias moradoras nas respectivas quadras, com o objetivo de assegurar o direito de atendimento habitacional, conforme estabelece o Plano Diretor Estratégico.

Desde o início de junho/2017 a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, promoveu reuniões com os moradores e entidades locais para oferecer esclarecimentos sobre o processo de formação do Conselho Gestor. O Conselho Gestor é regulamentado pelo artigo 51 do Decreto nº 57.377/16, que estabelece a obrigatoriedade de sua constituição, no caso de áreas habitadas demarcadas como ZEIS 3 (Zona Especial de Interesse Social) e sujeitas à implementação de um plano de requalificação urbana pelo poder público.

O processo para a formação do Conselho Gestor culminou em 29/07/2017 com a realização das eleições, tendo ocorrido sua instalação e posse de seus integrantes no dia 28/08/2017. A partir de então iniciou-se o funcionamento do Conselho Gestor e a realização das reuniões ordinárias e deliberativas.

Durante esse período a SEHAB apresentou proposta preliminar da intervenção, e definiu a efetivação do cadastro socioeconômico das famílias, para consolidar o perfil das famílias moradoras, de modo a orientar as propostas referentes ao atendimento habitacional. Apresentações foram realizadas, com propostas da sociedade civil organizada.

As famílias foram orientadas por representante da COHAB sobre os procedimentos relacionados às desapropriações.

Desde 2017 a equipe social vem realizando atendimento individualizado na área por meio de plantões sociais, todos os dias, das 14 às 18h, o que têm possibilitado maior aproximação com a população e percepção da relação dos moradores com o território, podendo melhor conhecer as situações de alta vulnerabilidade, bem como oferecer orientação relativa às formas de comprovação de moradia no local, particularmente de moradores de pensões e cortiços dos imóveis, em face da rotatividade existente.

A equipe social realizou estudos de casos e elaborou relatórios sociais de situações de moradores que justificaram estar ausentes nos dias da identificação (pré-cadastro) que, após análise e aprovação da Divisão de Trabalho Social DTS-Centro, resultaram na convocação de algumas famílias para efetivar o cadastramento.

As famílias pré-cadastradas foram encaminhadas à Central de Habitação para efetivação do cadastro, cuja base de dados oportunizou a elaboração do diagnóstico constante do item 1.3. do presente documento.



Com base nesses elementos, a equipe técnica da DTS-Centro apresenta, a seguir, proposta de realização do trabalho social nas fases de pré-ocupação e pós-ocupação dos empreendimentos a serem implantados nas quadras, consoante projeto de requalificação urbana desse território.

A presente proposta contempla a estrutura processual a ser empreendida pela DTS Centro/SEHAB no desenvolvimento do trabalho social a ser executado junto aos moradores das Quadras 37 e 38 do perímetro de intervenção da ZEIS 3. A referida proposta procurou incorporar as diferentes contribuições dos agentes que vem participando de fóruns acerca das soluções habitacionais a serem oferecidas à população residente nos imóveis das mencionadas quadras.

Considerou-se, para efeito de estruturação da proposta, duas formas de acesso à moradia permanente (casa própria e locação social) e a condição provisória de moradia apoiada pela concessão do auxílio aluguel, no período de implantação das obras. Desta forma, procura-se assegurar a inclusão de todos os moradores cadastrados na área, e atender às distintas realidades existentes no território, em suas especificidades.

### **Diretrizes para o Trabalho Social**

O trabalho social é componente estratégico nos programas habitacionais financiados com recursos públicos ou privados e, nessa perspectiva, a partir de uma visão multidimensional da realidade, vem extrapolando os limites da ação localizada para se inserir no âmbito da territorialidade. As ações propostas para os empreendimentos a serem implantados estão apoiadas nas normativas que regulam o Trabalho Social em Habitações de Interesse Social (HIS)<sup>17</sup>, refletindo essa atual abrangência do trabalho social, apresentando um conjunto de ações socioeducativas e informativas no sentido de fomentar o sentimento de pertencimento e apropriação da população envolvida aos bens e serviços implantados, assegurando, por um lado, a melhoria das condições de vida da população e, por outro, a sustentabilidade dos empreendimentos.

Além disso, a partir de uma abordagem focada na intersetorialidade, estão propostas ações de articulação com as diversas esferas institucionais públicas e privadas, no sentido de propiciar informação e acesso às políticas públicas, com vistas ao atendimento às necessidades sociais e econômicas das famílias.

Dentre as diretrizes da proposta de trabalho social, a disseminação de informações é ferramenta estratégica, a ser utilizada durante toda a intervenção, para viabilizar a compreensão sobre as múltiplas dimensões do trabalho e estimular a participação cidadã.

A participação é entendida como método de aprendizagem da própria prática. Aprender a participar significa desenvolver a capacidade de organização, de diálogo, de negociação e de decisões, de construção de projetos coletivos. Por outro lado, entende-se também a participação como prática pedagógica. É uma aprendizagem que busca integrar o potencial do conhecimento e da criatividade dos moradores com o conhecimento técnico (conceitos, métodos, tecnologias) dos profissionais que atuarão junto com a população. Supõe mais que

---

<sup>17</sup> Portaria nº 21, de 22 de janeiro de 2014 – Aprova o Manual de Instruções do Trabalho Social nos Programas e Ações do Ministério das Cidades.





uma troca, depende da construção de uma nova síntese de conhecimentos que, objetivados, apontem para as mudanças almeçadas, por meio da prática.

A mobilização para o trabalho coletivo e a participação serão, assim, elementos fundamentais na atuação da equipe social em sua interação com os demais agentes da comunidade. Atuar-se-á apoiando os moradores na conscientização de seus direitos e deveres, no exercício da autonomia e da responsabilidade. Para tanto será incentivada a gestão participativa dos condomínios, fortalecendo o elo entre os integrantes das comissões de representantes (corpo diretivo) constituídos na condução de sua vivência em condomínio.

## **Concepção do Trabalho Social**

O trabalho social de que trata esta proposta está sendo compreendido como um conjunto de estratégias, processos e ações, realizado a partir de estudos diagnósticos integrados e participativos do território, compreendendo as dimensões: social, econômica, produtiva, ambiental e político institucional do território e da população atendida, além das características da intervenção, visando promover o exercício da participação e a inserção social dessas famílias, em articulação com as demais políticas públicas, contribuindo para a melhoria da sua qualidade de vida e para a sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados. Para o alcance desses objetivos a equipe técnica deverá apoiar suas ações nos seguintes eixos:

- Mobilização, Organização e Fortalecimento Social;
- Acompanhamento e Gestão Social da Intervenção;
- Educação Ambiental e Patrimonial e
- Desenvolvimento Socioeconômico.

### **3.1 Plano de Trabalho Social**

O plano de trabalho social busca explicitar as várias ações, estratégias de organização, articulação e participação a serem desencadeadas desde a etapa que antecede a ocupação dos empreendimentos (**pré-ocupação**) até a etapa posterior ao retorno dos cadastrados à área, com a ocupação das unidades habitacionais (**pós-ocupação**).

#### **Etapa 1 - Acompanhamento Social na Fase de Pré-Mudança**

Nessa etapa as famílias receberão todos os esclarecimentos necessários sobre o atendimento habitacional, participando ativamente das decisões. Para atingir a esse objetivo os moradores são informados e orientados quanto às formas de atendimento, bem como sobre o projeto urbanístico a ser implantado na área. Serão ainda instrumentalizados com informações relativas ao processo de remoção e auxílio para sua efetivação, com a concessão de auxílio aluguel para a fase de transição, etc.

O processo de desapropriação dos imóveis das quadras deverá ser conduzido junto aos proprietários, repassando-se à equipe social o processo de acompanhamento social às famílias inquilinas, cessionárias ou ocupantes de imóveis, cadastradas, que necessitem atendimento habitacional.



Também nessa etapa do trabalho a equipe técnica é responsável por interpretar e encaminhar situações especiais como as de famílias coabitantes e situações que exijam transferência de vagas escolares, atendimentos especiais a idosos e portadores de deficiências.

## **Etapa 2 - Acompanhamento Social na Fase de Mudança**

As famílias receberão orientações quanto à necessidade de mudança em caráter transitório, para moradias de aluguel enquanto aguardam a construção e disponibilização das unidades habitacionais nos empreendimentos que serão construídos. O acompanhamento social remete ao apoio na busca para locação de imóvel ou outra forma de moradia.

A desocupação das áreas ocorre de acordo com cronograma previamente fixado, atendendo às necessidades requeridas pelas obras de cada quadra. A efetivação das mudanças das famílias se dá mediante a formulação de agenda que deve conter: área e nome do responsável, endereço de origem, alternativas de atendimento, os valores de auxílios devidos e a data de mudança e pagamentos.

## **Etapa 3 - Acompanhamento Social na Fase de Transição**

A equipe técnica deverá aportar informações de natureza operacional aos moradores – necessárias à ocupação das unidades definitivas; socioeducativas - ações educativas e organizativas voltadas à convivência coletiva no empreendimento habitacional, principalmente as ações voltadas à capacitação de integrantes para a gestão condominial e socioassistencial voltadas à melhoria das condições de vida e renda da população e que devem ser iniciadas desde as primeiras ações realizadas junto a essas famílias.

O período de permanência das famílias na fase de transição deve ser marcado pela efetivação de ações que articulem as parcerias planejadas e para que se atinja esse objetivo é necessário orientar cada família sobre a importância de manter a equipe social informada quanto a qualquer alteração de dados (mudança de endereço ou de telefone; alteração de situação civil, falecimento, etc).

## **Etapa 4 – Atuação Social nas Áreas Lindeiras ao Projeto**

Todo o processo de requalificação urbanística das quadras deverá ser explicitado à população das quadras lindeiras. Ao remover as famílias de uma área de interferência direta de um empreendimento, muitas outras permanecem em seu entorno, merecendo a necessária atenção dos agentes públicos e de organizações não governamentais, no sentido de preservar não só a integridade física dessa população, como também entendê-la como protagonista do processo de desenvolvimento local. Não obstante o foco dos trabalhos estar dirigido às famílias moradoras nas quadras 37 e 38, não se pode desconsiderar as comunidades lindeiras deixando-as isoladas, à margem das ações previstas. Nesse sentido, informações serão repassadas aos demais Conselhos Gestores ou moradores/comerciantes e organizações situadas das quadras próximas.



## Etapa 5 - Acompanhamento Social na Fase de Ocupação e Pós-ocupação das UHs

As ações propostas abrangem a organização e gestão dos conjuntos habitacionais constituídos; o apoio à inserção das famílias em seus novos ambientes de convívio; as articulações para implantação de programas sociais que atendam às necessidades da população. Não ocorrem de forma sequencial, mas integrada e de acordo com os interesses comunitários. O acompanhamento se inicia desde a recepção das famílias na nova moradia, visando ambientá-las ao espaço e propiciando condições adequadas de convivência no novo ambiente. As ações envolvendo o conjunto de famílias, na fase inicial de ocupação visam estimular a autonomia e organização comunitária, buscando fomentar a definição de um modelo de gestão participativa, que considere as características das famílias e tipologias dos empreendimentos.

Em se tratando de conjuntos habitacionais verticalizados são introduzidas ações focadas nas responsabilidades que envolvem o condomínio – a gestão condominial: sua estruturação, formalização e gestão. Por meio de discussões sobre os elementos legais que compõem o condomínio (emissão do CNPJ, convenção condominial, estatutos), são definidas: a forma de gestão a ser adotada (administração direta ou indireta), eleitos seus representantes legais e as questões relativas ao mandato: período de atuação, número de integrantes, papéis e respectivas atribuições. O corpo diretivo eleito contará com um processo de formação, incluindo treinamento, a ser ministrado pela equipe técnica e por meio de parcerias, visando habilitar seus integrantes para o exercício de suas funções e para que possam atuar como agentes multiplicadores e "porta-vozes" dos moradores que representam.

Ainda integrando as ações desta etapa poderão ser criadas instâncias de participação, por meio da formação de grupos de trabalho com a função de encaminhar as principais necessidades apontadas pelas famílias, tais como: saúde, educação, geração de trabalho e renda, etc.



## Principais Ações previstas no Trabalho Social

Etapas	Principais Ações
<p>Etapa 1 – Acompanhamento Social na Fase de Pré-Mudança</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover reuniões grupais para apresentação e discussão sobre o Plano de Trabalho Social a ser desenvolvido nas fases de pré e de pós-ocupação dos empreendimentos;</li> <li>• Apoiar as famílias interessadas na indicação de imóveis/vagas para aluguel;</li> <li>• Apoiar as famílias para providências relativas à utilização do auxílio aluguel;</li> <li>• Apoiar as famílias detentoras de comércios/serviços, regulares ou irregulares, quanto a providências para reinstalação;</li> <li>• Identificar problemas na documentação e encaminhar para a resolução das pendências;</li> <li>• Preparar e acompanhar as famílias para obtenção de assinatura dos Termos de Compromisso;</li> <li>• Realizar oficinas educativas a partir de temas priorizados pela população envolvida.</li> </ul>
<p>Etapa 2 – Acompanhamento Social na Fase de Mudança</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informar sobre procedimentos para recebimento do auxílio aluguel;</li> <li>• Realizar visitas domiciliares para comunicação da data de mudança e orientações pertinentes à sua preparação;</li> <li>• Identificar demandas especiais para encaminhamento a órgãos e organizações locais;</li> <li>• Manter atualizados os endereços e telefones das famílias para contatos;</li> <li>• Acompanhar os procedimentos relacionados à mudança das famílias;</li> </ul>
<p>Etapa 3 – Acompanhamento Social na Fase de Transição</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborar o planejamento do trabalho para o período de transição com calendário de atividades;</li> <li>• Mobilizar e realizar reuniões sistemáticas com o grupo de famílias que aguardam a construção dos empreendimentos;</li> <li>• Constituir representação dos moradores para acompanhar o cronograma das obras e divulgar as informações para todo o grupo envolvido;</li> <li>• Constituir representação provisória dos moradores para compor o Corpo Diretivo dos condomínios após a mudança;</li> <li>• Promover o acompanhamento a visitas monitoradas aos empreendimentos;</li> <li>• Preparar material de comunicação sobre programação e acompanhamento das mudanças das famílias;</li> <li>• Promover o processo de escolha de unidades habitacionais a ser efetivado quando da proximidade de entrega dos empreendimentos;</li> <li>• Orientar a organização de documentação pessoal necessária para atendimento às exigências para a formulação dos contratos relativos à unidade habitacional quer seja para aquisição ou para locação social;</li> <li>• Promover encaminhamentos de moradores, que necessitem regularizar sua documentação, para atendimento em organizações parceiras;</li> <li>• Obter a assinatura dos Contratos;</li> <li>• Elaborar planejamento das mudanças;</li> <li>• Elaborar e organizar a documentação pertinente;</li> <li>• Promover reuniões de preparação das famílias para as mudanças e acompanhar a sua realização;</li> <li>• Promover ações educativas que estimulem a participação e integração das famílias, trabalhando os principais temas relativos à convivência em condomínio.</li> </ul>
<p>Etapa 4 – Atuação social nas Áreas Lindeiras</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover reuniões com representantes/Conselhos Gestores nas áreas lindeiras às Quadras 37 e 38 para explicitação do projeto urbanístico a ser desenvolvido;</li> <li>• Promover a integração entre as representações locais;</li> <li>• Divulgar informações sistemáticas sobre o andamento dos trabalhos;</li> <li>• Promover o atendimento a situações de vulnerabilidade social de famílias moradoras nas áreas lindeiras.</li> </ul>





Etapas	Principais Ações
<p>Etapa 5 – Acompanhamento Social na Fase de Ocupação e Pós-Ocupação das UHs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recepcionar as famílias nas unidades habitacionais após sua entrega;</li> <li>• Promover oficinas, após a eleição dos integrantes dos Corpos Diretivos, visando habilitá-los para a gestão compartilhada dos condomínios, para que possam geri-los de forma transparente e equitativa, em pleno exercício de seus mandatos e atribuições. Esse processo contemplará as seguintes temáticas: i) constituição e regularização do condomínio; Inscrição no CNPJ, documento que possibilita que o condomínio, enquanto pessoa jurídica, tenha capacidade para realizar contratos de prestação de serviços, admitir funcionários com a devida retenção do imposto de renda, abrir conta em banco e gerir adequadamente seus recursos, etc; convenção condominial e regimento interno e sua importância no processo de convivência e garantia dos direitos e deveres dos condôminos; tipos de assembleias e formas de convocação e condução; atribuições dos integrantes do Corpo Diretivo, conforme suas funções; taxa condominial e sua importância na conservação patrimonial; ii) papel e tipos de liderança; rotinas de gestão do síndico, condução de reuniões e assembleias em conformidade com os trâmites legais; técnicas de comunicação interna com os condôminos; iii) documentos necessários para a administração; balanço mensal e prestação de contas do condomínio; conduta com relação aos inadimplentes e implicações na administração do orçamento; iv) modelos de prestação de contas e de balanço mensal; sugestões de instrumentos de comunicação e mobilização; modelo de edital de convocação; modelos de atas e orientação prática para elaboração; rotinas administrativas (controle contábil e financeiro, emissão de boletos e recibos de pagamento das cotas condominiais). Questões tributárias e encargos decorrentes de contratação de empregados e de serviços terceirizados, também deverão ser debatidos, oferecendo subsídios para a gestão. Ainda, os Corpos Diretivos receberão orientações físico-urbanísticas, relativas à funcionalidade, uso e manutenção dos equipamentos condominiais e de segurança e outros temas relacionados. Esses conteúdos serão incorporados à programação proposta, necessitando de apoio técnico especializado, que poderá ser articulado por meio de parcerias intersetoriais, como o Corpo de Bombeiros, Concessionárias de serviços públicos, dentre outras.</li> <li>• Promover reuniões com moradores para discussão sobre os elementos que compõem o condomínio (Restrições de uso e ocupação – orientação sobre os detalhes construtivos e de projeto, norteando os limites das reformas e benfeitorias nas unidades e nas áreas comuns; Utilização de equipamentos comuns – discussões com as famílias e corpos diretivos e de gestão, para introdução de novos hábitos focados na apropriação, conservação, uso e manuseio adequados dos equipamentos; Orçamento financeiro familiar–oficinas e debates referentes aos encargos a serem incorporados no orçamento doméstico, provenientes da nova moradia; Normas e acordos de convivência: apoio na construção coletiva do Regulamento Interno e acompanhamento do seu cumprimento.</li> <li>• Promover ações voltadas à educação sanitária e ambiental - desenvolvidas com o apoio de parcerias, abordando temas, como: higiene e saúde; uso racional da água e sua importância para o planeta; os resíduos sólidos, sua disposição e armazenamento; áreas verdes, sua conservação e manutenção.</li> <li>• Promover treinamentos dos Corpos Diretivos visando habilitá-los para o exercício de suas funções como: noções básicas sobre a documentação contábil-administrativa, formas de controle financeiro, transparência na prestação de contas e principais registros, assim como sobre os procedimentos para contratação de empresas administradoras, se for o caso;</li> <li>• Promover articulações com a rede socioassistencial, para ampliação dos recursos disponíveis (educação, saúde, transporte, segurança, assistência social, empreendedorismo, reinserção econômica, dentre outros);</li> <li>• Promover oficinas, debates, reuniões, palestras com moradores dos Conjuntos Habitacionais sobre os conteúdos focados na convivência coletiva;</li> <li>• Desenvolver eventos com organizações parceiras (Formação de brigada de incêndio; Mutirões de limpeza e conservação; Palestras e Debates sobre temas de interesse, eventos com crianças e adolescentes, dentre outros)</li> </ul>
<p>Consolidação de parcerias</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contatos e reuniões com órgãos e instituições para desenvolvimento de atividades inclusivas, socioeducativas e sobre meio ambiente;</li> <li>• Formalização de parcerias com órgãos estaduais e municipais que possam realizar trabalhos voltados à inclusão social do indivíduo dentro da rede de proteção social, voltadas a empreendedorismo e capacitação profissional.</li> </ul>





Etapas	Principais Ações
Plantão Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manter permanentemente atualizadas as informações sobre a rede socioassistencial disponível, e formas de acesso da população, como suporte aos atendimentos;</li> <li>• Promover atendimentos individualizados e grupais e viabilizar encaminhamentos que se fizerem necessários;</li> <li>• Disponibilizar no local do Plantão, informações de interesse dos moradores, propiciando a divulgação e inscrição para os eventos, oficinas, cursos propostos, além de oportunidades de emprego, atividades e eventos culturais da região, dentre outros, podendo ser utilizados murais ou painéis, de fácil visualização.</li> </ul>
Avaliação e Monitoramento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definir e escolher indicadores de impacto e de resultado que orientem as informações a serem coletadas e que permitam sinalizar processos e resultados desejáveis a serem alcançados;</li> <li>• Adotar metodologias participativas incluindo, no processo e na produção avaliativa do programa, a participação de todos os sujeitos implicados (gestores, técnicos e população);</li> <li>• Aplicar Instrumentais de Coleta de Dados - pesquisas de opinião e estudos qualitativos junto ao público-alvo;</li> <li>• Promover a sistematização dos dados coletados para subsidiar a elaboração de relatórios e produtos;</li> <li>• Elaborar instrumentos de registro técnico, de controle, monitoramento e avaliação de processos e de resultados de modo a possibilitar o alinhamento das ações e a avaliação final dos trabalhos.</li> </ul>

### 3.2 Ações de Geração de Renda e Empreendedorismo Social

Um dos eixos para desenvolvimento do Trabalho Social se refere ao “Desenvolvimento Socioeconômico” da população.

Procurando norteadores para estimular o desenvolvimento socioeconômico, principalmente daquelas famílias em situação de vulnerabilidade, se coloca como uma das funções do Trabalho Social articular políticas públicas, apoiar a implementação de iniciativas de geração de trabalho e renda, com vistas à inclusão produtiva, econômica e social, promovendo o incremento da renda familiar e a melhoria da qualidade de vida da população, com enfoque na sustentabilidade dos indivíduos dentro do território.

O estímulo ao desenvolvimento econômico atende diretamente às agendas de discussão sobre o desenvolvimento sustentável, como a ONU (Organização das Nações Unidas) referência em seu plano de metas da Agenda 2030<sup>18</sup>, sendo estas:

- 1 – Erradicação da pobreza;
- 8 – Empregos Dignos e Crescimento Econômico;
- 10 – Redução das Desigualdades.

A Constituição Federal<sup>19</sup> de 1988 está alinhada com estas diretrizes mundiais quando se verifica o Artigo 3º, que trata do objetivo da República Federativa do Brasil:

- II – Garantir o desenvolvimento nacional;

<sup>18</sup><https://nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030>

<sup>19</sup> BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 11 p.





III – Erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades regionais.

No âmbito municipal, onde o trabalho social deverá se materializar, observa-se que o Plano Diretor Estratégico (PDE) no Artigo 182 indica que os Polos de Economia Criativa (PEC) são territórios destinados ao fomento e desenvolvimento de atividades econômicas voltadas para a criação e produção ligadas à vocação e habilidade dos indivíduos. O território em questão, constituído pelas Quadras 37 e 38 está inserido em um PEC, favorecendo o fomento às associações e ou cooperações entre os indivíduos ali inseridos, de forma que se estimulem e aperfeiçoem competências. Existem incentivos previstos no PDE para o estímulo a esta economia criativa, conforme detalha o Artigo 185. Uma das propostas para discussão refere-se à criação de centros comerciais, com foco nas atividades ligadas ao setor de moda e confecção e ao setor de tecnologia, ambos direcionados para a população em situação de alta vulnerabilidade.

Para subsidiar esta proposta é de suma importância a investigação com o público – alvo potencial, no intuito de se realizar um diagnóstico para identificação de potencialidades e direcionar, de forma mais eficiente, as parcerias com atores estratégicos para o desenvolvimento do tema central, geração de emprego e renda e empreendedorismo.

O que se propõe inicialmente é uma diversificação da rede de comércio e serviços, e também o fortalecimento de vínculos territoriais e sociais por meio da disponibilização de boxes comerciais, direcionado para o uso da demanda cadastrada na área, além da inserção das famílias (daquelas ainda não contempladas e com perfil para tal) em programas sociais como Bolsa Família, Renda Cidadã, Programa Trabalho Novo – este último com foco em população em situação de rua.

Deve-se fomentar a continuidade e o fortalecimento do comércio local, por meio de orientação sobre a existência e possibilidade de acesso aos programas de crédito público como o PNMPPO (Programa Nacional de Microcrédito Produtivo Orientado), direcionado aos microempreendedores populares formais e informais.

Esta estratégia é importante por incentivar a geração de renda entre os microempreendedores, disponibilizar recursos para o microcrédito produtivo orientado e oferecer apoio técnico aos pequenos empreendedores. Outra linha possível é o PROGER (Programas de Geração de Emprego e Renda) – Linha de créditos àqueles empreendedores cujos comércios são regularizados.

O estímulo ao associativismo ou cooperativismo pode facilitar o desenvolvimento de potenciais produtivos, geração e distribuição de renda. As ações do trabalho social podem se concentrar na construção de parcerias que viabilizem apoio técnico à formação dessas cooperativas, sendo uma dessas o Pronacoop social (Programa Nacional de Apoio ao Associativismo e Cooperativismo Social), focado nas pessoas em situação de alta vulnerabilidade social, como problemas mentais, inclusive àqueles oriundos do uso de álcool/drogas, deficientes físicos e egressos do sistema carcerário.

No que tange à qualificação profissional, há a possibilidade de estabelecer parcerias com a rede de serviços, instituições e / ou programas, focados em capacitação profissional e/ou estímulo e apoio técnico como o CATe (Centro de Apoio ao Trabalhados e Empreendedor), Adesampa (Agência São Paulo de Desenvolvimento), SEBRAE (Serviço Brasileiro de Apoio às



Micro e Pequenas Empresas), SENAC (Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial), Via Rápida, Programa Bolsa Trabalho e o POT – Programa Operação Trabalho, que oferece atenção especial ao trabalhador desempregado pertencente à família de baixa renda, visando estimulá-lo na busca de ocupação e também na sua reinserção no mercado de trabalho.

Tão importante quanto as parcerias mencionadas ao empreendedorismo, é fundamental formular estratégia de atração e contenção de consumidores no território em questão, tendo como horizonte os moradores das novas unidades habitacionais que estão sendo construídas na região, e a população já usuária da rede de comércio e serviços instalada no território.

Ainda em conjunto com a Secretaria Municipal do Trabalho e Empreendedorismo, está sendo estudado a destinação de dois imóveis tombados nas Quadras 37 e 38 para o funcionamento de dois polos de economia criativa, um voltado para moda e confecção e outro de inclusão tecnológica orientado a populações de baixa renda.

