

Habitação Social no centro de São Paulo a partir da luta dos movimentos sociais de ‘moradia’: o exemplo do empreendimento Santa Cecília A

Débora Sanches^a, Angélica Tanus Benatti Alvim^b

Resumo

A luta por habitação na área central de São Paulo insere-se no âmbito da promoção de programas de requalificação urbana e habitacional em regiões dotadas de infraestruturas, próximas dos serviços e dos locais de trabalho, mas com sérios problemas de inadequação habitacional (cortiços, favelas, ocupações). Os movimentos sociais de ‘moradia’ reivindicam projetos realizados de forma participativa, com autogestão e auxílio de assessorias técnicas na orientação e suporte nas diversas fases do processo de conquista de uma habitação digna. Desta forma, apresenta-se um estudo de caso – Santa Cecília A (Pirineus) – desde a sua concepção ao pós morar, tendo como resultado a conquista de uma habitação digna e o direito à cidade.

Palavra-Chave

Habitação Social; Área Central; Movimentos Sociais de ‘Moradia’.

Abstract

The fight for housing in Sao Paulo’s downtown area falls within the promotion of urban and housing redevelopment programs in areas equipped with infrastructure, close to services and jobs, but with serious problems of housing discrepancies (tenements, occupations, slums). Social movements for housing demand inclusive projects that are self-managed and assisted by technical advisory for guiding and supporting the many phases of the process of attaining a decent housing. This way, it is presented a case study – Santa Cecília A (Pirineus) - from its conception to the post living, resulting from the attainment of a decent housing and the right to the city.

Keywords

Social housing; Downtown area; Social movements for housing.

Introdução

Este artigo parte de um trabalho de pesquisa mais amplo¹ e apresenta o problema das formas precárias de habitação no centro de São Paulo, com destaque para os cortiços, e a luta dos movimentos sociais de ‘moradia’ que, desde os anos de 1980, vêm reivindicando a realização de projetos participativos e autogeridos e o auxílio de assessorias técnicas para a produção de habitação social.

São Paulo, o município mais populoso do Brasil,

com 11.253.503 de habitantes (dados do último censo do IBGE em 2010), capital do Estado de São Paulo, é o principal pólo da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)² e possui uma parcela expressiva da sua população vivendo em condições habitacionais precárias³. Conforme dados do Plano Municipal de Habitação⁴ de São Paulo, realizado em 2016, estima-se que são 445.112 domicílios em favelas e 385.080 em loteamentos de gênese ilegal.

A precariedade habitacional atinge dimensões desmensuradas, seja pela ausência de in-

^a Doutora em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Docente nesta Faculdade e docente do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Urbanismo e Design do Centro Universitário de Belas Artes de São Paulo. Email: deborasanches@uol.com.br.

^b Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela FAU/USP e Professora adjunta da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie desde 1991, onde atualmente exerce o cargo de Diretora (2016-2019) e é docente no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Email: angelica.benatti.alvim@gmail.com.

¹ Ver a respeito Sanches (2015).

² Conforme dados do último Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2010, a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), composta por 39 municípios, possuía 19.683.975 habitantes.

³ Definidas pela Fundação João Pinheiro a partir das bases do censo do IBGE de 2010, entre elas: habitação em área de risco ou em área de proteção ambiental e dos mananciais, coabitação (várias famílias partilhando um domicílio), alta densidade (mais de três pessoas por divisão) principalmente nos cortiços, população em situação de rua.

⁴ Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal n.º 16050, de 31 de julho de 2014.

fraestruturas urbanas adequadas, que podem causar doenças e epidemias em função da falta de serviços sanitários, seja por questões relacionadas com a falta de segurança das habitações inadequadas, como riscos de inundação, desmoronamento, incêndio, entre outros. A dimensão da precariedade urbana habitacional da metrópole e a sua ocupação também se refletem na ausência de políticas públicas que proporcionem o direito à cidade, entendido aqui pela ausência de equipamentos de saúde, de educação, de cultura e de lazer, e se relacionam aos problemas graves de mobilidade, por exemplo, fundamentais à qualidade de vida da população (Sampaio e Pereira, 2003).

A área central do município de São Paulo caracteriza-se como uma área mista de uso habitacional com atividades administrativas, económicas, culturais e de circulação, tendo por isso um uso misto. As condições de habitabilidade são desiguais: existem apartamentos de alto padrão, mas também cortiços e ocupações para população de baixo rendimento em quase todos os bairros centrais. A população menos favorecida opta por morar em condições precárias no centro da cidade, principalmente pela proximidade ao local de trabalho.

Em São Paulo, por iniciativa do poder público (gestão da prefeita Luiza Erundina, Partido dos Trabalhadores, 1989-1992) e com recursos do Fundo Municipal (criado a partir da Constituição Federal de 1988), foram elaborados programas e projetos de habitação de interesse social na área central, com intenções ideológicas baseadas na integração à cidade legal e diminuição da segregação socioespacial, promovendo a integração entre a habitação digna e a infraestrutura preexistente.

Os movimentos sociais de 'moradia', na ocasião, fortaleceram-se com a experiência promovida pela municipalidade e ganharam capacidade de articulação, bem como aprendizagem técnica a partir da vivência com as assessorias técnicas, que, para além do suporte técnico de projeto, ensinavam o trabalho social às famílias.

Este artigo apresenta a experiência de um empreendimento habitacional, construído no bairro de Santa Cecília, que teve a participação dos moradores e assessoria técnica, com enfoque no processo da conquista da habitação digna.

Breve histórico da situação habitacional em São Paulo

A expansão urbana periférica e a formação de novas centralidades na cidade de São Paulo, entre as décadas de 1930 e 1960, marcam o espraiamento

da grande região metropolitana e, por conseguinte, acentua-se a precariedade habitacional. Bonduki (1998) destaca que o marco importante de intervenção do Estado neste cenário é a Lei de Inquilinato de 1942⁵, que congela os alugueres. A Lei regula as relações entre o locador (proprietário) e o locatário (inquilino), e desincentiva a produção habitacional para aluguer pelo setor privado, de tal modo que deixa de ser alternativa habitacional para a população mais pobre, trazendo como consequência a busca por loteamentos distantes da área central.

Nesta circunstância, a situação encontrada pela população para a resolução provisória do problema habitacional foi a autoconstrução, muitas vezes em loteamentos de gênese ilegal, em áreas de preservação ambiental com acentuados declives, áreas inundáveis e/ou sem infraestrutura adequada.

A iniciativa pública para a provisão de habitação social teve pouca expressividade. No âmbito nacional, em 1946, a Fundação da Casa Popular foi o primeiro órgão do Estado a atender a população que não participava no mercado formal de trabalho. Posteriormente, a partir de 1964 (início da Ditadura Militar), o Governo Federal cria a política habitacional nacional, por meio do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), tendo como órgão central o Banco Nacional de Habitação (BNH), extinto em 1986.

Na metrópole de São Paulo, nas décadas de 1970 e 1980, os conjuntos habitacionais construídos no período do BNH apresentavam inúmeros problemas, entre eles: localizados em terrenos sem infraestrutura urbana adequada e distante das áreas urbanizadas; projetos homogêneos com excessivo número de unidades habitacionais; sem equipamentos públicos; e, principalmente, distantes dos empregos formais e dos serviços urbanos básicos.

Observam-se no mapa da Imagem 1, nas áreas de vulnerabilidade social (população em precariedade habitacional e sem saneamento básico, serviços de educação, saúde) das regiões periféricas, os loteamentos irregulares (de gênese ilegal) e as favelas; por outro lado, na área central (onde estão localizados os encontros das linhas férreas e das linhas de metro) e no eixo sudoeste da cidade estão as oportunidades de emprego formais, dentro da elipse.

Também elucidada a fragmentação e segregação da cidade, sendo que uma grande parcela da população se desloca diariamente no insuficiente e precário sistema de transporte coletivo para estudar, trabalhar ou utilizar serviços na área central da cidade e no eixo sudoeste, pois as áreas periféricas são carentes de equipamentos e

⁵ O Decreto-lei n.º 4598/42, imposto por Getúlio Vargas, tinha como objetivo minimizar os custos de vida dos trabalhadores com o congelamento dos alugueres, por dois anos aos preços vigentes em 31/12/1941, proibindo a cobrança de luvas (Bonduki, 1998).

serviços públicos, de postos de trabalho e áreas de lazer e consumo (Villaça, 2001).

O centro de São Paulo é, para além da sua centralidade histórica e geográfica, compreendido como um território estratégico de desenvolvimento económico e social, como símbolo de um espaço democrático e identitário, apesar dos processos de degradação, da perda relativa de vitalidade e da concorrência com as “novas centralidades”. Nas palavras dos autores, o Centro “permanece tanto como lugar de trocas e intercâmbios de variados tipos, quanto como construção simbólica no imaginário coletivo da sociedade” (Alvim, Castro e Bernardini, 2005, p. 4).

Apesar do esvaziamento populacional dos distritos centrais de São Paulo registrados pelo IBGE nas últimas décadas, principalmente a partir de 1980, o último Censo Demográfico do IBGE realizado em 2010 apontou um pequeno aumento populacional de 15,9% nos distritos centrais. Infelizmente, este dado não deve ser atribuído ao sucesso das políticas de recuperação do Centro. Ao que parece, o aumento populacional do Centro de São Paulo é decorrente do aumento das várias formas de precariedade habitacional, entre elas, cortiços, ocupações ilegais em imóveis vazios⁶, favelas e, muitas vezes, a própria rua⁷. Para ilustrar, a Imagem 2 apresenta a Favela do Moinho, localizada na Barra Funda, área central de São Paulo, com mil famílias morando em condições precárias, entre linhas de comboio que estão em pleno funcionamento.

Essas formas de habitação representam a possibilidade de ingresso da população mais vulnerável a uma habitação bem localizada, perto do emprego ou próxima ao trabalho, com economia de tempo e dinheiro em deslocamentos diários e acesso a equipamentos públicos, como escolas e hospitais, e à infraestrutura urbana.

Segundo Sampaio e Pereira (2003), dentro desta situação da carência habitacional, os moradores de cortiços abarcam uma das situações mais críticas do ponto de vista físico, espacial e socioeconómico. Estes, em geral, pagam um alto valor pelo aluguer informal de uma divisão no cortiço (em torno de 900,00 reais, equivalente a 270,00 dólares em 2017), no centro de São Paulo. Os intermediários e/ou proprietários dos imóveis recebem muito dinheiro, explorando as famílias e prejudicando o desenvolvimento social das mesmas. A precariedade das condições habitacionais no cortiço é desumana, a saber: uso comum de sanitários, pias e tanques; ventilação e insolação insuficiente; falta de espaços para as crianças; todas as funções realizadas na mesma divisão - dormir, cozinhar, estudar; falta

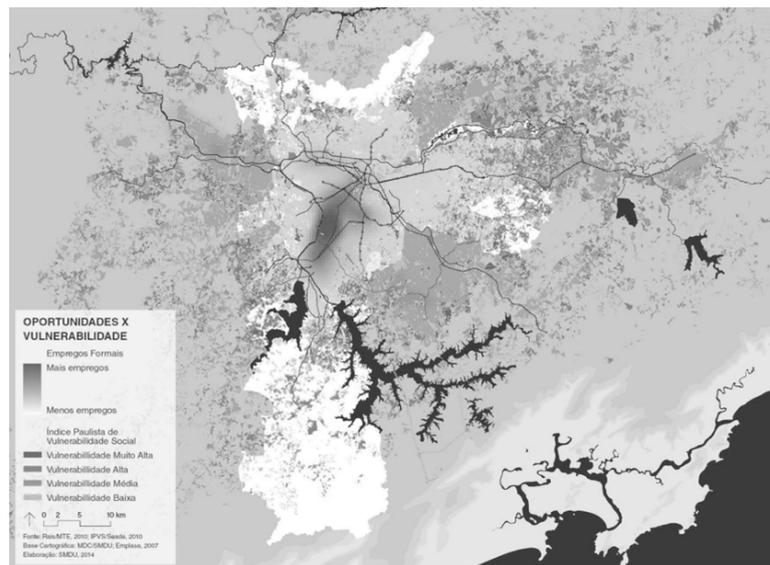


Imagem 1 - Mapa do Município de São Paulo com a localização das oportunidades de emprego e a vulnerabilidade social

Fonte: SMDU, PDE, 2014

Imagem 2 - Favela do Moinho, localizada na Barra Funda, área central de São Paulo

Fonte: Débora Sanches, 2015

(leitura de cima para baixo)

⁶ Na região central são mais de 100 ocupações em imóveis inteiros vazios, conforme Sanches (2015).

⁷ Moradores em situação de rua são 15.905, conforme dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) em 2015.

de privacidade; despejos; entre várias situações de violência.

O diagnóstico sobre esta realidade dos moradores de cortiços é impreciso. O Plano Municipal de Habitação apresentou em Outubro de 2009 a previsão de 80.389 domicílios em cortiços, baseado na estimativa da Fundação Seade. Por outro lado, a área central oferece grande potencialidade para a produção de habitação social, como prédios inteiramente desabitados e sem uso, passíveis de reforma, a existência de terrenos vazios ou subutilizados e os próprios cortiços, que ocupam às vezes vários lotes.

Neste sentido, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002⁸ cria as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), um instrumento de política fundiária para reservar ou destinar terra para a provisão de habitação de interesse social e manutenção da população carente nas áreas urbanas dotadas de infraestruturas, equipamentos sociais, comércio, serviços e oportunidades de emprego. Os instrumentos urbanísticos construídos a partir do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257 de 2001, regulamenta o capítulo "Política Urbana" da Constituição Federal de 1988, sendo os seus princípios básicos o planejamento participativo e a função social da propriedade.

A pesquisa de Sanches (2015) apresenta um inventário dos empreendimentos construídos pelo poder público entre 1990 a 2012, com 3.734 unidades de habitação social distribuídos em 38 empreendimentos. Este cenário foi possível por reflexo das ações de muitos movimentos sociais de 'moradia' que, a partir da segunda metade da década de 1990, reivindicaram, junto dos órgãos governamentais, programas de habitação de interesse social e acesso à terra urbana, por meio de manifestações e ocupações em imóveis vazios na área central.

O direito à habitação digna é um bem de primeira necessidade estabelecido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 e pela Constituição Federal Brasileira de 1988. Conforme Lefebvre (1968), para além da habitação digna, o cidadão precisa ter acesso aos serviços que a cidade oferece. O direito à cidade é a base das principais reivindicações dos movimentos sociais de 'moradia' que atuam de forma coletiva no Brasil. Tem-se como pressuposto a necessidade da promoção de programas de reabilitação e renovação urbana que permitam a inserção da habitação digna em regiões dotadas de infraestruturas, próximas dos serviços e, principalmente, do trabalho (Sanches, 2015).

Movimentos sociais de 'moradia' e as conquistas pós década de 1990

Desde o final dos anos de 1970, em São Paulo, movimentos sociais de 'moradia' reivindicam políticas públicas para a habitação social na área central. A formação desses movimentos em São Paulo iniciou-se com a organização dos moradores de cortiços contra os abusos dos intermediários, as altas taxas de luz e água, os despejos sem aviso-prévio, entre outros aspectos (Gohn, 1991; Kowarick e Ant, 1994).

Segundo Caricari e Kohara (2006), as Pastorais da Igreja Católica influenciaram a formação política para a população carente, fornecendo cursos com o objetivo de formar as lideranças que assumiram a luta pelos direitos das famílias em precariedade habitacional, educando agentes de transformação social e estimulando os debates que envolviam a política econômica do país. O momento era oportuno e, em 1986, a Assembleia Constituinte elaborou a Constituição Federal de 1988.

Neste contexto, o movimento social de 'moradia', Unificação das Lutas de Cortiço (ULC), formou-se em 1990, com o objetivo de organizar os moradores de cortiços da região central de São Paulo, e em seguida estimulou outras organizações como: o Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo, o Movimento de Moradia do Centro, o Movimento dos Sem Teto do Centro, entre outros (Caricari e Kohara, 2006).

A conjuntura política dos responsáveis pelo setor habitacional da Prefeitura Municipal de São Paulo (gestão de 1989 a 1992) estava ligada ao movimento da Reforma Urbana e comprometida com processos participativos. Na ocasião, o governo Municipal estabeleceu um amplo diálogo com a população que morava nos cortiços e interferiu nas relações com os intermediários, na tarifa mínima da água e da energia elétrica e na fiscalização das condições de salubridade. Esse comprometimento veio estimular a organização dos movimentos.

Também por iniciativa do poder público municipal, nesse período, com recursos do Fundo Municipal (a partir da Constituição Federal de 1988), foram produzidos na área central da cidade de São Paulo programas e projetos de habitação de interesse social, gerando a integração entre a habitação digna e a infraestrutura preexistente. A participação social foi inserida em todo o processo. É o caso da autogestão na produção da habitação social que foi consolida-

⁸ Lei n.º 13.430, de 13 de Setembro de 2002.

da pela participação intensa dos futuros moradores, que, formados em associações ou cooperativas, participaram desde o momento inicial na concepção do projeto, orientados por equipes de assessoria técnica, na administração da construção das unidades habitacionais em todos os seus aspectos, a partir de regras e diretrizes estabelecidas pelo poder público, responsável pelo seu financiamento (Bonduki, 2000).

A metodologia foi desenvolvida com o tripé formado pela associação de moradores, o apoio técnico e o poder público, na perspectiva da melhoria da qualidade e do menor custo da produção habitacional social (Sanches, 2015). A partir desta experiência, os movimentos sociais de ‘moradia’ fortalecem-se e ganham a habilidade de articulação com as assessorias técnicas e o poder público.

No Brasil existe a cultura da não continuidade administrativa nas políticas públicas, prejudicando, principalmente, as famílias mais carentes. O período que segue à gestão do governo de Luiza Erundina, entre os anos de 1993 e 2001, não foi diferente na gestão Municipal e todas as conquistas e avanços foram paralisados. Porém, os movimentos sociais de ‘moradia’ ganham força e importância estratégica na luta pelo direito à cidade e na agenda da Reforma Urbana, por exemplo, com as ocupações em imóveis vazios, realizadas a partir de 1997 na área central de São Paulo, cuja intenção foi reivindicar políticas públicas habitacionais.

Conforme Barbosa (2014), os movimentos sociais de moradia da área central de São Paulo no âmbito municipal influenciaram a criação da Lei Moura⁹ (que tem como objetivo melhorar as condições de habitação dos cortiços, adequando-os aos padrões mínimos de segurança), nas demarcações de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Plano Diretor de 2002 e na sua revisão de 2014, sobretudo, bem como na formulação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos para garantia da habitação na área central, como as Resoluções do Conselho Municipal de Habitação: Programa Bolsa Aluguel; Programa Locação Social; Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva; Aquisição de imóveis.

Na esfera Estadual pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) do Estado de São Paulo, os movimentos influenciaram a criação do Programa de Atuação em Cortiços (PAC)¹⁰, que teve financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e atuou em parceria com o governo Municipal. Os objetivos do programa fo-

ram: revitalizar áreas urbanas centrais degradadas; melhorar a qualidade de vida dos moradores de cortiços; conceder créditos e subsídios para assegurar a construção de habitação digna; e formalizar acordos com os movimentos de ‘moradia’.

O programa PAC/CDHU produziu entre 2002 e 2010 um total de 1739 unidades habitacionais para moradores de cortiços. Combinado e integrado pelo poder público na área central, recebeu atenção na produção de habitação social a partir de 2001. Para exemplificar este tipo de atuação, a pesquisa apresenta, a seguir, o empreendimento Santa Cecília “A” na rua dos Pirineus no bairro de Santa Cecília, região central de São Paulo.

Empreendimento Santa Cecília A: um caso de sucesso

O empreendimento Santa Cecília A (Pirineus), realizado de forma participativa entre movimento de ‘moradia’, assessoria técnica e poder público (programa PAC da CDHU), é um exemplo, ainda que reduzido, de um caso de sucesso.

Localizado a um quarteirão da estação de metrô Marechal Deodoro, Linha 3, Leste – Oeste, na rua dos Pirineus, o empreendimento ocupa



Imagem 3 - Casarão original que foi ocupado

Fonte: CDHU, 2012

⁹ Lei Municipal n.º 10.928/91.

¹⁰ Objeto de Contrato de Empréstimo n. 1354/OC-BR, assinado em Junho de 2002 e finalizado em Dezembro de 2010.

¹¹ A herança é devolvida à fazenda pública por se ter verificado não haver herdeiros.

¹² Movimento de ‘moradia’ formado em 1993 a partir da Unificação das Lutas de Cortiço (ULC).

¹³ Assessoria técnica que atua desde 1992 com os movimentos sociais de ‘moradia’.



Imagem 4 - Demolição em mutirão do casarão

Fonte: Ambiente Arquitetura, 2002

Imagem 5 - Empreendimento Santa Cecília A

Fonte: Ambiente Arquitetura, 2015

(leitura de cima para baixo)

a área de um antigo casarão de propriedade da Universidade de São Paulo (USP) que foi herança vacante¹¹ e estava vazio. Em 1996, o movimento de "moradia" Fórum de Cortiços e Sem-Teto¹² ocupou o imóvel, com famílias que moravam em cortiços da região central de São Paulo.

A assessoria técnica Ambiente Arquitetura¹³ acompanhou toda a mobilização dos moradores e movimento de 'moradia' no processo, realizando apoio técnico nas negociações com o poder público, que iniciou no nível municipal, mas foi a CDHU do governo do Estado que comprou o imóvel da USP em 1999 e assumiu a viabilização do empreendimento.

O processo de projeto foi realizado de forma participativa com os moradores e a assessoria técnica. A ideia inicial era que a construção fosse realizada em mutirão, mas como o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) da CDHU não permitiu esta forma, apenas a demolição do antigo casarão foi efetivada pelos moradores para ajudar na diminuição dos custos finais da obra, conforme a Imagem 4.

A obra iniciou em 2002, adjudicada a uma construtora convencional, e a assessoria técnica fez o acompanhamento técnico na construção. O empreendimento foi entregue em 2003, tendo passado sete anos entre a ocupação e a entrega da obra. As tipologias são todas de um quarto, com áreas em torno dos 38,00m², em média com três moradores por unidade habitacional, com 28 unidades habitacionais, correspondendo 2.709 habitantes por hectare, com alta densidade líquida habitacional: um elevador, uma cobertura utilizada para festas com uma churrasqueira e área coberta no térreo para reuniões. O empreendimento está integrado numa região dotada de infraestruturas, próxima dos serviços, empregos, com abundância de transportes coletivos (Imagem 5).

A assessoria técnica Ambiente Arquitetura conta com uma equipa interdisciplinar, que atua em todo o processo, começando pela luta pelo direito à cidade e à habitação digna, passando pela elaboração do projeto de forma participativa até ao acompanhamento no pós-uso. Exerce também um papel fundamental na interlocução e no diálogo técnico entre a população e os funcionários do setor público. Desta forma, a apropriação dos moradores é incorporada ao longo de todo o processo.

Na pesquisa de Sanches (2015) constatou-se que os moradores participaram em todo o processo de viabilização do empreendimento. Verificou-se também o ótimo estado de conservação e manutenção do empreendimento, bem como a apropriação e satisfação dos moradores.

Os técnicos da CDHU consideram o empreendimento como um exemplo em relação à gestão do condomínio, pois os moradores fazem todo o trabalho de gestão. O tamanho do empreendimento facilita o convívio entre os moradores. Outro aspecto importante é o modo de intervenção considerado como modelo pelos ideais iniciais do programa do PAC/CDHU, mantendo o vínculo entre os moradores e o local, garantindo a pré-existência e facilitando o convívio social.

Na fachada do empreendimento, o mural de Isabel Ruas conta a história do processo de luta dos moradores, a obra e a conquista da habitação digna.

Considerações finais

Em São Paulo, a situação da habitação na área central é ainda parte de um enorme desafio para os gestores municipais e a sociedade. A habitação precária persiste e visivelmente o número de moradores de rua aumenta diariamente.

Entre os anos de 1989 e 1992, a política habitacional, em parceria com os movimentos sociais, implementada em São Paulo pela então gestão municipal, apontou ser possível avançar na conquista do direito à cidade e à habitação. Este foi um período favorecido pela nova Constituição Federal de 1988, no qual o artigo 23 estabelece que a Política Habitacional é competência comum da União, dos Estados e dos Municípios e deve promover programas de construção de habitações e a melhoria das condições habitacionais, assim como de saneamento básico. Nos artigos 182 e 183, são definidos os princípios da política urbana, o plano diretor como principal instrumento de desenvolvimento urbano e a função social da propriedade e da cidade. Foi um marco no processo de democratização e fortalecimento das cidades brasileiras.

Nesse modelo, o desenho das políticas habitacionais para o centro da cidade de São Paulo deu-se a partir de uma importante articulação com os movimentos sociais e com as assessorias técnicas, destacando que, entre 1990 e 2012, são produzidas 3.734 unidades de habitação social, distribuídos em 38 empreendimentos, conforme a pesquisa de Sanches (2015), nos programas habitacionais nos três níveis de governo: Municipal, Estadual e Federal.

As assessorias técnicas articuladas às comunidades e à municipalidade fornecem estudos de viabilidade técnica para inúmeros projetos na área da habitação social e contribuem para o diálogo técnico entre os moradores e o poder público.

As atuações dos movimentos sociais de 'moradia' que acompanham as famílias durante o longo processo de viabilização da habitação digna, com o apoio das assessorias técnicas, pressionam o poder público para a consolidação de instrumentos urbanísticos que viabilizam uma cidade mais justa e equilibrada.

O exemplo que ilustramos neste artigo é parte de um desenho de política habitacional, que infelizmente não é frequente no Brasil. É necessário refletir sobre as perspectivas futuras da política habitacional para os centros das cidades brasileiras, em especial para a área central de São Paulo. Valorizar a participação dos futuros moradores em integração com o poder público e as assessorias técnicas

em todas as fases do processo é fundamental, pois contribui para certificar a apropriação dos utentes nos empreendimentos no pós-uso, a conquista da habitação digna e o direito à cidade de forma ampla, como bem aponta Lefebvre (1968).

Referências bibliográficas

- Alvim, Angélica; Castro, Luís Guilherme; Bernardini, Marcelo (2005), "Formulação e Avaliação de Planos de Urbanismo em Áreas Centrais: uma abordagem aplicada ao ensino", em *XXI Conferencia Latinoamericana de Escuelas y Facultades de Arquitectura - CLEFA 2005*, Loja: UTPL.
- Alvim, Angélica (2003), *A contribuição do Comitê do Alto Tietê à gestão da Bacia Metropolitana, 1994 – 2001* (Tese de Doutorado), São Paulo: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP.
- Barbosa, Benedito (2014), *Protagonismo dos movimentos de moradia no centro de São Paulo: trajetória, lutas e influências nas políticas habitacionais* (Dissertação de Mestrado), São Paulo: Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território na UFABC.
- Bonduki, Nabil (1998), *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*, São Paulo: Ed. Estação Liberdade.
- Bonduki, Nabil (2000), *Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana* (Tese de Livre Docência), FAU-USP, 1997, São Paulo: Estação Liberdade.
- Caricari, Ana Maria; Kohara, Luiz (org.) (2006), *Cortiços em São Paulo: Soluções Viáveis para Habitação Social no Centro da Cidade e Legislação de Proteção à Moradia*, São Paulo: Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos.
- Comin, Álvaro (2004), "Diagnósticos, oportunidades e diretrizes de ação", em Álvaro Comin (org.), *Caminhos para o centro. Estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*, São Paulo: Emurb/CEM/Cebrap.
- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (2012), *Relatório Geral do programa de atuação em cortiços*, São Paulo: CDHU.
- Ghon, Maria da Glória (1991), *Movimentos sociais e a luta pela moradia*, São Paulo: Edições Loyola.
- Kowarick, Lúcio; Ant, Clara (1994), "Cem anos de promiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo", em Lúcio Kowarick (org.), *As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presen-*

te, São Paulo: Paz e Terra.

- Lefebvre, Henri (2011 [1968]), *O direito à cidade*, São Paulo: Centauro.

- Rolnik, Raquel; Santoro, Paula Freire (2013), *Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em Cidades Brasileiras: Trajetória recente de implementação de um instrumento de política fundiária*, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.

- Sampaio, Maria Ruth. A.; Pereira, Paulo C. X. (2003), "Habitação em São Paulo", *Estudos avançados*, Vol. 17, n.º 48, pp. 167-183.

- Sanches, Débora (2015), *Processo participativo como instrumento de moradia digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo (1990-2012)* (Tese de Doutorado), Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie.

- Sanches, Débora; Alvim, Angélica (2016), "Inventário da habitação social pública na área central de São Paulo (1990-2012)", *Arquitextos*, Vol. 192, n.º 08, pp. 90-106.

- Villaça, Flávio (2001), *Espaço intra-urbano no Brasil*, São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute.