



**SUPERINTENDÊNCIA DE PROGRAMAS E PROJETOS ESPECIAIS**

# **PROGRAMA DE ATUAÇÃO EM CORTIÇOS**

**Agosto/96**

programa Cortiços  
spp - agosto/96





## Apresentação

O Governo do Estado de São Paulo, dentro de sua Política Habitacional apresenta um Programa de Atuação em Cortiços. Trata-se de uma reorientação radical da aplicação dos recursos públicos para a habitação popular, dirigindo parcela considerável desses recursos para a construção de moradias nas áreas centrais da cidade de São Paulo e outras cidades médias do Estado que apresentam o fenômeno do encortiçamento.

Este Programa representa, além da produção de moradias para cerca de 10.000 famílias, a possibilidade de induzir a renovação urbana e a revalorização de áreas degradadas da cidade. Além disso, promove a otimização de uso da infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos públicos já existentes, cuja subutilização atual onera o poder público e gera um desequilíbrio na oferta de serviços à sociedade.

Trata-se de garantir à população o acesso aos benefícios produzidos através de altos investimentos públicos realizados no passado, amenizando a diferenciação entre os segmentos sociais que estão plenamente atendidos e a parcela cujas condições de habitabilidade não permitem o acesso pleno a esses benefícios.

Dessa forma, a ação do poder público nas áreas centrais, distinguir-se-á da intervenção nas áreas periféricas, através da construção de tipologias habitacionais que permitam o adensamento daquelas áreas, utilizando-se do potencial construtivo legal que reduzirá significativamente os custos de produção das habitações

Em abril deste ano, foi instituído o Fórum da Cidadania pelo Sr. Governador do Estado, Mário Covas. A questão dos cortiços foi objeto da 1ª Sessão Temática, que teve a participação de representantes das Associações de Moradores em Cortiços, empresas concessionárias de serviços públicos, universidades, etc., produziu um Relatório Final, trazendo propostas de ação de uma política social para o problema dos cortiços nas questões que mais interessam à população: a habitação, acesso a serviços e apoio institucional para os diferentes problemas que a clandestinidade traz.

A CDHU apresenta para discussão, a Proposta de Atuação em Cortiços, resultado de ampla discussão com a população, que pretende responder a curto e médio prazo a demanda de 115.000 unidades que o problema dos cortiços representa em São Paulo.



### Justificativa

São antigas e profundas as deficiências nas condições de moradia de contingente expressivo da população de São Paulo. O encorticiamento está presente na maioria das grandes e médias cidades brasileiras, especialmente nas cidades de urbanização mais antiga, onde houve grande modificação de usos dos edifícios. No Município de São Paulo, por exemplo, a adoção dessa solução de habitação por um universo de cerca de 600.000 pessoas, demonstra claramente a opção de 6% de seus habitantes quanto à acessibilidade aos locais de emprego e serviços.

Se considerarmos o Estado de São Paulo, este número pode alcançar a cifra de 690.000 pessoas, com a ocorrência de encorticiamento em municípios como Campinas e Santos, entre outros.

A ação do poder público na habitação popular tem tradicionalmente se caracterizado pela busca do barateamento da produção da moradia, entre outras formas, através da redução do custo dos terrenos urbanos. A relação preço-localização dos terrenos passa a determinar a implantação de conjuntos habitacionais em áreas periféricas, onde a rede de equipamentos e serviços é rarefeita ou inexistente, implicando em custos mais reduzidos dos terrenos.

Como resposta a esta segregação, cabe ao poder público desta forma, prover estes conjuntos da infra-estrutura necessária, estendendo as redes de serviços a longas distâncias, requerendo inversões consideráveis, o que onera o custo final da unidade habitacional.

Assim, se de um lado os argumentos acima justificam uma intervenção do poder público nos cortiços através de um Programa específico, de outro lado, as péssimas condições de habitabilidade manifestadas pela insalubridade das habitações, pela situação de risco à segurança dos moradores e pela promiscuidade, entre outras situações, exige do Poder público uma intervenção imediata.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DOS CORTIÇOS / HISTÓRICO

Define-se **cortiço** como unidade habitacional coletiva, subdividida em cômodos de aluguel, com acesso, circulação e instalações sanitárias de uso comum (tanque, banheiro, varal, etc.). Constitui-se, em princípio, numa forma de coabitação que apresenta altíssima densidade, com excessivo número de pessoas por cômodo e inadequação com sobreposição de funções tais como comer, dormir e





cozinhar. Apresenta também precariedade na manutenção da edificação, com infiltrações, entupimentos, curtos-circuitos, risco de ruína e incêndio, além de condições sanitárias críticas.

De uma forma geral, os cortiços localizam-se em áreas de urbanização já consolidada, ou seja, em regiões centrais e intermediárias das cidades em processo de transformação urbana ou em deterioração.

Quanto à tipologia, os imóveis encorticiados apresentam características diferenciadas, encontrando-se desde edificações horizontais, como casarões, sobrados, vilas ou construções de fundo de quintal, até edifícios de apartamentos - os cortiços verticais.

No município de São Paulo, o fenômeno do encorticiamento nos bairros tradicionais apresenta, atualmente, duas características:

- Encorticiamento temporário: incidente nas áreas em transformação (Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Ponte Pequena, Moóca, Perdizes e Pinheiros) devido a planos de renovação urbana e/ou de novos empreendimentos imobiliários que trazem valorização dos terrenos. Nestas áreas os proprietários de imóveis cujo estado de conservação é precário, opta por encorticiá-lo, auferindo uma renda razoável enquanto aguarda uma oferta para a venda e a incorporação de um outro empreendimento.

- Encorticiamento perene: incidente em áreas decadentes, ambientalmente degradadas, onde ocorreu desvalorização da terra e cujas funções e atividades urbanas tornam inadequado o uso habitacional. Estas áreas estão situadas nos bairros do Brás, Pari, Barra Funda, Lapa, Campos Eliseos etc., geralmente nas proximidades das linhas ferroviárias que atravessam São Paulo no sentido NO-SE.

Segundo pesquisa da FIPE, realizada em 1993/94, as administrações regionais que apresentam maior concentração de cortiços são: Sé, com 18,8% e Moóca, Santo Amaro, Vila Prudente, Freguesia do Ó e Campo Limpo, com 7 a 9%. (mapa anexo)

Em outra pesquisa, realizada em 1991, pelo Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais - POLIS, a maior incidência de cortiços por bairro é a seguinte:

- . Liberdade e Bela Vista - 155 cortiços por km<sup>2</sup>;
- . Cambuci, Brás, Pari, Belenzinho, Bom Retiro, Vila Maria, Santa Cecília e Santa Efigênia - 75 a 155 cortiços por km<sup>2</sup>;
- . Vila Maria Baixa, Moóca, Sé, Consolação, Barra Funda, Vila Madalena, Aclimação e Vila Mariana - de 35 a 75 cortiços por km<sup>2</sup>.

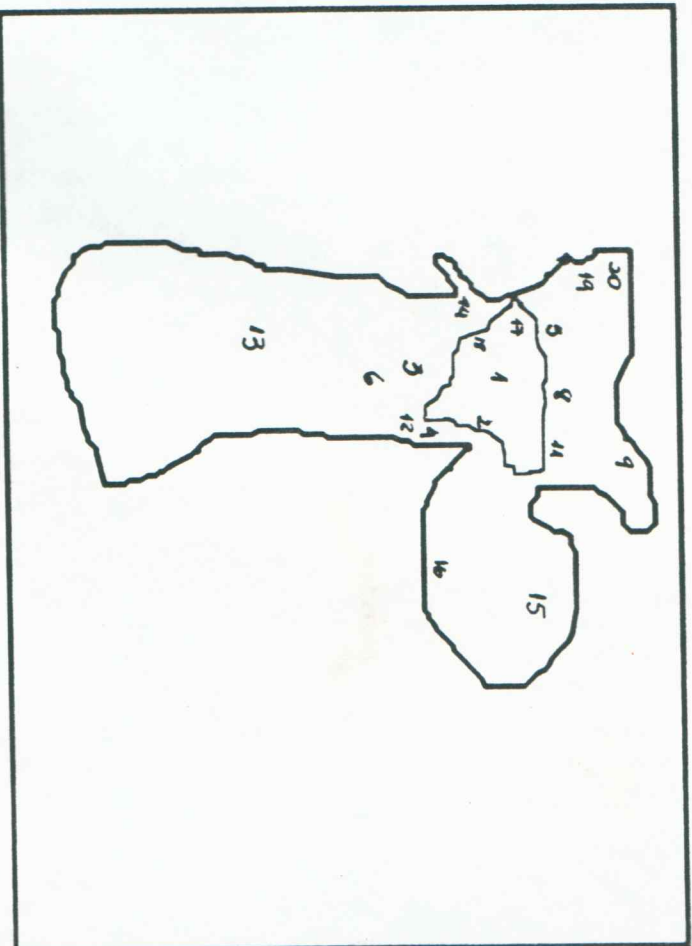


• Distribuição geográfica no Município de São Paulo - maiores concentrações

Incidência de Cortiços por Administração Regional

Sigla	Administração Regional	%
1. AR-SÉ	Sé	18,8
2. AR-MO	Moóca	9,0
3. AR-SA	Santo Amaro	8,9
4. AR-VP	Vila Prudente	8,64
5. AR-FO	Freguesia do Ó	7,2
6. AR-CL	Campo Limpo	6,97
7. AR-VM	Vila Mariana	5,6
8. AR-ST	Santana / Tucuruvi	5,5
9. AR-MP	São Miguel Paulista	5,0
10. AR-PE	Penha	4,9
11. AR-MG	Vila Maria / Vila Guilherme	4,9
12. AR-IP	Ipiranga	2,8
13. AR-CS	Capela do Socorro	2,6
14. AR-BT	Butantã	2,5
15. AR-IQ	Itaquera	2,0
16. AR-SM	São Mateus	1,5
17. AR-LA	Lapa	0,5
18. AR-PI	Pinheiros	0,5
19. AR-PJ	Pirituba / Jaraguá	0,3
20. AR-PR	Perus	0,3

Sé, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Consolação, Barra Funda, Bela Vista, Liberdade, e Cambuci  
 Moóca, Brás, Belenzinho, Alto da Moóca







## Histórico

O rápido crescimento populacional ocorrido em São Paulo entre o período de 1870 a 1900, quando o tamanho da população aumentou aproximadamente 10 vezes e a inexistência de uma política habitacional do setor público, levou a iniciativa privada a atuar no segmento da construção civil, seja através da construção de vilas operárias pelos industriais, seja pelo investidor autônomo produzindo moradias de aluguel.

A precariedade dos meios de transporte e os baixos salários recebidos pelo proletariado industrial determinou a construção de habitações operárias situadas nas áreas centrais da cidade (Sé, Santa Efigênia, Bexiga e Consolação), com baixa qualidade construtiva e grande adensamento.

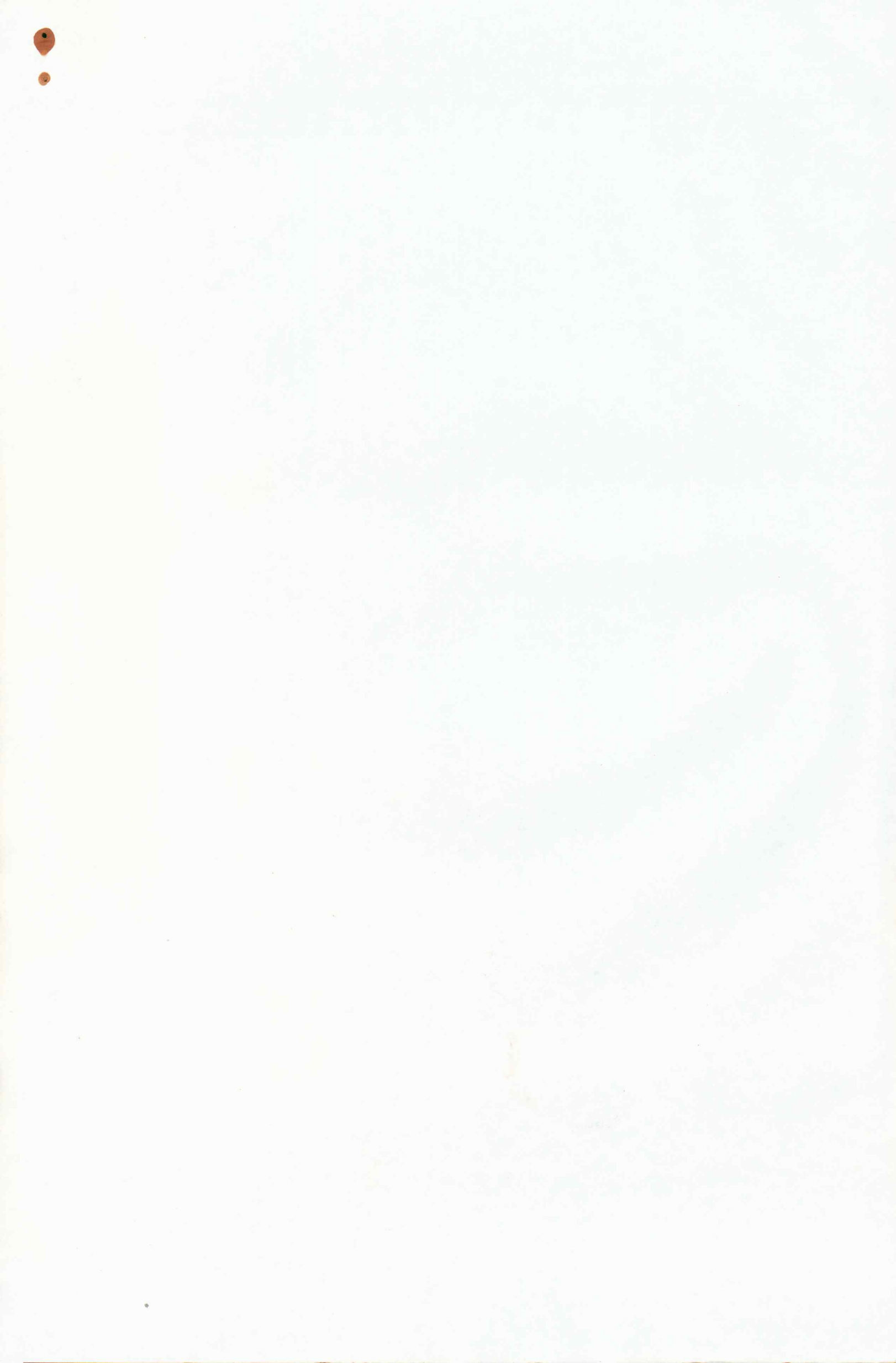
Este modelo de crescimento urbano prevaleceu até os anos 30 e se caracterizou pela produção habitacional para aluguel, cada vez mais econômica e lucrativa, criando a figura do cortiço, que passou a se manifestar em outras áreas intermediárias, como o Brás, a Moóca, o Pari e até mesmo em bairros ocupados pela elite (Campos Eliseos e região da Paulista).

Com a lei municipal de 1913, que proibia a construção de cortiços na região central da cidade, o cortiço passou a ser habitação clandestina, o que não impediu que esta prática se efetivasse. Nesta época a população de São Paulo já era superior a 1 milhão de pessoas, sendo que  $\frac{3}{4}$  partes habitavam em casas alugadas.

Com a melhoria dos transportes públicos através da ampliação das linhas de bondes e, posteriormente, com a implantação do transporte coletivo por ônibus (a CMTC foi criada em 1946), a cidade ocupou novas áreas, expandindo o seu perímetro urbanizado através de loteamentos periféricos e da auto-construção.

Dessa época até meados dos anos 70, foi este o modelo de expansão urbana de São Paulo: a implantação de novos loteamentos, o financiamento para a aquisição do lote em longo prazo e a auto-construção da moradia.

Este processo de expansão periférica ampliou o mercado informal da habitação coletiva, fazendo surgir o cortiço de fundo de quintal, com o aluguel de pequenos cômodos construídos, no fundo do lote, pelo proprietário-morador.

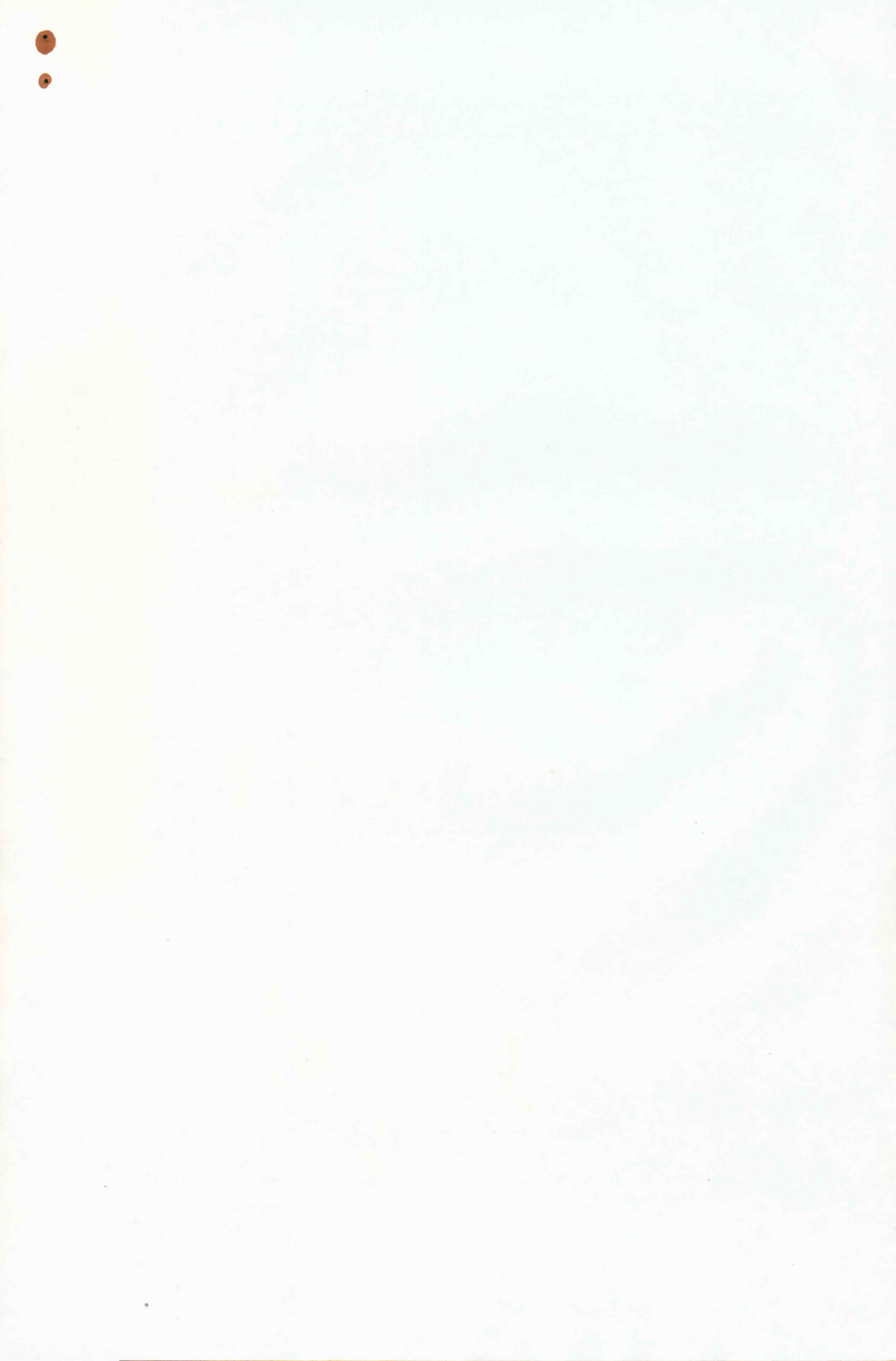


A criação do Banco Nacional da Habitação, em 1966, e o financiamento da produção da habitação popular, incrementou ainda mais este processo de periferização da população de baixa-renda, com a construção de enormes conjuntos habitacionais em áreas distantes dos centros de empregos, o que provocou o agravamento do sistema de transporte público.

A partir do final dos anos 70, este modelo de expansão da cidade começou a sofrer uma reversão devido a alguns fatores a saber:

- . diminuição das glebas livres a serem loteadas;
- . aprovação da Lei Lehman, que faz novas exigências para a aprovação de loteamentos periféricos, estabelecendo punição criminal para os loteadores clandestinos;
- . crescente terceirização do mercado de trabalho com oferta de empregos nas regiões central e intermediária;
- . crise econômica brasileira, a partir do início dos anos 80 com o aumento do desemprego e da economia informal;
- . alto custo do transporte coletivo para a população de baixa renda e o aumento do tempo de viagem devido às grandes distâncias.

Desta forma, o censo demográfico de 1991 identificou uma reversão no processo de crescimento. Ao contrário do que vinha se verificando não são os bairros periféricos que apresentam as maiores taxas de crescimento e sim, a área central e do centro expandido da cidade. Este adensamento é resultado da verticalização e do processo de encorticiamento que volta a se intensificar.



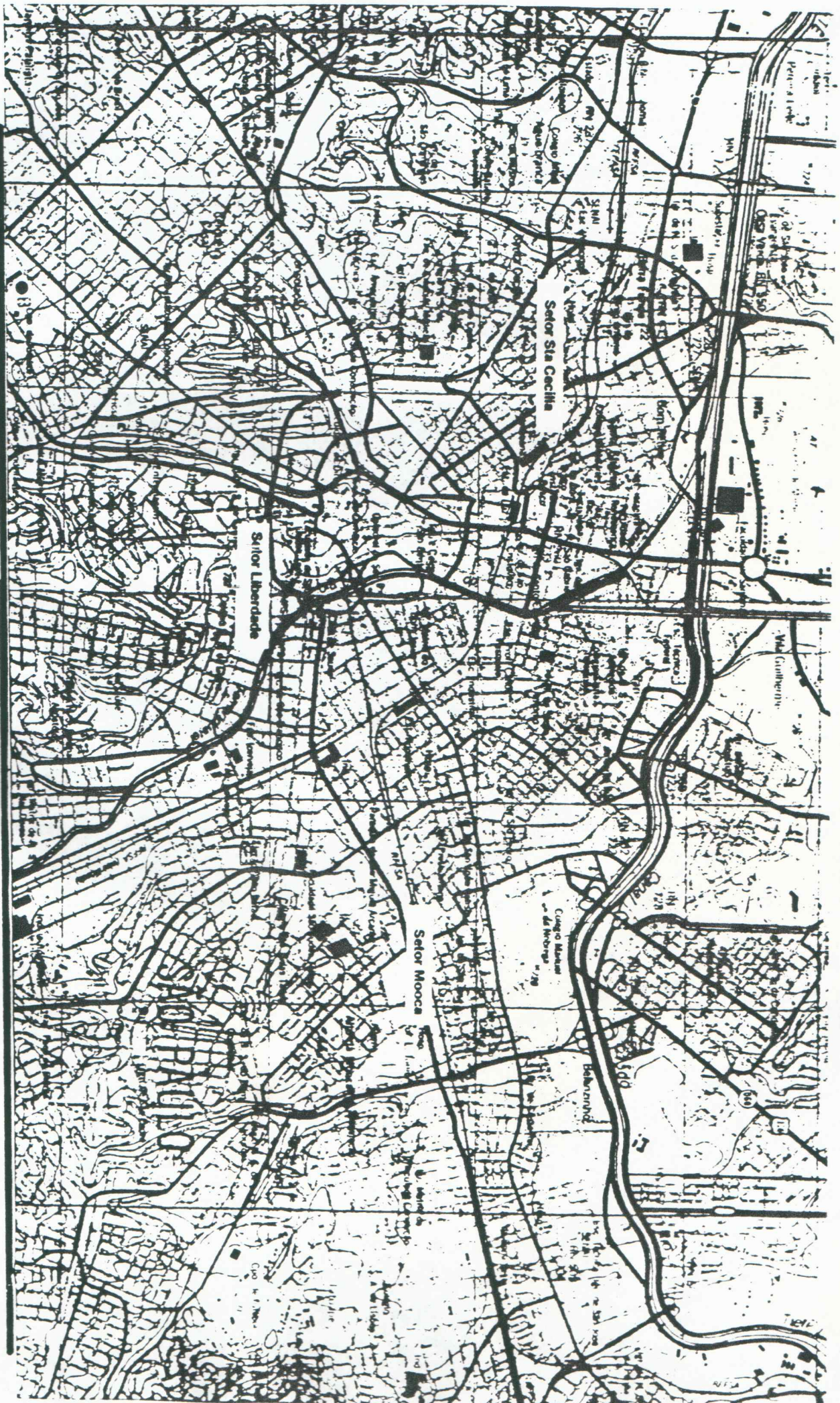


## HISTÓRICO

### MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

- **1870 / 1930** - crescimento populacional - 10 vezes  
- transporte público insuficiente / baixos salários - vilas operárias construídas pelos industriais
- **1913** - Lei que proíbe cortiços na Região Central - Clandestinidadade  
- população do Município - 1 milhão (75% - moradia de aluguel)
- **1946** - Criação da CMT C - expansão da mancha urbana / loteamentos periféricos - auto-construção
- **1966** - Criação do BNH - produção de conjuntos habitacionais para baixa renda na periferia.
- **1970/80** - Aumento do encortiçamento e favelas  
- Restrição a novos loteamentos:  
. Lei Lehmann  
. Lei de Proteção aos Mananciais - LPM - 1976
- **1990** - Lei Moura - 1991 - Garantir condições de habitabilidade nos cortiços.

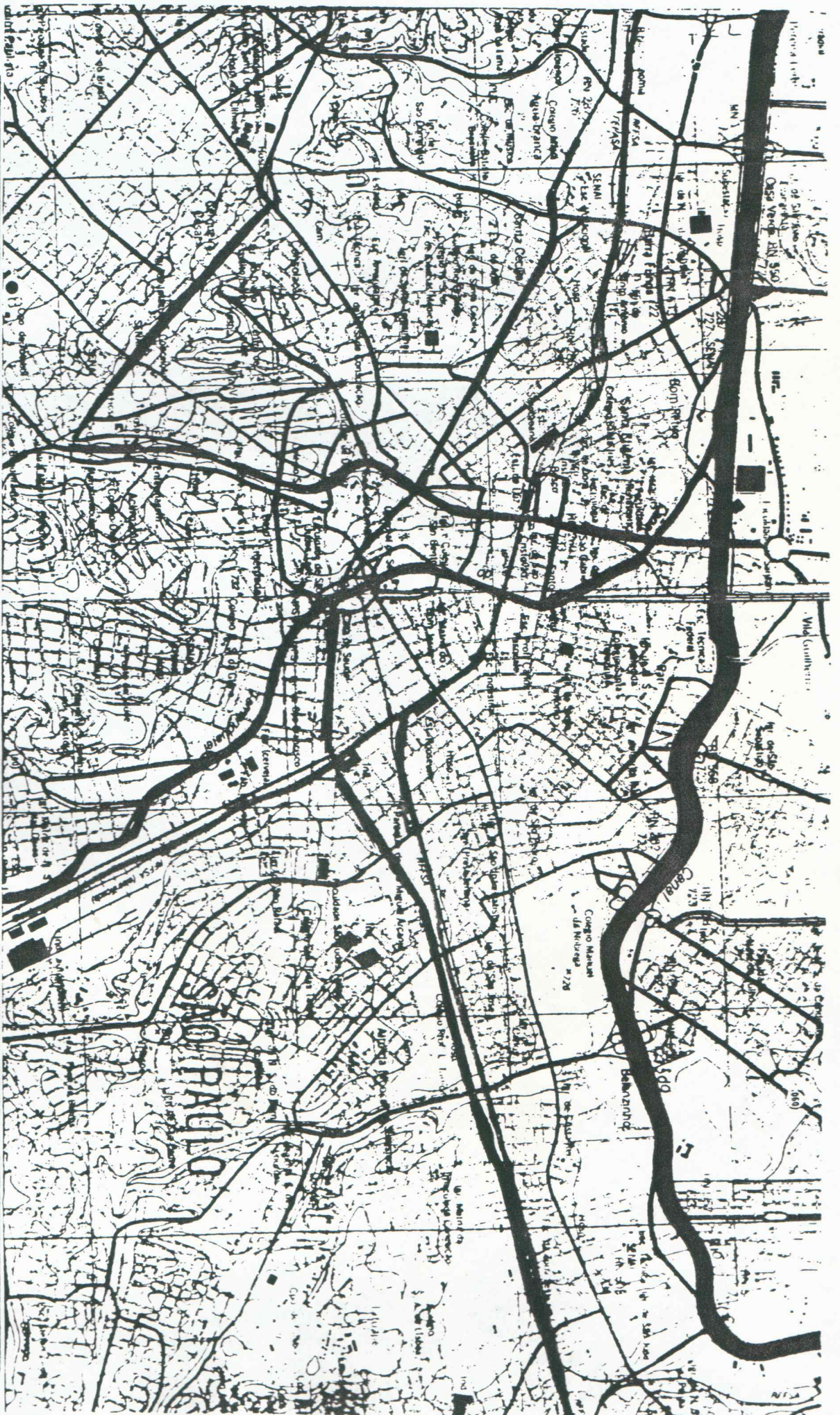




SETORES DE INTERVENÇÃO








**PRINCIPAIS VIAS DE COMUNICAÇÃO E SISTEMAS DE TRANSPORTE**


**FERROVIA**


**METRÔ**


**VIAS MARGINAIS**


**GEODATA**





## Recomendações do Fórum da Cidadania - Sessão Temática das Populações de Cortiços

Setores	Recomendações
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneamento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenção e ampliação da política de tarifa reduzida para habitações multifamiliares, facilitando o cadastramento de moradores e garantindo o acesso dos mesmos à segunda via da conta já quitada de água e esgoto.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenção e ampliação da política de tarifa reduzida para habitações multifamiliares, garantindo aos moradores a segunda via documentada da conta já quitada e mudança do lay-out da conta com a apresentação dos valores pagos nos 6 meses anteriores.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secretaria de Abastecimento e Alimentação / Sabesp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliação do programa de Horta e Criação Comunitária em Áreas sob Linhas de Transmissão da Eletropaulo.</li> <li>• Manutenção da parceria interinstitucional entre Sabesp e Secretaria de Abastecimento e Alimentação.</li> <li>• Formulação de um Programa para implementação de "Cozinhas e Padarias Comunitárias".</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comunicação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampla divulgação dos direitos e deveres dos moradores em cortiços através dos seguintes instrumentos:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Disk-Cortiço</li> <li>◆ Rádio e TV Comunitárias</li> <li>◆ Afixar cartazes informativos em ônibus, metrô, trens, postos de saúde, "sedes de associações comunitárias, igrejas, etc.</li> </ul> </li> </ul>

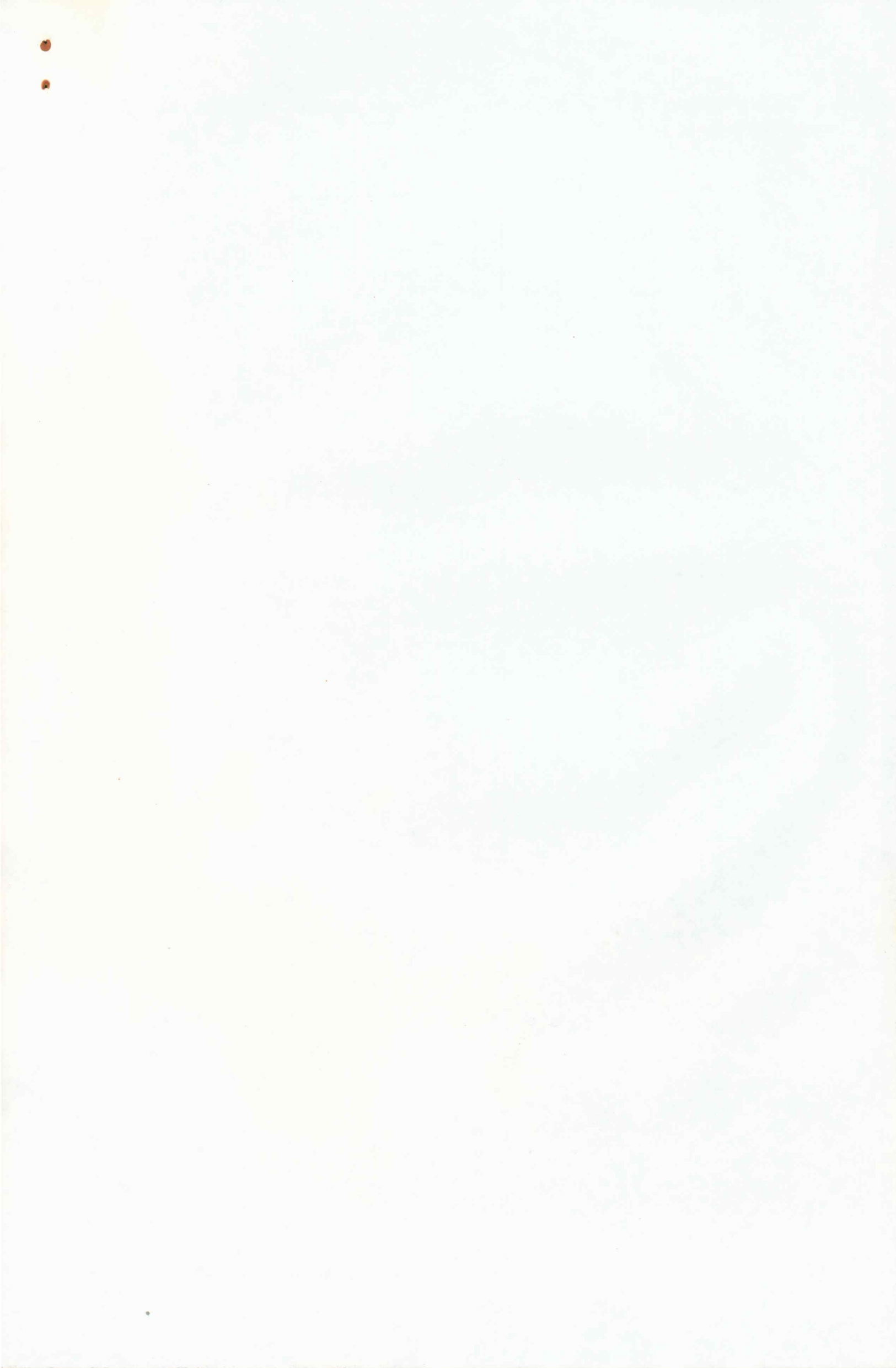


## Recomendações do Fórum da Cidadania - Sessão Temática das Populações De Cortiços

Setores	Recomendações
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Justiça e Segurança</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliação do atendimento realizado pelo PROCON à população encortigada.</li> <li>• Manutenção e ampliação do Projeto de Prestação de Serviços (jurídicos, de orientação psicológica, entre outros) da Secretaria da Justiça à população encortigada.</li> <li>• Criação de Varas Especializadas para Cortiços.</li> <li>• Criação de Delegacias Especializadas para Cortiços.</li> <li>• Transformação dos atuais Conselhos de Segurança em Centros de Integração da Cidadania.</li> <li>• Estabelecer convênios entre governo estadual e os movimentos dos encortigados para garantir a continuidade das assessorias jurídica e técnica existentes, através de ajuda de custos (como o programa "pró-vítima").</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Saúde</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formulação de um "Programa de Saúde para os Cortiços" a ser implementado a curto prazo pela Secretaria da Saúde.</li> </ul>

### Recomendações Complementares:

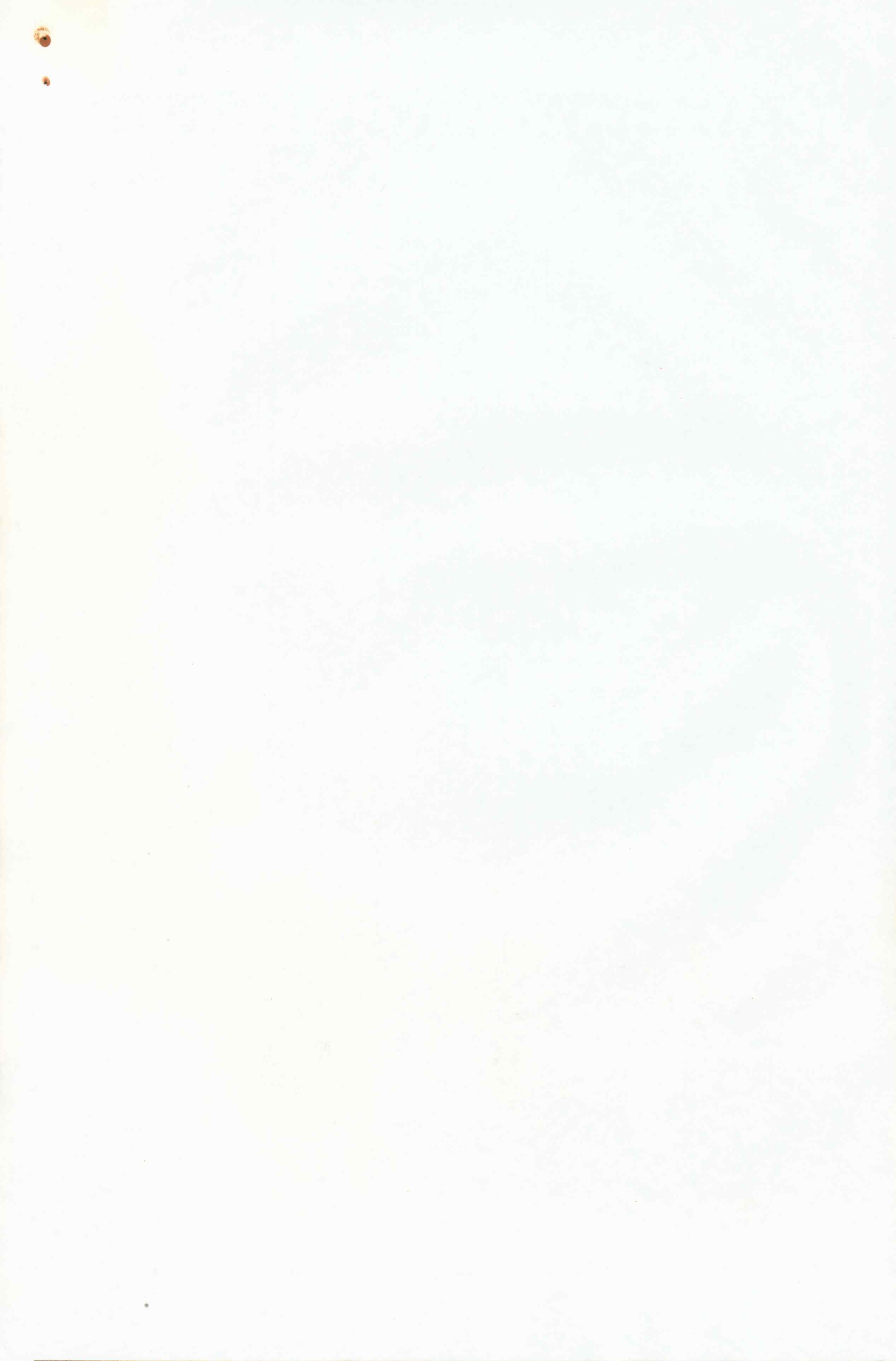
- Criar o Fundo Estadual Habitacional e Popular.
- Realizar pesquisa para dimensionar e caracterizar os vários tipos de cortiço existentes tanto na cidade de São Paulo como em outras cidades do Estado, utilizando-se da pesquisa "Origem e Destino" do Metrô / Emplasa (que estava em fase de planejamento à época da realização do Fórum das Populações em Cortiços).
- Criar Comissão Permanente para acompanhamento e avaliação das ações, programas e projetos propostos pelo Fórum.
- Revisar a legislação municipal existente, compatibilizando-a aos padrões propostos pela legislação sanitária.
- Divulgar o montante de recursos arrecadados pelo ICMS, especificando a parcela destinada aos Programas Habitacionais e os critérios para a sua aplicação.



## PROGRAMA DE AÇÃO EM CORTIÇOS

### RESUMO EXECUTIVO

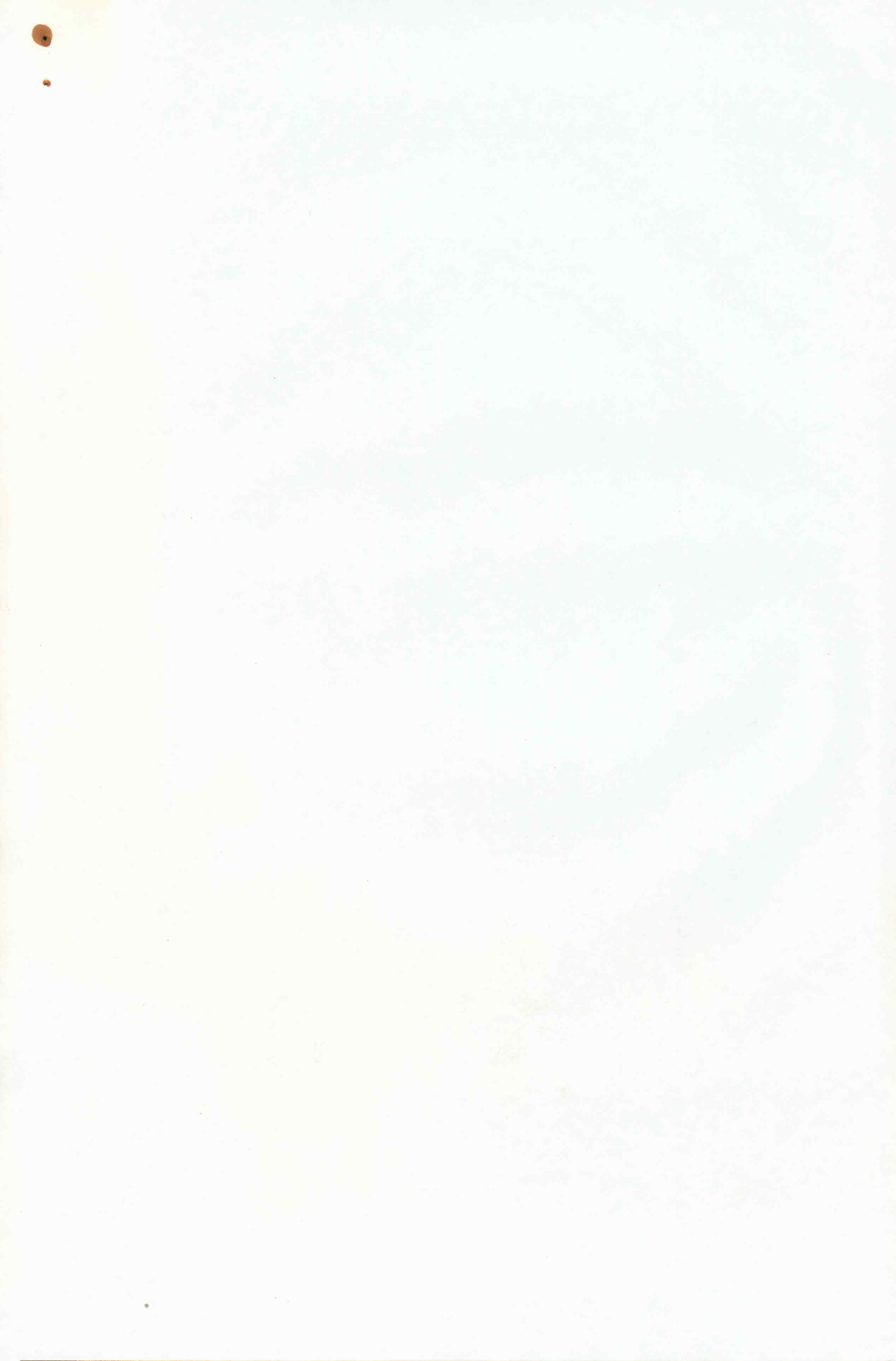
<b>QUEM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moradores de Cortiços: . Pesquisa FIJZE indica 595 mil pessoas no Munic. de SP             <ul style="list-style-type: none"> <li>. 80 % ou 476 mil representam famílias para demanda habitacional</li> <li>. Déficit habitacional correspondente : 100.000 unidades habitacionais</li> <li>. Para efeito do Estado de SP - acréscimo de 15% - 15.000 unidades habitacionais</li> </ul> </li> </ul>
<b>ONDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Áreas centrais da cidade de São Paulo e de outras cidades médias e grandes como por exemplo Santos e Campinas</li> <li>- Imóveis que apresentem oportunidades de negociação, inseridos em zonas desvalorizadas dos bairros com grande incidência de cortiços</li> </ul>
<b>COMO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ação Direta: Produção da unidade habitacional pela CDHU Compra do imóvel / Construção nova e/ou reforma / Comercialização</li> <li>- Ação Indireta: Estabelecimento de mecanismos de incentivo à iniciativa privada: Financiamento a reformas, incentivos fiscais, parcerias / convênios com cooperativas</li> </ul>
<b>METAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Curto Prazo - 3 anos - 1996 a 1998 - Produção de 10.000 UH, atendendo a cerca de 40.000 pessoas</li> <li>- Construção de 500.000m<sup>2</sup> em edificações novas e reformas</li> <li>- Obtenção de 300.000m<sup>2</sup> de terrenos - cota média de terreno/UH: 30 m<sup>2</sup></li> <li>- Médio Prazo - 10 anos - 1998 a 2005 - Produção de mais 105.000 UH, atendimento a cerca de 600.000 pessoas</li> <li>- Construção de 5,25 milhões de m<sup>2</sup> em edificações novas e reformas</li> <li>- Obtenção de 3.150.000 m<sup>2</sup> de terreno - cota média 30m<sup>2</sup>/UH</li> </ul>



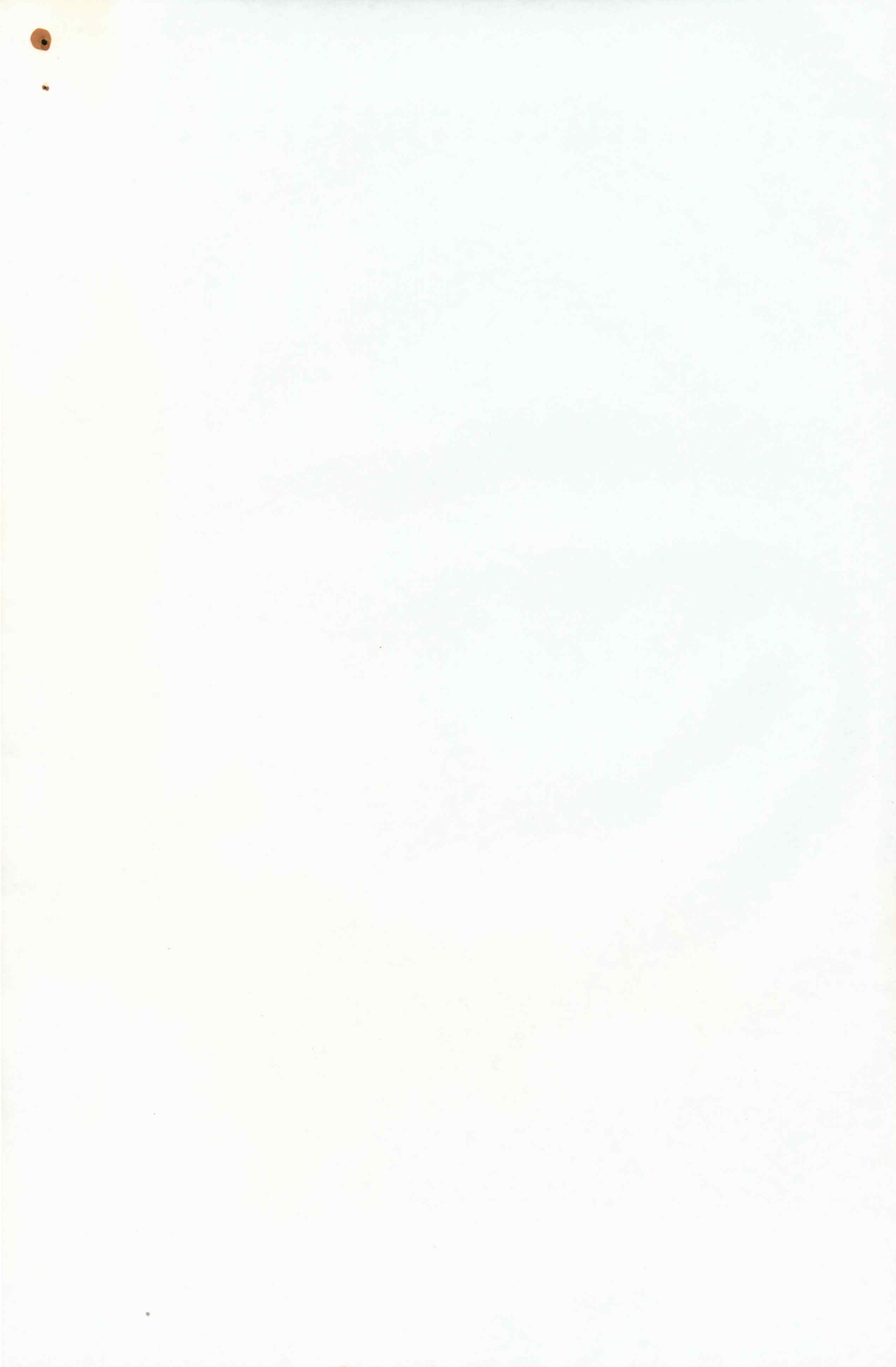
## PROGRAMA DE AÇÃO EM CORTIÇOS

### CUSTOS GLOBAIS DO PROGRAMA

<b>CUSTOS</b>	<p>Curto Prazo - 3 anos - 1996 a 1998 - Prioridade no Município de São Paulo - 10.000 UH  c/custo aprox. R\$ 20.000,00/UH  Custo Total ..... R\$200 milhões em 3 anos .</p> <p>• Hipótese CDHU investe ..... R\$ 50 milhões/ano          BID/ BIRD/CEF/ Iniciativa privada ..... R\$ 17 milhões /ano</p> <p>Médio Prazo - 10 anos - 1998 a 2005 - Atuação em São Paulo e outros Municípios -          105.000 UH custo médio R\$18.000,00/UH          Custo Total.....R\$1, 89 bilhões em 7 anos / R\$ 270 milhões/ano</p> <p>• Hipótese CDHU investe..... R\$ 135 milhões/ano          BID/BIRD/CEF/ Iniciativa Privada..... R\$ 135 milhões/ano</p>
---------------	---







## ETAPAS DO PROGRAMA

CONCEPÇÃO DO PROGRAMA				OPERACIONALIZAÇÃO DO PROGRAMA			
ETAPA	Planejamento do Programa	Planejamento do Empreendimento	Estudos de Viabilidade	Ottenção de Imóveis	Projetos	Obras	Gestão
<b>ATIVIDADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>estabelecimento de premissas</li> <li>critérios técnicos (Urb./Arquit./Eng.)</li> <li>critérios sociais</li> <li>dimensionamento e atribuição dos serviços</li> <li>metas</li> <li>recursos</li> <li>cronogramas físicos-financeiros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>identificação dos setores de intervenção</li> <li>análise e seleção de grupos de imóveis</li> <li>- terrenos para empreendimen. novos.</li> <li>- cortiços na área de influência.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>análise fundiária</li> <li>avaliações</li> <li>análise urbanística do entorno/ zoneamento</li> <li>indicadores urban./edificações</li> <li>empreendimentos mistos / pesquisa de viabilidade</li> <li>formas de atuação junto à população</li> <li>formas de atribuição das UH</li> <li>relat. financeiro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>formas de aquisição: negociação / desaprop.</li> <li>análise jurídico-administrativa</li> <li>contratos / convênios</li> <li>procedimentos administrativos p/ aquisição</li> <li>licitações</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>diretrizes</li> <li>Termos de Referência</li> <li>contratação de projetos de construção nova ou reforma</li> <li>identificação do grupo alvo (cortiços de origem e outras demandas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>termos de referência editais</li> <li>licitação obras</li> <li>acompanham. das obras</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>habilitação da população</li> <li>comercialização entrega da unidade</li> <li>acompanham. pós-ocupação</li> </ul>
<b>PRODUTO</b>	Plano de Ação	Área de Intervenção	Identificação dos empreendimentos Programa dos empreendimentos habitacionais e mistos estudo de viabilid. técnico-financeira	Obtenção de imóvel ou terreno	Projetos completos para construção	Unidades Prontas	Administração do Empreendimento



**CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO PRELIMINAR - Período de 96 a 98 (3 anos)**

ETAPA	1º Sem/96	2º Sem/96	1º Sem/97	2º Sem/97	1º Sem/98	2º Sem/98
	JUN/96	DEZ/96	JUN/97	DEZ/97	JUN/98	JUN/98
1. Conceção do Programa	██████████	██████████				
2. Identificaç. dos imóveis	██████████		██████████			
3. Estudos de Viabilidade	██████████	██████████	██████████			
4. Aquisição de Imóveis (*)	██████████	██████████	██████████	██████████		
5. Programa Empreendim.	██████████	██████████	██████████	██████████		
6. Projetos Completos (*)	██████████	██████████	██████████	██████████		
7. Obras (*)			██████████	██████████	██████████	██████████
Trabalho Social		██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Estabel. Mecanis. Gestão		██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Gestão Empreendimentos		██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
(*) Desembolsos (R\$)						
TOTAL: R\$ 200.000.000		15.000.000	60.000.000	45.000.000	40.000.000	40.000.000





## **PLANO DE AÇÃO / PRÓXIMOS 3 ANOS**

### **POLÍTICA HABITACIONAL GESP/CDHU**

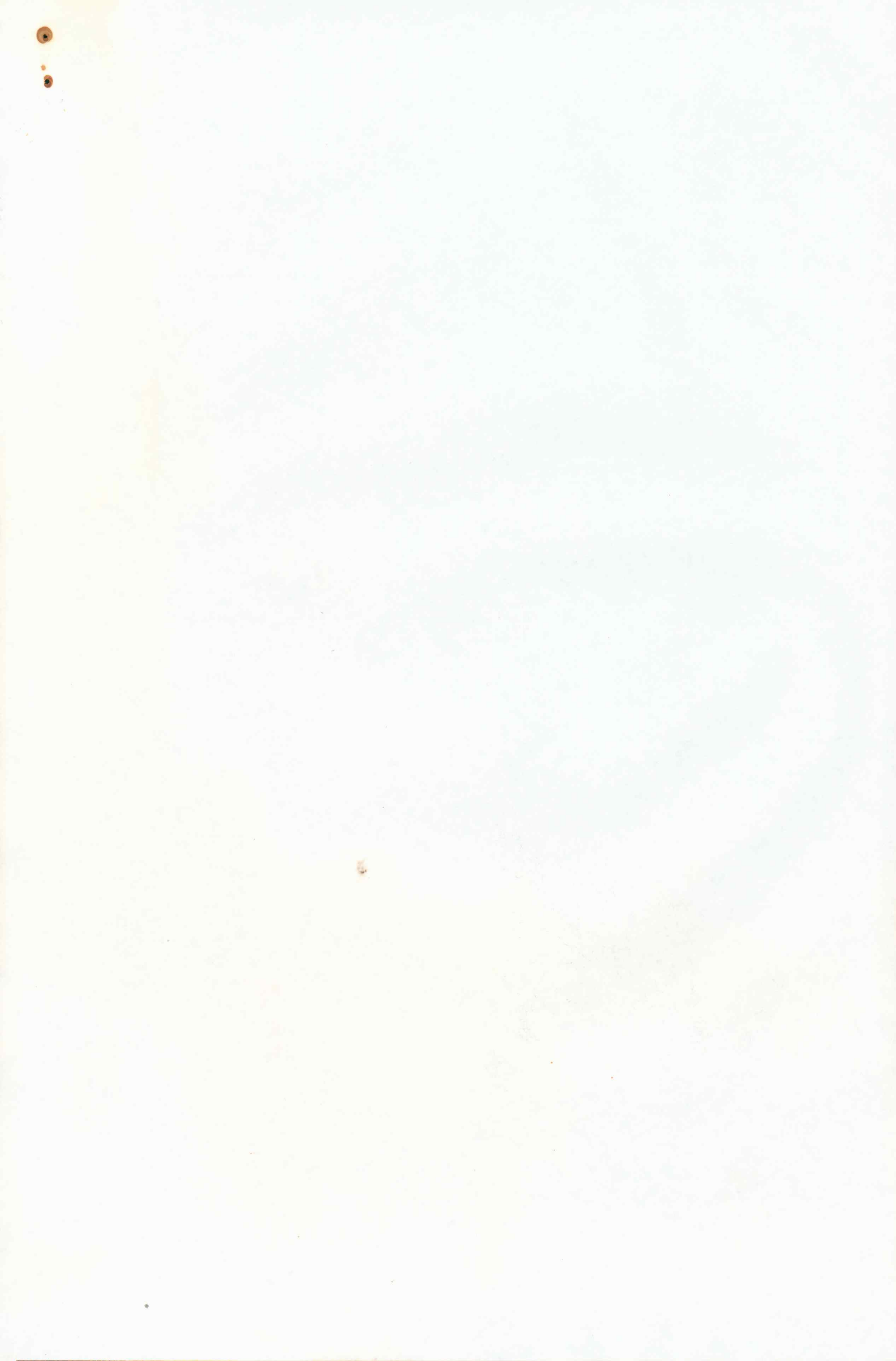
- Conjuntos Habitacionais - RMSP / Interior
- Programa de Mutirão
- Urbanização de Favelas
- Programas Especiais Integrados (Guarapiranga, DER - Fernão Dias, DAEE - Cabuçu de Cima, SABESP - Tietê)
- **ATUAÇÃO EM CORTIÇOS - PRODUÇÃO DE MORADIAS EM ÁREAS CENTRAIS DE CIDADES MÉDIAS E GRANDES**

### **PREMISSAS**

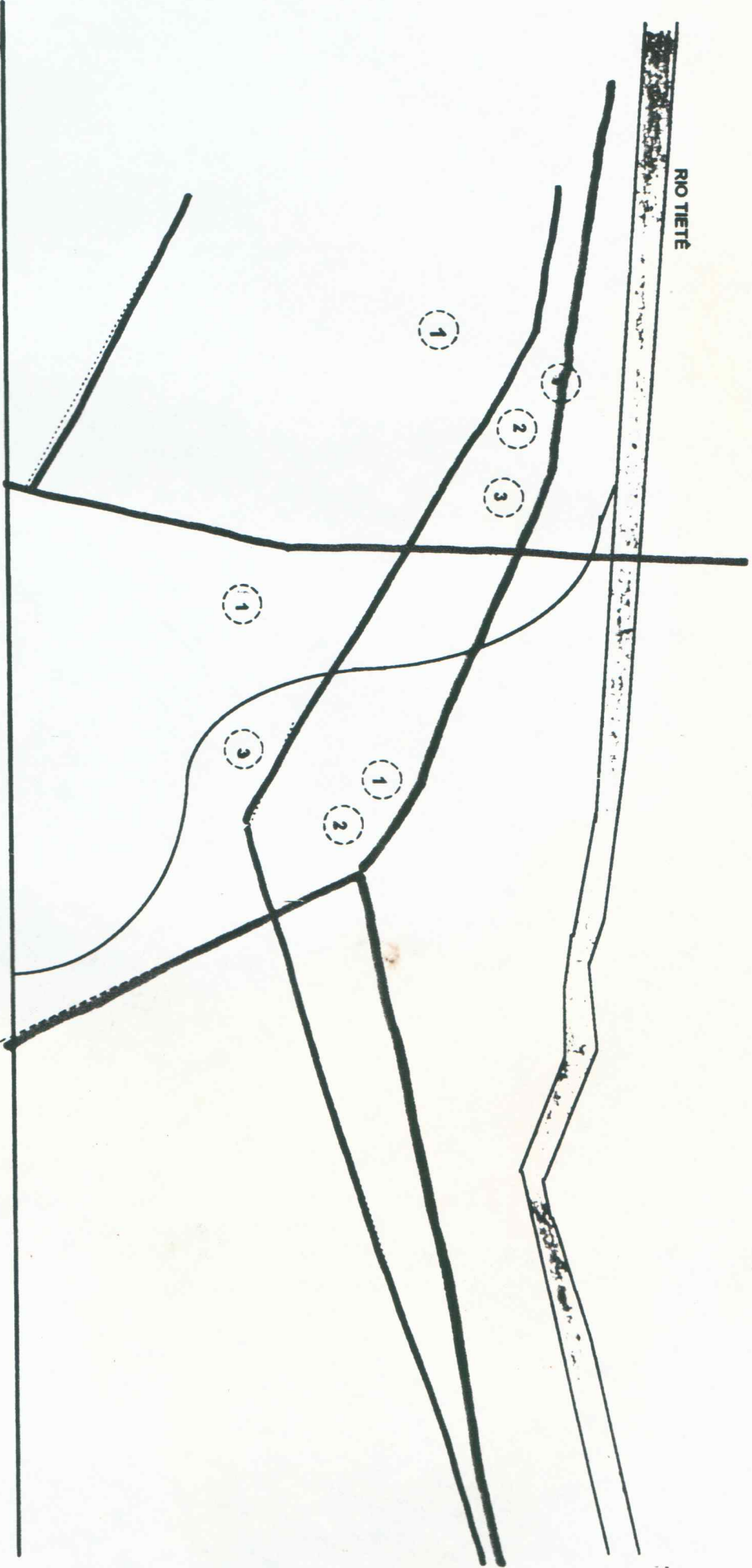
- **Localização** - junto a eixos de serviços urbanos;
  - renovação e revalorização de áreas degradadas;
  - otimização de infra-estrutura e equipamentos públicos;
  - acesso da população carente aos benefícios dos investimentos públicos.
- **Público Alvo Prioritário** - moradores de cortiços.
- **Produção de UH** - empreendimentos novos e reciclagem de imóveis encortigados;
  - aproveitamento de todo o potencial do lote urbano / verticalização  
meta: cerca de 10.000 UH.
- **Valor do Investimento** - R\$ 200 milhões - Recursos do ICMS - Lei 9.331 de 27/12/95  
(que renova a Lei 6556/91)
- **Prazo de Consolidação** - 3 anos










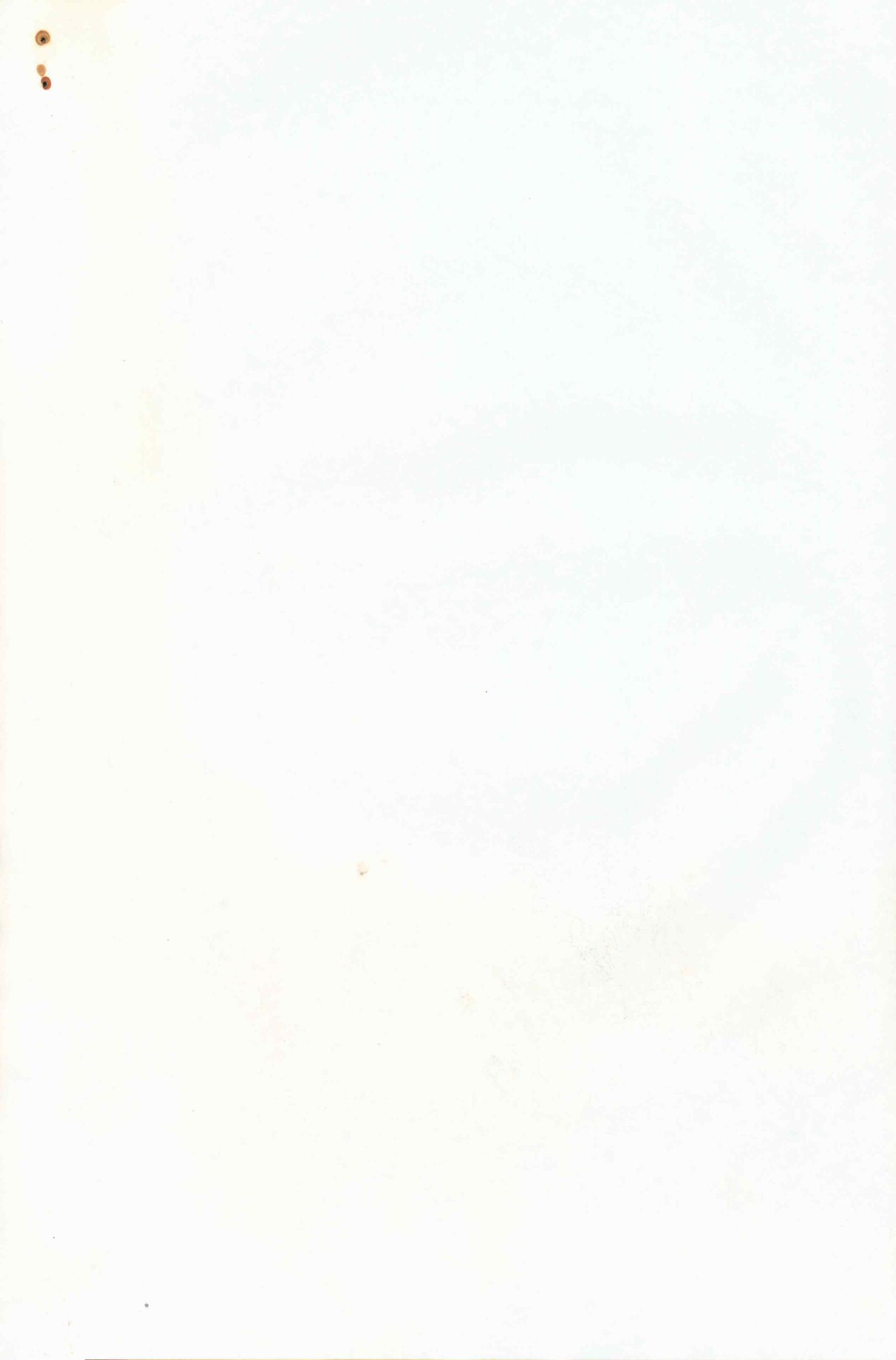
RIO TIETÊ



EIXOS PARA INTERVENÇÃO

-  METRÔ
-  FERROVIA
-  INTERVENÇÕES





## FORMAS DE ATUAÇÃO

ETAPA	CURTO PRAZO		MÉDIO PRAZO
	Direta (CDHU)	Indireta (Parcerias)	
<b>Identificação de Imóveis</b>	<p>Critérios de Planejamento do Programa identif. setores encortijados</p> <p>Busca de áreas livres</p>	<p>Com a participação das Associações, Mov. organizados; concessionárias; Institutos de Pesquisa etc.</p>	<p>Pesquisa para quantificação e qualificação do Problema no âmbito do Estado de São Paulo (SEADE etc)</p>
<b>Estudos de Viabilidade</b>	<p>CDHU coloca à disposição a experiência já acumulada. Recomenda-se contrat. Estudo de Mercado.</p>	<p>Conhecer oportunidades que favoreçam o programa - Viva o Centro, Entidades Cíveis.</p>	<p>Criação de Fundos de Captação de Recursos</p>
<b>Aquisição de Terrenos/ Imóveis</b>	<p>Desapropriação Amigável</p>	<p>Possíveis negociações/ Doações/ Permutas/ Incorporações</p>	
<b>Projetos</b>	<p>Contratação de escrit arquitetura - produção de projetos urbanísticos e arquitetônicos com tipologias diferenciadas (verticalização)</p>	<p>Participação das Assessorias Técnicas dos Movimentos</p>	
<b>Obras</b>	<p>Contratação de Obras por Empreitada Global</p> <p>Casos especiais - Mutirão/Novas tecnologias</p>	<p>Incentivo à reforma/ reciclagem dos imóveis encortijados</p>	
<b>Trabalho Social/</b>	<p>Adesão, grupos alvo, habilitação</p>	<p>Colaboração de outros órgãos do Estado; Participação de entidades de apoio (Pastoral da Moradia etc)</p>	
<b>Mecanismos de Gestão</b>	<p>Definição de Mecanismos:</p> <p>- institucionais/ financeiros/ sociais/ físicos e jurídicos</p>	<p>Participação das entidades cíveis</p>	
Cooperação Técnica Internacional - França já estabelecida - outros países.			





## CONCEITO DE PULMÃO

Área de Intervenção para:

- . Edificação Nova
- . Construída para desadensamento e reassentamento definitivo
- . Moradia temporária durante as obras
- . Viabilizadora da operação por setor urbano priorizado

## ATRIBUIÇÃO DAS UNIDADES

1. Aquisição
2. Aluguel por tempo indeterminado ( atendimento setores da demanda /indivíduos sós, idosos)
3. Aluguel por tempo determinado (durante as obras)

Aluguel:

Curto Prazo	_____	Lei de Inquilinato Existente
Médio Prazo	_____	Legislação Específica





## **OPERACIONALIZAÇÃO DO PROGRAMA**

### **INTERNA À CDHU**

- . Recursos humanos e materiais
- . Estrutura Organizacional
- . Desenvolvimento dos Mecanismos Operacionais e de Gestão

### **EXTERNA À CDHU**

- . Estabelecimento de estratégia de trabalho com outras entidades
- . Estabelecimento de Parcerias
- . Participação da População





## SIMULAÇÕES FINANCEIRAS - PRIMEIRA APROXIMAÇÃO

### QUADRO DE INVESTIMENTOS

TIPO DE INVESTIMENTO	%	TOTAL (R\$ 1.000)	MUNICÍPIO	
			SÃO PAULO / 80% (R\$ 1.000)	OUTROS / 20% (R\$ 1.000)
<b>Aquisição imóveis</b> (terreno com/sem construção)	25,0	50.000,00	40.000,00	10.000,00
<b>Projetos</b>	5,5	11.000,00	8.800,00	2.200,00
<b>Construção</b>	67,0	134.000,00	107.200,00	26.800,00
<b>Gestão</b>	2,5	5.000,00	4.000,00	1.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>200.000,00</b>	<b>160.000,00</b>	<b>40.000,00</b>



## QUADRO DE CUSTOS POR UNIDADE HABITACIONAL NO MUNICÍPIO DE S. PAULO

### SIMULAÇÃO PARA ESTIMATIVA DE INVESTIMENTOS (CONSTRUÇÃO NOVA)

#### Indicadores Físicos:

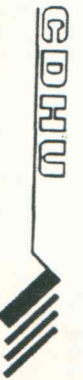
- a) Área da Unidade - Mínima - área útil - 36 m<sup>2</sup> - total 44 m<sup>2</sup> (1 dorm.)  
 - Média - área útil - 48 m<sup>2</sup> - total 58 m<sup>2</sup> (2 dorms.)  
 - Máxima - área útil - 60 m<sup>2</sup> - total 72 m<sup>2</sup> (3 dorms.)
- b) Tipologia - vertical - edifícios de 10 pavimentos - com elevador
- c) Terrenos de cerca de 1.000 m<sup>2</sup> em Z2 ou Z3

#### Indicadores de Custos

- a) Aquisição de terrenos - R\$ 150,00/m<sup>2</sup>
- b) Construção - R\$ 350,00/m<sup>2</sup>
- c) Projeto - 10% do valor da obra

UNIDADE	TERRENO		CONSTRUÇÃO		PROJETO CUSTO (R\$)	TOTAL (R\$)
	COTA (m <sup>2</sup> )	CUSTO (R\$)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO (R\$)		
MÍNIMA	21	3.150,00	44	15.400,00	1.540,00	20.090,00
MÉDIA	32	4.800,00	58	20.300,00	2.030,00	27.130,00
MÁXIMA	42	6.300,00	72	25.200,00	2.520,00	34.020,00





## SIMULAÇÃO PARA 1.000 UNIDADES NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Distribuição Prevista por unidade: Mínima - 25% - 250 unidades  
 Média - 60% - 600 unidades  
 Máxima - 15% - 150 unidades

PADRÃO	Nº DE UH	TERRENO			CONSTRUÇÃO		PROJETO	TOTAL
		por UH (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )	Custo (R\$ 1.000)	Área (m <sup>2</sup> )	Custo (R\$ 1.000)	Custo (R\$ 1.000)	Custo (R\$ 1.000)
MÍNIMA	250	21	5.250	787,50	11.000	3.850,00	385,00	5.022,50
MÉDIA	600	32	19.200	2.880,00	34.800	12.180,00	1.218,00	16.278,00
MÁXIMA	150	42	6.300	945,00	10.800	3.780,00	378,00	5.103,00
<b>TOTAIS</b>	<b>1.000</b>		<b>30.750</b>	<b>4.612,50</b>	<b>56.600</b>	<b>19.810,00</b>	<b>1.981,00</b>	<b>26.403,50</b>





## **PROGRAMA DE CORTIÇOS**

### **ENCAMINHAMENTOS JÁ HAVIDOS NA CDHU / ESTUDOS TÉCNICOS**

- Pesquisa financiada pelo DEPEA -1988
- Alameda Cleveland com Alameda Nothmann - 1989
- Estudos sobre imóveis indicados pela ULC / Protocolo de Intenções GESP - 1991/94  
Viabilidade : - Moóca : Cinema da Moóca
  - Belém: Rua Taquari
  - Ipiranga: Fábrica
  - Santa Cecília: Rua Frederico Abranches
  - Pari: Rua Sacramento
  - Brás: Rua Celso Garcia
- Alameda Cleveland com Alameda Nothmann - remoção / reassentamento das famílias - 1995
- Foro dos Cortiços - proposta de intervenção - 1995.
- PROGRAMA DE ATUAÇÃO EM CORTIÇOS - ABR/1996





## **FICHA TÉCNICA**

### **Superintendência de Programas e Projetos Especiais**

#### **Coordenação**

Helene Afanasieff

Renato Daud

Maria Cláudia Brandão Amazonas

Superintendente

Gerente de Projetos Especiais

Gerente de Programação

#### **Equipe**

Maria Isabel de S. O. Bertoncello

Luiz Gonzaga M. Ackel

Júlia S. Martins Ferreira

Marli Alves dos Santos

Arquiteta Senior

Arquiteto Coordenador

Engenheira Senior

Economista Coordenadora

