**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

MÔNICA THEREZINHA BARTIÉ ROSSI

Habitação Social e Gestão Associativa

**Avaliação dos programas promovidos pelo governo do
Estado de São Paulo no período 1990 a 2008**

**São Paulo
2012**

MÔNICA THEREZINHA BARTIÉ ROSSI

Habitação Social e Gestão Associativa

Avaliação dos programas promovidos pelo governo do Estado de São Paulo no período 1990 a 2008

Tese apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo para
obtenção do título de Doutor em
Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração: Habitat

Orientadora: Prof. Dra. Maria Ruth
Amaral de Sampaio

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB
RESPONSABILIDADE DO AUTOR E ANUÊNCIA DO ORIENTADOR.

O original se encontra disponível na sede do programa.

São Paulo, 10 de julho de 2012.

São Paulo
2012

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL AUTORA: mbartie@usp.br e bartierossi@yahoo.com.br

E-MAIL ORIENTADORA: mradsamp@usp.br

R833g Rossi, Mônica Therezinha Bartié
Habitação social e gestão associativa avaliação dos
programas promovidos pelo governo do Estado de São
Paulo no período 1990 a 2008 / Mônica Therezinha Bartié
Rossi. -- São Paulo, 2012.
288 p. : il.

Tese (Doutorado - Área de Concentração: Habitat) – FAUUSP.
Orientadora: Maria Ruth Amaral de Sampaio

1. Política habitacional – São Paulo (SP) 2. Habitação 3. Mutirão
I. Título

CDU 711.58.001.12(816.11)

AGRADECIMENTOS

A minha família, Roberto, Giulio e Luca, pelo forte apoio para a elaboração deste trabalho nestes anos. Grata pela compreensão, respeito e carinho cotidianos.

À Prof. Dra. Maria Ruth pela orientação e críticas precisas, sempre acompanhadas de extrema atenção durante o processo de elaboração da tese.

Às Faculdades de Arquitetura e Urbanismo e Filosofia, Letras e Ciências Humanas, pela oportunidade de realização do curso nas fases do mestrado e posteriormente do doutorado direto.

Aos amigos da área de planejamento da Secretaria da Habitação/ Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo pelo incentivo à execução da tese, apoiando e contribuindo nos debates e revisões, em especial, Maria Cláudia Pereira de Souza e Cibele Lelot.

Ao amigo e pesquisador Ricardo Catelan pelo apoio na sistematização e revisão das informações da pesquisa.

Aos doutores Eduardo Trani, Marta Dora Gronstein, Paulo Eduardo, Roberto Pompéia e Rossella Rossetto, pelas críticas e contribuições valiosas nos exames de qualificação e de passagem para o doutorado.

Aos entrevistados, famílias moradoras dos conjuntos habitacionais, assessores técnicos e profissionais envolvidos no tema que colaboraram demais, especialmente nas conclusões da tese.

Às áreas técnicas e colegas da CDHU que disponibilizaram e contribuíram prontamente no fornecimento das informações para a pesquisa sobre os Programas Associativos: Superintendência de Tecnologia e Informação, Gerência de Controle das Informações, Gerência dos Programas Associativos, Superintendência Administrativa Financeira e Gerência de Controle de contratos, Superintendência de Terras, Gerência de Assuntos Fundiários, Superintendência de Planejamento Habitacional, Gerência de Pesquisa Habitacional, Superintendência de obras da Região Metropolitana de São Paulo. Em especial, a Superintendência de Desenvolvimento Social, por meio dos colegas Sandra Mendonça e Jorge que nos ajudaram nas pesquisas em campo.

RESUMO

ROSSI, M. T. B. **Habitação Social e Gestão Associativa**, Avaliação dos programas promovidos pelo governo do Estado de São Paulo no período 1990 a 2008. 292 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012

A presente tese investiga e discute a gestão da política habitacional sob a ótica da articulação dos agentes públicos e privados na promoção dos programas associativos de habitação social.

Como objeto de pesquisa seleciona a experiência dos programas associativos desenvolvidos pelo governo do estado de São Paulo, por meio da Secretaria de Habitação e da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, entre os anos 1990 e 2008.

Com base no inventário dos empreendimentos construídos, elaborado pela autora, avalia a transformação dos princípios e diretrizes de gestão, bem como a escolha dos projetos urbanísticos e seu rebatimento na qualidade do espaço, e seu impacto social nas famílias de baixa renda, vis-à-vis o referencial teórico do papel do estado na política habitacional e urbana.

Como objeto de análise destaca que os programas associativos diferenciam-se em função das formas de gestão adotadas, apresentando variações na apropriação dos espaços e na qualidade urbana, segundo as modalidades de autogestão, mutirão, gestão compartilhada ou empreitada na construção.

Apona que as experiências de construção com processos associativos, regra geral, apresentam menor incidência de problemas na gestão condominial, nas recomercializações e na inadimplência, quando comparadas com os empreendimentos executados por empreitada.

Na mesma linha de análise, evidencia que os programas associativos que adotam projetos de melhor qualidade e contam com assessoria técnica, apresentam melhores resultados qualitativos na apropriação das moradias e, portanto, enquadram-se nos objetivos de eficácia da política social de habitação.

Em resumo, em consonância com a metodologia adotada, conclui que há uma latente potencialidade nos princípios dos programas associativos, referente à importância de se adotar projetos arquitetônicos e urbanísticos de qualidade que contem com uma assessoria técnica especializada e, principalmente, referente à criação e sinergia das redes sociais, que permitem promover um conceito de sustentabilidade progressiva nas condições de vida das famílias e do ambiente construído.

Como visão de futuro, discute o papel complementar que os programas associativos desempenham no conjunto das ações públicas em habitação social e propõe uma perspectiva para a participação de entidades e agentes envolvidos, concentrando seus esforços no controle social e na qualidade do processo construtivo.

Palavras- Chave: 1.Política habitacional – São Paulo (SP) 2.Habitação 3.Mutirão

ABSTRACT

ROSSI, M. T. B. **Social Housing and Associative Management**, Evaluation of the programs promoted by the State Government of Sao Paulo in the period of 1990 to 2008. 292 p. Thesis (Ph.D.) - School of Architecture and Urbanism, University of São Paulo, São Paulo, 2012

This thesis investigates and discusses the management of housing policy from the perspective of the articulation of public and private associations in the promotion of social housing programs.

As an object of investigation, it selects the experience of associative programs developed by the State Government of São Paulo, through the São Paulo State Housing Secretariat and the Company of Housing and Urban Development (CDHU), between 1990 and 2008.

Based on a built-stock inventory prepared by the author, it evaluates the transformation of management principles and guidelines, as well as the urban projects and their deployment on the space quality and its social impact on low-income households, face-to-face with a theoretical reference in terms of the State's role in housing and urban policy.

As an object of analysis, it highlights that associative programs differ one another, related to their forms of management, showing changes in space appropriation and urban quality, according to the modalities of self-management, self-help construction, shared management or construction bidding process.

It points out that building experience under associative processes generally have a lower incidence of problems such as condominium management, informal commercialization and delinquency, compared with the projects carried out by contract.

Following the same reasoning, it points out that associative programs which adopt better designs and rely on technical advice, show the best qualitative results related to dwelling appropriation and, therefore, fall within the objectives of effective social housing policy.

In summary, consistent with the methodology adopted, it concludes that there is a latent potential in the principles of associative programs, concerning the importance of adopting architectural and urban quality which counts with specialized technical assistance and, above all, regarding the creation and synergy of social networks, which can promote a concept of "progressive sustainability" in the living conditions of households and of the built environment.

As a vision of the future, it discusses the complementary role that associations play in all programs of public housing policies, and proposes a vision for the participation of organizations and stakeholders, concentrating their efforts on social control and quality of the construction process.

Keywords: 1. Housing Policy - São Paulo 2.Housing 3.Self-help construction

LISTA DE MAPAS

MAPA 4.1- Distribuição dos empreendimentos dos programas associativos na CDHU	101
MAPA 4.2- Glebas Guaianazes A e B (fonte CDHU, 2004)	154
MAPA 4.3- Foto aérea da Gleba Brasilândia (fonte: CDHU, 2007)	164

LISTA DE QUADROS

QUADRO 2.1- Programas SH/CDHU 2003-2006, segundo agentes envolvidos	69
QUADRO 3.1- Características dos Programas Associativos na CDHU por período	85
QUADRO 4.1- Programas Associativos - Períodos de Contratação das unidades habitacionais entregues por período	105
QUADRO 4.2- Programas Associativos - Situação Fundiária	106
QUADRO 4.3- Programas Associativos - Valor médio de financiamento por período de contratação	106
QUADRO 4.4- Programas Associativos - Percentual de Inadimplência, atraso superior a 3 prestações, nos empreendimentos que apresentam inadimplência	107
QUADRO 4.5- Programas Associativos - Percentual de Distribuição de Renda Familiar dos Beneficiários.....	107
QUADRO 4.6- Programas Associativos - Distribuição das tipologias das unidades habitacionais por empreendimento por período do Programa	109
QUADRO 4.7- Programas Associativos - Sistema Construtivo utilizado nos empreendimentos por período do Programa	112
QUADRO 4.8- Programas Associativos - Área Construída Média da Unidade Habitacional dos empreendimentos por período do Programa	112
QUADRO 4.9- Programas Associativos - Distribuição do porte dos empreendimentos por período do Programa	113
QUADRO 4.10- Programas Associativos - Situação de aprovação dos empreendimentos por período do Programa	115
QUADRO 4.11- Programas Associativos - Situação de regularização dos empreendimentos por período do Programa	116
QUADRO 4.12- Programas Associativos - Tempo de execução das obras dos empreendimentos por período do Programa	117
QUADRO 4.13- Programas Associativos - Prestação inicial por empreendimento por período do Programa	118
QUADRO 4.14- Programas Associativos - Inadimplência nos empreendimentos por período do Programa	119
QUADRO 4.15- Programas Associativos - Número de recomercializações médio nos empreendimentos por período do Programa (<i>turn-over</i>)	120
QUADRO 4.16- Programas Associativos - Renda Familiar média por empreendimento por período do Programa	121
QUADRO 4.17- Programas Associativos - Valor Unitário por empreendimento por período do Programa	121
QUADRO 4.18- Programas Associativos - Valor de Financiamento médio por empreendimento por período do Programa	123
QUADRO 4.19- Valor da mensalidade cobrada pela associação/entidade social	129
QUADRO 4.20- Principal motivo da criação da associação/entidade social	129
QUADRO 4.21- Ano de criação da associação/entidade social	130
QUADRO 4.22- Valor da taxa para a associação/entidade social	132

LISTA DE QUADROS (continuação)

QUADRO 4.23- Quantidade de pessoas residentes na moradia atual	134
QUADRO 4.24- Valor da mensalidade paga para esta associação/entidade social	135
QUADRO 4.25- Áreas da Gleba Guaianazes	155
QUADRO 4.26- Unidades Habitacionais - UH entregues e em produção, população e áreas das Glebas Guaianazes A e B	155
QUADRO 4.27- Empreendimentos entregues e em produção das glebas Guaianazes A e B e total de empreendimentos no distrito	157
QUADRO 4.28- Unidades Habitacionais- UH entregues e em produção das glebas Brasilândia B/C/D	166
QUADROS 4.29 e 4.30- Prazos de execução dos empreendimentos em Brasilândia e Guaianazes	206
QUADROS 4.31 e 4.32- Percentual de unidades a regularizar nos empreendimentos em Brasilândia e Guaianazes	211

LISTA DE FIGURAS

FIGURAS 4.1 e 4.2- Modelos dos questionários Censo Perfil	140
FIGURAS 4.3 e 4.4- Guaianazes - Via principal de entrada na gleba com o muro de condomínios na lateral. Vista de conjunto habitacional padrão CDHU na forma de “H”	148
FIGURA 4.5- Brasilândia - Primeiras casas transformadas	149
FIGURAS 4.6 e 4.7- Guaianazes - Escola no entorno da gleba e Comércio informal em áreas livres	150
FIGURAS 4.8 e 4.9- Na entrada das glebas os conjuntos do primeiro período do Programa Associativo na CDHU, na década de 90 e de edifícios com tipologias semelhantes	151
FIGURA 4.10- Fotos da Gleba Guaianazes A	153
FIGURAS 4.11 e 4.12- Mutirões em parceria com a Federação das Mulheres Paulistas – Casas embriões, transformadas em bairros, após cerca de 15 anos	160
FIGURAS 4.13 e 4.14- Quadro de fotos tiradas na Gleba Brasilândia	163
FIGURAS 4.15 e 4.16- GUAIANAZES A1	172
Áreas comuns bem definidas e mantidas por ex-mutirantes.	
FIGURAS 4.17 e 4.18- GUAIANAZES A1	173
Edifícios com usos e espaços para circulação adequados.	
FIGURAS 4.19 e 4.20- GUAIANAZES A5	177
Espaços Comuns com usos bem definidos : áreas verdes e estacionamentos.	
FIGURAS 4.21 e 4.22- GUAIANAZES A5	178
Ótima manutenção dos espaços comuns e privados.	
FIGURAS 4.23 e 4.24- GUAIANAZES A18	181
Implantação dos edifícios sem a criação de espaços comuns.	
FIGURAS 4.25 e 4.26- GUAIANAZES A18 / A10	182
Crianças brincam em espaços residuais. Ao lado entorno da gleba com atividades comerciais improvisadas.	
FIGURAS 4.27 e 4.28- BRASILANDIA B6	188
Projeto com criação de pátio central definido e corredores laterais que propiciam a integração.	
FIGURAS 4.29 e 4.30- BRASILANDIA B6	189
Manutenção dos edifícios.	
FIGURAS 4.31e 4.32- BRASILANDIA B6	190
Delimitação de espaços e respectivos usos coletivos.	
FIGURAS 4.33 e 4.34- BRASILANDIA B7	195
Delimitação de espaços e respectivos usos coletivos.	
FIGURAS 4.35 e 4.36- BRASILANDIA B7	196
Manutenção dos edifícios.	

LISTA DE FIGURAS (continuação)

FIGURAS 4.37 e 4.38- BRASILANDIA B7	197
Espaços indefinidos.	
FIGURAS 4.39 e 4.40- BRASILANDIA B13	199
Espaços de estacionamento e viário definidos.	
FIGURAS 4.41 e 4.42- BRASILANDIA B13	202
Áreas comuns com a criação de depósito ao fundo e churrasqueira.	
FIGURAS 4.43 e 4.44- BRASILANDIA B13	203
Manutenção das áreas comuns e espaços criados entre os edifícios.	
FIGURAS 4.45 e 4.46- BRASILANDIA B13	204
Piso da quadra reforçado para uso de estacionamento à noite visando acomodar todos os veículos.	
FIGURA 5.1- Conjunto Zezinho Magalhães Prado (1962) - Parque CECAP Guarulhos	226
FIGURA 5.2- Tipologia padrão térrea construída em programa em autoconstrução ou mutirão no interior do Estado de São Paulo	227
FIGURA 5.3- Fazenda do Carmo - Guaianazes A e B	228
FIGURA 5.4- Fazenda da Juta Itaquera B5	229
FIGURA 5.5- Pari - Haneman	230
FIGURA 5.6- Fazenda da Juta Itaquera B18	231
FIGURA 5.7- Osasco	232
FIGURA 5.8- Conjunto Novo Horizonte	232

LISTA DE SIGLAS

APA- Área de Proteção Ambiental

BDI- Benefícios e Despesas Indiretas

BNH- Banco Nacional de Habitação

CAIXA- Caixa Econômica Federal (CEF)

CDHU- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

CEBs- Comunidades Eclesiais de Base

CECAP- Caixa Estadual de Casas para o povo

CEPACs- Certificado de Potencial Adicional de Construção

COHAB-SP- Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

CNPJ- Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica

ConCidades- Conselho das Cidades

DIEESE- Departamento Intersindical de Estatística e Estudos socioeconômicos

EMURB- Empresa Municipal de Urbanização

FABES- Fundação de Assistência e Bem Estar

FAUUSP- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

FGTE- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FNHIS- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

FPHIS- Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social

FUNAPS- Fundo de atendimento a população moradora de habitações subnormais

IAPs- Institutos de Aposentadorias e Pensões

ICMS- Imposto sobre Circulação de Mercadorias e prestação de serviços

IPEA- Instituto de Pesquisa Econômica aplicada

PAC- Programa de Aceleração do Crescimento

PEDH- Plano Estadual de Desenvolvimento Habitacional

PES- Plano de Equivalência Salarial e Fundo de Compensações de Variações Salariais

PPM- Programa Paulista de Mutirão

POLI/ USP- Escola Politécnica da Universidade de São Paulo

PMH- Programa Municipal de Habitação

RMSP- Região Metropolitana de São Paulo

SABESP- Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo

SBPE- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo do Município de São Paulo

SEADE- Fundação/ Sistema Estadual de Análise de Dados

LISTA DE SIGLAS (continuação)

SNHIS- Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

TAC- Termos de Ajustamento de Conduta

UH- Unidades Habitacionais

UMM- União de movimentos de moradia

UPF- Unidade padrão de Financiamento da época.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
CAPÍTULO 1 OS PROGRAMAS ASSOCIATIVOS NO ESTADO DE SÃO PAULO	21
1.1 O contexto da Política Habitacional	
1.2 Os antecedentes dos Programas Associativos – Experiências no município de São Paulo na década de 80	
1.3 Os debates e estudos sobre os Programas Associativos	
1.4 A tese, as hipóteses e a metodologia de pesquisa adotadas	
CAPÍTULO 2 O ESTADO NA FORMULAÇÃO E GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL	55
2.1 Teorias sobre o papel do Estado	
2.2 Relação da Intervenção do Estado com o espaço urbano	
2.3 O papel do governo do Estado na Política Habitacional (1990-2008)	
CAPÍTULO 3 OS PROGRAMAS ASSOCIATIVOS PROMOVIDOS PELO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO- CDHU	79
3.1 A Política Habitacional do Estado de São Paulo e a contextualização dos Programas Associativos da CDHU	
3.2 Os Programas Associativos nas modalidades de autogestão e gestão compartilhada no período de 1990 a 2008	
CAPÍTULO 4 O INVENTÁRIO DOS EMPREENDIMENTOS EM PROGRAMAS ASSOCIATIVOS PELA CDHU	98
ESTUDO DE CASO: Conjuntos habitacionais nos distritos Brasilândia e Guaianazes no Município de São Paulo – empreendimentos por diversas modalidades de gestão	
4.1 O Inventário: A caracterização do universo dos empreendimentos habitacionais em Programas Associativos promovidos pela CDHU	

- 4.2 Dados secundários dos empreendimentos habitacionais, segundo os períodos dos Programas Associativos no Estado de São Paulo
- 4.3 A seleção de indicadores- dados secundários e pesquisas realizadas em 2004 e 2008
- 4.4 A análise em campo nos empreendimentos selecionados
- 4.5 Os resultados e a relação com as hipóteses

CAPÍTULO 5 CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS PARA A GESTÃO ASSOCIATIVA DA POLÍTICA HABITACIONAL213

- 5.1 Principais conclusões
- 5.2 A gestão associativa da Política Habitacional no Estado de São Paulo- Situação e perspectivas

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Participação das entidades na gestão da política habitacional- situação e perspectivas de ampliação: Entrevistas com os diversos agentes - Estado e entidades sociais e pesquisadores**242**

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS253

APÊNDICE 1- BANCO DE DADOS: Informações sobre os empreendimentos em Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)**266**

APÊNDICE 2- O INVENTÁRIO: CD com Empreendimentos em Programas Associativos, promovidos pela CDHU- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo no período de 1990 a 2008**288**

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

As origens da escolha do objeto desta tese remontam à minha iniciação de pesquisa nos laboratórios da Faculdade de Belas Artes de São Paulo, em 1986 como aluna do curso de Arquitetura e Urbanismo. Desde os tempos de estudante intriga-me a relação entre a qualidade do projeto arquitetônico, planejamento urbano, justiça social e o direito à cidade para todos os segmentos sociais. Trilhando caminhos que envolvem escolhas profissionais, em 1988 estagio na empresa pública de habitação social do governo do Estado de São Paulo - CDHU. De lá segui uma longa carreira que me coloca em contato direto com as experiências pioneiras dos programas de mutirão, reivindicados ao poder público pelos movimentos de moradia que demandavam a participação direta da população no processo de gestão e construção. Somadas as incursões na realidade dos projetos e nos debates acadêmicos e ideológicos dos últimos 25 anos, restam dúvidas e muitas questões não respondidas. São elas que motivam essa pesquisa e me permitem ousar contribuir ao aperfeiçoamento das políticas públicas.

A evolução dos modos de produzir a habitação popular no Brasil inclui, de forma inequívoca, a ação e a prática dos movimentos sociais que assumiram o protagonismo na luta do acesso à terra e à moradia urbana, principalmente após o processo de democratização do país em 1979.

As mudanças de caráter institucional no campo da habitação e do desenvolvimento urbano como política pública no Brasil vai, entretanto, ocorrer apenas recentemente, acompanhadas de experiências exitosas dos poderes locais e demais agentes públicos e privados. Com a Constituição Federal de 1988, e após a promulgação da emenda constitucional n.26/2000, recepcionando o direito à moradia como um direito fundamental dos cidadãos, impulsiona-se a discussão da reforma urbana, amparada no Estatuto da Cidade em 2001 (Lei Federal nº 10.257/01 e Medida Provisória nº 2.220/01).

Na esfera federal a criação do Ministério das Cidades em 2003 e do Conselho das Cidades em 2004 são divisores de águas, conformando uma visão integrada do desenvolvimento urbano ao reunir as áreas de habitação, transporte e mobilidade, saneamento ambiental e política urbana. A Lei Federal nº 11.124/05 organiza o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), fomentando a cooperação entre os governos federal, estados e municípios. Nesse contexto a CAIXA torna-se o grande agente operador de um sistema progressivamente crescente, sobretudo a partir de 2008, com o aporte maciço de recursos não onerosos de várias fontes no Programa Minha Casa Minha Vida.

No âmbito da política habitacional e urbana no governo do Estado de São Paulo é imprescindível reconhecer o pioneirismo, a partir de 1990, na alocação de recursos

orçamentários, de origem do ICMS-SP, canalizados para a construção das moradias populares e acompanhado pela garantia legal de concessão de subsídios, visando incluir as famílias de menor renda. Em resumo, pode-se dizer que essa visão estratégica da política pública do setor habitacional, permitiu nos últimos 32 anos a construção de quase 500 mil moradias em todos os municípios paulistas, concentradas nas famílias de 1 a 3 salários mínimos, garantido ao acesso por meio de financiamento de longo prazo, fortemente subsidiado¹.

Em termos do quadro institucional e do marco legal, o governo do Estado de São Paulo avança bastante nos últimos quatro anos, aderindo ao SNHIS. Retoma-se a proposta de constituição de um sistema estadual de habitação, com a votação na Assembleia Legislativa da Lei Estadual 12.801/08 que cria os fundos específicos de habitação, apoiando tanto o aporte do subsídio a operações com os agentes públicos e privados, quanto o fomento à iniciativa privada por meio de um fundo garantidor de crédito e aval. Tais mudanças legais são acompanhadas de alterações programáticas e de arranjo administrativo-institucional.

Numa análise concisa, pode-se resumir a tendência dominante dessa política, nos seguintes aspectos: concentração na produção quantitativa de unidades por meio de licitação por empreitada, desarticulada de políticas de desenvolvimento urbano e socioeconômico²; fraca participação das comunidades e dos beneficiários, que ficam restritos às modalidades de mutirão e autoconstrução; procedimento de destinação das unidades construídas, regra geral, mediante sorteio público, segmentado pela renda familiar (1 a 10 salários mínimos) e por grupos vulneráveis³; e, nos últimos 5 anos, uma destinação crescente de empreendimentos ao reassentamento de famílias afetadas por obras isoladas de recuperação urbana, urbanização de favelas e áreas de risco.

Ao longo desses anos, o modelo adotado de focalização do público alvo, por meio de sorteio geral e do atendimento a famílias reassentadas involuntariamente, tem gerado soluções que apresentam evidências de difícil sustentabilidade no longo prazo, não atendendo às necessidades das famílias para as quais foram originalmente destinadas. São exemplos dessas evidências: o alto índice de recomercialização das unidades (*turn-over*), a degradação dos conjuntos e a apropriação inadequada dos espaços comuns, entre outros problemas de gestão condominial⁴.

¹ CDHU, 2006.

² Cf. Lemos & Sampaio, 1993; Bolaffi, 1995.

³ Cf. Secretaria da Habitação, 2010.

⁴ CDHU, 2004. Informações preliminares do sistema de contratos da CDHU apontam índices de recomercialização (*turn-over*) menores em empreendimentos associativos em mutirão da década de 90 em relação a média da CDHU após 2000.

Observados os condicionantes históricos e programáticos da política habitacional paulista, destaca-se a relevância dos programas associativos nas suas diferentes modalidades, promovidos pelo poder público. Surgidos a partir da pressão popular no início dos anos 90, eles ocupam um papel bastante significativo dentro o conjunto de soluções de produção dos conjuntos habitacionais, sobretudo nas áreas metropolitanas. Em alguns períodos chegam a representar 70% da produção do governo do Estado na Região Metropolitana de São Paulo. Contudo, em virtude de inúmeros obstáculos de ordem técnica, financeira, de gestão participativa e de fiscalização dos órgãos externos, os programas associativos têm sua participação progressivamente diminuída frente às demais modalidades.

É justamente nessa perspectiva que se inserem os desafios colocados para os atuais gestores públicos e que motivam a formulação das **hipóteses de nossa tese**.

Pode-se afirmar, sem reservas, que a experiência associativa da década de 90 proporciona, na maioria dos casos, melhores resultados que as soluções tradicionais adotadas pela promoção direta do governo do Estado (empreitada global ou administração direta), principalmente quanto à qualidade dos espaços construídos, à inadimplência dos financiamentos e à recomercialização de unidades (*turn-over*).

Essas evidências, posteriormente comprovadas nas estatísticas levantadas por essa tese (vide capítulo 4), estimulam a elaboração de um diagnóstico sistematizado dos programas associativos protagonizados pela empresa pública de habitação do Estado de São Paulo - CDHU, com o fim de investigar as premissas e o processo de sua formulação, a participação dos movimentos sociais, sua execução no canteiro e a aderência das famílias à moradia na fase de comercialização e na gestão pós-ocupação.

A **hipótese central** formulada é assertiva no que concerne à participação dos agentes envolvidos (entidade organizadora e famílias mutirantes beneficiárias do programa), por meio da criação de redes sociais constituídas durante o processo de viabilização do empreendimento (pré-organização, participação em conselhos e processo de construção), garantindo-se um diferencial qualitativo da moradia e do ambiente construído. Ainda, nessa mesma perspectiva, registra-se que a qualidade dos projetos urbanísticos proporciona melhores condições ao uso e apropriação dos espaços, facilitando a gestão condominial.

A **construção da tese**, por sua vez, é resultante da avaliação detalhada das etapas e procedimentos adotados no processo de construção associativa. E, desse modo, postula que os programas associativos que adotam projetos de melhor qualidade e contam com assessoria técnica especializada apresentam, via de regra, melhor *performance* quanto à forma de apropriação das moradias e a eficácia no alcance dos objetivos da política habitacional.

Ressalta-se nesse processo o papel das entidades sociais e do poder público estadual. De um lado, o ciclo de vitórias das entidades ao conquistar a execução de projetos alternativos, o financiamento público subsidiado, a contratação da assessoria técnica e, posteriormente, as dificuldades na execução das obras, a diminuição da representatividade das lideranças e o surgimento de novas representações nos conselhos de moradia. De outro lado, o papel regulador do estado, intermediando as formas de fiscalização e controle, aprovando os projetos inovadores e cobrando resultados na prestação de contas e no canteiro de obras.

Nossa pesquisa, no âmbito desse doutorado, concentra-se no **período 1990-2008**, e envolve todas as modalidades de gestão, que se alteraram ao longo desses 18 anos.

No Capítulo 1, adota-se como percurso metodológico, a abordagem do contexto da política habitacional no estado de São Paulo, destacando-se o momento que se insere a questão do mutirão e seu foco nos aspectos socioculturais do processo de autoconstrução e da autopromoção. Delimita-se os conceitos de gestão e de entidades sociais, considerando-se as referências acadêmicas⁵, a experiência do programa de mutirão da prefeitura de São Paulo por intermédio do FUNAPS Comunitário (Fundo Municipal de 1989)⁶, os programas associativos de governo do Estado de São Paulo promovidos pela CDHU⁷ e as definições recentes dos programas federais⁸. Aborda-se a história do mutirão como um marco e referência do surgimento do programa estadual, bem como os debates acirrados, no meio técnico e acadêmico, sobre as implicações sociais, políticas e trabalhistas que implicam no uso da mão de obra direta da população beneficiária no processo de construção de sua moradia⁹.

O programa do governo do Estado de São Paulo tem características diferenciadas, segundo períodos de implantação e modelos de gestão, a saber: atribuição do gerenciamento; gestão do empreendimento e execução dos projetos; livre escolha das assessorias e níveis de autonomia na gestão do processo de construção. Essas diferenças são avaliadas à luz de indicadores que permitem explicitar a qualidade de alguns empreendimentos em comparação a outros.

Os **períodos de estudo** desta pesquisa foram assim definidos:

PERÍODO 1 (1990 a 1994) – Programa Mutirão UMM – União de Movimentos por Moradia: protocolo de 1992 assinado com a UMM para execução de empreendimentos em mutirão, no formato de autogestão. Caracteriza-se com uma “brecha” no programa de

⁵ Cf. Abiko e Cardoso, 2006.

⁶ Cf. Bonduki, 1996.

⁷ Cf. CDHU, 1995 e 2011.

⁸ Cf. Moreira, 2009.

⁹ Cf. Oliveira, 1972; Turner, 1977; Pradilla, 1983.

governo para a utilização dos recursos do ICMS ora aprovados pela assembleia legislativa, para atender às demandas dos movimentos por habitação.

PERÍODOS 2 e 3 (1995 a 1998) e (1999 a 2003) – Programa Paulista de Mutirão – fase 1 e 2 : programa de governo estimulado pela gestão do então governador Mário Covas que convalida a participação generalizada dos movimentos sociais, reforçando o papel das associações comunitárias e entidades sociais constituídas para o processo de construção de moradias com os recursos do ICMS.

PERÍODO 4 (2004 a 2008) – Pró-lar Mutirão Associativo: programa de governo lançado para atender as demandas sociais por moradia sob a modalidade de gestão compartilhada, com limitações impostas ao formato anterior de autogestão plena das entidades sociais.

O **universo da pesquisa** dessa tese, que conforma o inventário original por nós sistematizado, é constituído por **41.206 unidades habitacionais**, em 277 conjuntos habitacionais, que representa 9,2% do total das 448.036 unidades entregues pelo governo do Estado - CDHU entre 1967 e novembro de 2009.

No Capítulo 2, aborda-se o referencial teórico do processo de formulação da política habitacional e analisa-se como são estruturados os programas do governo do Estado de São Paulo. Avalia-se a inserção dos programas associativos como resposta aos agentes interessados, as influências da tecnoburocracia e de outros agentes no desenvolvimento dos programas e nas suas variações nestes quase 25 anos, de modo a compreender o processo e as possibilidades de interação com a política¹⁰.

No Capítulo 3, desenvolve-se o centro da pesquisa, o histórico dos programas associativos no Estado, iniciado como projeto especial alternativo e, posteriormente, como programa de governo. Trata-se do desenvolvimento dos programas nos seus diferentes períodos e suas transformações, referências à periodização da pesquisa desenvolvida no inventário dos empreendimentos, constante no Capítulo 4.

No Capítulo 4, são sistematizados os dados secundários e é gerado um banco de dados como inventário de todos os empreendimentos dos programas associativos promovidos pela CDHU. Avaliam-se os empreendimentos selecionados e verificam-se as hipóteses formuladas sobre a qualidade dos empreendimentos, em função de projetos diferenciados ou redes sociais criadas durante o processo de concepção do empreendimento habitacional, além das questões relacionadas ao menor número de recomercializações (*turn-over*) ou de inadimplências.

¹⁰ Cf, Arretche, 2001 e 2007; Habermas, 2003.

Para concluir, no **Capítulo 5**, apontam-se as conclusões da pesquisa, as perspectivas da gestão associativa da política habitacional, bem como a situação atual no Estado de São Paulo. Descrevem-se as linhas programáticas e as tipologias habitacionais de interesse social (HIS), destacando-se a importância da qualidade do projeto da moradia, do espaço urbano e das redes sociais criadas no estágio de pós-ocupação dos empreendimentos.

Nas **Considerações Finais** apontam-se as **perspectivas para o futuro** da gestão da política habitacional, a situação e as perspectivas de participação das entidades sociais, tomando por base dados primários resultantes de questionário enviado a entrevistados qualificados, representantes do poder público, entidades sociais e pesquisadores que abordaram as seguintes questões: qual a situação atual da participação das entidades sociais na gestão da política habitacional nas esferas local, estadual e nacional; e, qual a perspectiva de ampliação dessa participação e suas formas de gestão e organização nos próximos anos (representação em conselhos, atividades sociais e gestão pós-uso).

Por fim, propõe-se uma reflexão sobre as relações entre a sociedade e Estado, as fronteiras entre o público e o privado e as possibilidades da criação de cidadanias ativas em uma forma de sociedade regida pela ação e deliberação democrática. Apoia-se no pensamento de Hannah Arendt¹¹, que desperta uma nova forma de pensar as relações, sob um ponto de vista mais humano, reforçando algumas utopias que poderiam ser concretizadas em novas formas de participação da sociedade na formulação e implementação de políticas públicas.

Pontuando os desafios colocados à incorporação da participação social nas políticas públicas de habitação, ousamos lançar alguns caminhos a investir e renovar:

- Fazer valer na prática o postulado constitucional do direito à moradia digna de qualidade e o direito à cidade acessível a todos;
- Fortalecer a participação social no processo de controle democrático e nas instâncias formais criadas pela democracia participativa, com vistas à diminuição progressiva das desigualdades sociais;
- Potencializar o uso de novos instrumentos da política habitacional que estimulem a cooperação e a parceria entre todos os agentes públicos e privados, garantindo a melhor qualidade da construção e o controle social do acesso à moradia.

As tendências e novas propostas apontam para a criação gradativa de novos instrumentos e para o estabelecimento de um novo sistema com o incremento de parcerias, porém ainda trata-se de pequenos passos, distantes de modificações estruturais do “modus operandi” da Política Habitacional praticada até então.

¹¹ Cf. Arendt, 2005.

Desta forma, após analisar o papel do Estado de São Paulo na formulação da Política e seus programas, entende-se a dificuldade de promoção de programas associativos e sua manutenção, especialmente em períodos quando estes se contrapõem aos interesses dominantes dos agentes privados de grandes empreendimentos habitacionais, sem a preocupação com a qualidade ou controle social dos processos.

CAPÍTULO 1

OS PROGRAMAS ASSOCIATIVOS NO ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO 1 OS PROGRAMAS ASSOCIATIVOS NO ESTADO DE SÃO PAULO

1.1 O contexto da Política Habitacional

1.1.1 Das vilas operárias à periferia autoconstruída

A história da habitação social no século XX, na cidade de São Paulo, remete-se até 1930 à construção das vilas operárias pelas próprias empresas para a habitação dos trabalhadores. Com a valorização da terra urbana, o crescimento industrial e o aumento do número de trabalhadores, as empresas não arcam mais com o custo da habitação e a responsabilidade da habitação e do transporte são transferidas ao Estado (Camargo, 1972). Da mesma forma, diminuem a oferta de moradias de aluguel que domina o mercado imobiliário nas três primeiras décadas do século XX (Lemos & Sampaio, 1993).

As tipologias construtivas do início do século XX são o cortiço - corredor, o cortiço - casa de cômodos, os vários tipos de vilas e casas geminadas, construídas pela iniciativa privada como um excelente negócio rentável, “os quarteirões de casas semelhantes feitas por um mesmo empreendedor povoaram os mais variados bairros de São Paulo” (SAMPAIO, 1994, p.20). Em 1920 há referências que cerca de 80% dos imóveis eram alugados.

Até 1930, as intervenções do Estado na habitação social são influenciadas em São Paulo pela lei nº 493/1900, que prevê a isenção dos impostos para vilas operárias, pela primeira lei do inquilinato (1921 a 1927) de ordem sanitária, impedindo a promoção de cortiços.

Na década de 40, os aluguéis são congelados e há o desestímulo à provisão e oferta de moradias populares para aluguel, agravando a falta de moradias para a população de baixa renda. Neste período verifica-se a primeira importante intervenção estatal na política habitacional, na locação habitacional, até então forma predominante da habitação social. Assume-se na era Vargas a habitação como uma questão social, e o Estado desempenha o papel de produtor, financiador e de protetor do inquilino em relação aos locadores (BONDUKI, 1992, p.23 e 2011, p.14, p.41 e 210).

Esta crise da habitação nos anos 40 beneficia apenas quem já estava no aluguel, e por curto prazo, devido à pressão para retomada dos imóveis e a insegurança gerada a todas as famílias moradoras de aluguel. Neste momento consolida-se “o sonho da casa própria”, na forma da segurança do trabalhador, de sua família, ou seja, sua propriedade (Id, 2011, p.261).

Neste percurso histórico dos princípios da Política Habitacional no Brasil, vale destacar este marco, que se incorpora à cultura da sociedade brasileira, o fenômeno da “casa própria”. Isto é, a moradia adquire o significado de segurança e base para o desenvolvimento social.

A habitação é incorporada no discurso do Estado Novo, com alternativas que até hoje são propostas: produção de moradias subsidiadas, financiamento público, redução do custo de produção, regulamentação dos aluguéis e autoconstrução pelos trabalhadores. Em paralelo, aparece a questão da necessidade de solução do transporte desta moradia periférica aos locais de trabalho.

A defesa da intervenção do Estado na provisão de habitação social ganha a imprensa, com apoio do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP-FIESP).

Nesse período há a criação da Fundação da Casa Popular, a reestruturação e unificação dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) e um reconhecimento da questão da habitação social pela sociedade. A política habitacional é conduzida por meio dos seis Institutos de Previdência.

Os IAPs exercem na época três linhas de ação, conforme o período de governo: Plano A - Locação ou venda de unidades habitacionais em conjuntos adquiridos ou construídos pelos Institutos; Plano B- financiamento aos associados para aquisição ou construção em lote próprio; e Plano C- empréstimos hipotecários a pessoa física ou jurídica; de 1945 a 1950, os (VARON, 1988 E FARAH, 1983).

Nos anos 40 inicia-se a participação dos arquitetos na provisão de habitação social por meio de concursos para projetos desenvolvidos pelos IAPs. A pesquisa de Sampaio (1993) revela a prioridade de atendimentos a sindicatos e funcionários graduados e com maior renda. Em dezoito anos os Institutos constroem 123.995 unidades habitacionais, excluindo os milhares de apartamentos para a classe média, e no mesmo período a Fundação da Casa Popular constrói 18.132 unidades habitacionais (BONDUKI, 2011, p.115 e 125).

Uma importante observação é a boa qualidade da arquitetura e urbanismo da habitação social produzida neste modelo, com o desenvolvimento dos primeiros projetos adotados no ideário modernista.

Como contraponto, entre as décadas de 40 e 70, a alternativa predominante é a do loteamento na periferia, com a aquisição do lote próprio e a autoconstrução da moradia, em condições precárias, com trabalho adicional dos moradores para a edificação da casa própria.

Cabe ressaltar a importância da análise do processo de autoconstrução nesta tese, enquanto a gestão pelos trabalhadores na provisão habitacional, como forma predominante nos últimos 70 anos da história da habitação social em São Paulo.

Os clássicos estudos sobre o tema demonstram a precariedade das moradias construídas, em função da falta de assistência técnica, e carência de projetos de arquitetura de qualidade, além das condições que resultam nos problemas urbanos decorrentes da

localização periférica, da omissão dos poderes públicos, enquanto financiadores e provedores de serviços públicos, resultando no modelo da cidade de São Paulo, horizontal e periférica (Lemos & Sampaio, 1993; Maricato, 1979; Kowarick, 2000).

Já em 1979, pesquisa de Bonduki e Rolnik demonstra que cerca de 70% dos moradores de cinco loteamentos, pesquisados entre as décadas de 50 e 70, são provenientes de moradias alugadas. Durante as décadas de 40 e 70, o modelo é possível com a expansão horizontal da cidade, tendo um Estado permissivo às situações de precariedade e irregularidade. Nesse período os moradores em favelas não ultrapassam 1,5% da população de São Paulo.

1.1.2 A habitação social e a ação do Estado Brasileiro: O BNH, a moradia própria e os loteamentos periféricos

Em 1964 é instituído pelo governo federal o Banco Nacional de Habitação (BNH) que privilegia a produção quantitativa de moradias, por meio de repasse de recursos a agentes promotores de conjuntos habitacionais (companhias e institutos de habitação- COHABs e INOCOOPs) e de financiamentos para autoconstrução em terrenos próprios dos beneficiários.

Gabriel Bolaffi, em 1975, analisa a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964 que reafirma a ideologia conservadora da casa própria. A pesquisa da Lloyd Free em 1960 constata que a moradia própria era a principal aspiração das populações urbanas brasileiras, em função da posição social, crédito e fim do risco do despejo do aluguel. No Brasil a habitação jamais tinha recebido qualquer prioridade, além dos discursos eleitorais. Com o agravamento do problema habitacional, grande parte dos recursos destina-se às classes de média renda e às empreiteiras, de forma a resolver um problema conjuntural de retomada da cadeia da construção civil.

O BNH transfere pós 1964 os recursos a agentes intermediários, com ênfase para a construção de moradias em loteamentos periféricos. O autor destaca a necessidade de uma nova política fundiária, com a aplicação de instrumentos urbanísticos.

A crítica de Bolaffi é histórica com a análise da falsa questão da moradia e a necessidade do enfrentamento do problema econômico, da baixa renda familiar. O que se constata nos resultados do BNH é o desvirtuamento do atendimento, com a maior parte dos recursos destinados às classes médias.

A partir de 1964, o Banco financia quase 5 milhões de moradias, mais de 20% das unidades habitacionais edificadas nas cidades brasileiras, com qualidade urbanística muito inferior que dos conjuntos habitacionais construídos pelos IAPs, na forma de gestão centralizada,

com ausência de participação comunitária. Com o objetivo de reduzir custos, rebaixa-se a qualidade construtiva em relação aos IAPs.

Conforme sistematizam Veras e Bonduki (1986), segue as principais fases do BNH:

- De 1964 a 1967: montagem da estrutura organizacional, contando com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS -1966) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE -1967), destinados aos mercados popular, econômico e médio, respectivamente;
- De 1968 a 1971: implantação do Plano de Equivalência Salarial (PES) e Fundo de Compensações de Variações Salariais (FCVS), voltados a aperfeiçoar mecanismos de retorno dos investimentos, com ampliação a financiamentos de material de construção e saneamento, que diminuem os investimentos em habitação;
- De 1971 a 1979: inclusão de agentes intermediários ao sistema;
- De 1979 a 1983: período de alta produção, mas com sinais de colapso do sistema habitacional, em função principalmente das variações incompatíveis das prestações, dos salários e do déficit habitacional crescente, culminando com a extinção do BNH em 1986.

As ações de desenvolvimento habitacional e urbano no Brasil, com a participação do BNH de 1964 até a década de 80, implementam-se, na sua maioria, segundo os interesses das classes sociais de maior renda. A ação governamental restringiu-se quase sempre a seguir os núcleos de ocupação criados pelo setor privado e os investimentos públicos colocam-se a serviço da dinâmica de valorização do sistema imobiliário-construtor (CAMARGO, 1976).

As classes sociais de menor renda têm pouco acesso ao financiamento das habitações, até a década de 70. A solução predominante da população de menor renda é a ocupação da periferia das cidades em loteamentos, na maioria irregulares, e recorrendo aos laços pessoais para prover a habitação por ajuda mútua, sem o apoio institucional do Estado ou outra forma de assessoria ou financiamento (CAMARGO, 1976; LEMOS & SAMPAIO, 1993).

Na análise do crescimento urbano intenso da cidade, especialmente pós 1970, cabe observar a dificuldade do Estado de responder às demandas, a tolerância da ocupação anárquica da cidade, coerente à lógica do mercado restrito e discriminatório e com investimentos concentrados (Maricato, 1996, p.66). Neste sentido observam-se quase sempre ações públicas simbólicas.

Lemos & Sampaio (1993) observam que a “passividade dos governos” faz com que os processos de expansão urbana ocorram de forma espontânea, sem regulação, com a participação da classe operária e da especulação imobiliária. Este processo ocorre sempre com precariedade de meios e de conhecimentos técnicos de urbanismo, resultando em intensa ocupação de loteamentos que não atendem a exigências mínimas e com vazios de terrenos entre eles, de modo a propiciar a especulação imobiliária.

Gronstein (1989) analisa a implantação dos loteamentos comercializados, somente no papel, de forma bastante lucrativa, com espaços intermediários para valorização futura e com a omissão do poder público, com uma máquina despreparada e lenta para as aprovações demandadas. Nesse quadro, o loteador desobedece ao decreto lei-58/1937, que não prevê penalidades ao loteador.

Assim, a autoconstrução é incorporada como forma predominante da provisão da moradia própria, especialmente em loteamentos periféricos da população de menor renda. Esta solução até hoje ainda é muito significativa.

Neste sentido vale considerar as dificuldades de aceitação da convivência condominial, ou do aluguel como formas alternativas de moradia até hoje no Brasil. Este padrão da “moradia própria autoconstruída” propicia a construção de várias unidades no lote, seja para abrigar outros familiares, seja como forma de obter novo rendimento por meio do aluguel.

A solução da autoconstrução é incorporada pelo BNH nas décadas de 70 e 80 em programas como o PROFILURB OU PROMORAR.

O BNH adota a modelagem do programa de autoconstrução e da implantação de infraestrutura na forma de um processo de melhorias sucessivas. É importante destacar a participação do usuário adotada como principal alternativa para baixar os custos, ampliando a oferta de habitações e em conformidade com a capacidade de endividamento da população. Não há neste programa previsão de participação nas soluções ou gerenciamento da provisão habitacional.

Na análise de Rossetto (1993, p.71) verifica-se a influência dos organismos internacionais sobre a preferência por programa de lotes urbanizados, compatível com a falta de recursos e com a capacidade limitada de pagamento da população de baixa renda.

Essas diretrizes internacionais, convergentes às do BNH, criam um aparato estatal para gerenciar recursos financeiros e técnicos e para coordenar a política habitacional e urbana, com estímulos à produção privada, de modo a ampliar a capacidade de absorção da demanda de baixa renda, a produção em larga escala, com características arquitetônicas homogêneas e investimentos retornáveis.

1.1.3 A crise dos anos 80 e repercussões no tema autoconstrução e participação social nas políticas públicas

Neste contexto descrito, insere-se a crise dos anos 80, que resulta no rebaixamento ainda maior dos salários que não suportam o custo de subsistência das famílias, com destaque para: a) aumento do número de favelas em 1000% de 1973 a 1987, enquanto a população do município de São Paulo no período cresceu 60%; b) expansão da autoconstrução para os municípios da metrópole, vizinhos ao município de São Paulo (Censo de favelas, PMSP-1987, apud LEMOS & SAMPAIO, 1993).

A redução da produção industrial e o conseqüente desemprego acontecem na década de 80 em paralelo à formação das centrais sindicais e movimentos sociais por moradia.

Como apresenta Maricato (1996, p.92), a autoconstrução é quantitativamente tão importante porque o Estado não investe na reprodução da força de trabalho, e os salários não cobrem o custo da habitação. Nesse sentido há a observação de Engels sobre a questão da habitação social, caracterizada, sobretudo como uma questão da falta ou insuficiência de renda.

Neste período, de 1979 a 1983, destaca-se o incremento do Programa PROMORAR (BNH), de autoconstrução de casas evolutivas em lotes urbanizados, que financia no período cerca de 5 mil moradias em São Paulo, embriões de 23 m², geralmente mal construídas. Neste contexto a lista de espera de famílias cadastradas para financiamentos de habitações de interesse social na COHAB- SP atinge o montante de mais de 300 mil inscritos e os conjuntos habitacionais atendem às rendas maiores. Em paralelo acontecem as ocupações de terrenos, como forma de pressão para obtenção de financiamentos para construção de moradias (BONDUKI, 1992, p.33).

Por sua vez, a produção de moradias pelo governo do Estado de São Paulo até então é pouco significativa. Apenas a partir de 1989 com a edição de legislação que destinou recursos estaduais específicos para o setor habitacional, o Estado de São Paulo passa a ter uma atuação expressiva na provisão habitacional.

A ausência de uma política habitacional efetiva para a baixa renda nas décadas de 70 e 80 resulta em uma pressão por ocupações de terra e aumento do número de favelas.

Esse percurso, descrito anteriormente, colabora para a consolidação do padrão precário de urbanização vigente nas cidades brasileiras, em especial na Região Metropolitana de São Paulo, com destaque para¹²:

¹² Cf. Campos, 2003; Villaça, 2001; Martins, 2003; Arrighi, 1996; Coing, 1988; Comas, 1986.

- Grandes ocupações periféricas, com habitações de baixa renda e carentes de serviços e oportunidades, em contraposição a bairros centrais ocupados pelas classes de maior renda com serviços públicos e privados variados;
- A partir do esgotamento deste primeiro modelo de expansão urbana extensiva, evidencia-se o crescimento do número de assentamentos precários e irregulares, caracterizados por ocupações de áreas vazias públicas em regiões bem dotadas de equipamentos e serviços urbanos.

O crescente aumento destes assentamentos precários e irregulares e o agravamento das desigualdades sociais têm colocado uma nova pauta para a política habitacional e urbana, registrada no Habitat II- Necessidade de participação do poder local e das comunidades envolvidas na busca de soluções.

Neste sentido, vale citar a avaliação de RIBEIRO e CARDOSO (2003)¹³ sobre o papel dos municípios na década de 80, que considera as seguintes questões: a) a descentralização das responsabilidades concorrentes pela implementação de uma Política Habitacional prevista na nova Constituição Federal de 1988; b) a pressão e as necessidades da população local; c) a ausência dos entes federado: União e Estado nas grandes metrópoles, que fizeram desenvolver as políticas habitacionais pelos municípios, de forma menos ou mais desenvolvida¹⁴.

Da mesma forma, observa-se o protagonismo dos municípios e dos movimentos sociais voltados à participação nas políticas públicas e a valorização de práticas pioneiras de atuação das comunidades, destacando-se:

- Programas habitacionais associativos (alguns por mutirão e autogestão), urbanização de favelas, com a participação dos movimentos organizados em entidades sociais;
- Conselhos gestores de políticas públicas de saúde e educação;
- Orçamentos participativos;
- Fóruns e conselhos de meio ambiente, gestão de recursos hídricos entre outros; e
- Planos diretores participativos.

¹³ Gestão da política habitacional em municípios metropolitanos: uma avaliação, p.77, artigo integrante da Coletânea HABITARE-Volume 5, Procedimentos de Gestão Habitacional para População de Baixa Renda, organizado por Abiko e Cardoso em 2006.

¹⁴ O BNH concentra seu atendimento para as classes médias e posteriormente finaliza suas atividades.

Algumas destas práticas seguem metodologias e técnicas pedagógicas que proporcionam a reunião e a conciliação de interesses, por meio da construção de pautas para negociação, e têm resultado num processo contínuo e qualificado de construção de projetos urbanos¹⁵.

1.1.4 Questões e conceitos sobre autoconstrução, mutirão, entidades e redes sociais e gestão na Política Habitacional

Antes de referenciar as experiências de gestão associativa na política habitacional cabe conceituar os termos que compõem o debate¹⁶:

1. **Autoconstrução ou autoajuda** - na política habitacional brasileira até a década de 80, define-se como a construção individual da moradia pelo próprio beneficiário;
2. **Mutirão ou ajuda mútua** - construção de moradias por entidades sociais (associações comunitárias, cooperativas ou outras formas de organização dos beneficiários) para construção de um conjunto de moradias que serão destinadas às próprias famílias que as constroem.

A participação social na Política Habitacional em São Paulo na década de 90 é marcada por essas experiências de programas associativos na área habitacional por meio da parceria pública e privada na gestão associativa.

Nesta tese adota-se como denominação de todas estas experiências, **programas associativos com entidades sociais**, conceito que agrega todas as iniciativas em parceria com associações comunitárias, cooperativas habitacionais ou outras formas de organização da sociedade civil, constituídas de forma a possibilitar a parceria com o Estado em convênios para a provisão habitacional¹⁷.

Antes de relacionar os principais estudos e debates sobre estas experiências, cabe também conceituar os termos autogestão, cogestão e gestão compartilhada. Para tal utiliza-se como referência Cardoso e Abiko (1994) , apud Abiko e Coelho (2006), que consideram três tipos de gestão do processo construtivo por mutirão, ou associativo:

1. **O mutirão por gestão institucional ou administração direta:** ações em que o agente público (prefeitura ou governo Estadual, diretamente ou por intermédio de suas empresas) gera o empreendimento, isto é, elabora os projetos, fornece a equipe técnica que gerencia a obra e administra todos os recursos financeiros e não financeiros aportados. É o agente financeiro e promotor do empreendimento;

¹⁵ Cf. Abbott, 1996; Brakarz, Margarita e Rojas, 2002; Carvalho e Teixeira (Org.), 2000; Imparato and Ruster, 2003; Lopes, 2000; Rolnik, 1997; Scherer, 1993; Schwarz, 1999; Villalça, 2001 e Gonçalves, 2001; Pereira, 1999; Rodrigues, 2001.

¹⁶ CDHU, 1995.

¹⁷ Conceito alinhado à Política Nacional de Habitação 2009.

2. O mutirão por cogestão (gestão compartilhada)¹⁸: empreendimentos nos quais o Poder Público repassa recursos às entidades sociais, as quais contratam assessorias técnicas para apoiar na administração dos recursos, elaboram os projetos e exercem a direção técnica das obras, responsabilizando-se tecnicamente por sua execução. O agente público é o agente financeiro e as entidades sociais os agentes promotores; e

3. O mutirão por autogestão: modalidade na qual a comunidade, por meio das entidades sociais, é a responsável pela administração geral do empreendimento, bem como pela gerência de todos os recursos. As entidades sociais são os agentes financeiros e promotores dos empreendimentos.

Para iniciar o debate quanto à questão da provisão habitacional associativa por entidades sociais, na modalidade de mutirão, vale citar as diferentes concepções sobre o tema:

- a) O mutirão poderia ser considerado uma forma do Estado abrir mão de suas responsabilidades e delegar aos cidadãos as funções que são estatais (OLIVEIRA, 1972, p.18);
- b) O mutirão constitui um processo atrasado de produção habitacional e mistificador (BOLAFFI, 1986);
- c) A produção informal aumenta a exploração ao reduzir ou mesmo eliminar o custo da força de trabalho. Uma porcentagem significativa das residências da classe trabalhadora é construída pelos proprietários, nos dias de folga, fins de semana muitas vezes com mutirão. A habitação produz-se por trabalho não pago e contribui para a exploração da força de trabalho (OLIVEIRA, 1972, p.18);
- d) Para melhorar o lucro, a manutenção da reprodução do capitalismo, a autoconstrução é a alternativa ideal para diminuir o valor da força de trabalho e o salário real dos trabalhadores (PRADILLA, 1983, p.112);
- d) Em contraponto às anteriores, a produção da moradia autoconstruída é uma forma de produção individual de mercadorias, e neste sentido, ao produzir a moradia, o trabalhador cria valor de uso e valor potencial de mercadoria, na forma de um produtor individual e não vendedor da sua força de trabalho (BONDUKI E ROLNIK, 1979, p.129);
- e) E talvez a mais importante visão da autoconstrução, como forma de satisfazer e controlar uma necessidade essencial, é a de Turner (1977, p.40) que avalia o processo de gestão, quando os habitantes podem tomar as decisões e contribuir ao projeto, construção e gestão. Neste processo estimula-se o bem estar individual e

¹⁸ Adiciona-se o termo gestão compartilhada, utilizado pelo governo do Estado de São Paulo, a partir de 2007.

social, destacando que “o valor da habitação deve ser analisado através da relação que se estabelece entre o objeto material e o usuário. Consiste naquilo que ele faz para os seus usuários e não naquilo que ele é”.

Também Rossetto (1993, p.17) aponta outros aspectos da autoconstrução, sem analisar as diferenças e complementaridades de cada interpretação como prática social, mas faz uma importante observação:

A preocupação com a forma de produção da habitação no capitalismo e a forma específica de produção da moradia autoconstruída- trabalho, tempos e custos- contribuíram na delimitação e no conhecimento dos mecanismos de funcionamento desse processo, não totalmente capitalista, mas absolutamente expressivo de construção.

Rossetto (1993, p.17), em sua tese sobre a análise dos organismos internacionais e a autoconstrução, aborda o debate acirrado sobre o tema das críticas à autoconstrução individual e espontânea que são em maior número que em sua defesa.

No contexto da política habitacional a institucionalização da autoconstrução pode ser analisada em duas vertentes: a) aqueles que a defendem como política pública, com o papel do Estado no suporte da ação de provisão (terra, infraestrutura e financiamento), e b) aqueles que acreditam que esta política é uma transferência de um dever do Estado aos trabalhadores, reforçam o baixo custo de reprodução da força de trabalho e a redução dos salários. Esta segunda vertente é sintetizada por Valladares (1985, p.40) como uma manutenção do “status quo” e voltada à eliminação de tensões latentes ou reais.

Prática desgastante pela quantidade de trabalho empregada, baixa produtividade, utilização de tecnologia rudimentar e materiais de qualidade duvidosos, levam a uma moradia com condições de habitabilidade precárias que se mantém inacabada por muito tempo.

De forma a completar a análise sobre a questão específica da autoconstrução e mutirão destaca-se:

O DEBATE COM FRANCISCO DE OLIVEIRA

Sobre esta questão central propõe-se uma reflexão baseada no referencial teórico de Francisco de Oliveira em sua trajetória reflexiva desde a “Crítica a razão dualista (1972), Ornitorrinco (2003) até o debate específico ocorrido na FAUUSP, que resultou em artigo de 2006, “O Vício da Virtude”, que enfoca o papel dos mutirões no contexto das estratégias para a habitação de interesse social no Brasil.

O debate surge em 2006 após as experiências de mutirões auto gerenciados do programa FUNAPS Comunitário da Prefeitura do Município de São Paulo concentradas na gestão 1989/1992, cujos empreendimentos estenderam-se até 2000, seguido pelo reforço de

financiamentos do Estado de São Paulo por meio da Secretaria da Habitação e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (CDHU).

O texto retoma o argumento da crítica à razão dualista sobre a autoconstrução como forma de produção da habitação urbana e a acumulação do capital. Basicamente, Francisco de Oliveira analisa em 1972 a construção das periferias, o que chama de “acampamentos”, segundo “os mutirões ou autoconstrução da tradição”, quando você chama seus vizinhos e amigos para um churrasco nos finais de semana para colaborar aos poucos na construção da casa própria.

O processo de industrialização, segundo o autor, constrói-se sobre duas bases, a estatal que a subsidia e a força de trabalho dos trabalhadores, excluindo da renda o valor necessário para a provisão habitacional.

A análise de Francisco estende-se no livro o “Ornitórrinco” de 2003, onde ele analisa o papel do trabalho informal e sua apropriação pelo capital. Cita pesquisa do DIEESE em 2006, onde a maioria dos desempregados não está desocupada, e podem ocupar-se em trabalhos de vendedores ambulantes, sem custo ao capital.

Retomando sua análise com foco nas experiências recentes em autogestão e mutirão habitacional, Francisco reconhece a virtude das experiências, porém critica a essência teórica do modelo, e ressalta na página 72 do artigo, a retomada de uma tradição popular, quando o mutirão virou uma política oficial, valendo citar:

O mutirão é uma espécie de dialética negativa em operação. A dialética negativa age assim: ao invés de elevar o nível da contradição, ela o rebaixa. Elevar o nível da contradição significaria atacar o problema da habitação pelos meios do capital. Rebaixar o nível da contradição significa atacar o problema da habitação por meio dos pobres trabalhadores.

Coloca que a universalização da solução exigiria um grande contingente de desempregados e caminharíamos para um caos. Defende o caminho da habitação como mercadoria, como forma de inserção no sistema capitalista.

Cabe nota que o mutirão retomado na década de 90 é diverso do mutirão tradicional, ele necessita da criação de uma comunidade associativa para autogestão do projeto do empreendimento na forma de entidade social. Neste sentido interessa-nos o debate que Oliveira coloca à página 73 do mesmo artigo:

Cria-se uma comunidade ilusória, que não resiste um dia depois de concluídas as casas, para obrigar cada um a doar o próprio trabalho: isso não é formação de cidadania. Sinto muito, está no pólo oposto.

Ressalta este estado de exceção. Fala sobre os critérios de seleção que na verdade são de exclusão. Coloca o perigo da universalização destas soluções no limite da violência, e termina com a frase que marcou este debate:

Salvem-se pendurando-se nos próprios cabelos, que analisa que como imagem é ótima, e como solução péssima.

Sem dúvida o debate é acirrado. Deste ponto de vista, da análise restrita da inserção desta solução de produção habitacional na política habitacional, a conclusão do autor é bastante coerente. Porém, a solução merece ser estudada sob outras faces, avaliando-se os resultados dessas práticas de provisão habitacional denominadas nessa tese como associativas, após cerca de quinze anos, verificando-se a medida do seu desenvolvimento, seus limites e potencialidades. Este é o motivo e o objetivo maior da presente tese, um debate atual, que parte do referencial de debate de Francisco de Oliveira e de várias pesquisas, na maioria depoimentos de técnicos participantes das experiências autogestionárias, buscando abordar a questão num debate atual e dosado.

Vale destacar que a crítica concentra-se no supertrabalho e em razão da aceitação desta crítica, propõe-se esta investigação com o intuito de analisar, sobretudo as diferenças no processo de gestão, enquanto gerenciamento dos agentes na provisão habitacional e institucionalização do Programa pelo Estado. Assim é possível verificar a possibilidade de apontar os indicadores dos diferentes processos de gestão e seus resultados, especialmente qualitativos.

Nesta direção, a referência teórica central nesta tese é a de Turner que confirma na sua experiência que as famílias beneficiárias, organizadas em entidades sociais, ao poderem participar das diretrizes, seleção e contribuição nos projetos habitacionais, sua produção e gestão, enquanto gerenciamento das decisões resulta no que o autor conceitua, no bem-estar individual e social, advindo dos resultados destas experiências em redes sociais.

Sobre as **redes sociais** constituídas nestes processos associativos, destaca-se como referência o conceito de Marques (2006), que entende por rede social o campo presente em determinado momento, estruturado por vínculos entre indivíduos, grupos e organizações construídos. Sua análise das redes sociais permite identificar os padrões de relacionamento e as mudanças no tempo.

O conceito de rede social tem sido utilizado pelas ciências sociais como instrumento de análise dos processos entre indivíduos e suas relações nos grupos, com o interesse do que a rede pode proporcionar em termos de oportunidades.

Vale citar Castells (2000), que destaca que as redes sociais constituem a nova morfologia social de sociedade, modificando os processos produtivos e experiências culturais e de poder.

Por fim, na análise de Noce (2008), segundo Wellman (2003), as redes estabelecem meios de organização social e de pensamento, além de ser a maior fonte de capital social na sociedade contemporânea.

O tema redes sociais é de vital importância para a verificação da hipótese desta pesquisa, quanto à melhor apropriação pelos beneficiários das habitações promovidas em gestão associativa no desenvolvimento do empreendimento habitacional.

1.2 Os antecedentes dos Programas Associativos – Experiências no município de São Paulo na década de 80

De modo a relacionar os antecedentes dos programas associativos no Estado de São Paulo, destacam-se algumas referências.

A primeira referência da proposta da “autogestão local” é a do próprio Turner no livro “Housing by People”, apud Mascaro (1989, p.88), que analisa experiências de ocupações de terra no Peru, cujos resultados teriam sido melhores que o da provisão habitacional direta pelo Estado.

A segunda referência para as experiências de autogestão no Brasil é a produção das habitações uruguaias com a participação dos sindicatos, e com o arcabouço legal e político da Lei 13.728 de 1960 – “Lecy Nacional de Vivenda”, e do “Plano Nacional de Vivenda” de 1962. Experiência caracterizada como uma forma de resistência pelas Cooperativas de Vivenda durante todo o período em que se manteve o regime de exceção no Uruguai. (RISEK e LOPES, 2006, p.44)¹⁹.

Tal influência é muito forte no Brasil ao introduzir a modalidade de ajuda- mútua (mutirão), apresentada por técnicos uruguaios aos brasileiros e aos movimentos por moradia.

Risek e Lemos (2006) avaliam em sua pesquisa, conforme alguns depoimentos que:

A região Nordeste parece ter sido influenciada de forma mais efetiva pelas idéias de Turner (ainda de forma muito incipiente no Projeto Taipa, de Acácio Gil Borsói, em Cajueiro Seco ou mesmo pelo grupo THABA, com as experiências em tecnologias construtivas no Ceped, em Camaçari, na Bahia, até a presença da agência francesa GRET, em Fortaleza, através da ação de Yves Cabannes), enquanto Sul e Sudeste parecem ter maior lastro na experiência uruguia (o movimento cooperativista no Rio Grande do Sul, de forma mais genérica; e no caso de São Paulo, principalmente, como resultado da atuação do engenheiro Guilherme Coelho, que, a partir de uma intensa exposição de um filme super-8 das Cooperativas Uruguaias, consegue “contaminar” o imaginário das periferias e de engenheiros e arquitetos paulistanos no início dos anos 80).

A história dos programas associativos em São Paulo concentra-se nas experiências pioneiras no Município de São Paulo, onde já havia a prática da ocupação da periferia por meio dos loteamentos populares e a autoconstrução ou mutirão na construção das moradias pelos próprios moradores.

Para desenhar esta história inicia-se pela referência de Nabil Bonduki²⁰, com a descrição das experiências dos laboratórios de habitação, constituídos por arquitetos e assessores

¹⁹ O mutirão autogerido como procedimento inovador na produção da moradia para os pobres: uma abordagem crítica, artigo integrante da Coletânea HABITARE-Volume 5, Procedimentos de Gestão Habitacional para População de Baixa Renda, organizado por Abiko e Cardoso em 2006.

²⁰ Construindo Territórios de Utopia, 1992, p.16.

técnicos da Faculdade de Belas Artes de São Paulo, Santos, Campinas e outros. A proposta pioneira do curso da Faculdade de Belas Artes, na década de 80²¹, era estender a atividades de pesquisa e assessoria à comunidade além do período das aulas.

No seu livro originado na tese de mestrado apresentada à USP, “Construindo Territórios de Utopia”, relata a utopia de professor, político e assessor técnico de movimentos sociais a partir da referência das cooperativas uruguaias, e após cerca de quatro anos, a possibilidade de implementação das experiências por meio da Política Habitacional do Município de São Paulo, no departamento da Secretaria Municipal de Habitação.

Tal experiência é referência a outras políticas municipais no Brasil e também para a formulação do Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) e dos programas federais Crédito Solidário e Minha Casa minha Vida- Entidades.

Como síntese vale destacar os seguintes marcos:

- 1) 1982 a 1987-** Desapropriações de terrenos realizados pelo governo do Estado São Paulo na Região Metropolitana de São Paulo, em resposta às invasões, reivindicações e pressão dos movimentos de moradia, que posteriormente transformam-se em associações comunitárias organizadas (nesta tese denomina-se entidades sociais).
- 2) 1984 a 1988-** Desenvolvimento dos projetos de mutirão pelo Município de São Paulo em Vila Nova Cachoeirinha, Recanto da Alegria, Conjunto Adventista e Valo Velho no Município de São Paulo, com base nas experiências uruguaias de produção habitacional por mutirão. Sobre essa experiência ressalta-se o relato do arquiteto Henrique Reinach, com assessoria do Laboratório da Faculdade de Belas Artes de São Paulo.
- 3) 1987-** Implantação do primeiro projeto financiado pelo governo do Estado de São Paulo/ CDHU, o Mutirão Vila comunitária em São Bernardo do Campo, com a construção de 50 unidades habitacionais, que contou com assessoria de Leonardo Pessina, baseado nas referências das experiências uruguaias.
- 4) 1989 a 1992-** Promoção do Programa FUNAPS Comunitário- Mutirão e autogestão, pela Prefeitura Municipal de São Paulo (SEHAB/ HABI), inovador pelo processo de autogestão dos empreendimentos pelas entidades sociais e promoção de unidades

²¹ Cursei a Faculdade de Belas Artes de São Paulo de 1984 a 1988 e convivi com o grupo dos veteranos do Laboratório, suas maquetes e as experiências de fabricação de blocos no térreo do atual edifício da Pinacoteca do Estado no bairro da Luz em São Paulo. Participei na época de outros trabalhos extracurriculares de planejamento regional e de história de arquitetura na década de 80, que certamente hoje identifico como experiências diferenciadas, e proposta curricular visionária do grupo de professores da Faculdade naquele período. Estas práticas foram interrompidas pela administração da instituição e resultou em greve e demissão de professores. Grande parte dos alunos apoiaram a manutenção da proposta do curso, não aceita pela administração da instituição. A saída foi, como no meu caso a transferência de muitos alunos para as Faculdades de Santos ou Campinas, para finalizar o curso de arquitetura e urbanismo.

verticais. Início dos programas associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo.

1.2.1 A formação dos movimentos sociais entidades sociais participantes dos programas habitacionais em autogestão e assessorias técnicas

A partir da nova conjuntura política pós-1979, são formados os movimentos sociais por habitação, que posteriormente organizam-se em associações comunitárias-entidades sociais. Neste período criam-se novos partidos, com representantes no legislativo e executivo, em especial do Partido dos Trabalhadores, que promovem experiências pioneiras como orçamentos e programas públicos participativos.

Neste sentido vale ressaltar o apoio da pastoral da Igreja Católica e Comunidades Eclesiais de Base (CEBs), que valorizam a autonomia dos movimentos e o estímulo a ações comunitárias.

As organizações de moradores dos loteamentos de periferia, comitês democráticos e populares, sociedades amigos de bairro e as CEBs reivindicam ao Estado melhorias de infraestrutura e urbanas, os movimentos de moradia solicitam a participação na Política Habitacional e a busca de novas alternativas, em contraponto ao programa PROMORAR da época.

Bonduki (1992, p.31) aponta três linhas dos movimentos- reivindicatória, contestatória e uma nova de participação na gestão das políticas públicas- a partir da formulação de programas alternativos. Enquadra a proposta da autogestão na produção da moradia, como instrumento essencial na construção de uma democracia capaz de assegurar aos cidadãos formas de controle da ação do Estado- Canais de participação popular, e a descentralização do poder e modos de gestão pública não estatal.

Nesta conjuntura surge um novo agente desta história denominado assessoria técnica, laboratórios de habitação e posteriormente organizações não governamentais (ONGs), que repassam conhecimentos e formatam aos poucos com a comunidade a proposta que envolvia o trabalho voluntário na construção da moradia e a soma de outros elementos como a área maior da unidade habitacional, a melhor qualidade e a participação no processo de produção da moradia, com autonomia para compra de materiais, e novas alternativas de projeto que garantem moradias melhores e “mais baratas que as construídas pela Prefeitura” (Id, 1992, p.39, 40, 45 e 46).

Sobre os laboratórios de habitação vale citar as experiências dos arquitetos nas ações coletivas ligadas à produção e gestão dos espaços públicos. O arquiteto não impõe seu

repertório, mas constrói o projeto com o cliente, como ferramenta para a melhoria do espaço e permanência posterior das famílias (POMPÉIA, 2007)²².

1.2.2 Os projetos Vila Nova Cachoeirinha, Recanto da Alegria e os encontros dos movimentos de moradia

Em 1981 é realizado o Simpósio Latino- Americano de Racionalização da Construção e sua aplicação às Habitações de Interesse Social pelo IPT, onde a delegação uruguaia apresenta o filme sobre a experiência de 17 anos de Cooperativas Habitacionais por ajuda- mútua.

O engenheiro Guilherme Coelho, pós-graduando da Poli, visita as obras uruguaias em 1981 e apresenta a experiência aos movimentos e órgãos municipais paulistanos, destacando a dificuldade de formação de cooperativas para fins exclusivamente habitacionais, ou cooperativas de assessores técnicos, em função da legislação brasileira à época.

Propõe-se o projeto pioneiro de Vila Nova Cachoeirinha, relatado por Reinach (1985), com a demanda de movimento social que conseguiu a destinação de um terreno da Prefeitura para construção por ajuda- mútua.

Constituiu-se um grupo multidisciplinar com um arquiteto, três assistentes sociais e um estagiário formalmente vinculados a COBES/FABES, prestando assessoria para este projeto-piloto. O movimento produz uma unidade modelo, enquanto aguarda recursos da COHAB-SP, o que repercute positivamente (Id, 1985, p.32).

Posteriormente, torna-se um projeto municipal, administrado pela COHAB-SP, com acompanhamento técnico da Empresa Municipal de Urbanização da Prefeitura de São Paulo (EMURB) e trabalho social da Fundação de Assistência e Bem Estar (FABES), o que não invalida os resultados qualitativos e custos menores da primeira fase.

Mais de três mil embriões, a exemplo do Recanto da Alegria, que contou com a assessoria técnica do Laboratório de Habitação da Faculdade de Belas Artes de São Paulo.

Outro marco na consolidação das propostas autogestionárias é o primeiro encontro dos Movimentos de Moradia em agosto de 1984, com apresentação das experiências, inclusive uruguaias, que culmina nos seguintes resultados: (a) criação de coordenação dos movimentos de moradia; (b) recomendações para formação de associações comunitárias-entidades sociais, capazes de captar financiamento; (c) intercâmbio das experiências; e (d) reivindicação de uma linha de financiamento para repasse de recursos diretamente às entidades sociais.

²² Cf. Pompéia, 2007.

Já no segundo encontro, em 1985, aparecem as questões do sobretrabalho nos finais de semana, os mestres autoritários, a participação das lideranças no trabalho, além das negociações com o governo. Reafirma-se o mutirão como forma de baratear a construção e desenvolver a autogestão, diferenciando a ajuda- mútua (mutirão) da autogestão, mas reconhecendo naquele momento a importância do mutirão como forma de concretizar a proposta autogestionária. A recomendação foi de reorganizar o trabalho de forma menos autoritária, e desenvolver novas formas de organização do trabalho (BONDUKI, 1992, p.52 a 56).

1.2.3 O Programa FUNAPS Comunitário- mutirão e autogestão do governo de Luiza Erundina no município de São Paulo

Em 1989, o Partido dos Trabalhadores assume a gestão do Município de São Paulo com a assunção da Prefeita Luiza Erundina, na Secretaria Municipal da Habitação, a arquiteta e professora Ermínia Maricato e como Superintendente de HABI, o arquiteto e professor Nabil Bonduki desenvolvem o Programa FUNAPS Comunitário- Programa de Produção de Habitação em mutirão e autogestão sob a coordenação de Reginaldo Ronconi e Ângela Amaral, fomentando o financiamento a associações comunitárias para construção de moradias em mutirão autogeridos, num sistema denominado de gestão pública não estatal (BONDUKI, 1996, p.180).

Sobre a experiência da gestão municipal de São Paulo, de 1989 a 1992, no governo da Prefeita Luiza Erundina, o projeto da SEHAB /Habi é desenvolvido em curto prazo, com envolvimento dos diversos escritórios regionais e com destinação de recursos expressivos à época, em função das demandas das entidades sociais nas audiências públicas do orçamento participativo nos anos de 1990 a 1992²³.

A Prefeitura estabelece parcerias por meio de convênios com 108 entidades sociais e 24 entidades de assessorias técnicas (organizações não governamentais), contrata 11 mil unidades habitacionais em 84 empreendimentos, além de 15 mil unidades em projeto no final de 1992. A gestão desenvolve também 19 projetos de urbanização de favelas e quatro recuperações de cortiços, com 80 milhões de dólares destinados para a primeira fase do Programa.

A ação do poder público no Município de São Paulo até 1989 resume-se na produção por empreitada de cerca de 100 mil moradias, promovida pela COHAB-SP com recursos do

²³ Na época era assessora técnica da SEMPLA- Secretaria de Planejamento de São Paulo, que implementava a experiência inédita do orçamento participativo por região do Município e as experiências dos núcleos regionais de planejamento. A expressividade das demandas dos movimentos por habitação e suas associações comunitárias resultavam na confirmação ou redirecionamento da destinação significativa de recursos para os projetos em autogestão no setor habitacional.

BNH, em projetos localizados na região periférica do Município de São Paulo, para a média e baixa renda, com infraestrutura precária e sem a participação da população. A Prefeitura de São Paulo desde 1979 atua no Fundo de atendimento a população moradora de habitações subnormais (FUNAPS). Com a crise da década de 80 e a luta dos movimentos sociais, ainda não organizados em entidades sociais pela terra urbana, em 1987 há a mobilização de cerca de 20 mil famílias e desapropriações de glebas pelo governo do Estado de São Paulo para construções de moradias de interesse social por empreiteiras (BONDUKI, 1996, p.181 e 182).

As novas diretrizes do Plano Municipal de Habitação (gestão municipal 1989/1992- Prefeita Luiza Erundina) valem ser destacadas posto que são referências para alterações das diretrizes da Política Habitacional e Urbana Nacional. De forma resumida tem-se:

- Articulação entre a Política Habitacional e a política urbana, ocupar os vazios urbanos, evitar o crescimento horizontal e desestimular o deslocamento dos moradores;
- Diversidade de programas e projetos, rompendo com a uniformidade das soluções do período BNH;
- Descentralização e interdisciplinaridade da gestão, com trabalho social articulado ao desenvolvimento de projetos e obras;
- Parceria com a comunidade organizada e estímulo a processos autogeridos e cogeridos;
- Direito a morar nos centros urbanos, rompendo a lógica da segregação periférica da cidade;
- Direito à arquitetura e valorização do projeto arquitetônico e urbanístico, indispensável à melhoria da qualidade da moradia;
- Direito à terra, regularização fundiária e acesso à terra urbana;
- Critérios sociais de financiamento, garantindo o acesso a famílias de menor renda;
- Respeito ao custo-benefício, buscando a melhor qualidade ao menor custo possível;
- Direto à assistência jurídica gratuita para assuntos habitacionais para a população de baixa renda.

1.2.4 Os programas associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo Secretaria da Habitação/ CDHU

Em 1983, com a nova gestão do PMDB no governo do Estado de São Paulo, abre-se um diálogo com os movimentos, porém aos poucos se reafirma a proposta do governo do mutirão institucionalizado, sem delegar parte das decisões ou compartilhar a gestão, com as entidades sociais, por meio do Programa Municipal de Habitação (PMH).

O governo do Estado de São Paulo atua até 1989 prioritariamente no interior do Estado de São Paulo com o PMH em mutirões ou em autoconstrução, em parceria com os municípios e na Região Metropolitana registra-se apenas a experiência pioneira de São Bernardo do Campo.

Em 1988 é criada a União de Movimentos de Moradia (UMM), agregando movimentos de várias regiões de São Paulo, que inicia diálogo com o governo do Estado- Secretaria Executiva da Habitação e com a Prefeitura de São Paulo.

Em 1992, tendo como Parâmetro o Programa FUNAPS Comunitário e em função da demanda dos movimentos de moradia, a CDHU lança o Programa Mutirão UMM- União de movimentos de moradia, com a meta de produção de 10.000 unidades habitacionais.

O Programa é coordenado na CDHU pelo arquiteto Eduardo Trani por meio da constituição de grupo de trabalho, com a participação de técnicos das áreas jurídica, técnica e social, na forma de programa especial, com participação da técnica social Rose Papa, da economista Miriam Steinbaum ,dos arquitetos Moysés Nascimento e Denise Ruprecht, de Dra Benedita do jurídico e dos engenheiros Sérgio Cordeiro , Carlos Giaconi e Roberto Francesconi no controle financeiro²⁴.

Para o desenvolvimento dessa pesquisa, dividimos os programas associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo em seis diferentes períodos, em função da transformação das diretrizes e premissas que orientaram a ação pública estadual, a saber:

PERÍODOS DO PROGRAMA

1) 1985 a 1988 - Programa Municipal de Habitação (PMH): Ação pioneira que tem como princípio a descentralização das ações do Estado, com a participação da comunidade pelo poder local dos municípios. A parceria restringiu-se ao fornecimento da mão de obra, aos moldes dos programas em autoconstrução financiados pelo BNH à época.

²⁴ Tivemos a oportunidade de participar desta primeira fase do Programa e do desafio de implantar a gestão associativa com entidades sociais, cabendo a estes técnicos construir procedimentos que possibilitassem a autogestão pelas entidades sociais.

2) 1991 a 1994 - Federação das Mulheres Paulistas: Convênio para execução de empreendimentos em mutirão. Experiência piloto em alguns empreendimentos no Município de São Paulo.

3) 1990 a 1994 - Programa Mutirão - União de Movimentos por Moradia (UMM): Protocolo de 1992 com a UMM para execução de empreendimentos em mutirão. Caracteriza-se como uma “brecha” no programa de governo para atender às demandas dos movimentos por habitação.

4) 1995 a 1998 e 1999 a 2003 - Programa Paulista de Mutirão nas suas fases 1 e 2: Programa priorizado pela gestão de Mário Covas, onde o governo assume a promoção do programa, e de certa forma reforça a autogestão das associações comunitárias-entidades sociais.

5) 2004 a 2008 - Pró-lar Mutirão Associativo, da mesma forma é lançado como um Programa de governo, porém com características diferenciadas e limitações à autogestão pelas entidades sociais.

6) 2007 a 2011 - Programa Gestão Compartilhada: Convênios com entidades sociais, que prevêem ações de gestão compartilhada com o Estado, inclusive em parceria com o Programa Federal.

Quanto à representatividade dos programas associativos na Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo observa-se que esta é muito significativa, representando cerca de 23% da produção total da CDHU na RMSP- Região Metropolitana de São Paulo, no período de 1972 a 2004, com a construção de 22.984 unidades habitacionais (CDHU, 2004), atingindo em alguns períodos 70% da produção.

Seguem os quatro principais períodos dos programas associativos da CDHU, recorte dessa tese:

PERÍODO 1 - Programa Mutirão UMM (1990 a 1994)

O Programa é estruturado a partir de reivindicação dos movimentos por moradia, segundo ata de reunião da UMM com o governador do Estado em 08 de agosto de 1991, na sede do governo do Estado de São Paulo.

O documento de avaliação (CDHU, 1995) constata que os recursos comprometidos pelo Programa, correspondentes a R\$ 42 milhões em empreendimentos contratados, atingiriam R\$ 62 milhões, considerando os compromissos que seriam repactuados e superariam os percentuais constantes da lei de iniciativa popular que prevê 10% do orçamento da CDHU para programas de mutirão/autogestão.

PERÍODOS 2 e 3 - Programa Paulista de Mutirão (1995 a 2003)

Em função dos bons resultados do Programa UMM e considerando as experiências de promoção de obras por mutirão em sua gestão como prefeito do município de São Paulo, o Governador Mário Covas em 2005 apresenta no início de sua gestão a diretriz do fortalecimento do Programa Mutirão como programa de governo.

O documento Programa Mutirão com Associações Comunitárias- 1ª etapa RMSP- Regulamento de Registro das Associações Comunitárias (1995-1998) prevê investimentos da ordem de R\$180 milhões, ou seja, três vezes superior ao Programa Mutirão UMM.

PERÍODO 4 - Pró-lar Mutirão Associativo (2004 a 2008)

De 2004 a 2008 é desenvolvido o Pró-lar Mutirão Associativo com os mesmos princípios do Programa Paulista de Mutirão, mas com características de limitações à autogestão pelas entidades sociais.

O avanço desta etapa é a busca de estabelecimento de um novo regulamento do Programa, após vários questionamentos do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

A proposta de lançamento de Edital para seleção de entidades sociais, mais uma vez busca estabelecer critérios claros para seleção das entidades sociais.

Entre 2007 e 2008 praticamente não há início de novas obras e desenha-se o novo Programa de “Gestão Compartilhada”, que adota o princípio da seleção de entidades para contratação direta de obras em terrenos a serem adquiridos pela CDHU.

As principais características são: (a) seleção de famílias pelas entidades sociais; (b) seleção de terrenos pelas entidades sociais; (c) contratação de obras em empreitada pelas entidades sociais; (d) gestão do empreendimento pela CDHU.

Conforme já apontado os períodos apresentam resultados bastante diferenciados em termos de qualidade, assim esta tese visa identificar as variáveis e indicadores positivos.

A avaliação dos programas associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo e o desenvolvimento desta experiência nos diversos períodos é o objeto desta tese e será detalhado nos capítulos 3 e 4.

1.3 Os debates e estudos sobre os Programas Associativos

As experiências dos programas associativos, em especial os da modalidade em mutirão e autogestão nas últimas décadas em São Paulo, indicam que “apesar do processo construtivo em mutirão”, os resultados advindos da autogestão e das práticas associativas são bastante positivos (BONDUKI, 1996, p.183,193).

As premissas das práticas associativas são soluções de baixo custo e a autogestão como forma de garantir a participação e o acesso da população ao atendimento por habitação de interesse social.

As principais avaliações disponíveis são do Programa FUNAPS Comunitário que constituiu um marco na descentralização da gestão com a participação da comunidade por meio da contratação das entidades sociais:

Os resultados do Programa Mutirão Autogerido têm sido considerados excepcionais até mesmo pelos céticos, em relação aos processos alternativos de produção habitacional... com as características da participação popular, alta produtividade, excelente qualidade de construção, baixo custo, baixo desperdício e diversidade de soluções arquitetônicas e de tipologia... os custos foram até 50% inferiores comparativamente aos custos de produção por empreitada. Representa grande avanço na organização e participação popular.

A autopromoção ou a autoconstrução da casa própria é prática adotada e conhecida no Brasil e em boa parte dos países do Terceiro Mundo e apresenta vantagens em função das atividades coletivas da assessoria técnica, do apoio financeiro, da adequação ao meio físico e da modernização tecnológica.

Ressalta as condições institucionais favoráveis de implantação dos mutirões, um corpo técnico reduzido e aberto ao diálogo com os movimentos sociais, “que terceiriza uma série de atividades, retirando-as da responsabilidade do Estado”. Considera que “na viabilização de um programa baseado em autogestão, a questão institucional é central, pois a resistência dos órgãos públicos municipais em aceitar a perda do seu papel de promotor é enorme”. Também coloca que o mutirão ou autoconstrução administrado pelo Estado elimina boa parte das suas vantagens, do que quando promovidas diretamente pela população, ou seja, a autonomia e liberdade do processo, agilidade, o baixo custo e a eliminação do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), uma vez que não envolve processos licitatórios, e assessoria técnica não direta ao empreendimento, com funcionários públicos em diversas ações, sem contratação direta e controle da associação. Em alguns casos de mutirões geridos pelo Estado houve problemas e estes geraram a imagem de que “o mutirão não dá certo”²⁵.

²⁵ Cf. Bonduki, 1996.

Ressalta na análise algumas questões a enfrentar como: autoritarismos de lideranças, práticas de clientelismo, problemas de comunicação entre lideranças, mutirantes e assessores técnicos.

Sobre os problemas nas práticas do mutirão vale lembrar os pontos apresentados no pioneiro projeto Vila Nova Cachoeirinha de 1982, onde já se apontavam as questões do sobretrabalho nos finais de semana e o extremo cansaço e exaustão dos mutirantes, as interferências de lideranças por vezes com ações clientelistas e particulares. Reinach coloca uma importante questão sobre a necessidade da análise do custo destes projetos, não em função somente das reduções numéricas, mas em função da qualidade do produto – moradia, e especialmente do controle que o morador tem da construção da sua moradia e a maior identificação com suas necessidades habitacionais (REINACH, 1985, p.35 e 39).

O segundo debate diz respeito aos custos e para tanto o trabalho de Cardoso (1993, p.180 a 182) ressalta que “em função dos menores custos indiretos, e da não incidência de alguns desses custos e da mão de obra mutirante, o custo total incidente de construção para o mutirão é cerca de 45% inferior ao custo total da construção convencional”. Conclui que a não incidência de mão de obra (cerca de 18%) não é o principal fator da redução de custos. O principal motivo são os custos indiretos em relação ao sistema convencional: transporte, alimentação, despesas de escritório e bonificação, que representam cerca de 30%.

Em análise do Programa FUNAPS Comunitário, pelo Instituto Polis, Muçouçah e Almeida (1991, p.35) apontam que além dos resultados obtidos pela Prefeitura na participação da comunidade organizada, nas novas famílias que estavam se organizando à época, na multiplicação da capacidade operacional do programa e no barateamento dos custos da moradia, vale destacar:

[...] talvez a maior vantagem do FUNAPS Comunitário em relação a outros programas habitacionais resida no conforto e **qualidade das moradias produzidas**. Elas rompem radicalmente com o padrão tradicional das moradias populares até então vigentes no país, na medida em que empregam materiais de boa qualidade, recebem maiores cuidados de mão de obra e são projetadas de acordo com as características do terreno e com as necessidades dos seus futuros moradores. (grifo nosso)

Ronconi (1996) ressalta a importância neste tipo de programa da “vontade política”, ideologia do grupo que detém o poder político e a viabilização das propostas pelo corpo técnico e remete às dificuldades de implementação por estruturas organizacionais voltadas à produção de empreendimentos por empreiteiras. Insere no debate que a repetição das tipologias dos projetos não implica em redução dos custos e evoca a importância do resgate da arquitetura na questão habitacional, da população organizada, do financiamento com subsídios reais, da fiscalização dos empreendimentos respeitando o processo de autogestão e buscando-se novos caminhos.

Felipe (1996) insere a questão de “menos mutirão e mais autogestão”, uma vez que as experiências demonstraram que “O Mutirão é muito mais que construir de qualidade, a baixo custo, etc...mas colocar nas mãos dos mutirantes o poder de decidir, passo a passo o destino de suas ações”. Conclui com a importância das atividades de formação cultural, política educacional, além do mutirão, que prepara a comunidade para o relacionamento coletivo, diferente do praticado pelas instituições públicas que ao promoverem a alteração do modo de morar pretendem educar as famílias por meio de cartilhas e manuais.

A reivindicação de promoção de programas associativos, à época denominada mutirão e autogestão, ganhara importância quantitativa com a demanda de “mais autogestão e menos mutirão” (CARVALHO, 2005).

A experiência de Carvalho (2005, p.77 e p.83) relata o debate com a comunidade sobre o projeto da moradia e a partir dos projetos da unidade habitacional, discussões mais amplas, por meio da apresentação de slides de situações urbanas, considerando as áreas coletivas e as preocupações com a qualidade dos espaços criados. Segundo o autor em discussões mais amplas pode se discutir sobre os espaços privados e públicos, seus usos e diferentes formas de apropriação pelos futuros moradores.

Segundo Bonduki (1992, p.107), um partido urbanístico que rompe com o desenho tradicional de conjuntos habitacionais, baseado no alinhamento, uniformização, com economias no sistema viário e pavimentação torna o espaço público mais agradável para o uso do pedestre e atividades coletivas.

Com o final da gestão do Partido dos Trabalhadores no Município de São Paulo, são paralisadas muitas obras com interrupção de repasse de recursos ao programa. A administração passa a exigir o detalhamento da prestação de contas e determina que os recursos só fossem liberados após aprovação do Tribunal de Contas do Município. Em 1996, dois terços dos convênios têm as contas aprovadas e os demais em análise, com nenhum convênio com contas rejeitadas até 1996. (BONDUKI, 1996, p.193)

Em contraponto às avaliações extremamente positivas, especialmente das experiências do FUNAPS Comunitário, há análises e questionamentos especialmente sobre a dificuldade da prestação de contas (questionamento principal dos Tribunais de Contas do Município e Estado de São Paulo) e longo prazo das obras.

As análises sobre o Programa no Município de São Paulo, após o FUNAPS Comunitário são coletadas de dois documentos institucionais da COHAB- SP, que analisam o Programa enquanto seu processo de produção: os custos, os prazos envolvidos, os pontos críticos ao

seu desenvolvimento e as recomendações focadas na melhoria do desempenho de produção²⁶.

Segundo apresentação da COHAB-SP em 2010 no Conselho Municipal de Habitação, a partir de 1994 o FUNAPS é convertido no Fundo Municipal de Habitação (FMH). O FUNAPS, caracterizado como “Fundo de atendimento à população moradora de habitação subnormal”, fundo público herdado da SEHAB, que teve suas origens na assistência social e passa a ser utilizado em diferentes programas de atendimento e promoção à habitação social, com o apoio a entidades sociais de construção a partir de 1989. Em 2010 há 121 convênios transferidos e 38 convênios novos com o FMH, totalizando 159 convênios (18.059 uh- unidades habitacionais), dos quais, 101 concluídos (12.308 uh), 29 em obras (3.562 uh), 9 convênios (839 uh) a serem desenvolvidos em parceria com o Programa Federal Minha Casa Minha Vida e 10 convênios (1.350 uh) com pendências e irregularidades fundiárias e os 10 restantes são convênios de infraestrutura e urbanização²⁷.

Esta avaliação apresenta os longos prazos das obras, resultantes das paralisações nos convênios e devido ao processo em mutirão com entidades sociais, que têm prazos superiores às obras desenvolvidas por empreiteiras. Porém, os relatórios avaliam a qualidade superior das obras ou os resultados de pós- ocupação, advindos das redes sociais constituídas nos processos associativos, que interessam ser avaliadas nesta tese.

O relatório de avaliação do Programa UMM (CDHU, 1995), por sua vez faz referência à apropriação de custos menores à época comparados aos edifícios construídos em empreitada, em função da qualidade e áreas construídas são superiores.

Em paralelo, levantam-se algumas avaliações de programas em autoconstrução ou mutirão desenvolvidos com municípios do Interior do Estado de São Paulo pelo governo, a partir de 2000, que destacam:

- O prazo como principal fator desfavorável no programa em autoconstrução propondo-se que a parceria Estado-Município deve procurar alternativas para diminuição dos prazos;
- Apesar dos longos prazos de construção, ressalta que “a garantia da participação do morador no processo outorga ao programa em autoconstrução um nível de satisfação muito maior que o obtido em programas por empreitada, onde a família beneficiária recebe a unidade pronta e acabada, sem qualquer envolvimento”. (FONSECA, TRANI e WAKISAKA, 2005, p.29).

²⁶ COHAB, Programa Mutirão-Breve Análise e Propostas de Revisão do Programa, 2006 e Apresentação sobre mutirões, 2010.

²⁷ Conselho Municipal de Habitação, COHAB - Apresentação sobre mutirões, 2010.

Para finalizar os debates, vale salientar que esta tese visa identificar as variáveis positivas apresentadas nessas referências teóricas e experiências anteriores, especialmente sobre a qualidade construtiva, situação do pós-ocupação dos empreendimentos, implicações e o significado destes longos prazos, além da análise dos custos do universo pesquisado, de modo a contribuir na atualização deste debate.

1.4 A tese, as hipóteses e a metodologia de pesquisa adotadas

1.4.1 A tese e as hipóteses

Após considerar as referências teóricas anteriores, cabe apontar **a tese que norteia a pesquisa: Os programas habitacionais associativos, que adotam projetos de melhor qualidade e contam com assessoria técnica, apresentam melhores resultados qualitativos na apropriação das moradias e eficácia no alcance dos objetivos da Política Habitacional.**

A tese é levantada em função dos bons resultados dos primeiros períodos dos programas associativos do governo do Estado de São Paulo, que contam com tais características e apontam melhores resultados nos empreendimentos habitacionais, a serem pesquisados e avaliados²⁸.

Nesse sentido apontam-se as seguintes **hipóteses**:

A. Os processos associativos em programas habitacionais, promovidos com a participação dos agentes envolvidos, por meio da criação de redes sociais, constituídas no processo do empreendimento, garantem um diferencial qualitativo:

- Na apropriação dos espaços construídos e na inserção das famílias atendidas, em função da organização e do envolvimento das famílias para a viabilização e manutenção da moradia;
- Nas relações sociais constituídas;
- No grau de permanência das famílias nos empreendimentos habitacionais construídos.

Tal hipótese tem como referência teórica principal a análise de Marques (2006)²⁹ sobre o conceito das redes sociais que constituem um grande capital nos processos associativos e têm proporcionado oportunidades de organização das famílias para a busca de melhorias contínuas nos serviços públicos e conquistas no aumento da qualidade de vida.

B. A qualidade dos projetos dos conjuntos habitacionais proporciona melhores condições ao uso e apropriação dos espaços e facilita a gestão condominial.

A segunda hipótese tem como referências teóricas, vários autores que tratam da importância da qualificação dos projetos de habitação social e dos bons resultados advindos destas

²⁸ Cf. CDHU, 1995.

²⁹ Cf. Marques, 2006.

experiências, especialmente quando desenvolvidas de forma participativa com os futuros beneficiários³⁰.

1.4.2 A metodologia e os objetivos da pesquisa

Como principais objetivos dessa pesquisa têm-se:

- Avaliar os resultados diferenciados dos programas habitacionais associativos em relação às experiências convencionais;
- Indicar diretrizes para programas habitacionais, visando propiciar subsídios para o aprimoramento da política habitacional.

Os objetivos específicos são meios para a pesquisa, produtos que contribuem para a análise desta pesquisa e insumos para outras pesquisas sobre o tema:

- Sistematizar e analisar as informações sobre as experiências de programas habitacionais associativos, em mutirão, autogestão ou gestão compartilhada promovidos pelo governo do Estado de São Paulo;
- Avaliar e identificar os resultados comparáveis;
- Avaliar, após os resultados da pesquisa, a potencialidade de aplicação de algumas diretrizes dos programas associativos para o aumento da eficácia dos programas habitacionais;
- Estabelecer alguns indicadores que resultam em melhorias nos processos de provisão habitacional;
- Estabelecer um diálogo sobre as alternativas de gestão da política habitacional.

Agrupa-se a forma de desenvolvimento da pesquisa em três eixos:

- a) REVISÃO BIBLIOGRÁFICA - estudos, pesquisas e dissertações e teses sobre o assunto.
- b) BALANÇO DAS POSIÇÕES TEÓRICAS - verificação da capacidade e limite de compreensão, explicação e previsão do tema, por meio da abordagem dos temas de referência, em destaque na bibliografia:
 - Produção da cidade/ urbanização brasileira;
 - Conflitos sociais- papel do estado/ sociedade;

³⁰ Cf. Bonduki, 1992; Carvalho, 2005 e Pompéia, 2007.

- Modo de viver/ modernidade- trabalho e inserção;
 - Políticas habitacionais públicas/ gestão.
- c) COLETA DE DADOS e INFORMAÇÕES - elementos empíricos do objeto recortado, reprodução do objeto de pesquisa e sua problemática.

Para o desenvolvimento da pesquisa adota-se como objeto os programas associativos do governo do Estado de São Paulo em seus diversos períodos e suas diferenças que indicam as variáveis importantes para os melhores resultados em termos de habitação.

Para tanto é necessário:

- Iniciar pela análise do processo de formulação dos programas habitacionais do governo do Estado de São Paulo e a inserção dos programas associativos, o papel dos agentes interessados e da burocracia no desenvolvimento dos programas.
- Reunir os documentos e descrever o histórico do Programa de Mutirão Habitacional promovido pela CDHU, por meio da sistematização e análise das informações disponíveis em documentos técnicos, relatórios de avaliação, relatórios gerenciais e planos elaborados pelos agentes promotores do Estado de São Paulo, que constituem o capítulo 3 e 4:
 - Informações sobre as premissas, diretrizes e características de cada uma das etapas dos Programas.
 - Comparação das premissas, diretrizes e características dos programas associativos, com parcerias entre os agentes com outros programas promovidos pela Companhia nos mesmos períodos, por meio de documentos e relatórios técnicos.
 - Comparação das recomendações das avaliações gerenciais presentes em documentos internos.
- Sistematizar em forma de inventário todos os empreendimentos promovidos em processos associativos e avaliar os dados secundários referentes ao processo de produção e aos resultados técnicos.
 - Elaboração de Inventário dos empreendimentos habitacionais do Programa, por meio da produção de fichas técnicas por empreendimento, incluindo as informações urbanísticas, arquitetônicas, financeiras e sobre a organização comunitária de todos os empreendimentos do Programa.

- Sistematizar os dados de pesquisas promovidas pela CDHU nos empreendimentos em mutirão em 2004 e destacar do inventário de ocupantes dos conjuntos habitacionais em elaboração em 2008, os dados referentes aos empreendimentos do Programa de Mutirão:
 - ◆ Análise das pesquisas e avaliações promovidas pela CDHU sobre os Programas e linhas de ação em Mutirão em 2004 pela Fundação SEADE:
 - Avaliação dos resultados quanto à forma de reuniões, organizações políticas e sociais das entidades sociais;
 - Forma de participação das entidades sociais no Programa de Mutirão da CDHU: regras para escolha das famílias associadas e cobranças de outras taxas em razão do Programa de Mutirão.
 - ◆ Inventário dos ocupantes dos conjuntos habitacionais que levanta:
 - Perfil dos empreendimentos:
 - Estado e conservação, itens de segurança e de infraestrutura presentes nos empreendimentos;
 - Valores de venda e locação recentes das unidades habitacionais;
 - Integração do conjunto no bairro;
 - Uso predominante do solo;
 - Existência de serviços públicos e privados no entorno dos conjuntos.
 - Pesquisa Censitária - inventário dos ocupantes e dos instrumentos de ocupação de todos os conjuntos da CDHU.

Após a classificação dos empreendimentos, segundo especialmente as características do modo de contratação e produção e os principais indicadores de resultados, seleciona-se a amostra de empreendimentos para análise em campo para verificação e qualificação das questões apontadas nos dados secundários.

Para o desenvolvimento da pesquisa amostral em campo, registram-se os dados qualitativos e de observações do pesquisador, entrevistas com moradores dos conjuntos, buscando verificar:

- A qualidade da apropriação das áreas comuns e das unidades habitacionais;
- O tempo de permanência das famílias nos conjuntos habitacionais;

- Em princípio, apontam-se dois tipos de áreas que merecem investigação, que representam cerca de 30% dos empreendimentos em programas associativos do governo do Estado:
 1. Áreas de intervenção de grande porte com conjuntos habitacionais construídos em mutirão em diferentes períodos e conjuntos vizinhos promovidos em empreitada global; o exemplo das GLEBAS BRASILÂNDIA E FAZENDA DO CARMO/ GUAIANAZES (áreas de intervenção localizadas nas zonas norte e leste do Município de São Paulo), onde é possível comparar diferentes empreendimentos promovidos em autogestão, com parceria da associação em parte do processo ou em empreitada direta pelo Estado.
 2. Conjuntos habitacionais com indicadores de inadimplência, comercializações e outros diferenciados, identificados a partir da análise dos dados secundários que mereçam maior investigação.

Considerando as diferentes características dos empreendimentos, segundo modalidades diversas de produção do Programa e os indícios de resultados diferenciados, analisam-se quais os fatores dos sucessos e insucessos.

Dentre os fatores a investigar selecionam-se variáveis que possam indicar a eficácia dos programas associativos em suas diferentes modalidades de gestão: autogestão; por gestão compartilhada ou em empreitada.

As variáveis são classificadas basicamente em três tipos: legais, técnicas e sociais:

- LEGAIS:
 - Forma de contratação das entidades sociais;
 - Forma de seleção das famílias beneficiárias;
 - Recolhimentos de contribuições trabalhistas;
 - Prestação de contas;
 - Fiscalização e auditorias do Tribunal de Contas.
- TÉCNICAS:
 - Etapas previstas;
 - Capacitação e atribuições das entidades sociais;
 - Forma de elaboração dos projetos e tipologias habitacionais adotadas;
 - Forma de acompanhamento e controle;

- Métodos construtivos;
 - Custos de produção previstos e realizados;
 - Prazos de execução das obras;
 - Características Fundiárias.
- SOCIAIS:
 - Arranjos constituídos no processo de produção: entidades sociais, comissões de moradores, entre outros;
 - Atividades exercidas pelas famílias antes e depois do mutirão;
 - Indicadores de uso e apropriação dos espaços comuns do condomínio-equipamentos, áreas de estacionamento e área verdes;
 - Indicadores de uso e apropriação dos espaços comuns do condomínio-equipamentos, áreas de estacionamento e área verdes;
 - Renda familiar.

Nestas áreas de intervenção há empreendimentos concluídos, em obras, cujas obras não foram iniciadas e contratos rescindidos.

Além das áreas de intervenção na Região Metropolitana de São Paulo, que constituem a maioria dos empreendimentos associativos, há experiências do Programa nos municípios de Campinas, Dracena, Itatiba, Jundiaí, Mogi- Guaçu, Praia Grande, Presidente Epitácio e Presidente Prudente.

Os resultados de apropriação dos empreendimentos são identificáveis segundo os diferentes processos de promoção, e sua relação com as diretrizes e premissas adotadas nestas intervenções.

Finalmente, analisam-se os resultados dos levantamentos, identificando as limitações e as potencialidades de utilização de alternativas de gestão, e verificam-se as recentes parcerias presentes nas diretrizes dos programas habitacionais.

CAPÍTULO 2

O ESTADO NA FORMULAÇÃO E GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL

CAPÍTULO 2 O ESTADO NA FORMULAÇÃO E GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL

Para iniciar a análise da Política Habitacional no Estado de São Paulo e os programas associativos é necessário, como base teórica, compreender e identificar o papel que o governo do Estado exerce no processo de formulação da política e dos programas desenvolvidos no período de 1990 a 2008.

O objetivo central é refletir a relação entre o processo de formulação da política habitacional e a influência dos agentes na proposição das ações do Estado.

Este debate é essencial quando se pretende verificar o papel dos agentes nos programas associativos.

Os programas habitacionais, via de regra, têm sido implementados de forma fragmentada e, neste sentido, o desafio é compreender qual é a regra do jogo dos processos de formulação e revisão.

Torna-se imprescindível identificar quais são os fatores mais relevantes, ou seja, as variáveis significativas nos momentos de formulação e as possibilidades de participação dos atores sociais- denominados nesta tese, agentes dos programas associativos, uma vez que se considera que estes atores sociais selecionados desempenham um papel direto no processo.

Neste sentido adota-se como caminho de reflexão:

1. Pontuar a questão das teorias sobre o papel do Estado;
2. Avaliar os impactos da intervenção do Estado na produção do espaço urbano; e
3. Analisar o papel do Estado na formulação e gestão da Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo com base em:
 - Descrição do programa habitacional do governo do Estado de São Paulo no período de 1990 a 2008;
 - Destaque dos fatores e agentes que influenciam esta formulação;
 - Antecedentes, marcos de transformação e o processo de formulação de alguns de seus programas; e
 - Indicação das diretrizes de mudança de enfoque apontadas a partir de 2006 no âmbito da Política Habitacional do Estado de São Paulo.

2.1 Teorias sobre o papel do Estado

Como ponto de partida verifica-se a evolução do papel do Estado e as concepções da esfera pública e privada, pela ciência política, buscando identificar as origens históricas das funções do atual modelo de Estado. Também se pretende destacar as origens da crítica ao papel desempenhado pelo Estado moderno que serve ao capitalismo como agente repressor ou regulamentador.

As formas de atuação do Estado nas diferentes épocas, segundo a leitura dos cientistas políticos, sempre são ligadas à esfera do público, tendo conotações históricas diferenciadas.

Adota-se como conceito de Estado como “poder público”, que segundo Habermas (2003, p.14) “deve o atributo de ser público devido a sua tarefa de promover o bem público, o bem comum de todos os cidadãos”.

Nesta breve reflexão, cabe destacar alguns períodos históricos analisados por Habermas (2003, p.16), que de certa forma esclarecem sobre a criação da esfera pública burguesa:

Os conceitos de público e privado são categorias de origem grega que nos foram transmitidas em sua versão romana. Na Cidade-Estado grega, a polis que é comum aos cidadãos livres é separada do oikos que é particular a cada indivíduo. O caráter público constitui-se na conversação lexis, que também pode assumir a forma de conselho e de tribunal, bem como a práxis comunitária, seja na guerra, seja nos jogos guerreiros. A ordenação política baseia-se como se sabe na economia escravagista em forma patrimonial. Os cidadãos estão dispensados do trabalho produtivo, a participação na vida pública depende, porém de sua autonomia privada como senhores da casa. Na esfera pública se da conversação dos cidadãos, nas disputas dos pares os melhores se destacam e conquistam.

Destaca-se a participação do cidadão, no âmbito da sua individualidade, que pode expressar a sua idéia e agir na esfera pública. A expressão da originalidade do indivíduo dá-se no meio público e ela é a verdadeira manifestação da pessoa como ser humano, essa é a esfera na qual se pode contribuir efetivamente na sociedade. Ainda segundo Habermas (2005, p.18):

Ao longo da Idade Média são transmitidas às categorias de público e privado as definições do Direito Romano: a esfera pública como res pública. Porém a autoridade pública e privada funde-se, e emanam num único poder – o do senhor feudal por meio essencialmente da dominação fundiária.

Pode-se refletir que as atividades de manifestação individual das opiniões fazem parte da esfera íntima, nos limites territoriais de cada indivíduo escravo ou senhor, em que os debates e as oportunidades de acesso ao conhecimento tornam mínima a esfera do que se denomina coletivo.

Posteriormente, com o sistema de trocas pré-capitalistas, surge a necessidade de compartilhar os riscos, da provisão de garantias políticas mais seguras, esforços políticos e

de força militar. A partir daí constitui-se o Estado Moderno, a nação, com suas instituições burocráticas e uma crescente necessidade de dinheiro. O Estado moderno é essencialmente um Estado de impostos, a administração financeira é o cerne de sua administração.

Na sequência, de acordo com Habermas (2003, p.34), “na passagem da Economia transmitida pela Antiguidade para a Economia Política, espelham-se as mudanças nas relações sociais, até o século XIII, ligado à produção da família, agora esta ligada à empresa”, ou seja, ao próprio mercado. A esfera privada da sociedade burguesa é subordinada aos órgãos do poder público.

Por outro lado, Marx percebe que “[...] uma república, ou seja, exatamente a forma do Estado de direito burguês precisa ser formado [...]”, onde a esfera privada alcance uma existência autônoma. A separação entre Estado e sociedade corresponde à cisão do ser humano em homem público e homem privado. Uma vez desaparecidas as diferenças de classe ao longo do desenvolvimento e estando concentrada toda a produção nas mãos dos indivíduos associados, então o poder público perde o caráter político. O poder político no sentido autêntico é o poder organizado de uma classe para a opressão de outra.

Para Engels (1880/ 1979, p.70, 72e 73):

O Estado moderno não é nem mais que uma organização criada pela sociedade burguesa para defender as condições exteriores gerais de modo capitalista de produção contra os atentados, tanto dos operários, como dos capitalistas isolados. O Estado moderno, qualquer que seja a sua forma, é uma máquina essencialmente capitalista, é o Estado.

O Estado é representante oficial de toda a sociedade, a sua síntese num corpo social visível; mas é só como Estado que, na sua época, representava toda a sociedade, na antiguidade era o Estado dos cidadãos escravagistas, na Idade Média o da nobreza feudal; nos nossos tempos da burguesia. Quando o Estado se converte finalmente em representante efetivo de toda a sociedade, tornar-se-á por si supérfluo. Quando não existir nenhuma classe social a ser submetida [...], nem há necessidade, portanto dessa força especial de repressão que é o Estado.

Encontra-se, por fim, a síntese do que Engels desenvolve destacando que “o primeiro ato em que o Estado manifesta-se efetivamente como representante de toda a sociedade – a posse dos meios de produção em nome da sociedade será ao mesmo tempo o seu último ato independente com o Estado. [...] O Estado não será abolido, extingue-se”. (2005, grifo do autor).

No lugar do governo sobre pessoas surgiria a administração de coisas e a condução de processo de produção (ENGELS, 1880/1979).

Nesta linha, aponta-se também a abolição do Estado, pleiteada em especial pelos anarquistas na época.

O Estado, em todas as épocas, de forma mais ou menos totalitária sempre tem como sua função central o domínio e a opressão da classe dominada economicamente pela classe dominante que dirigia.

Esta corrente da minimização ou até supressão do Estado tem sido recorrente devido às práticas predominantes dos Estados da nossa época, que na maioria das vezes desempenham comprovadamente esta função principal de equilíbrio do sistema, buscando estabelecer as condições de infraestrutura à implantação das práticas capitalistas, favorecendo as classes dominantes e contribuindo para o aumento das diferenças sociais.

Na sociedade industrial organizada, o Estado assume além das atividades administrativas habituais, inclusive a prestação de serviços que até então é deixada à iniciativa privada, coordenando atividades privadas, ou produzindo diretamente. Da mesma forma, os riscos clássicos estão amplamente cobertos pelo Estado, em forma de descontos salariais (desemprego, acidentes, doenças, velhice e falecimentos).

Esta tendência tem sido observada nas repúblicas modernas que abrangem todos os serviços destinados ao bem comum, em especial os serviços essenciais de educação, saúde, saneamento, promovendo diretamente os serviços ou, delegando à empresa privada a execução dos mesmos, sempre assumindo a responsabilidade pelo planejamento e política de implantação.

Neste sentido é crescente a demonstração de incapacidade dos Estados modernos de desempenharem a contento tais funções, com exceção dos países mais desenvolvidos.

No caso da Política Habitacional em estudo e do direito à moradia, expresso na Constituição Brasileira pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000, tem sido conduzida com dificuldade pelo Estado, que não tem desempenhado seu papel a contento. Assim, vale considerar o papel dos agentes envolvidos no caso dos programas associativos, as entidades sociais que podem contribuir na busca das soluções.

2.2 Relação da Intervenção do Estado com o espaço urbano

Neste segundo item, a questão abordada, do ponto de vista teórico, é qual o papel do Estado especificamente na produção ou consumo do espaço urbano.

O entendimento do urbano como parte integrante, ou meio de produção do capitalismo, faz com que o Estado seja o agente regulamentador desta atuação de modo a garantir a sustentabilidade do sistema capitalista. Como coloca Gottdiener (1997, p.125) “[...] Segundo os marxistas, a análise espacial deve estar vinculada diretamente às transformações da sociedade produzidas pelo esforço de acumulação de capital e pela luta de classes [...]”.

As teorias de papel do Estado marxistas acentuam a lógica do Estado capturado pelos interesses do capital, e em relação à produção do espaço.

De acordo com o Gottdiener (1997,p.136) “a maioria dos marxistas parecem enfatizar o papel do aparelho estatal mais como um instrumento de política pública que administra a sociedade do que como um meio significativo de design espacial.”

Para O’ Connor (1973) e Habermas (1975), citados por Gottdiener (1997,p.136), este papel vai além das duas funções tradicionais do Estado na sociedade capitalista: acumulação e legitimação, sendo a última entendida como “a ação do governo em administrar o processo de acumulação de capital na forma de atenuar o conflito de classe”. Conforme conclui Gottdiener (1997, p.138), “o papel do Estado na reprodução das relações capitalistas de produção é mal manipulado pela economia política, e a relação de Estado e espaço força a análise marxista a considerar abordagens alternativas que especifiquem o papel do Estado na reprodução das relações sociais”.

Castells (2000) analisa que a intervenção do Estado na sociedade civil em qualquer nível não é simples, é contraditória e como expressão da sociedade de classes, ele nunca pode corrigir, de maneira adequada, a natureza desigual do processo privado de desenvolvimento. Tal abordagem específica que a análise do espaço seja “uma expressão da estrutura social”.

Castells (2000) afirma que:

Nesse sentido é que digo que os problemas essenciais considerados urbanos estão de fato estreitamente ligados ao processo de “consumo coletivo”, ou àquilo que os marxistas chamam a organização dos meios coletivos de reprodução da força de trabalho. Quer dizer, meios de consumo objetivamente socializados, que, por motivos históricos específicos, dependem essencialmente da intervenção do Estado, para sua produção, distribuição e administração.

Castells (2000) destaca a crise estrutural do capitalismo ao conceber a cidade como uma *arena para o consumo coletivo*, onde a responsabilidade do Estado é tornar as políticas

públicas as preocupações ambientais e produzir entre populações urbanas, divisões sociais que não podem ser reduzidas a diferenças de classe. Desta forma o fornecimento de habitação, saneamento entre outros, tornou-se pauta de programas políticos do Estado, que de certa forma assume a responsabilidade da qualidade de vida, em parte sob responsabilidade do setor privado.

O urbano de Castells caracteriza-se mais como um processo, no âmago dos problemas sociais, como um produto do desdobramento da estrutura social no espaço. Segundo Gottdiener a contribuição principal de Castells, nesta fase, é a identificação da existência de conflitos inespecíficos das classes que não podem simplesmente ser compreendidos nas categorias marxistas tradicionais (GOTTDIENER, 1997).

É importante finalizar a leitura da contribuição de Castells, destacando sua nova visão nas obras posteriores.

Sobre a questão do consumo do espaço, destaca Gottdiener (1997, p.124):

[...] os interessados na análise marxista da relação entre o Estado e o espaço foram afligidos pelo que parece ser um debate interminável sobre o significado do consumo coletivo como ponto central da análise urbana.

Neste sentido, Gottdiener (1997, p.125), a partir de Mingione aponta que “a teoria do consumo coletivo é o resultado de duas intenções opostas: encarar os processos sociais urbanos em termos de necessidades de classe e redefinir o setor urbano como um objeto autônomo de estudos sociais” e diz concordar fortemente com a primeira intenção, mas discordar da segunda, quando coloca que “o próprio processo de consumo não é definível num contexto puramente territorial, não corresponde a uma questão urbana, mas, antes é parte importante da questão social geral”.

Para encaminhar esta questão da produção e consumo do espaço, assume-se a visão de Lefebvre (2001) que apresenta vantagens em relação a outras atitudes marxistas frente à luta política. Avalia que as múltiplas propriedades do espaço, como propriedade, as relações sociais de produção, isto é, a base econômica. O espaço é um objeto de consumo, um instrumento político, e um elemento na luta de classes.

Gottdiener (1997, p.127) destaca que diferentemente de Scott (1980) e de Castells (1970), não se pode reduzir o espaço a três domínios: produção, consumo e troca, usados comumente na economia política marxista. Como lê Lefebvre, essas atividades e localizações, quando consideradas conjuntamente como espaço social, podem constituir a produção de riqueza ou mais valia. Lefebvre (2001) coloca que:

A cidade, o espaço urbano e a realidade urbana não podem ser concebidos apenas como a soma dos locais de produção e de consumo. O arranjo espacial de uma cidade, uma região, um país ou um

continente aumenta as forças produtivas, do mesmo modo que o equipamento e as máquinas de uma fábrica ou de um negócio, mas em outro nível. Usa-se o espaço exatamente como se usa uma máquina.

Lefebvre (2001) dá início à teoria da produção do espaço e analisa seu modelo de cidade enquanto nó e acumulação do sistema de extração e circulação de mais-valia. Analisa o papel do Estado que tenta garantir a sobrevivência da classe capitalista, por meio de Programas, ajudando a produzir o próprio espaço. A visão de Lefebvre é que o capitalismo como modo de produção sobrevive, em parte, por seu uso do espaço como reforçador daquelas relações sociais necessárias a essa sobrevivência. E neste sentido a questão do controle sobre as relações e o *design* espaciais, portanto, tem para Lefebvre, a mesma importância revolucionária que a luta pelo controle dos outros meios de produção.

O autor ressalta a visão que o espaço tornou-se para o Estado, um instrumento político de importância capital. O espaço é controlado pelo Estado administrativamente e utilizado como instrumento político de controle social para promover seus interesses administrativos.

Assim, concluindo e concordando com Gottdiener (1997, p.146 e 147) “a relação do Estado e do espaço para Lefebvre difere da de Castells. Para Castells o Estado funciona como regulador do conflito de classes. Para Lefebvre o Estado é uma estrutura para o exercício do poder, o Estado pode agir e na maioria das vezes o faz no interesse do capital, com ênfase teórica sobre o papel do Estado na reprodução de relações sociais”.

Castells em 1983 abandona sua teoria de relação entre sociedade e Estado e de movimentos sociais urbanos como luta de classe do trabalho para a vida comum. Por sua vez Lefebvre está interessado em promover a luta política contra o Estado e as relações de propriedade que sustentam o modo capitalista (GOTTDIENER, 1997, p.151).

Assim, destaca-se a contribuição da análise do Estado e urbano de Lefebvre, com a significativa visão do que ele denomina circuito secundário da acumulação do capital, ou seja, o setor imobiliário, onde o fluxo de capital para o circuito imobiliário requer ao mesmo tempo um Estado Intervencionista e um mercado financeiro capitalista que funcione livremente (GOTTDIENER, 1997, p.243).

A ação do Estado especificamente em São Paulo, como se verifica adiante no caso da política habitacional do governo do Estado de São Paulo, tem sido claramente direcionada ao atendimento das demandas de diversos segmentos da sociedade, servindo na maioria das vezes os interesses do capital e da classe dominante. Neste sentido, conforme coloca Francisco de Oliveira na década de 80, na Prefeitura de São Paulo e no governo do Estado de São Paulo o atendimento concentra-se no atendimento de demandas das classes médias e altas. O Estado sempre captura parte do excedente fiscal e atende as classes médias em detrimento as classes mais baixas da sociedade (OLIVEIRA, 1982, p.51).

Oliveira (1982, p.53) aponta que a pesquisa entre o Estado e o Urbano requer uma análise de como se dá o recorte entre Estado e sociedade civil: a oposição de interesses entre o Estado e a coalizão de forças dominantes do capital monopolista e o resto do conjunto da população.

Como Promotor, uma posição recente das vertentes neoliberais tem apontado para a necessidade de diminuir o papel do Estado, tendo-se como exemplo a tendência das privatizações das empresas estatais (Déak, in SCHIFFER-org, 2004).

Sobre o novo papel do Estado cabe citar a denominação utilizada no final da década de 90, em especial pelos organismos financiadores, sobre o papel de “enabler”, ou seja, facilitador, como abordado por Werna (1997, p.35):

Nas últimas décadas, o papel do Estado na oferta de serviços e bens em geral, e da habitação em particular, tem sofrido profundas alterações. Há uma tendência clara de se reduzir a intervenção direta dos agentes públicos no processo de provisão, de se estimular a participação de agentes não públicos tais como o setor privado, as ONGs (organizações não governamentais) que têm um caráter voluntarista, e as próprias comunidades que recebem os bens/serviços, no caso, a habitação. (...) Tal tendência é apoiada por forte argumentação teórica, que preconiza a minimização do papel do Estado nesse setor. Isto é claro não apenas pela abundante literatura sobre o assunto (alguns dos textos mais importantes neste caso são Cook and Kirkpatrick, 1988; World Bank, 1983 e 1989), mas também pelas reportagens diárias que inundam os diversos veículos da mídia no Brasil e no exterior. (...) O que está acontecendo, na verdade, é uma mudança efetiva no papel do Estado, que deixa de ser de apoio e passa a ser de facilitação (...). Porém, o enablement, ou facilitação, pode se dar de inúmeras maneiras, o que não está ainda muito bem explicitado. É preciso saber não apenas que a facilitação e as relações entre agentes públicos e não públicos são importantes, mas também como a facilitação e as relações devem se dar num determinado contexto.

Desta forma cabe questionar afinal quais são os papéis que têm tido o Estado em São Paulo na Política Habitacional?

2.3 O papel do governo do Estado de São Paulo na Política Habitacional (1990-2008)

Há uma distância entre o discurso da Política Habitacional e os programas e ações efetivamente implementados, que resultam em ações fragmentadas e determinantes no espaço urbano. O desafio é entender quais papéis o governo do Estado de São Paulo está desempenhando, o de Estado intervencionista a serviço do capital imobiliário, e/ou de Estado que busca regulamentar as relações sociais, de modo a atender às várias demandas da sociedade.

A questão central que se coloca sobre a atuação do Estado, é como suas diretrizes, programas e investimentos são orientados por interesses de determinados segmentos sociais, ou representam o atendimento a mobilizações da sociedade.

Na análise do papel do Estado na definição do caráter dos programas e ações habitacionais propostos e implementados no governo do Estado de São Paulo, conforme coloca Oliveira (2003, p.65):

(...) o Estado não se limitou à regulação. Teve uma participação direta fundamental no processo de produção e distribuição, na medida em que controlou as fontes e o conjunto de mecanismos de financiamento, determinou a alocação espacial e social dos recursos e a forma de financiamento da oferta, contratou e financiou as obras a cargo da iniciativa privada (...) dispôs de papel privilegiado na relação com outro agente público, representado pelas administrações municipais detentoras de recurso estratégico na produção- o estoque de glebas no processo de produção e distribuição.

Neste sentido destacam-se três principais atuações do governo do Estado como agente:

- (a) Promotor ou facilitador das obras e ações, podendo somente financiar e normalizar as ações;
- (b) Executor diretamente ou indiretamente, desde sua concepção até a prática;
- (c) Financiador.

Para abordar a Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo pós década de 90 é necessário o breve registro de seus antecedentes e marcos de transformação.

A Política do Governo do Estado de São Paulo até meados de 1980 é subordinada e dependente do SFH- Sistema Financeiro da Habitação, sistema nacional que teve seu esgotamento marcado pela extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH), agente financeiro da Política Nacional de Habitação.

Para avaliar a influência da Política Federal sobre as bases da Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo cabe referenciar Royer (2002, p.3) que recupera as

principais críticas formuladas contra o modelo federal a partir de 1964: o papel preponderante da acumulação privada de capital e o estímulo à criação de um setor privado de construção civil, ora como estratégia de legitimação do regime autoritário e de contenção das demandas sociais, ora incorporando o discurso da universalização do direito e do acesso à cidadania.

Ainda segundo Royer (2002, p.3), as críticas tecidas ao modelo do regime autoritário, ao contrário de representar ou implicar qualquer ruptura, produzem políticas habitacionais que acabam por reiterar as críticas que motivaram a reforma do sistema, de modo que, apesar de extinto em 1986, o SFH/BNH permanece como referência de política de habitação no país.

A partir da autonomia financeira garantida pela Constituição da República de 1988 e por um novo marco legal no tratamento da questão no Estado, o governo estadual demarca uma das características da política de habitação nos anos 80: a participação de recursos do tesouro estadual para o financiamento da habitação. A existência de uma fonte de recursos estável vai possibilitar um avanço exponencial das atividades da Companhia, sendo o combate ao déficit habitacional uma das marcas da política do período (ROYER, 2002, p.5).

Esta conjuntura da crise do sistema nacional, aliada ao processo de redemocratização e à coalizão de forças, num quadro de aliança para a solução de um conflito social, associado à realidade de um crescente déficit habitacional resulta na criação de um Sistema próprio do Estado de São Paulo, conforme coloca Oliveira (2002 p.3):

A partir dessa configuração conjuntural, a questão da habitação social pontificou na agenda governamental, criando um novo campo de oportunidades. Do ponto de vista da ação política, esse processo modificou a estrutura política de poder, de recursos e de organização da máquina social do Estado.

Neste sentido, conforme aborda Oliveira (2002, p.7) o comportamento do governo do Estado em chamar para si a responsabilidade do gasto social na habitação, na constituição de uma política das mais relevantes na produção do bem-estar social têm dois principais fatores associados:

- A Política Habitacional como uma forma de aliança política forte com as esferas municipais;
- A associação do Executivo com agentes de mercado ligados a obras e serviços públicos.

Em suma, identificam-se como marcos no desenvolvimento desta Política os seguintes períodos antecedentes do novo Sistema Estadual:

➤ **1983-86**

O crescimento de recursos próprios, insuficientes para a demanda de atendimento, agenda democrática oposta à agenda política nacional da ditadura militar, com poucos recursos destinados ao governo do Estado de São Paulo.

Com a escassez de recursos, próprios em 1981 a então CODESPAULO tenta captar outros recursos sem sucesso. Em 1983, a então Secretaria Executiva de Habitação anuncia o aporte de recursos próprios para a Política advindos da Loteria. Tal recurso foi suspenso (DENIZO, 2007)³¹.

Em 1985, há o lançamento do Programa Municipal e Habitação (PMH), caracterizado pela parceria com os municípios para construção de casas em autoconstrução ou mutirão pelos beneficiários, que será detalhado no capítulo 3.

➤ **1987-90**

Em 1987, os movimentos por habitação invadem cerca de 200 áreas do Patrimônio do Município de São Paulo, da CDHU e privadas, buscando um compromisso de atendimento. São selados compromissos com os ocupantes e lançado o Programa SH1, na Região Metropolitana de São Paulo, buscando permanentes acordos entre os movimentos e o governo estadual (OLIVEIRA, 2002, p.59).

Posteriormente há o lançamento do Programa SH2, destinado à promoção de habitações no interior do Estado, por meio de associação do governo do Estado com os municípios na parceria de disponibilização de glebas, infraestrutura e administração de processos de construção. As prefeituras na época demandavam a administração direta dos recursos repassados pelo governo do Estado (FONSECA, TRANI e WAKISAKA, 2005).

Neste período cabe destacar que os agentes envolvidos (prefeitos, parlamentares, lideranças dos movimentos, igreja católica, empresários) constituem por vezes uma base de convergência, alinhados ao discurso político do executivo sobre o papel da habitação social e da construção civil na dinamização da economia (pronunciamento do Executivo, in OLIVEIRA, 2002, p.61).

Este processo tem seu auge após a base constitucional de 1988, quando é possível uma aliança entre o executivo e o legislativo para a criação de recurso adicional, vinculado à política de habitação, advindo da receita do ICMS. O resultado é um incremento extremamente significativo na produção de unidades habitacionais (OLIVEIRA, 2002, p.58).

A Política Habitacional pós 1990 tem alterações sucessivas nos seus programas e ações, diversificando-se e buscando especialmente atender um número maior de modalidades de

³¹ Cf. Denizo, 2007.

execução, incorporando além da tradicional empreitada-contratação de empresas para construção de conjuntos habitacionais, a autoconstrução e o mutirão.

A produção habitacional da CDHU tem um aumento significativo a partir da década de 90, em função da lei Estadual nº 6.556/89, que cria as condições necessárias para financiar as ações públicas voltadas para área habitacional. O governo do Estado de São Paulo disponibiliza recursos orçamentários fiscais para a Política Estadual de Habitação, decretando a elevação em 1% da alíquota do ICMS de 17% para 18% sobre a circulação de mercadorias e sobre os serviços de transportes e comunicações. A aplicação da receita adicional é vinculada a programas de desenvolvimento habitacional, destinados prioritariamente a suprir às necessidades habitacionais dos segmentos sociais com rendimento familiar até cinco salários mínimos mensais (BORBA et al., 2004):

O financiamento da Política Habitacional tem sido assegurado pela reedição anual da lei estadual que estabelece o aumento em 1% da alíquota do ICMS. Esta ação teve reflexos não só sobre a receita fiscal estadual como também sobre as receitas municipais. Ao aumentar o total de recursos arrecadados, os municípios também foram beneficiados, já que os mesmos participam em 25% do total da arrecadação do ICMS. Os instrumentos legais relacionados ao incremento do ICMS prevêm um aporte de contrapartida municipal ao investimento em habitação de interesse social promovida pelo governo do Estado, financiada com recursos em montante nunca inferior ao da quota parte municipal na arrecadação do adicional do ICMS.

Neste período observa-se a descapitalização do Banco Nacional de Habitação (BNH), sua extinção em 1986, e a descontinuidade no fluxo de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Trabalho (FGTS) para o financiamento da política habitacional do Estado de São Paulo.

Conforme coloca Moretti (2003):

Nesse contexto, a CDHU passa a gerenciar uma quantia de recursos extremamente significativa quando comparada aos orçamentos existentes para essa finalidade no estado e municípios. Entre 1990 e 2003, verifica-se um repasse anual médio para habitação de aproximadamente U\$ 320 milhões por ano ou aproximadamente R\$ 1bilhão/ ano. Por outro lado, cabe lembrar que hoje a companhia tem uma carteira com 262.867 mutuários em cobrança. Deste total, aproximadamente 57% dos mutuários tem sua mensalidade em dia, representando uma arrecadação anual aproximada de R\$ 190 milhões.

Conforme descrito por Royer (2002, p.6) a partir de 1995, o Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB) assume o governo paulista e promove mudanças importantes na configuração da empresa. Adota o discurso da modernização, porém não enfrenta as principais questões da política tradicional da Companhia. Reitera-se o modelo implementado, filiado ao modelo federal pós 64.

Conforme constatado no documento do Plano Estadual de Habitação³² (2006), de 1995 em diante, na gestão Mário Covas (1995/2001), busca-se ampliar a escala de construção de unidades através de parcerias com os municípios e associações de moradia:

Predominou, nesse período, o atendimento às necessidades da demanda geral das famílias de baixa renda moradoras nos municípios paulistas, selecionadas por sorteio público. Com o repasse de recursos para a execução da modalidade de “autoconstrução assistida” pelas prefeituras e o investimento no Programa Mutirão com associações de moradores, iniciou-se a primeira fase do Programa Habiteto, que se expandiu para todas as regiões do interior paulista³³.

O mesmo Plano destaca que a partir de 2002, na gestão Geraldo Alckmin, inicia-se o redirecionamento dos investimentos habitacionais para programas que privilegiassem as demandas oriundas de áreas de risco, favelas em áreas do Estado ou afetadas por obras públicas, cortiços a serem erradicados em cidades médias e Regiões Metropolitanas, além de atendimentos a grupos vulneráveis como índios, quilombolas e assentados rurais no interior³⁴.

Observa-se nessa época, a pressão das demandas específicas por meio das ocupações de imóveis vazios no centro do município de São Paulo, com destaque para as ações integradas com o Município de São Paulo pós 2005.

Em relação ao Interior, decide-se ampliar a parceria com prefeituras para a autoconstrução pelo seu baixo custo, e o financiamento a proprietários de lotes, revitalizando o setor de materiais de construção. Os programas a partir de então têm sofrido alterações, visando adequar custos e forma de viabilização das unidades habitacionais.

Como colocado por Oliveira (2002, p.81):

O processo de estadualização da provisão pública de habitação social consolidou na CDHU uma estrutura de funcionamento vulnerável a balcanização dos serviços, a barganha de interesse privados e particulares, marcados por horizonte de curto prazo, com forte presença dos setores empresariais, dos dirigentes governamentais, também parlamentares, lideranças partidárias e movimentos sociais de moradia (...) compõem-se em torno da partilha de espaços e recursos, distribuídos muito desigualmente, por certo, como manda a boa tradição conservadora.

A estadualização da promoção pública na área habitacional reproduziu traços estruturais das políticas conservadoras - excessiva centralização, ausência de controle social e de mecanismos democráticos de representação, particularismo, clientelismo, reduzido caráter redistributivo, apesar da significativa expansão da cobertura.

A distribuição do atendimento habitacional também se altera no Estado de São Paulo pós 1995. De 1967 a 2002, cerca de 75% do total de atendimentos habitacionais concentram-se no interior do Estado, porém em 2006 registra-se a inversão das prioridades, quando cerca

³² CDHU, 2006.

³³ Cf. Fonseca, Trani e Wakisaka, 2005.

³⁴ Cf. Denizo, 2007.

de 60% dos atendimentos habitacionais de 2003 a 2006 concentram-se na Região Metropolitana de São Paulo (CDHU, 2006).

2.3.1 Os agentes envolvidos na formulação dos programas e ações

Para analisar os diferentes agentes envolvidos no processo de formulação dos programas constrói-se o quadro a seguir, que relaciona os programas da CDHU-2003/ 2006 segundo os principais agentes envolvidos no seu desenvolvimento:

QUADRO 2.1- Programas SH/CDHU 2003-2006, segundo agentes envolvidos

PROGRAMAS PRÓ-LAR CDHU	SUBPROGRAMAS	AGENTES ENVOLVIDOS
AUTOCONSTRUÇÃO	Demanda Geral - AC	Prefeituras
	Loteamento	Prefeituras
	Lotes Próprios / Prefeituras	Prefeituras
NÚCLEO HABITACIONAL POR EMPREITADA	Demanda Geral - NHE	Empreiteiras
	Ações Especiais	Empreiteiras
MUTIRÃO ASSOCIATIVO	Mutirão Terrenos da CDHU	Associações Comunitárias
	Mutirão Terrenos de Associações	Associações Comunitárias
	Mutirão Crédito para Terra	Associações Comunitárias
ATUAÇÃO EM FAVELAS E ÁREAS DE RISCO	Desfavelamento	Prefeituras
	Áreas de Risco	Prefeituras
	Urbanização Integrada	Prefeituras
ATUAÇÃO EM CORTIÇOS	Atuação em Cortiços	BID, Prefeituras
RURAL	Assentamento Rural	ITESP / INCRA
	Trabalhador Rural	
MORADIAS INDÍGENAS	Moradias Indígenas	FUNAI
MORADIAS QUILOMBOLAS	Moradias Quilombolas	
CRÉDITO HABITACIONAL	Lotes Próprios / Nossa Caixa	Financiamento individual
	Lotes Próprios / Cartão Habitação	Financiamento individual
	Microcrédito / Reforma	Financiamento individual
	Cartas de Crédito	Financiamento individual
		Prefeituras
MELHORIAS HABITACIONAIS E URBANAS	Morar Melhor	Convênio PMSP
	Melhorias Habitacionais e Urbanas	Associações Comunitárias
REGULARIZAÇÃO	Regularização	Associações Comunitárias
ATENDIMENTOS ESPECIAIS		
IDOSOS		Segmentos específicos
POLICIAIS		Segmentos específicos
DEFICIENTES		Segmentos específicos

Fonte: Governo do Estado de São Paulo / Secretaria da Habitação / CDHU- 2003, Pró-Lar – Programas Habitacionais, atualizado para 2006 e incorporado à análise dos agentes envolvidos.

Como se verifica no quadro anterior tem-se um leque de alternativas de Programas formulados a partir dos **segmentos demandatários de ações e parcerias**, sejam os municípios, sejam as empreiteiras, como financiamento e fornecimento de mercado de trabalho, sejam as associações comunitárias-entidades sociais e os segmentos específicos que recorrem ao Estado para participação na política habitacional por meio do atendimento a suas demandas.

O processo de participação na formulação da Política carece de instâncias participativas para o estabelecimento de prioridades, monitoramento e avaliação das ações implementadas.

A definição das diretrizes e a possibilidade de implantação dos programas dependem geralmente do acesso privilegiado de alguns segmentos ou de oportunidades de acesso às decisões de governo, que favorecem alternativas de concepção de Programas.

Cabe salientar que se trata de programas e ações que não se traduzem em uma verdadeira política habitacional e especialmente urbana abrangente. A falta de uma política habitacional de Estado é histórica, e têm-se apenas propostas de ações e programas isolados, com financiamento de recursos públicos, que utilizam o espaço urbano como apoio, ainda que interfiram na própria produção do espaço e nas suas condições posteriores de apropriação.

O governo do Estado de São Paulo tem desempenhado na política habitacional um papel executor das obras, com ritmo abaixo da demanda, concorrendo com outros agentes da sociedade, ou definindo sua atuação no território, independente da participação dos agentes envolvidos, futuros beneficiários da sua atuação.

Assim coloca-se novamente a questão: qual é o papel que o governo do Estado de São Paulo na Política Habitacional?

O processo de atendimento, segundo demandas diversificadas, pode até ser uma alternativa de negociação de um Estado mediador, porém a falta de um fórum para o desenho de uma verdadeira Política Habitacional prejudica a atuação deste Estado que atua de forma fragmentada e sempre atendendo a demandas privilegiadas. Neste sentido, os papéis de promotor e normalizador, que deveriam ser predominantes, estão prejudicados.

2.3.2 Os processos de formulação e proposição dos programas e linhas de ação

Após a identificação das conjunturas políticas e históricas da formulação de cada etapa da operação da Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo e dos agentes que fazem parte deste jogo, na proposta da presente tese cabe isolar alguns fatores que podem explicar ou ao menos apontar o porquê das transformações das propostas, e quais seriam as tendências de transformação desta política conservadora até então.

Como ponto de partida faz-se necessário conceituar o Estado de Bem estar social, ótica sob a qual se analisa esta política habitacional como componente.

Neste caminho, adota-se o conceito de Esping-Andersen (1991, p.98) sobre “welfare state”, em contraponto à definição comum, ou seja, aquele que envolve responsabilidade estatal do sentido de garantir o bem-estar básico dos cidadãos. Esping-Andersen afirma que não

discorda de Marshall (1950) de que a cidadania social constitui a idéia fundamental de um “welfare state”, coloca que este não pode ser entendido apenas em termos de direitos e cidadania, mas destaca a necessidade de compreender como as atividades estatais entrelaçam-se com o papel do mercado e da família, em termos de provisão social (ESPING- ANDERSEN, 1991, p.101).

Para refletir sobre a possibilidade de aplicação desse enfoque teórico nesta análise da política habitacional do Estado de São Paulo realiza-se um exercício no sentido de destacar alguns exemplos de eventos, em três momentos isolados, e a relação com algumas variáveis:

- a) A implementação da estadualização da política habitacional- alianças e arenas;
- b) A busca de participação e partilha destes recursos entre os movimentos de moradia da década de 80;
- c) A constante influência dos burocratas e da iniciativa privada na forma de produção da habitação de interesse social.

São três marcos que de certa forma contribuem para destacar os principais pontos de conflito na implementação da Política Habitacional.

A. Implementação da Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo- alianças e arenas políticas

No processo de implementação da Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo, tem sido determinante a coalizão ou a aliança de interesses de diversos segmentos, das parcerias de agentes demandatários em diversos níveis de intensidade, que propiciam a instituição de um sistema garantidor de fluxo permanente de recursos e de gerenciamento centralizado por meio do governo do Estado de São Paulo.

As novas variáveis adotadas, quais sejam, a análise interativa das características dos agentes, das diferentes classes sociais envolvidas e das respectivas relações, suas mobilizações e especialmente suas coalizões indicam a complexidade destes processos.

Sob o ponto de vista de Immergutt é possível identificar as arenas políticas da política habitacional do governo do Estado de São Paulo. A arena sequente ao poder executivo estadual, no caso a assembléia legislativa ratifica a proposta de sistema estadual e cria o mecanismo garantidor do fluxo permanente e estável de parte dos recursos do ICMS- Imposto de Circulação de Mercadorias, que propicia a construção de milhares de unidades habitacionais nos últimos 18 anos.

Por sua vez os neoinstitucionalistas americanos³⁵ adotam como variável analítica para compreensão da emergência e desenvolvimento dos modernos sistemas de proteção social, a natureza, a capacidade e a estrutura das instituições do Estado.

Neste processo conclui-se que foi fundamental a manutenção de uma instituição centralizadora que garante uma política estável, a CDHU- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

B. A busca de participação e partilha destes recursos

Sobre o processo de participação de partilha dos recursos do Sistema Estadual, vale destacar a predominância incontestável da produção de unidades habitacionais de interesse social pelos agentes de mercado, construtoras e empreiteiras contratadas por processos licitatórios pela empresa operadora do sistema a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Porém a falta de uma instância de representação e diálogo faz com que a partir da década de 80 haja a pressão dos movimentos sociais na proposição de soluções habitacionais.

Nesse processo os agentes atuam no processo de definição das políticas públicas, citados por Marques & Bichir (2001, p.10), que apresentam a importância dos agentes pastorais, ou mesmo de técnicos estatais de esquerda, como mediadores na construção de tais mobilizações, assim como ressaltam as influências das mudanças no ambiente político mais amplo ocorridas.

Mesmo nessa versão mais elaborada de análise da partilha dos recursos, o Estado é movimentado basicamente por mobilizações. Especialmente no desenvolvimento da política habitacional, são expressivos os resultados das mobilizações dos movimentos sociais por moradia na década de 80.

Jacobi (1999) elenca casos, no início da década de 1970, de mobilizações difusas e dispersas – de clubes de mães a movimentos de saúde, passando por ocupações de terra e reivindicações de creches.

Conforme Marques & Bichir (2001, p.25) colocam em sua avaliação dos dados dos investimentos em periferias de São Paulo:

Inúmeras questões relevantes relacionam-se com a descoberta de investimentos precoces nas periferias. A existência desses investimentos contraria a lógica do Estado capturado pelos interesses do capital, elemento destacado especialmente pela literatura marxista de corte estruturalista. De uma forma mais ampla, a precocidade desses investimentos problematiza a aplicação direta do modelo do conflito, segundo o qual as alterações do comportamento estatal seriam derivadas de pressões políticas dos

³⁵ Cf. Arretche, 2003.

movimentos sociais... **Os investimentos estatais estão relacionados à interação entre mobilizações e ação do estado. (grifo nosso)**

O estudo de investimentos de políticas públicas elaborado por esses autores indica que áreas habitadas por pobres em bairros recentes são mais beneficiadas no início do período estudado, quando a articulação política de base já estava ativa, embora fosse localizada no espaço e dispersa nas suas demandas. Isoladamente, esse elemento pouco esclarece. Como explicar que os investimentos tenham sido direcionados para um local ao invés de outro?

O enfoque desses autores indica que a compreensão da lógica da implantação dos investimentos deve ser analisada de forma integrada às variáveis selecionadas. Assim cresce o papel de mobilizações incipientes que conduzem a ações estatais também incipientes, que em conjunto e em longo prazo potencializam as mobilizações em ações coletivas mais amplas.

Nos casos estudados por estes autores³⁶ evidencia-se que a despeito dos investimentos precoces nas periferias, as áreas de classe alta receberam, no conjunto do mesmo período, investimentos mais volumosos do que os espaços das classes baixas. Isso demonstra que a existência de investimentos expressivos nas periferias não significa necessariamente a reversão da segregação socioespacial.

Como indicam as entrevistas realizadas na pesquisa de Marques & Bichir, com técnicos do setor, uma série de fatores, aparentemente contraditórios, porém articulados, contribuem para a fixação das diretrizes de ação. Conjugados com a visão da cidade (e da sociedade) de cada administrador público encontram-se definições técnicas de intervenção, prioridades traçadas por burocratas, pressões populares, lobbies de empreiteiras interessadas na utilização de certas soluções etc. O peso relativo de cada um desses elementos na efetivação das políticas é muito diferenciado em cada administração, de acordo com o seu perfil político-ideológico e as decisões no seu interior.

Tais evidências reforçam a aplicabilidade da tradição weberiana na qual o Estado é autônomo em relação à sociedade civil. E adotam como variável independente as burocracias públicas. As burocracias podem formular objetivos próprios, que não são reflexo nem subproduto dos interesses presentes e organizados na sociedade civil.

Em análise similar verifica-se que apesar de termos programas habitacionais com participação direta dos movimentos na autogestão dos empreendimentos de interesse social, a partir da década de 80, os programas de empreitada global sempre são predominantes em virtude do grande interesse do mercado da construção civil. Tais

³⁶ Cf. Marques e Bichir, 2001.

mobilizações são incipientes, mas constituem-se, no longo prazo, na diretriz predominante do governo do Estado de São Paulo.

C. A constante influência da burocracia e da iniciativa privada na Política da habitação social

Outra vertente da influência das burocracias do órgão público operador do sistema, no caso da CDHU, está expressa na construção de uma inteligência corporativa, baseada nas experiências realizadas ao longo do tempo, que sem dúvida influencia fortemente as decisões quanto às alterações propostas pelos segmentos sociais, por questionarem o ideário predominante, resistente a alterações radicais.

Neste sentido, aplica-se o conceito do “policy feedback”, ou seja, o efeito de retorno da análise de políticas anteriores sobre as propostas de novas políticas públicas, como uma variável determinante no processo incremental de alternativas da política habitacional.

Tal fator explicativo permite compreender a inércia das alterações, que contribui para a manutenção de procedimentos pré-estabelecidos, no caso em foco a manutenção da centralização e a resistência à participação da sociedade civil.

A análise deste período indica que, o grau de burocratização e centralização do Estado reitera a manutenção de uma estrutura política administrativa centralizada de origem, que permanece assim até hoje.

Estes processos de certa forma indicam a adequação dos processos de forma incremental e apontam a resistência à mudança mais radical³⁷.

Como exemplo citam-se os programas associativos que se iniciam com experiências em mutirão autogestionárias, e gradativamente são transformadas em gestão compartilhada entre CDHU e entidades sociais. O seu surgimento tem como conjuntura o momento histórico da influência dos movimentos sociais na gestão das políticas públicas do Município de São Paulo (1989)³⁸. Os fatos sequenciais de busca de controle das burocracias internas e de dificuldade no cumprimento de prazos fazem com que o Programa seja gradativamente transformado. A própria pressão dos empreiteiros para aumento de número de contratos faz com que parte dos serviços seja terceirizada.

Assim observa-se a resistência às alterações na política habitacional, cuja diversificação lenta de programas, decorre de mobilizações ou de novas demandas, mas com a

³⁷ Cf. Pierson, 2004.

³⁸ Refere-se à gestão do Partido dos Trabalhadores- gestão Luiza Erundina (1989/1992).

manutenção da reafirmação da tendência de favorecimento do mercado da construção civil, contribuindo para a prevalência dos interesses privados sobre os públicos.

Esta visão sobre o papel do Estado no urbano reforça a visão marxista do Estado a serviço da classe dominante e pode ser analisada e referenciada, sob um ponto de vista teórico, em relação às ações e programas habitacionais em São Paulo.

Segundo Batista Jr. citado por (Whitacker, 2003, p.152), os indicadores mostram aumento da participação do Estado na grande maioria das economias desenvolvidas nos últimos quinze ou vinte anos. Corroborando os dados acima citados, do Banco Mundial, o autor cita dados da OCDE que mostram como, nos países do G7, a relação gastos públicos/PIB aumentou de 36% para 40% entre os períodos de 1978-1981 e de 1992-1995.

Ainda Deák (2001) citado por (Whitacker, 2003, p.153) observa que o papel do Estado mantém-se fundamental, até mesmo para implementar as orientações impostas pela ideologia neoliberal:

[...] o Estado sempre foi, naturalmente, 'necessário' para o capitalismo (desempenhando tarefas tão fundamentais como assegurar a propriedade privada, impor o próprio trabalho assalariado e conduzir guerras). [...] A penetração da regulação estatal na economia... abarca os ramos de produção mais diversos, [...] tais como, a proteção de ramos industriais obsoletos (atualmente, siderurgia e indústria pesada em geral), o subsídio aos ramos industriais novos e à indústria de armamentos ('pesquisa', 'defesa') e –last but not least– 'resgate' a bancos falidos e sustentação de toda a estrutura financeira ao nível nacional e até internacional.

A reflexão de Harvey (1993) inclui o ambiente construído como um dos elementos estruturais do capitalismo, em sua idéia central analisa que no sistema capitalista, o dinheiro flui em três circuitos distintos- o primário, diretamente ligado à produção, o secundário, no qual acontecem as atividades ligadas à edificação do ambiente construído e da infraestrutura física destinada à produção e, embora não diretamente ligadas à produção, necessárias para garantir a reprodução do capital, e enfim um terceiro circuito, ligado às atividades nas áreas sociais e científico- tecnológicas. O capital requer uma rede e um mercado financeiro e exige do Estado um suporte para seus projetos.

Harvey (1993) aponta que a atividade de produção imobiliária não ocorre somente em consequência da sobre acumulação do setor industrial, tendo uma dinâmica própria.

Como coloca Whitacker (2003, p.189 e 190):

[...] podemos dizer que a abordagem da cidade-global, ao voltar sua preocupação exclusivamente para o cenário imposto pela globalização, acaba restringindo-se a uma análise da demanda pelo espaço urbano. [...] Em nenhum momento, a abordagem liberal da cidade-global se preocupa em analisar os processos intra-urbanos da produção da cidade, e a maneira como se comportam nesse suposto novo cenário globalizado.

[...] detalhadamente os agentes que produzem a cidade, ou de Harvey, ao propor uma matriz que parte da dinâmica de funcionamento do sistema capitalista, se distancia em muito da teoria da "cidade-global" ao abordar de forma mais consistente o papel das cidades no cenário econômico contemporâneo pelo lado da produção da cidade, e não apenas pelo da demanda. Assim, ressalta-se o perfil essencialmente liberal da abordagem da "cidade global", o que explica porque ela – e as teorias urbanas dela decorrentes – acabem sendo usadas como instrumentos.

Sobre as tendências do papel do Estado com destaque nas ações referentes à Política Habitacional, destaca-se a visão de Fix (2001), quanto à visão recente do papel do Estado, onde:

A participação do Estado como um agente central da dinâmica de produção urbana é preocupante, porém, quando essas teorias são transpostas sem mais nem menos para países subdesenvolvidos como o Brasil, além do mais "disfarçadas" em um caldo ideológico que faz supor que tais abordagens do urbanismo "isentam" o Estado de investimentos, graças à "mágica" de "parcerias" entre poderes público e privado.

O resultado da sua atuação no espaço urbano é reflexo da sua premissa de atuação: **o resultado é fragmentado, caótico e de forma desigual, segundo as porções do território, conforme se verifica em diversas ocasiões.** Como exemplos destacam-se as propostas recentes de desfavelamento das marginais, devido a obras viárias, necessárias à expansão imobiliária e construção de conjuntos habitacionais e urbanização de favelas em periferias sem valor no momento para o mercado imobiliário.

Harvey (1975, p.265 a 295) citado por Gottdiener (1997, p.137) revela o papel múltiplo que os subsídios estatais para a habitação representam para a indústria da construção de moradias, onde o papel Estado pode até ser chamado a intervir no processo de viabilização da terra para investimentos mais lucrativos.

Neste sentido têm-se também os fundos de pensão e outros fundos públicos, direta ou indiretamente financiados pelo investimento imobiliário (WHITACKER. 2003).

Para transpor especificamente esta relação com as ações da política habitacional destacam-se dois casos já analisados por Fix (2001, p.94):

O primeiro diz respeito à Operação Urbana Águas Espreadas:

As unidades habitacionais financiadas pelas doações foram suficientes apenas para uma pequena parcela da população removida, cerca de 12% das famílias de Jardim Edith, ou 4% considerando todas as favelas removidas.

Recentemente outras famílias deste Jardim Edith são atendidas em conjuntos habitacionais para reassentamento pela SH/ CDHU (CDHU, 2006).

O que demonstra que a parceria não funciona como inicialmente prevista uma vez que as famílias demoram anos para serem atendidas com recursos públicos, que certamente estão

beneficiando indiretamente a parcela de investidores privados da operação urbana, pela apropriação, ou seja, consumo, do espaço produzido basicamente pelo Estado.

Neste sentido cabe destacar a leitura de Whitacker(2003, p.300) sobre os CEPACS:

A idéia dos CEPACS é a seguinte: a Prefeitura, em comunhão com o mercado, define áreas em que haja interesse da iniciativa privada pela venda da exceção à Lei de Zoneamento e nas quais a infraestrutura urbana permita tal adensamento adicional, para promover as chamadas “Operações Urbanas”. A novidade é o lançamento antecipado no mercado financeiro de títulos equivalentes ao valor total desse estoque de potencial construtivo “a mais”, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs, gerando recursos imediatos ao Poder Público. [...] Um primeiro problema dos CEPACs é a desvinculação que o título cria entre a compra do potencial construtivo e a posse do lote. Como qualquer um pode comprar o título, tendo ou não lote na região, e seu valor – com qualquer título financeiro – pode variar, gera-se um novo tipo de especulação imobiliária, “financeirizada”. Os CEPACs – e conseqüentemente as operações urbanas em que serão lançados – são encarados apenas como uma fonte de recursos. Como a Prefeitura precisa de dinheiro, buscará [...] multiplicar ao máximo as operações urbanas. Nesse caso, institucionaliza-se a especulação imobiliária como elemento motivador da renovação urbana na cidade³⁹.

Concluindo, há uma grande diferença da ação do Estado nas zonas com demanda de valorização pelo mercado e na sua atitude em relação ao atendimento habitacional das famílias.

No caso das obras públicas de interesse do mercado, o ritmo da remoção das famílias é o necessário para a execução das obras públicas.

A inversão de prioridade da Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo para a atuação predominante nas Regiões Metropolitanas certamente é em função do agravamento da deterioração urbana que demanda do Estado a recuperação de setores degradados, que de certa forma prejudicam o próprio mercado imobiliário.

Programas de urbanização de favelas e de construção de habitações sociais nos centros urbanos sempre têm encontrado grandes dificuldades de implementação, em função da carência de mecanismos de definição de prioridades claras para todos os segmentos da sociedade civil.

Neste sentido desde a década de 90 tem-se a proposição de um Novo Sistema Estadual de Habitação, com dificuldades de implementação que coloca em pauta o debate da Política Habitacional do governo do Estado de São Paulo atual e propõe uma revisão no processo de definição das diretrizes da Política com participação representativa dos segmentos sociais envolvidos.

³⁹ João Sette Whitaker Ferreira e Mariana Fix, "A urbanização e o falso milagre do CEPAC", In: *Folha de S.Paulo*, "Tendências e Debates", terça 17 de abril de 2000.

Finalmente, cabe um debate sobre o papel de um Conselho Estadual de Habitação contido na proposta de um novo sistema.

Conforme analisado por Arretche (2003), sobre a capacidade de influência dos conselhos nas políticas, a participação efetiva dos conselheiros pode ser baixa e limitada quando se adota a linguagem técnica pelos funcionários do Estado. Porém, o fato da institucionalização por certo cria a oportunidade de participação, que pode ser manipulada em função dos interesses dos governos, mas também pode garantir um processo de qualificação incremental na forma de participação. Esta questão será retomada no capítulo 5 sobre a situação da Política Habitacional do Estado.

CAPÍTULO 3

OS PROGRAMAS ASSOCIATIVOS PROMOVIDOS PELO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO- CDHU

CAPÍTULO 3 OS PROGRAMAS ASSOCIATIVOS PROMOVIDOS PELO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO- CDHU

Este capítulo inicia o estudo de caso que tem por objetivo caracterizar a experiência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) no desenvolvimento de programas associativos, objeto central dessa tese, baseado no entendimento do papel do Estado na Política Habitacional, já analisado.

Tal experiência teve início no Programa Municipal de Habitação- PMH em 1985.

Em 1989, baseado na experiência do Programa FUNAPS Comunitário da Prefeitura do Município de São Paulo, a CDHU desenvolve o Programa Mutirão com a União de Movimentos de Moradia (UMM), inovador na autogestão dos empreendimentos na Região Metropolitana de São Paulo.

Os programas associativos representam cerca de 30% do total da produção habitacional da CDHU e enfrenta várias alterações e ingerências, com desvirtuamento dos conceitos originários da autogestão da solução habitacional e da própria gestão do empreendimento.

Atualmente as características dos programas associativos do governo do Estado de São Paulo estão sendo reformuladas, especialmente quanto às possibilidades de financiamentos e de parcerias, considerando a participação das entidades sociais na organização das famílias e nas novas diretrizes para soluções associativas.

No item 3.1 contextualizam-se os programas associativos na Política Habitacional do Estado de São Paulo.

No item 3.2 analisam-se os Programas Associativos da CDHU em seus diversos períodos.

3.1 A Política Habitacional do Estado de São Paulo e a contextualização dos Programas Associativos da CDHU

Como descrito anteriormente com a diminuição de recursos do BNH e declínio da ditadura militar o Estado de São Paulo no governo Franco Montoro (1983/1986) lança o Programa Municipal de Habitação (PMH), com parcela de recursos orçamentários estaduais, em parceria com os municípios.

Neste contexto, as experiências de programas associativos na política habitacional do governo do Estado de São Paulo têm origem no Programa Municipal de Habitação (PMH), visando alternativas de menor custo que dos projetos financiados pelo - Banco Nacional de Habitação (BNH) para famílias de baixa renda.

A experiência do PMH teve como premissa atender às camadas mais pobres, conforme documento interno da CDHU- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (1986, p.8): “Ele representa uma nova filosofia de Política Habitacional, que encara a moradia popular como um serviço público, prestado por (...) técnicos do Estado”.

O programa tem como objetivo contribuir para a solução do problema da habitação social através da ação integrada de Estado, municípios e comunidades. Teve início em 1985 e em 1986 tem obras em 102 municípios.

É importante destacar que este programa, pioneiro dentre os programas associativos, desenvolvidos posteriormente pela CDHU na década de 90, tem como princípio a participação e descentralização das ações do Estado, prevendo as ações de execução e gerenciamento pelas prefeituras municipais.

Tal programa aplica de forma piloto a experiência de descentralização administrativa com os municípios, que rege a atuação principal da companhia até hoje, por meio da viabilização dos empreendimentos habitacionais em parceria com as prefeituras na disponibilização de recursos para o terreno e a infraestrutura. Os projetos e recursos para assistência técnica são da CDHU. É importante destacar que a parceria com a comunidade restringe-se ao fornecimento da mão de obra, aos moldes dos programas em autoconstrução implementados pelo BNH à época, porém, desta vez com a organização do empreendimento pela prefeitura responsável, por meio de convênio específico celebrado com a CDHU.

Destaca-se também que o documento interno (CDHU, 1986) apresenta como princípio norteador do Programa, a redução do custo, uma vez que incide no financiamento somente

o material de construção e os demais custos são arcados pela CDHU e pela Prefeitura Municipal.

Os técnicos da CDHU envolvidos no Programa ressaltam a experiência de participação da comunidade na elaboração dos projetos, que significa um diferencial do Programa: “a futura casa correspondia aos desejos e necessidades dos moradores (para) despertarem nas populações o sentimento comunitário, vital na fase de construção”.

Quanto ao sistema de gestão dos empreendimentos cabe destacar mais uma vez o documento interno:...“o sistema de mutirão é caracterizado pela cogestão: os mutirantes participam de todas as decisões – suas opiniões e disponibilidades de tempo são levadas em consideração – em vez de simplesmente se limitarem a cumprir ordens”. A gestão do empreendimento na verdade era da Prefeitura conveniada com a CDHU.

Conforme documento gerencial da CDHU (1997), o PMH comercializa 5.642 unidades habitacionais, sendo 218 uh na Região Metropolitana de São Paulo e Baixada Santista e 5.424 uh no interior do Estado.

Cabe ressaltar que até então a produção da CDHU é quantitativamente pequena em relação às décadas posteriores, em especial após 1989, quando se observa um aumento significativo na produção habitacional da CDHU, em função da lei Estadual nº 6.556/89, que aporta recursos expressivos do Tesouro do Estado, oriundos do incremento da alíquota de determinados produtos para o ICMS.

Em 1993, encerra-se o Programa PMH, retomando-se a predominância dos programas em empreitada global- contratação de empresas de construção para execução dos empreendimentos. Na época está em desenvolvimento o SH1- empreendimentos em empreitada global na Região Metropolitana de São Paulo e o SH2 que trabalha com alternativas de administração direta pela Prefeitura Municipal ou subempreitada (contratação de empreitada global pela Prefeitura com recursos repassados pelo Estado), além da empreitada pela CDHU de empreendimentos no interior do Estado.

Como tratado anteriormente, em meados da década de 80 observa-se a emergência da questão habitacional na capital com as invasões das terras públicas. A autoconstrução informal reafirma-se como a forma predominante de produção da habitação social na periferia paulistana.

Enquanto o Estado atua predominantemente no interior do Estado, por meio do Programa PMH, na Região Metropolitana de São Paulo os movimentos por moradia se fortalecem e passam a reivindicar soluções habitacionais promovidas pelo Estado por meio de atos de invasões de glebas de terrenos. Esses terrenos são desapropriados e neles são produzidas unidades habitacionais em empreitada para substituição de moradias precárias construídas.

Neste contexto há um forte movimento por moradia, reafirmado pelo direito à moradia na Emenda Constitucional nº26 de 2000⁴⁰, e expresso pelas demandas de programas em mutirão e autogestão por associações de famílias, organizadas em entidades sociais legalmente constituídas.

Prevalece a diretriz de “estoque de terras” e projetos de “grandes conjuntos habitacionais” que dão lastro para uma ação de quase 20 anos, com diferentes atendimentos habitacionais, e grande empreendedorismo do governo do Estado no setor habitacional, advindos do incremento do ICMS.

Nesse momento coexistem basicamente duas linhas programáticas no governo do Estado de São Paulo, a parceria com os municípios do interior do Estado, para construção quantitativa de moradias a baixo custo e na capital a promoção de conjuntos em parceria empresarial, denominada também empreitada integral ou chamamento empresarial, envolvendo aquisição de terrenos, infraestrutura completa e construção dos conjuntos habitacionais. (FONSECA, TRANI e WAKISAKA, 2005).

Em 1993, após a publicação da nova lei federal de licitações, segundo entendimento jurídico da CDHU, não é possível a administração direta ou subempreitada pelos municípios. A partir de então observa-se a predominância da empreitada pela CDHU de empreendimentos na Região Metropolitana de São Paulo, sendo que é feito no interior o lançamento do Programa Cesta de Materiais de Construção, posteriormente denominado “Habiteto”, visando o atendimento a famílias de menor renda.

O Programa Cesta de Materiais de Construção prevê a mesma parceria com as prefeituras como realizado no PMH, na qual os municípios responsabilizam-se pela disponibilização de terreno e execução de infraestrutura e pelo desenvolvimento das obras, realizadas por autoconstrução ou mutirão pelas famílias. Somente são alterados os itens a serem repassados à Prefeitura, prevendo-se recursos para administração das obras pela própria Prefeitura, para formação do canteiro e para contratação de mão de obra especializada.

É necessário destacar, entretanto, que no período de 1993 a 1995 há predominância absoluta da produção da CDHU por empreitada, modalidade responsável em média, por mais de 90% da produção de unidades habitacionais anuais.

Em relatório da produção da CDHU de 2004, verifica-se que quanto à produção anual há um crescimento significativo na modalidade mutirão, especialmente entre os anos de 1996 e 2002, atingindo em 2000 o percentual máximo de representatividade da produção, cerca de 73% da produção da CDHU na Região Metropolitana de São Paulo. Em seguida, verifica-se

⁴⁰ Cf. Ribeiro e Cardoso, 2003.

uma diminuição de sua representatividade na produção a partir de 2003, atingindo em 2004 somente 15% da produção anual (CDHU/ GCI, 2004).

Em paralelo, cabe contextualizar o início dos programas associativos em autogestão com convênios na Região Metropolitana de São Paulo, frente aos demais programas previstos para atender às necessidades da metrópole. A partir de 1998, há o desenvolvimento de novas linhas programáticas para o atendimento às demandas relacionadas às áreas de risco, favelas, cortiços em cidades médias e regiões metropolitanas, ampliando o rol de programas, especialmente para a Região Metropolitana de São Paulo. (FONSECA, TRANI e WAKISAKA, 2005).

Quanto aos programas associativos, conforme já colocado, esta tese recorta a pesquisa em quatro períodos:

PERÍODO 1 (1990 a 1994) – Programa Mutirão UMM – União de Movimentos por Moradia: protocolo de 1992 assinado com a UMM para execução de empreendimentos em mutirão, no formato de autogestão. Caracteriza-se com uma “brecha” no programa de governo para a utilização dos recursos do ICMS ora aprovados pela assembleia legislativa, para atender às demandas dos movimentos por habitação.

PERÍODOS 2 E 3 (1995 a 1998) e (1999 a 2003) – Programa Paulista de Mutirão – fase 1 e 2: programa de governo estimulado pela gestão do então governador Mário Covas que convalida a participação generalizada dos movimentos sociais, reforçando o papel das associações comunitárias e entidades sociais constituídas para o processo de construção de moradias com os recursos do ICMS.

PERÍODO 4 (2004 a 2008) – Pró-lar Mutirão Associativo: programa de governo lançado para atender as demandas sociais por moradia sob a modalidade de gestão compartilhada, com limitações impostas ao formato anterior de autogestão plena das entidades sociais.

As características dos programas associativos nos períodos são bastante diferenciadas como se observa em negrito no QUADRO 3.1 a seguir.

Enquanto na origem os programas associativos preveem a participação das entidades sociais, com a livre escolha dos projetos, indicação das entidades pelas Uniões ou Federações de movimentos de moradia e a o gerenciamento integral da produção, observa-se a partir do 2º período a divisão das responsabilidades da autogestão com a CDHU, o fim dos projetos de livre escolha, com oferta de projetos da CDHU, apresentados como mais ágeis, e realização das obras de infraestrutura pela CDHU.

QUADRO 3.1- Características dos Programas Associativos na CDHU por período

PERÍODO	1990-1994	1995-2003	2004-2008
Características da gestão/ atribuições	Gerenciamento da produção por organizações populares	Divisão de atribuições entre companhia habitacional, prefeituras municipais e mutirantes para a viabilização do processo de produção.	Divisão de atribuições entre companhia habitacional, prefeituras municipais e mutirantes para a viabilização do processo de produção.
Forma de Acesso ao Programa	Indicação de entidades sociais pela UMM	Registro de entidades sociais na CDHU	Editais de seleção de associações comunitárias-entidades sociais
Seleção de Famílias	Seleção de famílias por critérios próprios	Formação de entidades sociais , constituídas pelos próprios mutirantes.	Formação de entidades sociais, constituídas pelos próprios mutirantes.
Projeto	Livre escolha de projetos e assessorias técnicas	Projetos CDHU, permitindo projetos das assessorias em caso de terreno da associação.	Projetos CDHU
Atribuições básicas da Associação e CDHU na execução das obras	Execução de terraplenagem e drenagem pela Associação. Repasse de recursos à Associação para: <ul style="list-style-type: none"> • Material de construção • Mão de obra especializada • Projetos • Administração de obras • Canteiro de obras 	Execução de terraplenagem, drenagem e estrutura pré-moldada em empreitada pela CDHU. Repasse de recursos à associação para: <ul style="list-style-type: none"> • Material de construção • Mão de obra especializada • Administração de obras • Canteiro de obras 	Execução de terraplenagem, drenagem e estrutura pré-moldada em empreitada pela CDHU. Repasse de recursos à associação para: <ul style="list-style-type: none"> • Material de construção • Mão de obra especializada • Administração de obras • Canteiro de obras

Elaborado pela autora.

3.2 Os Programas Associativos nas modalidades de autogestão e gestão compartilhada no período de 1990 a 2008

PERÍODO 1 - Programa Mutirão UMM (1990 a 1994)

O Programa é estruturado a partir de reivindicação dos movimentos por moradia, segundo ata de reunião da UMM com o governador do Estado em 08 de agosto de 1991, na sede do governo do Estado. (UMM, 1991)

As deliberações apresentam um compromisso de viabilização de 3.040 unidades habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo e constituem as bases do Programa:

O governo do Estado de São Paulo destinará áreas de sua propriedade, dotadas de infraestrutura, para construção em regime de mutirão e autogestão, de 960 unidades habitacionais, em prédios de no mínimo 4 pavimentos, diretamente as Associações Populares filiadas a União de Movimentos de Moradia- UMM.

(...) financiará a construção das unidades habitacionais diretamente às Associações Populares, para serem repassadas aos mutuários finais. Esse financiamento deve contemplar os itens que serão acrescidos ao custo do terreno e infraestrutura: material de construção, contratação de mão de obra especializada, contratação de assessoria técnica e implantação de canteiro de obra, ferramentas e equipamentos.

Importante destacar, no documento, que cabe às entidades sociais a gestão dos recursos para concretização das obras, prestando contas conforme o estabelecido em futuro contrato.

É prevista a construção de mais 2.080 unidades habitacionais em diversos municípios da Região Metropolitana de São Paulo, em terrenos viabilizados pelas prefeituras municipais e destas 960 unidades habitacionais no município de São Paulo.

Além disso, acorda-se pela realização de estudos para desapropriações, e projetos em cortiços e desadensamento de favelas.

Tal compromisso faz parte de um processo político de relacionamento do movimento com o Estado, conforme analisado por Royer (2007):

A UMM (foi) formada entre 1986 e 1987, a UMM tinha força e representatividade suficientes para pressionar o Estado no sentido de reivindicar, em sua companhia habitacional, um programa semelhante ao que estava sendo conduzido na esfera municipal a partir da gestão Erundina, de 1989 a 1992 (...) os movimentos que deram origem à UMM, (foram) em particular os sem-terra da Zona Leste. Em função das ocupações, a CDHU passou a privilegiar a formação de estoques de terrenos, visando atender a demanda crescente. Como exemplos de ações influenciadas pela pressão dos movimentos, sobressaem a desapropriação da Fazenda da Juta, localizada na periferia de São Paulo, na divisa com o município de Mauá, e o programa em empreitada global SH1. Na Fazenda da Juta, o movimento foi atendido com a destinação de lotes urbanizados nos quais os beneficiários passaram a empreender obras em mutirão (...). Por congregar vários movimentos e associações de luta por moradia de toda a

cidade, a União, como sujeito social, tinha legitimidade para representar os movimentos e ser importante interlocutor com o governo do Estado.

Em junho de 1992 há nova reunião na Secretaria da Habitação onde se acorda pelo balanço da 1ª etapa, visando o estabelecimento de uma 2ª etapa do Programa, com o compromisso de mais 3.040 unidades habitacionais. Observa-se a previsão de estudo de pré-viabilidade econômica financeira para novos empreendimentos em terrenos do Estado, entidades sociais ou Prefeituras⁴¹.

O processo de estruturação do Programa UMM na CDHU em parceria com representantes das entidades sociais e da UMM é longo à época. Adota-se como referência o modelo de contrato do Programa FUNAPS Comunitário⁴², implementado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, porém esse modelo é detalhado e alterado em função da própria característica das ações promovidas pela CDHU, prevendo-se garantia, no caso a hipotecária. Estabelecem-se condicionantes para ordens de início de serviços e liberação de recursos, segundo apresentação de cronograma físico- financeiro e prestação de contas de cada medição de serviços mensais.

Adota-se como tipologia habitacional - referência o edifício de quatro a cinco pavimentos, com área útil máxima de 54 m²/unidade e valor médio de 1.260 UPF - Unidade padrão de financiamento da época.

Em agosto de 1993, é elaborado um balanço do Programa, em que se constata a relevância do compromisso do Governador do Estado de São Paulo de viabilizar 12.000 unidades até 1994 e são registradas as seguintes considerações:

- Das 3.040 unidades habitacionais acordadas em agosto de 1991 são contratadas apenas 1.602 unidades em face das dificuldades de viabilização de terrenos pelas prefeituras municipais, em especial a do Município de São Paulo⁴³;
- As propostas encaminhadas pela UMM para a 2ª etapa;
- As restrições de recursos da Secretaria da Habitação para o cumprimento dos compromissos.

Há o estabelecimento de prazos para cumprimento pelas entidades sociais de condições para assinaturas dos contratos indicadas pela CDHU, para apresentação de documentos de

⁴¹ Sobre os estudos de viabilidade cabe ressaltar CDHU (1995), que aponta para o novo procedimento de estudos de viabilidade: estima-se o perfil de renda necessário para o equilíbrio financeiro da comercialização do empreendimento e as entidades sociais devem apresentar um perfil de renda de famílias, distribuídas de 1 a 10 salários mínimos. Este procedimento é bastante utilizado nos programas associativos e refletem em empreendimentos com famílias com rendas maiores que as da média da Companhia- 80 % até 3 salários mínimos.

⁴² Cf. Bonduki, 1996; Muçoucah e Almeida, 1991.

⁴³ Cf. CDHU, 1995.

cadastro pelas entidades sociais e assessorias técnicas, e aprovação dos projetos básicos pela CDHU, quando os projetos fossem desenvolvidos pelas assessorias técnicas.

A CDHU recomenda a utilização de projetos já aprovados pela CDHU, sejam de seu acervo, sejam aqueles já aprovados na 1ª etapa do Programa, visando agilidade e redução dos custos (CDHU, 1993).

Cabe referenciar que o Programa é tratado na estrutura da Companhia como programa especial e acompanhado por grupo de técnicos de diferentes áreas segundo GT- Grupo de Trabalho formado para tal fim.

Em 1993 consolida-se o manual do Programa que explicita seus objetivos e características, além de detalhar as minutas de contrato e a relação de documentos a serem providenciados.

Como objetivos destacam-se no manual da CDHU (1993, p.3 e 4):

1. Ampliar a oferta de moradias implantando conjuntos habitacionais dotados de infraestrutura, a serem executados em regime de mutirão, prevendo o financiamento de materiais de construção, mão de obra especializada, assistência técnica, terrenos e infraestrutura;
2. Atender a população de baixa renda organizada em movimentos pró-moradia através de suas Associações Comunitárias;
3. Promover novas alternativas de oferta habitacional, produzindo unidades a custos menores do que a produção em Empreitada Global e de bom padrão, a partir da participação da população organizada em Associações;
4. Ampliar a participação das Associações na administração e gerenciamento das obras, repassando-lhes diretamente os recursos;
5. Viabilizar a contratação pelas Associações de assessorias técnicas com um papel central no acompanhamento cotidiano das obras no canteiro, podendo ainda elaborar projetos de edificação e ou urbanismo e infraestrutura.

Verificam-se algumas questões que reforçam as atribuições do movimento na indicação das entidades sociais, destas na administração das obras, dos beneficiários na construção em mutirão e quitação das prestações, fiscalização do processo pela CDHU, e acompanhamento social das famílias.

O manual do programa é avaliado pela UMM que apresenta considerações em novembro de 1993. A UMM destaca questões conceituais importantes, conflitos que persistem até hoje, na definição dos limites das atribuições de gestão dos empreendimentos pelas Associações

Comunitárias-entidades sociais e pela CDHU, enquanto órgão técnico do Estado. Neste sentido cabe destacar o texto abaixo da UMM (1993, p.1):

A qualificação do processo produtivo-mutirão e autogestão é fundamental para que se tenham diretrizes operacionais adequadas (...). A autogestão deverá caracterizar a forma de atuação tanto da CDHU, como das Associações Comunitárias e suas Assessorias Técnicas. Tal princípio implica em:

1. Administração dos recursos integralmente realizada pelas Associações: utilização, aplicação e prestação de contas;
2. Toda a contratação de serviços é atribuição das Associações- desde os projetos e o assessoramento técnico para acompanhamento das obras, como a contratação de serviços especializados de mão de obra;
3. A constituição do grupo, a indicação da demanda, a organização das famílias para o trabalho em mutirão e a construção de um coletivo (capacitação e formação) que viabilize a apropriação da ajuda-mútua como instrumento (s) de gestão, são prerrogativas das Associações.

A UMM reconhece a necessidade da CDHU exercer seu papel fiscalizador do programa, pois se trata da aplicação de recursos públicos. Entretanto, não deve interferir em atribuições que são exclusivas das entidades sociais, o que vai contra o princípio de sua autonomia, na gestão dos recursos e da obra.

Quanto à avaliação dos prazos para viabilização do Programa, a UMM (1993) apresenta que “a complexidade burocrática por um lado inviabiliza a rapidez na operacionalização do Programa e, por outro lado, implica em dificuldade de entendimento por parte de técnicos e associações”.

A UMM reforça o papel da assessoria no processo, indicando que vai além da administração do cotidiano da obra, atuando na promoção do desenvolvimento do grupo, buscando sua formação para gestão coletiva do conjunto habitacional, relações de vizinhança e administração de equipamentos. Da mesma forma considera que as entidades sociais- associações são constituídas pelos beneficiários finais e que a gestão do mutirão é realizada pelo conjunto dos mutirantes e não é uma prerrogativa de diretores e coordenadores das entidades sociais, conforme as atribuições descritas no manual do Programa.

Tais considerações explicitam a busca da autogestão pelas entidades sociais e a dificuldade do estabelecimento de etapas e condicionantes, ou seja, regras para fiscalização passo a passo pelo órgão técnico do Estado, no caso a CDHU.

Sobre o papel do Estado, cabe retomar a referência de Marques e Bichir (2001) sobre o papel dos técnicos do Estado, a burocracia que afeta diretamente a condução dos processos e prioridades. Neste caso, observa-se na prática diária que os técnicos da CDHU,

de certa forma, concorrem na gestão do processo, especialmente no desenvolvimento das atividades técnicas, sob responsabilidade da assessoria técnica⁴⁴.

Tais conflitos permanecem até hoje, mesmo após as transformações posteriores do Programa. Tal tensão é presente, por exemplo, no estabelecimento das diretrizes do projeto urbanístico e arquitetônico.

A CDHU tem na sua constituição o caráter de um órgão, sobretudo técnico, e como tal busca direta ou indiretamente estabelecer e executar as diretrizes, além de desempenhar sua função de agente financeiro e fiscalizador da aplicação dos recursos públicos.

Por outro lado, mesmo que a CDHU abra mão de sua função executora e técnica, agindo de forma menos impositiva e mais normativa, as condicionantes contratuais permanecem como necessárias em função do acompanhamento do contrato de repasse de recursos.

Em 1995 é elaborado um documento interno da CDHU de avaliação do Programa que destaca como pressuposto do Programa a afirmação do conceito de autogestão, pautado por (CDHU, 1995):

- A. Indicação das associações comunitárias pela UMM, bem como a seleção das famílias beneficiadas;
- B. Contratação de assessorias técnicas escolhidas pelo movimento;
- C. Livre escolha pela população do projeto arquitetônico;
- D. Construção de unidades com padrões superiores aos da produção tradicional, sendo os ganhos de escala obtidos através do processo de gestão de obras e economia na aquisição dos materiais.

Entre as principais questões apontadas no documento destacam-se a dificuldade das entidades sociais e assessorias “na adaptação às normas da CDHU” para seleção de terrenos; aprovação de projetos; cadastramento das famílias mutirantes; prestação de contas; entre outras. Da mesma forma aponta a necessidade de uma revisão da estrutura da Companhia, adaptando-se para um acompanhamento e operacionalização mais ágil e eficiente.

Em função das dificuldades apontadas há atrasos no repasse de recursos com apenas 29% realizado, em média após 1 ano de contrato e 57% após 1 ano e 6 meses de contrato.

O documento cita como dificuldade fundamental a não viabilização de terrenos pelas Prefeituras Municipais compromissados para o Programa.

⁴⁴ CDHU, 1995.

Em agosto de 1993 na repactuação do Programa com a nova meta de 6022 uh, 76% dos empreendimentos previstos são em terrenos da CDHU, especialmente adquiridos ou a adquirir pela CDHU para o Programa.

Outra questão importante apontada na avaliação é o limite de escala do Programa, dado pelas condicionantes (CDHU, 1995, p.8):

1. O nível de organização prévia da população em entidades sociais;
2. O necessário apoio de Assessorias Técnicas especializadas e capacitadas em relação às suas atribuições;
3. A necessidade de uma estrutura de acompanhamento específica na CDHU;
4. A não existência de vínculo contratual entre CDHU e assessoria técnica, que dificulta o acompanhamento e cobrança, implicando em relacionamento delicado, que atrasa o andamento do Programa. O contrato é firmado entre a associação e a assessoria técnica, sem a participação da CDHU;
5. O impacto sobre a utilização dos terrenos remanescentes da Companhia, por vezes de alto custo.

Em suma, as primeiras conclusões são consideradas na reformulação posterior do Programa, entre as quais:

1. A necessidade de disponibilização de terrenos municipais e estabelecimento de critérios para obtenção de terrenos mais apropriados pelo Programa;
2. O estabelecimento de prazos para apresentação e análise de projetos para aumentar o ritmo de desenvolvimento dos projetos;
3. A recomendação de formação de entidades sociais constituídas pelos mutirantes, evitando conflitos de interesse que possam comprometer o andamento das obras.

A avaliação finaliza constatando que os recursos comprometidos pelo Programa, correspondentes a R\$ 42 milhões referentes aos empreendimentos contratados, atingiriam R\$ 62 milhões, considerando os compromissos que seriam repactuados e superariam os percentuais constantes da lei de iniciativa popular que prevê 10% do orçamento da CDHU para programas associativos, lei n 9142 de 1995 (CDHU, 1995).

PERÍODOS 2 e 3 - Programa Paulista de Mutirão (1995 a 1998 e 1999 a 2003)

Tendo como base a experiência com bons resultados do Programa UMM e considerando as experiências de promoção de obras por mutirão em sua gestão como Prefeito do Município

de São Paulo, o Governador Mário Covas em 1995 apresenta no início de sua gestão a diretriz do fortalecimento do “Programa Mutirão”.

A Gestão Mário Covas lança o Programa Paulista de Mutirão, como programa prioritário do governo, em eventos com centenas de pessoas presentes no Palácio dos Bandeirantes e no Memorial da América Latina.

Conforme documentos internos da CDHU (1995), analisado por Royer (2007):

A prioridade que o governo Covas confere em seus pronunciamentos às alternativas de mutirão e autoajuda, baseado no estímulo à organização da população, bem como à redução dos custos e prazos de produção, no entanto, contrasta com a expressão numérica reduzida de unidades concluídas (não mais de 6%).

O documento de avaliação do Programa Mutirão UMM considera as vantagens do programa, especialmente quanto aos resultados qualitativos e de apropriação dos empreendimentos, além da redução dos custos. Por outro lado, destaca as dificuldades e longos prazos de viabilização dos empreendimentos.

Em 1995 há 3.554 unidades habitacionais contratadas a um custo médio de R\$ 11.713,76, o que representa cerca de 10% da receita da CDHU relativa aos recursos provenientes do ICMS. O programa produz unidades habitacionais maiores que 54 m² de área útil, enquanto o chamado padrão CDHU atinge 51 m²; além dos menores custos de produção (sempre em média): R\$ 216,00/m² no programa-mutirão e R\$ 334,00/m² na empreitada global.

O Programa procura diferenciar-se do Programa UMM, por meio do apoio da CDHU na superação das dificuldades operacionais, apresentadas no documento de avaliação do Programa anterior e neste sentido é criada uma diretoria para “a gestão interna do Programa” (CDHU, 1995).

É a gestão do Programa pelo agente Estado, que assume parte das responsabilidades que antes eram das entidades sociais.

O relatório de avaliação de 1995 indica os limites de escala do Programa, no máximo 4.000 unidades em quatro anos. Este indicador de produção é desconsiderado no estabelecimento da meta do Programa nesta etapa, que adota a meta de execução de 20.000 unidades habitacionais em programas associativos em quatro anos (CDHU, 1995).

Em 1995 é estabelecida a lei estadual n 9.142, que destina parte dos recursos dos programas habitacionais do Estado de São Paulo às Associações Comunitárias e Cooperativas Habitacionais sem fins lucrativos em percentual não inferior a 10% dos recursos captados. A lei define que para receber o financiamento às entidades sociais- associações e cooperativas- devem adotar a autogestão e ajuda mútua e habilitar-se por meio de atos constitutivos e certidões especificadas.

O Regulamento de Registro das Associações Comunitárias no PPM- Programa Paulista de Mutirão/1ª etapa RMSP prevê investimentos de 1995-1998 da ordem de R\$ 180 milhões, ou seja, três vezes superior ao Programa Mutirão-UMM.

Os objetivos do registro, credenciamento das entidades sociais, são facilitar o acesso ao Programa, de garantir um atendimento mais justo e adequado às necessidades da população, e o de permitir a aplicação de critérios claros para a definição de quem será atendido, uma vez que o número de unidades previsto em cada etapa do Programa é limitado em função da capacidade de atendimento da CDHU.

Propõe-se dois registros o primeiro para associações-entidades sociais que dispõem de terrenos e outro para entidades sociais que não dispõem de terrenos, ou seja, que utilizariam terrenos da CDHU. Não são registradas entidades sociais que já têm um ou mais empreendimentos contratados com a CDHU e quando os terrenos são da CDHU, os projetos são da Companhia.

Estabelecem-se prazos para execução e análise dos projetos pela assessoria e CDHU respectivamente e pagamento por etapas dos produtos elaborados. Em paralelo, o registro de assessoria técnicas- cadastro de qualificação técnica.

Este regulamento resulta na contratação de obras somente em terrenos da CDHU com projetos na grande maioria da Companhia, com a adoção de pré-moldados para a estrutura dos edifícios construídos em empreitada pela associação.

Há questionamentos dos contratos pelo Tribunal de Contas que implicam em nova revisão do Programa. As metas não são alcançadas, algumas obras são retomadas em empreitada global para atendimento às famílias compromissadas.

Nesta etapa do Programa praticamente não há autogestão dos projetos e obras que são contratados posteriormente pela própria CDHU. Observa-se uma qualificação muito diferenciada das entidades sociais e assessorias na gestão das obras, com empreendimentos de qualidade diferenciada, e parte com necessidades de retomada de obras pela CDHU.

Conforme analisado por Royer (2006):

O que se percebe, nessa primeira abordagem, é uma miscelânea de conceitos: autogestão, gestão dos recursos e organização dos trabalhos no canteiro. Quando se pretende comparar o Programa Mutirão com os da Empreitada Global, argumenta-se que a comparação deve ser relativizada; um dos aspectos é que o programa apresenta limites evidentes de escala, motivados principalmente pelos “princípios da autogestão: população organizada e capacitada para conduzir e gerenciar obras e recursos”. (...) **A autogestão, assim, é compreendida como a do empreendimento** (negrito nosso). Além da dificuldade de adaptação da estrutura da CDHU ao novo formato da autoconstrução, outros óbices avultavam, como a informalidade das associações de moradores, que não preenchiam as mínimas

condições técnicas exigidas pelo programa, e a dificuldade das prefeituras municipais em disponibilizar terrenos para as construções. Mais uma dificuldade, essa de ordem econômica, era o limite de escala dos empreendimentos participativos ou autogestionários. Em entrevistas com técnicos da CDHU, a questão da redução dos custos pelo volume de unidades produzidas foi muito destacada. Além de refletir um problema que de fato tais empreendimentos enfrentam, os limites de escala constituem o principal argumento dos detratores da experiência.

Da análise de Royer cabe destacar que a questão central está no processo de gestão. Em relatório da área de gestão de Programas da CDHU constata-se que de fato houve limitações à autogestão dos empreendimentos. A CDHU assume a maioria das atribuições contratando diretamente a maioria das obras, infraestrutura, terraplenagem, fundações, estruturas pré-moldadas, a assessoria técnica e a administração das obras dos empreendimentos.

Em texto sobre os convênios, Evaniza Rodriguez, coordenadora da UMM até 2002, também trata do financiamento:

De modo geral, podemos dizer que a CDHU limita o exercício da autogestão, assumindo para si responsabilidades e decisões que não lhe caberiam. Como exemplo, podemos citar a proibição da elaboração de projetos próprios pelas assessorias técnicas dos movimentos, alegando que estes teriam uma superfície acima do compreendido por eles como habitação popular, custos muito elevados e que o acervo de projetos da Companhia seria suficiente para o programa (...) CDHU passa a influenciar diretamente as associações na escolha de assessoria técnica, projeto e processo construtivo, itens muito caros à concepção de autogestão. Entendemos que esses processos de escolha fazem parte dos princípios da autogestão. Esse processo se deu com mais intensidade a partir da introdução da tipologia VI22J, que utiliza estruturas pré-moldadas (...).

PERÍODO 4 - Programa Pró-lar Mutirão Associativo (2004 a 2008)

De 2004 a 2006 é desenvolvido o Pró-lar Mutirão Associativo instituído em 2003, com os mesmos princípios da 2ª etapa com características de limitações à autogestão pelas entidades sociais. Nesta etapa atendem-se compromissos formalizados por meio de Termos de Compromissos, Declarações ou comprometimentos do Governador Mário Covas em evento histórico em 07/07/98 na Praça do Forró na zona leste do Município de São Paulo.

O avanço desta etapa está no estabelecimento de um novo regulamento do Programa após vários questionamentos do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, que recomenda o estabelecimento de procedimento de Seleção Pública.

A proposta de lançamento de Edital para seleção de associações comunitárias-entidades sociais, mais uma vez busca o princípio de proporcionar critérios claros para seleção das entidades sociais. A primeira proposta tem com parâmetro o edital lançado em 2005 pela COHAB-SP e que estabelece critérios como:

- Experiências anteriores em empreendimentos nos programas associativos (tempo de fundação da associação comunitária e número de unidades já edificadas em convênios anteriores, em regime de mutirão, com órgãos públicos- municipais, estadual e federal);
- Forma de funcionamento da entidade (tempo de mandato da Diretoria de até 2 anos com possibilidade de até 1 ano de reeleição; existência de regulamento interno; existência de critérios para a indicação de associados que participarão do processo em mutirão; existência de instrumentos para comunicação interna e externa; existência de sede exclusivamente para atividades da associação; organização de assembléias para discussões de assuntos diversos, nos últimos anos);
- Desenvolvimento de projetos sociais pela associação;
- Vínculo da associação na região do empreendimento: desenvolvimento de projetos sociais na região do empreendimento e priorização de atendimento a áreas de risco da região do empreendimento.

Estabelecem-se instrumentos e etapas para planejamento e controle da obra e emissão das ordens de início de serviços.

São lançados 2 editais entre 2004 e 2005, além de 11 editais posteriormente, destes apenas 2 em terrenos da CDHU para o Programa, que previa convênios em substituição a contratos firmados anteriormente, e o programa reestruturado aos poucos.

Em 2007 e 2008 é lançado o Programa de “Gestão Compartilhada” que tem como princípio a seleção de entidades sociais para contratação direta de obras em terrenos a serem adquiridos pela CDHU, que é detalhado no capítulo 5 na situação atual do Programa, com o princípio de:

- Seleção de famílias pelas entidades sociais;
- Seleção de terrenos pelas associações;
- Contratação de obras em empreitada pelas entidades sociais;
- Acabamentos internos das edificações pelos mutirantes.

Em paralelo há 6 empreendimentos de transição para esse novo modelo “mix EG/mutirão”, dos quais 4 de editais anteriores e dois de terrenos já doados pelas entidades sociais.

O principal argumento das áreas técnicas da CDHU, registrado em relatório da área gestora é o de agilizar a execução das obras em mutirão, diminuindo o tempo de permanência de mutirantes em canteiro e reduzir a pulverização de responsabilidade técnica das obras, que

vinha trazendo prejuízos à Companhia e desgastes aos beneficiários quando da necessidade de reparo e correções de vícios ocultos. Há revisão da planilha orçamentária com advento de cursos de pedreiros, alimentação para mutirantes e quantificações para melhorias do equilíbrio financeiro dos contratos (CDHU, 2011).

O encerramento dos empreendimentos dos períodos anteriores, com pendências apontadas pelo Tribunal de Contas do Estado em prestações de contas e regularização da obra no INSS, conta com apoio de trabalho da gestão da CDHU para encerramento de 78 convênios. Destes restavam somente 14 a regularizar em janeiro de 2011.

Importante destacar que especialmente após três anos de diminuição da representatividade do Programa na Política habitacional do governo do Estado de São Paulo, constata-se diminuição do ritmo de obras, paralisação de empreendimentos. Após 2006 é clara a indicação de necessidade de revisão dos programas associativos.

A autogestão da primeira etapa, representada pelas experiências de projetos de qualidade que conta com a participação das entidades sociais, é substituída pelo grande número de empreendimentos contratados por vezes com entidades sociais constituídas somente para o mutirão nos acabamentos dos empreendimentos. Tal experiência resulta em empreendimentos com maior participação da CDHU na gestão dos empreendimentos, sem processos participativos no projeto, com parte das obras em empreitada e grandes dificuldades de desenvolvimento das obras em mutirão.

Tais resultados destacam os pontos negativos do Programa. A questão dos baixos custos, que de certa forma justificam o programas associativos é questionada, e as vantagens de boa qualidade das obras e apropriação dos empreendimentos no pós- ocupação das unidades habitacionais diminuídas⁴⁵.

Esta é a visão do programa do ponto de vista institucional, que tem suas razões de produtividade e defende os princípios de diretriz técnica da instituição financiadora e especialmente promotora dos empreendimentos⁴⁶.

Por outro lado as entidades sociais, especialmente aquelas que de fato cumprem e demonstram uma qualificação excepcional na criação de empreendimentos apropriados pelas famílias participantes, persistem no debate do papel das experiências associativas.

Tal debate tem resultado em novas propostas de financiamento de experiências autogestionárias, seja pelo desenvolvimento de empreendimentos com promoção direta pela Companhia Estadual, seja pelo apoio a financiamentos federais de forma complementar,

⁴⁵ Cardoso (1993) aponta à época as vantagens de custo dos programas associativos, pelo simples fato de não utilizar o BDI- despesas indiretas das empreiteiras, além de fatores de economia.

⁴⁶ CDHU (1995) já aponta estes conflitos de gestão entre Estado e entidades sociais, sobre os longos prazos e de certa forma ineficiência do processo.

como no caso de fornecimento de recursos a fundo perdido a CAIXA para complementação dos valores referentes à aquisição de terrenos no âmbito de Programas de crédito às entidades sociais selecionadas pelo governo federal. Tais perspectivas serão retomadas no capítulo 5.

CAPÍTULO 4

O INVENTÁRIO DOS EMPREENDIMENTOS EM PROGRAMAS ASSOCIATIVOS PELA CDHU

CAPÍTULO 4 O INVENTÁRIO DOS EMPREENDIMENTOS EM PROGRAMAS ASSOCIATIVOS PELA CDHU

ESTUDO DE CASO: Conjuntos habitacionais nos distritos Brasilândia e Guaianazes no Município de São Paulo – empreendimentos por diversas modalidades de gestão

4.1 O Inventário: A caracterização do universo dos empreendimentos habitacionais em Programas Associativos promovidos pela CDHU

A tese tem como universo de análise, os programas associativos desenvolvidos pela CDHU, historiados no capítulo 3, e para tanto foi necessário elaborar um banco de dados secundários.

Como primeiro passo, cabe registrar o desafio de reunir e sistematizar em forma de banco de dados todas as informações disponíveis e dispersas na CDHU, sobre todos os empreendimentos promovidos pela CDHU em programas associativos de 1990 a 2008. Para tanto se contou com o apoio de diversas áreas técnicas da CDHU.

A avaliação do conjunto de informações organizadas nesse **banco de dados** secundários permite verificar as hipóteses levantadas sobre a qualidade dos empreendimentos, em função de projetos diferenciados ou redes sociais criadas durante o processo de concepção do empreendimento habitacional, além de analisar as questões relacionadas ao menor número de comercializações ou inadimplências.

Completa o trabalho a elaboração do **inventário** dos empreendimentos habitacionais dos programas associativos, organizados na forma de fichas por empreendimento, contendo as principais informações técnicas dos empreendimentos habitacionais do banco de dados, permitindo caracterizá-los segundo as variáveis selecionadas: urbanísticas, arquitetônicas, financeiras e quanto à organização comunitária.

Na forma de um inventário estas fichas possibilitam a utilização das informações em outros estudos sobre a política habitacional do Estado de São Paulo.

A opção de finalizar este inventário é propiciar o registro histórico e divulgar esta parcela da provisão habitacional em 20 anos no Estado de São Paulo, por meio de experiências de parceria e pré- organização das famílias beneficiadas na forma de entidades sociais.

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS: Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008).

APÊNDICE 2 - O INVENTÁRIO: CD com Empreendimentos em Programas Associativos, promovidos pela CDHU- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo no período de 1990 a 2008.

Caracterização do universo

O universo da tese é determinado em função dos resultados da elaboração deste Banco de Dados.

Trata-se de 230 empreendimentos entregues, o que corresponde a 35.432 unidades habitacionais- uh produzidas no período de 1990 a 2008.

Além das 35.432 unidades entregues, há 2.940 unidades em obras (contratadas com ordem de início de serviços) em novembro de 2009, o que representa 4,3% do canteiro da Companhia à época- 67.880 unidades habitacionais.

Cabe ressaltar que há também em 2009, 1.514 uh paralisadas pelo Programa Associativo, muitas das quais retomadas posteriormente em empreitada; e mais 1.320 uh em outras situações (em contratação, contratadas sem ordem de início de serviços, e em análise).

Assim o universo total adotado é de 41.206 unidades habitacionais, ou seja, cerca de 41.000 unidades, 277 empreendimentos, que representam aproximadamente 9,2% das 448.036 unidades entregues pela CDHU de 1.967 a novembro de 2009.

O MAPA 4.1 a seguir apresenta a distribuição dos empreendimentos na Região Metropolitana de São Paulo, com clara concentração dos empreendimentos associativos na zona leste do Município de São Paulo.

Cabe lembrar que para a compreensão do universo são classificadas variáveis de três tipos: legais, técnicas e sociais:

- LEGAIS:
 - Forma de contratação das entidades sociais;
 - Forma de seleção das famílias beneficiárias;
 - Recolhimentos de contribuições trabalhistas;
 - Prestação de contas;
 - Fiscalização e auditorias do Tribunal de contas.
- TÉCNICAS:
 - Etapas previstas;
 - Capacitação e atribuições das entidades sociais;

MAPA 4.1- Distribuição dos empreendimentos dos programas associativos na CDHU
Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09. Elaborado pela autora.

- Forma de elaboração dos projetos e tipologias habitacionais adotadas;
- Forma de acompanhamento e controle;
- Métodos construtivos,
- Custos de produção previstos e realizados;
- Prazos de execução das obras;
- Características Fundiárias.
- SOCIAIS:
 - Arranjos constituídos no processo de produção: entidades sociais, comissões de moradores, entre outros;
 - Atividades exercidas pelas famílias antes e depois do mutirão;
 - Indicadores de uso e apropriação dos espaços comuns do condomínio- equipamentos, áreas de estacionamento e área verdes;
 - Indicadores de uso e apropriação dos espaços comuns do condomínio- equipamentos, áreas de estacionamento e área verdes;
 - Renda familiar.

Neste momento são tratadas as informações técnicas de modo a sistematizar em forma de inventário todos os empreendimentos dos programas associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo, e posteriormente avaliam-se os dados secundários de pesquisas referentes ao processo de produção e características legais e sociais.

O APÊNDICE 1- Banco de dados contém:

- Nome/ distrito do empreendimento;
- Endereço do empreendimento;
- Nome da associação ou empresa contratada;
- Tipologia da edificação;
- Sistema construtivo;
- Área construída;
- Número de unidades habitacionais;
- Valor de investimento;
- Situação do empreendimento;

- Percentual físico do empreendimento;
- Nº de uh entregues;
- Nº de uh em execução;
- Situação de regularização dos contratos;
- Situação de aprovação do empreendimento;
- Situação de averbação do empreendimento;
- Situação fundiária do empreendimento;
- OIS- data da ordem de início das obras/ serviços;
- Data da última entrega (última fase do empreendimento);
- Data da previsão de início do empreendimento /entrega;
- Valor de financiamento;
- Valor da prestação inicial;
- Data dos contratos com os beneficiários;
- Número de famílias inadimplentes;
- Número de comercializações;
- Renda familiar.

Para a coleta e sistematização dos dados secundários são utilizadas as seguintes fontes de informações, analisadas a seguir:

- Sistema de Informações Gerenciais da CDHU-SIG;
- Sistema de comercialização- GCB (Gerência de Contratos da CDHU);
- Sistema de Planejamento- situação fundiária dos empreendimentos- GIAF (Gerência A Fundiários da CDHU);
- Dados fornecidos pelas Gerências responsáveis pelos Projetos, Obras e pela Gestão do Programa da CDHU;
- Superintendência de Desenvolvimento Social –SDS da CDHU- dados sobre situação de equipamentos e infraestrutura dos empreendimentos.

As duas outras variáveis, sociais e legais são tratadas na análise das pesquisas elaboradas em 2004 e 2008, realizadas pela Fundação SEADE e pelo Consórcio Perfil respectivamente,

disponibilizadas pela CDHU. Para o fechamento da análise são realizadas entrevistas e pesquisa em campo nos empreendimentos selecionados.

4.2 Dados secundários dos empreendimentos habitacionais, segundo os períodos dos Programas Associativos no Estado de São Paulo

Como ponto de partida é elaborada a análise deste universo, de modo a caracterizar especialmente os períodos do Programa delimitados.

Quanto aos períodos de contratação destas unidades tem-se o QUADRO 4.1 a seguir, que aponta a concentração de contratações do Programa entre 1995-1998 (60%), período no qual o Programa conta com maior número de empreendimentos em autogestão e tipologias habitacionais diferenciadas.

Tal período é bastante influenciado pelas premissas do Programa FUNAPS Comunitário da década de 90 na Prefeitura Municipal de São Paulo, adotando a forma de organização das entidades sociais para autogestão dos processos construtivos dos empreendimentos e seleção das famílias, com assessorias técnicas diretamente contratadas pelas entidades, com desenvolvimento de projetos participativos⁴⁷.

QUADRO 4.1- Programas Associativos - Períodos de Contratação das unidades habitacionais entregues por período

Período de Contratação	Empreendimentos	UHS	%
1990-1994	10	2.528	7%
1995-1998	139	21.261	60%
1999-2003	31	5.472	15%
2004-2008	50	6.171	17%
TOTAL	230	35.432	100%

Fonte: CDHU, SIG- Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

Sobre a situação fundiária dos terrenos onde são construídos os empreendimentos tem-se que a grande maioria, **87,8% dos empreendimentos construídos em áreas desapropriadas pela CDHU, conforme QUADRO 4.2 a seguir, que somadas às áreas adquiridas por compra direta ou por meio de negociação totalizam mais de 90% dos empreendimentos.**

⁴⁷ Cf. Bonduki, 1996; Muçoucah e Almeida, 1991.

QUADRO 4.2- Programas Associativos - Situação Fundiária

Tipo	Empreendimentos	%
Doação Prefeitura	16	6%
Doação Associação	5	2%
Compra *	4	1%
Desapropriação **	243	88%
Desapropriação + Compra	3	1%
A Adquirir	2	1%
Não viabilizada	1	0%
Compra não efetuada	1	0%
Vazias	2	1%
TOTAL	277	100%

(*) Compra de Proprietária Particular + Compra (EI)

(**) Desapropriação ainda não registrada + Desapropriação em andamento + Desapropriação concluída

Fontes: CDHU, SIG- Sistema de Informações Gerenciais, 27out09 / GIAF, 26nov09.

Elaborado pela autora.

O valor médio de financiamento dos 224 empreendimentos, considerando que 6 empreendimentos não dispõem de informações sobre o valor de financiamento final, é de R\$ 29.852,34, conforme cálculo abaixo:

- Valor médio de Financiamento:

Total financiado **R\$ 6.686.924,51** dividido por **224** empreendimentos = **R\$ 29.852,34**

O valor médio de financiamento por período de contratação varia à semelhança da evolução dos valores de financiamento da produção da Companhia por outras modalidades de execução, conforme se verifica no QUADRO 4.3 a seguir:

QUADRO 4.3- Programas Associativos - Valor médio de financiamento por período de contratação

Período de Contratação	Valor de Financiamento Médio (R\$)
1990-1994	16.106,00
1995-1998	25.038,00
1999-2003	32.579,00
2004-2008	45.499,00

Fontes: CDHU, SIG- Sistema de Informações Gerenciais, 27out09 / GCB, 11nov09, valores históricos.

Elaborado pela autora.

Os percentuais de inadimplência, considerando o atraso nos pagamentos acima de 3 prestações é 29,4%, similar à média da Companhia no período, conforme QUADRO 4.4 a seguir. Estes resultados são indicadores desta produção, e serviram para a seleção dos empreendimentos para investigação qualitativa.

Verifica-se também uma grande concentração de empreendimentos com inadimplência entre 20-30% ou 30-40%.

QUADRO 4.4- Programas Associativos - Percentual de Inadimplência, atraso superior a 3 prestações, nos empreendimentos que apresentam inadimplência

9.901 uh inadimplentes divididas pelo total 33.716 uh = 29,4%

% de Inadimplência	Número de Empreendimentos
até 10	11
nov/20	31
21-30	65
31-40	66
41-50	28
50	13
TOTAL	214

Fontes: CDHU, SIG- Sistema de Informações Gerenciais, 27out09 / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

A distribuição de renda em salários mínimos, base agosto de 2009, apresenta uma grande parte das famílias com renda familiar até 3 salários mínimos. Cabe registrar que as rendas familiares são as referentes às datas de contratação e a análise da distribuição das rendas familiares será efetuada posteriormente por período do Programa.

A análise mais significativa é a do percentual médio de renda familiar que se concentra em 67,4% entre 1 e 3 salários mínimos, conforme QUADRO 4.5 adiante. Este índice desses empreendimentos é menor que o índice médio da CDHU de mais de 80%. Esta questão deve ser destacada, uma vez que foram elaborados estudos de viabilidade econômica financeira destes empreendimentos à época e solicitado perfil de renda que incorporasse famílias com rendas acima de 5 salários mínimos.

QUADRO 4.5- Programas Associativos - Percentual de Distribuição de Renda Familiar dos Beneficiários

Renda Familiar	UHS	%
De 1 a 3 salários mínimos	22.552	67%
De 3,01 a 5 salários mínimos	7.251	22%
De 5,01 a 10 salários mínimos	3.526	11%
Mais de 10 salários mínimos	133	0%
TOTAL	33.462	100%

Fontes: CDHU, SIG- Sistema de Informações Gerenciais, 27out09 / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

O percentual de recomercializações (*turn-over*) nos 116 empreendimentos onde há tal ocorrência é de 0,97%, bastante abaixo do índice da Companhia superior a 10%⁴⁸. Esta análise também será detalhada e posteriormente analisada por período do Programa.

- Percentual de Recomercialização:

116 uh recomercializadas divididas pelo total 11.991 uh = 0,97%

Para analisar o universo do Programa verificam-se variáveis segundo os períodos do Programa, já caracterizadas no capítulo 3, quais sejam:

- **Período 1: de 1990 a 1994 - Programa Mutirão UMM;**
- **Períodos 2 e 3: de 1995 a 1998 e 1999 a 2003 - Programa Paulista de Mutirão;**
- **Período 4: de 2004 a 2008 - Pró-lar Mutirão Associativo.**

E finalmente de **2007 a 2011- Programa Gestão Compartilhada** que acompanha-se a formação, porém sem contratação até 2009, quando do fechamento do universo dos empreendimentos desta tese.

Sobre os períodos analisam-se as variáveis de forma a comprovar as diferentes características dos empreendimentos habitacionais anteriormente apontadas.

Da mesma forma, esta análise aponta as possibilidades de seleção de empreendimentos para avaliação qualitativa dos indicadores resultantes dos dados secundários.

4.2.1 Tipologias Habitacionais

No QUADRO 4.6 adiante segue a relação das tipologias habitacionais dos programas associativos, esclarecendo que:

- A. As tipologias especiais ou alternativas⁴⁹ são edifícios verticais desenvolvidos por assessorias técnicas contratadas pelas entidades sociais- associações comunitárias,
- B. As demais tipologias desenvolvidas pela CDHU dividem-se em:
 1. PI- edifícios com pilotis de 5 pavimentos;
 2. SR- sobrados em renque;
 3. TI- térreas isoladas;
 4. VI- edifícios verticais de 5 pavimentos em suas pequenas variações.

⁴⁸ CDHU, 2009.

⁴⁹ Tipologias especiais ou alternativas são sinônimos, trata-se de tipologias elaboradas fora do padrão da CDHU.

Vale destacar que somente 10% das tipologias adotadas são horizontais, uma vez que os programas associativos concentrados na Região Metropolitana privilegiam as tipologias verticais.

As alternativas especiais ou alternativas, com projetos participativos representam somente cerca de 7% das tipologias habitacionais.

QUADRO 4.6- Programas Associativos - Distribuição das tipologias das unidades habitacionais por empreendimento por período do Programa

Tipologia	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
Alternativa		2			2	0,9%
Especial	2	10	1		13	5,7%
PI22A		2			2	0,9%
PI22B		3			3	1,3%
PI22F		3			3	1,3%
PI22F-V1		4			4	1,7%
SR05A	3				3	1,3%
SR13A		1			1	0,4%
SR22B		2			2	0,9%
SR22B-A, SR22B-B, SR22B-C e SR22B-D		1			1	0,4%
SR23A		4			4	1,7%
SR23A e VI22B		1			1	0,4%
SR23A e VI22F-V1		1			1	0,4%
SR24 isol e SR24-A e SR24-B		2			2	0,9%
TG13A e VI22F-V1		1			1	0,4%
TI24A				1	1	0,4%
TI24C-HAB		1			1	0,4%
TIPO A, B e C	1				1	0,4%
V052A		2	2		4	1,7%
V052ALPHAM			1		1	0,4%
V052C				3	3	1,3%
V052C e V072B				1	1	0,4%
V052C e VI22F-V2		1			1	0,4%
V052-CAVAN e V052-COSIPA				1	1	0,4%
V052-CBPO		8	3	1	12	5,2%
V052-CBPO e V072-CBPO		2			2	0,9%
V052-CDHU				3	3	1,3%
V052-COSIPA				2	2	0,9%
V052-G				2	2	0,9%
V052-VIA		7	2		9	3,9%
V052-VIA e V072-CBPO		1			1	0,4%
V072 e V052				1	1	0,4%
V072-CBPO		7			7	3,0%
V072-COSIPA				1	1	0,4%
V072-COSIPA e V022			2		2	0,9%
V072-V				5	5	2,2%
VG22A		2			2	0,9%
VI22B	1	1			2	0,9%

(continuação)

Tipologia	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
VI22B-V2		1	5		6	2,6%
VI22B-V2 e VI22K			2		2	0,9%
VI22F		1			1	0,4%
VI22F-V1	2	10			12	5,2%
VI22F-V2		14	10	8	32	13,9%
VI22F-V2 e VI22K				1	1	0,4%
VI22G		4	1		5	2,2%
VI22J	1	36			37	16,1%
VI22K		4	2	20	26	11,3%
TOTAL	0	0	0	0	0	100,0%

GRÁFICO 4.1

(*) Neste gráfico são excluídas as tipologias que somavam apenas 1 ou 2 empreendimentos.

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09 e informações da Gerência de Programas Associativos. Elaborado pela autora.

Sobre o QUADRO 4.6 e o GRÁFICO 4.1 acima, vale destacar a concentração das tipologias alternativas, desenvolvidas em especial no período de 1995-1998 e em amarelo a utilização dos pré-moldados, que são adotados como alternativas às tipologias especiais, de modo a

diminuir o tempo de aprovação dos projetos e execução das obras, o que não se verifica em grande parte dos casos.

Posteriormente no período 4 do Programa, de 2004 a 2008 há a introdução da tipologia VI22 J e K, que adota estruturas pré-moldadas, em 27% dos empreendimentos, quando as famílias participam no mutirão somente na etapa de alvenaria em diante, o que também não resulta na diminuição dos prazos em grande parte dos empreendimentos.

A tipologia mais utilizada pela CDHU no programa associativo é a VI22 F, indicada como referência para contratação em 20% dos empreendimentos⁵⁰.

4.2.2 Sistemas Construtivos

Sobre os sistemas construtivos, apesar de não constar informações de grande parte dos empreendimentos, no QUADRO 4.7 acima observa-se a predominância de pré-moldados de concreto para o fechamento da alvenaria externa, seguido da tradicional alvenaria estrutural, que visa à época diminuir os prazos de execução das obras pelas entidades sociais.

Sobre a questão dos sistemas construtivos e prazos cabe ressaltar novamente que os longos prazos constituem a principal crítica aos programas associativos. Este debate não se concentra somente aos processos em mutirão ou autoconstrução, mas pelo longo processo participativo que envolve o debate com as famílias para a formação das entidades sociais, diretrizes dos projetos dos empreendimentos e participação nas etapas de pré e pós-ocupação dos empreendimentos, na constituição dos condomínios e suas melhorias⁵¹.

Em contraponto cabe considerar nesta crítica as melhorias advindas destes processos participativos, como a sustentabilidade destes condomínios, na permanência das famílias e na obtenção de melhorias contínuas no modo de viver. Neste sentido cabe retomar a referência de Turner que desde a década de 80 aponta estas melhorias advindas destes processos associativos e que serão analisadas nesta tese.

⁵⁰ COHAB, 2010, a tipologia vertical também é maioria nos empreendimentos da Prefeitura Municipal de São Paulo.

⁵¹ Cf. CDHU, 1995; Muçoucah e Almeida, 1991.

QUADRO 4.7- Programas Associativos - Sistema Construtivo utilizado nos empreendimentos por período do Programa

Sistema Construtivo	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
Alvenaria Estrutural	3	19	1	7	30	13,0%
Estrutura Metálica	0	0	3	11	14	6,1%
Estrutura metálica e Pré moldado Concreto	0	0	0	1	1	0,4%
Não foi executado em Mutirão	0	0	1	0	1	0,4%
Parede estrutural de concreto	0	0	2	0	2	0,9%
Pré-moldado Concreto	0	26	4	22	52	22,6%
Casas - Alvenaria / Pilar / Viga	1	1	0	0	2	0,9%
Vazio	6	93	20	9	128	55,7%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Faltam dados para compor essa análise, a maioria não contém informação.

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09 / informações da Superintendência de Obras da Região Metropolitana de São Paulo. Elaborado pela autora.

4.2.3 Áreas Construídas das Unidades Habitacionais

Neste QUADRO 4.8 e GRÁFICO 4.2 verificam-se a concentração das tipologias com áreas construídas entre 45 e 60 m², em amarelo e azul neste quadro, o que persiste em todos os períodos do Programa analisados.

Vale destacar a utilização de tipologias com áreas construídas maiores, de melhor qualidade no 2º período do programa, de 1995 a 1998, assinaladas em verde no QUADRO 4.8. Estas áreas maiores são na maioria resultantes de projetos alternativos participativos, quando as entidades sociais optaram pela oferta de contrapartidas de recursos adicionais e economias para viabilizar unidades habitacionais maiores⁵².

QUADRO 4.8- Programas Associativos - Área Construída Média da Unidade Habitacional dos empreendimentos por período do Programa

Área Construída	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
até 45 m ²	6	79	9	7	101	43,9%
de 45,01 a 60 m ²	3	50	22	40	115	50,0%
Acima de 60 m ²	1	10	0	0	11	4,8%
Vazio	0	0	0	3	3	1,3%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

⁵² Cf. Bonduki, 1996.

GRÁFICO 4.2

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

4.2.4 Porte dos Empreendimentos Habitacionais

O porte dos empreendimentos, conforme QUADRO 4.9 E GRÁFICO 4.3 concentra-se em sua maioria, 53%, nos empreendimentos com até 200 uh, o que constitui uma diretriz da CDHU, visando a melhor gestão condominial.

Ressalta-se que mais de 30% dos empreendimentos tem até 100 uh, em especial 33% no período entre 1995 e 1998, o que, conforme comprovaremos adiante, traz melhores resultados na administração e convívio condominial.

QUADRO 4.9- Programas Associativos - Distribuição do porte dos empreendimentos por período do Programa

Porte do Empreendimento	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
até 100 UH	0	46	9	17	72	31,3%
de 101 a 200 UH	6	71	17	30	124	53,9%
de 201 a 500 UH	4	18	4	3	29	12,6%
Acima de 500 UH	0	4	1	0	5	2,2%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.3

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

4.2.5 Aprovação e Regularização dos Empreendimentos Habitacionais

Sobre o QUADRO 4.10 e GRÁFICO 4.4, a maioria dos empreendimentos está na Prefeitura Municipal-PM para aprovação prévia (44,8%), e para aprovação (15,7%), o que caracteriza a política de regularização dos passivos da CDHU pós 2007, em amarelo no mesmo quadro.

Ainda se verificam 17% de aprovações não iniciadas, especialmente nos empreendimentos dos últimos períodos, em verde no QUADRO 4.10.

Já no 2ª período há mais de 10% dos empreendimentos sem situação de regularização. São em grande parte tipologias alternativas não encaminhadas para aprovação, em função da necessidade de reconstruir as peças técnicas necessárias para a aprovação.

QUADRO 4.10- Programas Associativos - Situação de aprovação dos empreendimentos por período do Programa

Situação de Aprovação	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
Aprovação não iniciada	2	6	12	19	39	17,0%
Aprovado	1	7	0	10	18	7,8%
Aprovado PM sem aprovação Estado	0	1	2	0	3	1,3%
Indeferido Estado	0	2	0	1	3	1,3%
Na PM em aprovação prévia	4	69	15	15	103	44,8%
Na PM para aprovação	1	34	1	0	36	15,7%
Na PM solicitando diretrizes	0	5	0	1	6	2,6%
No GRAPROHAB/ Orgãos	0	0	1	0	1	0,4%
Vazio	2	15	0	4	21	9,1%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.4

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

Sobre o QUADRO 4.11 e GRÁFICO 4.5, as informações de regularização das matrículas dos empreendimentos dependem da situação da aprovação dos empreendimentos no QUADRO 4.10, uma vez que o período anterior de regularização do empreendimento

precisa estar finalizado para a promoção da individualização de matrícula no Registro de cada imóvel.

Sobre tal questão vale referenciar Silva (2007), que analisa em sua tese o passivo de regularização que os programas associativos do FUNAPS Comunitário constituem no Município de São Paulo. Cabe destacar que tal questão está sendo enfrentada pelo governo do Estado de modo a regularizar os empreendimentos de habitação social, que durante décadas foram promovidos sem a devida regularização, constituindo uma questão social de grande importância.

QUADRO 4.11- Programas Associativos - Situação de regularização dos empreendimentos por período do Programa

Situação de Regularização	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
Aguardando aprovacao	7	116	31	36	190	82,6%
Aguardando documentação	1	6	0	8	15	6,5%
Aguardando aprovação	0	2	0	0	2	0,9%
Averbado	0	0	0	1	1	0,4%
Enviado à Sup.Jurídica	0	0	0	1	1	0,4%
Vazio	2	15	0	4	21	9,1%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.5

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.
Elaborado pela autora.

4.2.6 Tempo de execução dos Empreendimentos Habitacionais

O tempo de execução é de até 36 meses em 44,5% dos empreendimentos, conforme assinalado em amarelo no QUADRO 4.12.e GRÁFICO 4.6. Este tempo concentra-se no 2º período do Programa, especialmente pela melhor organização para execução das obras dos empreendimentos.

QUADRO 4.12- Programas Associativos - Tempo de execução das obras dos empreendimentos por período do Programa

Tempo de Execução	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
até 36 meses	3	64	15	21	103	44,8%
de 36,1 a 60 meses	2	32	8	21	63	27,4%
Acima de 60 meses	5	43	8	8	64	27,8%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.

Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.6

Fonte: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais, 27out09.

Elaborado pela autora.

4.2.7 Prestação mensal dos financiamentos das famílias

Sobre a prestação inicial, quando da contratação do financiamento habitacional pelas famílias beneficiadas, no QUADRO 4.13 e GRÁFICO 4.7 observam-se a concentração de prestações mensais entre R\$100,00 e R\$300,00, que variam conforme a renda mensal familiar.

As variáveis de financiamento são resultantes dos estudos de pré-viabilidade realizados pelo governo do Estado de modo a minimizar os subsídios públicos, nestes empreendimentos com o grupo de famílias a ser constituído. Esta diretriz não é aplicada na grande maioria dos empreendimentos do governo e é um diferencial dos programas associativos (CDHU, 1995).

QUADRO 4.13- Programas Associativos - Prestação inicial por empreendimento por período do Programa

Prestação Inicial	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
até R\$ 100,00	7	9	0	2	18	7,8%
de R\$ 100,01 a R\$ 200,00	2	73	12	0	87	37,8%
de R\$ 200,01 a R\$ 300,00	1	54	12	10	77	33,5%
Acima de R\$ 300,00	0	3	6	33	42	18,3%
Vazio	0	0	1	5	6	2,6%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09, valores históricos.
Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.7

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09, valores históricos.
Elaborado pela autora.

4.2.8 Inadimplência nos Empreendimentos Habitacionais

Sobre a incidência de inadimplência do universo dos empreendimentos do Programa, aponta-se 52% dos empreendimentos com até 30% das unidades habitacionais

comercializadas inadimplentes, semelhante à média da CDHU de 30% no período (CDHU, 2009).

Por sua vez, na análise por período do Programa observa-se uma diminuição da concentração no último período, com destaque para 52% dos empreendimentos com inadimplência inferior a 20% das unidades. Em avaliação em campo pormenorizada por empreendimento da gleba Guaianazes no próximo item deste capítulo, tal tendência não se confirma. Neste sentido a inadimplência merece ser avaliada em função de outras variáveis, como empreendimentos mais recentes, características e situação de manutenção do empreendimento e comprometimento da renda familiar.

QUADRO 4.14- Programas Associativos - Inadimplência nos empreendimentos por período do Programa

Inadimplência acima de 3 prestações	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
0%	0	0	1	9	10	4,3%
de 0,01 a 20%	2	18	5	17	42	18,3%
de 20,01% a 30%	6	46	10	6	68	29,6%
de 30,01% a 50%	2	67	13	13	95	41,3%
Acima de 50%	0	8	1	0	9	3,9%
Vazio	0	0	1	5	6	2,6%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11 nov09. Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.8

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11 nov09. Elaborado pela autora.

4.2.9 Recomercialização dos Empreendimentos Habitacionais (*turn-over*)

A respeito das recomercializações (*turn-over*) das unidades habitacionais dos empreendimentos, observa-se no QUADRO 4.15 e GRÁFICO 4.9, que na maioria dos casos, em mais de 75% dos empreendimentos não há recomercializações. Tal análise é bastante importante neste programa, o que caracteriza uma maior satisfação com os resultados qualitativos dos empreendimentos habitacionais, e uma menor tendência de venda dos imóveis construídos em parceria com entidades sociais, o que comprova a nossa hipótese central dessa tese.

QUADRO 4.15- Programas Associativos - Número de recomercializações médio nos empreendimentos por período do Programa (*turn-over*)

Recomercializações	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
Nenhuma UH	5	100	27	42	174	75,7%
1 UH	5	27	2	3	37	16,1%
de 2 a 10 UH	0	9	0	0	9	3,9%
Acima de 10 UH	0	3	1	0	4	1,7%
Vazio	0	0	1	5	6	2,6%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fontes: CDHU, SIG- Sistema de Informações gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.9

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

4.2.10 Renda Familiar, Valor Unitário e Valor de Financiamento Médio das Unidades Habitacionais dos Empreendimentos

Sobre a renda média das famílias, cabe reafirmar, conforme QUADRO 4.16 que se concentra entre R\$500,00 e R\$1.000,00, com predominância de rendas acima de R\$1.000,00 no período de 1995 a 1998 (37% dos empreendimentos no período), quando são realizados estudos de viabilidade econômica e solicitada a indicação de famílias com rendas superiores, de modo a equilibrar a concessão de subsídios públicos para a aquisição das unidades habitacionais por empreendimento.

QUADRO 4.16- Programas Associativos - Renda Familiar média por empreendimento por período do Programa

Renda Familiar Média	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
até R\$ 500,00	0	3	1	0	4	1,7%
de R\$ 500,01 a R\$ 1.000,00	7	93	23	15	138	60,0%
Acima de R\$ 1.000,00	2	37	5	3	47	20,4%
Vazio	1	6	2	32	41	17,8%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Faltam dados para compor essa análise, no período 2004-2008, a maioria não contém informação.

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

Há uma clara concentração do valor unitário, ou seja, custos das unidades habitacionais dos empreendimentos entre R\$20.000,00 e R\$30.000,00, onde se concentram 70% dos empreendimentos, conforme QUADROS 4.17 e GRÁFICO 4.10.

QUADRO 4.17- Programas Associativos - Valor Unitário por empreendimento por período do Programa

Valor Unitário por Empreendimento	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
até R\$ 10.000,00	1	3	0	0	4	1,7%
de R\$ 10.001,00 a 20.000,00	9	80	6	1	96	41,7%
de R\$ 20.001,00 a 30.000,00	0	50	13	2	65	28,3%
Acima de R\$ 30.000,00	0	6	12	47	65	28,3%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.10

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

Para uma análise do comportamento de todos os empreendimentos elabora-se uma curva analítica do comportamento dos valores unitários por empreendimento segundo porte, que reforça a concentração dos valores na faixa entre R\$20.000,00 e R\$30.000,00, em empreendimentos até 200 unidades - GRÁFICO 4.11.

GRÁFICO 4.11

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

O comportamento dos valores unitários médios por empreendimento concentrado em maior número entre R\$20.000,00 e R\$30.000,00, conforme GRÁFICO 4.12, é justificado em função da concentração de um maior número de empreendimentos do Programa até 1996.

GRÁFICO 4.12

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

O valor de financiamento médio por empreendimento varia conforme o período do Programa, conforme QUADRO 4.18 e GRÁFICO 4.13. Ressalta-se que são adotados os valores de financiamento nas datas de contratação e eles refletem a evolução dos custos e atualizações monetárias dos valores dos empreendimentos habitacionais ao longo do tempo.

QUADRO 4.18- Programas Associativos - Valor de Financiamento médio por empreendimento por período do Programa

Valor Financiamento por Empreendimento	1990-1994	1995-1998	1999-2003	2004-2008	TOTAL	%
até R\$ 10.000,00	0	1	0	0	1	0,4%
de R\$ 10.001,00 a 20.000,00	9	32	1	1	43	18,7%
de R\$ 20.001,00 a 30.000,00	0	78	13	0	91	39,6%
de R\$ 30.001,00 a 40.000,00	1	24	6	7	38	16,5%
Acima de R\$ 40.000,00	0	4	10	37	51	22,2%
Vazio	0	0	1	5	6	2,6%
TOTAL	10	139	31	50	230	100,0%

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

GRÁFICO 4.13

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

Quanto ao tempo médio de execução observa-se, conforme GRÁFICO 4.14, uma concentração dos empreendimentos com tempo médio de execução de 24 meses, o que demonstra um bom desempenho, porém há uma distribuição dos empreendimentos, que também variam segundo período do Programa como visto anteriormente.

GRÁFICO 4.14

Fontes: CDHU, SIG - Sistema de Informações Gerenciais / GCB, 11nov09.
Elaborado pela autora.

Após todas as análises ficam confirmadas as hipóteses de menor índice de recomercializações nos programas associativos em comparação com outros empreendimentos de interesse social. O desempenho diferenciado dos empreendimentos nos 2º e 3º períodos do Programa, onde se concentram os empreendimentos com tipologias diferenciadas e com melhores assessorias técnicas. Tiveram seu desenvolvimento e cumprimento das obras em prazos menores e com melhor qualidade dos condomínios residenciais, como verificado nas visitas em campo a seguir.

Estas análises apontam para o significado de alguns períodos dos programas associativos e a necessidade de seleção de alguns empreendimentos, a partir do cruzamento destas variáveis.

4.3 A seleção de indicadores- dados secundários e pesquisas realizadas em 2004 e 2008

A análise seguinte é das pesquisas promovidas pela CDHU- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo em 2004 e 2008, que constituem importante referência a esta tese. Opta-se por descrever todas questões das pesquisas selecionadas, por constituir informações inéditas que caracterizam as características da organização das entidades sociais não tratadas em outras referências teóricas.

Destaca-se o **Levantamento de informações das Associações Comunitárias- entidades sociais que participaram do Programa Mutirão CDHU elaborado pela Fundação SEADE –FSEADE entre agosto de 2003 e maio de 2004**, onde selecionam-se os principais resultados da pesquisa por meio de variáveis selecionadas. Esse levantamento da FSEADE visa subsidiar a avaliação do andamento do Programa Associativo na CDHU, em 2004, denominado Programa Paulista de Mutirão, buscando identificar o papel das entidades sociais, sua forma de funcionamento e a relação com os associados/ mutirantes dos empreendimentos programados.

Em seguida caracteriza-se o **Inventário dos Ocupantes dos Imóveis da CDHU, contratado pela CDHU e realizado pelo Consórcio Perfil, finalizado em agosto de 2009**, que levanta diversas informações sobre todos os ocupantes dos conjuntos habitacionais da CDHU. Trata-se do primeiro censo completo dos empreendimentos da CDHU, realizado com a principal função de levantamento da situação de ocupação dos empreendimentos, tendo como objetivo a análise da carteira de mutuários e crédito da Companhia.

4.3.1 Levantamento de informações das Associações Comunitárias- entidades sociais que participaram do Programa Associativo na CDHU- Fundação SEADE_ agosto de 2003 a maio 2004

Analisa-se neste item os resultados do **Levantamento de informações das Associações Comunitárias- entidades sociais que participam do Programa Associativo CDHU e pesquisa socioeconômica dos demandantes de habitação construída em regime de mutirão- participação das entidades sociais- associações comunitárias**.

A pesquisa da Fundação SEADE de 2004 apresenta informações relevantes quanto à relação entre associação e associados, que podem subsidiar o entendimento das questões sociais e legais propostas na tese, a serem avaliadas e complementadas por meio de análise de campo, nas entrevistas nos empreendimentos selecionados.

A pesquisa da Fundação SEADE resulta na apresentação à CDHU de uma base de dados gerada a partir dos levantamentos de informações socioeconômicas no âmbito das entidades sociais e dos participantes dos programas associativos, denominados na pesquisa como demandantes de habitação construída em regime de mutirão.

O primeiro questionário é aplicado em entidades sociais participantes dos programas associativos até 2004. E outro questionário é aplicado com associados contemplados, entrevistados entre agosto de 2003 e maio de 2004, por intermédio de pesquisa socioeconômica em demandantes de habitação construída em regime de mutirão.

Assim há duas etapas de tabulação e resultados da pesquisa, que se analisam em separado.

4.3.2 ETAPA 1- ENTREVISTA COM AS ASSOCIAÇÕES- ENTIDADES SOCIAIS

Trata-se de informações captadas pelo questionário aplicado em entidades sociais participantes do Programa Associativo, entre agosto de 2003 e maio de 2004. A pesquisa tem como principal objetivo realizar um levantamento de informações em entidades sociais que participam do Programa Associativo - cujos associados tinham sido habilitados pelo Programa ou assinado o termo de compromisso da CDHU, com a finalidade de investigar aspectos que possibilitassem a caracterização das associações comunitárias- entidades sociais, parceiras na construção dos empreendimentos em mutirão.

Nesse sentido, essa base de dados abrange um amplo leque de informações referentes às associações- entidades sociais: origem, consolidação, organização, campos de atuação, potencialidades e limites na promoção de ações com a comunidade.

A estrutura do questionário é caracterizada por três partes:

- Na parte I são coletadas informações cadastrais das Associações Comunitárias- entidades sociais, com a finalidade de identificar a entidade a partir do registro da razão social, nome fantasia, número de CNPJ, endereço, etc.;
- Na parte II são coletadas informações que caracterizam as associações- entidades sociais, como, por exemplo, frequência, local e forma de convocação das reuniões ou assembléias, informações sobre mensalidades cobradas dos associados e áreas de atuação na comunidade ou as organizações políticas ou sociais; e
- Na parte III há referências quanto à participação no Programa Associativo, tais como as regras para escolha das famílias associadas e cobrança de outras taxas em razão do mutirão.

Trata-se de 41 entrevistas a presidentes, vice-presidentes ou coordenadores das associações- entidades sociais.

De modo a avaliar os resultados que representem as características das associações e associados nestes processos de provisão habitacional por mutirão seleciona-se nesta tese dentre as 32 questões, aquelas que podem apontar o “modus operandi” das associações, ou seja, algumas variáveis que indiquem as formas de relacionamento entre as lideranças e os associados.

A partir da tabulação dos dados são analisadas e destacadas abaixo as principais **QUESTÕES-Q e RESPOSTAS**, ordenadas pela numeração das questões da Fundação Seade selecionadas, que dizem respeito à forma de organização das associações comunitárias- entidades sociais responsáveis por empreendimentos em Mutirão contratados com a CDHU:

Q04A Ano da criação legal: mais de 58% criadas pós 1990, quando se intensificam os movimentos por moradia em mutirão e as contratações do Programa Mutirão pela CDHU e pela Prefeitura do Município de São Paulo;

Q07 Não tem jornal ou boletim informativo: 68,3%;

Q08 Local onde funciona a associação: 46,3% em locais cedidos e os demais em locais próprios (22%) ou alugados (29,3%), além de 2,4% declaram não ter sede;

Q09 Costuma realizar reuniões/assembleias: 75,6% uma vez por mês;

Q103 Principais formas de Convocação da assembléia: cerca de 30% por carta/telegrama e grande parte mais de 70% por aviso na reunião anterior;

Q111 Local da assembleia: mais de 56% na sede da associação;

Q12 Existem outros grupos/comissões de trabalho permanentes ou eventuais em 88% das respostas;

Por esta resposta podemos demonstrar a potencialidade de fomento a outras atividades comunitárias.

Q13 Associação cobra mensalidade em 75,6% das respostas;

Sobre esta resposta cabe destacar uma grande crítica nos processos associativos quanto à cobrança de mensalidades ou taxas para adesão aos programas habitacionais. Apesar da crítica na pesquisa qualitativa em campo identificam-se diferentes tipos de cobrança. Há uma cobrança de taxa para a organização das atividades coletivas e pagamentos de despesas da sede, transporte, comunicações e há em outros casos outras taxas abusivas de adesão ou favorecimento, que faz parte dos processos onde a associação assume um caráter tipicamente clientelista.

Q13A Valor da mensalidade cobrada, cerca de R\$10,00 (moda), conforme quadro a seguir:

QUADRO 4.19- Valor da mensalidade cobrada pela associação/entidade social

Válidos		30
Não-Válidos		11
Média		8,47
Moda		10
Variância		21,71
Mínimo		1
Máximo		20
Percentis	25	4,5
	50	10
	75	10

Fonte: FSEADE, 2004.

Q20 Principal motivo da criação da associação: atender necessidade da moradia ou luta pela moradia em 58,5% das respostas

QUADRO 4.20- Principal motivo da criação da associação/entidade social

		Frequência	%	% Válida	% Acumulada
Válidos	1 Acesso a programas sociais	6	14,6	15	14,6
	2 Atender necessidade - educação/saúde etc.	9	22	22	36,6
	3 Atender necessidade - moradia	19	46,3	46	82,9
	4 Organização popular - luta por moradia	5	12,2	12	95,1
	5 Interesses de grupos específicos	1	2,4	2	97,6
	6 Outros	1	2,4	2	100
	TOTAL	41	100	100	

Fonte: FSEADE, 2004.

GRÁFICO 4.15

Fonte: FSEADE, 2004. Elaborado pela autora.

Sobre esta resposta cabe destacar a confirmação dos fins da associação e que os desvios de finalidade são na minoria dos casos o que reafirma o foco da questão habitacional.

Q21 Desde quando associação participa de programas habitacionais: 68,4% após 1995, quando se observa na pesquisa que se efetivaram grande parte das contratações do Programa pela CDHU:

QUADRO 4.21- Ano de criação da associação/entidade social

		Frequência	%	% Válida	% Acumulada
Válidos	1980	1	2,4	2,4	2,4
	1984	1	2,4	2,4	4,9
	1987	1	2,4	2,4	7,3
	1989	2	4,9	4,9	12,2
	1990	1	2,4	2,4	14,6
	1991	2	4,9	4,9	19,5
	1992	1	2,4	2,4	22
	1993	1	2,4	2,4	24,4
	1994	3	7,3	7,3	31,7
	1995	9	22	22	53,7
	1996	7	17,1	17,1	70,7
	1997	4	9,8	9,8	80,5
	1998	2	4,9	4,9	85,4
	1999	5	12,2	12,2	97,6
	2000	1	2,4	2,4	100
	TOTAL	41	100	100	

Fonte: FSEADE, 2004.

GRÁFICO 4.16

Fonte: FSEADE, 2004. Elaborado pela autora.

Q221 Participou de outro programa mutirão- Governo estadual: 51,2%;

Q222 Participou de outro programa mutirão- Governo municipal: 17,1%;

Tal resposta reafirma que grande parte das associações- entidades sociais à época participaram especialmente do Programa do Município de São Paulo.

Q241 Associação faz distribuição de alimentos: 78,2% das respostas declararam que sim;

Q242 Associação faz cursos de aprendizagem/capacitação: 65,9% das respostas declararam que sim;

Q243 Associação faz: atividade educativa: 56,1% das respostas declararam que sim;

Q244 Associação faz atividade esportiva, cultural em 61% das respostas;

Q245 Associação faz ações preventivas na área da saúde em 82,9% das respostas;

Q246 Associação faz cooperativas de trabalho em apenas 26,8% das respostas;

Q247 Associação faz atividades religiosas em apenas 26,8% das respostas;

Q251 Esta associação promove cursos de formação política em apenas 29,3% das respostas;

As questões de n 241 a 251 apontam a potencialidade de desenvolvimento de atividades comunitárias decorrentes dos processos associativos.

Q252 Esta associação: participa na elaboração de projetos de lei por moradia em 68,3% DAS RESPOSTAS;

Q253 Esta associação oferece auxílio técnico ou jurídico em 36,6 % das respostas;

Q255 Esta associação organiza/mobiliza para ocupação de terras, terrenos em apenas 7,3% das respostas;

Q256 Esta associação indica terrenos urbanos para projetos de moradia em 82,9% das respostas;

Q261 Atividade em conjunto: igreja ou religiosas em 53,7% das respostas;

Q262 Atividade em conjunto: partidos políticos, deputados, vereadores em 56,1% das respostas;

Q263 Atividade em conjunto: sindicatos, centrais sindicais em 26,8% das respostas;

Q266 Atividade em conjunto: federações, confederações de luta por moradia em 72,5%;

Q27 Está filiada a Federação, Confederação ou movimento em 65,9%;

Q28 Participou na eleição para Conselho Municipal de Habitação em 36,6%;

Sobre a participação das associações - entidades sociais na gestão de políticas públicas, com ênfase à política habitacional em 2004, aponta-se a tendência do crescimento na participação dos processos de proposições de projetos públicos.

Q291 Critérios de escolha das famílias por sorteio em 31,7%;

Q292 Critérios de escolha das famílias por tempo e frequência na Associação em 65,9%;

Q293 Critérios de escolha das famílias com menor rendimento em 24,4%;

Q30 Está prevista a participação de empreiteira nas obras do empreendimento em 87,8%;

Q31 Cobra-se taxa em razão do mutirão em 34,1%.

Q31A Valor da taxa, cerca de R\$10,00 (moda):

QUADRO 4.22- Valor da taxa para a associação/ entidade social

Válidos		13
Não-Válidos		28
Média		13,46
Moda		10
Variância		154,77
Mínimo		2
Máximo		50
Percentis	25	7,5
	50	10
	75	15

Fonte: FSEADE, 2004.

Sobre as questões de n 291 a 31, observa-se como principal critério para seleção das famílias a participação na Associação.

O conjunto das respostas apresenta associações comunitárias - entidades sociais criadas especialmente para a luta pela moradia e o desenvolvimento de programas habitacionais. Em parte integradas a federações e uniões/ movimentos sociais e religiosos. Algumas desenvolvem ações paralelas como distribuição de alimentos, atividades de capacitação, educativas, religiosas ou esportivas, porém acessórias.

Importante destacar a questão do recolhimento de taxas aos associados para integração/ participação da associação e a importância dada à participação nas atividades associativas

como critério de escolha dos associados para os programas de mutirão, além da previsão de obras em empreitada.

4.3.3 ETAPA 2- ENTREVISTA COM DEMANDANTES DO PROGRAMA PAULISTA DE MUTIRÃO

Na pesquisa com os beneficiários do programa habitacional, futuros moradores dos conjuntos e mutuários da CDHU, são aplicadas 18 macro-questões em mais de 6.000 entrevistas, em cinco empreendimentos: Butantã D, Cangaíba A1 e A6 (Vila Silvia), Jaraguá e Sítio Caraguatá.

Segundo apresentação da FSEADE os dados disponibilizados contêm as informações captadas pelo questionário aplicado nos demandantes do Programa Paulista de Mutirão, entre agosto de 2003 e maio de 2004, sendo possível o processamento das informações para a construção de indicadores, segundo os objetivos e a ótica analítica de diferentes usuários.

A pesquisa tem como principal objetivo realizar um levantamento de informações em famílias demandantes de habitação construída em regime de mutirão, de forma a possibilitar a caracterização do seu perfil socioeconômico e de alguns aspectos sobre sua relação com as associações comunitárias- entidades sociais, de forma a comparar com as informações apontadas pelas associações- entidades sociais.

Nesse sentido, essa base de dados abrange, entre outras, informações referentes a atributos pessoais de todos os moradores (idade, sexo, posição na família, rendimentos, escolaridade etc.); participação dos demandantes na associação (reuniões ou assembléias, contribuições, participação na escolha da diretoria, etc.).

A estrutura do questionário aplicado na pesquisa é composta por três blocos: capa de identificação, (A) e (B) A capa de identificação contêm informações sobre a identificação do empreendimento em que o demandante está buscando moradia. O bloco (A) refere-se à caracterização das pessoas que residem com o demandante de moradia. O bloco (B) é composto de questões de avaliação da participação na associação por parte do demandante ou de alguém da família, do qual fazem parte as questões de 1 a 18.

São entrevistados os associados, habilitados pelo Programa ou que assinaram o termo de compromisso da CDHU. A principal finalidade constante da apresentação da pesquisa é a de investigar os aspectos que possibilitassem a caracterização das - entidades sociais comunitárias, parceiras da CDHU na construção dos empreendimentos de mutirão.

A partir da tabulação dos dados, destacam-se abaixo as principais questões e respostas, ordenadas pela numeração das questões da Fundação Seade selecionadas, aplicadas a

associados, demandantes de participação nos programas associativos em mutirão:

Quantidade de pessoas residentes na moradia atual: 19,6% com 2 moradores e 53,8% com 3 ou 4 moradores, conforme quadro a seguir:

QUADRO 4.23- Quantidade de pessoas residentes na moradia atual

		Frequência	%	% Válida	% Acumulada
Válidos	1	18	0,3	0,3	0,3
	2	1221	19,6	19,6	19,9
	3	1688	27,1	27,1	47
	4	1659	26,7	26,7	73,7
	5	831	13,4	13,4	87
	6	369	5,9	5,9	93
	7	196	3,2	3,2	96,1
	8	130	2,1	2,1	98,2
	9	52	0,8	0,8	99
	10	4	0,1	0,1	99,1
	11	15	0,2	0,2	99,4
	12	37	0,6	0,6	99,9
	15	4	0,1	0,1	100
	TOTAL	6.223	100	100	

Fonte: FSEADE, 2004.

GRÁFICO 4.17

Fonte: FSEADE, 2004. Elaborado pela autora.

Como soube do Programa Mutirão-B01E 5 - Associação ou lideranças locais – 14,1% e B01G 7 - Vizinhos, amigos, parentes ou conhecidos-80,8%;

B020 Participava desta associação antes de saber do Programa Mutirão apenas 17,8%;

Sobre as duas respostas anteriores cabe destacar que a habitação foi o motivo principal do associativismo e aponta a importância de utilização desta finalidade como fomentadora de atividades coletivas.

B031 Tempo de ingresso nesta associação-79,4% de 1 a 6 anos;

B040 Houve eleição para a atual diretoria dessa associação, 73,6% declarou que não ou não sabe;

B060 As pessoas da Diretoria dessa associação são em 74,8% pessoas da comunidade;

B070 Sua associação realiza reuniões/assembléias em 72,4% uma vez por mês;

B08G 07 - Divulgada na reunião anterior em 71,8% das respostas foi a forma de convocação para as reuniões/assembléias;

B090 Frequência de participação nas reuniões/assembléias –sempre que tem reunião em 97,7% das respostas;

B10H 8 - Não há outros assuntos além do Programa Mutirão em 58,8% das respostas;

B111 Paga mensalidade para esta associação em 86,9% das respostas;

B112 Valor da mensalidade paga para esta associação, cerca de R\$10,00 (moda), conforme quadro abaixo:

QUADRO 4.24- Valor da mensalidade paga para esta associação/entidade social

Válidos		5.349
Não-Válidos		874
Média	11,58	
Moda	10	
Variância	29,11	
Mínimo	2	
Máximo	40	
Percentis	25	10
	50	10
	75	15

Fonte: FSEADE, 2004.

As respostas acima confirmam o processo de participação e o modo de operação da associação, como a cobrança de taxas, busca de frequência das famílias nas assembleias, como já apontado nas entrevistas com as associações- entidades sociais.

B14A Distribuição de alimentos - Atividade desenvolvida pela associação além do programa Mutirão, em 46,1% das respostas;

B14B Cursos de aprendizagem/ capacitação profissional - Atividade desenvolvida pela associação além do programa Mutirão em 46,5% das respostas;

B14C Educativa - Atividade desenvolvida pela associação além do programa Mutirão em 31,2% das respostas;

B14D Cultural, esportiva, recreativa e/ou lazer - Atividade desenvolvida pela associação além do programa Mutirão em 28,6% das respostas;

B14E Cooperativa de trabalho - Atividade desenvolvida pela associação além do programa Mutirão em apenas 12,6% das respostas;

B14F Religiosa - Atividade desenvolvida pela associação além do programa Mutirão em apenas 17,6% das respostas;

As respostas de B14A a B14F acima confirmam o processo de participação em outras atividades por cerca de 30 a 40% das famílias, percentual bastante relevante tendo em vista o objetivo principal da viabilização da moradia.

B15A Associação participa de campanha política em 52,9% das respostas;

B15C Associação participa na elaboração de projetos de lei em apenas 17,2% das respostas;

B15D Associação oferece auxílio jurídico em caso de ações de despejo em apenas 19,0% das respostas;

B15E Associação promove reuniões para discutir projeto das moradias do Mutirão em 90,5% das respostas;

B15F Associação organiza/mobiliza população para ocupação de terras para moradia em 14,6% das respostas;

Sobre as atividades políticas ainda observa-se o foco na habitação e nos projetos de moradia.

B16A 01 Regras utilizadas pela associação para escolha de família para o mutirão: Participação na associação/movimento na luta por moradia em 36,7% das respostas;

B16D 04 Regras utilizadas pela associação para escolha de família para o mutirão: Apenas critérios da CDHU - em 39,8% das respostas;

B16E 05 Regras utilizadas pela associação para escolha de família para o mutirão: Por sorteio em apenas 7,9% das respostas;

B16F 06 Regras utilizadas pela associação para escolha de família para o mutirão: Estar em dia com as mensalidades em 10,3% das respostas;

Sobre o critério de seleção, **Regras utilizadas pela associação para escolha de família para o mutirão**, observa-se a falta de clareza dos critérios, sendo predominantes os critérios da CDHU e a participação na Associação ou no movimento por moradia.

B170 Associação informou sobre o trabalho no canteiro de obras em 95,7% das respostas;

B18A Comícios de apoio a políticos, inaugurações- Já participou em 38,7% das respostas;

B18B Passeatas e manifestações públicas por moradia- Já participou em 36,9% das respostas;

B18C Marchas ou caravanas de lutas por moradia- Já participou em 29,1% das respostas;

B18D Encontros e discussões sobre problema de moradia - Já participou em 51,1% das respostas;

B18F Comissões de negociação junto a órgão públicos - Já participou em 13% das respostas.

As respostas das famílias associadas demandantes por participar em programas associativos confirmam em grande parte o caráter das associações- entidades sociais com atividades predominantes na luta por moradia e participação nos programas associativos.

Há pequena variação nos percentuais de atividades de apoio jurídico, participação de movimentos ou projetos de lei, o que aponta um distanciamento maior e natural nas questões conceituais e políticas pelos associados.

4.3.4 Inventário dos Ocupantes dos Imóveis da CDHU- Consórcio Perfil _agosto de 2009

Sobre a análise da segunda pesquisa referência cabe lembrar que o inventário dos empreendimentos da CDHU e de seus ocupantes realizado nos anos de 2008 e 2009 pelo Consórcio Perfil, contratado pela CDHU e o objetivo central da pesquisa é a avaliação da carteira de mutuários da Companhia.

São coletadas informações nos empreendimentos da Companhia por meio de entrevistas com os atuais ocupantes das unidades habitacionais, na forma de questionários anexos.

A pesquisa é aplicada em empreendimentos com mutuários ativos, ou seja, que ainda não quitaram seus financiamentos e foi aplicada em dois questionários:

- Inventário dos ocupantes: entrevistas com os moradores, com a coleta de dados declarados pelos ocupantes;
- Inventário dos empreendimentos: observação dos pesquisadores nos

empreendimentos visitados.

O universo proposto para a pesquisa foi 310.427 unidades habitacionais em 2.500 empreendimentos.

São aplicados questionários aos ocupantes de 273.049 unidades habitacionais, representando 87,95% do universo proposto, em função de dificuldades de aplicação.

Há também pesquisa amostral em 2,47% das unidades.

Em relatório síntese de agosto de 2009, desenvolvido pela CDHU a partir de seminário com as áreas técnicas da Companhia, destacam-se os seguintes resultados:

- População de 966.310 pessoas nos empreendimentos;
- Média de 3,54 moradores por unidade habitacional;
- 67% dos contratos em nome de um dos residentes na unidade habitacional;
- 40,3% dos residentes há menos de 6 anos tem o contrato em seu nome;
- 89,4% dos residentes há mais de 15 anos têm contrato em seu nome;
- 24,3% dos residentes não regularizaram a compra na CDHU e destes 94,8% gostariam de regularizá-los;
- 67,2% dos entrevistados declaram estar satisfeitos com os imóveis;
- 50% apontam a renda insuficiente como principal fator de atraso no pagamento;
- Renda familiar média declarada de R\$1.001,99;
- 26.000 unidades /famílias são atendidas pela Bolsa-família;
- 31% dos empreendimentos têm de 11 a 15 anos; 28% de 5 a 10 anos e 23% de 16 a 20 anos e 14% menos de 5 anos, ou seja , 73% dos empreendimentos têm até 15 anos de construção;
- 5,47% possuem deficientes ou idosos na família;
- 93% dos blocos das tipologias verticais não são adaptadas para deficientes;
- 85% dos conjuntos estão em áreas residenciais e 56% estão totalmente integrados ao entorno, conforme a observação do pesquisador;
- 81,59% estão regulares em pisos, paredes externas, vidros, equipamentos de lazer, segundo as observações do pesquisador⁵³.

⁵³ Fonte: relatório síntese da pesquisa, CDHU, 2009.

Há também pesquisa qualitativa que apontou como principais questões:

- O uso dos equipamentos comunitários, mal integrados e com necessidade de parcerias para o uso adequado dos mesmos;
- A inadimplência condominial;
- Falta de parceria com os agentes municipais na busca de integração com políticas municipais, dentre outros.

Seguem os modelos dos questionários aplicados com as respectivas variáveis:

CONSÓRCIO PERFIL

INVENTÁRIO FÍSICO DO EMPREENDIMENTO – CONJUNTO HABITACIONAL

1.Questionário

2.Data

3.Hora

4.Entrevistador

A) Caracterização do Conjunto Habitacional

5.Conjunto

6.Cidade **São Paulo**

7.Bairro

8.Endereço

10.Nº de Blocos

99

11.Nº de Unidades

9999

12.Idade Conjunto

99

B) Avaliação do Conjunto Habitacional

13.Estado de conservação aparente do conjunto (Observação: RU por item):

CATEGORIAS	Pisos	Paredes Externas	Esquadrias	Calçadas	Play Ground	Campo/ Quadras	Vidros/Vidraças
Novo / excelente/ em perfeito estado de conservação	6	6	6	6	6	6	6
Bom / precisando de reparos simples	5	5	5	5	5	5	5
Regular / precisando de reparos significativos	4	4	4	4	4	4	4
Ruim / precisando de reformas importantes	3	3	3	3	3	3	3
Péssimo / sem condições de uso	2	2	2	2	2	2	2
Não há	1	1	1	1	1	1	1

14.Atendimento as Pessoas Com Deficiência e aos IDOSOS com dificuldades de locomoção (RU por pergunta):

Há blocos adaptados p/PCD e idosos? **1** Sim **2** Não Há rampas p/cadeiras de roda em calçadas? **1** Sim **2** Não

15.Itens de segurança do CONJUNTO:

Itens	Ótimo	Bom	Regular	Ruim	Péssimo	Não há
Iluminação	6	5	4	3	2	1
Guarda/vigia/porteiro	6	5	4	3	2	1
Grade/muro/alamedas	6	5	4	3	2	1
Portão/guarita	6	5	4	3	2	1
Cerca elétrica	6	5	4	3	2	1

16.Indique a existência destes itens na área interna do CONJUNTO:

Itens	Há	Não há
Água encanada	1	2
Telefone público	1	2
Lixeiras	1	2
Coleta de lixo	1	2
Esgoto sanitário	1	2
Pavimentação (calçadas,alamedas,etc)	1	2

17.Valor de venda ou aluguel recente de unidades

	Unidade/Bloco	Valor (R\$)	Transação: 1-Venda 2-Aluguel	Situação: 1-Negócio Fechado 2- Anunciando
1				
2				
3				
4				
5				
6				

18.Informação fornecida por:

1 Porteiro**2** Síndico**5** Morador**6** Imobiliária

O censo perfil é uma das fontes de dados secundários desta pesquisa dos empreendimentos associativos.

Para tanto, é disponibilizado o acesso à base de informações e foi possível a especial coleta e sistematização que realizamos sobre as informações dos empreendimentos da CDHU em mutirão, com as variáveis que selecionamos. Tal sistematização é elaborada em janeiro de 2010 com o apoio da Diretoria Administrativa da CDHU, por meio do Consórcio Perfil.

As variáveis disponibilizadas do Censo dos empreendimentos pesquisados são:

- Situação contratual;
- Tempo de Moradia;
- Ocupação: próprio, alugado, cedido, ocupado;
- Conservação do empreendimento;
- Existência de deficientes na família;
- Tamanho médio das famílias;
- Renda média familiar;
- Situação de ocupação do morador: servidor público, empregado com ou sem registro, autônomo, faz bicos, pensionista, aposentado, do lar, estudante menor;
- Grau de instrução;
- Programas sociais;
- Motivos de atrasos na prestação;
- Reformas nas unidades habitacionais;
- Satisfação em relação ao imóvel;
- Relação com associações- entidades sociais ou agentes municipais.

As informações fornecidas abrangem parte do universo dos empreendimentos do Programa Associativo da CDHU e são utilizadas na base de dados do inventário dos empreendimentos do Programa Associativos da CDHU, especialmente no preenchimento das informações sobre a situação dos empreendimentos habitacionais e contratos com os mutuários. Porém muitas variáveis não são utilizadas em função de homogeneidade das informações que não apontam a possibilidade de análise sobre satisfação, conservação ou diferenciação significativa entre o acesso a programas sociais, ou relação associativa.

Como considerações desta sistematização e análises dos dados secundários cabe ressaltar

os seguintes resultados:

- A importância da reunião e consolidação destas informações dispersas em bancos de dados gerenciais, pesquisas contratadas em diferentes épocas e com objetivos tão distintos;
- A divulgação de informações técnicas com sistematização inédita para utilização em outras pesquisas;
- O significado desta amostra da produção habitacional do Estado de São Paulo;
- O cruzamento destas variáveis na perspectiva de produção de conhecimento sobre este capítulo da política habitacional;
- A possibilidade de verificação das hipóteses dessa tese, quanto às características dos projetos urbanísticos e gestão dos empreendimentos associativos com os resultados de apropriação habitacional dos empreendimentos após quase uma década.

Na continuidade da análise dos empreendimentos são selecionadas duas glebas na zona norte e leste do Município, onde se encontram 30% dos empreendimentos nos diversos períodos dos programas associativos e empreitada da construção.

4.4 A análise em campo nos empreendimentos selecionados

No caminho proposto da tese, após finalizar a sistematização de dados secundários, e o levantamento das informações básicas selecionam-se duas glebas SP Guaianazes A e B- Fazenda do Carmo, na zona leste do Município de São Paulo e SP- Brasilândia B- Vila Brasilândia, na zona norte do Município de São Paulo, visando confirmar os primeiros resultados. Selecionam-se empreendimentos-tipológicos e registram-se as visitas e as entrevistas com os moradores.

Esta análise de campo objetiva complementar as informações e as análises até então elaboradas a partir dos dados secundários, e apontar os fatores que levam os empreendimentos a resultarem em diferentes resultados de apropriação habitacional e urbana dos espaços construídos.

Ressalta-se que a análise concentra-se na apropriação do empreendimento e espaços condominiais e não abrange o espaço interno das unidades habitacionais.

Este caminho da tese é acompanhado de reflexões sobre este parque construído, o que significa na história da Política Habitacional do Estado de São Paulo. Assim, neste momento em que o Programa está com dificuldades de desenvolvimento, é incorporado nas linhas programáticas do Estado na forma de gestão compartilhada pelo Estado e pelas entidades sociais, apresenta dificuldades de obtenção de terrenos, licitações centralizadas para contratação pelo Estado de assistência técnica, incidência constante de questionamentos do Tribunal de Contas, especialmente sobre as prestações de contas, e com dificuldades na finalização dos últimos empreendimentos em construção, resta a pergunta:

O que faz com que algumas experiências na década de 90, com projetos diferenciados, ainda se destaquem nas glebas da CDHU em função do estado de manutenção e qualidade dos edifícios, da integração e da apropriação adequada dos espaços construídos? O que pode ser utilizável como variável positiva a ser considerada em projetos e programas no âmbito da Política de Habitação de Interesse Social no Estado de São Paulo?

No final deste capítulo retomam-se as avaliações acadêmicas e de profissionais que participam destas experiências ou as analisaram. Suas posições por vezes são antagônicas e dialoga-se com a situação encontrada em campo nos empreendimentos selecionados.

O que se pode confirmar é que, pela defesa ideológica de alguns profissionais, ou pelos seus resultados concretos, essas experiências deixaram marcos na história paulista da habitação de interesse social.

4.4.1 A caracterização das glebas Guaianazes A e B e Brasilândia B

As duas glebas selecionadas nestes distritos Guaianazes A e B e Brasilândia B no Município de São Paulo representam cerca de 30% do total de unidades habitacionais viabilizadas em programas associativos pela Companhia, em 2009, totalizando 12.141 atendimentos habitacionais, de cerca de 41.000 atendimentos totais da Companhia no Programa Associativos.

Cabe lembrar que a seleção das duas glebas para estudos em campo é considerada apropriada e oportuna em função especialmente de reunir um montante significativo de empreendimentos em diferentes períodos dos programas associativos.

Assim, é possível comparar este universo de empreendimentos, seus resultados habitacionais e urbanos, após cerca de 10 anos de apropriação pelas comunidades de moradores e pelos habitantes destes bairros.

Na visita a estes bairros nos distritos Guaianazes e Brasilândia, à primeira vista os conjuntos têm as mesmas características dos conjuntos promovidos pelo Estado na periferia da cidade de São Paulo. A dimensão desta gleba é assustadora, são muitos condomínios, cerca de 25 construídos em cada gleba, com padrões de tipologias de edifícios semelhantes, cuja circulação e escadas estão entre os blocos de edifícios, em forma da letra “H”. São poucas as diferenças de métodos e padrões construtivos, na maioria em alvenaria estrutural e com algumas experiências em estruturas metálicas. Em geral o sistema viário implantado é bastante largo e há poucos espaços internos nos condomínios.

FIGURAS 4.3 e 4.4- Guaianazes - Via principal de entrada na gleba com o muro de condomínios na lateral. Na foto abaixo, vista de conjunto habitacional padrão CDHU na forma de “H”

Fonte: autora, 2010.

FIGURA 4.5- Brasilândia - Primeiras casas transformadas

Após cerca de 15 anos do primeiro empreendimento implantado observam-se as primeiras fases de casas construídas no início da década de 90, incorporadas ao padrão de periferia de São Paulo.

Fonte: autora, 2010.

Há muitos equipamentos no entorno e nas áreas institucionais- escolas e creches. O uso comercial continua mal resolvido nestes conjuntos. Na gleba não são previstas áreas comerciais e há comércio irregular em “trailers” e edificações precárias construídas em áreas verdes invadidas ou no próprio viário.

FIGURAS 4.6 e 4.7- Guaianazes - Escola no entorno da gleba e Comércio informal em áreas livres

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.8 e 4.9- Na entrada das glebas os conjuntos do primeiro período do Programa Associativo na CDHU, na década de 90 e de edifícios com tipologias semelhantes

Fonte: autora, 2010.

Na entrada das glebas observam-se os conjuntos do primeiro período dos programas associativos na modalidade em mutirão e autogestão na CDHU, na década de 90, oriundos do convênio com a União de Movimentos de Moradia (UMM), com seus projetos de implantação, tipologias e sistemas construtivos diferenciados em cerâmica estrutural, em contraponto com o “mar” de edifícios com tipologias semelhantes e sem espaços públicos definidos e áreas livres sem manutenção.

Para visita e entrevistas selecionam-se empreendimentos- tipológicos, com projetos de Assessorias Técnicas das entidades sociais ou da CDHU, com métodos e padrões construtivos diferenciados e construídos em diferentes períodos.

Sobre as glebas Guaianazes A e B e Brasilândia B sistematizam-se as principais informações de forma a contextualizar a seleção dos empreendimentos.

4.4.1.1 A GLEBA GUAIANAZES A e B

A gleba dos empreendimentos Guaianazes A e B situa-se no extremo leste do Município de São Paulo, a área da Fazenda do Carmo tem mais de 1,7 milhão de m².

É formada pelas glebas Guaianazes A e B e por uma Área de Proteção Ambiental, a APA do Iguatemi – que constitui um dos últimos remanescentes de mata atlântica na Zona Leste, com cerca de 300.000 m².

Apresenta invasões e ocupações irregulares tanto habitacionais como comerciais, nos conjuntos habitacionais e na área de APA, que devem ser objeto de equacionamento e de reversão do processo de degradação urbana e ambiental.

Até 2009 são entregues 6.487 unidades habitacionais, realizadas nos programas associativos, correspondendo a uma população estimada de cerca de 22.000 habitantes já residentes.

Existem 544 unidades habitacionais em obras, também no âmbito dos programas associativos, com previsões de entrega entre 2010 e 2011, correspondendo a cerca de 1.900 novos habitantes que já apresentam vínculo com o local, na medida em que participam das obras das unidades habitacionais.

As figuras a seguir, complementadas pelos quadros⁵⁴ mostram as glebas Guaianazes, com seus empreendimentos entregues e em produção, além da APA Iguatemi.

⁵⁴ Fonte: CDHU, SIG- Sistema de Informações Gerenciais, novembro de 2009 e Relatório sobre a gleba Fazenda do Carmo, 2004.

FIGURAS 4.10- Fotos da Gleba Guaianazes A

Foto 1 – Invasões em áreas livres entre condomínios para comércio informal

Foto 2 – Invasão em área pertencente à APA

Foto 3 – Aspecto de condomínio pronto e habitado visto do lado externo da rua

Foto 4 – Vista de condomínios em construção no limite da APA

Foto 5 – Aspecto de condomínios em construção ao lado de várzea de córrego destinada à área verde/lazer

Foto 6 – Aspecto geral de parte em construção em Guaianazes A, no limite de uma das áreas de proteção permanente (várzea de córrego)

Fonte: CDHU, 2004.

MAPA 4.2- Glebas Guaianazes A e B

Fonte: CDHU, 2004.

As duas porções dos empreendimentos Guaianazes A e B são absolutamente separadas pela APA do Iguatemi- área de proteção ambiental, conforme MAPA 4.2 que representa em área 50% de cada uma das glebas A e B. Não há ligação viária interna entre as duas glebas, somente na porção lateral.

Para o estudo analítico seleciona-se a gleba A, onde há empreendimentos de todas as etapas do Programa, desde a década de 90. Na gleba B encontram-se os empreendimentos mais recentes construídos pós 2000.

QUADRO 4.25- Áreas da Gleba Guaianazes

QUADRO DE ÁREAS	
Guaianazes A	724.787 m ²
Guaianazes B	712.807 m ²
Área da mata	300.595 m ²
TOTAL	1.738.191 m²

Fonte: CDHU, 2009. Elaborado pela autora.

No QUADRO 4.26 seguinte constata-se que 92,7% das unidades habitacionais das duas glebas foram entregues.

QUADRO 4.26- Unidades Habitacionais-UH entregues e em produção, população e áreas das Glebas Guaianazes A e B (posição nov09).

GUAIANAZES A	
TOTAL DE UH'S	4379
UH'S ENTREGUES	4.059 (92,7%)
GUAIANAZES B	
TOTAL DE UH'S	2652
UH'S ENTREGUES	2.428 (91,5%)
GUAIANAZES A e B	
TOTAL DE UH'S PREVISTAS	7031
TOTAL DE UH'S ENTREGUES	6.487 (92,3%)

Fonte: CDHU, 2009. Elaborado pela autora.

A área está transformada em um bairro, dotado de equipamentos públicos, com transporte público nas vias principais que se ligam ao entorno, outros bairros do distrito Guaianazes no Município de São Paulo. Observa-se que o bairro constituído é formado pelo mosaico de condomínios murados ou com grades, com espaços vazios sem qualificação e ainda com carência daquilo que se caracteriza como “cidade”, dotada da diversidade de serviços e instituições que compõem a riqueza de um espaço urbano.

Este conjunto de empreendimentos- condomínios, na maioria não dispõem de espaços ou equipamentos coletivos em seu interior. Há ausência de serviços comerciais básicos como farmácia, padarias e açougues típicos das vias principais dos bairros.

Quando se circula a pé no interior das glebas a sensação é de falta de referências, como se nos perdêssemos, com uma sensação nada agradável. Verifica-se uma grande quantidade de veículos individuais nas garagens, além do transporte coletivo e caminhos alternativos em taludes e áreas livres para percorrer as áreas a pé.

O foco atual da atuação da CDHU nestas glebas, segundo informações da área de desenvolvimento social da CDHU são as ações vinculadas à regularização dos condomínios, com o objetivo da regularização fundiária e estudos para destinação das áreas livres e institucionais dentre outros. Vale registrar que estas glebas merecem um estudo atualizado das necessidades de melhorias visando à promoção de projetos de requalificação dos condomínios, nas áreas públicas, com vistas à implantação e fomento de novos usos: comerciais culturais e de serviços nas áreas vazias remanescentes.

Na gleba Guaianazes A, tem-se contato em março de 2010 com o trabalho social da Associação Nossa Senhora das Graças, por meio do coordenador Robson, acompanhado do técnico social Jorge da CDHU, que nos relata o atendimento social a cerca de 750 crianças por cursos de computação, futebol e ballet, dentre outros. A CDHU tem buscado destinar as áreas institucionais para entidades do bairro e com capacidade comprovada de promoção social.

Neste contato, Robson nos coloca sua visão da história da gleba em suas diferentes fases: “As pessoas dos tijolinhos do Mário Covas se isolam dos demais condomínios mais recentes. Eles se entendem, tem mais amor e zelo pelo empreendimento. Lá tem menos apartamentos para vender”. Relata também as experiências das últimas fases dos empreendimentos, cujas lideranças dos empreendimentos A 16 a A19, Sr. Basílio, Sra. Malu e Sra. Raquel conversaram conosco.

Robson coloca que nos empreendimentos em mutirão onde há muitas brigas, registra-se mais vulnerabilidade à violência. Conta histórias de lideranças políticas das fases recentes e o clientelismo adotado em alguns casos.

Também é entrevistada Marines Cury, ex- técnica social da CDHU que acompanhou a gleba Guaianazes de 2003 a 2008. Ela nos relata os problemas construtivos das fases A1, A7 e A8, que precisam ser construídas parcialmente ou finalizadas pela CDHU em empreitada global, diferença que se observa nos mutirões onde há desgaste político em função de muitas dificuldades para viabilização do empreendimento. Na experiência do trabalho social na gleba, apresenta as dificuldades de organização especialmente nas últimas fases dos

empreendimentos, onde as entidades sociais são formadas somente para o empreendimento, sem história anterior. Coloca que: “O objetivo comum ajuda no enfrentamento das questões... há valorização da União para solução de problemas. Aqueles condomínios sem história ficam isolados, sem canal de comunicação”.

No QUADRO 4.27 a seguir há a relação dos empreendimentos habitacionais nas glebas Guaianazes A e B e em outros empreendimentos da CDHU no distrito Guaianazes que totalizam cerca de 14.000 famílias que vivem nestes conjuntos habitacionais.

Em síntese, verifica-se que a gleba Guaianazes tem muitas questões a serem enfrentadas e aponta a necessidade de estudo de qualificação da área para estabelecer um caminho para transformação desta “massa de edifícios habitacionais” em um bairro da cidade. O total de atendimentos habitacionais em empreendimentos no distrito Guaianazes é de 13.936 unidades habitacionais, tem o porte de uma pequena cidade que necessita de um projeto urgente de qualificação urbana em ação que deveria ser estruturada, com apoio do Estado que criou este passivo urbano.

QUADRO 4.27- Empreendimentos entregues e em produção das glebas Guaianazes A e B e total de empreendimentos no distrito

Empreendimentos Entregues	Programa	Data Entrega	UHS
SP-GUAIANAZES A01	Mutirão	17/7/1999	320
SP-GUAIANAZES A02	Mutirão	22/9/2002	240
SP-GUAIANAZES A04	Mutirão	30/8/1998	27
SP-GUAIANAZES A05	Mutirão	9/6/2001	200
SP-GUAIANAZES A06	Mutirão	29/5/1999	160
SP-GUAIANAZES A07	Mutirão	21/4/1999	200
SP-GUAIANAZES A08	Mutirão	28/12/2002	200
SP-GUAIANAZES A09	Mutirão	11/12/2003	80
SP-GUAIANAZES A10	Mutirão	23/9/2003	160
SP-GUAIANAZES A11	Mutirão	17/12/2006	208
SP-GUAIANAZES A12	Mutirão	22/9/2002	176
SP-GUAIANAZES A14	Mutirão	16/12/2001	40
SP-GUAIANAZES A15	Mutirão	10/2/2001	140
SP-GUAIANAZES A16	Mutirão	2/3/2001	160
SP-GUAIANAZES A17	Mutirão	2/3/2001	128
SP-GUAIANAZES A18	Mutirão	10/2/2001	160
SP-GUAIANAZES A19	Mutirão	10/2/2001	136
SP-GUAIANAZES A20	Mutirão	10/2/2001	120
SP-GUAIANAZES A21	Mutirão	13/12/2008	140
SP-GUAIANAZES A22	Mutirão	23/9/2006	140
SP-GUAIANAZES A23	Mutirão	23/9/2006	168
SP-GUAIANAZES A24	Mutirão	23/9/2006	140
SP-GUAIANAZES A26	Mutirão	22/7/2009	140

(continuação)

Empreendimentos Entregues	Programa	Data Entrega	UHS
SP-GUAIANAZES A27	Mutirão	17/12/2006	112
SP-GUAIANAZES A29	Mutirão	17/12/2006	84
SP-GUAIANAZES A30	Mutirão	17/12/2006	112
SP-GUAIANAZES A31	Mutirão	22/7/2009	168
SP-GUAIANAZES B01	Mutirão	22/9/2002	135
SP-GUAIANAZES B02	Mutirão	22/9/2002	105
SP-GUAIANAZES B03	Mutirão	28/12/2002	160
SP-GUAIANAZES B04	Mutirão	27/9/2005	220
SP-GUAIANAZES B07	Mutirão	4/4/2005	80
SP-GUAIANAZES B08	Mutirão	26/12/2005	160
SP-GUAIANAZES B09	Mutirão	8/12/2005	80
SP-GUAIANAZES B10	Mutirão	26/12/2005	224
SP-GUAIANAZES B11	Mutirão	17/12/2006	140
SP-GUAIANAZES B12	Mutirão	23/9/2006	112
SP-GUAIANAZES B14	Mutirão	23/9/2006	168
SP-GUAIANAZES B17	Mutirão	22/7/2009	60
SP-GUAIANAZES B18	Mutirão	23/9/2006	112
SP-GUAIANAZES B19	Mutirão	23/9/2006	168
SP-GUAIANAZES B20	Mutirão	13/12/2008	60
SP-GUAIANAZES B21	Mutirão	13/12/2008	56
SP-GUAIANAZES B22	Mutirão	13/12/2008	80
SP-GUAIANAZES B23	Mutirão	17/12/2006	168
SP-GUAIANAZES B24	Mutirão	13/12/2008	84
SP-GUAIANAZES B25	Mutirão	13/12/2008	56
SP-GUAIANAZES C01-V.CONCEICAO	Mutirão	5/11/1997	466
SP-GUAIANAZES C02	Mutirão	8/12/1998	400
SP-GUAIANAZES D	Produção Direta	21/11/1998	540
SP-GUAIANAZES E01	Produção Direta	2/5/1999	700
SP-GUAIANAZES E02	Produção Direta	2/5/1999	640
SP-GUAIANAZES G01	Produção Direta	28/11/1998	600
SP-GUAIANAZES G02	Produção Direta	19/12/1998	600
SP-GUAIANAZES H02 (A3)	Mutirão	5/11/1997	359
SP-GUAIANAZES I (APOMI)	Mutirão	14/2/2004	980
TOTAL			11.772

Empreendimentos em Obras	Programa	Data OIS	% Físico	UHS
SP-GUAIANAZES A25	Mutirão	8/11/2004	0,968	160
SP-GUAIANAZES A28	Mutirão	2/8/2004	0,788	160
SP-GUAIANAZES B13	Mutirão	13/6/2005	0,913	112
SP-GUAIANAZES B26	Mutirão	12/4/2005	0,783	112
TOTAL				544

Empreendimentos Compromissados	Programa	Previsão Início	UHS
SP-GUAIANAZES - R. COND. VITORIA I	Mutirão	*	132
SP-GUAIANAZES - R. COND. VITORIA II	Mutirão	*	180
SP-GUAIANAZES - R. COND. VITORIA III	Mutirão	*	180
SP-GUAIANAZES - R. ECO REGGAE I	Mutirão	*	40
SP-GUAIANAZES - R. MINAS DO RIO VERDE	Mutirão	*	250
SP-GUAIANAZES - R. SANTA TEREZA	Mutirão	*	118
SP-GUAIANAZES B15 (FAZ. CARMO)	Mutirão	1/9/2010	68
SP-GUAIANAZES B16 (FAZ. CARMO)	Mutirão	1/9/2010	112
SP-GUAIANAZES B27 (FAZ. CARMO)	Mutirão	1/11/2010	80
SP-GUAIANAZES B28 (FAZ. CARMO)	Mutirão	1/11/2010	140
SP-GUAIANAZES B29 (FAZ. CARMO)	Mutirão	1/11/2010	80
SP-GUAIANAZES B30 (FAZ. CARMO)	Mutirão	1/11/2010	160
SP-GUAIANAZES B31 (FAZ. CARMO)	Mutirão	1/11/2010	80
TOTAL			1.620

(*) Crédito Associado

Fonte: CDHU, SIG, 15/11/09.

Elaborado pela autora.

4.4.1.2 BRASILÂNDIA B

O empreendimento Brasilândia B está localizado na Zona Norte do município de São Paulo, em terreno de propriedade da CDHU, à Av. Elísio Teixeira Leite / Rua Ilha da Juventude / Rua Dourada, adquirido no final da década de 80, com a previsão de um total de 5.110 unidades e atendimentos habitacionais na gleba, totalizando cerca de 17.000 habitantes.

Trata-se de terreno com cerca de 658.750 m², inserido em região periférica da cidade, caracterizado por topografia acidentada, presença de empreendimentos habitacionais de interesse social e ocupações irregulares em intenso processo de instalação.

É uma das principais glebas adquiridas pela CDHU na Região Metropolitana de São Paulo no final dos anos 80.

As primeiras fases da gleba são objeto de parceria com a Federação das Mulheres Paulistas com a implantação de casas térreas- embrião em autoconstrução/ Mutirão.

A Parceria entre a CDHU e a Associação Comunitária- Federação das Mulheres Paulistas constitui experiência pioneira de convênio da CDHU- registro nos controles internos da CDHU de convênio com a Associação Pró- Favelas para construção de unidades habitacionais em mutirão na Região Metropolitana de São Paulo no início da década de 90. São conveniadas cerca de 1.200 uh em glebas de propriedade da CDHU na capital, nos distritos Brasilândia, Guaianazes e São Miguel Paulista.

Entre as unidades habitacionais construídas encontram-se as das FIGURAS 4.11 e 4.12 a seguir na gleba Brasilândia, resultado da construção por mutirão de unidades habitacionais térreas e sobrados, que após cerca de 20 anos são ampliadas e transformadas em comércios. Em alguns casos é até difícil identificá-las, pois estão integradas nos loteamentos do entorno. Não há registro de avaliação desta experiência, que segundo técnicos que acompanharam à época, as lideranças coordenaram centralizadamente a execução do projeto da CDHU.

FIGURAS 4.11 e 4.12- Mutirões em parceria com a Federação das Mulheres Paulistas - Casas embriões, transformadas em bairros, após cerca de 15 anos

Fonte: autora, 2010.

(continuação)

Fonte: autora, 2010.

Desde o início de implantação do empreendimento na gleba B, 3.668 unidades habitacionais são produzidas e entregues – fases B1 a B14 e B15 a B23. Atualmente, 224 novas unidades habitacionais encontram-se obras no âmbito do Programa Produção Direta, fases B 30/34, conforme informações de dezembro de 2009.

O empreendimento Brasilândia B, encontra-se inserido em ZEIS- zona especial de interesse social possui um Conselho Gestor, acompanhado pela CDHU, que tem como principal objetivo o atendimento a compromissos jurídicos à regularização do empreendimento.

Dado o porte do terreno do empreendimento Brasilândia B e considerando a forte presença de invasões em áreas livres, com o passar do tempo, alguns setores internos aos empreendimentos acabaram também recebendo ocupações irregulares.

Em levantamento da CDHU no local, em maio de 2007, verificam-se invasões que avançaram nos espaços livres do conjunto, em áreas destinadas à produção de novas unidades habitacionais, áreas verdes, institucionais e de preservação permanente. Em cadastramento de 2008 são identificadas 1.261 famílias irregulares, assentadas nas áreas do empreendimento Brasilândia B.

Nas áreas invadidas observam-se situações de risco, em função da situação fisiográfica do terreno ocupado, ou devido à implantação das edificações e cortes nos terrenos.

Visando conter as invasões que vinham ocorrendo de modo bastante acelerado, a CDHU obtém liminar de reintegração de posse, sendo que para o cumprimento da sentença a Companhia vem se reunindo com representantes dos moradores e negociando soluções para a desocupação das áreas, prevendo-se inclusive a urbanização de alguns dos setores com potencial a este fim.

As unidades a serem produzidas no âmbito do FNHIS- Fundo Nacional / Habitação de Interesse Social Federal, estão situadas no interior da gleba Brasilândia B, em locais sem invasão. As unidades habitacionais destinam-se ao atendimento às famílias a serem removidas de setores com previsão de urbanização.

O recurso previsto do FNHIS destina-se à execução das fases Brasilândia B 28 e B30/34, totalizando 256 unidades habitacionais- uh (destas 224 uh já em produção). As obras em questão incidem em áreas condominiais, não sendo previstos recursos para a execução de obras e/ou serviços públicos⁵⁵.

A invasão de terrenos vazios no interior dos conjuntos habitacionais, em áreas verdes, institucionais é bastante comum nos conjuntos habitacionais na Região Metropolitana não regularizados, como também nas glebas Brasilândia e Guaianazes, cujas áreas não são legalmente doadas ao município de São Paulo. Até 2006 os empreendimentos habitacionais são na maioria iniciados e finalizados sem a devida regularização fundiária e urbanística, assim gera-se um passivo urbano de cerca de 150 mil habitações construídas que necessitam ser regularizadas, e até 2009, segundo informações da CDHU, destas, 57 mil habitações estão regularizadas⁵⁶.

Há iniciativas da CDHU desde 2007, por ações do Ministério Público, para a devida regularização dessas áreas por meio do estabelecimento de Termos de Ajustamento de Conduta-TAC, como no presente caso da gleba Brasilândia B.

Por sua vez, para o atendimento adequado a essas famílias invasoras é necessário o atendimento habitacional nos empreendimentos ainda a serem construídos nas mesmas glebas, conforme figura abaixo ou o atendimento em outros empreendimentos em novos terrenos próximos a viabilizar ou por meio da concessão de cartas de crédito. A CDHU apresentou ao Conselho Gestor da gleba Brasilândia um cronograma a ser perseguido, com o devido acompanhamento do conselho.

⁵⁵ Fonte: CDHU, relatório FNHIS, 2007.

⁵⁶ Fonte: Relatório Política Habitacional- jul10.

Este é um desafio em várias glebas da CDHU onde se observam invasões em áreas livres ou invadidas com edificações irregulares e precárias em áreas “*non edificandi*”. A CDHU, segundo informações dos representantes do Conselho Gestor, tem buscado o enfrentamento da questão com vistas à regularização dos condomínios.

Porém, a questão vai além da regularização e a gestão destes condomínios ainda merece estudo e proposta de gestão diferenciada com a participação dos moradores.

O caminho do Conselho Gestor instituído na gleba Brasilândia parece um marco importante, uma vez que se constata o acompanhamento do cronograma pelos moradores, com o detalhamento dos compromissos e metas, que de certa forma norteiam as demandas e sua priorização.

Não se pode esquecer a pressão para invasão de áreas livres em função do déficit habitacional que persiste em altos níveis para a população com faixa de renda familiar de 1 a 3 salários mínimos, sem a oferta de moradias adequadas. De certa forma, estas áreas livres no interior das glebas são de propriedade do governo do Estado, sem uso identificado e sem fiscalização ostensiva nos empreendimentos já entregues, conforme FIGURAS 4.13 e 4.14 e MAPA 4.3 a seguir.

FIGURAS 4.13 3 e 4.14- Quadro de fotos tiradas na Gleba Brasilândia

Vista a partir da EMEF Mário Lago, à direita, condomínio B8

Invasão nas áreas da fase B26 e Sistema de Lazer 8

Fonte: CDHU, 2007.

O QUADRO 4.28 a seguir apresenta a situação de todos os empreendimentos do distrito Brasilândia e em especial da gleba Brasilândia B, selecionada para o estudo em função de conter todos os períodos dos programas associativos da CDHU, e com grande concentração de empreendimentos viabilizados na década de 90 por meio do Programa Associativos, onde constatei as experiências com melhor resultado de apropriação.

No distrito Brasilândia há registro no sistema de informações gerenciais da CDHU 7.000 atendimentos habitacionais pós 1.996. Vale ainda acrescentar neste montante, 608 unidades habitacionais entregues entre 1992 e 1994 do empreendimento Brasilândia A-Sítio dos Francos, empreendimento de apartamentos construídos por empreitada global. Sobre este último empreendimento vale analisar relatório de avaliação de 1999 de técnicos da CDHU que coloca a situação com que os empreendimentos eram entregues na década de 90:

As condições em que foram entregues as primeiras unidades foram precárias (1992), encontravam-se pendentes os serviços de pavimentação das vias de acesso, as ligações dos serviços de abastecimento de água e luz, uma vez que se daria a continuidade das obras para a construção de dois prédios... o grupo de famílias era do cadastro da CDHU e parte da “reserva técnica”⁵⁷.

Neste relatório há a identificação de questões recorrentes até hoje nos empreendimentos:

- Cercamento e individualização dos condomínios;
- Falta de espaços de estacionamento e mudança de usos internos ao condomínio para abrigá-los;
- Incorporação de áreas públicas às áreas dos condomínios em função do desuso e para evitar invasões;
- As áreas públicas e o sistema de lazer possuem situação fisiográfica que dificulta seu uso;
- São criados caminhos alternativos entre os condomínios pelos moradores para circulação;
- Ausência de espaços internos entre os edifícios dos condomínios;
- Construção de pontos de comércio irregulares nas áreas públicas.

⁵⁷ Relatório CDHU, 1999.

QUADRO 4.28- Unidades Habitacionais - UH entregues e em produção das glebas Brasilândia B/C/D

Empreendimentos Entregues	Programa	Data Entrega	UHS
SP-BRASILANDIA B02	Mutirão	4/8/1996	448
SP-BRASILANDIA B03	Mutirão	5/11/1997	300
SP-BRASILANDIA B04	Mutirão	9/2/1997	160
SP-BRASILANDIA B05	Mutirão	15/2/1998	160
SP-BRASILANDIA B06	Mutirão	28/11/1998	128
SP-BRASILANDIA B07	Mutirão	6/6/1998	160
SP-BRASILANDIA B08	Produção Direta	26/4/1998	224
SP-BRASILANDIA B09	Mutirão	12/5/2002	112
SP-BRASILANDIA B10	Mutirão	20/9/2005	112
SP-BRASILANDIA B11	Mutirão	12/5/2002	112
SP-BRASILANDIA B12	Mutirão	21/6/1997	160
SP-BRASILANDIA B13	Mutirão	28/11/1998	64
SP-BRASILANDIA B14	Mutirão	28/11/1998	64
SP-BRASILANDIA B16	Mutirão	25/1/2002	56
SP-BRASILANDIA B17	Mutirão	6/12/2000	40
SP-BRASILANDIA B18	Mutirão	12/5/2002	96
SP-BRASILANDIA B19	Mutirão	25/1/2002	40
SP-BRASILANDIA B20	Mutirão	15/11/2001	68
SP-BRASILANDIA C1	Produção Direta	27/6/1998	514
SP-BRASILANDIA D	Produção Direta	17/7/1999	748
TOTAL			3.766

Empreendimentos em Obras	Programa	Data OIS	%Físico	UHS
SP-BRASILANDIA B15	Mutirão	12/4/2004	99,8	120
SP-BRASILANDIA B21	Mutirão	8/11/2004	95,1	128
SP-BRASILANDIA B22	Mutirão	12/4/2004	97,6	140
SP-BRASILANDIA B23	Mutirão	2/8/2004	97,4	168
SP-BRASILANDIA B30/B34	Produção Direta	7/8/2008	68,3	224
TOTAL				780

Empreendimentos Compromissados	Programa	Previsão Início	UHS
SP-BRASILANDIA	Urbanização	1/6/2010	390
SP-BRASILANDIA B24-B26	Urbanização	1/4/2010	152
SP-BRASILANDIA B24/B25/B26/B27	Reassentamento	1/3/2010	286
SP-BRASILANDIA B28	Parceria Municípios	1/10/2009	32
SP-BRASILANDIA B31/B32/B33	Reassentamento	1/3/2010	125
SP-BRASILANDIA E	Reassentamento	1/3/2010	233
TOTAL			1.218

Fonte: CDHU, SIG, 15/11/09.
Elaborado pela autora.

Analisando esta referência técnica, e posteriormente os dados da visita a seguir, constatam-se muitos problemas de projeto e apropriação que permanecem após cerca de 20 anos entre as análises técnicas.

Neste sentido é urgente a releitura destes espaços e a alteração de partidos urbanísticos, reformas nestes condomínios para correção, qualificação e novas formas de gestão.

Segundo relatório da área de desenvolvimento social da CDHU, “uma das maiores reclamações da comunidade é a falta de equipamentos de serviços voltados ao fomento da organização comunitária, cursos profissionalizantes e de geração de renda, fazendo com que investimentos em Centros Comunitários multiuso sejam extremamente necessários”. E neste sentido a CDHU está propondo a reforma e ampliação do Centro Comunitário no empreendimento Brasilândia B em parceria com a BASF e ONU- Habitat com debate sobre as premissas do projeto com a população (CDHU, 1999).

4.4.2 A pré-seleção dos empreendimentos-tipológicos

Define-se como empreendimentos-tipológicos, empreendimentos que apresentam características semelhantes. Desta forma, a seleção de empreendimentos a serem investigados enquanto processo de produção e seus resultados advêm em função especialmente das seguintes características:

- Tipologia das edificações e forma de elaboração dos projetos com ou sem participação das entidades sociais;
- Resultados do uso dos condomínios pós-ocupação quanto à manutenção dos edifícios e estado de manutenção das áreas condominiais e equipamentos; e
- Forma de organização condominial.

Nestes empreendimentos habitacionais durante as visitas, entrevista-se moradores, lideranças e síndicos para verificar e complementar as informações e as análises dos dados secundários até então elaboradas, de modo a identificar os fatores que levaram os empreendimentos a resultarem em diferentes resultados de apropriação habitacional e urbana dos espaços construídos.

Selecionou-se 7 empreendimentos (1480 unidades habitacionais), que representam cerca de 4,2% das 35.432 unidades entregues.

Nas entrevistas realizadas entre julho e setembro de 2010 abordam-se as seguintes questões:

- 1. O Processo de pré-organização e as redes sociais criadas durante o empreendimento habitacional;**
- 2. A participação das famílias no projeto do empreendimento;**
- 3. A qualidade atual dos espaços construídos;**
- 4. A organização condominial;**
- 5. Novas atividades pós-ocupação;**
- 6. A relação do empreendimento com o bairro e demais condomínios.**

4.4.3 As entrevistas com os moradores e a análise de campo

São selecionados para visitas, entrevistas e análise de campo 3 empreendimentos na gleba Guaianazes A e 4 empreendimentos na gleba Brasilândia B que apresentavam diferenças:

- Na forma de elaboração do projeto- pela CDHU ou por assessoria técnica da associação;
- Origem das entidades sociais de União de Movimentos e associações - entidades sociais ou formadas somente para a promoção do empreendimento habitacional; e
- A situação física e de apropriação dos espaços condominiais são diferenciados após a ocupação dos condomínios.

São levantadas as informações secundárias, sistematizadas no Inventário dos empreendimentos- fichas por empreendimento e aplicadas as entrevistas com os moradores dos condomínios, com as lideranças das entidades sociais na época da construção dos empreendimentos habitacionais e/ou com os síndicos dos condomínios. Tal análise busca verificar as informações coletadas nos dados secundários, e especialmente qualificar e identificar as variáveis relevantes, segundo as observações em campo, referente à apropriação dos projetos e dos empreendimentos habitacionais.

Em seguida, são sistematizadas as informações secundárias de cada empreendimento- Fichas do Inventário elaborado, as principais informações qualitativas das entrevistas e observações de campo que apontam os indicadores dos resultados diferenciados entre os empreendimentos habitacionais na mesma gleba, após cerca de 10 anos de ocupação.

SP-Guaianazes A1

Dados Gerais

Endereço do Empreendimento

R. PROF. HASEGAWA / R. CHUBEI TAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO

Nome da Associação

UNIAO DE MORADORES DA VILA ANTÔNIO DOS SANTOS E UNIÃO E ADJACÊNCIAS

Número de Uhs	Área construída (m2)	Tipologia	Método construtivo
320	42,55	VI22J	s/inf.

Prazo de Execução

Início da Obra	15/8/1997	Total (meses)	23
Entrega da Obra	17/7/1999		

Custos/Obra		Custos/Família	
Custo total do Empreendimento	R\$ 5.073.188,46	Renda Média da Família	R\$ 826,05
Custo da Unidade Habitacional	R\$ 15.853,71	Valor da Prestação Inicial	R\$ 128,13
Valor de Financiamento	R\$ 18.447,74	Taxa de Inadimplência (> 3 prestações)	26%

Equipamentos Públicos e Privados / Infraestrutura

No Conjunto

não há

No Entorno

Escola de Ensino Fundamental

Situação de Infraestrutura

Água encanada e Esgoto

Regularização

Contratos Regularizados

8

Outros Contratos a Regularizar

43

Situação Fundiária

Desapropriação concluída

Situação de Regularização Urbanística

Aguardando aprovação na Prefeitura

Foto e Localização do Empreendimento

imagem não disponível

GUAIANAZES A1

Entrevistado: Sr. Gildo - subsíndico e zelador, Izilda e Fátima - ex-mutirantes e prestadoras de serviço no condomínio.

Data: agosto de 2010

Questões abordadas:

1. O Processo de pré-organização e as redes criadas durante o empreendimento habitacional

A associação formou-se para o Mutirão e recordam-se da participação na União de Movimentos de Moradia- UMM e das reuniões em Sapopemba- Jardim Independência/ Vila Alpina.

A Associação foi constituída 10 anos antes do início do empreendimento. O grupo conviveu intensamente um ano antes da obra do empreendimento e um ano e 8 meses durante a própria obra e valorizam tal convivência.

Recordam-se da contribuição mensal à associação de cerca de R\$ 15,00 mensais em 1999 e da participação em cursos de pedreiro, eletricista e encanador organizados pela associação.

Há contratação por empreitada da estrutura das obras e o grupo, na maioria de mulheres, participa nos acabamentos e esquadrias.

2. A participação das famílias no projeto do empreendimento

Há participação das famílias na seleção dos projetos em “tijolo à vista” e recordam-se do debate da disposição do banheiro, da área construída maior e da necessidade de contribuição adicional de contrapartida valor a época R\$120,00, cujas reivindicações são atendidas.

3. A qualidade atual dos espaços construídos

A qualidade dos espaços construídos é revelada nas fotos, com a apropriação e conservação dos espaços comuns. Os ex-mutirantes constituem comissão até hoje, após 10 anos para administração condominial. Estas mulheres, ex-mutirantes, prestam serviço na limpeza do condomínio.

Na observação do condomínio, há um tratamento e cuidado dos espaços coletivos diferenciados de outros condomínios. Apesar das dificuldades de manutenção e melhorias em função dos escassos recursos do condomínio eles cuidam das áreas coletivas livres e de circulação como se fossem quintais e corredores das suas casas, caso fossem individualizados.

4. A organização condominial

O condomínio é organizado e há necessidade de manutenção das fachadas. Os moradores solicitam apoio da CDHU, porém se observa a organização interna para busca das soluções para a manutenção emergencial e cotidiana.

5. Novas atividades pós-ocupação

São organizadas ações pelos condôminos para melhorias nas áreas internas e edifícios, como a implantação de cercamento do condomínio em etapas, portarias por blocos de edifícios, além do encaminhamento de novas demandas (abaixo-assinados) para posto policial, correio e creche.

6. A relação do empreendimento com o bairro e demais condomínios.

O condomínio é diferenciado em relação ao bairro. Está integrado à malha urbana por sua entrada, portaria principal situada em um dos acessos à gleba. Ressalta-se que o sistema viário principal implantado na gleba é caracterizado por vias bastante largas para o transporte coletivo. Observa-se que há um super-dimensionamento das vias, que associado aos grandes muros ou cercas dos condomínios e calçadas estreitas e precárias resultam em espaços áridos e pouco agradáveis à circulação de pedestres.

FIGURAS 4.15 e 4.16- GUAIANAZES A1

Áreas comuns bem definidas e mantidas por ex-mutirantes.

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.17 e 4.18- GUAIANAZES A1

Edifícios com usos e espaços para circulação adequados.

Fonte: autora, 2010.

SP-Guaianazes A5

Dados Gerais

Endereço do Empreendimento

R. PROF. HASEGAWA / R. CHUBEI TAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO

Nome da Associação

ASSOCIAÇÃO UNIDOS VENCEREMOS

Número de Uhs

200

Área construída (m2)

45,46

Tipologia

VI22F-V2

Método construtivo

s/inf.

Prazo de Execução

Início da Obra 14/11/1997

Total (meses) 43

Entrega da Obra 9/6/2001

Custos/Obra

Custo total do Empreendimento R\$ 3.457.999,14

Custo da Unidade Habitacional R\$ 17.290,00

Valor de Financiamento R\$ 21.062,98

Custos/Família

Renda Média da Família R\$ 889,43

Valor da Prestação Inicial R\$ 150,00

Taxa de Inadimplência (> 3 prestações) 34%

Equipamentos Públicos e Privados / Infraestrutura

No Conjunto

não há

No Entorno

Escola de Ensino Fundamental e de Ensino Médio e Centro Comunitário

Situação de Infraestrutura

Água encanada, Esgoto, Energia elétrica e Pavimentação

Regularização

Contratos Regularizados

1

Outros Contratos a Regularizar

19

Situação Fundiária

Desapropriação concluída

Situação de Regularização Urbanística

Aguardando aprovação na Prefeitura

Foto e Localização do Empreendimento

GUAIANAZES A5

Entrevistado: Sr. Valdir - subsíndico e ex-mutirante

Data: agosto de 2010

Questões abordadas:

1. O Processo de pré-organização e as redes criadas durante o empreendimento habitacional

A associação foi constituída especificamente para o empreendimento em mutirão. O diretor vendeu a unidade habitacional, assim que finalizado o empreendimento.

Segundo as informações de ex-mutirantes a liderança havia vendido a unidade devido a desgaste nas relações. Observa-se que em alguns casos esta questão ou a saída das lideranças do empreendimento é devido se envolverem na coordenação de outros empreendimentos.

2. A participação das famílias no projeto do empreendimento

Recorda-se que: “Não aprovamos o projeto da CDHU, pedimos uma sacada e pagamos contrapartida, mais ou menos R\$700,00 por apartamento”.

Nos casos dos projetos alternativos verifica-se sempre o orgulho por residir em uma unidade diferenciada com área construída superior à da CDHU, com melhor padrão construtivo nos acabamentos e áreas comuns com paisagismo e circulação. Esta é uma representação da conquista, após o trabalho da organização comunitária e do mutirão.

Observa-se neste empreendimento e em outros que o trabalho de construção em mutirão foi por vezes nas fases de acabamento. A organização promove a contratação dos serviços pesados, além dos serviços especializados que já estavam previstos nos convênios com a CDHU.

3. A qualidade atual dos espaços construídos

O desenho urbanístico dos edifícios e a qualidade dos espaços coletivos são diferenciados em relação às tipologias habitacionais e padrão construtivo da CDHU em 1995, com áreas totais superiores ao padrão de 51 m². Os apartamentos são maiores com sala de 4,0 x 4, 5 m².

No inventário da CDHU consta como área construída deste empreendimento a da tipologia referência da CDHU para o repasse de recursos, equivalente a 51 m² por unidade habitacional, porém a área construída é bem superior, cerca de 70 m², devido à disponibilização de recursos de contrapartida pelas famílias.

4. A organização condominial

Não houve problemas na prestação de contas das obras e houve conselho fiscal. O condomínio teve problema inicial com ocupações antes do final das obras, em função da necessidade de mudança das famílias que moravam em casas alugadas.

Várias associações comunitárias- entidades sociais tiveram problemas com a prestação de contas dos recursos repassados pela CDHU, e há grande número de processos do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo questionando a regularidade jurídica do repasse de recursos a Associações Comunitárias após 1995, quando o programa é institucionalizado, inserido como Programa de Governo do Estado e com número representativo de contratações. Casos semelhantes ocorrem no Município de São Paulo nos mutirões do Fundo Municipal-FUNAPS como visto anteriormente no capítulo 1⁵⁸.

5. Novas atividades pós-ocupação

Não há novas atividades, além da organização condominial. Não são relatadas atividades comunitárias ou participação em outras associações de bairro.

6. A relação do empreendimento com o bairro e demais condomínios.

O condomínio está localizado em via de acesso da gleba inserido no bairro. Registra-se que o condomínio é diferenciado em relação ao bairro.

⁵⁸ Cf. Bonduki, 1996.

FIGURAS 4.19 e 4.20- GUAIANAZES A5

Espaços Comuns com usos bem definidos: áreas verdes e estacionamentos

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.21 e 4.22- GUAIANAZES A5

Ótima manutenção dos espaços comuns e privados

Fonte: autora, 2010.

SP-Guaianazes A18

Dados Gerais

Endereço do Empreendimento

R. PROF. HASEGAWA / R. CHUBEI TAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO

Nome da Associação

MOVIMENTO SEM TERRA DE SAO MIGUEL PAULISTA

Número de Uhs

160

Área construída (m2)

44,73

Tipologia

VI22B-V2

Método construtivo

s/inf.

Prazo de Execução

Início da Obra 18/8/1999

Total (meses) 18

Entrega da Obra 10/2/2001

Custos/Obra

Custo total do Empreendimento R\$ 3.181.840,93

Custo da Unidade Habitacional R\$ 19.886,51

Valor de Financiamento R\$ 21.230,45

Custos/Família

Renda Média da Família R\$ 949,43

Valor da Prestação Inicial R\$ 151,19

Taxa de Inadimplência (> 3 prestações) 27%

Equipamentos Públicos e Privados / Infraestrutura

No Conjunto

não há

No Entorno

Creche, Escola de Ensino Fundamental e de Ensino Médio, Posto de Saúde e Centro Comunitário

Situação de Infraestrutura

Água encanada, Esgoto, Energia elétrica e Pavimentação

Regularização

Contratos Regularizados

3

Outros Contratos a Regularizar

19

Situação Fundiária

Desapropriação concluída

Situação de Regularização Urbanística

Aguardando aprovação na Prefeitura

Foto e Localização do Empreendimento

GUAIANAZES A18

Entrevistado: Sra. Josina - síndico e ex-mutirante

Data: agosto de 2010

Questões abordadas:

1. O Processo de pré-organização e as redes criadas durante o empreendimento habitacional

Recorda-se da liderança da Associação- Neto e da participação na União de Movimentos de Moradia. Houve contribuição mensal na associação, cerca de R\$15,00 em 1999 por família.

2. A participação das famílias no projeto do empreendimento

O projeto é padrão da CDHU. As obras foram contratadas por empreitada e os mutirantes participaram somente no acabamento.

3. A qualidade atual dos espaços construídos

O desenho urbano do condomínio e a utilização dos espaços coletivos estão prejudicados, sem espaços qualificados para convivência e lazer.

4. A organização condominial

O condomínio está com muitos problemas de manutenção, sem espaço de lazer e inadimplências de taxas condominiais de muitas unidades habitacionais.

Não há centro comunitário ou outro equipamento interno.

Observa-se uma dependência do condomínio com a CDHU para a promoção de novos equipamentos do condomínio e nas atividades cotidianas, com reivindicação em vários momentos de participação da CDHU para a resolução de problemas entre condôminos, serviços de manutenção e implantação de equipamentos.

É um condomínio com grandes problemas a serem solucionados, que merece melhorias e orientação à organização.

5. Novas atividades pós-ocupação

Não há registro.

6. A relação do empreendimento com o bairro e demais condomínios.

O empreendimento está inserido na malha urbana, porém ressaltam-se a inserção em uma malha viária com grandes dimensões, condomínios murados que criam verdadeiras “ilhas de prédios”(observação nossa).

FIGURAS 4.23 e 4.24- GUAIANAZES A18

Implantação dos edifícios sem a criação de espaços comuns.

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.25 e 4.26- GUAIANAZES A18 / A10

Crianças brincam em espaços residuais. Abaixo entorno da gleba com atividades comerciais improvisadas.

Fonte: autora, 2010.

SP-Brasilândia B2

Dados Gerais

Endereço do Empreendimento

AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁIPAS

Nome da Associação

ASSOCIAÇÃO MULHERES DA CASA VERDE E ADJACÊNCIAS

Número de Uhs

448

Área construída (m2)

43,23

Tipologia

VG22A

Método construtivo

Alvenaria estrutural

Prazo de Execução

Início da Obra 29/2/1996

Total (meses) 5

Entrega da Obra 4/8/1996

Custos/Obra

Custo total do Empreendimento R\$ 3.998.842,52

Custo da Unidade Habitacional R\$ 8.925,99

Valor de Financiamento R\$ 21.170,37

Custos/Família

Renda Média da Família R\$ 837,73

Valor da Prestação Inicial R\$ 174,97

Taxa de Inadimplência (> 3 prestações) 30%

Equipamentos Públicos e Privados / Infraestrutura

No Conjunto

quadra poliesportiva

No Entorno

Escola de Ensino Fundamental, Escola de Ensino Médio e Centro Comunitário

Situação de Infraestrutura

Água encanada, Energia Elétrica, Esgoto e Pavimentação

Regularização

Contratos Regularizados

35

Outros Contratos a Regularizar

68

Situação Fundiária

Desapropriação concluída

Situação de Regularização Urbanística

s/inf.

Foto e Localização do Empreendimento

BRASILANDIA B2

Entrevistado: Sra. Maria Bezerra - síndica, breve conversa com observação nossa do condomínio.

Data: setembro de 2010

Questões abordadas:

1. O Processo de pré-organização e as redes criadas durante o empreendimento habitacional

Não foi executado em mutirão. Consta mutirão no contrato inicial, mas a CDHU executou as obras. As famílias associaram-se na reivindicação de unidades habitacionais à CDHU, com apoio de lideranças políticas.

2. A participação das famílias no projeto do empreendimento

Trata-se de projeto da CDHU.

3. A qualidade atual dos espaços construídos

Observam-se espaços condominiais comuns de estacionamento e alguns corredores entre os edifícios.

4. A organização condominial

A forte liderança política aliada a muita reivindicação proporcionou uma manutenção recente pela CDHU e uma boa organização condominial.

5. Novas atividades pós-ocupação

A liderança possui atividade comunitária forte no bairro, administra um centro comunitário, que apóia a comunidade, com recursos do Estado e de lideranças políticas, e oferece cursos, auxílio e cestas básicas.

6. A relação do empreendimento com o bairro e demais condomínios.

O empreendimento está integrado ao bairro pelas vias principais. O cercamento do condomínio não é realizado por muros, mas por grades. O sistema viário de acesso ao empreendimento, segundo nossa observação, é menor em relação à via de acesso principal, adequado ao acesso de transporte coletivo de pequena escala. Há escolas e equipamentos vizinhos a 100 metros.

SP-Brasilândia B6

Dados Gerais

Endereço do Empreendimento

AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁIPAS

Nome da Associação

ASSOCIAÇÃO BELA MORADA

Número de Uhs

128

Área construída (m2)

68

Tipologia

Especial

Método construtivo

Alvenaria estrutural

Prazo de Execução

Início da Obra 9/8/1996

Total (meses) 28

Entrega da Obra 28/11/1998

Custos/Obra

Custo total do Empreendimento R\$ 1.792.657,83

Custo da Unidade Habitacional R\$ 14.005,14

Valor de Financiamento R\$ 18.820,51

Custos/Família

Renda Média da Família R\$ 1.017,98

Valor da Prestação Inicial R\$ 131,25

Taxa de Inadimplência (> 3 prestações) 20%

Equipamentos Públicos e Privados / Infraestrutura

No Conjunto

não há

No Entorno

Escola de Ensino Fundamental, Escola de Ensino Médio e Centro Comunitário

Situação de Infraestrutura

Água encanada, Esgoto, Energia Elétrica e Pavimentação

Regularização

Contratos Regularizados

6

Outros Contratos a Regularizar

18

Situação Fundiária

Desapropriação concluída

Situação de Regularização Urbanística

s/inf.

Foto e Localização do Empreendimento

BRASILANDIA B6

Entrevistado: Sr. Roberto Forte - síndico; Sra Célia - ex-mutirante; Sra Isabel - ex-mutirante e liderança com participação no conselho gestor Brasilândia.

Data: setembro de 2010

Questões abordadas:

1. O Processo de pré-organização e as redes criadas durante o empreendimento habitacional

As principais lideranças da época da formação da associação para o empreendimento venderam as unidades habitacionais- Geralda, Matilde, Alemão, Marly.

Neste caso houve problemas no final da obra, o empreendimento não foi cercado e após seu término as lideranças venderam suas unidades, alguns foram líderes posteriormente em outros empreendimentos. Os mutirantes não constataram desvios na prestação de contas, mas há uma incógnita sobre os recursos que constam repassados pela CDHU para as obras finais de cercamento do empreendimento, como veremos adiante.

2. A participação das famílias no projeto do empreendimento

Há participação no projeto das famílias, elaborado por assessoria técnica contratada pela associação. Os mutirantes recordam-se da participação na apresentação do projeto e das melhorias construtivas dos edifícios em relação ao padrão da CDHU na década de 90.

3. A qualidade atual dos espaços construídos

A qualidade dos espaços condominiais é comprovada pelas fotos a seguir. Os espaços comuns criados proporcionam a visualização de todas as unidades. A segurança está prejudicada em função da ausência de algumas divisórias na delimitação do condomínio, o que resulta em caminhos de passagem pelas áreas condominiais. Houve problema de cercamento no final da obra, para a CDHU consta o repasse de recursos para o fechamento, que não foi realizado, segundo informações dos moradores devido à aplicação dos recursos em outros itens. Há demanda de melhorias à CDHU por meio do conselho gestor da Brasilândia, especialmente a constituição de um único condomínio, que não foi realizada para a devida organização e regularização.

4. A organização condominial

Apesar de algumas unidades invadidas e problemas de segurança, como algumas vezes o estacionamento de veículos de não moradores do condomínio, percebe-se a realização de

manutenção por cada edifício e por vezes por andar, ou seja, limpeza e pintura realizadas pelos vizinhos de cada andar.

Uma vez que há problemas na constituição legal do condomínio, observa-se uma organização entre as lideranças que permaneceram, mesmo que por bloco/ edifício.

Cada bloco de unidades providencia sua limpeza e de forma geral percebe-se um cuidado com os corredores, áreas de circulação dos andares abertas, facilitado pela qualidade do desenho do projeto.

5.Novas atividades pós-ocupação

Os moradores dos edifícios providenciaram a individualização de água com acompanhamento da Sabesp.

Apesar dos problemas de gestão das 128 unidades habitacionais, alguns antigos líderes como a Sra. Isabel participam do conselho gestor da gleba Brasilândia com vistas à regularização urbanística. A ex-mutirante, agora a idosa Sra. Isabel exerce seu papel de liderança, observa e atua nos problemas cotidianos do seu edifício e responsabiliza-se pela participação e divulgação dos avisos do conselho gestor da gleba Brasilândia.

A Sra. Isabel coloca: “É uma luta constante...”.Dez anos após o mutirão, as crianças cresceram, alguns dos velhos vizinhos faleceram.

6.A relação do empreendimento com o bairro e demais condomínios.

O empreendimento está inserido na malha urbana, bastante aberto e como um ponto de passagem que merecia ser avaliado e valorizado segundo nossa observação. Apesar dos problemas, possui uma escala bastante interessante e um desenho voltado para pátios centrais bastante agradáveis.

Não fosse pelo problema da segurança dos espaços coletivos abertos observa-se que o desenho das vias internas do condomínio integra-se de forma muito adequada às vias do bairro.

FIGURAS 4.27 e 4.28- BRASILANDIA B6

Projeto com criação de pátio central definido e corredores laterais que propiciam a integração.

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.29 e 4.30- BRASILANDIA B6 - Manutenção dos edifícios

Fonte: CDHU e autora, 2010.

Apesar das dificuldades de cercamento os edifícios estão bem mantidos com organização por blocos. As obras de manutenção da pintura estão previstas pela CDHU para 2012, segundo programação do Conselho Gestor.

FIGURAS 4.31 e 4.32- BRASILANDIA B6 - Delimitação de espaços e respectivos usos coletivos

Fonte: autora, 2010.

A definição dos espaços de circulação, verdes e a integração dos edifícios ajudam nos desafios do empreendimento que tem problemas de segurança pela falta de delimitação e cercamento.

Esta questão é desafiadora, apesar de apresentar um desenho viário e de espaços comuns muito bons, há muitos problemas de segurança, que observei especialmente com usuários de drogas e relatos de furtos em veículos.

A entrada dos blocos dos edifícios já tem grades no térreo, com campainha eletrônica. Observei várias solicitações de cercamento, porém caberia um estudo mais detalhado desta experiência e a proposta de uma solução de delimitação mais apropriada, diferente dos grandes muros de muitos condomínios na gleba, que lembram verdadeiras penitenciárias.

SP-Brasilândia B7

Dados Gerais

Endereço do Empreendimento

AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁIPAS

Nome da Associação

ASSOCIAÇÃO CONQUISTA POPULAR

Número de Uhs

160

Área construída (m2)

58,77

Tipologia

Especial

Método construtivo

Alvenaria estrutural

Prazo de Execução

Início da Obra 20/6/1996

Total (meses) 24

Entrega da Obra 6/6/1998

Custos/Obra

Custo total do Empreendimento R\$ 2.352.452,63

Custo da Unidade Habitacional R\$ 14.702,83

Valor de Financiamento R\$ 16.891,20

Custos/Família

Renda Média da Família R\$ 854,17

Valor da Prestação Inicial R\$ 105,79

Taxa de Inadimplência (> 3 prestações) 18%

Equipamentos Públicos e Privados / Infraestrutura

No Conjunto

não há

No Entorno

Creche, Escola de Ensino Fundamental e Centro Comunitário

Situação de Infraestrutura

Água encanada, Esgoto, Energia Elétrica e Pavimentação

Regularização

Contratos Regularizados

1

Outros Contratos a Regularizar

14

Situação Fundiária

Desapropriação concluída

Situação de Regularização Urbanística

s/inf.

Foto e Localização do Empreendimento

BRASILANDIA B7

Entrevistado: Sra. Juraci (Jô), esposa do Ivanildo - síndico e ex-mutirante

Data: setembro de 2010

Questões abordadas:

1. O Processo de pré-organização e as redes criadas durante o empreendimento habitacional

Trata-se de associação organizada para o empreendimento em mutirão e parte das obras do empreendimento foi realizada em empreitada global. O programa previa parte das obras iniciais de fundação dos edifícios, assim como serviços especializados contratados por empreitada global, porém em vários casos como este foi contratada grande parte das obras por empreitada global para a execução do empreendimento, devido às dificuldades de condução das obras pela Associação Comunitária.

2. A participação das famílias no projeto do empreendimento

O projeto foi desenvolvido pela CDHU.

3. A qualidade atual dos espaços construídos

Os edifícios e as áreas comuns condominiais estão com muitos problemas de manutenção. A área comum projetada na forma de corredores com equipamentos-abrigos nos espaços criados colabora na falta de apropriação e no desgaste das áreas abandonadas.

Segundo nossa análise este condomínio mereceria uma avaliação da apropriação do projeto, com proposta de adequação nos equipamentos como lixeiras, gás, estacionamentos, varais, além de fomento à utilização do centro comunitário.

4. A organização condominial

Há um centro comunitário abandonado no fundo dos edifícios. O condomínio está com dificuldades de manutenção. Foi relatado que houve atividades iniciais neste centro comunitário, porém houve desentendimentos e falta de recursos para continuidade das atividades.

5. Novas atividades pós-ocupação

Há uma liderança antiga que promoveu o cercamento da área e algumas atividades no centro comunitário, hoje paralisadas. Percebe-se um desgaste nas relações de vizinhança.

Observa-se que é um condomínio com problemas, que mereceria uma orientação para a reorganização, além do já proposto estudo de projeto e melhorias.

6. A relação do empreendimento com o bairro e demais condomínios.

O empreendimento é vizinho ao B2 é recentemente recuperado pela CDHU e está em situação bastante diferente. Conforme se relata o empreendimento Brasilândia B2 possui uma liderança forte, que reivindica fortemente a recuperação, contemplada recentemente na programação das obras de melhorias que a CDHU executa especialmente com vistas à regularização dos condomínios.

FIGURAS 4.33 e 4.34- BRASILANDIA B7 - Delimitação de espaços e respectivos usos coletivos

Há problemas na delimitação de espaços e respectivos usos coletivos, em especial nos estacionamentos.

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.35 e 4.36- BRASILANDIA B7 - Manutenção dos edifícios

Há Problemas de manutenção e uso de centro comunitário interno, que já teve atuação na administração de cursos e atividades comunitárias, porém, devido à falta de organização para captação de recursos e conflitos entre os moradores, o equipamento está depredado.

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.37 e 4.38- BRASILANDIA B7 - Espaços indefinidos

Há diversos espaços indefinidos, alguns sem caminho, ou com equipamentos centrais que dificultam seu uso para estar, lazer e integração.

Fonte: autora, 2010.

SP-Brasilândia B13

Dados Gerais

Endereço do Empreendimento

AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁIPAS

Nome da Associação

ASSOCIAÇÃO ALUGUEL FAV CORTIÇO

Número de Uhs

64

Área construída (m2)

59

Tipologia

Especial

Método construtivo

Alvenaria estrutural

Prazo de Execução

Início da Obra 9/8/1996

Total (meses) 28

Entrega da Obra 28/11/1998

Custos/Obra

Custo total do Empreendimento R\$ 940.890,16

Custo da Unidade Habitacional R\$ 14.701,41

Valor de Financiamento R\$ 17.912,74

Custos/Família

Renda Média da Família R\$ 780,98

Valor da Prestação Inicial R\$ 122,63

Taxa de Inadimplência (> 3 prestações) 19%

Equipamentos Públicos e Privados / Infraestrutura

No Conjunto

não há

No Entorno

Escola de Ensino Fundamental e de Ensino Médio

Situação de Infraestrutura

Água encanada, Energia Elétrica e Pavimentação

Regularização

Contratos Regularizados

2

Outros Contratos a Regularizar

5

Situação Fundiária

Desapropriação concluída

Situação de Regularização Urbanística

s/inf.

Foto e Localização do Empreendimento

BRASILANDIA B13

Entrevistado: Sra. Maria Auxiliadora - síndica e ex-mutirante

Data: setembro de 2010

Questões abordadas:

1. O Processo de pré- organização e as redes criadas durante o empreendimento habitacional

O grupo de famílias veio da Vila Albertina em São Paulo- região norte / Cantareira. Recordase da liderança da Associação- Junior-Sebastião. Houve contribuição mensal na associação, cerca de R\$10,00.

2. A participação das famílias no projeto do empreendimento

Há participação das famílias no projeto em reuniões mensais com a assessoria técnica e lembra-se da opção de pagarem por projeto diferenciado. Observa-se, conforme fotos abaixo, a circulação externa das unidades, com áreas construídas superiores ao padrão da CDHU e melhorias nos espaços comuns.

3. A qualidade atual dos espaços construídos

A qualidade dos espaços condominiais é visível seja pela escala do projeto das edificações em relação aos espaços livres, seja pela apropriação e manutenção dos mesmos. São introduzidos usos aos espaços condominiais como a quadra que teve o piso reforçado para servir de estacionamento à noite, a transformação de parte do canteiro em depósito de móveis e materiais dos condôminos e a construção de churrasqueira.

4. A organização condominial

Não há elevado índice de inadimplência condominial, foram implantados medidores individualizados e há representantes no conselho gestor da gleba Brasilândia, onde está prevista pintura do prédio em 2012 pela CDHU. Assim, providenciam as benfeitorias urgentes.

Os moradores são contratados como autônomos para prestação de serviços nos condomínios, e têm contratado porteiro à noite. O valor do condomínio é de R\$36,00.

Este conjunto é menor que os outros condomínios, com apenas 64 unidades habitacionais o que proporciona melhor relacionamento entre os moradores. Segunda nossa observação o desenho do projeto, com uma boa proporção entre a escala de espaços comuns e privados.

Da mesma forma, a presença de uma liderança mais equilibrada, organizada e com metas acordadas entre os moradores, segundo nossa análise, propicia o desenvolvimento e sustentabilidade do condomínio.

5. Novas atividades pós-ocupação

Os representantes do condomínio participam do conselho gestor da gleba Brasilândia com vistas à regularização urbanística e trocam experiências com outros condomínios. Cercaram o condomínio por conta própria com rateio para compra de duas grades por mês.

6. A relação do empreendimento com o bairro e demais condomínios.

O empreendimento está inserido na malha urbana, possui uma escala urbana bastante apropriada de apenas 64 unidades habitacionais, que proporciona uma integração harmoniosa com o entorno do bairro.

FIGURAS 4.39 e 4.40- BRASILANDIA B13

Espaços de estacionamento e viários definidos.

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.41 e 4.42- BRASILANDIA B13

Áreas comuns com a criação de depósito ao fundo e churrasqueira.

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.43 e 4.44- BRASILANDIA B13

Ótima manutenção das áreas comuns e espaços criados entre os edifícios.

Fonte: autora, 2010.

FIGURAS 4.45 e 4.46 BRASILANDIA B13

Piso da quadra reforçado para uso de estacionamento à noite visando acomodar todos os veículos.

Fonte: autora, 2010.

4.5 Os resultados e a relação com as hipóteses

Para contextualizar os resultados, ressalta-se que as duas glebas selecionadas concentram cerca de 30 % da produção nos programas associativos da CDHU. Os empreendimentos destas glebas analisados em campo, com depoimentos de lideranças, representam a amostra de 4% do universo de unidades entregues nos programas associativos do governo do Estado (1.480 unidades habitacionais em 7 empreendimentos) .

Com os resultados das visitas em campo, tendo por base o referencial da história das glebas e a análise dos dados secundários de todos os empreendimentos dos programas associativos é possível estabelecer as seguintes constatações:

4.5.1 Quanto aos prazos de execução dos empreendimentos

Os prazos de execução são diferenciados em cada período do Programa da CDHU, variando nos exemplos dos empreendimentos entregues até 1996 na gleba Brasilândia e até 2001 (com alguns casos em 2004) em Guaianazes, percebe-se que os prazos de execução variam de 6 até 24 meses para empreendimentos com até 160 uh, o que demonstra a boa organização na gestão da produção habitacional nessa forma de gestão. (QUADROS 4.29 e 4.30 abaixo)

Ressalta-se, entretanto, que há empreendimentos recentes na gleba Brasilândia B21, 22 e 23, que demoraram mais de 50 meses para a construção de cerca de 120 unidades habitacionais, o que aponta a dificuldade de organização para o desenvolvimento do empreendimento, com registros de dificuldades no término das obras, como falta de organização, dificuldades na condução das obras e prestação de contas dos recursos, segundo relatos de técnicos da CDHU. Nos QUADROS 4.29 E 4.30 a seguir estão destacados os prazos de execução menores do primeiro período do Programa (CDHU, 2010).

Verifica-se que de 1996 a 2001 tem-se os mesmos prazos de execução, com o prazo médio de 24 meses, à exceção de alguns empreendimentos paralisados que tiveram longos prazos devido à retomada das obras em empreitada pela CDHU.

Pode-se afirmar que a principal crítica aos programas associativos são os longos prazos de execução dos empreendimentos⁵⁹.

A este propósito, vale comparar a produção pública, por meio do relatório COHAB-SP (2010), sobre a avaliação dos mutirões que aponta os prazos como uma questão a superar, em função das mesmas dificuldades encontradas nos programas associativos, de prestação

⁵⁹ Cf. Muçoucah & Almeida, 1991; Escola Politécnica da USP e Politécnico di Torino, 1996; COHAB-SP, 2010; Fonseca, Trani e Wakisaka, 2005.

de contas e de organização de algumas entidades para a condução do processo de produção. Da mesma forma Fonseca, Trani e Wakisaka (2005) em avaliação do programa autoconstrução/mutirão no interior do Estado apontam a questão dos longos prazos como um desafio gerencial a ser enfrentado.

A avaliação sobre esta variável refere-se muito mais à identificação dos fatores sob responsabilidade das entidades sociais e/ou aos processos de aprovação e liberação de recursos pelos órgãos financiadores.

QUADROS 4.29 e 4.30- Prazos de execução dos empreendimentos em Brasilândia e Guaianazes

Empreendimento	Data de Entrega	Prazo de Execução
Brasilândia B2	1996	6 meses
Brasilândia B3	1990	88 meses
Brasilândia B4	1993	42 meses
Brasilândia B5	1996	24 meses
Brasilândia B6	1996	28 meses
Brasilândia B7	1996	24 meses
Brasilândia B9	1998	52 meses
Brasilândia B10	1998	88 meses
Brasilândia B11	1998	47 meses
Brasilândia B12	1996	15 meses
Brasilândia B13	1996	28 meses
Brasilândia B14	1996	28 meses
Brasilândia B15	2004	57 meses
Brasilândia B16	1998	44 meses
Brasilândia B17	1997	43 meses
Brasilândia B18	1998	47 meses
Brasilândia B19	1998	42 meses
Brasilândia B20	1998	41 meses
Brasilândia B21	2004	56 meses
Brasilândia B22	2004	63 meses
Brasilândia B23	2004	59 meses

Empreendimento	Data de Entrega	Prazo de Execução
Guaianazes A1	1999	23 meses
Guaianazes A2	2002	52 meses
Guaianazes A4	1998	13 meses
Guaianazes A5	2004	43 meses
Guaianazes A6	1999	24 meses
Guaianazes A7	1999	23 meses
Guaianazes A8	2002	68 meses
Guaianazes A9	2003	55 meses
Guaianazes A10	2003	64 meses

(continuação)

Empreendimento	Data de Entrega	Prazo de Execução
Guaianazes A12	2002	52 meses
Guaianazes A14	2001	32 meses
Guaianazes A15	2004	18 meses
Guaianazes A16	2009	19 meses
Guaianazes A17	2009	19 meses
Guaianazes A18	2001	18 meses
Guaianazes A19	2001	18 meses
Guaianazes A20	2004	18 meses
Guaianazes A21	2008	53 meses
Guaianazes A22	2006	30 meses
Guaianazes A23	2006	30 meses
Guaianazes A24	2006	33 meses
Guaianazes A26	2009	57 meses
Guaianazes A27	2007	20 meses
Guaianazes A29	2006	29 meses
Guaianazes A30	2006	33 meses
Guaianazes A31	2009	52 meses

Fonte: CDHU, Censo dos empreendimentos, Consórcio Perfil, 2009.
Elaborado pela autora.

4.5.2 A qualidade dos projetos de habitação social As tipologias habitacionais, os padrões arquitetônicos, urbanísticos e os custos

Sobre as tipologias habitacionais e urbanas cabe destacar a relevância e diferenciação na situação de apropriação pelos moradores nos casos de tipologias habitacionais com padrões urbanísticos diferenciados, que possuem **qualidade superior** ao padrão construtivo da CDHU em termos de áreas maiores, acabamentos de melhor qualidade, usos melhor definidos dos espaços livres e sistemas de circulação no interior dos condomínios.

A respeito vale citar Bonduki (1992, p.102 e 147): “As moradias financiadas por instituições públicas, por mais subsídio que seja oferecido, jamais poderão ter grandes áreas nem serem acabadas”. Na análise da autogestão o autor propõe a viabilização de melhorias habitacionais, com os recursos advindos da economia na administração própria das obras pelos moradores poderia viabilizar as melhorias habitacionais.

Um partido urbanístico diferenciado do desenho tradicional de conjuntos habitacionais, sem a uniformização e com escala de viário adequada torna o espaço público mais agradável para o uso dos pedestres, o que se constata na análise em campo dos empreendimentos com tipologias diferenciadas.

Talvez as melhorias não precisem ser fruto da autogestão, mas de uma melhoria do produto habitacional mais bem acabado, mais adequado às necessidades e fruto da organização do condomínio.

No mesmo sentido, vale citar a experiência de Carvalho (2005, p.77 e p.83) que relata o debate com a comunidade sobre o projeto da unidade habitacional, por meio de discussões mais amplas e apresentação de situações urbanas diversas, o uso das áreas coletivas e a preocupação da qualidade dos espaços criados. Segundo o autor, em discussões mais amplas pode se estabelecer referências sobre a divisão dos espaços privados e públicos, seus usos e diferentes formas de apropriação pelos futuros moradores. Da mesma forma há experiências neste sentido com os laboratórios de habitação (Pompéia, 2007).

Observam-se essas diferenças nos condomínios analisados em campo, o depoimento sobre experiências de debate do projeto, a seleção de áreas para depósito, quadras e estacionamento.

Em contraponto, muitos desses projetos alternativos têm sido de difícil aprovação e adequação às normas de regularização urbanística vigente, em especial quanto às áreas construídas maiores. Porém, os demais empreendimentos-padrão com tipologias e padrões urbanísticos tradicionais de conjuntos de Habitação de Interesse Social e novos projetos com padrões superiores têm enfrentado as mesmas questões legais (Silva, 2009).

Bonduki (in, Silva 2009) em entrevista concedida em 1994 cita que se quiser implantar os projetos de habitação de interesse social no país, com prazos razoáveis, não é possível obter a sua regularização completa. Apresenta as dificuldades em regularizar os projetos e defende que não precisam ser aprovados por ser habitação de interesse social.

Coloca-se no debate a posição de Silva (2009) sobre a produção do FUNAPS, que apresenta em sua tese o atendimento clientelista aos movimentos organizados e a crítica à criação de espaços irregulares que geram o passivo urbano e ambiental.

Sem dúvida esta irregularidade urbanística dificulta a vida condominial, a contratação de serviços administrativos e a apropriação privada das habitações enquanto propriedade.

Este desafio da regularização urbanística está na agenda da Política Habitacional, persistem as dificuldades de aprovação, porém esta questão está sendo gradativamente enfrentada. Cabe ressaltar que a dificuldade de regularização não desmerece na nossa análise a experiência de projetos alternativos, com melhor qualidade urbanística, que questionam a legislação vigente e propõem a adequação dos padrões legais.

Apesar do valor destes projetos diferenciados e com qualidade, eles não foram utilizados em outros condomínios promovidos por empreitada da CDHU, em especial devido ao elevado

custo das unidades maiores e diferenças com os demais padrões construtivos da década de 90, quando as unidades eram entregues parcialmente inacabadas pela CDHU.

4.5.3 As entidades sociais- associações comunitárias e as redes sociais

Sobre as associações e as redes sociais que as famílias criam antes do empreendimento habitacional, durante as obras e posteriormente na fase de ocupação e organização da vida condominial, também muito há de se considerar.

O que se encontra em campo, após dez anos de ocupação, não são entidades sociais oriundas de movimentos sociais, mas lideranças e redes sociais formadas a partir daquela associação formada para o empreendimento e outras relações criadas na convivência entre as famílias, que cooperam positivamente na organização da vida condominial.

Sobre esta questão vale verificar a importância da criação das redes sociais e do capital social, analisado por Noce (2008). Avalia que “a rede social” é utilizada pelas ciências sociais como instrumento de análise, permite analisar os processos interativos dos indivíduos e suas relações nos grupos a partir das conexões interpessoais, proporcionando oportunidades.

Marques (2006) também ressalta a potencialidade deste capital social e esta variável é um grande indicador ainda pouco explorado na política habitacional como forma de garantia de resultado de apropriação mais sustentável dos espaços construídos,

O conjunto das respostas sistematizadas da Pesquisa Seade (2004) com as Associações comunitárias - entidades sociais apresenta que na maioria, 82% das entidades sociais são criadas especialmente para a luta pela moradia e o desenvolvimento de programas habitacionais. Em cerca de 70% dos casos, as entidades sociais estão integradas a federações e movimentos sociais ou religiosos. Importante destacar que 62% das entidades sociais têm desenvolvido ações paralelas como distribuição de alimentos, atividades de capacitação, educativas, religiosas ou esportivas, porém como atividade acessória.

4.5.4 As assessorias ou assistência técnica

Há diversas dissertações que relatam a experiência das Assessorias Técnicas às entidades sociais nos programas associativos em mutirão e autogestão, por meio de laboratórios de habitação vinculados às Universidades ou organizações não governamentais, escritórios de arquitetura.

Essas dissertações apontam o desafio de elaborar projetos habitacionais e urbanos de qualidade utilizando-se do processo de apresentação e seleção de alternativas e modelos arquitetônicos e urbanísticos pelos futuros moradores.

Conforme analisado por Carvalho (2005) cabe destacar o papel da assistência técnica na formação dos envolvidos, de modo a possibilitar a compreensão do processo e sua interação⁶⁰.

Ojeda (2009) apresenta a experiência de gestão das obras do empreendimento pelas entidades sociais em conjunto com as Assessorias Técnicas e a relevância do planejamento e apoio técnico à condução do empreendimento habitacional.

A questão da assessoria técnica merece destaque nesta tese. A referência teórica acima, comprovada nos empreendimentos analisados, aponta a diferenciação dos resultados em função da qualidade da assessoria técnica prestada tanto na elaboração dos projetos, quando na gestão dos empreendimentos.

Conforme observado na pesquisa, a assessoria técnica constitui um componente essencial para a capacitação das entidades e beneficiários para participarem da gestão de empreendimentos e especialmente na seleção de alternativas, nos conselhos e fóruns diversos de representação.

4.5.5 As recomercializações (turn-over) e as inadimplências

Carvalho (2005, p.171) afirma o que se comprova na pesquisa em campo, que conforme orientações do Banco Mundial desde a década de 70, o papel dos movimentos na organização antes, durante e depois das obras é reconhecido. Nos empreendimentos organizados há menor inadimplência e principalmente recomercializações, depredação e boa manutenção condominial. Há também melhores condições de organização para novas reivindicações. Seria esta uma das variáveis da Política Habitacional que procuramos o fomento ao trabalho de pré-organização das famílias?

Nesta pesquisa a taxa de recomercialização dos empreendimentos associativos é cerca de 0,97%, segundo dados da CDHU, bem menor do que a dos demais empreendimentos da Companhia que apresentam em média 10% dos contratos recomercializados.

A média de unidades habitacionais a regularizar também é em média menor que a dos demais contratos dos empreendimentos da CDHU de 35%, conforme se verifica no quadro a seguir, com destaque para a regularização menor que 15% nos contratos do primeiro período do Programa.

Desta forma, os casos sistematizados comprovam a hipótese de melhor apropriação e fixação das famílias especialmente nos empreendimentos do primeiro período do Programa,

⁶⁰ Cf. Bonduki, 1987; Ronconi, 1995; Arantes 2002; Pompéia, 2007; Nakashigue, 2008; Ojeda, 2010.

que contaram com projetos de melhor qualidade e com entidades sociais que promoveram a formação de uma rede social das famílias, visando melhorar a vida das famílias na sua nova residência em condomínio. Estes dados estão evidenciados, em negrito, nos quadros a seguir dos dados secundários dos empreendimentos analisados.

QUADROS 4.31 e 4.32- Percentual de unidades a regularizar nos empreendimentos em Brasília e Guaianazes

Empreendimento	UHS	Data de Entrega	% de unidades a regularizar
Brasília B2	448	1996	23%
Brasília B3	300	1990	6%
Brasília B4	160	1993	16%
Brasília B5	160	1996	13%
Brasília B6	128	1996	19%
Brasília B7	160	1996	9%
Brasília B9	224	1998	14%
Brasília B10	112	1998	29%
Brasília B11	112	1998	13%
Brasília B12	112	1996	30%
Brasília B13	160	1996	4%
Brasília B14	64	1996	3%
Brasília B15	64	2004	s/info
Brasília B16	56	1998	14%
Brasília B17	40	1997	33%
Brasília B18	96	1998	19%
Brasília B19	40	1998	10%
Brasília B20	68	1998	12%
Brasília B21	128	2004	s/info
Brasília B22	140	2004	5%
Brasília B23	168	2004	s/info

Empreendimento	UHS	Data de Entrega	% de unidades a regularizar
Guaianazes A1	320	1999	16%
Guaianazes A2	240	2002	10%
Guaianazes A4	27	1998	7%
Guaianazes A5	200	2004	10%
Guaianazes A6	160	1999	24%
Guaianazes A7	200	1999	7%
Guaianazes A8	200	2002	14%
Guaianazes A9	80	2003	15%
Guaianazes A10	160	2003	21%
Guaianazes A11	208	2006	3%
Guaianazes A12	176	2002	26%
Guaianazes A14	40	2001	0%
Guaianazes A15	140	2004	9%
Guaianazes A16	160	2009	9%

(continuação)

Empreendimento	UHS	Data de Entrega	% de unidades a regularizar
Guaianazes A17	128	2009	11%
Guaianazes A18	160	2001	14%
Guaianazes A19	136	2001	5%
Guaianazes A20	120	2004	16%
Guaianazes A21	140	2008	s info
Guaianazes A22	140	2006	1%
Guaianazes A23	168	2006	7%
Guaianazes A24	140	2006	6%
Guaianazes A26	140	2009	s info
Guaianazes A27	112	2007	4%
Guaianazes A29	84	2006	1%
Guaianazes A30	112	2006	13%
Guaianazes A31	168	2009	s info

Fonte: CDHU, Censo dos empreendimentos, Consórcio Perfil, 2009.
Elaborado pela autora.

Sobre a questão da inadimplência, o percentual de inadimplência, considerando o atraso nos pagamentos acima de 3 prestações é de 29,4%, é semelhante à média da Companhia no período de cerca de 30%.

É necessário destacar que, dentre os empreendimentos analisados, há situações de inadimplências inferiores nos condomínios com melhor padrão urbanístico e empreendimentos mais recentes, a exemplo do Brasilândia B6 (20%), Brasilândia B7 (18%) e Brasilândia B13 (19%).

CAPÍTULO 5

CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS PARA A GESTÃO ASSOCIATIVA DA POLÍTICA HABITACIONAL

CAPÍTULO 5 CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS PARA A GESTÃO ASSOCIATIVA DA POLÍTICA HABITACIONAL

5.1 Principais conclusões

A avaliação dos programas associativos realizados entre os anos 1990 e 2008, objeto desta tese, permite alinhar referências conceituais e conclusões que estimulam a reflexão sobre o encaminhamento da atual política pública de habitação, no Estado de São Paulo.

O protagonismo das entidades sociais emerge como sujeito dos movimentos reivindicatórios pelo direito à terra urbana e à moradia digna, sobretudo nos grandes centros urbanos. Ao se conformarem como associações de moradores ou cooperativas habitacionais, constituem células organizadoras da demanda por moradia, aglutinando famílias (associados), em torno de uma identidade e objetivo comum (habitação)⁶¹. Confrontados com o promotor público da habitação (governo do Estado de São Paulo-CDHU e município de São Paulo), tornam-se parceiros no processo de produção (gestão associativa), e multiplicam suas atividades comunitárias engendrando redes sociais que catalisam os benefícios gerados para outros campos da vida familiar e social.

A qualidade do projeto da habitação social constitui o foco mobilizador da demanda das entidades, sob a ótica do edifício e do espaço urbano construído. As melhorias na qualidade do projeto do edifício buscam a ampliação da área média construída e o incremento do padrão de acabamento das unidades multifamiliares, com inequívocos impactos no conforto e salubridade dos ambientes. Ademais, o processo participativo de elaboração dos projetos (assessoria técnica) valoriza a concepção das áreas condominiais e o urbanismo, favorecendo o uso e a apropriação das áreas comuns⁶².

A apropriação do espaço da moradia e de convivência condominial é um condicionante fundamental na vida das comunidades e contribui para a formação de diferentes redes sociais e de modos de vida. O modelo associativo, conjugado ao projeto de melhor qualidade, fortalece a promoção da gestão condominial e seus resultados, com espaços bem cuidados e mantidos⁶³.

A tese formulada neste doutoramento apoia-se nas referências conceituais acima e estabelece que **os programas habitacionais associativos que adotam projetos de melhor qualidade, e contam com assessoria técnica, apresentam melhores resultados**

⁶¹ Cf. FSEADE, 1994.

⁶² Cf. Carvalho, 1995; Bonduki, 1996 e Pompéia, 2007.

⁶³ Cf. Turner, 1997.

qualitativos na apropriação das moradias e eficácia no alcance dos objetivos da política habitacional.

As hipóteses que guiam a sistematização dos **dados secundários e a pesquisa qualitativa de campo** indicam que:

- Os processos associativos - a **gestão associativa e as redes sociais** deles decorrentes - são condutores de um diferencial qualitativo;
- A **qualidade dos projetos** dos empreendimentos habitacionais proporciona melhores condições ao uso e apropriação dos espaços e facilita a gestão condominial.

A análise dos dados secundários e a pesquisa qualitativa em campo, de empreendimentos realizados sob diferentes formas de gestão, produzidos tanto por processos associativos e apoiados por assessoria técnica, quanto diretamente pelo agente público estadual **corroboram as hipóteses inicialmente levantadas.**

Em relação à **qualidade dos projetos** pode-se afirmar que:

- A **opção pelo aumento das áreas privativas** das unidades (em média 10% maiores) resulta em melhores padrões de qualidade de vida das famílias, nas funções básicas de convivência do grupo familiar, privacidade e salubridade;
- A **melhoria do padrão arquitetônico**, em especial no que concerne à utilização de sistemas construtivos, materiais, revestimentos e caixilhos, permite a execução de projetos com maior sustentabilidade de uso e manutenção, além da uma diferenciação que confere qualidade estética, com uma gama variada de soluções;
- A **concepção de projetos condominiais**, cujas áreas comuns têm espaços livres e usos bem definidos, garante uma apropriação pelos moradores que confere identidade e sentimento de pertencimento com nítidos reflexos na qualidade geral do ambiente construído;
- O **projeto urbanístico**, traduzido em escala e tamanho dos conjuntos, sistema viário adaptado ao terreno, novos padrões quadra/lotes, circulação interna dos condomínios, paisagismo, entre outras melhorias, espelha a busca por soluções que visam à integração social e ao convívio dos futuros moradores.

Em relação ao **processo de gestão associativa dos empreendimentos** deve-se ressaltar:

- O engajamento das **assessorias técnicas** especializadas nos processos associativos, além de garantir o gerenciamento do processo de construção das obras civis, acaba prestando um apoio essencial à organização social do grupo de famílias para outras atividades da vida social;

- A **assistência técnica** viabiliza também a escolha do projeto mais aderente às aspirações das famílias e capacitam-nas para o processo gestão, na fase de construção e acompanhamento das obras;
- Nos casos de utilização do processo de autoconstrução/mutirão, a experiência técnica no canteiro passada pelas assessorias técnicas torna-se um meio de **capacitação profissional** dos moradores, com reflexo na manutenção dos condomínios na fase de pós-ocupação dos empreendimentos (a exemplo de empreendimentos em que os moradores exercem atividades de zeladoria, limpeza e manutenção no interior dos condomínios).

Em relação à **formação de redes sociais** tem-se como destaque:

- A coesão social nos conjuntos habitacionais advém, regra geral, da formação inicial do grupo de famílias selecionadas pelas entidades sociais e da atuação continuada das lideranças;
- O processo de participação na construção, no gerenciamento e na constituição do condomínio pós-ocupação, entretanto, constitui o elemento formador das novas redes sociais, agora voltadas para a manutenção e melhorias dos conjuntos;
- As redes sociais criadas demonstram capacidade de irradiação para outros campos da cidadania, além das fronteiras dos conjuntos, em especial na representação em conselhos de bairro e outros fóruns sociais. As lideranças permanecem em atividade na fase pós-ocupação, participando de conselhos e fóruns, em um processo incremental da qualificação e participação na vida urbana.

Em resumo, pode-se afirmar que as conclusões acima foram identificadas como tendências observadas nos casos estudados e parametrizados por uma combinação de variáveis.

Qualitativamente, a pesquisa e visitas em campo expressam as melhorias de qualidade por meio de entrevistas, depoimentos de moradores e registros feitos com base na análise da paisagem e na leitura da ocupação dos espaços públicos e condominiais.

Quantitativamente, os dados secundários comprovam os baixos índices de recomercialização (*turn-over*), de inadimplências nas prestações, e menores prazos de execução de obras e custos de produção que os realizados em processos tradicionais de provisão direta do governo do Estado por empreitada da construção.

Assim, os resultados positivos registrados apresentam sempre uma combinação de variáveis identificadas e se evidenciam tanto na observação direta da qualidade atual de empreendimentos ocupados há mais de 10 anos, como na aferição dos indicadores elencados na pesquisa de fontes secundárias (vide capítulo 4), quais sejam:

1. **Baixos índices de recomercialização das unidades:** Em média os índices de recomercialização (*turn-over*) são de 0,97%, no conjunto dos 230 empreendimentos associativos analisados, contra 10% da média dos empreendimentos da Companhia, observando-se 75,6% dos empreendimentos sem registro de recomercializações;
2. **Baixas taxas de inadimplência das prestações:** As taxas de inadimplência, referentes a mais de 3 prestações em atraso, são em média compatíveis com a média observada no conjunto de empreendimentos da CDHU, variando de 20 a 30%. Entretanto, em empreendimentos mais recentes, da última fase dos programas associativos, e em empreendimentos com melhor qualidade dos projetos, têm-se inadimplências menores, em média de 20%, a exemplo de Brasilândia B6, B7 e B13;
3. **Prazos de Execução compatíveis com a produção tradicional em empreitada da construção, mas com variações e, função de problemas de organização das entidades sociais:** O prazo de execução do conjunto dos empreendimentos associativos é de 36 meses, compatível com os prazos dos empreendimentos em produção por empreitada pela CDHU. Entretanto, em alguns casos como nas glebas Brasilândia e Guaianazes objeto de nosso estudo, há uma variação bastante significativa (6 a 24 meses), em função do porte do empreendimento. Em análise pormenorizada, os casos cujos prazos de execução são maiores, resultam de problemas de organização associativa, e são retomados, em sua maioria, por empreitada.
4. **Custos de produção compatíveis com a produção tradicional em empreitada da construção, mas com variações em função das tipologias que apresentam maiores áreas construídas:** Os custos apurados em valores históricos concentram-se na faixa entre R\$ 20 e 30 mil por unidade habitacional no período estudado, e são comparáveis às médias dos demais empreendimentos da CDHU no período 1990 a 2008. Entretanto, vale ressaltar algumas tendências:
 - Empreendimentos retomados por empreitada pela CDHU, em que os mutirões não foram viabilizados, como nas glebas Guaianazes e Brasilândia, têm um acréscimo de 20% nos custos unitários em função do BDI (despesas indiretas advindas da contratação em empreitada);
 - Empreendimentos com melhor qualidade, padrão construtivo e áreas 10% maiores, são mais baratos, proporcionalmente, em função do menor custo por m².

É necessário ainda se ter um cuidado metodológico para não generalizar as soluções examinadas, e avaliar os resultados à luz de outras variáveis menos mensuráveis, porém igualmente importantes, como: forma de seleção dos projetos apresentados pelas

assessorias técnicas; formas de participação das entidades sociais na gestão do empreendimento durante as obras; tempo de permanência das lideranças; relacionamentos dos beneficiários- redes sociais; e, sentimento de pertencimento e conquista da casa própria, potencializado nos processos de gestão associativa da habitação social.

Há de se considerar também que a execução dos empreendimentos feita diretamente pelas famílias em mutirão não constitui fator primordial para o sucesso das iniciativas, assim como não contribui isoladamente para a redução de custos de construção do empreendimento.

Registra-se uma tendência no prolongamento dos prazos de construção quando as obras são executadas exclusivamente em mutirão e a ocorrência de problemas na condução das obras e desgaste da vida social em função do sobretrabalho nestes processos⁶⁴.

A análise das experiências e as questões presentes no debate desta tese permitem estabelecer um novo enfoque sobre uma das premissas, que se coloca como ícone inicial dos programas associativos: a execução em mutirão como condição basilar para a redução de custos de produção.

Sobre esse ponto, cabe retomar o posicionamento de Oliveira (2006) a respeito do sobretrabalho envolvido no mutirão, para quem a participação na construção, com a obrigação de doação do próprio trabalho, não constitui fator de cidadania, mas está no polo oposto. Essa posição tem-se evidenciado também nas bandeiras recentes dos movimentos por moradia e na própria visão dos órgãos promotores dos programas habitacionais, que não mais associam a participação na gestão ao processo de construção por mutirão, necessariamente.

Novas alternativas e funções têm sido apontadas para as entidades sociais, indo da representação em conselhos de política habitacional à organização da demanda na preparação das famílias para a obtenção do financiamento, promoção de atividades sociais e participação na busca de alternativas de viabilização dos empreendimentos com projetos mais adequados à realidade social de cada grupo.

A bandeira que tem se colocado é: menos mutirão e mais autogestão. (FELIPE, 1996)

Nesse sentido cabe destacar:

- **O processo de construção em mutirão foi sendo gradativamente reduzido nos programas associativos promovidos pelo Governo do Estado de São Paulo, acompanhado pela ampliação das responsabilidades do poder público para execução por empreitada.** Inicialmente a gestão e a realização da terraplenagem e da infraestrutura passam para a CDHU . Progressivamente a CDHU vem assumindo

⁶⁴ Cf. Nakashigue, 2008.

a produção das estruturas dos edifícios e depois de toda a construção, ficando para a associação promover apenas os acabamentos com participação de mutirantes. As justificativas adotadas para essas decisões pautam-se fundamentalmente por problemas de gestão administrativa e financeira em relação à seleção das associações para repasse de recursos e pelas dificuldades nas prestações de contas pelas entidades sociais, a exemplo dos questionamentos do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo. Esta forma de gestão necessita ser revisada.

- **No âmbito dos programas federais, a exigência de mutirão deixou também de ser requisito**, prevendo a administração dos recursos e obras pela associação, que conta inclusive, recentemente, com aporte de recursos estaduais para viabilização de soluções nas Regiões Metropolitanas.
- **Gradativamente, o processo de construção em mutirão tem sido abolido e caminhado para um modelo de gestão compartilhada do empreendimento, voltando-se para a participação na gestão da política habitacional**, por meio da representação nos conselhos, em todos os níveis da administração pública. A competência concorrente da União, estados e municípios para garantir o direito à moradia e o arcabouço institucional constituído para o setor da habitação social, especialmente com o advento da Lei Federal 11.124/05, reforçam a necessidade de participação da sociedade civil na concepção e gestão da política habitacional, contribuindo para renovar o papel dos movimentos por moradia.

Nesta perspectiva o debate a respeito do sobretrabalho⁶⁵, é substituído pelas novas possibilidades de participação do agente entidade social na política habitacional, com o vislumbre de novas alternativas para sua atuação nos programas habitacionais, seja na preparação das famílias para o empreendimento, atividades sociais, como na participação e na busca de alternativas e projetos mais adequados à realidade de cada grupo social.

Assim, neste último capítulo após os resultados da pesquisa analisados, pretende-se identificar as potencialidades de utilização de alternativas de gestão compartilhada com entidades e ressaltar as recentes parcerias presentes na gestão da política habitacional.

⁶⁵ Cf. Oliveira, 2006.

5.2 A gestão associativa da Política Habitacional no Estado de São Paulo- Situação e perspectivas

Propõe-se debater 4 temas de modo a contribuir no aprimoramento de alternativas habitacionais que possam considerar as variáveis que apontamos como indicadores das possibilidades de melhorias na apropriação dos espaços construídos:

Tema 1. Como está a política habitacional e o que prevê o plano habitacional do governo do Estado de São Paulo?

Este tema propõe atualizar a situação da política habitacional no Estado de São Paulo, as novas parcerias após o advento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) em 2005, que de certa forma institucionaliza o debate e fortalece parcerias para gestão compartilhada da política habitacional.

Tema 2. Como está a qualidade das tipologias habitacionais de interesse social? A importância da qualidade da habitação de interesse social e das redes sociais criadas - Pós-ocupação.

O segundo tema decorre da evolução do padrão das tipologias da habitação social no Estado de São Paulo, do desvirtuamento da qualidade em detrimento da produção quantitativa. Destaca algumas iniciativas de projetos alternativos de melhor qualidade e coloca em pauta o debate central desta tese: a qualidade da habitação social e seus benefícios decorrentes no modo de viver.

Tema 3. Qual o novo papel das assessorias técnicas?

Este terceiro tema aborda o novo papel das assessorias técnicas a partir da lei federal de assistência técnica, indicador constatado nesta tese como de grande importância na qualidade da provisão da habitação social, e o desafio de operacionalizar o assessoramento técnico na autopromoção da moradia ou nos empreendimentos dos programas associativos.

Tema 4. Como estão os programas associativos no governo do Estado de São Paulo e no governo federal? A perspectiva dos programas associativos.

O último tema proposto apresenta a situação dos programas associativos no âmbito estadual e federal. Conclui com a apresentação das perspectivas dos programas associativos no Estado de São Paulo e reafirma as potencialidades de atuação das entidades sociais na gestão associativa para a produção da habitação social e na representação nos conselhos da política habitacional.

5.2.1 TEMA 1. Como está a política habitacional e o que prevê o plano habitacional do governo do Estado de São Paulo?

A despeito da produção expressiva da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU, a partir da década de 90, atingindo um parque de 466.265 habitações produzidas de 1967 a 2011, o déficit e a inadequação habitacional ainda são muito expressivos no Estado de São Paulo. O Plano Estadual de Habitação, em elaboração, aponta em 2011, 1,2 milhão de moradias de déficit habitacional, e mais de 3 milhões de moradias inadequadas, segundo projeções da CDHU sobre estimativa das necessidades habitacionais elaborada pela FSEADE, com base nas informações da Pesquisa de Condições de Vida 2006⁶⁶.

A Constituição Federal do Brasil de 1988 estabelece no artigo 23, inciso IX, como competência concorrente da União, Estados e Municípios, a promoção de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Em 2005, após longo período de reivindicações dos movimentos sociais, a Lei Federal no 11.124/2005 institui o Sistema Nacional de Habitação- SNHIS que busca estabelecer um processo integrado de atendimento e financiamento, capaz de dirigir recursos subsidiados aos setores mais vulneráveis da população, de forma a aumentar a eficácia da promoção da política habitacional e evitar a sobreposição de atribuições e intervenções entre Estados, Municípios e União.

Para o funcionamento do Sistema Federal proposto é necessária a criação de Sistemas Estaduais e Municipais de Habitação, ou seja, a reformulação estrutural da operação da política do setor habitacional (CDHU, Plano de 2006, p.11-12).

Em meados de 2006, em consonância com as diretrizes federais, é proposta pela Secretaria da Habitação especificamente pela Direção da CDHU, a elaboração de um Plano Estadual de Habitação desenvolvido pelo corpo técnico da empresa, buscando fornecer as bases para uma discussão sobre novas diretrizes para a Política Habitacional e elaborar uma minuta de projeto de lei de um novo Sistema Estadual de Habitação.

O Plano Estadual de Desenvolvimento Habitacional (2006), denominado PEDH 2007-2020, conforme sua apresentação, objetiva “aportar um diagnóstico e indicar os meios técnicos e de gestão necessários ao redirecionamento da política de habitação de interesse social no Estado de São Paulo” (CDHU- Plano, p.6).

Em agosto de 2006, a Resolução nº 2 do Conselho Gestor do FNHIS- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social dispõe sobre o Termo de Adesão dos Estados ao SNHIS,

⁶⁶ CDHU, 2011.

estimulando a criação dos Sistemas Estaduais de Habitação com seus respectivos Conselhos e Fundos. Neste sentido a CDHU (2006) admite e ressalta a necessidade de alterações no Sistema Estadual conforme colocado abaixo:

Diante de alterações estruturais ainda recentes no Plano Nacional, impõe-se ao Estado de São Paulo, pioneiro no país na implementação de um sistema autossustentado de financiamento da habitação para famílias de baixa renda, a revisão de suas premissas e diretrizes, no sentido de cumprir seus desafios no combate às necessidades habitacionais no conjunto de seus municípios.

Propõe-se a estruturação do **Sistema Estadual de Habitação**, em caráter permanente, capaz de orientar a ação do setor público, do setor privado e da sociedade civil, otimizando a aplicação de recursos públicos e assegurando às famílias de baixa renda o acesso à moradia por meio da concessão de subsídios (grifo nosso).

O plano de 2006 apresenta diretrizes, dados e projeções de recursos para habitação, apresentando-se como uma base para discussão, sem ter sido estabelecido naquele momento o diálogo com os agentes envolvidos.

Apresenta uma nova agregação das linhas de ação (além de programas, modalidades e produtos para o atendimento habitacional): provisão de moradias, urbanização e regularização de assentamentos precários, requalificação e melhorias de espaços construídos e, desenvolvimento institucional, que posteriormente são adotadas no Plano Plurianual 2008-2011 (CDHU- Plano, 2006, p.4 e 5).

No diagnóstico das ações implementadas a CDHU aponta (Plano, 2006, p.7, negrito nosso) que:

A questão habitacional, especialmente nas últimas três décadas, apresenta dois grandes desafios para o poder público. O primeiro diz respeito à necessidade de provisão de novas moradias para a população de baixa renda, não atendida pelo mercado formal, no âmbito de uma política estruturada de Habitação de Interesse Social – HIS, nas três esferas de governo. **O segundo desafio refere-se à necessidade de recuperar e qualificar os passivos urbanos e ambientais gerados pelo crescimento intenso e precário das cidades**, característicos do processo excludente de apropriação do solo, dos bens e serviços urbanos.

Da mesma forma, o diagnóstico do Plano constata que “a atuação do Estado na problemática habitacional tem se dado de forma fragmentada (...) e com reduzida participação dos municípios no processo de concepção e execução das soluções de atendimento habitacional” (CDHU- Plano, p.7).

A falta de integração do setor de provisão de HIS- Habitação de Interesse Social é avaliada sob o enfoque da desarticulação na promoção de programas habitacionais pelas três esferas de governo. Neste sentido, apesar dos programas nas três esferas apresentarem características similares, possuem regras diferenciadas, sendo esta uma das razões da incapacidade de abrangência das diversidades das necessidades habitacionais.

O desenho proposto de Sistema Estadual parte do pressuposto da necessidade de integração das ações, aumento das fontes de recursos, diversificação das soluções habitacionais, regionalização dos produtos habitacionais e finalmente que permita a “participação de todos os agentes sociais envolvidos” (CDHU- Plano, p.11).

É importante destacar no Plano o reconhecimento da questão da habitação de interesse social como componente das políticas de desenvolvimento urbano, social, econômico e ambiental do Estado de São Paulo, ressaltando-se como questões a enfrentar (CDHU- resumo plano, 2006, p.3):

- **A superação da visão segmentada e setorial** que tem marcado a ação habitacional pública;
- **A promoção da integração setorial e da articulação federativa** na condução da habitação, em articulação com as demais políticas públicas;
- **O aprimoramento do repertório de ações** para atuação nas várias expressões dos problemas e necessidades habitacionais, considerando as especificidades locais e regionais do Estado;
- **O reconhecimento e valorização das parcerias**, com a inclusão e o fortalecimento de agentes vinculados à produção e recuperação dos espaços urbanos (grifo nosso).

Em 26/03/08 o Secretário de Habitação do Estado de São Paulo reafirma que “a Solução para a questão habitacional requer integração entre poderes públicos” e destaca a questão da regularização fundiária na pauta da política habitacional do Estado de São Paulo:

“A solução dos problemas habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo requer a integração entre os governos Federal, Estadual e Municipal”. A afirmação foi feita pelo secretário de Estado da Habitação e presidente da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), Lair Krähenbühl, durante o seminário “Cresce Brasil — Região Metropolitana de São Paulo”, realizado hoje em São Paulo no Hotel Novotel, na zona Norte da Capital.

(...) O secretário defendeu a integração entre todas as esferas de governo para promover soluções rápidas, adequadas e eficientes, e apresentou alguns exemplos. “Uma das prioridades na política habitacional do Estado é a regularização fundiária e estamos avançando nisso. Porém, para termos êxito é preciso que haja uma ação conjunta ente governos, principalmente estadual e municipal”. Além disso, a integração entre órgãos de uma mesma esfera de governo também é imprescindível. Não é ideal que se promova a construção de habitação onde não existe infraestrutura urbana. “Daí a importância da integração com as áreas de saúde, educação e recursos hídricos, entre outras”, defendeu.

Tais posições reafirmam as perspectivas de busca de integração das políticas e integração federativa no setor habitacional.

Em 2008 é instituída a lei estadual n 12.801, que estabelece a criação do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social e do Fundo Garantidor Habitacional, dotados de Conselhos Gestores e o Conselho Estadual de Habitação. Somente no final de 2010 é instituído o Conselho Estadual que começa a funcionar em 2011, tendo como primeira pauta a discussão do Plano Estadual de Habitação 2012-2023.

Todo esse processo evidencia as tendências e as perspectivas de alteração na forma de operação da Política Habitacional, com orientação de descentralização e articulação na forma de produção e viabilização das soluções habitacionais. Na esteira desse processo apóia-se o recente discurso das parcerias em habitação, especialmente com o governo federal, que têm possibilitado a integração de recursos e a busca de ampliação do atendimento, iniciada pelo aporte de recursos estaduais nos programas associativos federais Crédito Solidário e Operações Coletiva, para atendimento às demandas das entidades sociais.

É importante registrar que grandes desafios têm que ser enfrentados neste novo cenário, novas experiências de debate das prioridades de ação habitacional em conselhos com participação de vários agentes envolvidos da sociedade civil.

Nesse contexto recoloca-se o papel do governo do Estado como agente organizador e integrador das políticas públicas no território.

Até o momento observa-se algum avanço no equacionamento da integração dos recursos e na diversificação de ações no caminho urgente da requalificação de assentamentos precários, áreas centrais e também dos conjuntos habitacionais construídos precariamente, porém permanece o desafio do enfrentamento da questão urbana.

No mesmo sentido coloca-se o governo federal, quando o programa Minha Casa Minha Vida é lançado em 2009, com a meta de construção quantitativa de 1 milhão de moradias, com recursos previstos da ordem de 34 bilhões, observa-se em suas linhas gerais avanços na caracterização de subsídios habitacionais, de acordo com as faixas de renda familiar, estimulando a participação dos municípios e estados no aporte de recursos (terra urbana e infraestrutura dos empreendimentos) e no apoio legal ao licenciamento, porém se resente igualmente do necessário enfrentamento da questão urbana.

Nesse sentido vale citar o entendimento de Raquel Rolnik, que em reportagem que debate sobre o Programa⁶⁷ enfatiza seu enfoque de política econômica, um pacote habitacional do governo, com enfoque no setor produtivo:

⁶⁷ Reportagens POLIS, disponível em http://www.polis.org.br/noticias_interna.asp?codigo=805. Acesso em 6 de agosto 2009.

Essa é a chance para promover uma nova e eficaz política de moradia, que estabeleça vínculos, relacione fatores da cidade com o pacote. Ela lembrou que desde 1967 a política habitacional no Brasil é meramente quantitativa e não qualitativa "... Moradia adequada é um lugar com estrutura, onde você possa usufruir do território, com acesso ao trabalho, escola, áreas verdes, cultura, saúde, transporte. Fazer moradia é construir a cidade.

No mesmo sentido, questões colocadas pelo Prof. Paulo Bruna em artigo Uma Política Habitacional para a Nova República de 1987, sobre a questão tecnológica a ser enfrentada, assistência técnica especialmente à autoconstrução, a viabilização de terra urbana e novos padrões construtivos, permanecem como questões a serem amplamente debatidas.

Cabe portanto buscar enfrentar as inadequações habitacionais além do déficit quantitativo e com a proposição de novos projetos de qualidade nesta oportunidade conjuntural que se apresenta para a de integração de recursos e parcerias das três esferas de governo em habitação e saneamento.

Novos paradigmas e o novo agente em destaque são as entidades sociais que passam de demandatários do produto habitacional a representantes da sociedade civil no debate das políticas públicas de habitação.

5.2.2 TEMA 2. Como está a qualidade das tipologias habitacionais de interesse social? A importância da qualidade da habitação de interesse social e das redes sociais criadas - Pós-ocupação.

Na produção arquitetônica sob a gestão do Estado de São Paulo, cabe destacar como antecedente, a construção do conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado, projetado pelos arquitetos Vilanova Artigas, Fábio Penteado e Paulo Mendes da Rocha, em Guarulhos - São Paulo, encomendado em 1967, pela Cecap (Caixa Estadual de Casas para o Povo, atual CDHU), para funcionar como modelo da política estadual. Planejado para uma população de 55 mil habitantes em 130 hectares de área, previa infraestrutura urbana (escolas, hospital, centro de saúde, posto de puericultura, estádio, cinemas, hotel, teatro, comércio próprio, clube, transporte etc.), construída parcialmente. O projeto evoca princípios modernistas: utilização de pilotis e espaços verdes livres, pré-fabricação, grandes quadras, plantas livres para habitação social. Do ponto de vista construtivo, prevê estudos de aplicação de concreto, industrialização, revestimentos, caixilhos e outros⁶⁸.

⁶⁸ Cf. Comas, 1986; Huet, 1987.

Além desse conjunto projetado na década de 70 para a então CECAP, há empreendimentos pioneiros em Cubatão, Americana, Jundiaí, Mogi-Guaçu, Marília e Jaú, que seguiram os mesmos princípios de qualidade desse período.

FIGURA 5.1- Conjunto Zezinho Magalhães Prado (1962) - Parque CECAP Guarulhos

Fonte: Acervo Itaucultural, 2005.

Cabe destacar que o padrão de construções, reflexo da vida social e econômica, e a crescente ideia do coletivismo, citados por May 1929, apud Kopp 1990, em análise de Bonduki (1998, p.149), apesar de ter sido referência aos arquitetos brasileiros do Instituto de Aposentadoria e Previdência (IAP) na década de 40, teve seu contraponto na permanência da ideologia da moradia brasileira ligada à família, com seu modelo de quintal e de preservação do espaço privado em relação ao espaço coletivo das ruas, modelo reproduzido nas casas autoconstruídas nas periferias. Os modelos coletivos, de certa forma, eram aceitos em função dos resultados de economia na sua produção e não por atenderem ao ideário das classes populares brasileiras.

Assim, durante as primeiras décadas da produção da Companhia Estadual, apesar dos empreendimentos - piloto do arquiteto Villanova Artigas, observa-se o predomínio de casas isoladas no interior do Estado e também na Região Metropolitana de São Paulo, até 1982, seguindo o receituário da política habitacional do BNH, para as classes de menor renda (populares), conforme figura abaixo.

FIGURA 5.2- Tipologia padrão térrea construída em programa de autoconstrução ou mutirão no interior do Estado de São Paulo

Fonte: CDHU, 2006.

A questão que permanece é que a adoção do modelo padronizado imposto pelo Estado é traduzida de forma tão simplista, que reduz a qualidade arquitetônica, sem garantir uma produção em larga escala, suficiente para enfrentar de forma significativa o déficit habitacional.

Quanto à evolução das tipologias arquitetônicas, cabe destacar que poucas foram as inovações propostas nestes últimos 20 anos de produção em larga escala da CDHU.

Os projetos-padrão sempre são dominantes, em função do menor custo das contratações, pela simplificação para produção em escala e pela falta de incentivo a projetos inovadores por meio de concursos públicos.

Neste sentido, algumas tipologias - padrão são utilizadas em grande escala nas diferentes modalidades de execução dos empreendimentos, nos mais diversos programas habitacionais.

Em contraponto, o padrão construtivo da década de 90, especialmente na Região Metropolitana de São Paulo, diante da escassez de terra a baixo custo para habitação social, adota um modelo urbanístico de repetição de um grande número de blocos

habitacionais, com previsão de futuras áreas verdes e equipamentos públicos, porém com pouca infraestrutura urbana quando da sua implantação. Resulta desse padrão incompleto de urbanização, o subsequente surgimento de ocupações desordenadas nas áreas públicas, destinadas no projeto a equipamentos, o mesmo nas áreas verdes e de preservação, na maioria das vezes inadequadas à ocupação.

Assim, ainda há na CDHU programas de complementação de pavimentação, praças e demais equipamentos, que condicionam a regularização urbanística dos mesmos, por vezes mediante Termos de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público, de forma a corrigir as irregularidades, conforme FIGURA 5.3.

FIGURA 5.3- Fazenda do Carmo - Guaianazes A e B

Fonte: CDHU, 2005.

Na análise das tipologias habitacionais utilizadas pelo Estado de São Paulo na década de 90, cabe destacar que o princípio modernista da racionalidade gerou apenas a padronização do modelo arquitetônico, com raras inovações em métodos construtivos, sendo que na maioria das construções é utilizada a alvenaria estrutural.

O destaque maior são os resultados precários de inserção dos blocos de habitações no território, seja pela não delimitação de espaços públicos, seja pela falta de integração com o entorno do conjunto habitacional. Até hoje se observa nessas grandes glebas essa falta de integração com o entorno do bairro, permanecendo a precariedade de serviços públicos e privados.

Apesar de alguns projetos terem previsto a futura implantação dos serviços, a falta de promoção desses serviços públicos e privados, pelo agente promotor do empreendimento, no caso o próprio governo do Estado, condenou algumas regiões a grandes dificuldades para a qualificação urbana, com crescimento denso e desorganizado.

Contrastam com esses empreendimentos os conjuntos habitacionais que adotaram as tipologias denominadas na CDHU como alternativas, ou seja, as desenvolvidas pelas assessorias técnicas do Programa Mutirão - UMM com a União de Movimentos de Moradias, em autogestão, que propuseram sistemas alternativos (blocos cerâmicos, esquadrias e revestimentos diferenciados), projetos que contaram com a participação das famílias beneficiárias em sua concepção, perfazendo um total de cerca de 6000 unidades projetadas na Região Metropolitana de São Paulo, conforme FIGURA 5.4.

FIGURA 5.4- Fazenda da Juta Itaquera B5

Fonte: CDHU,1995.

Na década de 90 há pressão de demandas específicas, que resultam em ocupações de imóveis vazios no centro do Município de São Paulo, e incremento de ações de urbanização de favelas em parceria com o Município de São Paulo.

Em relação ao interior do Estado de São Paulo, decide-se ampliar a parceria com prefeituras por meio da autoconstrução, em tipologias de baixo custo.

Conforme constatado no Plano Estadual de Habitação (2006), de 1995 em diante, na gestão Mário Covas (1995/01), buscou-se ampliar a escala de construção de unidades através de parcerias com os municípios e entidades sociais (associações de moradores):

Predominou, nesse período, o atendimento às necessidades da demanda geral das famílias de baixa renda moradoras nos municípios paulistas, selecionadas por sorteio público. Com o repasse de recursos para a execução da modalidade de “autoconstrução assistida” pelas prefeituras e o investimento no Programa Mutirão com associações de moradores, iniciou-se a primeira fase do Programa Habiteto, que se expandiu para todas as regiões do interior paulista.

Outras exceções aos projetos-padrão são tipologias desenvolvidas para substituição de cortiços nas áreas centrais (FIGURA 5.5), as tipologias com adoção de desenho universal após 2008, em caráter piloto, ou ainda as tipologias de moradias para equipamentos habitacionais para atendimento a idosos.

Sobre a avaliação de tais tipologias, o relatório final do Programa de Atuação em Cortiços (PAC) destaca o alto nível de satisfação dos beneficiários, resultado comum nas pesquisas pós-ocupação, se considerada a situação anterior precária das moradias dos encortiçados em relação a esse atendimento em habitações mais adequadas⁶⁹.

FIGURA 5.5- Pari - Hannemann

Fonte: CDHU, 2008.

Em 2010 são desenvolvidas propostas de novas tipologias, na maioria com a incorporação de melhorias construtivas tais como, aquecimento solar, pisos e azulejos em todas as áreas úmidas, previsão de 3 dormitórios, muros de divisa e outros. Tal experiência eleva

⁶⁹ CDHU, 2011.

significativamente os custos de produção e, em 2011, há o debate na CDHU sobre os limites entre a qualidade das edificações e a busca por menores custos de produção habitacional.

Mesmo com os avanços no projeto da edificação, não se observa, na mesma medida, o enfrentamento da questão urbana, com poucas experiências de integração da habitação aos bairros em que se inserem, como as do programa de atuação em cortiços na área central do Município de São Paulo.

Crescentemente, a atuação da CDHU no reassentamento de famílias removidas de áreas objeto de recuperação urbana ou afetadas por obras públicas têm atingido o montante de cerca de 30% do número total de atendimentos habitacionais do Estado, porém as soluções para essas novas moradias têm grande dificuldade de viabilização no entorno do próprio projeto de recuperação urbana. Por vezes, as famílias são removidas para novos conjuntos habitacionais em regiões periféricas⁷⁰.

Da mesma forma, há pouco debate e proposição sobre os modelos urbanos criados e no desenho dos empreendimentos habitacionais, considerando itens como: proporção dos sistemas viários, definição de espaços públicos ou semi-públicos, e suas implicações no comprometimento das questões de manutenção e apropriação dos espaços construídos, conforme FIGURAS 5.6, 5.7 e 5.8 adiante.

FIGURA 5.6 - Fazenda da Juta Itaquerá B18

Fonte: CDHU, 2007.

⁷⁰ Cf. Noce, 2008.

FIGURA 5.7- Osasco

Fonte: CDHU, 2008.

FIGURA 5.8- Conjunto Novo Horizonte

Fonte: CDHU, 2001.

Da mesma forma, há pouco debate e propostas de alteração dos padrões de habitação do ponto de vista urbanístico, ou sobre a integração dos empreendimentos à malha urbana consolidada, bem como sobre as vantagens e desvantagens da utilização de escalas menores de produção, com maior condição de integração ao urbano existente.

As considerações acima são apenas constatações dos resultados urbanos precários do parque habitacional que vem sendo construído, e que apresenta grandes desafios de qualificação e manutenção.

5.2.2.1 A importância da qualidade da habitação de interesse social, e das redes sociais criadas – Pós-ocupação.

A pesquisa desenvolvida nesta tese destaca empreendimentos em que a qualidade dos projetos arquitetônicos e urbanísticos garante melhores resultados, minimizando os indicadores de recomercializações e criando melhores condições físicas e sociais na gestão dos condomínios residenciais resultantes⁷¹.

Sobre a questão central desta tese, há de se destacar o avanço que significa a qualidade dos projetos no impacto social para as famílias de baixa renda.

Sobre este tema, cita-se o recente artigo da Folha de São Paulo de novembro de 2011, “Arquitetos reinventam favelas em SP”, que trata da contratação de escritórios de arquitetura prestigiados da cidade por meio de concursos para reurbanizar ocupações e construir ‘COHABs’ de qualidade. O artigo destaca que:

Depois de décadas de Cingapuras ou cópias de Cidade Tiradentes e Cidade de Deus, bons arquitetos foram convocados para combater a monotonia de dezenas de prédios iguais enfileirados.

Elisabete França, Superintendente da Secretaria de Habitação do Município de São Paulo, destaca que o valor do projeto representa um percentual mínimo no total da obra, cerca de 2% e destaca as melhorias propostas como janelas maiores, ventilação cruzada e chuveiro econômico como as principais mudanças implementadas. É citado o projeto que o arquiteto Heitor Vigliecca faz com algumas salas e cozinhas conjugadas, pedidas pelos moradores, que adoram receber visitas e cozinhar. “O escritório Andrade Morettin está reformando projetos do Programa Cingapura na zona norte”, dentre outros escritórios de arquitetura.

Na média, as unidades custam R\$ 75 mil, têm dois quartos e 52 m² de área construída. O financiamento é por 25 anos, com mensalidades que não podem ultrapassar 25% da renda da família, a prestação comum é de R\$ 120,00.

⁷¹ Conforme constatado no Capítulo 4, p.210 desta tese.

Vale citar a observação de que “Ao entrar no apartamento novo, o morador vira classe média, com endereço registrado. Quase ninguém leva os móveis da época em que vivia na favela”, compara.

Esta forma de elaborar projetos de qualidade com a participação da população beneficiada reafirma a importância desta tese.

Além destas observações cabe registrar o que significa a qualidade no período pós-ocupação frente às questões de manutenção dos edifícios.

Vários empreendimentos pesquisados na gleba Brasilândia necessitam de reformas, em função de problemas construtivos ou necessidades de complementações de infraestrutura. Tais questões comuns resultam certamente em custos posteriores à construção, dificilmente contabilizados e que recaem sobre o poder público. Assim, construir com melhor qualidade, sem dúvida evita custos de manutenção posteriores para estas comunidades de baixa renda, que têm dificuldades de aporte de recursos periódicos para reparos e melhorias dos espaços construídos.

No mesmo sentido, cabe retomar a análise de Jacobs (2000) sobre a importância de constituição ou preservação de atividades nos bairros para que possuam vida, e que em seu desenho respeitem o uso que lhes dá vida, as relações de vizinhança, e onde as crianças brinquem nas calçadas. É a própria base para a configuração das redes sociais. Os moradores compartilham uma vida saudável, e nesta situação as pessoas ajudam-se nas suas vidas privada e pública, no dia a dia de cada um, com o uso residencial mesclado às atividades de comércio e serviços necessários à vida cotidiana⁷².

O oposto desta experiência de bairros tão vivos são os conjuntos residenciais modernistas, em que os grandes espaços comuns são pontos de abandono e violência, como se observa em alguns empreendimentos visitados. Esta experiência também é analisada na obra “cidade de muros”, de Teresa Caldeira, aponta que a qualidade dos espaços públicos está comprometida pelos altos muros dos condomínios de luxo, denominados pela autora enclaves, “oposta àquilo que se poderia esperar de uma sociedade que foi capaz de consolidar uma democracia política” (CALDEIRA, 2003, p.255).

Em contrapartida, as camadas trabalhadoras recebem casas padronizadas, desvalorizadas por todos, nas quais “os moradores fazem incríveis esforços para transformar suas casas e dar-lhes o que chamam de personalidade, isto é, uma aparência individualizada”. (CALDEIRA, 2003, p.262).

⁷² Cf. Jacobs, 2000; Marques, 2006.

Esta experiência de transformação das tipologias-padrão constata-se no primeiro conjunto de residências da gleba Brasilândia, com tipologias horizontais, onde já não se identificam as casas padrão.

5.2.3 TEMA 3. Qual o novo papel das assessorias técnicas?

Sobre a participação na concepção dos projetos, cabe ressaltar as experiências sistematizadas de profissionais da cidade em 2002, Reunião de São Paulo, organizada por Maria Ruth Amaral de Sampaio e Paulo César Xavier Pereira, onde são expressas as novas funções dos profissionais na participação em experiências comunitárias, que devem apontar aprendizagens teóricas e metodológicas, tal como o pioneiro - Vila Nova Cachoeirinha – sobre essa experiência, artigo de Yamaguti conclui que os processos autogestionários têm sempre saldos positivos, quanto à continuidade e manutenção das conquistas alcançadas e ao processo pedagógico para os que dela participam direta ou indiretamente (SAMPAIO E XAVIER, 2003, p.51).

Conforme já referenciado, desde a década de 70, a falta de assessoria ou assistência técnica e a ausência do poder público foram os principais fatores negativos que resultaram nas periferias brasileiras (LE MOS E SAMPAIO, 1993; GRONSTEIN, 1989).

Talvez este indicador seja o mais relevante na política habitacional brasileira, em função da necessidade do enfrentamento das demandas habitacionais não organizadas em entidades sociais, pela autopromoção ou autoconstrução individual das moradias, forma pela qual se produz hoje a maior parte das cidades brasileiras.

A recente lei federal de assistência técnica nº 11.888 de 2008 é um avanço neste sentido, pois “assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social”, considerando o projeto, acompanhamento das obras por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, na prestação de serviços necessários à edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.

Em 2009, a lei estadual nº 13.895, que altera o art.16 da lei estadual nº 12.801 de 2008, cria essa possibilidade para a política estadual de habitação, acrescentando que os recursos do recém-criado Fundo Paulista de Interesse Social (FPHIS) serão destinados a programas habitacionais que contemplem assistência técnica gratuita nos termos da lei federal nº 11.888 de 2008.

A iniciativa federal de seleção de assistência técnica está apenas se iniciando, e a lei estadual carece ainda de desenvolvimento programático e operacional das ações previstas no Plano Estadual ora em elaboração.

Este desafio permanece. O desenvolvimento de um amplo programa de apoio à autoconstrução, promoção de empreendimentos, e delimitação de parâmetros de qualidade e sustentabilidade de edificações, estão ainda por realizar e devem ser alinhados a políticas municipais de desenvolvimento urbano.

Cabe considerar, que, além da assistência técnica à gestão do empreendimento habitacional, observa-se a importância de destacar esse novo papel do agente - assistência técnica às entidades sociais na participação da gestão da política habitacional, com o envolvimento de assessores técnicos nos conselhos de habitação, de forma a capacitar e interagir com as propostas técnicas em debate.

5.2.4 TEMA 4. Como estão os programas associativos no governo do Estado de São Paulo e no governo federal? A perspectiva dos programas associativos.

Hoje as perspectivas da Política Habitacional estão sendo redesenhadas, com um novo marco legal do Sistema Nacional de Habitação, do Plano Nacional e de Sistemas Estaduais e Municipais a serem estruturados, que apontam para outras possibilidades de financiamento e parceria entre os agentes.

Vale destacar que o crescente número de ações e investimentos conjuntos entre os níveis de governo, a exemplo dos recursos do Programa de Aceleração do Crescimento- PAC e dos Fundos Nacionais, certamente implicarão em novos arranjos institucionais, com a participação de vários intervenientes na gestão da Política e na promoção dos programas e soluções habitacionais.

Neste sentido, o relatório do Plano Nacional de Habitação de 2009 aponta para as possibilidades de promoção de moradias pelos diversos agentes, por incorporadores, pequenos promotores, cooperativas, além dos sistemas de promoção por autogestão. Destaca a necessidade de novos arranjos institucionais e de capacitação destes agentes para o processo participativo, visando à adoção de alternativas como parcerias público-privadas e de gestão não necessariamente estatais⁷³.

Após a análise dos empreendimentos no âmbito dos programas associativos nestes quase 20 anos de provisão habitacional, a primeira constatação a destacar é sobre o significativo montante de unidades habitacionais viabilizadas no âmbito do Governo do Estado de São Paulo. O inventário dos empreendimentos apontou o surpreendente número de mais de 40.000 unidades viabilizadas de 1990 a 2008.

⁷³ Cf. Ministério das Cidades, 2009.

Comparativamente à produção histórica em programas associativos promovida pelo Município de São Paulo em 4 anos (de 1989 a 1992), com a contratação de 11 mil unidades habitacionais, além das 15 mil unidades que restaram em projeto no final de 1992 (Bonduki, 1996, p.180), o inventário aponta que o Estado continuou a viabilizar cerca de 10.000 unidades a cada 5 anos, nestes últimos 20 anos, concentradas na Região Metropolitana de São Paulo.

Além desta referência, cabe a comparação da promoção pelo Estado de São Paulo à do município de São Paulo até 2010, que totalizou 159 convênios (18.059 uh - unidades habitacionais), conforme documento de avaliação da COHAB- SP analisado no capítulo 1.

Para finalizarmos a avaliação da produção associativa no Estado de São Paulo, cabe ainda avaliar comparativamente à promoção do programa federal Crédito Solidário no período de 2005 a 2009, de cerca de 12.000 unidades habitacionais promovidas no país, destas somente 12% na região Sudeste. (MOREIRA, 2009, p.85 e p.128).

Neste sentido, reafirma-se a importância e o significado do universo analisado nesta tese, e a potencialidade de confirmar os desvirtuamentos indicados no capítulo 4 e as perspectivas de continuidade dos programas associativos, por meio da maximização das experiências positivas.

Sobre a situação do Programa Associativo hoje no governo do Estado de São Paulo (de 2008 a 2011), segundo relatório gerencial da CDHU de 2011, cabe ressaltar que:

- São lançados 2 editais em 2008 e 1 em 2009, com participação de algumas entidades sociais - associações comunitárias. Das cerca de 28.000 unidades habitacionais pleiteadas pelas entidades sociais, cerca de 9.000 são habilitadas e são conveniados somente 3 empreendimentos até dezembro de 2010, no total de 376 unidades habitacionais;
- Em 2009, por solicitação de quatro centrais sindicais, é proposto o Programa de Parceria com Entidades de caráter sindical, representativas de trabalhadores, após debates sobre sua formatação e instituído decreto estadual nº 55.659 de 2010 para viabilizar atendimentos habitacionais, por meio da produção de unidades para demandas interesse social, organizadas através de entidades representativas dos trabalhadores, dentre os seus associados, com a meta de 5.000 unidades em 3 anos. No edital de 2010 participam 10 entidades de caráter sindical, que resultam em 8 convênios, no total de 980 unidades habitacionais. Há ainda 20 propostas em análise em janeiro de 2011, função da prorrogação do edital;

- Em 2011 é lançado novo edital de entidades sociais, que não se refere ao modo de gestão, apontando indiretamente a possibilidade de autogestão pelas entidades sociais. Assim, persiste a proposta de financiamento de empreendimentos autogestionários, cujos princípios têm a promessa de serem rediscutidos com as entidades sociais;
- Cabe destacar, em 2009, a participação da Secretaria da Habitação na parceria com o governo federal, no Programa Crédito Solidário, por meio de convênio com a CAIXA para complementação de recursos, em função de que a verba de financiamento destinada à produção das unidades habitacionais por entidades pelo governo federal não era suficiente para a execução dos empreendimentos, devido aos altos custos fundiários e da construção civil no Estado de São Paulo. Tal Programa Complementar é previsto no Decreto Estadual nº 53.211 de 2008, que estabelece o aporte de até R\$15 mil por unidade habitacional a ser financiada pela CAIXA;
- São aportados recursos para 17 empreendimentos que ajudam a viabilizar cerca de 2.000 uh até 2010. Em 2010 com o término do Programa Crédito Solidário e lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, foi estabelecido novo Decreto Estadual nº 55.963 de 2010, que prevê a transferência de recursos à CAIXA, para complementação de recursos não onerosos de até R\$ 20 mil por unidade habitacional para a produção ou requalificação de empreendimentos de interesse social. Em 2010 são atendidas 3 entidades na viabilização de 614 unidades habitacionais. Ressalta-se que esta seria a modalidade em autogestão que a SH/CDHU estaria apoiando atualmente;
- Cabe ainda destacar a iniciativa da CDHU na disponibilização de assistência técnica às entidades em todas as modalidades dos programas associativos. Em janeiro de 2010 havia 55 contratos formalizados neste sentido. Prevê-se o pagamento de cerca de R\$ 3 mil por unidade habitacional assistida (base abril de 2010), com grande demanda para apoio às ações no âmbito do Programa Federal Minha Casa Minha Vida - Entidades, substituto do Programa Crédito Solidário.

Com relação às perspectivas dos programas associativos federais em parceria com o governo do Estado de São Paulo, vale uma análise pormenorizada sobre o Programa Crédito Solidário do governo federal pós 2003, apontado como a “autogestão no governo Lula” (MOREIRA, 2009).

O lançamento do Programa já havia sido referenciado por Bonduki (2008) como o único programa habitacional novo na gestão do Partido dos Trabalhadores no governo federal pós 2003.

O importante enquadramento é das reivindicações populares é a criação do Programa faz parte da trajetória da participação dos movimentos de moradia na elaboração da Política Federal de Habitação e do Fundo Nacional de HIS.

O número de empreendimentos viabilizados, do final de 2004 ao final de 2007, segundo Moreira (2009), é de 203 empreendimentos, num total de 12.199 unidades habitacionais, em 21 estados da federação, com o investimento de R\$ 209 milhões. Importante referenciar que, no período, os investimentos do governo federal em recursos onerosos são de R\$ 40 bilhões e não onerosos de R\$ 9 bilhões, o que demonstra o pequeno montante de ações viabilizado no âmbito do Programa Crédito Solidário. Em 2008 somam-se 106 contratos.

Sobre a evolução do Programa tem-se, segundo informações da CAIXA, que até outubro de 2005 havia sido viabilizado apenas 1 empreendimento, dentre as 182 propostas. No final de 2005 há 24 contratos com atendimento a 1.640 famílias e investimento de R\$ 20 milhões. Em 2006 são viabilizados mais 87 contratos, com atendimento a 4.904 famílias e em 2007 mais 92 contratos, com o atendimento a 5.655 famílias. (MOREIRA, p.122 e 169).

Sobre o processo de gestão do programa tem-se a destacar que a Associação tem que desenvolver e aprovar os projetos, e viabilizar a opção de compra do terreno com a devida assessoria técnica, antes da apresentação à CAIXA para análise do financiamento, o que dificulta o seu desenvolvimento.

Sobre a sua implantação, em todo o país o que se vê é a reprodução do velho padrão de HIS, modelo do BNH. O Programa que tinha por objetivo difundir a autogestão no país resultou em frustração (MOREIRA, 2009, p.164 e 174).

Importante destacar que a tese de Moreira é cercada pelos depoimentos de agentes que acompanharam este processo como Evaniza Rodrigues da UMM, os assessores técnicos Leonardo Pessina e Ricardo Gaboni que retratam as expectativas e dificuldades encontradas no processo de aprovação e financiamento dos empreendimentos habitacionais pela CAIXA.

Destaca-se nesse universo a exceção da experiência em São Paulo, que ainda reproduz projetos com maior qualidade.

Documento do Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas (IPEA), de outubro de 2011, afirma o conceito de “produção social da moradia, entendida como composta por formas variadas de produção da habitação que envolva, em maior ou menor grau, circuitos formais

da economia, sejam públicos ou privados, mas que guardam a organização do processo, a definição das principais diretrizes do projeto e do pós-morar nas mãos e nos mecanismos de organização coletiva dos moradores”. (IPEA, 2011, p.3 e 4)

Destaca-se que o reforço do planejamento urbano participativo configura-se como alternativa ao padrão de urbanização brasileiro, com a apropriação dos agentes envolvidos na produção social da moradia como instrumento fundamental os planos locais de habitação de interesse social, ora em formulação pelos municípios, como uma “gestão futura da política e dos instrumentos habitacionais”. Este modelo é um novo contraponto à falta de planejamento anterior ou por modelos centralizados e tecnocráticos (IPEA, 2011, p.9).

Ainda sobre as perspectivas dos programas associativos em referência nas propostas do Plano Nacional, cabe citar artigo de Bonduki e Rossetto (2008) que propõem que ultrapassadas as experiências testadas em autogestão, “chegou o momento de passar a ser estratégia de equacionamento do problema habitacional brasileiro”. Os autores avaliam a necessidade de qualificação dos agentes promotores não estatais e apontam a dificuldade de viabilização do programa federal Crédito Solidário, sendo necessário o apoio de estados e municípios na sua viabilização.

Neste sentido, é fundamental ressaltar os novos papéis destes agentes na gestão associativa: o Estado provedor das condições ao direito à moradia e de outro lado as entidades sociais, em seus novos papéis de participantes, gestores dos empreendimentos habitacionais e de representantes da sociedade civil nos fóruns e conselhos da política habitacional.

Na nossa avaliação, a potencialidade da retomada em maior volume das experiências dos programas associativos, em parceria como o poder público estadual, depende, em grande parte, da garantia de utilização dos indicadores positivos das experiências avaliadas nesta tese em dois níveis:

1. No produto habitacional - empreendimento: Na garantia do processo de elaboração de projetos participativos, com assistência técnica e com a participação das famílias na pré - organização dos empreendimentos habitacionais, fomentando a criação de redes sociais, importantes para a futura vida condominial;
2. Nos conselhos - Na ampliação das arenas políticas existentes, com a participação de entidades capacitadas, de forma incremental e deliberativa, de forma a intervir e pactuar soluções mais adequadas.

Ainda, ousamos indicar algumas premissas a serem consideradas, de modo a aprimorar a política habitacional, resultantes da reflexão analítica das experiências associativas em parceria com o governo do Estado de São Paulo. Essas premissas podem se constituir em

indicadores a serem adotados e monitorados e têm o potencial de melhorar os processos e especialmente os resultados no âmbito da eficácia da política habitacional:

1. Qualidade dos projetos habitacionais de habitação social

A adoção de projetos arquitetônicos e urbanísticos de qualidade nos empreendimentos sociais é de vital importância, considerando que estas famílias têm grande dificuldade na promoção de melhorias posteriores ou manutenção dos espaços construídos.

2. Assessoria técnica aos beneficiários nos processos de provisão habitacional e participação dos beneficiários na concepção de projetos mais adequados

A garantia de prestação de assessoria técnica no processo de concepção do projeto e empreendimento habitacional, contando com a participação das famílias, é fundamental para um produto habitacional e urbano de melhor qualidade.

3. Controle Social e promoção de redes sociais no processo de concepção e gestão dos empreendimentos habitacionais

A garantia do controle social, por meio dos processos participativos na provisão do produto habitacional e também em outra esfera, na representação em fóruns de debate, são bastante relevantes. Considerando que a habitação constitui um marco na nova realidade social destas famílias, as redes sociais criadas devem possibilitar novos benefícios e oportunidades no modo de viver dessas famílias beneficiadas.

A promoção de redes sociais é talvez o maior desafio nos empreendimentos de habitação social. A adoção de práticas de acompanhamento e gestão (gerenciamento) do processo pelas famílias, no período pré- ocupação e durante a viabilização do empreendimento, pode ajudar na criação do senso de pertencimento, observado nas boas práticas analisadas.

A questão que permanece é qual será o caminho da política habitacional, considerando as fragilidades das novas instâncias participativas e a falta de garantia das premissas necessárias à qualificação da nossa política?

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Participação das entidades na gestão da política habitacional - situação e perspectivas de ampliação

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Participação das entidades na gestão da política habitacional- situação e perspectivas de ampliação: Entrevistas com os diversos agentes - Estado e entidades sociais e pesquisadores

Para finalizar as perspectivas dos programas associativos e da participação na gestão da política habitacional, foram feitas entrevistas sobre a atualidade da gestão associativa a técnicos do Estado, pesquisadores das universidades e representantes de entidades sociais, selecionados em função das pesquisas e trabalhos de investigação sobre o tema por eles elaborados e pela experiência na gestão de experiências associativas em habitação.

Estas visões contribuem nesta tese para tratar num panorama, quanto à situação e perspectivas da participação das entidades sociais na política habitacional no Brasil. Foram selecionados pesquisadores de universidades, institutos de pesquisa (POLI, FAUUSP e FSEADE) e agentes que atuam diretamente em programas associativos (Diretoria da COHAB-SP e de entidade social)

As duas questões apresentadas por meio eletrônico aos entrevistados foram:

- QUESTÃO 1. Qual a situação da participação das entidades na gestão da Política Habitacional - nos municípios, no Estado ou no governo federal?
- QUESTÃO 2. Qual a perspectiva de ampliação desta participação e de que formas: gestão dos empreendimentos, representação em conselhos, organização das famílias, atividades sociais e de gestão de condomínios (pré e pós-ocupação), ou outras possibilidades?

1. Situação da participação das entidades na gestão da Política Habitacional - nos municípios, no Estado ou no governo federal

Sobre a primeira questão vale destacar as visões sobre o tema:

Alex Abiko (Professor/ pesquisador da POLI USP) aponta a existência de “um grau muito baixo de participação o que pode ser evidenciado em várias questões que afetam diretamente os cidadãos; em se falando em habitação, esta participação também é muito baixa, a não ser nos casos onde o poder público se interessa por esta participação, quer porque acredita nela politicamente (caso das administrações de esquerda), ou porque reconhece que esta participação agrega qualidade nos empreendimentos, fruto de experiências pregressas”.

Indica a participação recente nos conselhos como importante “na forma de legitimação” das políticas habitacionais, planos e destinação de recursos, exemplificando o Conselho das Cidades - Concidades.

Sonia Nahas (Pesquisadora da FSEADE) observa que a participação das entidades tem sido frágil, em contraposição aos segmentos da produção imobiliária urbana:

Na política habitacional brasileira, a participação das associações populares tem sido historicamente frágil, pouco efetiva ou irregular. Em contraposição, os segmentos sociais da produção imobiliária urbana e o financeiro, comparativamente mais organizados, participam de longa data e com resultados efetivos para seus interesses. Esta constatação faz sentido quando nos referimos à participação social no processo de formação das decisões públicas no campo da habitação.

Ressalta a participação das entidades na gestão dos empreendimentos habitacionais, como restrita ao empreendimento, sem orientar decisões sobre o problema habitacional.

Reconhece que “as condições político-institucionais atuais são propícias à participação social nos processos decisórios sobre as políticas públicas ao facilitar a criação de canais de representação da sociedade social”.

Sobre os conselhos, em específico os voltados a definições na política habitacional o desafio está no acesso à decisão de como e onde alocar os recursos públicos, com a perspectiva de ir além de dar simplesmente acesso a uma unidade habitacional.

Destaca as informações sobre as dificuldades de operação dos conselhos, pelo menos na esfera local. Não têm sido criados na medida da necessidade e, quando existentes, sua atuação deixa a desejar:

Vejamos alguns dados. A Pesquisa Municipal Unificada – PMU Habitação, executada pela Fundação Seade para a Secretaria Estadual da Habitação e CDHU nas prefeituras paulistas, mostra que, em 2010, apenas 136 municípios declararam dispor de conselho municipal de habitação criado, do total de 593 municípios respondentes. Se este número não alcança um quarto dos municípios do Estado, o dos que realizaram reuniões em 2010 é ainda mais reduzido: tão somente 65 municípios. Portanto, não basta a instituição formal de mecanismos de representação para que a sociedade participe dos processos decisórios.

Rosalvo Salgueiro (Representante de entidade social- Movimento Terra de Deus, Terra de Todos), coloca que atualmente todos os partícipes da política habitacional: governo, movimentos populares e outras organizações da sociedade civil enxergam-se como partes complementares na busca da solução ou do enfrentamento das carências habitacionais da população. Cada um com seu interesse e sua contribuição específica.

Ângela Barbon (Diretora da COHAB- São Paulo) destaca que:

As experiências em programas associativos da década de 90 representam uma mudança significativa na forma de viabilizar soluções habitacionais, contrapondo-se à produção extensiva dos grandes conjuntos habitacionais, como os executados em áreas periféricas do Município de São Paulo, visão que se alinha com nossas conclusões desta tese.

Coloca que o processo de redemocratização do país favorece a consolidação de políticas participativas e a baixa absorção de mão – de - obra pelo mercado de trabalho, em um momento de baixo crescimento econômico, o que gera uma capacidade de “contrapartida” não financeira das famílias.

Aponta que as políticas participativas passam então a ser institucionalizadas com a criação, no caso do Município de São Paulo, do FMH - Fundo Municipal de Habitação (1994) e seu respectivo conselho, a quem compete a supervisão da operação dos recursos do fundo. Na década de 90, ainda no período de consolidação da participação popular nas instâncias de gestão e deliberação, o Conselho do Fundo Municipal de Habitação era composto inicialmente (1994) por nove membros, sendo dois representantes de Organizações Comunitárias Pró-Moradia, cinco do Poder Público Municipal e dois de outras organizações ou entidades da Sociedade Civil. Já o Conselho Municipal de Habitação, instituído em 2002 passa a contar com 48 (quarenta e oito membros) e a participação de entidades comunitárias e de organizações populares ligadas à habitação passa de pouco mais de um quinto para um terço da representação, instituindo-se a eleição de forma direta dos mesmos.

Por outro lado, a participação direta na produção reduziu-se significativamente a partir de então. Apenas 38 convênios para produção de cerca de 5 mil unidades foram firmados nos dez anos que se seguiram, contra as 13 mil unidades da década de 90. Em sua análise, a razão disso encontra-se na escassez de terras, aliada a redução do desemprego, o que diminuiu a possibilidade da utilização de mão-de-obra “mutirante” e não especializada, ampliando a contratação de empreiteiras pelas associações e entidades conveniadas para a execução de serviços.

Raquel Rolnik (Relatora Especial ONU e professora/ pesquisadora FAUUSP) em artigo “Democracia no fio da navalha” selecionado pela autora para contribuição a esta tese destaca que:

Nos anos 90, o intenso debate sobre o papel dos cidadãos e suas entidades ou organizações na gestão das cidades teve papel significativo na agenda da reforma do Estado, que teve como eixos principais: de um lado a privatização e o planejamento estratégico e de outro lado o discurso participacionista da sociedade civil, constituída como “terceiro setor”.

A tensão, os limites e a potencialidade da agenda da reforma urbana são evidenciados nesta arena, onde os atores sociais, agentes representantes de entidades sociais nas Conferências da Cidade, atuam de forma participativa. Constituído de forma consultiva, o Conselho das Cidades, posteriormente, com sua consolidação e experiência, poderia emancipar-se na forma de um fórum deliberativo.

Esta é a opção do recente Conselho de Habitação do Estado de São Paulo, que funciona há pouco mais de 1 ano, que também em sua formação foi previsto em caráter consultivo.

Rolnik (2009) avalia o papel da Campanha dos Planos Diretores, em 2006, que mobilizou os setores em fóruns municipais consultivos.

Observa que a lógica da ocupação urbana não foi pactuada em uma arena, mas fruto de uma ordem legal, com a conjunção de interesse de burocratas, parlamentares e empresas que privatizaram as políticas públicas, em contraposição à lógica da desordem nas periferias, resultado da ausência do Estado.

Neste sentido, vale retomar nossa análise sobre o papel do Estado impulsionado pelas mobilizações, movimentos e entidades sociais organizadas que promovem as benfeitorias e políticas urbanas de forma incremental e baseada na pressão popular (Marques, 2007).

Observam-se poucas experiências nas quais foram promovidos instrumentos inovadores urbanísticos ou processos realmente deliberativos a partir de uma discussão ampla nas arenas constituídas.

Importante destacar que o pacto federativo brasileiro mantém no plano federal os condicionantes para as decisões que caberiam ao plano local – municipal, com a concentração dos recursos, em contraponto à previsão da Constituição Federal que compartilha as responsabilidades no setor habitacional.

Conclui que a área de desenvolvimento urbano permanece estruturada por burocracias setorializadas e centralizadas, que promovem as decisões influenciadas pelos interesses econômicos e políticos.

Pode-se concluir do artigo que a situação de efetiva participação e repartição de responsabilidade entre os entes federados na política habitacional ainda é precária. Apesar dos novos fóruns e conselhos previstos, ainda permanecem estruturas e recursos centralizados, sobretudo no nível federal, como se observa no recente volume de recursos aplicados no Programa Minha Casa Minha Vida, segundo os interesses dos setores influentes na esfera econômica ou política.

2. A perspectiva de ampliação da participação das entidades sociais por meio de: gestão dos empreendimentos, representação em conselhos, organização das famílias, atividades sociais e de gestão de condomínios (pré e pós-ocupação), ou outras possibilidades.

Sobre a segunda questão vale também ressaltar as 5 visões sobre o tema:

Alex Abiko (Professor/ pesquisador da POLI USP) coloca que a participação sempre vai acontecer em função de duas forças: a) A do poder público, incentivando a sua existência; b) A das comunidades e suas instituições, procurando garantir um espaço político para se fazer ouvir e concretizar as suas propostas.

Considerando o acompanhamento dos processos políticos habitacionais no país ao longo dos últimos 30 anos, acredita que a participação dar-se á em função do incentivo real que o poder público der para a sua efetivação. Neste sentido várias histórias de sucesso podem ser elencadas em relação a desenvolvimento de empreendimentos, design, construção, gestão de condomínios, tanto pré como pós-ocupação e geração de renda. Coloca que: “Não conheço experiências de Conselhos e acredito que organização de famílias ainda está longe de ser alcançada no país”.

Sonia Nahas (Pesquisadora da FSEADE) considera que apesar dos avanços institucionais, as perspectivas da participação para promover os direitos de cidadania se distanciam. Aponta que a direção da política pública habitacional está fortemente definida pelo programa Minha Casa Minha Vida, seja pelo volume de recursos envolvidos, seja pelo viés em atender os interesses dos setores sociais ligados à produção e ao financiamento habitacional.

Afirma que nesse contexto vigora a modalidade de participação –“instrumental, necessária à geração e acesso a um bem público específico – a casa, de preferência própria, seja por conta de referências culturais, enraizadas em nosso imaginário social da casa própria entendida como estabilidade, seja – o que é grave – pela introdução da noção de consumidor e não de cidadão no imaginário social. Ao consumidor da política, a participação restringe-se às situações de organização das famílias, atividades sociais e gestão condominial e talvez não chegue a alcançar a gestão dos empreendimentos. Apesar de poderem ser consideradas participação, todas estas modalidades são esvaziadas de sentido político.”

Para minimizar o pessimismo, reitera que “as condições político-institucionais de mudança (que prefere mais que de ampliação) para a efetividade da participação emancipatória estão dadas, desde 1988, com a promulgação da Constituição Federal, e como resultado da

mobilização social ocorrida ao longo da década de 1980, com a discussão sobre a reforma urbana, não sem a existência de conflitos e aparentes contramarchas”.

Rosalvo Salgueiro (Entidade Social- Movimento Terra de Deus, Terra de Todos), coloca as alternativas de participação da gestão em 3 perspectivas:

➤ **Sobre a representação nos conselhos:**

Coloca que os movimentos populares têm oferecido aos conselhos representantes cada vez mais preparados e capacitados para o debate e articulação com as outras forças que compõem estes organismos paritários, na defesa dos seus interesses e pontos de vista. A possibilidade de ampliação da participação das entidades dos movimentos populares depende fundamentalmente de dois fatores: a) qualidade da sua representação; b) capacidade de mobilização, tanto das famílias destinatárias dos vários programas, como da sociedade em geral, para apoiar suas propostas.

➤ **Sobre a produção de moradia:**

Aponta para uma articulação e cumplicidade do governo e empresas, tanto de financiamento como de construção para diminuir o espaço das entidades e movimentos populares no que diz respeito à produção de moradia nos três níveis de governo. “Verifica-se não apenas um desinteresse na modalidade de autogestão dos movimentos na construção dos conjuntos habitacionais, mas efetiva militância em sentido contrário.”

➤ **Sobre as atividades das entidades sociais no Pré e Pós-ocupação dos empreendimentos habitacionais:**

Sobre a potencialidade do trabalho social das entidades sociais, aponta que os problemas que surgem nas fases chamadas de pré e pós-ocupação dos conjuntos habitacionais não têm sido tema de efetiva preocupação e análise dos conselheiros de habitação. Em razão do elevado déficit de moradia, parece haver uma opção por produzir em larga escala, sem muita preocupação com a etapa seguinte à entrega para as famílias. O movimento popular, juntamente com o governo, é quem melhor pode se encarregar dessa temática, pois as reivindicações de melhorias fazem parte da sua própria essência e seguramente está mais apto a representar esses interesses nos Conselhos de Habitação.

Ângela Barbon (Diretora da COHAB- São Paulo) destaca que a participação das entidades nas políticas habitacionais acontece basicamente em duas frentes de atuação, a **institucional** e a **operacional**.

No que diz respeito à frente **institucional**, os Conselhos já constituem uma realidade consolidada, em maior ou menor grau, nas três esferas de governo.

Coloca que a perspectiva de ampliação desta linha de atuação está diretamente ligada à capacitação das lideranças e democratização da participação, permitindo que os Conselhos sejam cada vez mais representativos do conjunto da sociedade e destaca que:

Esta é a maior responsabilidade das entidades do ponto de vista institucional, contudo, não pode ser exercida sem que estas lideranças mantenham na frente operacional um contato direto com a população beneficiária o qual, como pôde ser observado no caso dos mutirões em regime de autogestão, através da participação das famílias no processo valorizou a gestão coletiva fundamental para o bom desempenho dos empreendimentos na fase de pós-ocupação.(grifo nosso).

As entidades sociais pela sua característica de capilaridade e distribuição no território podem transformar-se em uma rede eficiente de desenvolvimento complementar, mas essencial, à inserção social na qual o acesso à habitação é apenas uma das inúmeras necessidades.

Destaca o importante papel do Estado, em todas as suas instâncias, no papel de indução, que traduzimos como promoção nos Conselhos da participação das entidades representativas para desempenho do seu papel na discussão e definição de soluções inovadoras e de consenso para as questões habitacionais, além da supervisão da operação das políticas habitacionais. Da mesma forma, coloca o desafio da capacitação das entidades sociais nas práticas e ferramentas de gestão e planejamento, que permitam a articulação de parcerias e desenvolvimento de projetos voltados à apropriação, por parte dos beneficiários, do novo espaço da moradia e dos mecanismos de gestão coletiva, superação das dificuldades econômicas e educação socioambiental, entre outros.

Raquel Rolnik (Relatora Especial ONU e professora/ pesquisadora FAUUSP), no mesmo artigo apontado por Rolnik (2009) para contribuição a esta tese, avalia a fragilidade dos fóruns e conselhos, que têm se apresentado como arenas. A reforma urbana depende do fortalecimento dos espaços de exercício do debate e controle social constituídos, dependendo ainda de uma reforma política e desenvolvimento do atual modelo federativo de governo e gestão urbana.

Em suma, sobre as possibilidades de participação e avanços nos pactos a serem estabelecidos nos conselhos observa-se um estágio inicial (ARRETCHE, 2000).

Para finalizar, propomos uma **reflexão sobre as relações entre a sociedade e Estado, as fronteiras entre o público e o privado e as possibilidades da criação de cidadanias ativas**, em uma forma de sociedade regida pela ação e deliberação democrática, apoiando-se no pensamento de Hannah Arendt⁷⁴, que desperta para uma nova forma de pensar as relações, sob um ponto de vista mais **humano**, reforçando algumas utopias que poderiam

⁷⁴ Cf. Arendt, 2006.

ser concretizadas em novas formas de participação da sociedade na formulação e implementação de políticas públicas.

Sobre as relações sociais e a vida política, neste conturbado tempo, em que a globalização tem minimizado as diferenças de pensamentos, a possibilidade da diferenciação de opiniões pode significar oportunidades de transformações positivas. Assim torna-se importante:

- Destacar a importância do Estado do direito e das possibilidades de interação das pessoas na vida política;
- Refletir como as questões da vida política e a prática da cidadania podem fornecer novos contornos à presente tese sobre a gestão da política habitacional, fornecendo um novo foco sobre o verdadeiro papel do Estado como promotor e garantidor de direitos.

Observam-se várias iniciativas neste sentido, em novos governos e legislações recentes que buscam, de certa forma, ampliar a participação da sociedade e diminuir as desigualdades sociais.

Reflexões como as de Hannah Arendt apontam novas perspectivas para a análise do papel do Estado, além do seu papel preponderante na sociedade capitalista de equilibrador ou compensador econômico do sistema, ainda que ressalvadas as diferenças do contexto do totalitarismo vivido pela autora.

Trata-se do Estado Social, de direito, que pode garantir outras oportunidades para os seus cidadãos, ao proporcionar as condições para que a sociedade julgue e possa optar por novos valores, para além da produção econômica em si, podendo assim colaborar a que se vislumbrem novos caminhos para a humanidade.

Nesse sentido a pauta que ora se coloca, além do debate da própria natureza do Estado, pode abranger:

- A discussão dos limites de atuação do Estado e dos caminhos para diminuir as carências acumuladas dos indivíduos das classes de baixa renda.
- A avaliação das perspectivas de aliança público - privada para o enfrentamento das questões econômicas, políticas e sociais da nossa época. Seria somente papel do Estado a implementação das políticas ou dever-se-ia contar com medidas compensatórias do capital envolvido nos projetos?
- O debate sobre as possibilidades, os limites e as formas de participação direta ou representativa dos indivíduos diretamente envolvidos na formulação das políticas.

Retomando o debate sobre uma nova pauta para o papel do Estado, do ponto de vista da promoção da política urbana e habitacional, o primeiro ponto a enfrentar é avaliar se:

- O caminho seria a diminuição do papel do Estado na gestão das políticas, ouvindo e atendendo, quando possível, os beneficiários envolvidos?
- Os limites desejáveis da atuação do Estado seriam a regulamentação e especialmente a promoção da política, contando com instâncias efetivas de participação ampliadas?

Esta tese sobre a gestão da política habitacional considera boas experiências, projetos de qualidade, com a gestão das entidades sociais, ou seja, experiências melhores do que as de grande valor técnico, conduzidas de forma autoritária, com soluções de certa forma impostas aos envolvidos.

O método comum de delimitar as ações a partir, apenas, do conhecimento técnico tem-se mostrado altamente inadequado e os resultados têm sido ruins, de maneira genérica.

Os projetos habitacionais e urbanos que contam com alguma forma de participação das pessoas envolvidas, mesmo que parcial, apresentam diferenças que merecem ser consideradas.

À luz do pensamento de Arendt, pode-se inferir que o processo de participação ficaria dificultado pela abrangência da questão a ser debatida, porém métodos alternativos poderiam ser testados e adequados para cada ocasião. Acredita-se que o ponto a ser garantido seria a possibilidade de manifestação da individualidade.

As experiências têm apontado para uma participação de representantes de entidades sociais que demandam serviços ou financiamentos públicos, o que não substitui outras formas de participação dos beneficiários diretamente envolvidos nos projetos sociais.

A importância da individualidade na participação tem sido demonstrada de diversas formas, seja pela melhor adequação do objeto a ser ofertado, seja na possibilidade do encontro de alternativas novas, e especialmente, pela apropriação adequada dos projetos, quando têm a participação direta dos beneficiários.

É necessário o conhecimento prévio das pessoas sobre o objeto a ser avaliado para criar condições semelhantes aos indivíduos de avaliarem e optarem em suas escolhas.

Selecionar alguma alternativa dentre um elenco, num processo participativo, por certo é melhor do que não haver consulta alguma. Porém em algumas experiências verifica-se a importância de abrir o momento de manifestação livre. O raciocínio diferenciado de algumas pessoas significa uma nova forma de abordar uma questão. Além do conhecimento técnico,

o conhecimento prático, a realidade vivida e a experiência histórica anterior sobre aquela questão, certamente contribuem para uma solução mais apropriada à realidade.

A participação na formulação da política habitacional é um processo difícil, porém novos caminhos são necessários, de modo a assegurar direitos da humanidade, esquecidos nos prefácios das constituições, como o Direito à Cidade e o Direito à Moradia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABIKO, Alex Kenya; CARDOSO, Adauto Lucio. **Procedimentos de Gestão Habitacional para População de Baixa Renda**. Porto Alegre: ANTAC, 2006, Coletânea Habitar, v. 5.

ARANTES, Pedro. **Arquitetura Nova – Sergio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefevre – de Artigos aos mutirões**. São Paulo: Editora 34, 2002.

_____. **Entrevista concedida ao Jornal Folha de São Paulo**, no dia 18 de julho de 2004.

ARENDT, Hannah. **A condição humana**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2005.

_____. **Origens do Totalitarismo**. São Paulo: Companhia das Letras, 2006.

ARRETCHE, Marta. Intervenção do Estado e Setor Privado: O Modelo Brasileiro de Política Habitacional. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 31, p. 21-36, 1990.

_____. **Estado federativo e políticas sociais: determinantes da descentralização**. Rio de Janeiro: Revan; São Paulo: FAPESP, 2000.

_____. **Emergência e desenvolvimento do Welfare State- teorias explicativas**. [Campinas]: UNICAMP, 2001.

_____. Financiamento Federal e gestão local de políticas sociais: o difícil equilíbrio entre regulação, responsabilidade e autonomia. **Ciência e Saúde Coletiva**, [São Paulo], v. 8, ed. 2, p. 331-345, 2003.

_____. **Disciplina-FLS 6037 – Sistemas de proteção social e políticas sociais em perspectiva**. FFLCH, anotações de aula, 2007.

ARRIGHI, Giovanni. **O longo século XX, dinheiro, poder e as origens do nosso tempo**. São Paulo: UNESP, 1996.

_____. **Adam Smith em Pequim**. Origens e fundamentos do Século XXI. São Paulo: Boitempo Editorial, 2008.

BALL, Michael. O desenvolvimento do capitalismo na provisão da habitação. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 36, 1992.

BARROS, Joana da Silva ; MIAGUSKO, Edson . Mutirão da Jota: do fim do mundo à padaria comunitária. In: **Seminário Internacional: gestão da terra urbana e habitação de interesse social**. Anais do Seminário Internacional: gestão da terra urbana e habitação de interesse social. Campinas: PUC-Campinas, 2000.

BOLAFFI, Gabriel. Os mitos sobre o problema da habitação. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 17, 1986.

_____. Habitação e Urbanismo: o Problema e o Falso Problema. MARICATO, Ermínia T. M. (Org.). In: **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-ômega, 1982.

BONDUKI, Nabil. **Habitação & Autogestão - Construindo Territórios de Utopia**. Rio de Janeiro: FASE, 1992.

_____. **Habitat - As práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana das cidades brasileiras.** São Paulo: Studio Nobel, 1996.

_____. **Do mutirão a autogestão na produção da moradia.** Poliusp/ PoliTorino- Curso de Formação em Mutirão. São Paulo, 1996.

_____. **Origens da Habitação Social no Brasil:** arquitetura, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. **Periferias.** São Paulo: FAUUSP, 1979.

BONDUKI, Nabil; ROSSELLA Rossetto. **O Plano Nacional de Habitação e os recursos para financiar a autogestão.** São Paulo: FASE, 2008.

BORBA, M.O.G. et al. **A Política de Subsídios na Promoção de Moradias Acessíveis e de Assentamentos Humanos Saudáveis para os Segmentos Sociais Pobres – As experiências da CDHU.** Paper para o Third Urban Research Symposium. São Paulo: BIRD/IPEA, 2005.

BRAKARZ, José; GREENE, Margarita; ROJAS, Eduardo. **Cidades para Todos:** a experiência recente com programas de melhoramentos de bairros. [S.l.]: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2002.

BRUNA, Paulo. **Uma Política Habitacional para a Nova República.** São Paulo: [s.n.], 1987.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros:** Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, Editora 34, 2003.

CAMARGO, C. et al. **Crescimento e Pobreza.** São Paulo: Loyola, 1976.

CAMPOS FILHO, Cândido. **Reinvente seu Bairro.** São Paulo: Editora 34, 2003.

CARNOY, Martin. **Estado e Teoria Política.** Campinas: Papirus, 1994.

CARVALHO, Maria do Carmo A. A.; TEIXEIRA, Ana Claudia C. (Org.). **Conselhos gestores de Políticas Públicas.** São Paulo: POLIS, 2000.

CASTELLS, Manuel. **A Questão urbana.** São Paulo: Paz e Terra, 2000.

COING, Henri. Serviços urbanos: velho ou novo tema? **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 23, 1988.

COMAS, Carlos Eduardo Dias. O espaço da arbitrariedade. Considerações sobre o conjunto habitacional BNH e o projeto da cidade brasileira. **Revista Projeto**, São Paulo, n. 91, p. 127-130, 1986.

DEÁK, Csaba. O Mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 28, 1989.

DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli (Org.). **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: FUPAM/ EDUSP, 1999.

ENGELS, F. **Do Socialismo Utópico ao Socialismo Científico**. São Paulo: Global, 1979.

ESCOLA POLITÉCNICA DA USP E POLITÉCNICO DE TORINO. **Anais do Curso de Formação em Mutirão**. São Paulo: EPUSP, 1996.

ESPING-ANDERSEN, Gosta. As três economias políticas do welfare state. Tradução de Dinah da Abreu Azevedo, *The Three Worlds of Welfare Capitalism* (New Jersey: Princeton University Press, 1990). **Revista Lua Nova**, São Paulo, n. 24, 1991.

FELIPE, Joel. **Menos Mutirão e mais autogestão**. São Paulo: Curso de Formação em Mutirão. POLIUSP/Universidade de Torino, 1996.

FERRO, Sérgio. **O Canteiro e o Desenho**. São Paulo: Projeto, IAB/SP, 1976.

FIX, Mariana. **Parceiros da Exclusão**. São Paulo: Boitempo, 2001.

FONSECA, C. M.; TRANI E.; WAKISAKA T. **Desafios da parceria estado-município em programas habitacionais de interesse social**: o programa autoconstrução - um caso de intervenção em grande escala no Estado de São Paulo. Paper para o Third Urban Research Symposium. São Paulo: BIRD/IPEA, 2005.

GOTTDIENER, Mark. **A produção Social do Espaço Urbano**. São Paulo: EDUSP, 1997.

HABERMAS, Jurgen. **Mudança Estrutural da Esfera Pública**. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 2003.

HARVEY, David. **Condição Pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1993.

_____. **A produção capitalista do Estado**. São Paulo: Annablume, 2005.

HUET, Bernard. A cidade como espaço habitável- alternativas à carta de Atenas. São Paulo: **AU Arquitetura e Urbanismo**, n. 9, p. 82-87, 1987.

IMMERGUT, Ellen M. As Regras do Jogo: A lógica da política de saúde na França, na Suíça e na Suécia. STEINMO S.; THELEN K. e; LONGSTRETH, F. In: *Structuring Politics - Historical Institutionalism em Compative Analysis* (Nova York: Cambridge University Press, 1992). **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, n. 30, 1996.

IMPARATO, Ivo; RUSTER, Jeff. **Slums upgrading and participation**: lessons from Latin America. Washington: The World Bank, 2003.

JACOBI, Pedro. **Cidade e meio ambiente**: percepções e práticas em São Paulo. São Paulo: Annablume, 1999.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos Urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000.

LEFÈBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução de Rubens Frias. São Paulo: Moraes, 1991.

_____. **Revolução Urbana.** Belo Horizonte: UFMG, 2001.

LEMOS, A. C.; SAMPAIO, Maria Ruth. **Casas Proletárias em São Paulo.** São Paulo: FAUUSP, 1993.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOPES, João Marcos de Alemira; RIZEK, Cibele Saiba. O mutirão autogerido como procedimento inovador na produção da moradia para os pobres: uma abordagem crítica. In: **Procedimentos de Gestão Habitacional para População de Baixa Renda.** Porto Alegre: ANTAC, 2006, Coletânea Habitaré, v. 5, p. 44.

LOPES, José Reinaldo de Lima. Os conselhos de participação popular. Validade jurídica de suas decisões. **Revista de Direito Sanitário**, São Paulo, v. 1, n.1, 2000.

MARICATO, Ermínia (Org.). **A Produção capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

_____. **Brasil, Cidades:** Alternativas para a Crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2002.

_____. **Metrópole na Periferia do Capitalismo.** São Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, Ermínia; ARANTES, Otilia Beatriz Fiori; VAINER, Carlos. **A Cidade do Pensamento único:** Desmanchando Consensos. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARQUES, Eduardo. Redes Sociais e Poder do Estado Brasileiro. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, v. 21, p. 15-41, 2006.

_____. **Redes sociais, instituições e atores políticos no Governo da cidade de São Paulo.** São Paulo: Annablume/FAPESP, 2003.

MARQUES, Eduardo; BICHIR, Renata M. Estado e espaço urbano: revisitando criticamente as explicações sobre as políticas urbanas. **Revista Sociologia e Política**, São Paulo, n. 16, p. 9-29, 2001.

MARTINS, Maria Lúcia Refinetti. Moradia Social e Meio Ambiente: Regularização de Loteamentos em Área de Mananciais na RMSP. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de; PEREIRA, Paulo César Xavier. **Profissionais da cidade: Reunião em São Paulo.** São Paulo: FAUUSP, 2003.

MORETTI, Ricardo de Sousa; DEVECCHI, Alejandra. **Tipos e custos habitacionais.** São Paulo: NESUR/CDHU, 2003.

MUÇOUCAH, Paulo Sérgio; ALMEIDA, Marco Antonio de. **Mutirão e Autogestão em São Paulo:** uma experiência de construção de casas populares. São Paulo: POLIS, 1991.

OLIVEIRA, Francisco de. Acumulação monopolista, estado e urbanização: a nova qualidade do conflito de classes. In: **Contradições urbanas e movimentos sociais.** São Paulo: CEDE/ Paz e Terra, 1977.

_____. O Estado e o Urbano. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 6, 1982.

_____. **Crítica à razão dualista/Ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2003.

_____. O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. **Novos Estudos – CEBRAP**, São Paulo, n. 74, 2006.

PEREIRA, Luiz Carlos Bresser. **Desenvolvimento e Crise no Brasil: 1930-1983**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1983.

PIERSON, Paul. Fragmented Welfare States: Federal Institutions and Development of Social Polity. In: OBINGER, Herbert; LEIBFRIED, Stephan; CASTLES, Francis G. **Federalism and the Welfare State**. Cambridge: Cambridge University Press, 2005.

_____. **Politics in time: history, institutions and social analysis**. New Jersey: Princeton University Press, 2004.

PRADILLA, Emílio C. **El problema de la vivienda en América Latina**. Quito: Ciudad, 1973.

REINACH, Henrique. Projeto Vila Nova Cachoeirinha, Construção Habitacional por Ajuda-Mútua. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 14, 1985.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto (Org.). **Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Revan, 2003.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (Org.). **O Futuro das Metrôpoles: Desigualdade e Governabilidade**. São Paulo: Revan, 2000.

RIZEK, Cibele; BARROS, Joana; BERGAMIN, Marta. A Política de Produção Habitacional por Mutirões Autogeridos - Construindo algumas questões. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Salvador: ANPUR, v. 5, n. 1, 2003.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei: A Legislação Política, Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

_____. **Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil**. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Salvador: ANPUR, v. 11, n. 2, 2009.

ROYER, Luciana de Oliveira. Mutirões desenvolvidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) no município de São Paulo. In: CARDOSO, Adauto Lucio (Org.). **Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras - Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. Porto Alegre: ANTAC, 2007, Coleção Habitare, p. 362.

RONCONI, Reginaldo. **Projetos enquanto produto- tipologias habitacionais**. São Paulo: Curso de Formação em Mutirão POLIUSP/ Universidade de Torino, 1996.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 37, 1994.

_____. **Vida na favela.** Belo Horizonte: Encontro Nacional da ANPUR, 5 ANAIS, UFMG/CEDEPLAR, 1995.

_____. De Favela a Bairro: um estudo de caso em São Paulo. In: **NUTAU 98 - Arquitetura e Urbanismo Tecnologias para o século XXI.** Resumos - Arquitetura e Urbanismo - NUTAU. São Paulo: FAUUSP, 1998, p. 87.

_____. (Org.). **Habitação e Cidade.** São Paulo: FAUUSP/FAPESP, 1998

_____. (Org.) **Profissionais da Cidade - Reunião de São Paulo.** São Paulo: FAU/USP/UNESCO, 2003.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de; PEREIRA, Paulo César Xavier. São Paulo Cidade Global? In: **Anais do VII - Encontro da ANPUR.** Recife, 1997, v. 2, p. 1036-1053.

_____. Habitação em São Paulo. **Estudos Avançados**, São Paulo, vol. 17, n. 48, 2003.

SCHERER, Rebeca. **A institucionalização do planejamento urbano e participação popular nos anos noventa.** São Paulo: GEU, IEA-USP, 1993.

SCHIFFER, Sueli (Org.). **Globalização e estrutura urbana.** São Paulo: Hucitec, 2004.

SCHWARZ, Roberto. Um Mestre na Periferia do Capitalismo (entrevista). In: **Seqüências Brasileiras.** São Paulo: Companhia das Letras, 1999.

_____. As Idéias fora de Lugar. In: **Ao Vencedor as Batatas.** São Paulo: Livraria Duas Cidades, 1992.

SINGER, Paul; SOUZA, André. **A Economia solidária no Brasil:** a autogestão como resposta ao desemprego. São Paulo: Contexto, 2000.

TOPALOV, Cristian. **La Urbanizacion Capitalista.** Mexico: Editorial Edicol, 1978.

TURNER, J. Vivienda. **Todo el poder para los usuarios.** Madri: H. Blumer, 1977.

VALLADARES, Lícia do Prado (Org.). **Habitação em questão.** Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

VEIGA, José Eli da. **Desenvolvimento Sustentável:** o desafio do século XXI. 3. ed. Rio de Janeiro: Garamond, 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Nobel/ FAPESP, 2001.

WERNER, Edmundo; ABIKO, Alex Kenya; COELHO, Leandro. O novo papel do Estado na oferta de habitação e parcerias de agentes públicos e privados. In: ABIKO, Alex Kenya; Ornstein, Sheila Walbe. **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social.** São Paulo: ANTAC, 2002, Coletânea Habitar, v. 1, p. 35.

WHITACKER, João Sette Ferreira. **O mito da cidade global:** o papel da ideologia na produção do espaço terciário em São Paulo. São Paulo: Revista Pós, 2004.

ZENHA, Rosmari; FREITAS, Carlos Geraldo Luz de. **Habitação e Meio Ambiente:** assentamentos urbanos precários. Anais do Seminário de Avaliação de Projetos. São Paulo: IPT, 2002.

Teses, Dissertações e Trabalhos Acadêmicos

AMARAL, Angela de Arruda Camargo. **Habitação, participação e cidadania**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2001.

ANTUNES, Maria Cristina Almeida. **Arquitetura participativa**: o papel do arquiteto no processo participativo de organização do espaço urbano e da moradia. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 1994.

_____. **A produção habitacional solidária**: O processo participativo na organização do espaço urbano e na produção da moradia através de procedimentos autogestionários. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2002.

BARBOSA, Itaquê Santana. **O Estado e a produção habitacional pública**. Dissertação de Mestrado, FFLCH, São Paulo, 2008.

BONDUKI, Nabil. **Construindo Territórios de Utopia - A luta pela gestão popular em projetos habitacionais**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 1987.

BRAZ, Juliana de Oliveira Barros. **Mutirões habitacionais**: intervenção e pesquisa em um processo de construção de moradias populares. Dissertação de Mestrado, Instituto de Psicologia/USP, São Paulo, 2008.

CARDOSO, Luiz R. A. **Construção Habitacional por Mutirão** - Caracterização, Gerenciamento e Custos. Dissertação de Mestrado, POLIUSP, São Paulo, 1993.

CARVALHO, Caio Santo Amore de. **Lupa e Telescópio - o mutirão em foco, anos 90 e atualidade**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2005.

CONTI, Alfio. **A experiência da autogestão em Ipatinga** – uma busca pelo conceito. Dissertação de Mestrado apresentada ao departamento de Pós-Graduação em Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 1999.

DENIZO, Valentina. **Os produtos da Política Estadual de Habitação na Região Metropolitana de São Paulo** - Elementos para análise de uma política metropolitana de habitação. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2007.

DIAS, Solange Gonçalves. **Democracia representativa versus democracia participativa**: participação popular no plano local e emergência de um novo paradigma burocrático. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito USP, São Paulo, 2001.

EWBANK, Eduardo Galli. **Autogestão: possibilidade de organização da força de trabalho na Construção Civil e suas implicações**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2007.

FARAH, Marta Ferreira. **Estado, previdência social e habitação**. Dissertação de Mestrado, FFLCH-USP, São Paulo, 1983.

FELIPE, Joel. **O arquiteto em processo participativos de produção do Habitat. Origem, formação e atuação profissional**. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2004.

GONÇALVES, Renata da Rocha. **Políticas Habitacionais na Federação Brasileira**: os estados em busca de seu lugar. Dissertação de Mestrado, Escola de Administração de

Empresas de São Paulo, São Paulo, 2009.

GRONSTEIN, Marta Dora. **A cidade clandestina, os ritos e os mitos** - o papel da irregularidade na estruturação do espaço urbano no Município de São Paulo. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 1989.

MOREIRA, Fernanda Accioly. **O lugar da autogestão no Governo Lula**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2009.

NAKASHIGUE, Katia Luli. **Mutirões verticalizados em São Paulo- avaliação de qualidade dos projetos e satisfação dos moradores**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2008.

NOCE, Luiz Gustavo Della. **O reassentamento como promotor de capital social em políticas públicas urbanas uma análise da ação estatal em três estudos de caso**. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2008.

OJEDA, Vicente de Capitani. **Gestão de Obras Habitacionais Construídas por Mutirão**. Dissertação de Mestrado, Escola Politécnica USP, São Paulo, 2010.

OLIVEIRA, Zenaide Machado de. **Alcance e limites de uma política setorial de âmbito estadual a política de habitação de interesse social do Estado de São Paulo de 1984 a 2000**. Dissertação de Mestrado, Instituto de Economia da UNICAMP, Campinas, 2002.

PEREIRA, Maria de Lourdes Dolabela. **Negociações e parcerias: a gestão democrática participativa**. Tese de Doutorado, FFLCH, São Paulo, 1999.

POMPÉIA, Roberto Alfredo. **Os Laboratórios de Habitação no ensino de arquitetura- uma contribuição ao processo de formação do arquiteto**. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2006.

RODRIGUES, Carmem Lúcia. **Limites do consenso: territórios polissêmicos na Mata Atlântica e gestão ambiental participativa**. Tese de Doutorado, FFLCH-USP, São Paulo, 2001.

RODRIGUES, Soraya. **Casa Própria ou apropriada? Duas abordagens: O FUNAPS Comunitário e o Projeto Cingapura**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2006.

RONCONI, Reginaldo. **Habitações construídas com gerenciamento pelos usuários com organização de força de trabalho em regime de mutirão: O programa FUNAPS**. Dissertação de Mestrado, EESC, São Carlos, 1995.

_____. **Inserção do canteiro experimental nas Faculdades de Arquitetura e Urbanismo**. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2002.

ROSSETO, Rossela. **Organismos internacionais e autoconstrução: análise e reflexões sobre as políticas de habitação para a população de baixa renda**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 1993.

_____. **Produção Imobiliária –Tipologias Habitacionais Modernas São Paulo- 1945 a 1964**. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2002.

ROYER, Luciana. **Política Habitacional do Estado de São Paulo: Estudo sobre a CDHU**.

Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2002.

_____. **Financeirização da Política Habitacional:** limites e perspectivas. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2009.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. **Metropolização, estudo da Habitação Popular Paulistana.** Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 1972.

SCHIFFER, Sueli. **As Políticas nacionais e a transformação do espaço paulista.** Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 1989.

SILVA, Maria da Graça Plenamente. **Percurso da Ação Pública nas áreas informais do Município de São Paulo:** Urbanização de Favelas, Mutirão e Autoconstrução-1979-1994. Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2009.

VARON, Conceição. **E a história se repete... as vilas operárias e os conjuntos residenciais dos IAPs no Rio de Janeiro.** Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 1988.

WHITACKER, João Sette Ferreira. **São Paulo: O mito da cidade global.** Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2003.

ZENHA, Ros Mari. **Ajuda mútua: a participação da população no processo de produção de moradias.** Dissertação de Mestrado, FFLCH-USP, São Paulo, 1985.

Relatórios Técnicos e Publicações

CDHU- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. Sistema de Informações Gerenciais internos diversos: controle de contratos, sistema de planejamento e informações de áreas técnicas, 2009 a 2011.

_____. **Plano Estadual de Habitação- diagnóstico,** 2011.

_____. **Necessidades habitacionais no Estado de São Paulo, subsídios para o Plano Estadual de Habitação 2010-2023,** 2011.

_____. **Relatório gerencial dos programas associativos,** 2011.

_____. **Inventário dos Ocupantes dos Imóveis da CDHU-** sistematização específica para a pesquisa em 2010.

_____. **Editais do Programa Gestão Compartilhada,** 2008.

_____. **Manual do Programa PHAI- cartas de crédito,** 2007.

_____. **Programa de parceria com Municípios,** folder, 2007.

_____. **Relatório da Gestão 2003/2006.** São Paulo (documento interno), 2006.

_____. **Plano Estadual de Desenvolvimento Habitacional- PEDH 2007-2020, Resumo,** 2006.

_____. **Minuta de Edital de seleção de associações comunitárias e regulamento do Programa**, 2005.

_____. **Unidades Comercializadas no período 1972/2004**. São Paulo (documento interno), 2004.

_____. **Superintendência de Projetos Especiais- Avaliação das soluções de Reassentamento de Famílias**, CDHU, 2003.

_____. **Superintendência de Projetos Especiais- Relatório Gerencial dos Programas Especiais**, CDHU, 2003.

_____. **Superintendência de Gestão de Programas- Sistema Estadual de Habitação- Textos Elaborados pela CDHU de 1994 a 1996 que sintetizam as discussões havidas sobre as propostas de Sistema Estadual de Habitação**, CDHU, 2000.

_____. **Relatórios Técnicos de Avaliação do Programa Guarapiranga- ação recuperação urbana** CDHU e Banco Mundial, 2000.

_____. **Relatório gleba Brasilândia- Diretoria Social**, 1999.

_____. **Superintendência de Gestão de Programas- Participação dos Programas Especiais no Plano de Ação 1999-2000**, CDHU, 1999.

_____. **Relatórios Técnicos de Avaliação do Programa Mutirão da CDHU**, 1998.

_____. **Superintendência de Gestão de Programas- Sistemas Estaduais, Conselhos e Câmaras Regionais onde participam a SH/ CDHU: Síntese dos objetivos, composição e estrutura desses fóruns**, CDHU, 1997.

_____. **Superintendência de Planejamento- Sistema de Indicadores de gestão**, CDHU, 1997.

_____. **Superintendência de Planejamento- Subsídios à Política Habitacional**, CDHU, 1997.

_____. **Superintendência de Planejamento- Sistema estadual de Habitação**, CDHU, 1995.

_____. **Superintendência de Planejamento- Caracterização dos Programas em andamento e Proposta de Novos Programas**, CDHU, 1995.

_____. **Programa Mutirão com Associações Comunitárias- 1ª etapa PMSP- Regulamento de Registro de Associações Comunitárias**, CDHU, 1995.

_____. **Avaliação do Programa Mutirão UMM**, CDHU, 1995.

_____. **Superintendência de Planejamento- Manual do Programa Mutirão UMM**, CDHU, 1993.

_____. **Superintendência de Planejamento- Subsídios à elaboração do Plano Diretor metropolitano da Grande São Paulo**, CDHU, 1993.

_____. **Superintendência de Planejamento- Programa de lotes urbanizados (subsídios):** levantamento de experiências de lotes urbanizados- PROFILURB e Programas Municipais, CDHU, 1993.

_____. **Documento Interno: Relatório do PMH**, CDHU, 1986.

COHAB, Apresentação no Conselho Municipal de Habitação do município de São Paulo- Relatório sobre Mutirões, 2010.

Conselho Municipal de Habitação do município de São Paulo- Plano municipal de Habitação, Prefeitura Municipal de São Paulo, 2003.

Emenda Constitucional nº 26/2000. Disponível em: <<http://legislacao.sefaz.se.gov.br/legisinternet.dll/Infobase3/10-constituicaoestadual/emenda-26.htm?fn=document-frame.htm&f=templates&2.0>>. Acesso em 05 de março de 2008.

Estatuto da Cidade- guia para implementação pelos municípios e cidadãos, Brasília, POLIS e CEF, 2001.

Fundação SEADE e CDHU, Relatório de Pesquisa das Associações Comunitárias que participam do programa Mutirão CDHU, 2004.

IPEA, Comunicados nº 118, O planejamento da habitação de interesse social no Brasil: desafios e perspectivas, 2011.

Lei Estadual nº 9.142/95. Disponível em: <<http://www.legislacao.sp.gov.br/legislacao/index.htm>>. Acesso em 05 de março de 2008.

Lei Estadual nº 12.801/08. Disponível em: <<http://www.legislacao.sp.gov.br/legislacao/index.htm>>. Acesso em 05 de março de 2008.

Lei Federal nº 11.124/05. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/11124.htm>. Acesso em 05 de março de 2008.

POLI USP/ POLI Torino. Relatórios Curso de Formação em Mutirão- 1996.

Programa Minha Casa Minha Vida (Apresentação). Disponível em: <<http://www.mcidades.gov.br>>. Acesso em 4 de agosto de 2009.

Relatório Encontro Nacional dos Secretários Estaduais de Habitação , 2008.

São Paulo - Plano Diretor Estratégico- Cartilha de Formação- 2ª edição revisada- São Paulo, Câmara Municipal de São Paulo-gabinete do ver. Nabil Bonduki e CEF, 2003.

Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, Bases para o Plano Estadual de Habitação- PEDH 2012-2023, 2006.

_____. Panorama da habitação de interesse social em São Paulo, 2007-2010, 2010.

Reportagens CDHU. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br>>. Acesso em 27 de março de 2008.

Reportagens POLIS. Disponível em:

<http://www.polis.org.br/noticias_interna.asp?codigo=805>. Acesso em 6 de agosto de 2009.

Reportagem Jornal Folha de São Paulo, Arquitetos reinventam favelas em São Paulo, novembro de 2011.

UMM- União de Movimentos de Moradia/ CDHU- Ata do governador, 1991.

UMM- União de Movimentos de Moradia- Documento à CDHU, 1993.

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS

**Informações dos empreendimentos dos Programas
Associativos promovidos pelo governo do
Estado de São Paulo (1990-2008)**

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Endereço	Associação / Empresa	Tipologia	DADOS GERAIS		
				Sistema construtivo	Área construída	Invest. (R\$)
CAIEIRAS A2	AV. PREFEITO ENG. GINO D'ARTORA - JD. NOVA ERA	ASSOCIAÇÃO CAIEIRAS	V22F-V1	Alvenaria Estrutural	44,89	160
CAMPINAS I (REC. FORTUNA)	R. FERNANDO BARON	ASSOCIAÇÃO Recanto da Fortuna	V052-VA	Pré moldado Concreto	42,62	160
CAMPINAS J (JD. CAMPINHEIRO)	R. Afonso da Cunha Leite, S/Nº	ASSOCIAÇÃO AMIGOS CH. JD. CAMPINHEIRO	V052-COSIPA	Estrutura metálica		100
DIADENA F1 (BANCO)	R. AFONSO MONTEIRO DA CRUZ, 1592 - BAIRRO SERRARIA VERISSIMO - BAIRRO SERRARIA	ASSOCIAÇÃO UNIDOS LESTE	V22F-V1	Alvenaria estrutural	44,89	500
DIADENA F2 (BANCO 2ª ETAPA)	R. AFONSO MONTEIRO DA CRUZ, 1592 - BAIRRO SERRARIA	WJW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	V22F-V2	Não foi executado em Murão	45,46	120
DIADENA F3	R. AFONSO MONTEIRO DA CRUZ, 1592 - BAIRRO SERRARIA	ASSOCIAÇÃO SENA RAMOS	V22F-V2	Parede estrutural de concreto	45,46	220
DRACENA F	RUA ALOISIO AZEVEDO	ASSOCIAÇÃO Anna-Drazena	T24C-HAB	Pré moldado Concreto	30,57	150
EMBU N01	RUA ANTONIO CONSELHEIRO, 322 - BAIRRO PIRALUSSARA	SOCIEDADE PARANAMP/ANEMA	V052-VA	Pré moldado Concreto	42,62	160
EMBU N02-A	AV. ROTARY, 2186 - BAIRRO EMBU MIRIM	POVO EM AÇÃO	V072-CBPO	Pré moldado Concreto	43,55	112
EMBU N02-B	RUA FRANCISCA RODRIGUES ADRIANO, 131 - VILA ISIS CRISTINA	ASSOCIAÇÃO VENTO LESTE	V072-CBPO	Pré moldado Concreto	48,38	112
EMBU N04 (PEDRO BASILE)	RUA FRANCISCA RODRIGUES ADRIANO, 131 - VILA ISIS CRISTINA	SOCIEDADE AMIGOS JD. IRENE	V072-COSIPA	Estrutura metálica		112
EMBU N05 (PEDRO BASILE)	RUA ANA MOISES, 185 - BAIRRO EMBU MIRIM	ASSOCIAÇÃO TABOÃO DA SERRA	V22F-V2	Estrutura metálica	45,46	160
EMBU N06 (PEDRO BASILE)	RUA LUIZA WAHM, 29 - BAIRRO EMBU MIRIM	NUCLEO BETTEL	V052-COSIPA	Estrutura metálica		120
EMBU N07 (PEDRO BASILE)	AV. ROTARY, 2390 - BAIRRO EMBU MIRIM	MOVIMENTO COMUNITÁRIO ZONA SUL	V052-CAVAN e V052-COSIPA	Estrutura metálica		140
EMBU N08 (PEDRO BASILE)	RUA LUIZA WAHM, 249 - BAIRRO EMBU MIRIM	ASSOCIAÇÃO VENTO LESTE	V22K	Estrutura metálica	51,1	140
EMBU N09 (PEDRO BASILE)	RUA LUIZA WAHM, 188 - BAIRRO EMBU MIRIM	MOVIMENTO COMUNITÁRIO ZONA SUL	V052-COSIPA	Estrutura metálica	50,8	80
EMBU N10 (PEDRO BASILE)	RUA ANA MOISES, 94 - BAIRRO EMBU MIRIM	UNIÃO MORADORES SETE DE SETEMBRO	V052-CAVAN e V052-COSIPA	Estrutura metálica e Pré moldado Concreto		112
EMBU N11 (PEDRO BASILE)	RUA ANTONIO CONSELHEIRO, 121 - BAIRRO PIRALUSSARA	SCOPUS e A.TONIANI	V22K	Árdua não executado	51,1	140
FERRAZ DE VASCONCELOS C01	R. STELLA MAZZUCA / R. JOÃO DE DEUS MORAES	SOCIEDADE STA ANELIA	SR23A		48,43	134
FERRAZ DE VASCONCELOS C02	R. STELLA MAZZUCA / R. JOÃO DE DEUS MORAES	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V22G		51,02	120
FERRAZ DE VASCONCELOS C03	RUA SÃO JOÃO, S/Nº COM RUA 6 - JARDIM SÃO FRANCISCO	MOVIMENTO FERRAZ VASC	V052A		46,94	140
FERRAZ DE VASCONCELOS C04	R. STELLA MAZZUCA / R. JOÃO DE DEUS MORAES	MOIMPA	SR23A		48,43	101
FERRAZ DE VASCONCELOS C05	RUA JOÃO DE DEUS MORAES S/Nº COM RUA 2 - JARDIM SÃO FRANCISCO	MOVIMENTO FERRAZ VASC	V052-VA	Pré moldado Concreto	42,62	140
FERRAZ DE VASCONCELOS C06	RUA SÃO JOÃO, S/Nº COM RUA 1 - JARDIM SÃO FRANCISCO	ASSOCIAÇÃO FRENTE FERRAZ VASC	V22J		42,55	160
FERRAZ DE VASCONCELOS C07	R. STELLA MAZZUCA / R. JOÃO DE DEUS MORAES	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V22G		51,02	140
FERRAZ DE VASCONCELOS C08	R. STELLA MAZZUCA / R. JOÃO DE DEUS MORAES	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V22G		51,02	140
FERRAZ DE VASCONCELOS C09	RUA STELLA MAZZUCA E RUA JOÃO DE DEUS MORAES, S/Nº	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V22G		51,02	40
GUARULHOS C02	R. JD. REPOUSO SÃO FRANCISCO C/ R. 10 - BAIRRO DOS PIMENTAS	UNICAP	V22J		42,55	120
GUARULHOS C02-B (C3)	R. JD. REPOUSO SÃO FRANCISCO C/ R. 10 - BAIRRO DOS PIMENTAS	SOCIEDADE VL NITRO	V22J		42,55	40
GUARULHOS C03 (C03-B)	R. JD. REPOUSO SÃO FRANCISCO, 006 - BAIRRO DOS PIMENTAS	MOVIMENTO S/T URB. ITAQUAQUECETUBA	V22F-V2		45,46	100
GUARULHOS C03-A (C13)	R. JD. REPOUSO SÃO FRANCISCO C/ R. 10 - BAIRRO DOS PIMENTAS	ASSOCIAÇÃO MJT GUARULHOS	V22J		42,55	100
GUARULHOS C04	RUA JARDIM DO REPOUSO SÃO FRANCISCO, Nº 54 - BAIRRO DOS PIMENTAS	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V052C e V22F-V2		48,05 e 45,46	240
GUARULHOS C06	RUA 31, Nº 700 - BAIRRO DOS PIMENTAS	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V22F-V2		45,46	40
GUARULHOS C07	RUA 32, Nº 45 - BAIRRO DOS PIMENTAS	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V22F-V2		45,46	100
GUARULHOS C08	RUA 9, Nº 276 - BAIRRO DOS PIMENTAS	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V22F-V2		45,46	180
GUARULHOS C09	R. JD. REPOUSO SÃO FRANCISCO C/ R. 10 - BAIRRO DOS PIMENTAS	GRUPO STA TEREZINHA	V052A		46,94	120
GUARULHOS C14	RUA JARDIM DO REPOUSO SÃO FRANCISCO, 144 - BAIRRO DOS PIMENTAS	MOVIMENTO S/TERRA URB GUARULHOS	V22F-V2		45,46	120
GUARULHOS C15	RUA 32, 130 - BAIRRO DOS PIMENTAS	MOVIMENTO S/TERRA URB GUARULHOS	V22F-V2		45,46	140
GUARULHOS HIACAPULCO	RUA 32, 130 - BAIRRO DOS PIMENTAS	ASSOCIAÇÃO MJT GUARULHOS	V22J		42,55	180
IT AQUAQUECETUBA B2/B3 (JD. ODETE I)	RUA CÂMBULI S/Nº - JARDIM ODETE	MOVIMENTO PRO MORADIA ITAQUA	V052	Estrutura metálica e Pré moldado Concreto	60,9	220
IT AQUAQUECETUBA E02	ESTR. DO MANDI (ALTURA Nº 1300R - PENELUS/R. VENEZUELA) - JD. ODETE	MOVIMENTO S/T REGIÃO LESTE GDE. SP - JUTA	V22F-V1		44,89	192
IT AQUAQUECETUBA E03	ESTR. DO MANDI (ALTURA Nº 1300R - PENELUS/R. VENEZUELA) - JD. ODETE	MOVIMENTO PRO MORADIA ITAQUA	V22J		42,55	200
IT AQUAQUECETUBA E05	ESTR. DO MANDI (ALTURA Nº 1300R - PENELUS/R. VENEZUELA) - JD. ODETE	MOVIMENTO S/T URB. ITAQUAQUECETUBA	SR23A e V22F-V1		48,43 e 44,89	76
IT AQUAQUECETUBA E06	ESTR. DO MANDI (ALTURA Nº 1300R - PENELUS/R. VENEZUELA) - JD. ODETE	MOVIMENTO PRO MORADIA ITAQUA	V22J		42,55	40

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Contratos regularizados	Outros contratos a regularizar	Aprovação	Averbação	Situação fundiária	OIS	Última entrega	Previsão entrega	Previsão início	Vlr. Financiamento	Previsão Inicial	Contrato
CAIEIRAS A2		6	22 Aproveção não iniciada	Aguardando aprovação	Compra (Prop. Fazenda do Estado - não detida)	1/8/1994	21/6/1997			12.943,19	77,30	5/4/1999
CAMPINAS (REC. FORTUNA)		10	28 Aproveção não iniciada	Aguardando aprovação	Doação de Associação	8/2/1999	12/11/2001			18.526,22	124,19	5/1/2007
CAMPINAS I (J.D.CAMPINEIRO)												
DIADEMA F/SANKO	14	50	Aprovado PM sem aproveitamento	Aguardando aprovação	Desapropriação+Compra	20/8/1997	16/9/2000			16.460,07	108,77	5/9/2000
DIADEMA F2SANKO 2º ETAPA	18	72	Aprovado PM sem aproveitamento	Aguardando aprovação	Desapropriação+Compra	1/9/2003	18/9/2008			28.816,96	169,96	26/9/2008
DIADEMA F3	2	40	Aprovado PM sem aproveitamento	Aguardando aprovação	Desapropriação+Compra	8/9/2000	22/12/2005			31.248,08	202,65	2/1/2/2006
DRACENA F	0	31	Aproveção não iniciada	Aguardando aprovação	Doação da Prefeitura Municipal	26/6/1998	17/02/2002			7.971,46	35,20	2/1/2003
EMBU N01	8	30	Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	26/6/1998	27/7/2002			24.184,06	176,64	29/7/2002
EMBU N02-A	0	3	Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	26/6/1998	31/10/2005			24.330,83	147,48	22/10/2006
EMBU N02-B	0	28	Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	26/6/1998	27/7/2002			22.908,59	166,16	29/7/2002
EMBU N04 (PEDRO BASILE)			Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	16/9/2008	24/12/2009					
EMBU N05 (PEDRO BASILE)			Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	16/9/2008						
EMBU N06 (PEDRO BASILE)			Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	12/4/2005	13/12/2008			39.744,44	260,27	15/12/2008
EMBU N07 (PEDRO BASILE)			Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	12/4/2005						
EMBU N08 (PEDRO BASILE)			Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	12/4/2005	30/9/2008			44.660,10	306,35	30/9/2008
EMBU N09 (PEDRO BASILE)			Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	12/4/2005	16/10/2009			51.225,86	374,25	18/10/2009
EMBU N10 (PEDRO BASILE)			Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)	16/12/2006	30/12/2009					
EMBU N11 (PEDRO BASILE)			Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação (Em andamento)				1/12/2010			
FERRAZ DE VASCONCELOS C01	1	8	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	16/4/1997	8/9/2002			22.298,16	160,27	6/9/2002
FERRAZ DE VASCONCELOS C02	1	9	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	16/4/1997	2/9/2002			27.339,27	209,35	2/1/2003
FERRAZ DE VASCONCELOS C03	0	23	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	29/8/1997	28/10/2003			27.018,80	205,06	13/10/2003
FERRAZ DE VASCONCELOS C04	1	5	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	28/5/1997	2/9/2002			25.046,49	153,30	16/7/2005
FERRAZ DE VASCONCELOS C05	1	14	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	4/2/1998	28/10/2003			31.438,91	249,43	1/1/02/2003
FERRAZ DE VASCONCELOS C06			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	9/6/1997	30/10/2001			27.262,96	209,00	5/10/2000
FERRAZ DE VASCONCELOS C07			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	28/5/1997	28/12/2002			30.157,98	233,61	17/12/2002
FERRAZ DE VASCONCELOS C08	1	25	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	16/4/1997	28/9/2002			30.756,90	241,87	28/9/2002
FERRAZ DE VASCONCELOS C09	0	4	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	23/6/1999	2/9/2002			29.633,38	212,85	2/1/2003
FERRAZ DE VASCONCELOS C02	2	36	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	19/12/1996	8/1/2/1998			20.798,97	146,70	5/1/2/1999
GUARULHOS C02-B (C3)	0	0	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	10/11/1998	6/1/22/2000			21.943,46	157,00	5/1/2000
GUARULHOS C03 (C03-B)	4	14	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	5/3/1998	17/9/2003			35.123,12	288,54	20/9/2003
GUARULHOS C03-A (C13)	1	11	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	5/3/1998	9/4/2000			21.172,84	150,79	5/3/2000
GUARULHOS C04	1	32	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	9/6/1997	17/9/2003			35.123,12	288,54	21/9/2003
GUARULHOS C05	0	9	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	26/6/1998	17/9/2003			35.123,12	288,54	18/9/2003
GUARULHOS C06	1	12	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	26/6/1998	17/9/2003			35.554,08	292,09	16/12/2003
GUARULHOS C07	14	43	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	9/6/1997	7/4/2005			35.123,12	229,03	7/9/2003
GUARULHOS C08	3	43	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	9/6/1997	17/9/2003			35.123,12	288,54	28/9/2003
GUARULHOS C09	1	33	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	9/6/1997	28/9/2002			26.965,84	204,66	28/9/2002
GUARULHOS C14	3	15	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	26/6/1998	17/9/2003			35.123,12	288,54	19/9/2003
GUARULHOS C15	8	25	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	26/6/1998	17/9/2003			35.123,12	288,54	26/9/2003
GUARULHOS WACAPULCO	13	17	Aproveção não iniciada	Aguardando aprovação	Doação de Associação	11/11/1996	26/4/1998			13.996,66	82,93	5/6/1998
ITAGUAQUECETUBA B2/B3 (JD. ODETE I)	55	54	Aprovado (Substituição)	Aguardando aprovação/ substituição	Desapropriação concluída	12/4/2005	30/11/2010					
ITAGUAQUECETUBA E02			Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	6/1/2/1995	26/4/1998			16.446,38	102,07	5/4/1998
ITAGUAQUECETUBA E03	2	28	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	1/7/1996	30/8/1998			17.906,97	119,42	5/7/1998
ITAGUAQUECETUBA E05	2	7	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	11/4/1996	26/4/1998			15.235,17	92,82	5/4/1998
ITAGUAQUECETUBA E06	0	5	Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	1/7/1996	30/8/1998			17.208,04	115,63	5/7/1998

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Endereço	Associação / Empresa	Tipologia	Sistema construtivo	DADOS GERAIS		
					Área construída	Nº Uti	Invest* (R\$)
IT AQUAQUETUBA E07	ESTR. DO MANDI (ALTURA Nº 1300R, PENEUS/R, VENEZUELA) - J.D. ODETE	MOVIMENTO POA	V02J1		42,55	80	1.646.106,68
IT AQUAQUETUBA E08	ESTR. DO MANDI (ALTURA Nº 1300R, PENEUS/R, VENEZUELA) - J.D. ODETE	MOVIMENTO PRO MORADIA ITAQUA	V052-VIA	Pré moldado Concreto	42,62	60	1.239.528,47
IT AQUAQUETUBA E09	ESTR. DO MANDI - ALTURA DO Nº 1335/RUA ROMENIA, 212 - JD. ADRIANI - EMFRENTE A FEBEM	MOVIMENTO S/T URB. ITAQUAQUETUBA	V02F-V2		45,46	40	971.309,97
IT AQUAQUETUBA F	R. IV CENTENÁRIO / R. URUGUAYANA - VOTORANTIM	MOVIMENTO S/TERRA REG. LESTE - GRANDE SP	V02G		51,02	260	3.778.173,47
IT AQUAQUETUBA B01 (MORRO BRANCO)	RUA JAGUARÃO, Nº 112 - BARRO MORRO BRANCO	MOVIMENTO PRO MORADIA ITAQUA	V052-CDHU		54,3	160	4.696.903,36
IT AQUAQUETUBA B02 (MORRO BRANCO)	RUA JAGUARÃO, Nº 112 - BARRO MORRO BRANCO	MOVIMENTO PELA MORADIA DE ITAQUA	V052-CDHU		54,3	160	5.642.807,10
IT AQUAQUETUBA B03 (MORRO BRANCO)	RUA JAGUARÃO, Nº 112 - BARRO MORRO BRANCO	ASSOCIAÇÃO DE MULHERES PELA MORADIA DE ITAQUA	V052-CDHU		54,3	160	4.759.278,80
IT AQUAQUETUBA B04 (MORRO BRANCO)	RUA JAGUARÃO, Nº 112 - BARRO MORRO BRANCO	MOVIMENTO POR MORADIA DE ITAQUA	V052	Estrutura metálica	54,3	160	6.279.920,96
IT ATIBA A06	AV. LUCILIO TOBIAS, 114 - BAIRRO JATOBA	União Pro-Moradia	SR23A e V02B		48,43 e 45,35	114	1.915.044,27
IT ATIBA B2	R. ANGELINA ZUPARDO CARNEIRO, 134 - BARRO ALVORADA	ASSOCIAÇÃO Sem Teto Itatiba	TG13A e V02F-V1		33,43 e 44,89	134	1.545.586,14
JUNDIA D	R. ANTONIO GRAZIANO - CECAP	ASSOCIAÇÃO JD PRIMAVEIRA	SR22B-A, SR22B-B, SR22B-C e SR22B-D		69,79	91	1.092.697,49
MAUA C2	AV. BRINCO DE PRINCEZA, S/Nº - JD. PRIMAVEIRA - ACESSO PELA AV. JOSÉ RICARDO NEVES	ASSOCIAÇÃO VL CLEO	V052-G	Avenaria estrutural	45,01	40	1.881.714,36
MOGI DAS CRUZES B4	ESTRADA ENG. MIGUEL GEMMA X RUA HUM - CONJUNTO TOYAMA - JARDIM ARÊNIA	MOVIMENTO S/TERRA URB. MOGIDAS CRUZES	V02J		42,55	40	813.890,47
MOGI DAS CRUZES C2-AC	ESTRADA ENG. MIGUEL GEMMA, S/Nº - CONJUNTO TOYAMA - JARDIM ARÊNIA	MOVIMENTO S/TERRA GDE SP	V02F-V2		42,55	80	1.965.383,51
MOGI DAS CRUZES C2-B	ESTRADA ENG. MIGUEL GEMMA, S/Nº - CONJUNTO TOYAMA - JARDIM ARÊNIA	AGAPE	V02F-V2		45,46	40	879.338,49
MOGI DAS CRUZES C2-D	ESTRADA ENG. MIGUEL GEMMA, S/Nº - CONJUNTO TOYAMA - JARDIM ARÊNIA	ASSOCIAÇÃO MOGI GUACU	TE24A	Avenaria estrutural	45,46	40	1.232.774,33
MOGI GUACU (JARDIM VITÓRIA)	R. SEGUNDO TAPARÓ, 38	COPROMO	ESPECIAL	Avenaria estrutural	43,18	23	362.873,79
OSASCO D1 JD. PIRATININGA	AV. GETULIO VARGAS 990	COPROMO	ESPECIAL	Avenaria estrutural	58,77	160	2.245.769,48
OSASCO D2 JD. PIRATININGA	AV. GETULIO VARGAS 990	COPROMO	ESPECIAL	Avenaria estrutural	58,77	160	9.695.587,53
OSASCO F	AV. PRES. JUSCELINO KUBITCHEK DE OLIVEIRA, Nº 1532 - JD. BONANZA	ASSOCIAÇÃO DE FAMILIAS Cj 1º DE MAIO	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	120	2.387.191,34
OSASCO I01 (SABESP)	RUA JOSÉ AURELIANO DA CUNHA, 185 - JARDIM MONTE ALEGRE	ASSOCIAÇÃO PRO-MORADIA VILA DOS REMEDIOS TERRA ESPERANÇA	V02G	Pré moldado Concreto	51,02	480	9.968.664,36
OSASCO I02 (SABESP)	RUA JOSÉ AURELIANO DA CUNHA, 185 - JARDIM MONTE ALEGRE	CROMA	V052I	Alcoba não executado	51,87	480	18.440.465,89
PRAIA GRANDE (JARDIM QUIETUDE)	RUA D, 35 - JARDIM QUIETUDE - VILA MIRIAM	MOVIMENTO PRO-MORADIA SÍTIO DO CAMPO E ADJACÊNCIAS	ESPECIAL	Avenaria estrutural	56,7	132	4.095.659,84
PRESIDENTE EPITÁCIO G102/G3	AV. TIBIRÇA, S/Nº	RENASCER-ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS E MUTIRANTES DE PRESIDENTE EPITÁCIO	T112-2	Avenaria estrutural	47,12	442	15.431.139,95
PRESIDENTE PRUDENTE S	Av. Teófilo Neves (Pista Sul), rotatória de confluência com a R. Adão Nascimento	ASSOCIAÇÃO HABITAR VIDA NOVA DE PRESIDENTE PRUDENTE	V02F-V2		45,46	220	4.591.880,75
SANTO ANDRÉ H (JD. JANAICA)	Rua Walter Garcia, nº 35 - Jardim Janelica	ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE SANTO ANDRÉ	V052G-01	Avenaria estrutural	44,89	60	2.300.784,76
SP-BRASILANDIA B02	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO MULHERES DA CASA VERDE E ADJACÊNCIAS	V022A	Avenaria estrutural	43,23	448	3.998.842,52
SP-BRASILANDIA B03	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	SOCIEDADE COMUNITÁRIA HABITACIONAL PRO-FAVELA ZONA OESTE	SR05A	Casas - Avenaria / Pilar / Viga	24,55	300	2.615.929,24
SP-BRASILANDIA B04	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES SEM TERRA DA ZONA OESTE-GARRAS E LUTAS	ESPECIAL	Avenaria estrutural	58,77	160	2.569.562,54
SP-BRASILANDIA B05	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO DOS MUT. RENASCER	V02F-V1	Avenaria estrutural	44,89	160	1.818.225,61
SP-BRASILANDIA B06	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO BELA MORADA	ESPECIAL	Avenaria estrutural	68	128	1.792.687,83
SP-BRASILANDIA B07	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO CONQUISTA POPULAR	ESPECIAL	Avenaria estrutural	58,77	160	2.362.462,63
SP-BRASILANDIA B09	RUA 9 RUA 10 - CONJ. HAB. BRASILÂNDIA B	CLUBE CHORAMENINO	V072-CBPO	Pré moldado Concreto	43,55	112	2.785.294,64
SP-BRASILANDIA B10	RUA 9 RUA 10 - CONJ. HAB. BRASILÂNDIA B	SOCIEDADE BENE DITA BERNARDES	V072-CBPO	Pré moldado Concreto	43,55	112	2.489.412,65
SP-BRASILANDIA B11	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES SEM TERRA DA ZONA OESTE - RESIDENCIAL BRASILÂNDIA	V02K	Avenaria estrutural	51,1	112	2.871.338,28
SP-BRASILANDIA B12	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO ALUGUEL FAV CORTIÇO	V02J	Pré moldado Concreto	42,55	160	2.977.872,07
SP-BRASILANDIA B13	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO VL ALBERTINA VL ROSA	ESPECIAL	Avenaria estrutural	59	64	940.880,16
SP-BRASILANDIA B14	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO NOVO HORIZONTE	ESPECIAL	Avenaria estrutural	66	64	917.078,01
SP-BRASILANDIA B15	RUA DA JUVENTUDE (ANT. AV. 1) C/ AV. ELISIO TEIXEIRA LEITE - JARAQUÁ	ASSOCIAÇÃO NOVO MILÊNIO	V052C	Avenaria estrutural	48,05	120	4.201.736,70
SP-BRASILANDIA B16	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES SEM TERRA DA ZONA OESTE - RESIDENCIAL BRASILÂNDIA	V02K	Avenaria estrutural	51,1	56	1.766.160,72
SP-BRASILANDIA B17	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	SOCIEDADE PQ BORTOLANDA	V02J	Avenaria estrutural	42,55	40	756.073,46
SP-BRASILANDIA B18	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	CLUBE ALTO PARAGUAI	V052-VIA e V072-CBPO	Pré moldado Concreto	42,62 E 43,55	96	1.704.550,00
SP-BRASILANDIA B19	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES SEM TERRA DA ZONA OESTE - RESIDENCIAL BRASILÂNDIA	V02F-V2	Avenaria estrutural	45,46	40	700.545,97
SP-BRASILANDIA B20	AV. ELISEO TEIXEIRA LEITE - ALT. Nº 7.000 - PARADA DE TÁPAS	ASSOCIAÇÃO MULHERES DA SAGRADA FAMÍLIA	V072-CBPO e V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52 E 43,55	68	1.732.769,95

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Contratos regularizados	Outros contratos a regularizar	Aprovação	Averbação	Situação fundiária	OIS	Última entrega	Previsão entrega	Previsão início	Vlr. Financiamento	Prestação Inicial	Contrato
IT'AQUAQUETUBA E07		2	18 Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	22/7/1996	30/8/1998			18.190,68	124,54	5/7/1998
IT'AQUAQUETUBA E08		0	8 Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	9/6/1997	23/9/2001			22.229,72	159,78	5/10/2001
IT'AQUAQUETUBA E09		0	5 Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	9/6/1997	31/5/2003			29.125,36	225,01	31/5/2003
IT'AQUAQUETUBA F		2	14 Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Compra (de proprietário particular)	1/7/1998	29/12/2004			23.202,45	132,18	16/12/2004
IT'AQUAQUETUBA I01 (MORRO BRANCO)			Aprovado	Aguardando documentação	Doação da Prefeitura Municipal	12/4/2005	28/9/2008			34.177,46	213,52	28/9/2008
IT'AQUAQUETUBA I02 (MORRO BRANCO)			Aprovado	Aguardando documentação	Doação da Prefeitura Municipal	12/4/2005	28/9/2008			34.126,01	213,21	28/9/2008
IT'AQUAQUETUBA I03 (MORRO BRANCO)			Aprovado	Aguardando documentação	Doação da Prefeitura Municipal	12/4/2005	28/9/2008			34.433,54	215,12	28/9/2008
IT'AQUAQUETUBA I04 (MORRO BRANCO)			Aprovado	Aguardando documentação	Doação da Prefeitura Municipal	28/12/2006		30/7/2010				
IT'ATIBA A05		2	4 Na PM para aprovação	Aguardando aprovação	Compra (de proprietário particular)	2/1/2/1996	28/11/2006			20.085,12	117,07	27/11/2006
IT'ATIBA B2		3	13 Aprovado (Substituição)	Aguardando aprovação/ substituição	Doação da Prefeitura Municipal	2/12/1996	18/12/1998			12.889,80	81,04	5/12/1998
JUNDIM D		1	0 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação/ substituição	Doação da Associação	26/8/1996	19/10/2005			15.286,95	84,82	31/02/2005
MAJIA C2			Aprovado	Enviado à Superintendência Jurídica	Doação da Prefeitura Municipal	2/5/2007	18/6/2009			36.765,39	234,08	18/6/2009
MOGI DAS CRUZES B4		2	1 Aprovado	Aguardando documentação	Doação da Prefeitura Municipal	9/7/1996	20/12/1997			15.998,19	95,03	5/5/1998
MOGI DAS CRUZES C2-A/C		1	6 Indeferido Estado	Aguardando aprovação	Doação da Prefeitura Municipal	26/8/1998	17/7/1999			16.457,55	110,15	5/6/1999
MOGI DAS CRUZES C2-B		0	4 Indeferido Estado	Aguardando aprovação	Doação da Prefeitura Municipal	26/8/1998	17/12/2003			24.762,04	182,91	16/3/2004
MOGI DAS CRUZES C2-D		0	11 Indeferido Estado	Aguardando aprovação	Doação da Prefeitura Municipal	1/3/2004	5/4/2006			36.043,44	245,08	5/4/2006
MOGI GUACUÍ (JARDIM VITÓRIA)			Aprovado	Avertado	Doação da Prefeitura Municipal	2/10/2006	3/4/2009			17.301,64	94,67	3/4/2009
OSASCO DT JD. PIRATININGA		0	0 Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação (Árdua Não registrada)	24/3/1993	28/8/1996			11.475,02	77,42	31/8/1996
OSASCO DT JD. PIRATININGA		18	48 Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação (Árdua Não registrada)	28/2/1996	1/11/1997			15.985,94	93,00	10/2/1997
OSASCO F		2	4 Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação		18/12/1986	14/12/2002			19.708,17	137,79	21/2/2003
OSASCO I01 (SABESP)			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	A Adquirir	15/7/1996		30/9/2010				
OSASCO I02 (SABESP)			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	A Adquirir	24/4/2006		30/9/2010				
PRAIA GRANDE A (JARDIM QUIETUDE)		5	9 Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Doação da Prefeitura Municipal	2/1/01/999	22/10/2002			24.656,68	182,13	22/10/2002
PRESIDENTE EPITÁCIO G 1/02/03			Na GRAPROHAB/ Origão	Aguardando aprovação	Doação da Associação	13/7/2005		30/12/2010				
PRESIDENTE PRUDENTE S		5	32 Na GRAPROHAB/ Origão	Aguardando aprovação		12/11/2002	14/5/2005			23.838,93	138,28	28/4/2005
SANTO ANDRÉ H (JD.JM/ACIA)			Aprovado PM sem aprovação Estado	Aguardando aprovação	Doação da Prefeitura Municipal	27/6/2008		30/3/2011				
SP-BRASILÂNDIA B02		35	68		Desapropriação concluída	29/2/1996	4/8/1996			21.170,37	174,97	31/7/1996
SP-BRASILÂNDIA B03		4	15		Desapropriação concluída	2/8/1990	5/11/1997			10.107,70	57,46	30/9/1997
SP-BRASILÂNDIA B04		3	22		Desapropriação concluída	31/8/1993	9/2/1997			14.008,89	84,48	5/2/1997
SP-BRASILÂNDIA B05		7	13		Desapropriação concluída	12/2/1996	15/2/1998			15.699,50	105,51	5/3/1998
SP-BRASILÂNDIA B06		6	18		Desapropriação concluída	9/8/1996	28/11/1998			18.820,51	131,25	5/11/1998
SP-BRASILÂNDIA B07		1	14		Desapropriação concluída	20/8/1996	6/6/1998			16.891,20	105,79	5/5/1998
SP-BRASILÂNDIA B09		3	28		Desapropriação concluída	4/2/1998	12/5/2002			23.875,50	174,76	9/5/2002
SP-BRASILÂNDIA B10		6	27		Desapropriação concluída	26/8/1998	20/9/2005			31.020,71	201,17	27/9/2005
SP-BRASILÂNDIA B11		1	13		Desapropriação concluída	26/6/1998	12/5/2002			21.401,84	152,42	9/5/2002
SP-BRASILÂNDIA B12		7	27		Desapropriação concluída	1/4/1996	21/6/1997			13.955,72	84,32	30/6/1997
SP-BRASILÂNDIA B13		2	5		Desapropriação concluída	9/8/1996	28/11/1998			17.912,74	122,63	5/11/1998
SP-BRASILÂNDIA B14		2	0		Desapropriação concluída	5/8/1996	28/11/1998			19.790,29	139,30	5/11/1998
SP-BRASILÂNDIA B15					Desapropriação concluída	12/4/2004	5/12/2008			43.171,77	293,39	5/12/2008
SP-BRASILÂNDIA B16		0	8		Desapropriação concluída	26/6/1998	25/1/2002			21.175,57	150,81	5/2/2002
SP-BRASILÂNDIA B17		2	11		Desapropriação concluída	28/5/1997	6/1/2000			24.566,29	181,45	5/10/2000
SP-BRASILÂNDIA B18		0	18		Desapropriação concluída	26/6/1998	12/5/2002			22.035,05	158,37	27/3/2002
SP-BRASILÂNDIA B19		0	4		Desapropriação concluída	12/8/1998	25/1/2002			21.533,01	153,36	5/2/2002
SP-BRASILÂNDIA B20		2	6		Desapropriação concluída	26/6/1998	15/11/2001			20.326,15	143,44	5/11/2001

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento		Endereço	Associação / Empresa	Tipologia	Sistema construtivo	DADOS GERAIS	
						Área construída	Invest* (R\$)
SP-BRASIL ANDIA B 21		RUA DA JUVENTUDE (ANT. AV. 1) C/ AV. ELISIO TEIXEIRA LEITE - JAPUQUÁ	ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VITÓRIA	V052C e V072B	Alvenaria estrutural	48,05	4.864.809,15
SP-BRASIL ANDIA B 22		AV. ELISIO TEIXEIRA LEITE - ALT. N.º 7.000 C/ RUA DA JUVENTUDE (ANT. AV. 1) SÍTIO MORRO GRANDE	SOCIEDADE AMIGOS JD. VIVAN	V22K	Estrutura metálica	51,1	5.643.219,86
SP-BRASIL ANDIA B 23		AV. ELISIO TEIXEIRA LEITE - ALT. N.º 7.000 C/ RUA DA JUVENTUDE (ANT. AV. 1) - SÍTIO MORRO GRANDE	COMISSÃO MÃES FORMADAS	V22K	Estrutura metálica	51,1	6.981.216,65
SP-BUTANTA D03		AV. ENG. HEITOR ANTONIO EIRAS GARCIA 5353 - JARDIM ESMERALDA	UNIAO SEM TETO BUTANTÃ	V072-COSIPA e V022	Parede estrutural de concreto	48,28	6.016.540,32
SP-BUTANTA D04		AV. ENG. HEITOR ANTONIO EIRAS GARCIA 5353 - JARDIM ESMERALDA	UNIAO SEM TETO BUTANTÃ	V072-COSIPA e V022	Estrutura metálica	48,28	5.264.472,95
SP-CAMPO LIMPO A03		R. JOSÉ RODRIGUES MACIEL NR.206	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM COMERCIAL E ADJACÊNCIAS	ALTERNATIV		59,77	2.997.908,86
SP-CAMPO LIMPO A07		R. JOSÉ RODRIGUES MACIEL 5 - JD. SÃO LUÍZ	ASSOCIAÇÃO ACEPO	V22F-V1		44,89	703.323,88
SP-CAMPO LIMPO B03		ESTR. DE ITAPECERICA - R. ALGAR - ALT. DO N.º 7.100	SOCIEDADE V SABARA/JD MANACA	V22F-V1		44,89	344.717,86
SP-CAMPO LIMPO L01		R. NOVA DO TUPAROQUEIRA - JD. SÃO LUÍZ	ASSOCIAÇÃO SOC. AMIGOS PEDREIRA V. PORTELA	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	1.843.103,62
SP-CAMPO LIMPO L02		R. NOVA DO TUPAROQUEIRA - JD. SÃO LUÍZ	MOVIMENTO JD SAO LUÍZ	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	1.906.662,90
SP-CAMPO LIMPO L03/L04		R. NOVA DO TUPAROQUEIRA - JD. SÃO LUÍZ	ASSOCIAÇÃO JD LILAH	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	2.510.537,28
SP-CAMPO LIMPO L08		ENTRE A RUA NOVA TUPAROQUEIRA E RUA JOSÉ BARROS MAGALDI	ASSOCIAÇÃO Comunitária Rosana	V052C	Anda não executado	49,12	80
SP-CAMPO LIMPO L11		ENTRE A RUA NOVA TUPAROQUEIRA E RUA JOSÉ BARROS MAGALDI	ASSOCIAÇÃO de Moradores do Jd.Comercial e Adjacências	V052C	Anda não executado	49,12	2.637.514,91
SP-CANGAIBA A02		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	CEP - CENTRAL DE ENTIDADES POPULARES	V22B		45,36	160
SP-CANGAIBA A03		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	CEP	V22B-V2		44,73	404
SP-CANGAIBA A04/A09		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22F-V1		44,89	256
SP-CANGAIBA A05		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	ASSOCIAÇÃO MOR DA FAV JD ARIZONA	P122B		45,36	80
SP-CANGAIBA A06		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	CEP	P122B		45,36	180
SP-CANGAIBA A07		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	CEP	P122B		45,36	120
SP-CANGAIBA A08		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	SOCIEDADE AMIGOS ITAQUERA I	V22J		42,55	40
SP-CANGAIBA A10		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	SOCIEDADE AMIGOS DE ERMELINO MATARAZZO	V22J		42,55	140
SP-CANGAIBA A11		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	SOCIEDADE AMIGOS DE ERMELINO MATARAZZO	V22J		42,55	140
SP-CANGAIBA A12		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22F-V2		45,46	180
SP-CANGAIBA A13		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22F-V1		45,46	180
SP-CANGAIBA A14		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	GRUPO COHAB I	V22J		42,55	180
SP-CANGAIBA A15		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	SOCIEDADE VL PROGRESSO	V052-VA		42,62	220
SP-CANGAIBA A16		R. COLONIALEOPOLDINA 537 /R. RIBEIRO DO POMBAL, 100 - ALT. DO 5.000 DA AV. ASSIS RIBEIRO - VILA SILVA	ASSOCIAÇÃO JD ROMANO	P122F-V1		45,46	180
SP-CANGAIBA A17(VILA SILVA)		R. B. 154 - VILA SILVA - REFERENCIA R. NOVO ORIENTE DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22B-V2		44,73	140
SP-CANGAIBA A18 (VILA SILVA)		R. B. 180 - VILA SILVA - REFERENCIA R. NOVO ORIENTE DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22K		51,1	84
SP-CANGAIBA A19 (VILA SILVA)		R. B. 333 - VILA SILVA - REFERENCIA R. NOVO ORIENTE DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22K		51,1	84
SP-CIDADE TIRADENTES V (ARTUR FRANCO)		RUA ARTUR FRANCO, SIN"	FENIX	V052-G-01	Anda não executado	44,89	40
SP-ERMELENO MATARAZZO (VILA CISPER)		AV. DR. ASSIS RIBEIRO S/N" (PROXIMO Á EMPRESA CISPER)	ECG ENGENHARIA	V052-G-01	Anda não executado	44,89	120
SP-GUAIANAZES A01		R. PROF. HASEGAWA /R. CHUBETITAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO	UNIAO DE MORADORES DA VILA ANTÔNIO DOS SANTOS E UNIAO E ADJACÊNCIAS	V22J		42,55	320
SP-GUAIANAZES A02		R. LUIZ ANTONIO. VERNEY	MOVIMENTO JD VIRGINIA	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	5.073.188,46
SP-GUAIANAZES A04		R. PROF. HASEGAWA /R. CHUBETITAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO	ASSOCIAÇÃO JD DANFER	SR13A		29,2	27
SP-GUAIANAZES A05		R. PROF. HASEGAWA /R. CHUBETITAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO	ASSOCIAÇÃO UNIDOS VENCEREMOS	V22F-V2		45,46	200
SP-GUAIANAZES A06		R. PROF. HASEGAWA /R. CHUBETITAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO	ASSOCIAÇÃO VL CONCEÇÃO	P122F-V1		45,46	160
SP-GUAIANAZES A07		R. PROF. HASEGAWA /R. CHUBETITAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO	ASSOCIAÇÃO CD LIDER	V22J		42,55	200
SP-GUAIANAZES A08		R. PROF. HASEGAWA /R. CHUBETITAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO	MOIMPA	V22F-V2		45,46	200

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Contratos regularizados	Outros contratos a regularizar	Aprovação	Averbação	Situação fundiária	OIS	Última entrega	Previsão entrega	Previsão início	Vlr. Financiamento	Prestação Inicial	Contrato
SP-BRASILÂNDIA B21		1	6		Desapropriação concluída	8/1/2004	5/6/2009			46.005,28	311,50	20/2/2009
SP-BRASILÂNDIA B22					Desapropriação concluída	12/4/2004	5/6/2009			49.371,14	354,31	22/9/2007
SP-BRASILÂNDIA B23					Desapropriação concluída	2/8/2004	5/6/2009			50.054,20	362,43	20/2/2009
SP-BUTANTÁ D03		0	5 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	1/9/2003	31/7/2009			41.634,37	296,53	17/12/2006
SP-BUTANTÁ D04			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	1/9/2003	31/7/2009			56.865,94	431,89	20/2/2009
SP-CAMPO LIMPO A03		4	26 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	31/3/1997	14/12/1997			20.267,46	136,47	31/12/1997
SP-CAMPO LIMPO A07		0	1 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	28/5/1997	20/11/1998			21.107,42	151,35	5/10/1998
SP-CAMPO LIMPO B03		4	15 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	13/1/1997	28/12/1999			23.337,36	170,83	5/10/1999
SP-CAMPO LIMPO L01		0	1 Na PM solicitando diretrizes	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/5/1998	2/6/2002			33.389,29	269,57	11/12/2002
SP-CAMPO LIMPO L02		3	20 Na PM solicitando diretrizes	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/6/1998	2/6/2002			30.762,82	241,93	12/12/2002
SP-CAMPO LIMPO L03/L04		4	14 Na PM solicitando diretrizes	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	14/4/1998	2/6/2002			30.356,95	238,73	5/12/2002
SP-CAMPO LIMPO L08			Na PM solicitando diretrizes	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída				1/12/2012			
SP-CAMPO LIMPO L11			Na PM solicitando diretrizes	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída				1/12/2011			
SP-CANGAIBA A02		5	26 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	31/8/1993	10/1/1996			18.138,29	140,69	31/1/1996
SP-CANGAIBA A03		12	48 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	29/5/1996	4/4/2001			21.161,90	141,20	5/4/1998
SP-CANGAIBA A04/A09		1	43 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	27/3/1998	30/10/1999			26.109,47	196,37	5/10/1999
SP-CANGAIBA A05		0	17 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	1/7/1996	20/12/1997			18.197,07	127,67	5/2/1998
SP-CANGAIBA A06		5	14 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	1/7/1996	26/4/1998			17.410,64	108,05	5/4/1998
SP-CANGAIBA A07		3	20 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	1/7/1996	26/4/1998			17.911,07	114,25	5/4/1998
SP-CANGAIBA A08		1	5 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	9/6/1997	15/2/1998			19.586,13	131,87	5/3/1998
SP-CANGAIBA A10		3	18 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	28/5/1997	19/6/1999			25.762,50	195,93	5/6/1999
SP-CANGAIBA A11		8	14 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	29/5/1997	19/6/1999			25.806,55	196,27	5/6/1999
SP-CANGAIBA A12		6	19 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	28/5/1997	30/12/1998			25.106,42	188,33	5/1/1999
SP-CANGAIBA A13		12	13 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	28/5/1997	30/12/1998			25.460,69	190,99	5/1/1999
SP-CANGAIBA A14		0	35 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	29/5/1997	19/6/1999			25.381,98	191,33	5/6/1999
SP-CANGAIBA A15		4	35 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	28/5/1997	12/5/2002			24.259,79	179,21	10/5/2002
SP-CANGAIBA A16		7	34 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	28/5/1997	21/01/1999			25.536,09	190,35	5/9/1999
SP-CANGAIBA A17(VILA SILVIA)		0	5 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	4/10/2002	18/12/2005			35.861,80	241,54	18/12/2005
SP-CANGAIBA A18 (VILA SILVIA)		2	1 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	4/10/2002	18/12/2005			43.265,30	313,85	18/12/2005
SP-CANGAIBA A19 (VILA SILVIA)		1	0 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	4/10/2002	18/12/2005			43.240,32	313,67	18/12/2005
SP-CIDADE TIRADENTES V (ARTUR FRANCO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	6/5/2006		30/3/2011				
SP-ERMELENO MATARAZO I (VILA CISPER)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	13/3/2006		30/3/2011				
SP-GUARANAZES A01		8	43 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	15/8/1997	17/7/1999			18.447,74	128,13	5/6/1999
SP-GUARANAZES A02		2	23 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/6/1998	22/9/2002			21.609,12	153,90	5/9/2002
SP-GUARANAZES A04		0	2 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	22/7/1997	30/8/1998			18.037,51	122,63	14/5/2004
SP-GUARANAZES A05		1	19 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	14/11/1997	9/6/2001			21.062,98	150,00	5/6/2001
SP-GUARANAZES A06		1	37 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	9/6/1997	29/5/1999			18.454,09	128,18	5/6/1999
SP-GUARANAZES A07		3	11 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	9/6/1997	21/4/1999			18.257,22	124,99	5/1/1999
SP-GUARANAZES A08		0	28 Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	9/6/1997	28/12/2002			23.863,61	137,30	27/12/2002

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	FINANCIAMENTO			Recomendações	RENDA EM QUANTIDADE DE SALÁRIOS MÍNIMOS																						
	Inadimplência em dia	Inadimplência 01 a 03	Inadimplência > 03		%	%	Renda média da família	1-1,5	1,5-2	2-2,5	2,5-3	3-3,5	3,5-4	4-4,5	4,5-5	5-5,5	5,5-6	6-6,5	6,5-7	7-7,5	7,5-8	8-8,5	8,5-9	9-9,5	9,5-10	>10	
SP-BRASILÂNDIA B21	15	12	1	1%	0 0,0%		51	24	23	15	7	6	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SP-BRASILÂNDIA B22	69	45	26	19%	0 0,0%	949,80	47	31	22	13	12	7	2	0	3	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0
SP-BRASILÂNDIA B23	132	29	2	1%	0 0,0%		64	35	24	21	9	4	4	1	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SP-BUTANTÁ D03	68	48	43	27%	0 0,0%	1034,13	69	34	22	15	8	7	1	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SP-BUTANTÁ D04	89	49	0		0 0,0%		74	29	15	8	3	1	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	
SP-CAMPO LIMPO A03	65	39	49	31%	0 0,0%	1099,93	6	7	22	36	24	14	13	9	3	4	1	4	2	1	4	4	2	1	0	1	
SP-CAMPO LIMPO A07	21	8	6	15%	0 0,0%	981,94	0	2	8	8	5	4	2	2	1	2	0	2	0	0	1	0	1	0	1	0	
SP-CAMPO LIMPO B03	12	7	13	41%	0 0,0%	1.085,78	6	2	3	5	3	3	3	1	1	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	
SP-CAMPO LIMPO L01	44	29	24	24%	0 0,0%	1168,44	20	17	22	14	3	11	6	1	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
SP-CAMPO LIMPO L02	52	34	30	25%	0 0,0%	1011,03	11	24	26	21	6	5	3	3	5	1	3	0	0	2	0	0	0	0	0	0	
SP-CAMPO LIMPO L03/L04	74	37	42	26%	0 0,0%	1031,68	27	40	27	20	14	12	9	1	3	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
SP-CAMPO LIMPO L08																											
SP-CAMPO LIMPO L11																											
SP-CANGAIBA A02	61	40	45	28%	0 0,0%	1062,15	1	3	6	9	29	19	19	13	15	5	12	6	9	4	1	0	1	6	2		
SP-CANGAIBA A03	220	95	70	17%	0 0,0%	1007,53	43	46	75	77	50	28	19	20	6	7	5	4	5	4	6	3	0	1	1		
SP-CANGAIBA AD/A09	116	67	62	24%	0 0,0%	1116,09	10	15	46	45	40	17	15	19	10	7	13	7	5	2	1	3	0	0	1		
SP-CANGAIBA A05	30	17	29	36%	0 0,0%	1047,29	0	1	7	16	12	8	10	2	9	2	4	3	0	1	1	1	0	1	0		
SP-CANGAIBA A06	70	45	50	28%	0 0,0%	995,09	4	5	16	41	42	25	9	6	8	2	3	4	3	1	3	2	3	1	0		
SP-CANGAIBA A07	60	23	27	23%	0 0,0%	982,00	4	9	12	39	13	7	12	2	3	2	3	2	2	3	2	1	0	1	0		
SP-CANGAIBA A08	15	13	10	25%	0 0,0%	830,67	1	1	6	3	2	2	6	2	2	4	3	1	3	2	0	0	0	1	1		
SP-CANGAIBA A10	57	30	45	32%	0 0,0%	1017,33	1	9	12	16	7	7	17	16	13	13	9	6	3	4	1	2	1	0	2		
SP-CANGAIBA A11	62	29	46	33%	0 0,0%	769,10	6	2	8	11	22	10	17	17	16	5	9	3	3	0	5	2	0	1	3		
SP-CANGAIBA A12	92	37	40	22%	0 0,0%	971,54	8	24	38	22	21	16	10	8	7	6	5	3	6	0	2	0	0	0	0		
SP-CANGAIBA A13	73	40	58	32%	0 0,0%	1144,46	15	11	25	30	33	12	16	8	11	7	1	5	2	0	0	1	1	1	0		
SP-CANGAIBA A14	81	35	59	33%	0 0,0%	1150,38	16	13	17	27	21	21	16	8	9	5	4	9	1	4	0	1	2	0	3		
SP-CANGAIBA A15	96	46	75	34%	0 0,0%	1020,00	24	44	54	21	19	17	15	7	4	0	5	2	1	1	1	0	0	0	1		
SP-CANGAIBA A16	95	37	41	23%	0 0,0%	1041,32	9	16	19	29	24	14	16	11	9	7	6	6	3	1	3	1	3	1	1		
SP-CANGAIBA AT(VILA SILVIA)	56	54	30	21%	0 0,0%	921,33	61	35	22	8	6	4	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
SP-CANGAIBA A18 (VILA SILVIA)	29	25	30	36%	0 0,0%	985,93	24	25	17	11	4	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SP-CANGAIBA A19 (VILA SILVIA)	36	34	14	17%	0 0,0%	907,96	28	24	12	5	2	6	0	5	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SP-CIDADE TIRADENTES V (ARTUR FRANCO)																											
SP-ERMELENO MATARAZO I (VILA CISPER)																											
SP-GUAMANAES A01	152	72	82	26%	0 0,0%	826,05	14	18	30	29	42	29	37	33	20	8	22	14	11	1	4	4	1	0	2		
SP-GUAMANAES A02	67	63	102	43%	1 0,4%	719,77	80	63	43	22	8	5	4	3	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0		
SP-GUAMANAES A04	8	7	12	44%	0 0,0%	579,17	19	0	2	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SP-GUAMANAES A05	82	41	67	34%	0 0,0%	889,43	22	55	41	32	15	18	6	6	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SP-GUAMANAES A06	54	42	61	38%	0 0,0%	816,96	16	26	23	20	21	16	12	6	4	1	2	2	2	1	1	1	1	0	0		
SP-GUAMANAES A07	100	45	50	25%	0 0,0%	1168,69	14	8	17	16	19	14	18	15	22	12	9	8	3	2	0	2	0	2	0	9	
SP-GUAMANAES A08	87	41	65	33%	0 0,0%	964,95	68	48	33	13	5	10	4	1	0	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0		

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento		Endereço	Associação / Empresa	Tipologia	Sistema construtivo	Área construída	Nº Uti	Invest (R\$)
DADOS GERAIS								
SP-GUARNAZES A09		R. PROF. HASEGAWA/R. CHUBEI TAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO	ASSOCIAÇÃO FORÇA JOVEM	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	80	2.091.194,98
SP-GUARNAZES A10		R. PROF. HASEGAWA/R. CHUBEI TAKAGASHI - FAZENDA DO CARMO	ASSOCIAÇÃO PQ SAVOY	V22J		42,55	160	3.683.411,14
SP-GUARNAZES A11 (FAZ. CARMO)		RUA CORAÇÃO SERTANEJO, S/Nº	ASSOCIAÇÃO CID LIDER	V072 e V052		50,8 e 51,44	208	7.730.070,22
SP-GUARNAZES A12		S. FÁBIO DE CHOFFI, ALTURA Nº 2476 - (ANTIGA ESTR. DO GUATEMÉ)	ASSOCIAÇÃO JD. SAO CARLOS	V052-CBPO e V072-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52 e 43,55	176	3.178.949,46
SP-GUARNAZES A14		ESTR. DO GUATEMÉ NR.2806	CLUBE MÊS PRQ. JOQUELINE	V052-VA	Pré moldado Concreto	42,62	40	657.989,49
SP-GUARNAZES A15		R. PROF. HASEGAWA - R. CHUBEI TAKAHASHI - FAZENDA DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22B-V2		44,73	140	2.657.562,14
SP-GUARNAZES A16		R. PROF. HASEGAWA - R. CHUBEI TAKAHASHI - FAZENDA DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22B-V2		44,73	160	3.230.591,19
SP-GUARNAZES A17		R. PROF. HASEGAWA - R. CHUBEI TAKAHASHI - FAZENDA DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22B-V2 e V22K		44,73 e 51,1	128	2.551.242,86
SP-GUARNAZES A18		R. PROF. HASEGAWA - R. CHUBEI TAKAHASHI - FAZENDA DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22B-V2		44,73	160	3.181.840,93
SP-GUARNAZES A19		R. PROF. HASEGAWA - R. CHUBEI TAKAHASHI - FAZENDA DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22B-V2 e V22K		44,73 e 51,1	136	2.755.994,71
SP-GUARNAZES A20		R. PROF. HASEGAWA - R. CHUBEI TAKAHASHI - FAZENDA DO CARMO	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22B-V2		44,73	120	2.467.172,90
SP-GUARNAZES A21 (FAZ. CARMO)		RUA CHUVAS DE VERÃO, S/Nº	UNIO MORADORES JD. POPULAR	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	140	6.212.218,96
SP-GUARNAZES A22 (FAZ. CARMO)		RUA C. Nº 50 (ACESSO PELA AV. PAULO CARDOSO)	ASSOCIAÇÃO JD. SANTA ADÉLIA	V072-V	Pré moldado Concreto	43,42	140	5.482.494,73
SP-GUARNAZES A23		RUA C. Nº 100 (ACESSO PELA AV. PAULO CARDOSO)	ASSOCIAÇÃO CONSTRUIR	V072-V	Pré moldado Concreto	43,42	168	6.710.310,95
SP-GUARNAZES A24		RUA HENRIQUETA NOQUEZ BREBA, 770	UNIO DOS MORADORES DAS VILAS ANTONIO DOS SANTOS, UNIO E ADJACÊNCIAS	V072-V	Pré moldado Concreto	43,42	140	5.567.634,18
SP-GUARNAZES A25		RUA HENRIQUETA NOQUEZ BREBA, 440	SOCIEDADE AMIGOS PONTE RASA	V22F-V2	Pré moldado Concreto	45,46	160	6.636.401,53
SP-GUARNAZES A26		RUA RENATO RUSSO, 72 - VILA COSMOPOLITA	SOCIEDADE AMIGOS S. MIGUEL PTA/IMERMELINO	V23K	Pré moldado Concreto	51,1	140	6.306.848,96
SP-GUARNAZES A27 (FAZ. CARMO)		RUA 2, S/Nº (ACESSO PELA RUA CORAÇÃO SERTANEJO)	FRENTE PAULISTA	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	112	4.663.131,86
SP-GUARNAZES A28		RUA HENRIQUETA NOQUEZ BREBA, 130	CLUBE DE MÊS V. MARGARETE	V22F-V2	Pré moldado Concreto	45,46	160	7.071.094,59
SP-GUARNAZES A29		RUA HENRIQUETA NOQUEZ BREBA, 260	ASSOCIAÇÃO CONSABS	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	84	3.409.219,38
SP-GUARNAZES A30		RUA HENRIQUETA NOQUEZ BREBA, 430	ASSOCIAÇÃO COLUMBIA	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	112	4.580.837,04
SP-GUARNAZES A31 (FAZ. CARMO)		RUA FRANCISCO CARDOSO JR, 35 - VILA COSMOPOLITA	UNIO ADÃO MANOEL	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	168	7.395.111,30
SP-GUARNAZES B01		R. SANTA TEREZA - ESTR. GUATEM. ALT. DO Nº 1000 - JD. PEDRA BRANCA - CIDADE TRADENTES	ASSOCIAÇÃO JD. DANFER	SR24 Isol e SR24-A e SR24-B	Pré moldado Concreto	54,15 e 53,81 e 52,94	135	4.216.589,16
SP-GUARNAZES B02		R. STA TEREZINHA - ESTR. GUATEM. ALT. Nº1000 - JD P BRANCA - CID. TRADENTES	SOCIEDADE AMIGOS V. MARIA - SAJAM	SR24 Isol e SR24-A e SR24-B	Pré moldado Concreto	54,15 e 53,81 e 52,94	105	3.331.330,01
SP-GUARNAZES B03		RUA TEREZINHA - ESTR. DO GUATEM. ALT. Nº1000 - JD P BRANCA - CID. TRADENTES	SOCIEDADE AMIGOS V. MARIA - SAJAM	V22J	Pré moldado Concreto	42,55	160	3.227.246,66
SP-GUARNAZES B04		RUA SÁBIA DA PRAIA, S/Nº	ASSOCIAÇÃO ROSA D'ARON	V22J		42,55	220	5.318.616,13
SP-GUARNAZES B07		RUA GARÇA MORENA, 305	ASSOCIAÇÃO CD TRADENTES	V22J		42,55	80	2.126.447,81
SP-GUARNAZES B08		RUA CANELA ROSA / ESTRADA SÃO LEOPOLDO, S/Nº	COMUN KOLPING	V22J	Pré moldado Concreto	42,55	160	4.689.180,31
SP-GUARNAZES B09		RUA GARÇA MORENA, 46	ASSOCIAÇÃO ERMATRAZZO	V052-CBPO		51,77	80	2.649.788,26
SP-GUARNAZES B10		RUA GARÇA MORENA, 460 / Nº 460	CLUBE DE MÊS S. CARLOS	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	20	2.469.462,58
SP-GUARNAZES B11 (FAZ. CARMO)		RUA HERADO CANADÁ, Nº 155	CLUBE DE MÊS JD. S. CARLOS	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	140	5.728.354,03
SP-GUARNAZES B12 (FAZ. CARMO)		RUA BEGÔNIA REAL, 295	SOCIEDADE AMIGOS JD. SAPOPEMBA	V072-V	Pré moldado Concreto	43,42	112	4.472.515,77
SP-GUARNAZES B13 (FAZ. CARMO)		RUA HERADO CANADÁ, S/Nº	SOCIEDADE PRÓ MORADIA SAPOPEMBA	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	112	6.126.596,29
SP-GUARNAZES B14 (FAZ. CARMO)		RUA HERADO CANADÁ, 611	ASSOCIAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO	V072-V	Pré moldado Concreto	43,42	168	6.777.279,44
SP-GUARNAZES B15 (FAZ. CARMO)		Rua Erva Balaeira, s/nº	CLUBE DE MÊS ELAS POR ELAS - necessário avaliação do compromisso pelo jurídico	V22F-V2	Anda não executado	45,46	68	2.218.760,39
SP-GUARNAZES B16 (FAZ. CARMO)		RUA BURITIZINHO, S/Nº	ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA PENHA DE FRANÇA - necessário avaliação do compromisso pelo jurídico	V22K	Anda não executado	51,1	112	3.536.721,13
SP-GUARNAZES B17 (FAZ. CARMO)		RUA BURITIZINHO, 17 - JARDIM PEDRA BRANCA	UNIO GREJAS EVANGÉLICAS	V22F-V2	Pré moldado Concreto	45,46	60	2.612.400,74
SP-GUARNAZES B18 (FAZ. CARMO)		RUA 17, Nº 121 (ACESSO PELA RUA GARÇA MORENA)	ASSOCIAÇÃO VILA IOLANDA	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	112	4.751.437,07
SP-GUARNAZES B19		RUA FLOR DA NOITE, Nº 60	MOVIMENTO TERRA DE DEUS	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	168	6.731.962,70
SP-GUARNAZES B20		RUA FLOR DA NOITE, Nº 20	UNIO GREJAS EVANGÉLICAS	V22F-V2	Pré moldado Concreto	45,46	60	2.469.462,58
SP-GUARNAZES B21 (FAZ. CARMO)		RUA FLOR DA NOITE, Nº 20	UNIO GREJAS EVANGÉLICAS	V22F-V2	Pré moldado Concreto	45,46	60	2.469.462,58
SP-GUARNAZES B22 (FAZ. CARMO)		RUA 17, Nº 106 (ACESSO PELA RUA GARÇA MORENA)	CENTRO DE APOIO JD. IMERADOR	V22F-V2	Pré moldado Concreto	45,46	80	3.746.557,26
SP-GUARNAZES B23 (FAZ. CARMO)		RUA 17, Nº 93 (ACESSO PELA RUA GARÇA MORENA)	NUCLEO URS BELLE	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	168	7.178.781,21
SP-GUARNAZES B24 (FAZ. CARMO)		RUA GARÇA MORENA, S/Nº	ASSOCIAÇÃO FILHOS DA TERRA	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	84	3.969.145,51
SP-GUARNAZES B25 (FAZ. CARMO)		RUA 15, S/Nº (ACESSO PELA RUA GARÇA MORENA)	ASSOCIAÇÃO FILHOS DA TERRA	V22K	Pré moldado Concreto	51,1	56	2.696.430,65
SP-GUARNAZES B26 (FAZ. CARMO)		RUA GARÇA MORENA, Nº 200 (ANTIGA RUA DO CARMO)	ASSOCIAÇÃO ERMATRAZZO	V072-VIA DRAGADOS	Pré moldado Concreto	51,1	112	5.216.494,01
SP-GUARNAZES B27 (FAZ. CARMO)		Via 2 paralela Rua do Campo	Clube de Mês Elas por Elas - necessário avaliação do compromisso pelo jurídico	V22F-V2	Anda não executado	45,46	80	4.463.868,89

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Contratos regularizados	Outros contratos a regularizar	Aprovação	Averbação	Situação fundiária	OIS	Última entrega	Previsão entrega	Previsão Início	Vlr. Financiamento	Prestação Inicial	Contrato
SP-GUAMANAZES A09	1	11	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/1999	11/12/2003			32.955,55	266,07	11/11/2003
SP-GUAMANAZES A10	3	31	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/6/1998	23/9/2003			28.624,47	220,38	31/7/2003
SP-GUAMANAZES A11 (FAZ. CARMO)	0	7	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/2004	17/12/2006			42.729,06	307,14	17/12/2006
SP-GUAMANAZES A12	5	40	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/6/1998	23/9/2002			22.662,18	164,39	21/9/2002
SP-GUAMANAZES A14	0	0	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	22/4/1999	16/12/2001			21.062,46	180,13	5/12/2001
SP-GUAMANAZES A15	1	12	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	18/8/1999	10/2/2001			21.057,24	149,97	5/2/2001
SP-GUAMANAZES A16	0	14	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	18/8/1999	2/3/2001			21.383,06	152,07	5/3/2001
SP-GUAMANAZES A17	3	14	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	18/8/1999	2/3/2001			23.988,70	175,60	5/3/2001
SP-GUAMANAZES A18	3	19	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	18/8/1999	10/2/2001			21.230,45	151,19	5/2/2001
SP-GUAMANAZES A19	2	5	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	18/8/1999	10/2/2001			23.416,56	171,42	5/2/2001
SP-GUAMANAZES A20	3	16	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	18/8/1999	10/2/2001			21.283,02	151,58	5/2/2001
SP-GUAMANAZES A31 (FAZ. CARMO)			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/2004	13/12/2008			62.849,56	389,56	13/12/2008
SP-GUAMANAZES A32 (FAZ. CARMO)	0	2	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2004	23/9/2006			44.172,50	323,37	23/9/2006
SP-GUAMANAZES A23	0	11	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2004	23/9/2006			44.503,46	325,79	23/9/2006
SP-GUAMANAZES A24	0	9	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	21/2004	23/9/2006			44.420,77	325,18	23/9/2006
SP-GUAMANAZES A25			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	8/1/2004		30/8/2010				
SP-GUAMANAZES A26			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	8/1/2004	23/7/2009			53.689,17	399,25	30/12/2008
SP-GUAMANAZES A27 (FAZ. CARMO)	0	4	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2005	17/12/2006			46.610,35	346,70	17/12/2006
SP-GUAMANAZES A28			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/2004		30/10/2010				
SP-GUAMANAZES A29	1	0	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/2004	17/12/2006			45.213,27	334,01	17/12/2006
SP-GUAMANAZES A30	0	15	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2004	17/12/2006			45.330,94	334,88	17/12/2006
SP-GUAMANAZES A31 (FAZ. CARMO)			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2005	23/7/2009			51.958,01	379,59	20/2/2009
SP-GUAMANAZES B01	0	11	Na PM solicitando diretrizes	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	23/1/1998	23/9/2002			30.383,50	238,71	21/8/2002
SP-GUAMANAZES B02	2	8	Na PM solicitando diretrizes	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	9/1/2/1997	23/9/2002			31.418,09	251,77	21/9/2002
SP-GUAMANAZES B03	3	13	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	24/10/1997	28/12/2002			24.648,14	182,07	27/12/2002
SP-GUAMANAZES B04			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	24/3/1998	27/9/2005			27.623,36	172,39	27/8/2005
SP-GUAMANAZES B07	4	9	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/6/1998	4/4/2005			35.379,93	238,31	12/2/2005
SP-GUAMANAZES B08	4	18	Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	14/4/1998	26/12/2005			40.496,83	285,79	31/2/2005
SP-GUAMANAZES B09	0	6	Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	22/4/1999	8/12/2005			42.739,27	307,20	31/2/2005
SP-GUAMANAZES B10	1	8	Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	22/4/1999	8/12/2005			42.739,27	307,20	31/2/2005
SP-GUAMANAZES B11 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/2004	17/12/2006			44.363,83	324,69	17/12/2006
SP-GUAMANAZES B12 (FAZ. CARMO)	5	6	Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2004	23/9/2006			46.270,89	344,92	23/9/2006
SP-GUAMANAZES B13 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	13/6/2005		30/10/2010				
SP-GUAMANAZES B14 (FAZ. CARMO)	1	9	Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/2004	23/9/2006		1/5/2012	47.080,86	354,13	23/9/2006
SP-GUAMANAZES B15 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída				1/5/2012			
SP-GUAMANAZES B16 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída				1/5/2012			
SP-GUAMANAZES B17 (FAZ. CARMO)	0	9	Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2004	23/7/2009			46.208,31	322,75	22/7/2009
SP-GUAMANAZES B18 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2004	23/9/2006			48.899,25	371,14	23/9/2006
SP-GUAMANAZES B19	0	3	Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2004	23/9/2006			46.906,77	349,86	23/9/2006
SP-GUAMANAZES B20			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2004	13/12/2008			45.513,78	315,01	13/12/2008
SP-GUAMANAZES B21 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/2004	17/12/2006			42.739,27	307,20	17/12/2006
SP-GUAMANAZES B22 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	8/1/2004	13/12/2008			52.405,91	396,38	13/12/2008
SP-GUAMANAZES B23 (FAZ. CARMO)	0	3	Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	26/2004	17/12/2006			46.919,72	349,75	17/12/2006
SP-GUAMANAZES B24 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2005	13/12/2008			53.272,09	396,16	13/12/2008
SP-GUAMANAZES B25 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2005	13/12/2008			56.709,42	432,98	12/12/2008
SP-GUAMANAZES B26 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2005		30/10/2010				
SP-GUAMANAZES B27 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída				1/5/2012			

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento		Endereço	Associação / Empresa	Tipologia	Sistema construtivo	Área construída	Nº UH	Invest (R\$)
DADOS GERAIS								
SP-GUANAANAZES B28 (FAZ. CARMO)		Vila 2 paralela Rua do Campo	União dos Moradores das Vilas Antônio dos Santos, União e Adjacências - necessário avaliação do compromisso pelo jurídico	V22K	Alinda não executado	51,1	140	8.763.133,93
SP-GUANAANAZES B29 (FAZ. CARMO)		Vila 2 paralela Rua do Campo	Comunidade Kóping São Francisco de Guaiunazes - necessário avaliação do compromisso pelo jurídico	V22F-V2	Alinda não executado	45,46	80	4.387.590,75
SP-GUANAANAZES B30 (FAZ. CARMO)		Vila 2 paralela Rua do Campo	Federação das Entidades Comunitárias do Estado de São Paulo - FECESP - necessário a avaliação do compromisso pelo jurídico	V22F-V2	Alinda não executado	45,46	160	8.986.795,69
SP-GUANAANAZES B31 (FAZ. CARMO)		Vila 2 paralela Rua do Campo	ASSOCIAÇÃO de Mulheres do Jardim Beatriz e Vila Progresso - necessário avaliação do compromisso pelo jurídico	V22F-V2	Alinda não executado	45,46	80	4.556.213,20
SP-GUANAANAZES C01-VCONCEICAO		R. AMPARO DA SERRA, 100	SOCIEDADE COMUNITÁRIA HABITACIONAL PRÓ-FAVELA	SR05A		24,55	466	6.428.580,59
SP-GUANAANAZES C02		R. ORMINDA PINTO Nº 213	ASSOCIAÇÃO DE MULHERES CLEMENTINA DE JESUS	V22J		42,55	400	5.953.150,07
SP-GUANAANAZES H02 (A3)		ESTRADA DO GUATEMÉ, ALTURA DO Nº 1000, PRÓX PEDREIRA VICENTE MATEUS - GUANAANAZES	SOCIEDADE COMUNITÁRIA HABITACIONAL PRÓ-FAVELA	V22J		42,55	359	6.557.949,53
SP-GUANAANAZES I (APOMI)		RUA EMÍLIO RETROSI E RUA GASPAR BECERRA (ACESSO PELA AV. RAQUEL CHOFÉ, ALTURA DO Nº 6300	APOMI	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	980	29.942.624,99
SP-IGUATÊMI D2		AV. RAQUEL CHOFÉ, Nº 550 (AL. TURA DO Nº 7.206 DA AV. RAQUEL CHOFÉ)	FECESP - FED EST S PAULO e CODASP	V22F-V2		45,46	160	5.941.502,26
SP-ITAMI PAULISTA A01 A A04 (ITAUIBE)		AMENABAR	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V052A		46,94	408	15.946.437,65
SP-ITAMI PAULISTA A05 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, S/Nº	NUCLEO ROMA	V22F-V2	Estrutura metálica	45,46	160	6.206.315,68
SP-ITAMI PAULISTA A06 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, 501B	MOVIMENTO S/T SAO MIGUEL PTA	V22F-V2		45,46	100	3.000.788,43
SP-ITAMI PAULISTA A07 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, 20A	ASSOCIAÇÃO MORADORES DO HELENA	V22F-V2		46,94	160	3.644.922,96
SP-ITAMI PAULISTA A08 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, 20B	ASSOCIAÇÃO MORADORES DO HELENA	V22F-V2		46,94	160	3.644.922,96
SP-ITAMI PAULISTA A09 (ITAUIBE)		R. TRÊS, ALT. R MANOEL R SANTIAGO, 200 NR S/N	ASSOCIAÇÃO MORADORES JD NOVE DE JULHO	V22F-V2		45,46	120	3.465.982,74
SP-ITAMI PAULISTA A10 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, S/Nº	GRUPO DE RUAS COHAB 1	V22F-V2		45,46	160	4.826.766,11
SP-ITAMI PAULISTA A11 (ITAUIBE)		R. MANOEL RODRIGUES SANTIAGO COM R. ITAUIBE	FRENTE POPULAR	V22F-V2		45,46	160	4.708.695,23
SP-ITAMI PAULISTA A12 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, 501B	ASSOCIAÇÃO MARGARIDA MALVES	V22K	Alvenaria estrutural	45,46	112	5.406.368,18
SP-ITAMI PAULISTA A13 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, 501B	ASSOCIAÇÃO MARGARIDA MALVES	V052C	Alvenaria estrutural	48,05	140	7.462.009,19
SP-ITAMI PAULISTA A14 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, 501B	ASSOCIAÇÃO SANTO DMS - SUDESTE	V22K	Alvenaria estrutural	51,1	172	4.904.027,70
SP-ITAMI PAULISTA A15 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, 501B	ASSOCIAÇÃO SANTO DMS - SUDESTE	V22K	Estrutura metálica	46,12	100	2.859.365,94
SP-ITAMI PAULISTA A16 (ITAUIBE)		RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO, S/Nº	ASSOCIAÇÃO CIRCO MENDES - LESTE I	V052G	Estrutura metálica	46,03	160	3.565.377,25
SP-ITAUERAB 001		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. Nº 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	KALAS ENGENHARIA	P122A		42,72	544	14.537.210,29
SP-ITAUERAB 001		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. Nº 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	MASTER INCOSEA ENGENHARIA	P122A		42,72	480	13.343.368,21
SP-ITAUERAB 001		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	ASSOCIAÇÃO COM. UNIÃO DA JUTA	TIPO A, B e C		69,36 e 66,58 e 66,58	160	2.906.720,10
SP-ITAUERAB 005		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	ASSOCIAÇÃO JUTA NOVA ESPERANÇA	ESPECIAL		58,77	512	14.831.581,82
SP-ITAUERAB 007		RUA AUGUSTIN LUPERTI, Nº 600 (ACESSO PELA AV. SAPOPEMBA - ALTURA DO Nº 12.100)	ASSOCIAÇÃO NOVA BELEM	ALTERNATIV		58,77	96	2.591.816,95
SP-ITAUERAB 008		RUA PADRE EZEQUIEL, Nº 122	ASSOCIAÇÃO LESTE I	ESPECIAL		69,86	160	3.272.385,90
SP-ITAUERAB 009		RUA PADRE EZEQUIEL, Nº 122	ASSOCIAÇÃO LESTE I	ESPECIAL		59,53	40	625.262,71
SP-ITAUERAB 10		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	ASSOCIAÇÃO LESTE I	V22F-V2		45,46	120	2.070.171,00
SP-ITAUERAB 11		RUA ALEXANDRE GROPPALI, Nº 100 (ESQUINA COM A RUA ANDRÉ THEVERI)	ASSOCIAÇÃO LESTE I	ESPECIAL		69,86	160	4.490.927,29
SP-ITAUERAB 12		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	ADDC - ASS ADÃO M SILVA	P122F		64,57	160	2.516.223,48
SP-ITAUERAB 13		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	ADDC - ASS ADÃO M SILVA	P122F		64,57	200	3.250.436,68
SP-ITAUERAB 14		RUA CHARLES BEST, Nº 3	SOCIEDADE SAO MATEUS	V22J		42,55	200	3.610.488,75
SP-ITAUERAB 15		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	SOCIEDADE SAO MATEUS	V22J		42,55	120	1.870.279,84
SP-ITAUERAB 16		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	FECESP - FED EST S PAULO	V22J		42,55	120	1.743.307,62
SP-ITAUERAB 17		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	ASSOCIAÇÃO JD HELENA	V22J		42,55	120	1.626.866,90
SP-ITAUERAB 18		R. DR. RODRIGO PEREIRA BARRETO / R. GUAGUASSU, S/Nº - JD. REDUTAUERAB	SOCIEDADE AMIGOS BARRO PQ SAO RAFAEL	V22J		42,55	160	2.732.485,35
SP-ITAUERAC 02		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	ASSOCIAÇÃO COM IMAC CONCEIÇÃO	V22F-V2		45,46	500	8.516.387,00
SP-ITAUERAC03 (C3/C4/C6)		AV. TEN. LAURO SODRÉ, ALT. 1124 - JD. SAPOPEMBA - SAO MATEUS	ASSOCIAÇÃO BEN BOM PASTOR	V052G	Parede estrutural de concreto	45,01	400	15.506.179,84
SP-ITAUERAC06 (HOSP. ITAUERAB/METRO)		RUA PROF. LEONÍDIO ALLEGRETTI, 757	ASSOCIAÇÃO T S / T ZONA OESTE- RES JARAGUA	ESPECIAL	Alvenaria estrutural	63,42	256	4.764.419,32
SP-JARAGUA 002		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TÁPAS - PQ. PANAMERICANO	ASSOCIAÇÃO T S / T ZONA OESTE- RES JARAGUA	V22F-V1	Alvenaria estrutural	44,89	96	1.556.264,85
SP-JARAGUA 003		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TÁPAS - PQ. PANAMERICANO	ASSOCIAÇÃO T S / T ZONA OESTE- RES JARAGUA	V22F-V1	Alvenaria estrutural	44,89	96	1.685.519,39
SP-JARAGUA 005		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TÁPAS - PQ. PANAMERICANO	ASSOCIAÇÃO FÁBIO CANDIDO	V22F-V1	Alvenaria estrutural	44,89	96	1.685.519,39

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Contratos regularizados	Outros contratos a regularizar	Aprovação	Averbação	Situação fundiária	OIS	Última entrega	Previsão entrega	Previsão início	Vlr. Financiamento	Prestação Inicial	Contrato
SP-GUA/ANAZES B28 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída				1/5/2012			
SP-GUA/ANAZES B29 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída				1/5/2012			
SP-GUA/ANAZES B30 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída				1/5/2012			
SP-GUA/ANAZES B31 (FAZ. CARMO)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída				1/5/2012			
SP-GUA/ANAZES C01-V. CONCEICAO	15		9/Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	2/8/1990	5/11/1997			13.993,59	88,16	22/9/2000
SP-GUA/ANAZES C02	11		53/Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	5/7/1996	8/12/1998			22.745,97	166,08	5/11/1998
SP-GUA/ANAZES H02 (A3)			Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Não viabilizada no Chamamento Empresarial (Viabilizada posteriormente no EI como SPI/gletem D)	2/8/1990	5/11/1997			14.320,11	91,11	10/11/2003
SP-GUA/ANAZES (APOMI)	5		32/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	4/1/1999	14/2/2004			28.145,17	213,95	28/7/2002
SP-IGUATEMI D2			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Compra (EI)	3/7/2006	13/12/2008			43.911,89	298,40	13/12/2008
SP-ITAM PAULISTA A01 A A04 (ITAUIBE)	1		29/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	4/7/2002	12/6/2005			44.167,66	323,34	28/4/2005
SP-ITAM PAULISTA A05 (ITAUIBE)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/3/2004	30/12/2009					
SP-ITAM PAULISTA A06 (ITAUIBE)	0		9/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	4/7/2002	12/6/2005			32.896,18	216,02	12/6/2005
SP-ITAM PAULISTA A07 (ITAUIBE)	0		13/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/7/2003	19/11/2005			278,36	278,36	5/11/2006
SP-ITAM PAULISTA A08 (ITAUIBE)	0		13/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	18/11/2003	5/22/2006			38.910,70	278,36	5/11/2006
SP-ITAM PAULISTA A09 (ITAUIBE)	2		6/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	18/11/2003	5/22/2006			38.824,60	278,45	5/2/2006
SP-ITAM PAULISTA A10 (ITAUIBE)	0		6/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	18/11/2003	24/3/2007			41.293,98	294,10	17/12/2006
SP-ITAM PAULISTA A11 (ITAUIBE)	2		32/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/10/2003	5/22/2006			40.070,56	282,77	5/2/2006
SP-ITAM PAULISTA A12 (ITAUIBE)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	8/11/2004	17/10/2009			64.061,37	523,59	17/10/2009
SP-ITAM PAULISTA A13 (ITAUIBE)			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	8/11/2004	17/10/2009			63.256,09	512,96	17/10/2009
SP-ITAM PAULISTA A14 (ITAUIBE)	0		11/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	8/7/2004	17/10/2009			57.831,43	445,41	17/10/2009
SP-ITAM PAULISTA A15 (ITAUIBE)	0		11/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	8/7/2004	5/22/2006			40.841,30	265,68	5/2/2006
SP-ITAM PAULISTA A16 (ITAUIBE)	0		9/Aprovação não iniciada	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	8/7/2004	17/12/2006			47.014,58	353,05	17/12/2006
SP-IT/AQUERA B01	73		129/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/10/1996	6/9/1998			31.759,86	253,48	5/9/1998
SP-IT/AQUERA B02H	33		102/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/10/1996	6/9/1998			34.461,63	282,22	5/9/1998
SP-IT/AQUERA B04	6		11/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/7/1993	1/8/1998			35.343,75	281,41	8/6/2002
SP-IT/AQUERA B05	4		33/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	22/7/1996	18/4/2005			46.175,61	344,22	11/4/2005
SP-IT/AQUERA B07	6		4/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	19/12/1996	18/10/2006			47.291,64	355,72	30/6/2006
SP-IT/AQUERA B08	4		17/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	15/4/1998	25/8/2003			28.650,18	221,35	28/7/2003
SP-IT/AQUERA B09	0		8/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	20/9/1996	25/8/2003			28.864,96	223,94	28/7/2003
SP-IT/AQUERA B10	1		10/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	30/12/1997	27/10/2003			29.163,67	227,33	18/10/2003
SP-IT/AQUERA B11	6		21/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	13/4/1998	15/9/2005			31.438,42	203,88	4/6/2005
SP-IT/AQUERA B12	1		31/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	18/12/1999			30.093,93	236,66	5/12/1999
SP-IT/AQUERA B13	4		37/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	18/12/1999			29.991,43	233,79	5/12/1999
SP-IT/AQUERA B14	4		23/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	30/12/1998			28.070,84	216,30	5/12/1998
SP-IT/AQUERA B15	6		8/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	18/11/1997	30/12/1998			28.200,65	219,21	5/12/1998
SP-IT/AQUERA B16	3		16/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	21/11/1998			28.494,10	221,50	5/11/1998
SP-IT/AQUERA B17	4		3/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	21/11/1998			28.627,61	222,54	5/10/1998
SP-IT/AQUERA C02	3		20/Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/7/1996	15/2/1998			15.816,68	106,30	5/2/1998
SP-IT/AQUERA C03 (C3C4/C6)	4		68/Na PM para aprovação	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/3/1999	23/12/2000			20.357,65	143,66	5/12/2000
SP-IT/AQUERA C05 (H08P- IT/AQUERAMETRO)	3		12/Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	8/11/2004	20/3/2011			38.946,19	266,17	5/2/2006
SP-JAR AGUA A02	0		24/Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	5/8/1996	30/12/1998			27.189,29	258,08	5/10/2000
SP-JAR AGUA A03	0		9/Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	18/6/1996	20/12/1997			23.710,78	173,59	4/4/2002
SP-JAR AGUA A05	2		17/Na PM em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	31/3/1997	20/12/1997			25.234,54	188,10	5/10/2000

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	FINANCIAMENTO				Recomendações	%	Inadimplência > 03	Inadimplência 01 e 03	Renda média da família	RENDA EM QUANTIDADE DE SALÁRIOS MÍNIMOS																								
	Inadimplência em dia	Inadimplência	Inadimplência	Inadimplência						1-1,5	1,5-2	2-2,5	2,5-3	3-3,5	3,5-4	4-4,5	4,5-5	5-5,5	5,5-6	6-6,5	6,5-7	7-7,5	7,5-8	8-8,5	8,5-9	9-9,5	9,5-10	>10						
SP-GUAIANAZES B28 (FAZ. CARMO)																																		
SP-GUAIANAZES B29 (FAZ. CARMO)																																		
SP-GUAIANAZES B30 (FAZ. CARMO)																																		
SP-GUAIANAZES B31 (FAZ. CARMO)																																		
SP-GUAIANAZES C01-V. CONCEIÇÃO	202	109		116	26%	1	0,2%		973,52	273	67	47	24	6	8	10	3	3	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0				
SP-GUAIANAZES C02	127	83		168	42%	2	0,5%		824,67	92	68	64	46	41	25	11	14	10	5	3	5	2	1	1	1	0	1	0	1	0				
SP-GUAIANAZES H02 (A3)	158	93		103	29%	1	0,3%			169	65	29	21	15	14	11	4	0	2	3	2	1	1	0	1	1	0	0	0	0				
SP-GUAIANAZES I (APOMI)	73	64		140	14%	11	1,1%		1.254,28	62	81	115	52	98	73	85	162	99	43	35	21	11	8	9	8	4	4	10	1	0				
SP-IGUATEMI D2	56	59		42	26%	0	0,0%			109	20	11	13	2	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A01 A 04 (ITAUIUBE)	186	103		111	27%	0	0,0%		882,71	155	107	77	30	15	11	6	2	2	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A05 (ITAUIUBE)	39	27		31	31%	0	0,0%		809,97	53	23	15	5	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A06 (ITAUIUBE)	53	43		43	27%	0	0,0%		813,86	97	37	9	3	1	3	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A07 (ITAUIUBE)	38	35		45	33%	0	0,0%		764,13	56	26	21	11	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A08 (ITAUIUBE)	49	20		35	29%	1	0,8%		753,12	42	31	12	10	4	1	1	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A09 (ITAUIUBE)	54	44		54	34%	0	0,0%		825,99	84	34	22	10	4	2	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A10 (ITAUIUBE)	57	42		59	37%	0	0,0%		906,27	83	22	11	7	6	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A11 (ITAUIUBE)	100	0		0	0,0%	0	0,0%		83	9	10	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A12 (ITAUIUBE)	118	0		0	0,0%	0	0,0%		83	9	10	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A13 (ITAUIUBE)	91	0		0	0,0%	0	0,0%		62	17	11	10	5	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A14 (ITAUIUBE)	42	32		24	24%	1	1,0%		561,97	40	23	19	5	8	3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A15 (ITAUIUBE)	51	33		16	16%	1	1,0%		748,70	59	15	12	8	4	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAMI PAULISTA A16 (ITAUIUBE)	194	125		200	37%	13	2,4%		637,49	48	70	88	62	57	42	23	29	24	9	9	6	3	1	1	2	3	2	3	3					
SP-ITAUQUERA B00i	149	104		213	44%	5	1,0%		891,07	38	62	65	46	62	39	28	30	14	8	8	7	4	6	3	2	2	1	1	1	1				
SP-ITAUQUERA B04	85	36		33	21%	0	0,0%		840,08	36	60	17	13	8	7	3	2	0	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B05	271	144		91	19%	3	0,6%		917,30	203	103	75	47	17	16	7	7	4	4	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B07	49	26		16	17%	0	0,0%		924,01	47	17	14	10	6	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B08	85	40		33	21%	0	0,0%		876,20	35	46	13	15	11	6	5	4	1	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B09	19	10		11	25%	0	0,0%		1.055,31	16	11	7	2	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B10	53	35		26	22%	3	2,5%		904,87	48	25	17	10	8	1	1	4	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B11	82	49		25	16%	1	0,6%		905,71	94	36	9	8	3	5	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B12	65	32		57	36%	1	0,6%		785,28	5	10	11	22	18	18	17	14	18	3	7	7	4	2	1	0	2	1	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B13	74	31		89	45%	0	0,0%		817,62	6	22	25	28	18	17	24	12	12	10	6	4	8	2	2	2	2	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA B14	44	27		120	60%	0	0,0%		917,88	6	4	8	17	20	19	21	18	19	18	15	9	7	6	6	2	1	2	2	2	2				
SP-ITAUQUERA B15	34	20		60	50%	0	0,0%		1.032,50	0	1	5	5	17	10	14	9	10	11	10	13	5	3	2	3	0	1	1	1	1				
SP-ITAUQUERA B16	26	14		73	61%	0	0,0%		1.064,93	2	2	5	3	10	7	16	5	8	15	16	15	7	4	0	3	1	0	1	1	1				
SP-ITAUQUERA B17	26	20		71	59%	1	0,6%		971,48	2	9	7	17	14	11	11	8	7	10	7	7	2	0	3	2	0	1	2	2	2				
SP-ITAUQUERA C02	74	31		43	27%	0	0,0%		1.057,27	12	17	24	25	15	12	8	6	12	6	5	8	0	3	3	0	0	0	0	0	0				
SP-ITAUQUERA C03 (C3/C4/C6)	217	122		152	30%	0	0,0%		950,00	43	55	66	76	58	40	28	27	18	18	15	14	8	10	6	6	4	3	5	5	5				
SP-ITAUQUERA C05 (HOSP. ITAUQUERAMETRO)	93	67		100	25%	0	0,0%		820,01	82	76	45	16	23	11	13	6	2	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0				
SP-JARAGUA A02	113	76		56	23%	2	0,8%		614,75	83	60	41	26	14	11	5	2	4	2	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0				
SP-JARAGUA A03	41	26		22	23%	0	0,0%		553,33	40	15	14	9	5	3	1	0	1	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1				
SP-JARAGUA A05	46	24		24	25%	0	0,0%		957,76	23	27	14	7	9	6	4	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento		Endereço	Associação / Empresa	Tipologia	DADOS GERAIS		Invscat (R\$)
					Sistema construtivo	Área construída	Nº UN
SP-JARAGUA A06		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	UNIO PQ NACOES UNIDAS	V22J	Avenaria estrutural	42,55	40
SP-JARAGUA A07		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	UNIO COMUNITARIA DE ASSISTENCIA AO POVO DA FAVELA CABUÇU	V22J	Avenaria estrutural	42,55	80
SP-JARAGUA A08		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	SOCIEDADE ITAPERABA	V22J	Avenaria estrutural	42,55	100
SP-JARAGUA A09		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	CRECHE JESUS MARIA E JOSE	V072-CBPO	Pré moldado Concreto	43,55	84
SP-JARAGUA A10		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	ASSOCIAÇÃO T S/ T ZONA OESTE- RES. JARAGUA	V22F	Avenaria estrutural	44,80	112
SP-JARAGUA A11/1		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	ASSOCIAÇÃO ORITUBA	V072-CBPO	Pré moldado Concreto	43,55	112
SP-JARAGUA A11/2		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	ASSOCIAÇÃO ORGANIZAÇÃO DOS MORADORES DE PHITUBA	V072-CBPO	Pré moldado Concreto	43,55	112
SP-JARAGUA A12		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	ASSOCIAÇÃO T S/ T ZONA OESTE- RES. JARAGUA	V22K	Avenaria estrutural	51,1	96
SP-JARAGUA A13		ESTR. CORREDOR C/ ESTR. TAÍPAS - P.Q. PANAMERICANO	SOCIEDADE PERY ALTO	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	80
SP-JARAGUA A14/1/5 (VOT/H)		ESTRADA DE TAPAS, S/Nº (A14) - RUA T/C/ AV. 1 - CONJ. HAB. VOITH-JARAGUA	ASSOCIAÇÃO SONHO NOSSO	V22F-V2 e V22K	Estrutura metálica	45,46 e 51,1	96
SP-JARAGUA F2		RUA VASCO BALBOA, 303	ASSOCIAÇÃO VALE DAS FLORES	V072C-01	Avenaria estrutural		84
SP-JARAGUA F (ISABELA)		Rua Isabela, próx. Cruzamento Rua dr. José G. Gironaldi	CRONACON	V052G	Anda não executado	45,01	120
SP-LAJEADO F DO CARMO A (SHINZABURO)		RUA SHINZABURO NZUTANI, S/Nº	ECG ENGENHARIA	V072C	Anda não executado	50,67	252
SP-SACOMÁ D (SAND)		RUA GONZALO JIMENEZ X RUA MANUEL S. FILHO	ASSOCIAÇÃO IPIRANGUSTA	P22F e V22F-V2	Avenaria estrutural	64,57 e 44,80	128
SP-SANTO AMARO A (PETICO DA VILA)		RUA PETICO DA VILA COM ESTRADA DE TAPECERICA, ALT. 12,365	ASSOCIAÇÃO MULHERES JO COM	V32A	Avenaria estrutural	43,23	501
SP-SAO MIGUEL PAULISTA D03 (FAZ. ITAM)		RUA CHUVA NA MONTANHA COM RUA MONOEL RODRIGUES SANTAGO	QUANTUM	V052A e V052G		46,94 e 45,01	28
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E05		AV. TAPAJÓS / AV. 1 - ENCOSTA NORTE	ASSOCIAÇÃO MULHERES JO BEATRIZ E V	P22F		64,57	200
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E07		R. PAULO TAPAJÓS NR.198	CEP - CENTRAL DE ENTIDADES POPULARES	V22F-V1		44,89	128
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E08		AV. TAPAJÓS / AV. 1 - ENCOSTA NORTE	MOVIMENTO S/ T SAO MIGUEL PTA	P22F-V1		45,46	128
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E09		AV. TAPAJÓS / AV. 1 - ENCOSTA NORTE	CEP	V22F-V1		44,89	64
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E10E11		R. ESTUDANTES DA CHINA NR.302-A	SOCIEDADE XL PROGRESSO	V22J		1.275,022,99	60
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E12		R. ESTUDANTES DA CHINA NR.400	SOCIEDADE SAO LUZ	V22F-V1		42,55	60
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E13 (ENCOSTA NORTE)		R. ESTUDANTE DA CHINA, ALTURA DO Nº.400 - ENCOSTA NORTE	ASSOCIAÇÃO POPULAR ITAM PAULISTA	V22K		51,1	28
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E14 (ENCOSTA NORTE)		RUA FELICIANO DE SOUZA, 140 - ITAM PAULISTA	CASTRO	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	80
SP-SAO MIGUEL PAULISTA H1		R. CARLOS MARIA ALVEAR, 27	SOCIEDADE COMUNITARIA HABITACIONAL PRÓ-FAVELA	SR05A		24,55	475
SP-SAO MIGUEL PAULISTA H2		AV/MAR. TITOUR, MANUEL B. DA FONSECA, ALT. Nº.790 - JD CAMARGO VELHO-PTA	ASSOCIAÇÃO MARECHAL TITO	V052-VA	Pré moldado Concreto	42,62	80
SP-SAO MIGUEL PAULISTA H3		R. MANOEL RODRIGUES SANTIAGO NR.100 - JD. CAMARGO NOVO - ENCOSTA NORTE	UNIO ADAO IMANOEL	V22J		42,55	40
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P01		R. ESTELLA MAZUCA / R. MANUEL RODRIGUES SANTIAGO - FAZ. ITAM	ASSOCIAÇÃO COHAB JUSCELINO	SR23A		48,43	84
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P02		R. MANUEL RODRIGUES SANTIAGO NR.1625	SOCIEDADE JD N SRA CARMO	V22J		42,55	280
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P03		R. MANUEL RODRIGUES SANTIAGO NR.88A	ASSOCIAÇÃO UNDO'S Z LESTE	V052-VA	Pré moldado Concreto	42,62	180
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P04		R. SANTA RITA DE CÁSSIA, S/Nº- REF. RUA MANOEL RODRIGUES SANTIAGO - FABRICA DA COCA-COLA	SOCIEDADE PONTE RASA	SR22B		51,67	84
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P05		R. ESTELLA MAZUCA / R. MANUEL RODRIGUES SANTIAGO - FAZ. ITAM	ASSOCIAÇÃO UNÃO ITAUBÉ	SR22B		51,67	148
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P06		R. MANUEL RODRIGUES SANTIAGO NR.100	SOCIEDADE JD ROBRILU JD QUISSIANA	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	220
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P07		R. ESTELLA MAZUCA / R. MANUEL RODRIGUES SANTIAGO - FAZ. ITAM	ASSOCIAÇÃO LIBERTADOR ALBUQUE	V052-VA	Pré moldado Concreto	42,62	200
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P08		R. MANUEL RODRIGUES SANTIAGO NR.1400	ASSOCIAÇÃO ERMATAR AZO	V22J		42,55	80
SP-SAO MIGUEL PAULISTA P09		R. MANUEL RODRIGUES SANTIAGO NR.100	GRUPO COHAB I	V052-CBPO	Pré moldado Concreto	43,52	240
SP-TUCURUVI B03/B04 (JOVA RURAL B.3044)		RUA ALFEE DE ALCANTARA MONTEIRO	CONSORCIO MULTILA- SIMONI VESTI	V22F-V2	Estrutura metálica	45,46	60
SP-TUCURUVI B06A		R. GABRIEL RIBEIRO, S/Nº - VILA NOVA SALVO	CLUBE DE MÊES ALTO PARAGUAIA	SR23A	Casas - Avenaria / Plar / Viga	48,43	35
SP-TUCURUVI B06C		Rua Antônio Sérgio Matos, s/nº.	GARÇA	V052I	Anda não executado	771,712,08	16
SP-TUCURUVI B07 (JOVA RURAL)		Rua Roberto Celso, s/nº	CENTRO COMUNITARIO V PENTEADO	P22 F	Avenaria estrutural	51,87	32
SP-TUCURUVI B08 (JOVA RURAL)		Rua Antônio Sérgio Matos, s/nº.	ASSOCIAÇÃO MIRAÇÃO DOS TRABALHADORES	V072C	Anda não executado	50,67	28
SP-TUCURUVI B09 (JOVA RURAL)		RUA ARI DA ROCHA MIRANDA	W05COSIPA e W05COSIPA		Estrutura metálica	1.245,102,20	96
SP-TUCURUVI B10		RUA ANTONIO SERGIO DE MATOS	CENTRO COMUNITARIO V PENTEADO	V072C	Avenaria estrutural	50,67	140
SP-TUCURUVI B11 (JOVA RURAL)		RUA ALFEE DE ALCANTARA MONTEIRO	JWA CONSTRUÇÃO	V072C	Anda não executado	50,67	56
SP-TUCURUVI B12 (JOVA RURAL)		RUA MANUEL LISBOA DE MOURA, S/Nº	CRONACON	V072C	Anda não executado	50,67	56
		RUA ALFEE DE ALCANTARA MONTEIRO	FFN	V052G-01	Avenaria estrutural	44,89	30

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Contratos regularizados	Outros contratos a regularizar	Aprovação	Averbação	Situação fundiária	OIS	Última entrega	Previsão entrega	Previsão Início	Contrato	
										Vlr. Financiamento	Prestação Inicial
SP-JARAGUA A06		0	5 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	22/8/1996	20/12/1997			27.136,23	205,95
SP-JARAGUA A07		3	16 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/7/1996	20/12/1997			26.935,46	203,66
SP-JARAGUA A08		0	18 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/7/1996	20/12/1997			26.867,80	203,90
SP-JARAGUA A09		3	13 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	19/1/1998	27/7/2002			27.847,55	213,25
SP-JARAGUA A10		0	7 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	19/1/1998	3/9/2002			29.110,13	224,91
SP-JARAGUA A11		2	19 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	19/1/1998	10/12/2000			28.824,27	222,70
SP-JARAGUA A12		2	15 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	19/1/1998	3/9/2002			30.800,17	242,30
SP-JARAGUA A12		1	11 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	19/1/1998	3/9/2002			29.846,92	232,65
SP-JARAGUA A13		2	7 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	20/10/1998	15/9/2001			25.736,83	193,57
SP-JARAGUA A1415 (VOITH)					Desapropriação concluída	8/11/2004	24/12/2009				
SP-JARAGUA F2					Compra (EI)	11/2/2008	31/3/2011				
SP-LAJEADO F (ISABELA)					Desapropriação concluída	13/3/2006					
SP-PARQUE DO CARMO A (SHINZABURO)					Desapropriação (Em andamento)	13/3/2006	30/3/2011				
SP-SACOMAD (SANDI)						5/9/2006					
SP-SANTO AMARO A (FETICO DA VILA)					Desapropriação concluída	20/5/1996	29/9/1996			29.746,61	263,55
SP-SAO MIGUEL PAULISTA D03 (FAZ. IT AM)					Desapropriação concluída	10/7/2007	30/10/2009				30/9/1996
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E05		6	54 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	4/9/1996	22/9/1998			19.087,10	136,36
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E07		1	23 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	15/9/1994	26/9/1998			16.947,18	129,26
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E08		3	22 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/7/1995	22/9/1998			22.504,16	151,49
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E09		3	11 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/7/1996	22/3/1998			17.551,27	110,94
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E10E11		11	5 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	1/7/1996	5/11/1997			27.554,64	171,96
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E12		6	22 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	26/10/2003			30,210,89	237,59
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E13 (ENCOSTANORTE)		0	0 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	12/4/2005	21/10/2006			46.823,42	349,05
SP-SAO MIGUEL PAULISTA E14 (ENCOSTANORTE)					Desapropriação concluída	24/7/2006	22/7/2009			48.080,90	341,95
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A11		14	30 Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação concluída	2/8/1990	25/5/1997			12.603,35	74,63
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A12		6	14 Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação concluída	31/5/1997	10/6/2003			20.421,96	144,11
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A3		1	3 Aprovado	Aguardando documentação	Desapropriação concluída	30/6/1996	20/12/1997			15.866,84	106,64
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A01		4	5 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	20/5/1997	2/6/2002			24.516,90	191,94
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A02		4	79 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	26/5/1997	14/9/1999			23.656,85	175,15
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A03		2	39 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	1/9/2001			26.756,15	203,07
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A04		3	5 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	16/4/1997	25/10/2002			25.684,56	193,18
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A05		2	18 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	20/5/1997	8/9/2002			24.656,61	185,30
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A06		2	33 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	24/10/1997	1/9/2001			26.997,95	204,83
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A07		8	55 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	25/1/2002			29.046,20	224,41
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A08		0	6 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	9/6/1997	3/6/2000			26.867,01	203,90
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A09		2	45 Na PMI em aprovação prévia	Aguardando aprovaçao	Desapropriação concluída	24/10/1997	1/9/2001			26.911,30	204,25
SP-SAO MIGUEL PAULISTA F A08B (ITAJUBIJE)					Desapropriação concluída	5/11/2002	3/7/2010				
SP-TUCURUVI B03/B04 (JOVA RURAL B3/B4)					Desapropriação concluída	17/5/1996	5/11/1997			15.694,34	94,39
SP-TUCURUVI B06A					Desapropriação concluída	25/2/2007					
SP-TUCURUVI B06C					Desapropriação concluída	5/5/2008	31/7/2011				
SP-TUCURUVI B07 (JOVA RURAL)					Desapropriação concluída				1/12/2010		
SP-TUCURUVI B08 (JOVA RURAL)					Desapropriação concluída	16/1/2006	31/3/2010				
SP-TUCURUVI B09 (JOVA RURAL)					Desapropriação concluída	4/12/2006	31/3/2010				
SP-TUCURUVI B10					Desapropriação concluída	13/3/2006	31/7/2011				
SP-TUCURUVI B11 (JOVA RURAL)					Desapropriação concluída	31/3/2006	31/10/2010				
SP-TUCURUVI B12 (JOVA RURAL)					Desapropriação concluída	13/3/2006	30/3/2011				

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Endereço	Associação / Empresa	Tipologia	DADOS GERAIS		
				Sistema construtivo	Área construída	Investir (R\$)
SP-TUCURUVI B13 (JOVA RURAL)	RUA ROBERTO LANARI X TRAVESSA IGARAPÉ PRIMAVERA	ASSOCIAÇÃO VIVER MELHOR	V072C-V01	Alvenaria estrutural	50,677	2.916.526,59
SP-TUCURUVI B14 (JOVA RURAL)	RUA ROBERTO LANARI X TRAVESSA IGARAPÉ PRIMAVERA	Associação Viver Melhor - necessidade avaliação do condomínio pelo Juízo	V072C-V01	Ainda não executado		2.470.502,39
SP-TUCURUVI B15 (JOVA RURAL)	RUA ROBERTO LANARI X RUA ARI DA ROCHA MIRANDA	A. TONANNI	V072A e V072C	Ainda não executado	50,96	1.333.674,48
SP-TUCURUVI B16/B17 (JOVA RURAL)	RUA ROBERTO LANARI 2	SOCIEDADE PERY ALTO	V22K	Estrutura metálica	51,1	7.416.866,94
SP-TUCURUVI B18	RUA ARI DA ROCHA MIRANDA	PENK	V072A	Alvenaria estrutural	50,96	1.697.483,01
SP-TUCURUVI B19 (JOVA RURAL)	RUA ARI DA ROCHA MIRANDA, S/Nº - PRÓXIMO A RUTELMA C. CORREIA	GRECHE SEAREIRO	V22K	Estrutura metálica	51,1	4.070.382,31
SP-TUCURUVI B21 (JOVA RURAL)	Rua Osvaldo Orlando da Costa 87 nº e Rua Paulo Mendes Rodrigues	GRONAGON	V072C	Ainda não executado	50,677	3.484.489,10
SP-VILA CURUCA G (NARCEJA)	RUA JOSÉ LEÃO DOS SANTOS, 90 - JARDIM SANTO ANTONIO	MOVIMENTO 87 T SAO MIGUEL PTA	V22F-V2	Ainda não executado	46,46	240
SP-VILA CURUCAT	R. GAB. EDNAIS ENO	JOVA CONSTRUÇÃO	V062G-V01	Ainda não executado	44,00	100
SP-VILA PRUDENTE B2	R. DOS BANQUEIROS NR.128	ASSOCIAÇÃO NOVO COLORADO	V22B		46,36	128
SUZANO A3	AV. WASHINGTON LUIZ S/Nº - JARDIM VARAM	MOVIMENTO PRO-MORAR SUZANO	V22F-V2	Estrutura metálica	46,46	120
SUZANO A4	AV. WASHINGTON LUIZ S/Nº - JARDIM VARAM	MOVIMENTO PRO-MORAR SUZANO	V22F-V2	Estrutura metálica	46,46	60
YABOAO DA SERRA F (CIGARRERIAS)	AV. WASHINGTON LUIZ S/Nº - JARDIM VARAM	MAXI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	V062C	Ainda não executado	48,06	76

Fontes: SSI, 27nov08 / SIG, 27nov08 / GCB, 11nov09 / CIA/F, 26nov09 / SDS, 26nov09

Gestão de Programas Associativos
Pesquisa Cartográfica - Geográfica, 23jan10

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	Contratos registrados	Outros contratos registrados	Aprovação	Averbação	Situação fundiária	OIS	Última entrega	Previsão inicial	Previsão atual	VR - Financiamento	Previsão atual	Contrato
SP-TUCURUVI B13 (JOVA RURAL)			Não PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	24/6/2007		30/9/2010				
SP-TUCURUVI B14 (JOVA RURAL)					Desapropriação concluída			1/7/2010				
SP-TUCURUVI B15 (JOVA RURAL)			Não PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	24/4/2006		30/3/2011				
SP-TUCURUVI B16/B17 (JOVA RURAL)			Não PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	12/4/2005		31/3/2010				
SP-TUCURUVI B18			Não PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	24/4/2006		30/3/2011				
SP-TUCURUVI B19 (JOVA RURAL)			Não PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	8/1/2004	14/5/2010					
SP-TUCURUVI B21 (JOVA RURAL)			Não PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	31/3/2006	30/3/2011					
SP-VILA CURUCA G (NARCEJA)			Não PM solicitando diretrizes	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	19/12/2005	12/3/2009			42.990,36	69,75	12/3/2009
SP-VILA CURUCA I			Não PM para aprovação	Aguardando aprovação	Desapropriação (Em andamento)	6/1/1985		1/5/2011		20.675,10	231,31	6/10/2000
SP-VILA PRUDENTE B2	3		Não PM em aprovação prévia	Aguardando aprovação	Desapropriação concluída	18/2/2006	19/9/2001					
SUZANO A3			Aprovação não iniciada	Aguardando aprovação	Doação da Prefeitura Municipal	16/2/2006	30/5/2010					
TABOAO DA SERRA F (CIGARRERIAS)			Aprovação não iniciada	Aguardando documentação	Doação da Associação	1/4/2010	22/12/2008			41.133,54	274,41	20/12/2008

Fontes: SSI, 21set08 / SSI, 27out08 / GCB, 11nov09 / GMP, 26nov09
Pesquisas realizadas em: 23/11/2010
Pesquisa Consolidada - Geologia/ISSN, 23/11/10

APÊNDICE 1 - BANCO DE DADOS Informações dos empreendimentos dos Programas Associativos promovidos pelo governo do Estado de São Paulo (1990-2008)

Empreendimento	FINANCIAMENTO		Reconhecimento anualização	%	Inadimplência ≥ 60	Inadimplência em R\$	Renda média da família	RENDA EM QUANTIDADE DE SALÁRIOS MÍNIMOS																			
	1-1,5	1,5-2						2-2,5	2,5-3	3-3,5	3,5-4	4-4,5	4,5-5	5-5,5	5,5-6	6-6,5	6,5-7	7-7,5	7,5-8	8-8,5	8,5-9	9-9,5	9,5-10	>10			
SP-TUCURUVI B13 (JOVIA RURAL)																											
SP-TUCURUVI B14 (JOVIA RURAL)																											
SP-TUCURUVI B15 (JOVIA RURAL)																											
SP-TUCURUVI B16/B17 (JOVIA RURAL)																											
SP-TUCURUVI B18																											
SP-TUCURUVI B19 (JOVIA RURAL)																											
SP-TUCURUVI B21 (JOVIA RURAL)																											
SP-VILA CURUGA G (NARCEJA)	155	65		8%	19			154	41	16	9	10	2	4	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SP-VILA CURUGAT																											
SP-VILA PRUDENTE B2	63	29		21%	27		786,77	63	21	17	8	6	5	7	0	0	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
SUZANO A3																											
SUZANO A3																											
SUZANO A4	25	25		15%	9		38	8	6	4	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
TABOAO DA SERRA F (CIGARRERIAS)																											

Fontes: SSZ, 21.nov08 / SCS, 27.nov09 / GCIB, 11.nov09 / GMA F, 26.nov09 / SDS, 26.nov09
GMA F, 26.nov09 / GMA F, 26.nov09 / GMA F, 26.nov09 / GMA F, 26.nov09
Pesquisa Censitária - Georregião, 23.jan10

APÊNDICE 2 - O INVENTÁRIO

**CD: Empreendimentos em Programas Associativos,
promovidos pela CDHU- Companhia de
Desenvolvimento Habitacional e Urbano do
Estado de São Paulo no período de 1990 a 2008**