



## O DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL E AS OCUPAÇÕES IRREGULARES NO CENTRO DE SÃO PAULO

*The habitational deficit in Brazil and the irregular occupations in the center of  
São Paulo*

CHIELE, Gabriela<sup>1</sup>; KOHLS, Angelica<sup>2</sup>; TRAMONTINI, Requiele<sup>3</sup>;  
SILVA, Mateus Veronese Corrêa da<sup>4</sup>

**Resumo:** Um dos maiores problemas sociais que o Brasil enfrenta hoje são as questões relacionadas ao déficit habitacional, seja no que se refere às habitações de interesse social, edificações abandonadas, habitações em áreas de risco, especulação imobiliária, entre outros casos que influenciam diretamente na economia, na infraestrutura urbana e nas políticas de interesse social. Abordaremos neste trabalho, no histórico de metropolização da cidade de São Paulo, onde decorrem a maior parte das situações citadas acima. A partir desta problemática busca-se levantar uma série de questionamentos essenciais para o entendimento da atual situação política e social de São Paulo, no que se refere à questão da habitação, especificamente os prédios ociosos alvos de ocupações por movimentos que reivindicam seus direitos básicos através da força. Por meio deste estudo de precedentes, objetiva-se não somente um levantamento histórico, mas sim um novo olhar diante destas situações, pois cabe a toda sociedade esta responsabilidade, desde as escolhas políticas às nossas atitudes diante dos casos que vivenciados diariamente nas ruas de nossas cidades.

**Palavras-chave:** Ocupação. Problema Social. Política. Habitação.

**Abstract:** One of the biggest social problems facing Brazil today is the housing deficit, whether in the case of social housing, abandoned buildings, housing in areas of risk, real estate speculation, among other cases that directly influence the economy, urban infrastructure and social policies. We will approach in this work, in the history of metropolization of the city of São Paulo, where most of the situations mentioned above take place. Based on this problematic, it seeks to raise a series of essential questions for the understanding of the current political and social situation of São Paulo, with regard to the issue of housing, specifically idle buildings targets occupations by movements that claim their basic rights through of force. Through this study of precedents, not only a historical survey, but a new look at these situations, because it is the responsibility of every society, from the political choices to our attitudes to the cases that are experienced daily in the streets of our cities.

**Keywords:** Occupation. Social issue. Policy. Housing.

<sup>1</sup> Acadêmica do Curso de Arquitetura e Urbanismo/UNICRUZ; e-mail: chielegabi@gmail.com.

<sup>2</sup> Professora Mestre do Curso de Arquitetura e Urbanismo/UNICRUZ; e-mail: aschwanz@unicruz.edu.br.

<sup>3</sup> Acadêmica do Curso de Arquitetura e Urbanismo/UNICRUZ; e-mail: requiele@hotmail.com.

<sup>4</sup> Professor Mestre do Curso de Arquitetura e Urbanismo/UNICRUZ; e-mail: matsilva@unicruz.edu.br.



## INTRODUÇÃO

O estudo mais recente da Fundação Getúlio Vargas (FGV), de acordo com os dados gerados pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad), do IBGE (2015), aponta que o déficit de moradias no país já chega a 7,7 milhões, como esperado, a capital paulista abriga a maior quantidade de domicílios ociosos, atualmente na cidade de São Paulo, este número de moradias ociosas é maior que o número de famílias que vivem desabrigadas e em área de risco. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (2010), cerca de 130 mil famílias vivem nas condições citadas acima, e há cerca de 290 mil imóveis desocupados e que não cumprem a sua função social. Visto isso, este trabalho faz uma reflexão a respeito desta problemática social, contextualizando os fatores que levaram a desocupação de imóveis no centro de São Paulo, a problemáticas das ocupações, bem como os impactos gerados na população carente e os desafios e possíveis ações a serem tomadas diante desta situação.

## METODOLOGIA OU MATERIAIS E MÉTODOS

O presente estudo fundamentou-se em uma revisão bibliográfica acerca da temática da ocupação dos edifícios ociosos existentes no centro da cidade de São Paulo, seguido de uma contextualização da situação atual em que se encontram os desafios da implementação de habitações de interesse social no Brasil, além do não cumprimento das leis vigentes no que tange à função social da propriedade.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

No início do século XX, nos primórdios da industrialização brasileira, a cidade de São Paulo foi ocupada por cortiços e habitações coletivas, sendo que estes eram os modos mais viáveis para a classe trabalhadora habitar devido aos custos baixos e à proximidade das áreas industriais. Porém esses locais sem infraestrutura tornaram-se em pouco tempo fonte de pestes e desordem principalmente após epidemias que a cidade passou, como a de febre amarela em 1893. Devido a isso e a falta de preparo do governo em políticas públicas de saúde e do processo de periferização afastar a classe pobre das áreas centrais da cidade, diversas intervenções como alargamento das vias e remodelação de praças no centro de São Paulo



foram feitas. Essas ações renovadoras acabaram por deslocar atividades e moradores para outras áreas da cidade devido às inúmeras demolições de cortiços que as remodelações implicaram. Segundo NEUHOLD apud ROLNIK (1988) “Estes projetos de reurbanização originaram inúmeras lutas pela apropriação do espaço recriado”. Em virtude dessas desocupações a população foi incentivada, por programas como a Fundação da Casa Popular (1946) e o Banco Nacional de Habitação (1964), ao construir casas unifamiliares em outras áreas, de caráter popular, porém carentes de infraestrutura, e neste momento que começa o processo de periferização.

Nesta época surgiram dois movimentos de moradia e sem-teto – a Unificação das Lutas de Cortiços (ULC) e o Fórum de Cortiços – que já movimentavam-se em sua luta por habitação digna e na área central indicando a relação com os edifícios vazios, porém não havendo ações concretas do poder público, foram feitas as primeiras ocupações de imóveis vazios reivindicando a reforma ou reciclagem destes prédios ociosos para que servissem como moradia popular.

De meados dos anos 1970 a 1980, a redução da imigração para a cidade e o aumento da migração interestadual para fora da mesma, aconteceram devido à forte crise econômica que a metrópole enfrentava, somado aos novos polos econômicos regionais atrativos aos trabalhadores que encontravam em seu atual local dificuldades financeiras, começaram então, os diferentes momentos de migração que resultaram no abandono de grande parte dos domicílios que tornaram-se pauta para a discussão da ocupação desses prédios anos depois.

Apesar da crise econômica, São Paulo continuou sendo o maior polo de recepção da migração, bem como o “coração da economia nacional”. Portanto, no imaginário migratório – principalmente para os migrantes de áreas menos desenvolvidas – essa área continuará fazendo parte da geografia mental da população (BAENINGER, 2005 apud VAINER, 1991).

Já entre os anos 1990 e 2000, houve o retorno de parte da população além de migrantes de outros estados, principalmente da região nordeste, atraídos pelas modernizações industriais, além da necessidade de mão-de-obra que alavancou a construção de grande parte dos edifícios residenciais de São Paulo.

Este processo de migração durante os anos seguintes, tanto de saída quanto de chegada à metrópole, acrescido do aumento da especulação imobiliária, crescimento do poder



aquisitivo e persuasivo das empresas do ramo imobiliário - que passaram a dominar a região central, além de manipular o sistema governamental a favor de seus interesses econômicos - resultaram na exclusão da pouca população de baixa renda que ainda restava nos centros, impossibilitando-as de se manterem nessas áreas, devido aos custos elevados propostos pelos locadores.

A ocupação passa então a se tornar não somente uma prática de reivindicação ao direito de moradia adequada, mas também um movimento ativista que vai de encontro as políticas nacionais de habitação de interesse social que não cumprem com o mínimo necessário para essas famílias desabrigadas terem seus direitos exercidos, e que buscam dentro do movimento o direito à moradia e de acesso aos serviços primordiais.

Isso significa que o direito à moradia adequada também implica direito à cidadania, pois o acesso aos benefícios da região central, principalmente após grandes reformas urbanas, pressupõe acesso e proximidade a serviços de saúde, de cultura, oportunidades de trabalho, de mobilidade etc. Mostra-se, portanto, bem amplo o espectro de leis em que esses movimentos populares podem se apoiar para reivindicar seus direitos. (ANITELLI E TRAMONTANO, 2016)

O Estatuto da Cidade (2011) prevê diversos instrumentos que regulamentam o direito social da propriedade através de alguns instrumentos como a edificação compulsória, direito de preempção, solo criado, operações urbanas consorciadas, transferência do direito de construir, usucapião coletivo, dentre outros. Além disso, o Plano Municipal de Habitação de São Paulo, prevê que o programa de provisão de moradia deve oferecer habitação definitiva – sejam novas edificações ou reformas de prédios ociosos – às famílias de baixa renda. Essas localidades a serem implantadas devem ser servidas de infraestrutura básica, serviços públicos e com acesso aos transportes públicos coletivos para melhor deslocamento do morador.

Mas e por que o poder público não faz uso dos instrumentos legais para reabilitar estes prédios ociosos em prol da habitação social? Aqui entra em questão um cenário bem mais complexo de corrupção. Segundo Anitelli e Tramontano (2016), o poder político elegível recebe apoio financeiro das construtoras, incorporadoras e grupos empresariais para campanhas eleitorais de vereadores e prefeitos, estas empresas possuem prédios ou interesses na região central das cidades, onde buscam investir para lucrar com a classe média e alta, comércios e valorização de suas posses, coibindo o potencial dos centros urbanos em prol de uma pequena parcela da cidade que possui poder aquisitivo acima de três salários mínimos que bancariam



seus interesses, esta premissa, põe em risco o trabalho dos eleitos, pois diante do financiamento de suas campanhas, a tendência a beneficiar estas empresas é quase que inevitável.

Uma vez que são essas construtoras e empresas que financiam os fundos partidários para campanhas e até mesmo depois das eleições, através de propina para garantirem seus interesses, torna-se difícil acabar com esta prática em favor das diversas famílias desfavorecidas e que não possuem as mesmas condições, sejam financeiras ou de caráter informativo. Segundo entrevista dada ao site de notícias “Brasil de Fato” em setembro de 2015, o advogado do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos – Organização Não Governamental - Thiago Santos do Nascimento, explica que, grande parte das ocupações, por não se traduzirem em moradia definitiva, muitas vezes acarretam em violentas reintegrações de posse, ignorando a Constituição Federal e o Estatuto da cidade e dando atenção somente ao Código Civil.

Essas decisões ignoram a função social do imóvel. Nascimento explica ainda que, muitas vezes sequer é dado o direito de defesa aos ocupantes, sendo estes em muitos casos, moradores do imóvel por mais de um ano o que geraria um poder de defesa maior perante à lei. Portanto, a própria Constituição vira um simples objeto quase que insignificante, pois passa a ser ignorada, desprezada pelo poder público corrompido, servindo apenas de apoio “fantasma” para os movimentos habitacionais tentarem reivindicar seus direitos previstos em lei.

Outro fator que leva à população de baixa renda não possuir o direito de moradia se encontra nos grandes esquemas de corrupção nascidos nos programas sociais de habitação como o “Minha casa, minha vida”. São muitas as denúncias em que o programa beneficia algumas famílias e outra grande parte não é contemplada com sua moradia devido a irregularidades na escolha dos beneficiários e a reprovações sem motivos claros de projetos propostos por pequenas construtoras, e isso se dá pois, para que sejam aprovados os loteamentos e construções é necessário em alguns casos, passar pelo vínculo parlamentar.

Uma pequena construtora apesar de ser legalizada e possuir projetos de habitação de interesse social, de acordo com as diretrizes propostas nos programas sociais, muitas vezes tem suas propostas negadas ou barradas em função da preferência do Estado às grandes construtoras, que muitas vezes têm seus empreendimentos pré-aprovados sem ao menos ter passado pelo processo de avaliação. Essas empreiteiras geralmente são aprovadas em prévio em função do grande esquema de corrupção por trás de seus empreendimentos, sendo que, em



alguns casos - segundo a Polícia Federal, o Ministério Público Federal e a Controladoria Geral da União (data) - já foram descobertos em três estados, problemas como superfaturamento no custo da obra, baixa qualidade dos materiais de construção das residências e até mesmo o não comprimento dos serviços e nem garantia dos mesmos apesar de já ter sido repassado o dinheiro público. Esses desvios chegam a até 30% excedente do valor de uma obra e passados a agentes públicos para irrigar campanhas políticas. As fraudes ao programa já provocaram mais de 300 ações no judiciário e enquanto as medidas cabíveis não forem tomadas, diversas famílias vivem ainda a mercê de situações precárias de moradia.

Diante deste histórico, a capital paulista tornou-se a região com maior número de ocupações irregulares do país, segundo Tatiana Santiago (2018) “Cidade de São Paulo tem 206 ocupações onde moram 45 mil famílias”, a maior ocorrência de ocupação foi registrada na região do centro e leste da cidade, conforme figura 1 abaixo.

Figura 1 - Mapa das ocupações irregulares em São Paulo.



Fonte: Igor Estrella e Alexandre Mauro/G1, modificada pelos autores, 2018.

Entre essas ocupações, encontram-se prédios e cortiços, em condições precárias por não terem sido sujeitados a nenhum tipo de manutenção prévia e posterior a ocupação, quando não há condições financeiras dos moradores para tais ações. As péssimas condições estruturais que apresentam essas edificações acabam, em alguns casos em tragédia, como foi o caso do edifício Wilton Paes de Almeida localizado na região do Largo do Paissandu, no centro de São Paulo que desabou após ser atingido por um incêndio em maio de 2018.



Entretanto, é preciso considerar também outro cenário existente, de que muitas ocupações têm como característica a ajuda coletiva, dentro desses núcleos ocupados, os próprios moradores organizam um sistema de suporte ao morador, um exemplo deste tipo de mobilização pode ser visto na ocupação Marconi, prédio ocupado no centro de São Paulo, onde, de acordo com Anitelli e Tramontano (2016), os moradores realizam atividades coletivas como cozinha comunitária, padaria artesanal, creches para as crianças, cinema para diferentes faixas etárias, reforço escolar para estudantes, entre outros serviços de manutenção que conseguem manter o edifício em condições habitáveis atendendo as necessidades básicas dos moradores, tudo financiado pelos próprios moradores.

Esta postura de autogestão adotada pelos movimentos, faz frente à cultura da criminalização das ocupações disseminadas dentro da sociedade, pois esses movimentos impõem o cumprimento da função social dessas edificações ociosas, retraindo o processo de periferização que seria uma das consequências da sonegação desse direito de conversão do edifício ocioso em prol da habitação de interesse social.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS OU CONCLUSÃO**

Visto que grande parcela da população brasileira enfrenta problemas de acesso à moradia e às áreas urbanizadas, cabe aos futuros profissionais da área civil confrontar esta realidade, em busca da implementação efetiva das políticas de habitação de interesse social, provendo de residências seguras e dignas essas pessoas. Cabe a todos os cidadãos exigirem a aplicação das leis, pois a questão de desvio de dinheiro público, políticas públicas que interessam somente aos empresários e grandes construtoras afetam de uma forma ou de outra todo o sistema urbano, sejam por valores elevados dos serviços disponibilizados no centro, ou criando situações de risco ao obrigar os desfavorecidos a exigir seus direitos com base na força, da ocupação, da imposição.

Faz-se necessário fortalecer politicamente os movimentos, defendendo os direitos previstos na Constituição, presando pela segurança dessas pessoas e pela revitalização dos prédios ociosos dos grandes centros que não cumprem com sua função social.

Cabe também, colocar em pauta a reformulação dos parâmetros necessários para o desenvolvimento de projetos de habitação de interesse social, de acordo com a diversidade e a necessidade de cada família de modo democrático, de forma que a população carente desses



serviços tenha um papel ativo frente às decisões projetuais e políticas, reduzindo a probabilidade de abandono e degradação desses conjuntos habitacionais por não atenderem às necessidades mínimas de conforto para a permanência dessas pessoas, como infraestrutura, segurança, equipamentos urbanos, serviços e comércio.

A reabilitação de edifícios ociosos nos centros urbanos, torna-se uma alternativa, na medida em que, a sua adaptação para moradia de interesse social é, financeiramente, mais viável que a construção de novas moradias, além de ficarem mais próximas do local de trabalho em áreas providas de infraestrutura.

Pois a medida que aumentam as demandas por moradias no centro da cidade, aumenta também o processo de periferação, que ocorre devido ao poder aquisitivo baixo, e a desigualdade social não permitirem que a população pobre se estabeleça ao centro consolidado, já que a cobrança elevada dos aluguéis ou imóveis para compra tornam-se inviáveis para esta parcela da população.

Para algumas famílias, a falta de meios econômicos ocasiona sua exclusão dos mecanismos de financiamento e torna atraente oportunidades que apresentam custo inferior e locais acessíveis, mesmo que, para isso, sejam informais, não reguladas ou mesmo ilegais e sujeitas a riscos (SANTOS e POLIDORI et al, 2017).

A periferação passa a se tornar um problema social e ambiental, esta população não tem outra opção a não ser buscar os locais vulneráveis e com isso ficam expostas à falta de saneamento básico, segurança, serviços de saúde e educação, isto ocorre devido a custo elevado de se disponibilizar esses serviços em áreas afastadas do centro, agregado ao fato de que as áreas periféricas não atraem investidores, os locais tendem a serem esquecidos por não serem do interesse econômico por essa população ser baixa renda, logo, não são consumidores atraentes aos investidores. Outro problema consequente desta situação, é a apropriação das encostas que acarretam na degradação do meio ambiente, tornando o solo frágil, um local propício a deslizamentos e desastres naturais.

Outra pontualidade a ser pensada, é desenvolvimento de práticas sustentáveis aplicadas a construção de habitações de interesse social, contribuiria ainda mais na implantação desses programas, pois a relação custo benefício amplificaria as vantagens de investimento da população beneficiada, a prática sustentável reduzirá os custos da construção por tratar-se de



materiais e técnicas ecológicas, diminuindo o impacto ambiental gerado pela produção de habitações em série, além da redução de resíduos poluentes lançados ao meio ambiente.

## REFERÊNCIAS

AGUIAR, Marcos Henrique. **Políticas de provisão habitacional no Brasil: Contradições e limites à integração social.** Ver. Tamoios, São Gonçalo (RJ), ano 10, N. 2, pág. 22-34, Jul./Dez. 2014

ANITELLI, Felipe; TRAMONTANO, Marcelo. **Abandonados por uns, ocupados por outros: Edifícios de apartamentos no centro paulistano.** Ver. Bras. Estud. Urbanos Reg., V.18, N. 1, p.77-91. Recife, Jan./Abr. 2016

BAININGER, Rosana. **São Paulo e suas migrações no final do século 20.** São Paulo em Perspectiva. V. 19, N. 3, p. 84-96. Jul./Set. 2005

BALBIM, Renato; KRAUSE, Cleandro. **Produção social da moradia: Um olhar sobre o planejamento da habitação de interesse social no Brasil.** R. B. Estudos Urbanos e Regionais V.16, N. 1, p. 189-201 / Maio 2014

BOAS, Bruno Villas; CONCEIÇÃO, Ana. **Déficit de moradias no país já chega a 7,7 milhões.** Valor econômico. Disponível em: <https://www.valor.com.br/brasil/5498629/deficit-de-moradias-no-pais-ja-chega-77-milhoes> > Acessado em: 23 de ago. 2018

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

CIDADE, Estatuto da. Brasília 2004. E LEGISLAÇÃO CORRELATA. Dispositivos Constitucionais Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001 Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979

CRUZ, Fernanda. **Vida em ocupação: a luta por moradia em São Paulo.** Site de notícias Brasil de Fato. Disponível em <<https://www.brasildefato.com.br/node/32867/>>. Acesso em: 07 de ago.2018

PULHEZ, Magaly Marques. **Plano de habitação, produção de habitação: As fronteiras de conflito da política pública.** R. B. Estudos Urbanos e Regionais V.14, N. 1 / Maio 2012



NEUHOLD, Roberta dos Reis. **Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo.** São Paulo / 2009

SANCHES, Mariana. **Minha Casa Minha Vida é alvo de mais de 300 inquéritos.** Site de notícias O Globo. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/brasil/minha-casa-minha-vida-alvo-de-mais-de-300-inqueritos-18172897>> Acesso em: 21 de ago. 2018

SANTIAGO, Tatiana. **Cidade de São Paulo tem 206 ocupações onde moram 45 mil famílias.** Disponível em <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/cidade-de-sao-paulo-tem-206-ocupacoes-onde-moram-45-mil-familias.ghtml>> Acessado em: 23 ago. 2018

SANTOS, Alexandre Pereira; POLIDORI, Maurício Couto; PERES, Otávio Martins, et al; **O lugar dos pobres nas cidades: exploração teórica sobre periferização e pobreza na produção do espaço urbano Latino-Americano.** urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management), 2017 set./dez., 9(3), 430-442

VACCHIANO, Inacio. **O Gigantesco esquema do Minha Casa Minha Vida e as grandes construtoras.** Disponível em <<https://inaciovacchiano.com/2014/03/20/o-gigantesco-esquema-do-minha-casa-minha-vida-e-as-grandes-construtoras-fimdacorrupcao/>> Acesso em: 21 de ago.2018