



ENTAC2006

A CONSTRUÇÃO DO FUTURO | XI Encontro Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído | 23 a 25 de agosto | Florianópolis/SC

ANÁLISE CRÍTICA DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO OCORRIDAS NA CIDADE DE SÃO PAULO

Prof Dr Witold Zmitrowicz (witold.zmitrowicz@poli.usp.br);
Profa Dra Mércia M. B. de Barros (mercia.barros@poli.usp.br);
Valéria C. Bomfim(vlbomfim@uol.com.br);
Christiano Marques (christianomarques@yahoo.com.br);
Fabiola Garcia Vanderlinde (fabiolagv@yahoo.com);
Débora C. Beraldes Costa (deboraberaldes@yahoo.com.br);
Cléber de Oliveira Moita(cleber.moita@poli.usp.br);Martim Gross Rodrigues
(martim.rodrigues@poli.usp.br); Ingrid Schmidt Ori (ingrid_ori@hotmail.com)

Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana, Escola Politécnica – Universidade de São Paulo, Brasil

RESUMO

Proposta: Nos últimos anos, na área central de São Paulo, edifícios que se encontravam vagos passaram a ser reabilitados e direcionados ao uso habitacional para famílias com renda até 6 salários mínimos. Os empreendimentos foram implementados através de ações da Prefeitura Municipal de São Paulo, da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, da Caixa Econômica Federal, das assessorias técnicas e dos movimentos sociais. Alguns dos edifícios foram reabilitados e ocupados, outros estão em execução. O processo de reabilitação é moroso, passando pela identificação do potencial do imóvel, elaboração e aprovação do projeto, viabilização econômica, execução da obra, seleção de famílias, e a ocupação das moradias. O artigo visa uma análise do processo de reabilitação de edifícios ocorrido em São Paulo, abordando questões como a viabilização, os procedimentos, as técnicas empregadas, custos incidentes e financiamentos. **Métodos de pesquisa/abordagens:** a análise é feita a partir de empreendimentos localizados na área central, além disto são utilizadas referências bibliográficas já existente e os relatórios parciais produzidos pela equipe de pesquisadores da EPUSP que desenvolve o projeto REABILITA financiado pela FINEP/ HABITARE - CNPq. **Resultados:** a análise permite a reflexão sobre a reabilitação de edificações na área central de São Paulo voltada para habitação de interesse social. **Contribuições/ Originalidade:** É importante a análise sobre reabilitação e reciclagem de edifícios no país, pois são formas recentes de intervenções no ambiente construído.

Palavras-chave: reabilitação de edifícios, habitação de interesse social; tecnologia para reabilitação.

1 EDIFÍCIOS REABILITADOS PARA HIS NA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO

Desde o ano de 2000, alguns edifícios que se encontravam vazios foram reabilitados para habitações de interesse social na área central da cidade de São Paulo a partir de programas habitacionais municipais, estaduais e federais. Este processo de reabilitação ocorreu em função da pressão dos movimentos de luta por moradia, que desde a década anterior, têm ocupado inúmeros prédios vazios, os quais não cumprem sua função social.

A reabilitação de edifícios para habitações de interesse social na área central se colocou como proposta distinta aos programas habitacionais normalmente adotados em São Paulo, onde as soluções geralmente limitam-se a produção de conjuntos habitacionais nas áreas periféricas como “cidades dormitórios”, sem envolver nestas soluções os outros elementos que compõem o *habitat*.

Os projetos de reabilitação para HIS no centro têm sido implementados pela Prefeitura de SP, gestão 2001-2004 e operacionalizados principalmente através da Caixa Econômica Federal com o PAR - Reforma¹ (Programa de Arrendamento Residencial), para atender famílias de 3 a 6 salários mínimos, que não são proprietárias de imóveis residenciais (PMSP, 2004). Além disto, outra forma de operacionalização tem sido através do Programa de Atuação de Cortiços (PAC) da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Estes programas permitiram a execução de algumas unidades, como nos edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge, Hotel São Paulo, Labor, Ana Cintra, entre outros.

Estes programas, na realidade, tentam conjugar o aproveitamento de parte do parque imobiliário existente e vazio, e a presença de uma rica infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos já instalados em áreas centrais.

O texto a seguir procura desenvolver uma análise reflexiva através de alguns dos parâmetros que norteiam o processo de reabilitação de edifícios para HIS em São Paulo, como: legislação, procedimentos e financiamentos, tecnologia e custos.

Para a análise deste processo utilizou-se como referência os relatórios produzidos pela Equipe REABILITA SP – Departamento de Engenharia da Construção Civil da POLI USP – do projeto Reabilitação de Edifícios para Habitações de Interesse Social em Áreas Centrais, financiado pela FINEP/ HABITARE e pelo Ministério da Ciência e Tecnologia e a Caixa Econômica Federal. A equipe REABILITA SP é constituída pelos autores deste artigo.

A análise se ateve a quatro empreendimentos objetos de reabilitação, que fazem parte do Programa PAR Reforma da CEF, a saber: Ed. Riskallah Jorge, Ed. Maria Paula, Ed. Labor, todos já concluídos e ocupados e o Ed. Hotel São Paulo em fase de finalização². (Tabela 01)

Tabela 01 - Caracterização empreendimentos

Empreendimento	Riskallah Jorge	Maria Paula	Labor Habitação	Hotel São Paulo
Número de un.habitacionais	167 UH	75 UH	84 UH	152 UH
Uso anterior	Comercial	Residencial	Comercial	Hotel
Caracterização da edificação	17 andares, térreo e subsolo	12 andares, térreo e subsolo	9 andares, térreo e subsolo	24 pav., sendo 1º, 2º e 3º destinados a outros fins
Número de unidades	167	75	84	152
Autor projeto reabilitação	Helena Saia	Fábrica Urbana	Integra	Fábrica Urbana
Área total construída	7.472,9 m ²	3.909,14 m ²	4.522,93 m ²	8.102,14 m ²
Conclusão da Obra	fev/02	dez/03	jan/04	em andamento
Valor orçado para reforma indexados para data-base de jul/05 ⁽¹⁾	R\$2.833.340,22	R\$1.314.221,02	R\$2.397.094,97	R\$4.661.511,94
Custo total da unidade	R\$ 16.966,11	R\$ 17.522,95	R\$ 28.536,84	R\$ 30.667,84
Custo geral do m² de reforma	R\$ 379,15	R\$ 336,19	R\$ 529,99	R\$ 575,34

(1) Fonte: SINAPE - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

¹ Em 1999, com a finalidade de propiciar moradia à população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbano, foi lançado pelo Governo Federal o Programa de Arrendamento Residencial, também denominado como PAR.(<http://www.caixa.gov.br>)

² O material referencial tem como base o estudo de cada um deles e deu-se com o levantamento dos dados disponíveis na Caixa Econômica Federal, visitas aos locais e entrevistas com construtores, projetistas, assessorias técnicas, moradores e com a administradora dos empreendimentos já habitados realizado pela equipe REABILITA SP. Além disto, a equipe sistematizou os memoriais descritivos, planilhas de orçamentos discriminativos dos serviços realizados, cronogramas físico-financeiros, resumo dos orçamentos com os dados principais, projetos arquitetônicos e fotos da situação atual de cada edifício.(<http://reabilita.pcc.usp.br>)

2 PROCEDIMENTOS PARA A REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Todos os empreendimentos observados seguiram um processo de certa maneira complexo, que segue da escolha da edificação até o momento da ocupação definitiva pelos moradores, envolvendo diversos agentes sociais, do setor público e privado, conforme mostra o Fluxograma 01.

O início do processo se dá através da indicação da edificação a ser reabilitada. O apontamento destas edificações ocorre por corretores imobiliários na região, por integrantes dos movimentos sociais ou associações habitacionais que verificam e indicam edifícios vazios ou subutilizados na área central. Com a identificação do imóvel, o passo seguinte é o estudo de viabilidade. A análise de viabilidade é constituída de diversas ações, como: a vistoria do imóvel, o conhecimento da sua situação jurídica e financeira, consultas aos órgãos públicos de aprovação de projeto, e os pareceres dos agentes financeiros.

Estas ações são assumidas pelas Assessorias Técnicas³, que tem um papel relevante no processo. As assessorias além de verificarem os estudos de viabilidade, acompanham os trâmites de aprovação de recursos da reabilitação. Paralelo a estas ações, há uma série de negociações e discussões que são realizadas, como a negociação dos valores ofertados do imóvel.

Outra atividade que acompanha esta fase é o contato com construtoras para a execução de reabilitação que tenham cadastro junto a CEF. No caso de imóvel privado, a construtora pode ser indicada pelas assessorias e/ou movimentos, entretanto para os imóveis públicos, é necessário atender a Lei 8.666/93⁴.

Acertados o valor do imóvel, a situação jurídica, o estudo preliminar, e a possibilidade de financiamento e de execução por uma construtora, as assessorias apresentam o projeto a CEF. A CEF por sua vez faz uma nova análise mais aprofundada, a partir do laudo estrutural, do memorial descritivo, e do orçamento elaborado pela construtora (SINAPE - Sistema Nacional de Pesquisas e Índices da Construção Civil). Após esta análise, os projetos são encaminhados para a aprovação nas diversas instâncias públicas.

São iniciadas as obras. A CEF, neste momento, passa a ser a proprietária do imóvel. Em São Paulo, alguns destes edifícios reabilitados foram adquiridos pela Prefeitura Municipal e doados à CEF, como forma de subsídios para a viabilização destas unidades (PMSP, 2004). Concluída a obra, a etapa seguinte envolve a aprovação condominial e a liberação dos diversos alvarás.

Resolvidas as formalidades legais, a preocupação passa a ser a definição da demanda para ocupação das moradias. Neste momento, a participação do movimento é fundamental, pois é através dele que a Prefeitura e a CEF chegam à demanda que ocupará os empreendimentos. Concomitantemente, a CEF também realiza uma licitação para a contratação de uma administradora que acompanhará a elaboração do regulamento condominial, os contratos entre as famílias e a CEF, e a gestão condominial. O último passo é a ocupação das unidades pelas famílias, que ainda não serão os proprietários, mas os arrendatários.

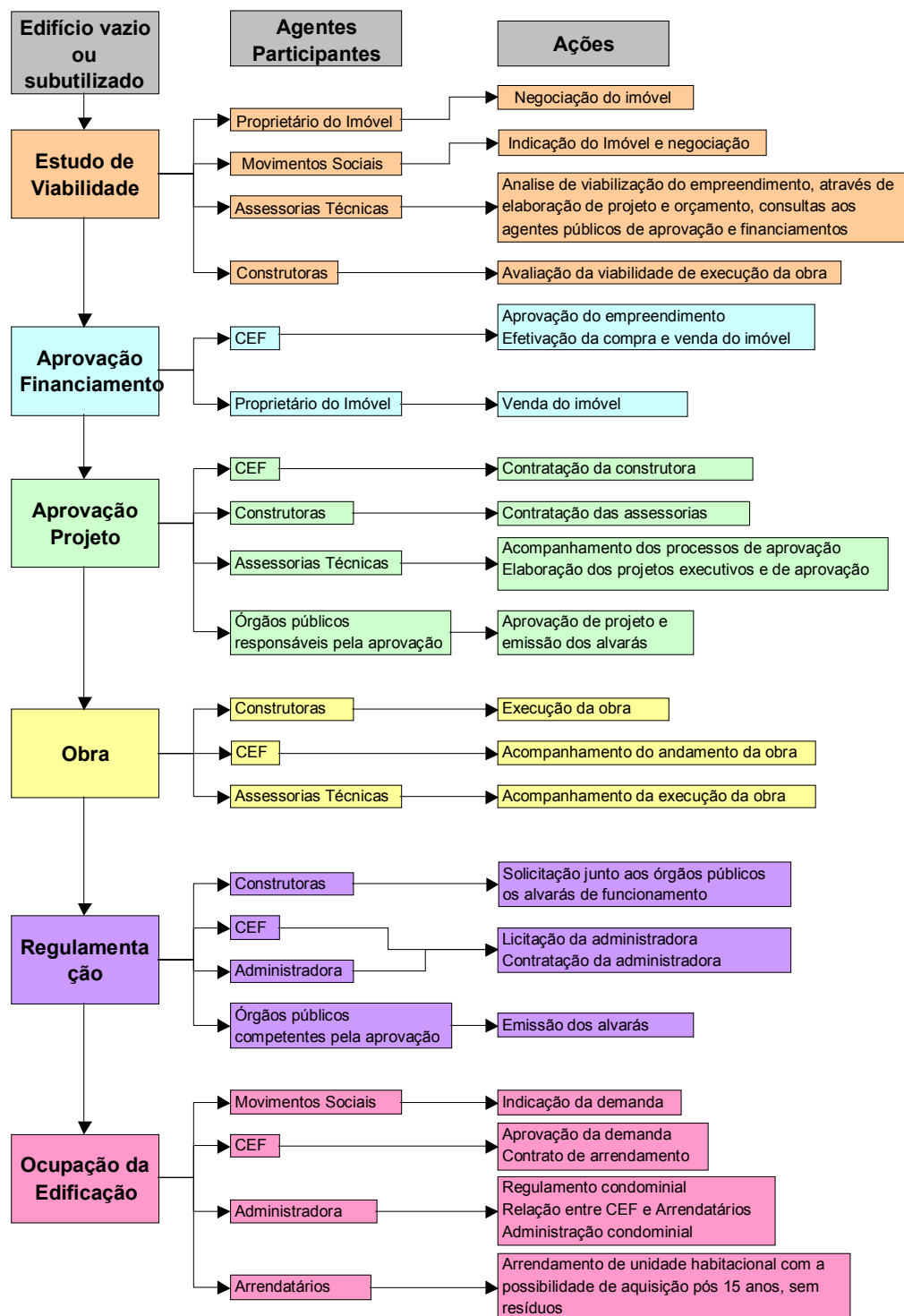
Outra forma de viabilização é através do PAC. Neste caso, o procedimento é similar, exceto em relação a contratação do projeto e obra, pois o CDHU licita o projeto e a execução da obra a partir dos estudos preliminares de viabilidade realizados internamente pelos técnicos do CDHU. Outro ponto distinto ao processo operacionalizado pela CEF, é a seleção dos moradores, no PAC a seleção é realizada a partir de sorteios, e os mesmos serão proprietários e não locatários dos imóveis.⁵

³ Assessorias Técnicas são escritórios técnicos constituídos por profissionais da área de arquitetura, engenharia, sociologia e outras formações. As assessorias ou escritórios técnicos são constituídos legalmente como ONGs ou cooperativas, e procuram acompanhar os movimentos sociais em função dos projetos sociais e de edificação.

⁴ Lei 8.666/93 regulamenta o art. 37 do inciso 21 da Const. Federal, institui normas para licitações e contratos da administração pública e dá outras providências. (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8666cons.htm)

⁵ Neste artigo, não é descrito o projeto Ana Cintra, pois não foi possível o acesso a dados de custos, e pelo fato do empreendimento ainda se encontrar em obras.

Fluxograma. 01 - Fluxograma do Processo que envolve a reabilitação das edificações para HIS



3 LEGISLAÇÃO

A elaboração do projeto e análise de viabilização tem que atender e se apoiar em diversas leis e instrumentos urbanísticos e edícios, conforme é observado na Tabela 02. Em alguns casos, nota-se que os instrumentos procuram estimular a reabilitação de edificações para HIS, já em outros, encontram-se as diretrizes e bases técnicas para a elaboração do projeto de reforma. (Tabela 02)

Em alguns instrumentos, os parâmetros apresentam certa flexibilidade quanto a avaliação técnica dos empreendimentos de HIS em relação a diversos aspectos urbanos e das edificações. Muitas vezes, esta flexibilidade acaba por transferir aos técnicos ligados aos órgãos públicos envolvidos a decisão de aprovação ou não dos projetos e empreendimentos.

No processo de reabilitação das edificações para HIS, percebe-se que os procedimentos de aprovação e a não familiaridade dos envolvidos com a questão geram processos morosos. Falta formação e conhecimentos específicos a temática, não só aos projetistas, mas também, aos técnicos que avaliam a viabilização dos empreendimentos e projetos (formação: técnica, legal, financeira e social).

Tabela 02. Síntese de Legislação urbanística e edilícia -Reabilitação

Legislação	Objetivo
Estatuto da Cidade: Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.	Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.
Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: Lei 13.430/09/ 2002	<ul style="list-style-type: none"> • consolidação da moradia social nas áreas centrais contribuindo para os programas de reabilitação dessas áreas; • produção de unidades habitacionais nas regiões centrais da Cidade; • intervenção nas habitações coletivas de aluguel por meio de reciclagem e requalificação de edifícios subutilizados e/ou desocupados
Direito de Preempção – Decreto Municipal nº 42.873/ 02/2003	<ul style="list-style-type: none"> • regularização fundiária; • execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; • constituição de reserva fundiária; • ordenamento e direcionamento da expansão urbana
LEI DE ZONEAMENTO – Lei Municipal 13.885/2004 Habitação de Interesse social – HIS – Habitação de Mercado Popular – HMP –	ZEIS 3 - Objetivo de reocupação dos espaços construídos vazios localizados áreas com rica infra-estrutura urbana por famílias de baixa renda, conciliando a falta de recursos públicos e a possibilidade de envolvimento do setor privado
Plano Regional Estratégico – Municipal Sub-Prefeitura Sé	Estabelece diretrizes de desenvolvimento econômico, social, urbano, ambiental e de qualidade de vida para a região.
Operação Urbana Centro: Lei Municipal nº 12.349/06/1997.	Intervenções conjuntas dos setores privado e público, destinadas a produzir transformações urbanísticas localizadas, proporcionando uma forma diversa de urbanização
Lei de Fachadas: Lei municipal nº 12.350/06/1997	Isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para proprietários de imóveis tombados da região central que recuperarem as fachadas de seus imóveis, por 10 anos
Lei de Incentivos de IPTU: nº 13.496 de 07 de janeiro de 2003	Concede incentivos fiscais aos proprietários que realizarem investimentos no local buscando promover o desenvolvimento da área central
Resolução Municipal 37 – 1992 – tombamento do Anhangabau. CONPRES 06/91	Estabelece e define o perímetro de tombamento que envolve a área do Vale do Anhangabaú
Resolução Municipal 11 – 2002 – tomb. do Centro Velho - CONPRES	Estabelece o processo de tombamento em relação a área Centro Velho.

Legislação	Objetivo
Lei Municipal - Decreto 44.667/04/2004	Descreve os empreendimentos voltados para Habitação de Interesse Social e para Habitação de mercado popular, principalmente nas áreas ZEIS
Decreto Lei Municipal de Dação em pagamento (13259/2001)	Permite ao município receber imóveis como pagamento de dívidas de IPTU; estes imóveis podem ser repassados ao FMH para a reabilitação, reforma ou reciclagem com intuito de produzir HIS.
Lei de Incentivos fiscais no ITBI (13.404/2002)	As transações imobiliárias relacionadas à habitação de interesse social podem ser isentas do pagamento de ITBI Imposto de Transações sobre Bens Imobiliários.
Lei de Isenção de ISS para Habitação de Interesse Social (13.476/2002)	Concede isenção aos serviços prestados para construção de habitação de interesse social.
Lei de Remissão de IPTU na compra de prédios (13.736/2004)	Incentiva a remissão de IPTU para a aquisição de edifícios pela Prefeitura e outros agentes promotores para implementação de programas de HIS.
Resolução Nacional 307/07/2002 – CONAMA Conselho Nacional do Meio Ambiente	Dispõe sobre a geração de resíduos produzidos por obras da construção civil e sua destinação.
Código de Obras e Edificações – Lei Municipal n.º 11.228/92	Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações dentro dos limites dos imóveis.
Decreto Municipal – 44.667 04/2003 e 45127/2004	Dispõe sobre normas específicas para a produção de empreendimentos de habitação de interesse social e de habitação do mercado popular
Decreto Estadual – 24.714/1987	Regulamenta o sistema de fiscalização, disposições gerais da utilização de gás combustível nos edifícios e construções em geral.
Decreto Estadual – 46.076 de 08/2001	Regulamento de segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco
NBR – 5626 de 09/1998	Normatiza a reservação necessária ao abastecimento das edificações.

4 VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

A viabilidade financeira destas reabilitações em São Paulo tem se efetivado, principalmente, através do Programa de Arrendamento Residencial PAR. O PAR consiste em uma operação de aquisição de empreendimentos novos, a serem construídos ou a recuperar/reformar, ele é um programa da CEF que visa atender famílias que ganham até seis salários mínimos, localizadas nos grandes centros urbanos. As unidades habitacionais dos empreendimentos se destinam à oferta de moradias, e são disponibilizados sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, às pessoas físicas enquadradas no Programa.

Sendo a CEF o agente executor do PAR, ela é o agente responsável pela alocação dos recursos, definindo critérios e expedição dos atos necessários à operacionalização do programa. O PAR prevê recursos não só para reabilitação de edifícios, como também outras formas de produção de unidades.

O PAR segue algumas condições básicas para o contrato de arrendamento, o valor da taxa de arrendamento inicial é de 0,7% do valor da unidade, como requisitos básicos são exigidas renda de 3 até 6 salários mínimos e ter condições de pagamento, o prazo de contrato é de 180 meses com reajustes anuais pela TR (taxa referencial), e no final há a opção de compra.

Apesar da existência de recursos para estes empreendimentos (cerca de R\$ 300 milhões em todo país), há uma grande dificuldade na apropriação dos mesmos, uma vez que estas linhas de financiamento disponíveis são linhas convencionais de financiamento, e não específicas a reforma e que dificilmente atendem a população com renda de um a três salários mínimos. Esta linha de financiamento, também não considera as questões dos custos condominiais e nem de manutenção futura.

Os estudos abordados apontam que o valor reforma das unidades habitacionais varia de R\$ 17.000,00 a R\$ 30.000,00 em média, dependendo do tipo de intervenção e tamanho da unidade (data base: julho, 2005). A CEF tem considerado o valor máximo de R\$ 40.000,00 por unidade habitacional para esses tipos de projetos, portanto o valor da reforma pode chegar a 75% do valor total do financiamento.

5 TECNOLOGIA E CUSTOS

Quanto a distribuição dos custos na reabilitação dos estudos de caso abordados em São Paulo, percebe-se que há três famílias de serviços com pesos significativos na composição dos orçamentos: Instalações e Aparelhos, com peso médio de 28,00%; Revestimento e Pintura, com peso médio de 23,00% e Paredes e Painéis com peso médio de 16,00% no do orçamento final, totalizando mais de 65% em média dos valores orçados. (Gráfico. 01). A base de cálculo orçamentário é apoiada no SINAPE, o qual é específico para novas construções, fazendo com que muitas vezes os orçamentos representem o custo real da obra.

Estas três famílias de serviços utilizam sistemas convencionais, não havendo o emprego de novas tecnologias, sistemas, técnicas e materiais específicos para a reabilitação das edificações. Não se verificou a utilização de sistemas mais avançados para as instalações prediais, assim como não há, por exemplo, o emprego de gesso acartonado nas vedações verticais. Estes materiais, em um primeiro momento, podem gerar um custo maior, mas podem reduzir custos com estruturas, geração de resíduos, e custos futuros de manutenção, entre outros.

Os dados do memorial descritivo de cada empreendimento possibilitam uma visão geral das tecnologias empregadas. Todos os empreendimentos analisados utilizaram técnicas convencionais, como: alvenaria em blocos cerâmicos, revestimentos cerâmicos em banheiro e cozinhas com alvenaria rebocada, pintura látex em ambientes de permanência prolongada e acrílica em banheiros e cozinhas, o piso, muitas vezes, sofreu recuperação de tacos, as esquadrias em alguns empreendimentos foram recuperadas.

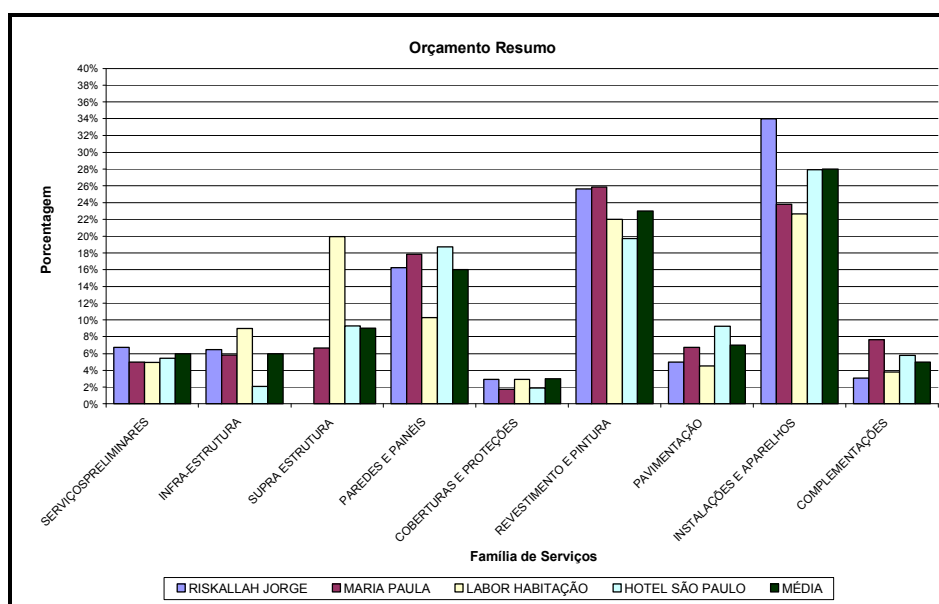


Gráfico 01 - Comparativo Orçamentos Resumos dos Empreendimentos.Fonte: CEF, 2005

Nota-se que, para todos os empreendimentos as instalações elétricas e hidráulicas foram completamente refeitas por motivos de segurança e adequação às normas vigentes. Em todos os edifícios, também, foram instaladas redes de distribuição de gás, que são alimentadas por sistema público (GNP), com medição individualizada e ramal de alimentação para o ponto do fogão.

Com intuito de obter os menores custos das unidades, a definição de materiais e técnicas empregadas tem se dado a partir de produtos de mais baixos valores e, muitas vezes, esta forma de escolha reduz a qualidade das reabilitações. Muitos materiais e componentes construtivos da edificação são reaproveitados, sem passar por um processo de recuperação adequada. Estes dois pontos acabam por gerar problemas que são indicados pelos próprios moradores.

No Edifício Riskallah foram preservadas suas esquadrias, e se mantiveram os tacos na área de quarto e sala. As esquadrias apresentam deficiências relacionadas as persianas, onde o cordão de acionamento apresenta-se inoperante ou com mau funcionamento. No caso do revestimento, o que gera os problemas mais numerosos são as tiras de borracha para arremate entre o piso cimentado da cozinha e os tacos (a borracha colada não aceita umidade). Outro problema que é motivo de reclamações dos moradores é o ralo dos banheiros, que não foram dimensionados adequadamente. Nas áreas comuns, o elevador reformado é o principal item de reclamações. (Gráfico 02)

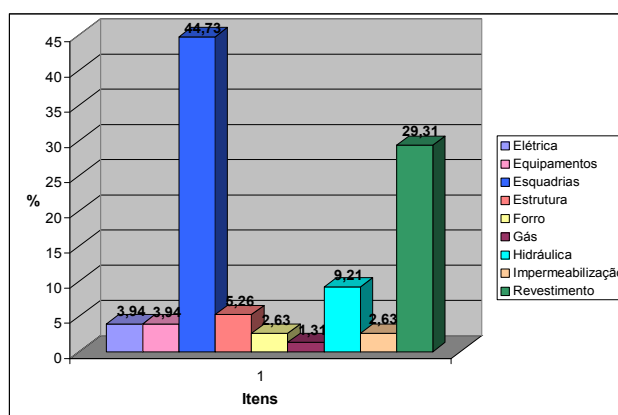


Gráfico 02- Porcentagem de problemas por itens construtivos, unidades e áreas comuns. Riskallah Jorge. Fonte: CEF, 2005

O Edifício Maria Paula, também, preservou parte das esquadrias e tacos. O problema mais freqüente no Edifício está nas esquadrias sendo 28% relativo as janelas. Em seguida, nota-se um grande número de problemas no item hidráulico, onde o maior índice está no sistema de coleta de esgoto e nas prumadas de águas pluviais, principalmente na paralela a um dos elevadores. O revestimento apresenta-se deficiente principalmente nas alvenarias externas, onde o maior problema é a infiltração. Há também questões relevantes de acabamentos, pinturas e tacos soltos. (Gráfico 03)

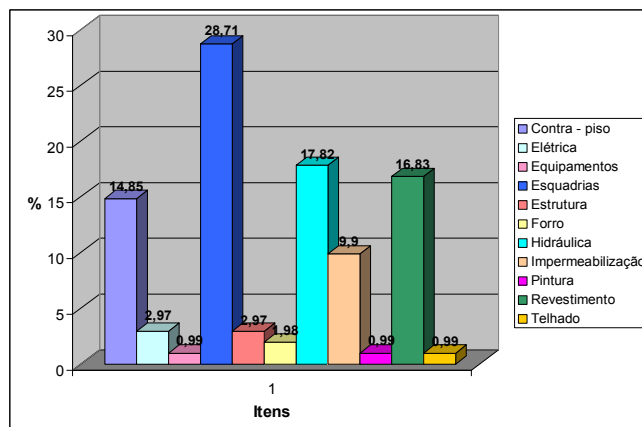


Gráfico 03 - Porcentagem de problemas por itens construtivos, unidades e áreas comuns. Maria Paula. Fonte: Dados cedidos pela CEF, 2005

Nas unidades habitacionais do Edifício Labor, conforme consta nos dados cedidos pela CEF, os principais problemas estão nas esquadrias. A hidráulica apresenta um número significativo de problemas, mas que na grande maioria está relacionada a falta de manutenção de sifões e ralos. Outro problema encontrado se relaciona ao sistema elétrico, o assentamento de caixas de luz - no caso do apartamento - e nos pontos de iluminação - no caso da área comunitária. Finalmente, o último problema apontado pelos moradores é com o revestimento, pois os tacos recuperados se descolam ao longo do tempo. (Gráfico 04)

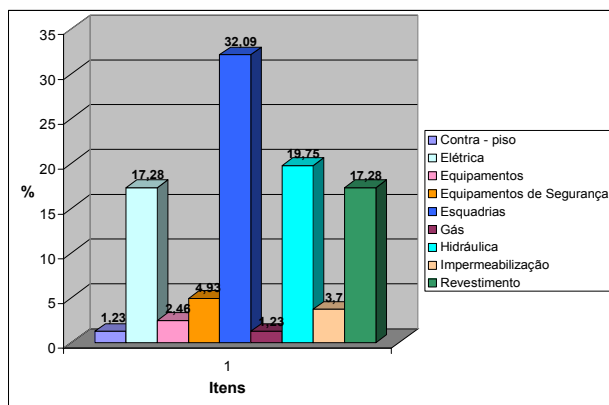


Gráfico 04 - Porcentagem de problemas por itens construtivos, unidades e áreas comuns. Labor.

Fonte: CEF, 2005

6 GESTÃO CONDOMINIAL

Os edifícios reabilitados analisados têm sua gestão condominial e o acompanhamento do pagamento do arrendamento feito por uma administradora contatada pela CEF, que nestes estudos tem sido a Acessional Administradora de Imóveis. A administradora passa a ser o elo entre a CEF, os moradores e as construtoras responsáveis pelos empreendimentos. Portanto, todas as solicitações e reclamações feitas pelos condôminos à administradora e direcionadas a CEF, que por sua vez as encaminha para as construtoras, e estas verificam se as solicitações são problemas construtivos ou de manutenção.

Em dois dos empreendimentos observados, os moradores assumiram a gestão condominial paralelamente a atuação da administradora. Esta gestão tem sido realizada com o revezamento dos próprios moradores na execução dos serviços de zeladoria e limpeza.

Os condomínios que optaram por este sistema de gestão apresentam menor valor condominial e menor índice de inadimplência (o Maria Paula apresenta uma inadimplência de 22% condominial e 26,77% financiamento, e o Labor cerca de 10% estão inadimplentes em relação ao condomínio, quanto a inadimplência do arrendamento ainda não havia informações no período da pesquisa).

O Riskallah, que é administrado pela empresa contratada sem a participação ativa dos moradores, apresenta cerca de 35% de inadimplentes referente ao pagamento condominial, e 41,92% de inadimplentes junto ao financiamento. Há também uma rotatividade maior de moradores do Riskallah, segundo a própria Acessional que administra todos os empreendimentos analisados.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de reabilitação de edificações de edifícios na área central de São Paulo apesar de poucas experiências implementadas é de certa forma expressivo, uma vez considerado no contexto brasileiro onde ainda são menores nesta direção. São Paulo tem um grande potencial construído não aproveitado, o parque imobiliário é relativamente recente e não gera dificuldades na reabilitação, a exceção de parte dos edifícios tombados. Mas há a necessidade de avanços em alguns aspectos, como: o aprimoramento tecnológico com a utilização de novas técnicas e materiais; o desenvolvimento de uma gestão condominial adequada, a elaboração de financiamentos e análises de subsídios que contemplem a questão da sustentabilidade do condomínio, linhas de financiamentos para uma demanda entre 1 a 3 salários mínimos; construção de análises de custos e orçamentos específicos para a reforma, ou seja, análises que melhorem não só o processo de reabilitação, mas a sustentabilidade da mesma; utilização de técnicas e sistemas mais avançados, apropriados e específicos.

8 BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5626**: Instalação predial de água fria. Rio de Janeiro, 1998.

CAIXA Econômica Federal. **Solicitações e reclamações de moradores dos edifícios PAR REFORMA – SP**. São Paulo, 2005. material de acesso restrito, não sistematizado

CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO (CONPRES). **Resolução nº 37**. São Paulo, 1992.

_____. **Resolução nº 11**. São Paulo, 2002.

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE (CONAMA). **Resolução nº 307**. Brasília, 2002.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Decreto nº 24.714**. São Paulo, 1987.

_____. **Decreto nº 46.076**. São Paulo, 2001.

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO (PMSP). **Decreto Lei nº 13.259**. São Paulo, 2001.

_____. **Decreto nº 42.873**. São Paulo, 2003.

_____. **Decreto nº 44.667**. São Paulo, 2004.

_____. **Decreto nº 45.127**. São Paulo, 2004.

_____. **Lei nº 11.228**: Código de Obras e Edificações. São Paulo, 1992.

_____. **Lei nº 12.349**. São Paulo, 1997.

_____. **Lei nº 12.350**. São Paulo, 1997.

_____. **Lei nº 13.404**. São Paulo, 2002.

_____. **Lei nº 13.430**: Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. São Paulo, 2002.

_____. **Lei nº 13.476**. São Paulo, 2002.

_____. **Lei nº 13.496**. São Paulo, 2003.

_____. **Lei nº 13.736**. São Paulo, 2004.

_____. **Lei nº 13.885**. São Paulo, 2004.

_____. Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbana do Município de São Paulo (SEHAB), Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB.) **Balanço Qualitativo de Gestão 2001-2004**. São Paulo, 2004.

_____. SEMPLA Secretaria Municipal de Planejamento. **Minuta do Projeto Lei do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**. São Paulo, 2002.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. **Lei nº 10.257**. Brasília, 2001.

ZMITROWICZ, W; BOMFIM, V(orgs). **Reabilitação de Edifícios para habitação de interesse social em áreas centrais: São Paulo**. Relatório Técnico Encontro Rio de Janeiro. São Paulo, 2005.

www.caixa.gov.br/urbanizacao/programas/programas.asp#inf – acesso em 29/09/2005

www.camara.sp.gov.br - acesso em 06/2005

www.cdhu.sp.gov.br/http/indexhtm.htm – acesso em 29/09/2005

www.cidades.gov.br - acesso em 06/2005

www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/sinapi/default.shtm – acesso em 9/05

www.planalto.gov.Br/ccivil_03/leis/L8666cons.htm – acesso em 05/2005