

Ocupação e Sustentabilidade: O *retrofit* aplicado nas ocupações 9 de Julho e no Hotel Cambridge¹.

Arthur Lorenzo Schuh²
Pollyana Romagnoli Tamanini

Resumo

O presente trabalho tem por objetivo ampliar a compreensão da realidade do déficit habitacional no Brasil, e dos inúmeros edifícios ociosos nos grandes centros urbanos do país. Estes imóveis podem ser ocupados, exercer a função social da propriedade e garantir o direito à moradia previsto na Constituição. Na etapa de resultados e discussões ressalta-se a ligação da técnica do *retrofit* presente nas ocupações, com a sustentabilidade, em seus três pilares (sociais, ambientais e econômicos). Para mostrar o resultado da aplicabilidade destes conceitos, foram expostas as ocupações 9 de Julho e do Hotel Cambridge. Por fim, para entender o processo de ocupação, as dificuldades enfrentadas, e a organização destes espaços, o artigo apresenta uma entrevista com a líder e coordenadora das ocupações: Carmem Lúcia.

Palavras-Chave: Retrofit, Reabilitação, direito à moradia, sustentabilidade, ocupação, habitação.

Occupancy and Sustainability: Retrofit applied to 9 de Julho and Hotel Cambridge occupations.

Abstract

The present work aims to broaden the understanding of the reality of the housing deficit in Brazil, and the countless idle buildings in the country's large urban centers. These properties can be occupied, and exercise the social function of property and guarantee the right to housing provided in the Constitution. In the results and discussions stage, the connection between the retrofit technique present in occupations and sustainability is highlighted, in its three pillars (social, environmental and economic). To show the results of the applicability of these concepts, the 9 de Julho and Hotel Cambridge occupations were exposed. Finally, to understand the occupation process, the difficulties faced, and the organization of these spaces, the article presents an interview with the leader and coordinator of the occupations: Carmem Lúcia.

¹ Artigo realizado para obtenção de nota parcial na disciplina Cidade e Habitação de Interesse Social, ministrada pela Profa. Dra. Beatriz Fleury e Silva.

² Discentes do programa Associado UEM/ UEL de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, na modalidade de aluno especial (Mestrado).

Keywords: Retrofit, Rehabilitation, right to housing, sustainability, occupation, housing.

Introdução

Ao analisar a história da humanidade, percebe-se que a questão da moradia sempre esteve presente na sociedade, sendo uma necessidade fundamental dos seres humanos. Com a chegada da idade moderna e o rompimento da estrutura feudal, o direito privado se consolidou nos valores liberais, com benefícios apenas para os cidadãos com maior poder aquisitivo. Surge então o lema “liberdade, igualdade e fraternidade”, sendo um dos fundamentos para as gerações do direito. Apesar de todo processo revolucionário e a busca por igualdade, a sociedade ainda se mantém individualista, prevalecendo a preferência pelo capital, ao invés dos direitos coletivos.

No Brasil, a Constituição Brasileira de 1934 apontou pela primeira vez à preocupação com o direito social, contida no artigo 113. Destaque importante e necessário previsto em lei: o direito à moradia (CONES, *et al*, 2021). Assim evidencia-se que não era possível um indivíduo e sua família subsistir sem uma residência, conforme exposto:

Art.113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: (...)16) A casa é o asilo inviolável do indivíduo. Nela ninguém poderá penetrar, de noite, sem consentimento do morador, senão para acudir a vítimas de crimes ou desastres, nem de dia, senão nos casos e pela forma prescritos na lei. (...) 17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização (Constituição Federal de 1934).

Cones, *et al*. (2021) ressalta que a ONU, em 1948, assinou a Declaração Universal dos Direitos Humanos, tornando o direito à moradia um direito universal. O Brasil, também assinante deste pacto, seria obrigado a seguir o exposto: “toda pessoa tem o direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis”. Somente com a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, ocorreu a ampliação dos direitos individuais. Direitos sociais expressos no artigo 6º, no qual defende que o Estado deve este direito a todos. No entanto, ressalta-se que originalmente o art. 6º não evidenciava o direito à moradia. Porém, em 2000, com a Emenda Constitucional nº26, foi inserido na Constituição o direito à moradia, conforme:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 2000).

Mesmo com tais direitos garantidos por lei, ocorre problemas na eficácia desta. E assim, o país está muito longe de assegurar este direito a todos os seus cidadãos. Com o aumento da população, a demanda por moradia é cada vez maior. Existem inúmeras pessoas que não possuem condições de pagar por imóveis. Concomitantemente, constata-se a existência de inúmeros prédios abandonados que não cumprem sua função social. Desta forma, tais locais geram mais prejuízos às cidades se mantendo inutilizados, enquanto poderiam ser aproveitados. Diante desta situação, esses edifícios passaram a ser ocupados por cidadãos que não conseguiram exercer seu direito à moradia. Fica explícito “que o dinheiro, movimentado pelo mercado imobiliário, tem mais poder de comando do que o próprio direito à moradia, garantido por lei”(CONES, *et al*, 2021).

Os autores continuam que, conforme o Código Civil de 2002, perde-se a propriedade pelo abandono. No entanto, a simples negligência não configura o abandono. É preciso a intenção de abandonar. Aponta-se como requisitos do abandono: a derrelição do objeto e o propósito do proprietário de não ter mais o bem para si. Sendo assim, o objeto do abandono pode ser adquirido por qualquer pessoa. Portanto, a Constituição de 1988, no artigo 5º, defende a função social da propriedade e as relações de desapropriação. Este instrumento permite que o Estado intervenha na propriedade quando esta não atende a sua função social, conforme exposto a seguir nos incisos XXIII e XXIV:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXIII – a propriedade atenderá a sua função social. XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição (Constituição Federal de 1988).

Desta forma, fica claro que a propriedade cumpre seu papel ao permitir aos cidadãos seu uso social, ressaltando a ligação com o princípio fundamental da dignidade das pessoas. Apesar disto, a realidade brasileira diverge da teoria (CONES, *et al*, 2021).

Segundo dados do Censo de 2022, o Brasil tem 11,4 milhões de casas e apartamentos desocupados, sendo assim, maior que o déficit habitacional. Conforme dados da Fundação

João Pinheiro, estima-se que em 2019, o déficit habitacional era de 5,9 milhões no Brasil (Carta Capital, 2023). Na cidade de São Paulo, o censo aponta que os imóveis desocupados representam 12 vezes a população de rua (588.978 unidades habitacionais desocupadas e 48.261 pessoas nestas condições), sendo que São Paulo concentra 25% dos moradores em situação de rua no Brasil (STABILE, 2023).

Ao direcionar a nossa atenção para as questões habitacionais, nos deparamos com dois cenários opostos: o déficit habitacional e a inúmera quantidade de prédios abandonados e sem uso. O direito à moradia, que está previsto na Constituição, acaba permanecendo apenas na teoria, inúmeras pessoas não possuem acesso a esse direito. Neste sentido, o **objetivo geral** deste trabalho consiste na análise da técnica de *retrofit* como solução sustentável para as ocupações, considerando os estudos de caso das ocupações 9 de Julho e do Hotel Cambridge. Os **objetivos específicos** consistem em: I. Entender o cenário dos imóveis ociosos em São Paulo; II. Compreender soluções sustentáveis para a habitação de interesse social; III. Exemplificar modelos de ocupações no Estado de São Paulo; IV. Ressaltar a articulação teórica-prática, através da entrevista realizada com a líder e coordenadora das ocupações; V. Entender como ocorreram os processos de ocupações por um panorama mais amplo.

Para isso, buscou-se, fundamentado nos teóricos que vêm se dedicando a essa questão, refletir sobre as contribuições da Legislação Brasileira na organização da sociedade, assim como a sua impraticabilidade. Por conseguinte o trabalho relata o cenário dos imóveis abandonados e ociosos em São Paulo, e a solução sustentável para a ocupação destes edifícios através da técnica de *retrofit*. Apresenta-se as ocupações 9 de Julho e o Hotel Cambridge, de modo a entender qual era o uso dos edifícios, como e por quanto tempo ficaram ociosos. A partir disso entender como foram realizadas as ocupações e adaptações para os novos moradores. A entrevista realizada com Carmem Lúcia, possibilitou um melhor entendimento do processo de ocupação

Resultados e discussões

Nas últimas décadas, a erosão da organização espacial do centro da cidade de São Paulo aumentou as taxas de vacância deixando vários edifícios abandonados. Movimentos urbanos como MSTC (Movimento Sem Teto do Centro) e FLM (Frente de Luta por Moradia) vem ocupando as carcaças desses edifícios, convertendo-as em habitações transitórias de baixa renda (CAIRNS, *et al*, 2017).

Enquanto São Paulo experimenta um crescimento urbano persistente, seu núcleo histórico acumula a vacância paradoxalmente. Desde a década de 1970, o investimento imobiliário parece favorecer novas centralidades. Isto deixa muitas das propriedades centrais da cidade, até mesmo alguns dos seus edifícios mais emblemáticos, vítimas da decadência e do abandono. Desde 1997, os movimentos sociais têm ocupado sistematicamente edifícios vazios como resposta à crise habitacional da cidade e como ação de protesto contra a deficiência política. Evidentemente, estas ocupações são fortemente contestadas, acomodando pessoas em condições muitas vezes precárias, ao mesmo tempo que correm o risco constante de despejo violento (BRIERS, *et al*, 2016, tradução nossa).

Em 1997 ocorre a primeira ocupação organizada nos edifícios no centro de São Paulo, aproximadamente 1.000 membros da ULC (Unificação de Lutas dos Cortiços) ocupam simultaneamente quatro edifícios abandonados. Na década de 80 surgem outros movimentos com intuito de proporcionar “melhores condições de vida nas regiões repletas de cortiço do centro”. Os ocupantes transformaram sua “reivindicação organizada em massa pelos direitos à cidade em uma luta pelos direitos ao centro da cidade” com as estratégias de ocupação do MST (Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra). Em 1999, as ocupações de edifícios já faziam parte da paisagem arquitetônica do centro, mas após um acidente fatal em uma das ocupações, muitos líderes do movimento retiraram-se das ocupações de longo prazo, avançando em negociações políticas. Em 2004 criou-se o MSTC, unindo forças com outros grupos incluindo a FLM. Esta, tornou-se “o maior movimento habitacional ativo no centro e um dos mais defensores declarados de ocupar para morar: ocupação não apenas como performance política, mas para habitar” (CAIRNS, *et al*, 2017).

A Reabilitação de edifícios ociosos para moradia visando a sustentabilidade

A população urbana tem aumentado significativamente ao decorrer dos anos, e consequentemente as cidades expandiram o seu tamanho. Desde 2007 a população urbana é maior que a rural. O aumento populacional e urbanístico, gerou impactos sociais e ambientais resultando no desequilíbrio ambiental. Tais desequilíbrios geram um cenário que urge de soluções sustentáveis (ALBRECHT, 2008). O assunto já vem sendo discutido há algum tempo. Em 1987 o Relatório de Brundtland, “Nosso Futuro Comum” definia o desenvolvimento sustentável como “aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem a suas próprias necessidades” (BRUNDTLAND *et al.*, 1987).

Segundo Albrecht (2008), a principal causa do desequilíbrio ambiental está na cidade, porém também é nela que está a recuperação deste desequilíbrio, sendo “possível que a arquitetura, o urbanismo e o planejamento urbano forneçam ferramentas para criação de cidades com ambientes sustentáveis e civilizados”. Neste contexto, pode-se pensar em cidades sustentáveis e em seus três pilares: ambiental, econômico e social. Quando relaciona-se a sustentabilidade ao desenho urbano, a autora identifica algumas características básicas: “compacidade, diversidade de usos e gabaritos médios; praças verdes e avenidas arborizadas, transporte público, eficiência energética, etc”. Assim como, a reutilização e a requalificação das construções existentes, que em muitas cidades estão abandonadas e ociosas.

“Por meio do modelo de cidade compacta tingem-se melhores níveis de eficiência energética e menores taxas de consumo de recursos, de poluição e de área expandida sobre a área rural” (ALBRECHT, 2008). Para uma cidade ser sustentável deve-se considerar fatores como serviços, transporte, energia, etc. Desta forma, uma cidade mais compacta encurta as distâncias e diminui o consumo de recursos. Sendo assim, os projetos de intervenção nas áreas centrais, agem a favor da sustentabilidade urbana, uma vez que o centro urbano é o “ponto para onde convergem os trajetos ou as ações particulares que facilitam o encontro, o descanso e o abastecimento”, é o local com maior infra-estrutura urbana, transporte e ofertas de serviços (VARGAS e CASTILHO, 2006, *apud* ALBRECHT, 2008).

Aliado a esses fatores, soma-se o fato de que a construção civil é um dos principais poluentes atmosféricos, consumindo 75% dos recursos naturais, 20% da água nas cidades, gerando 80 milhões de toneladas por ano de resíduos, segundo dados do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS). Além da redução do consumo de energia, água, lixo, reutilização da água da chuva, etc, o prolongamento da vida útil de um edifício também é considerado uma medida sustentável (CONCEIÇÃO; SANTOS, 2021).

Segundo Costa (2011), a reabilitação de edifícios tem sido cada vez mais recorrente no Brasil. O *retrofit* é uma atualização arquitetônica, no qual são feitas alterações visando prolongar a vida útil de uma edificação, incorporando novas tecnologias e mais conforto ao imóvel. Os grandes centros urbanos estão cheios de edificações mais antigas, edificações que refletem a memória de um povo. Por outro lado, com a perda de vitalidade dos grandes centros urbanos e o abandono de edificações, o valor monetário desses tem sido diminuído, e consequentemente, acaba por aumentar a insegurança desses espaços depredados.

Um *retrofit* corretamente planejado, projetado e executado poderá manter o edifício constantemente atualizado, a despeito do desafio enfrentado, aumentando sua vida útil, diminuindo custos com manutenção e aumentando suas possibilidades de uso,

sem falar da possibilidade de preservação do patrimônio histórico, sobretudo o arquitetônico (BRAVO *apud* COSTA, 2011, p. 9).

A autora ressalta que é mais benéfico renovar uma edificação a construí-la do zero, tanto do ponto de vista financeiro, quanto ecológico, considerando então o *retrofit* como uma “ferramenta favorável” para a construção civil. Retrofitar não é apenas o ato de proporcionar conforto e qualidade de vida aos seus usuários, mas também reduzir os impactos ambientais. Por ser um processo construtivo que preza pela inserção de tecnologia, preservando o valor histórico e cultural da edificação, reduzindo os resíduos e utilizando menos recursos naturais.

Destacando ainda o caso de cidades como São Paulo, onde não há mais área de expansão urbana e o déficit habitacional é enorme, para Devecchi (2010) a utilização de edifícios vazios presentes no centro é uma solução sensata, principalmente aliado ao fato de que a reabilitação destes edifícios proporcionam uma reabilitação da área central da cidade. A autora cita também experiências internacionais como os países da Holanda e Inglaterra, onde 70% da produção imobiliária é referente a reabilitação de edifícios para habitação. As reabilitações e reconversões são sempre possíveis, mas dependem do tipo da edificação. Nos edifícios residenciais são feitas subdivisões de apartamentos e adaptações do layout. Já em edifícios comerciais e de hotel, costuma-se agrupar salas ou quartos, com demolição de paredes e novos invólucros. Entretanto, estas obras são menos invasivas que construir, assim, o grande desafio está em produzir sistemas que simplifiquem as entradas e saídas de água.

Ocupação 9 de julho

A ocupação 9 de julho (Figura 01), recuperada em 2016 pelo movimento MSTC, abriga 124 famílias, com aproximadamente 500 pessoas em seus 14 andares. O edifício que abrigou o INSS permaneceu mais de 20 anos vazio, e foi ocupado pela primeira vez em 1997, mas foi desalojado várias vezes após isso. Atualmente conta com horta comunitária (Figura 02), exposições de artistas, atendimento médico, brechó, brinquedoteca, entre outros. (BETIM, 2019). O prédio em estilo art déco, projetado pelo arquiteto Jayme Fonseca Rodrigues, foi construído entre 1940 e 1943 pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Empregados em Transportes e Carga (IAPETC), durante a ditadura Vargas. Em 2004 foi anunciado um projeto habitacional pelo Governo Federal, mas nunca saiu do papel (LORES, 2018).

O edifício possui uma mensalidade (cerca de 200 reais), que funciona como um condomínio, utilizado para manter as despesas (água, limpeza, segurança, dentre outros), reformas e novas obras. Além dos custos com os processos administrativos, visto que a

ocupação possui CNPJ e contrata pessoas qualificadas como advogado e contador. A parte elétrica foi realizada dentro dos padrões por profissionais, mas não é regular, por não ser reconhecida pela empresa de distribuição de energia elétrica do estado de São Paulo. Para a formação dos cidadãos, em especial a população negra, a UNEAFRO (rede de articulação e formação de jovens e adultos moradores de regiões periféricas do Brasil) fornece um cursinho popular (SPIESS, 2020).



Figuras 1 e 2. Na esquerda, Ocupação 9 de julho (Observatório da Metrópole *S.d.*), na direita a horta comunitária da Ocupação (NEGRÃO, 2022).

Em 2017 surgiu a cozinha comunitária, criada pelo MSTC, a Cozinha Ocupação 9 de Julho possui uma equipe multidisciplinar. “Com políticas de redistribuição, lixo zero e uma grande preocupação com segurança alimentar [...]. Representa a força da solidariedade e a potência do trabalho coletivo em torno de questões como direito ao uso pleno do espaço urbano”. Os almoços são servidos periodicamente e são abertos ao público. O projeto trouxe uma maior visibilidade à luta por moradia em São Paulo. Promove formas de uso social de espaços relegados à especulação imobiliária, e também funciona como proteção contra o despejo (Bienal de São Paulo, 2023).

Spiess (2020) ressalta que o MSTC, responsável pelas ocupações, possui um corpo diretivo, e todas as discussões são democráticas e de forma coletiva. Para um local ser ocupado, são feitas inúmeras pesquisas sobre o tipo do abandono, assim como o montante dos impostos pendentes. Este movimento sempre se mostrou solícito aos que desejam entender o funcionando, e sempre oportunizou a participação dos que prometem colaborar. O intuito é aumentar o nível da auto gestão destes espaços e enfrentar o sistema que não os atende:

acredita-se que é preciso explorar “o conceito de humanidade, não de classes, e que tem o papel de ressocializar e devolver ao Estado um cidadão pleno. Não estão à parte do Estado mas sim, dentro dele, querendo mostrar o quanto ele erra com o seu cidadão”.

A autora continua, que a prefeitura de São Paulo atua para que a ocupação 9 de Julho e outros nove edifícios que não cumprem a sua função social sejam transferidas para a COHAB-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo). Visto que, de acordo com a legislação, edifícios não regularizados em cinco anos, podem ser expropriados pela administração municipal. A prefeitura afirma, que o intuito é recuperar os edifícios, transformando-os em habitação social, financiados pelo governo federal. Porém, devido a paralisação do programa MCMV (Minha Casa Minha Vida), o projeto continua em segundo plano. Com intuito de estabelecer um canal de diálogo com as autoridades municipais, o MSTC publicou uma carta aberta apoiando a ocupação 9 de Julho. Solicita-se uma tentativa de transferir a propriedade do imóvel aos moradores, ação similar a do Hotel Cambridge.

Hotel Cambridge

A seção conceitual desenvolvida por BRIERS, *et al* (2016), (figura 1) exemplifica o urbanismo inclusivo e plural defendido pelos movimentos sociais. A representação do Hotel Cambridge mostra a reutilização do seu parque edificado residual. O esquema - sem regras de proporção - mostra em uma linha do tempo, começando pela parte inferior até o topo da edificação “como o edifício se transforma para abrigar as mais diversas vidas e eventos, refletindo uma rica diversidade de identidades ao longo de apenas algumas décadas”.

BRIERS, *et al* (2016) relata que o Hotel Cambridge foi construído em 1951 durante “a onda de desenvolvimento imobiliário vertical” na região de São Paulo. CAIRNS, *et al* (2017) continua que no início do século XX, São Paulo tornou-se uma metrópole global, e duas décadas depois, é quase totalmente substituído por construções verticais. Com o intuito de assemelhar-se ao renascimento ostensivo, o Hotel Cambridge, do empresário paulistano Alexandre Issa Maluf, foi um dos hotéis mais exclusivos e elegantes na cidade. Projetado por Francisco Beck, foi construído em 1951 e inaugurado dois anos depois. Localizado na Avenida Nove de Julho - uma das grandes avenidas de Prestes Maia do seu Plano de Avenidas (1930). O hotel contava com uma área construída de 8.600 m², 94 apartamentos e 26 suítes, em 16 andares, um lobby e bar amplos, restaurante e um salão de beleza. Mesmo com investimentos significativos na renovação do centro, a reforma nunca foi completa, e as exigências excessivamente ambiciosas não foram atingidas.



Figuras 3 e 4. Na esquerda, seção conceitual em linha do tempo: ocupação do Hotel Cambridge (BRIERS, *et al*, 2016), na direita a ocupação Hotel Cambridge (FLYNN, 2018).

As crises financeiras globais do final da década de 1970, geraram desemprego e pobreza. A diminuição dos salários e aumento dos aluguéis e da propriedade impediram a oportunidade de habitação formal à população de baixa renda, gerando assentamentos informais na periferia da metrópole. “O Hotel Cambridge simbolizou a erosão gradual do centro”. Apesar das questões financeiras, o hotel manteve-se por muito tempo. Em 1990 o hotel passou por uma drástica renovação tentando recuperar o seu encanto. Em 1998 falece o proprietário e seus dois filhos abandonaram o hotel, tornando-se cenário para fotos, peças de teatro e filmes até 2002, ano em que encerra as atividades (CAIRNS, *et al*, 2017). O hotel fechou em 2002 em decorrência das dificuldades financeiras - após a centralidade do núcleo histórico diminuir - tornando-se um clube popular. Contudo, o lixo e a decomposição se instalam no local (BRIERS, *et al*, 2016).

Ainda em 2002, o Hotel Cambridge foi selecionado para reconversão através do serviço municipal Morar no centro, que não foi executado. Em 2009 o Hotel Cambridge, e outros 52 edifícios foram selecionados pela COHAB (Companhia Metropolitana de Habitação) como uma estrutura vaga adequada para habitação. E em setembro de 2010 foi indicado para o programa Renova Centro, que prometia desapropriar e reformar todos os 53 edifícios. Em 2011 o município comprou o Hotel - aplaudido por grupos sociais e condenado por muitos moradores de classe média - fazendo parte de um ambicioso projeto para renovar o centro para pessoas de baixa renda, mas o Hotel Cambridge permaneceu vago por questões burocráticas (CAIRNS, *et al*, 2017).



Figuras 5 e 6. Na esquerda Hotel Cambridge na Avenida 9 de Julho, e na direita o hotel após a ocupação pelo FLM (CAIRNS, *et al*, 2017).

Em 23 Novembro de 2012, de forma tumultuosa, o portão foi aberto à força por um grupo de sem-tetos do MSTC-FLM. A polícia militar interveio na ocupação, expulsando o esse grupo com gás lacrimogêneo e cassetetes. Mulheres, idosos e crianças em sua maioria formavam a linha de frente para impedir. Os policiais bloquearam a entrada, restando aos moradores içar as comidas pela janela, e 200 famílias permaneceram firmes. O grupo soldou o portão de entrada de ferro por dentro e hasteou bandeira do movimento, “numa tomada de poder quase militarista sobre um território recém-adquirido, transformando o antigo santuário da riqueza num bastião da resistência popular”. Na primeira noite da ocupação, foi construído um acampamento nos destroços do prédio (CAIRNS, *et al*, 2017).

Os grupos foram separados em forças-tarefa: “defender as entradas, montar instalações de cozinha e alimentação colectivas, fornecer água, reparar instalações elétricas e infra-estruturas hidráulicas, iniciar obras de limpeza ou fornecer instalações provisórias para dormir”. Estes mutirões, incentivados pela gestão, transformaram a noção de ajudas comunais e construção coletiva. As famílias se estabeleceram rapidamente, e com a saída dos militares entrou um comboio de móveis - a maior parte retirado das ruas e de lixões - e eletrodomésticos para aumentar os custos e impedir o despejo (CAIRNS, *et al*, 2017). O edifício foi reabilitado e remodelado, o fornecimento de energia elétrica e água é reconectado pelos integrantes do movimento em uma possível cidade inclusiva (BRIERS, *et al*, 2016).

Entre 2012 e 2016, a Ocupação Cambridge tornou-se uma das ocupações mais queridas da cidade, por mostrar o potencial dos membros envolvidos. Altamente criticado pela mídia, foi nomeado por outros como ocupação chique e motivo de orgulho para alguns movimentos sem-teto. A ocupação era uma solução provisória como uma pressão política, mas seus moradores estavam mais preocupados com a melhoria nas condições de vida. Com os recursos disponíveis, o prédio foi ajustado para atender a necessidade dos moradores. A

entrada foi reforçada, marcada com o vermelho e branco do movimento. As janelas do térreo foram cobertas com alvenaria. A recepção é reaproveitada como portal do porteiro, o lobby tornou-se um espaço para reuniões, e as paredes pintadas em quadro negro anunciam diariamente as próximas ações e reuniões. O bar é um espaço polivalente, funcionando como cenário e espaço de cinema, contando com salas de capoeira, reuniões, concertos e um clube de festas (CAIRNS, *et al*, 2017).



Figuras 7 e 8. Na esquerda, mutirão para a limpeza e organização da Ocupação. Na direita, reuniões semanais da assembleia (CAIRNS, *et al*, 2017).

Em 2015 houve uma segunda proposta para transformar o edifício em habitação social. Sem indícios de execução, a proposta é contestada, já que a parcialidade de iniciativas privadas podem inviabilizar a moradia para os membros do movimento. Definido pelo Estatuto da Cidade após cinco anos de residência ininterrupta, pode-se reivindicar direitos de propriedade, mas os proprietários dos edifícios iniciam o despejo antes deste período. O MSTC tenta negociações com o município” (BRIERS, *et al*, 2016).

Desde então, o espaço serve como um “festival cultural sem-teto”. Com lanchonete e salão de cabeleireiros, bibliotecas, sala de reuniões e um pequeno espaço de escritório. O antigo salão de beleza funciona como oficina de costura, onde os moradores vivem da decoração de tecidos. Cada um dos andares superiores possuem subcoordenador, os espaços e corredores coletivos são mantidos de acordo com uma lista rotativa de mutirão. A maioria dos andares possui banheiros compartilhados, e os apartamentos individuais variam de acordo com os objetivos dos residentes. Alguns utilizam como habitação temporária renovando o local, e outros utilizam apenas como um abrigo temporário à espera de novas oportunidades (CAIRNS, *et al*, 2017).

Entrevista com Carmem Lúcia: Líder que coordenou as ocupações

A partir das leituras das teóricas que abordam o tema moradia e prédios abandonados, destaca-se a necessidade de promover ações coletivas, reflexivas e concretas. Tendo a sociedade como palco de interesse, na busca de políticas públicas que favoreçam todos os cidadãos. Para melhor compreensão do estudo de caso, e aplicabilidade destes conceitos na prática, o trabalho propõe uma entrevista com a líder que coordenou as ocupações 9 de Julho e do Hotel Cambridge. No dia 31 de Janeiro de 2024, entrevistamos³ Carmem Lúcia, que nos relatou os seguintes pontos:

Arthur: Por que a senhora decidiu participar desse movimento, o que a motivou?

Carmem: *Primeiro a necessidade, depois, quando eu conheci o movimento eu cheguei por necessidade, pensando unicamente na minha possibilidade de ter uma conquista de uma casa própria, né. E quando eu cheguei no movimento eu percebo que a luta por moradia é muito mais ampla, mas primeiramente eu fui por necessidade.*

Arthur: Como vocês definiram os locais que seriam ocupados?

Carmem: *Primeiro os locais a serem definidos, ele vai pela conjuntura atual, né. Nós temos aí hoje no, em todo o Brasil cerca [...] ⁴ de quase 8 milhões de pessoas sem moradias. Morando em locais insalubres, em áreas de risco e tal. Então os locais pela conjuntura atual, quando eu tava na capital, no centro de São Paulo, na capital de São Paulo, nós escolhemos ocupar os prédios vazios, abandonados e ociosos sem função social da propriedade com a concepção um contexto primeiro de uma denúncia, uma denúncia do vazio urbano, né. [...] Também pela função social da propriedade, pela não função social da propriedade.*

Arthur: Quanto às ocupações 9 de Julho e ao Hotel Cambridge, tiveram algum motivo específico para sua escolha?

Carmem: *Sim, a ocupação 9 de Julho foi na década de 90, em 1997, com significado de mostrar que na capital existiam prédios públicos vazios abandonados há mais de 20 anos, sem ter a função social da propriedade, né. E a 9 de Julho antecede muito ao Cambridge. O Cambridge foi uma outra conjuntura, foi um prédio que já estava desapropriado pela prefeitura, né pra, com a designação de moradia de HIS, mas de qualquer forma também estava abandonado, mesmo desapropriado estava abandonado sem função social. Nós ocupamos, pra colar sempre com uma proposta, colocar a pauta da moradia, né, no objetivo, na pauta do dia.*

³ A entrevista foi transcrita seguindo sua originalidade.

⁴ Alguns momentos da entrevista ficaram inaudíveis por falha na conexão com a internet.

Arthur: *Qual a reação do público quando acontece as ocupações?*

Carmem: *No 1997 foi uma reação, que foi uma reação da mídia, da grande mídia, uma reação assim, uns contra e outros a favor, sempre há a criminalização. Já o cambridge, já foi uma época em 2012, que foi uma época também que a mídia já era... já tinha mais uma comunicação, a gente já tava na era do whatsapp, na era das redes sociais, então dava pra mudar muito a alternativa também, já tava florando, já dava para contextualizar a mídia oficial que às vezes criminaliza os movimentos.*

Arthur: *Mas ainda assim houve muita criminalização por parte da mídia?*

Carmem: *Sim, sim, sim. Não só por parte da mídia, como do próprio poder público, como também da própria sociedade né. Eu enfatizo que aquilo que é desconhecido né, as pessoas tem um certo receio de sair da zona de conforto, né. Então essa criminalização muitas vezes é pela falta de entendimento, pela falta de compreensão e conhecimento de muitas formas.*

Arthur: *E além da criminalização, eles tentaram prejudicar vocês de alguma forma?*

Carmem: *Ah sim, todas as vezes né, porque por exemplo pra se concretizar a moradia digna e definitiva, ela é muito, não é a curto prazo, é um médio e longo prazo né, então [...] os pedidos de reintegração de posse, teve a fase da criminalização das lideranças do movimento, então teve tudo isso.*

Arthur: *E quais foram as maiores dificuldades que vocês enfrentaram nesse processo?*

Carmem: *Olha, as maiores dificuldade, é veio, na 9 de Julho por exemplo, nós passamos por várias reintegração de posse, é as dificuldades vem também nessa questão dessa caracterização da criminalização né, e das negociações também, por que não é fácil fazer negociação né, pra que tenha esse empreendimento, para que é possível sim fechar a conta, pra que possa algum programa, seja do governo local, estadual ou federal, isso é designa, a maior dificuldade é o tempo em que essas coisas são constituídas de fato.*

Arthur: *E eles realmente estavam interessados na reintegração, ou era apenas para prejudicar vocês de fato?*

Carmem: *Não, é tá interessado e reintegra muitas vezes e deixa lá, continua sem função social, foi o caso da 9 de Julho né, reintegrou e continuou sem função social até que nós em 2016 reocupamos novamente.*

Arthur: *Como foi esse processo de adaptação do prédio para a moradia?*

Carmem: *Olha o processo nós temos a nossa arquitetura insurgente né, em 1997 a conjuntura era uma outra, a gente não tinha também essa integração com as academias de arquitetura. É, mas depois a gente compreendeu que o movimento, ele não poderia ser*

sectário, que a gente tem que trabalhar integrado [...], né, com [...], com todo esse contexto que a moradia, ela não pode simplesmente se manter sozinha, ela é porta de entrada de outros direitos, né. Então já foi diferente, em 97 foi uma coisa, em 2012 já foi outra e 2016 também já foi outra. A gente já ocupou, é com um projeto, né, a 9 de Julho a gente já ocupou com um projeto de ATIS, né, que é a assessoria técnica de interesse social, aonde a gente fez um projeto de ocupação. A gente já tinha a compreensão, que mesmo que a gente tenha a arquitetura insurgente, que aquela que é de imediato, que são as reformas, os pedreiros, né, aquele, aquele profissional que nós temos, nós precisávamos ter uma ART. É necessário ter um profissional acompanhando, sempre um técnico acompanhando.

Arthur: Uma questão de aprender fazendo né. Cada projeto é uma evolução.

Carmem: *É, aprender fazendo, isso mesmo. E a gente hoje tem assim, a larga... o largo conhecimento que é necessário trabalhar integrado, ta, a integração, é das políticas públicas e dos vários setores é muito importante.*

Arthur: Então vocês têm uma equipe multidisciplinar trabalhando nas ocupações?

Carmem: *Temos sim, temos aí uma equipe multidisciplinar, que é de assessoria técnica, assim como nós temos também um técnico social que acompanha, é assistente social, psicólogo, hoje a gente trabalha integrado com a cultura, são vários aspectos.*

Arthur: Como é feito a organização e distribuição dos serviços e responsabilidades entre os moradores?

Carmem: *A organização ela vem no cronograma que é o movimento tem uma liderança, que essa liderança, ela é responsável pelo lobby advocace, aonde faz as negociações, os diálogos com a sociedade civil, com as academias, com o setor público e com o setor privado, né, esse advocace a gente tem que buscar negociações e parcerias para de fato concentrar e poder chegar no objetivo final que é fazer a moradia, né. Agora dentro, internamente nós temos nas ocupações uma coordenação, aí nos temos dessa coordenação seguida de mediadores que são os próprios moradores que são os mediadores, aí tem a assistente social, aí nós temos o advogado, nós temos o contador, nos temos todo um sistema, aí vem a assessoria técnica, né, a assessoria jurídica, e também vem é, o TTS, que é o trabalho técnico social.*

Arthur: Tem uma estrutura muito bem formada para essa organização.

Carmem: *É uma estrutura formada né, aí a gente vai também deliberando que os moradores, eles vão passando por um processo também, de ser um mediador.*

Arthur: Há uma inserção desses moradores na sociedade e na comunidade ao seu redor?

Carmem: *Sim, esse é o nosso papel, é inserir essas pessoas, para que eles não estejam em um ambiente que não seja o dele, e que o ambiente também não se sinta invadido por pessoas que não tem pertencimento ao território. Então o papel do movimento é inserir essas pessoas no território, uma adensamento com pertencimento. Todos ali têm seus filhos matriculados nas escolas, eles tem o título de eleitor da região, é para fazer as compras nos locais, ter acessibilidade de fato e mobilidade, né, andar a pé até o seu trabalho, fazer as compras no comércio local, é, gerir de uma certa forma, participar da integração e gerenciamento do território.*

Arthur: *Os moradores possuem um sentimento de pertencimento por estes espaços?*

Carmem: *Sim, sentem um pertencimento pelo espaço e pelo território, agora, com uma certeza de que os espaços que estão ocupados não pertencem a eles. Para ter o espaço que pertence ele tem que estar caracterizado dentro de um programa habitacional que seja no próprio local da ocupação, como é o caso do Cambridge, ou seja, é o movimento prover né, esse conjunto com o poder público e adentrar dos programas habitacionais para poder beneficiar as suas demandas.*

Arthur: *Como está o funcionamento atualmente dos edifícios?*

Carmem: *Olha, o Cambridge virou um residencial, Residencial Cambridge com uma administração condominial. A Ocupação 9 de Julho, ela tem um gerenciamento, que é um gerenciamento acoplado integrado [...] com moradia, cultura, saúde, meio ambiente e educação, né, integrado com o cronograma de organização do movimento.*

Arthur: *E para finalizar, como as pessoas têm acesso, chegam até vocês?*

Carmem: *Olha, as pessoas tem que entender que nós não somos corretor imobiliário, tá. É, as ocupações, elas são feitas com demandas específicas, elas chegam até nós através de um grupo de base, que é um grupo de formação. A pessoa tem que caracterizar, tem que se entender, com uma educação cidadã, que ela precisa ter toda a sua documentação em dia, quais os programas habitacionais que o estado, município, e a nação tem, como elas podem adentrar nesses programas. Então é um processo de informação e formação.*

Arthur: *E como vocês selecionam as pessoas?*

Carmem: *Nós selecionamos as pessoas para entrar nos espaços, as pessoas tem, o movimento tem um dos maiores critérios, que é a participação. Aquele que participa junto com o movimento conquista, eles têm direito.*

Arthur: *Vocês possuem reuniões semanais com os moradores?*

Carmem: *Temos reuniões assembléias, temos reunião de base quinzenal, tem atos, tem toda uma estrutura, participação nos conselhos, nas conferências. [...] Temos lista de*

presença, nós temos todo um tabulado, que isso é feito é, com as assistentes sociais e com as pessoas que conferem.

Considerações finais

O direito à moradia garantido pela constituição continua na teoria, não atendendo as pessoas de modo universal e, principalmente, as que mais necessitam. As ocupações mostram ser alternativas eficazes para a solução dos problemas referentes ao déficit habitacional e à sustentabilidade. Estas ocupações são legítimas, pois exercem a função social da propriedade e o direito à moradia. Além disto, a reutilização e *retrofit* dos edifícios reduz os vazios urbanos. Consequentemente, a infraestrutura existente das cidades pode ser aproveitada, sem a necessidade de sua extensão ou da construção de novas moradias. Desta forma, a busca pela sustentabilidade pode ser alcançada nos seus três pilares: sociais, ambientais e econômicos.

No decorrer deste trabalho, mostrou-se o resultado da técnica do *retrofit* aplicada nas ocupações 9 de Julho e do Hotel Cambridge. Através da entrevista com a líder e coordenadora das ocupações, Cármen Lúcia, foi exposto alguns pontos importantes: Como as edificações foram escolhidas, a adaptação dos edifícios e dos moradores, além do sentimento do pertencimento das pessoas com o espaço, bem como a inserção destes na sociedade. Para essas discussões foram apresentadas referências que ajudaram a confirmar a importância do assunto, comprovando que com o *retrofit* de edifícios abandonados é possível alcançar um resultado positivo nas esferas sociais, ambientais e econômicas.

Portanto é fundamental pensar em alternativas que contemplem todos os cidadãos, rompendo com a cultura da seletividade, na busca por uma sociedade democrática, sustentável e acessível a todos, e que principalmente cumpra com os seus direitos fundamentais e o acesso à moradia digna.

Referências

Agência Pública: Censo 2022: (2023) **Brasil tem 11 milhões de casas e apartamentos vagos.** Cartacapital.com.br, Disponível em: <<https://www.cartacapital.com.br/sociedade/censo-2022-brasil-tem-11-milhoes-de-casas-e-apartamentos-vagos/>>. Acesso em: 15 jan. 2024.

Albecht, C. F. (2008). **Sustentabilidade na revitalização de Centros Urbanos**: Análise do Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte sob critérios do LEED. Minas Gerais.

Betim, F. (2019). **Ocupação 9 de Julho pende entre apoio de vizinhos abastados e perseguição do Estado**. Edifício que foi do INSS abriga mais de 120 famílias e tornou-se ponto de encontro de jovens, ativistas, e até empresários no centro de São Paulo. Suas lideranças foram presas e estão na mira da justiça. El país, São Paulo

Bienal de São Paulo. (2023) **Cozinha ocupação 9 de Julho** - MSTC. 35a Bienal de São Paulo. Disponível em: <<https://35.bienal.org.br/participante/cozinha-ocupacao-9-de-julho/>>. Acesso em: em 20 jan. 2024.

BRASIL. Constituição Federal de 1988, Artigo 6. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm#:~:text=Art.%206%C2%BA%20S%C3%A3o%20direitos%20sociais,desamparados%2C%20na%20forma%20desta%20Constitui%C3%A7%C3%A3o.

Briers, C.; Cattoor, B.; Meulder, B.; Vos, L. Stevens (2016) J. **A look into the vibrant lives of a residual building**: Ocupação Hotel Cambridge, Avenida 9 de Julho, 216, São Paulo. Environment and Planning A: Economy and Space. 48:12, 2361-2363.

Brundtland, G. H. (1987). Nosso Futuro Comum. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4245128/mod_resource/content/3/Nosso%20Futuro%20Comum.pdf. Acesso em: 14 jan. 2024.

Cairns G.; Artopoulos G.; Day K. (2017). In: **Occupied City**. Hotel Cambridge and Central São Paulo between Urban Decay and Resurrection. (Eds.), bookseries: Critical Futures, From Conflict to Inclusion in Housing. Interaction of Communities, Residents and Activists, Chapt. 1, (pp. 23-39). London: UCL Press.

Censo 2022: Brasil tem 11 milhões de casas e apartamentos vagos: Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/sociedade/censo-2022-brasil-tem-11-milhoes-de-casas-e-apartamentos-vagos/>. Acesso em: 22 jan. 2024.

Conceição, J. F.; Santos, M. P. (2021) **Construção Sustentável**. Engenharia na Prática: Construção e Inovação – Vol 3.

Cones, P. H. M.; Caetano, G.; Cardena, J. C. S. A.; Conceição, D.; Quadros, M. J. C.; SILVA, V. R. (2021). **Prédios abandonados e direito à moradia: Conflitos e contradições.**

Costa, D. (2011). **A utilização do *retrofit* como técnica sustentável para a reabilitação de edifícios históricos.**

Devecchi, A. M. (2014) **Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais - novas formas de morar em São Paulo no século XXI.** São Paulo: Senac.

Lúcia, Carmem: depoimento [31 jan. 2024]. Entrevistador: Arthur Lorenzo Schuh.

Lores, R. J. (2018) **Prédio do INSS na Nove de Julho está abandonado há 42 anos.** Projeto habitacional anunciado pelo Governo Federal nunca saiu do papel. Veja São Paulo, São Paulo. Cidades.

Spiess, W. (2020) **Ocupações de edifícios abandonados no centro de São Paulo.** Novas formas de pensar o urbanismo? Siiu XII. Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo. São Paulo; Lisboa, Jun: Universidade Presbiteriana Mackenzie.

STABILE, Arthur. Censo 2022: (2023) **Imóveis desocupados representam 12 vezes a população de rua da cidade de SP.** g1.globo.com. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/07/01/censo-2022-imoveis-desocupados-representam-12-vezes-a-populacao-de-rua-da-cidade-de-sp.ghtml>>. Acesso em: 22 jan. 2024.