



MOVIMENTO DE MORADIA CENTRAL REGIONAL.

Este documento é um terceiro modelo de baixo custo levando em consideração

A limitação de orçamento, então ele visa uma proposta mais pratica usando um projeto modelo. Para assim aumentar e expandir a longo prazo.



Este programa habitacional segue princípios alinhados à política de Movimento Central Regional (MMCR), refletindo as experiências vividas nas ocupações e as necessidades das comunidades que delas participam. As políticas públicas que fundamentam essa proposta são fortemente baseadas na vivência prática das populações em situação de vulnerabilidade, que enfrentam os desafios de uma cidade com alto índice de exclusão social e déficit habitacional.

Proposta de Teste Modelo para Projeto Habitacional

Autor da Proposta

Esta proposta foi desenvolvida por Névson, agente redutor de danos componente da coordenação comunitário da Ocupação Santa Vitória, com o objetivo de contribuir para o planejamento habitacional participativo e sustentável no município de São Paulo.

Proposta de Teste Modelo para Projeto Habitacional

Contexto e Justificativa

Com base na participação popular e na formulação de propostas para o Programa de Metas 2025-2028, Plano Plurianual 2026-2029 e Planos de Ação das Subprefeituras (PAS) 2026-2029, propõe-se um teste modelo para um projeto habitacional que possa servir como referência para futuras ações. A proposta visa desenvolver um modelo viável, estruturado e financeiramente sustentável, garantindo o uso eficiente dos recursos públicos e atendendo às demandas habitacionais locais.



MOVIMENTO DE MORADIA CENTRAL REGIONAL.

Objetivos

Desenvolver um projeto habitacional piloto de pequeno porte para testar a viabilidade econômica e social.

Garantir que o modelo proposto respeite os limites orçamentários estabelecidos.

Estabelecer uma estrutura de acompanhamento e avaliação contínua para monitorar os resultados e fazer ajustes necessários.

Proposta de Teste Modelo para Projeto Habitacional - Ocupação Santa Vitória

Participação e Gestão

Contexto e Justificativa

A Ocupação Santa Vitória, localizada no centro de São Paulo, abriga atualmente cerca de 100 famílias e mais de 300 pessoas, sendo um espaço comunitário organizado, que conta com serviços públicos essenciais (água, luz e esgoto) regularizados e seguros. O projeto propõe um teste modelo de habitação para consolidar a ocupação como referência para políticas habitacionais de interesse social, respeitando a estrutura atual e promovendo adaptações que garantam qualidade de vida e segurança.

Objetivos

Desenvolver um projeto habitacional piloto que amplie a capacidade da ocupação para até 100 famílias.

Garantir condições de moradia digna e acessível, respeitando normas técnicas de engenharia e arquitetura.

Consolidar a ocupação como modelo de habitação social no centro da cidade.

Criar espaços comunitários para integração social e oferta de serviços.



MOVIMENTO DE MORADIA CENTRAL REGIONAL.

Estruturação do Projeto

Aproveitamento das Estruturas Existentes: Utilizar as salas já organizadas como moradias, realizando adaptações mínimas necessárias. O prédio possui 13 andares, possibilitando a criação de espaços adicionais como creche comunitária e ambiente pet, que atenderão tanto os moradores quanto a população do território.

Reformas e Adaptações:

Banheiros coletivos compartilhados por três famílias por andar, com manutenção coletiva e escalas de limpeza.

Adequação do encanamento e instalação de pias em todas as unidades, respeitando as normas sanitárias e de engenharia.

Revisão e reforço da rede elétrica para garantir segurança.

Construção de divisórias em drywall, conforme necessidade para garantir privacidade.

Investimento em segurança com instalação de câmeras e portão eletrônico, aproveitando as catracas já presentes no prédio.

Parcerias: Realizar parceria com a Prefeitura para a criação da creche comunitária, oferecendo serviço não só para os moradores do prédio, mas também para a comunidade local. Buscar recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida e de outros fundos habitacionais para custear as adaptações e melhorias estruturais.

Orçamento: Estimativa baseada em pequenas reformas, evitando custos elevados com novas construções.



MOVIMENTO DE MORADIA CENTRAL REGIONAL.

Participação e Gestão: Manter a gestão coletiva já estruturada, com organização comunitária para manutenção e melhorias.

Educação, Saúde e Mobilidade

A localização central favorece o acesso à saúde, educação e emprego, contribuindo para a mobilidade urbana e para a permanência das famílias no centro da cidade, evitando deslocamentos longos e garantindo qualidade de vida.

Popularização do Centro de São Paulo

O projeto visa revitalizar o centro, garantindo moradia popular e ocupação sustentável, em contraste com políticas como hotéis sociais e repúblicas que não promovem a permanência a longo prazo.

Financiamento e Sustentabilidade

O projeto busca financiamento por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida e subsídios habitacionais, além da colaboração das famílias para manutenção das áreas comuns e pequenas reformas, garantindo sustentabilidade econômica.

Monitoramento e Avaliação

Indicadores de Sucesso: Número de famílias atendidas, melhorias na infraestrutura, satisfação dos moradores.

Relatórios Periódicos: Divulgação de resultados e propostas de ajustes conforme as necessidades.

Conclusão



MOVIMENTO DE MORADIA CENTRAL REGIONAL.

A proposta reforça a importância de habitar o centro de São Paulo com dignidade e inclusão, aproveitando estruturas públicas ociosas para garantir moradia acessível e sustentável. Este projeto é apresentado por Névson, comprometido com soluções que promovam a justiça social e habitacional no município.

Estruturação do Projeto

Dimensionamento do Projeto: Construção de unidades habitacionais de baixo custo com aproveitamento de tecnologias sustentáveis e materiais de construção acessíveis.

Pequenas Reformas e Adaptações: Utilizar estruturas pré-existentes, realizando reformas que sigam normas adequadas de engenharia e arquitetura, visando garantir segurança, acessibilidade e qualidade de vida aos moradores.

Orçamento: Estimar os custos com base em reformas simples e adaptações necessárias, evitando extrapolar o orçamento aprovado.

Parcerias: Estabelecer cooperação com universidades e instituições técnicas para desenvolvimento de métodos construtivos inovadores.

Educação, Saúde e Mobilidade

A proposta contempla a ocupação do centro da cidade de São Paulo, promovendo a aproximação dos moradores de seus locais de trabalho, reduzindo custos com deslocamento e favorecendo a qualidade de vida. A centralidade permite maior acesso a equipamentos de educação, saúde e serviços públicos, fortalecendo a cidadania e a inclusão social.

Popularização do Centro de São Paulo

O projeto também contribui para a revitalização do centro, promovendo sua ocupação por famílias que já têm vínculos com a região, combatendo a ociosidade dos imóveis públicos e fortalecendo o desenvolvimento urbano sustentável.

Participação Popular e Transparência

Monitoramento e Avaliação

Indicadores de Sucesso: Número de unidades construídas, custo por unidade, nível de satisfação dos moradores.

Relatórios Periódicos: Publicação semestral de relatórios com avaliação de resultados e propostas de melhorias.



MOVIMENTO DE MORADIA CENTRAL REGIONAL.

Segue abaixo um norteador do projeto.

Estimativa de Custos para Adaptações

1. Instalações Hidrossanitárias:

Banheiros: A construção ou reforma de banheiros, incluindo vasos sanitários, pias, chuveiros e sistemas de esgoto, pode variar entre R\$ 5.000 e R\$ 8.000 por unidade, dependendo do estado atual da infraestrutura.

Cozinhas: A instalação de pias, torneiras e conexões de água e esgoto pode custar entre R\$ 3.000 e R\$ 5.000 por unidade.

2. Instalações Elétricas:

Fiação e Quadros de Distribuição: A atualização ou instalação de sistemas elétricos, incluindo disjuntores e tomadas, pode variar de R\$ 2.000 a R\$ 4.000 por unidade, conforme a complexidade do projeto.

3. Divisórias Internas:

Drywall: A construção de paredes de drywall para criar ambientes internos, como quartos e salas, tem um custo médio de R\$ 80 a R\$ 120 por metro quadrado.

4. Acabamentos e Revestimentos:

Pisos e Revestimentos Cerâmicos: A aplicação de pisos e revestimentos em áreas molhadas pode custar entre R\$ 50 e R\$ 100 por metro quadrado.

Pintura: A pintura interna e externa das unidades pode variar de R\$ 20 a R\$ 40 por metro quadrado.

5. Adequações Estruturais:

Acessibilidade: A instalação de rampas, corrimãos e adaptações para acessibilidade pode adicionar R\$ 2.000 a R\$ 5.000 por unidade.

Ventilação e Iluminação Natural: A abertura ou ampliação de janelas para atender às normas de ventilação e iluminação pode variar conforme a estrutura existente.

Custo Total Estimado por Unidade: Considerando as variáveis acima, o custo total por unidade habitacional pode oscilar entre R\$ 20.000 e R\$ 35.000, dependendo das condições iniciais do imóvel e das especificações do projeto.

Financiamento e Participação das Famílias

Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV):

O MCMV oferece subsídios e condições facilitadas de financiamento para famílias com renda mensal de até R\$ 8.000. As faixas de renda determinam o nível de subsídio e as condições de financiamento:



MOVIMENTO DE MORADIA CENTRAL REGIONAL.

Faixa 1: Renda mensal de até R\$ 2.640. Famílias nesta faixa podem receber subsídios de até 95% do valor do imóvel, com possibilidade de isenção total das prestações para beneficiários do Bolsa Família ou BPC .

Faixa 2: Renda mensal entre R\$ 2.640,01 e R\$ 4.400. Subsídios de até R\$ 55.000 estão disponíveis, com taxas de juros reduzidas .

Faixa 3: Renda mensal entre R\$ 4.400,01 e R\$ 8.000. Embora não haja subsídios diretos, as famílias têm acesso a taxas de juros mais baixas em comparação ao mercado .

Participação Financeira das Famílias:

As famílias beneficiadas podem contribuir com uma entrada inicial, seja por meio de recursos próprios ou utilizando o saldo do FGTS. As parcelas mensais do financiamento são calculadas de forma a não comprometer mais de 30% da renda familiar, garantindo a sustentabilidade financeira dos moradores.

Distinção de Modelos Habitacionais É importante destacar que esta proposta difere de modelos como hotéis sociais ou repúblicas, pois visa proporcionar moradias permanentes e dignas, promovendo a estabilidade e a integração social dos moradores. O foco está na requalificação de imóveis existentes para uso residencial, respeitando as normas de engenharia e arquitetura, e assegurando qualidade de vida.

Fontes: Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) - Informações atualizadas sobre as faixas de renda, subsídios e condições de financiamento:

Governo Federal - Minha Casa, Minha Vida

Economia UOL - Regras e Taxas de Juros

Portal Loft - Minha Casa, Minha Vida