



P1

Levantamento de usos e oportunidades imobiliárias

PRIH GLICÉRIO
ZEIS 3 "C 027"

Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat
Programa Morar no Centro

SEHAB/PMSP
Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano
da Prefeitura Municipal de São Paulo

LABHAB FAUUSP
Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos
da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo

FUPAM
Fundação para a Pesquisa Ambiental da Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Este Plano de Trabalho, desenvolvido pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAUUSP (LABHAB) em conjunto com SEHAB/ProCentro (Unidade de Coordenação dos PRIH's Glicério e Brás), e com acompanhamento do LABPARC USP/FUPAM, tem por objetivo detalhar as atividades a serem desenvolvidas na complementação de caracterização sócio-territorial dos perímetros do Glicério e Brás e para a atualização e complementação do mapeamento dos imóveis encortiçados.

Introdução

A provisão habitacional nas áreas centrais constitui instrumento fundamental para que se promova a reversão do quadro de segregação sócio-espacial que São Paulo vem assistindo, quadro este que implica num processo contínuo de expansão periférica, responsável pela ocupação desordenada de áreas ambientalmente frágeis. A farta rede de infra-estrutura implantada, atualmente subutilizada, proporciona ao Centro forte potencial de ocupação, configurando cenário favorável para abrigar a acentuada demanda por habitação de interesse social, o que se evidencia pelas ações dos movimentos populares.

Diante desse contexto, o trabalho apresentado visa fornecer elementos de embasamento para um projeto de intervenção urbana adequado, capaz de promover a recuperação física do território e estimular um processo de inclusão social. Para tanto, pretende-se, por meio de levantamento sócio-espacial e oficinas participativas, dimensionar a demanda da região por habitações, melhorias nos espaços públicos, equipamentos sociais e mobilizar a população dos PRIs a fim de fornecer subsídios para elaboração de um Plano Integrado de Intervenção.

Este relatório dá início aos trabalhos de levantamento físico/territorial na área do Perímetro de Reabilitação Integrada Glicério. O Levantamento de Usos e Oportunidades Imobiliárias da área correspondente à ZEIS C 027 (o “Glicerinho”) integra o primeiro momento da atualização e complementação do mapeamento dos usos e oportunidades imobiliárias nos Perímetros do Brás e Glicério. O levantamento também servirá de base para a posterior complementação dos levantamentos de imóveis encortiçados no Glicério e no Brás, realizados em 2002 pela COHAB mediante contratação das Assessorias Técnicas Peabiru – Trabalhos Comunitários e Ambientais e Integra – Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar, respectivamente.

Descrição das Atividades

1. Objeto

2. Levantamento:

Descrição das atividades iniciais: planejamento (descrição da ficha, com detalhamento dos campos novos, atenção para a economia futura ao se adicionar campos de interesse dos relatórios futuros, detalhara questão do Patrimônio Banal)

Trabalho de campo: organização, dificuldades e resultados]

Sistematização: mapas, fichas e tabela (detalhar cada um, com especificidades e detalhes tipo legenda, etc etc)

Para 2003

1. Levantamento de usos e oportunidades imobiliárias – “Glicerinho” (ZEIS C027)

- 1.1. Objetivos: Essa atividade tem por objetivo desenvolver na ZEIS 3 - C027 o levantamento de usos e oportunidades imobiliárias (localização de imóveis vazios ou subutilizados, à venda ou para locação), a serem apresentados na forma de mapa e fichas individuais de imóveis, conforme modelo fornecido pelo PROCENTRO.
- 1.2. Metodologia: Levantamento de campo, sobre base previamente preparada, e sistematização dos dados colhidos no levantamento; Tabulação dos dados e preparação das fichas de imóveis de interesse; Mapeamento dos dados; Levantamento fotográfico (todos os imóveis do perímetro).
- 1.3. Material base
 - a. Preparação de bases cartográficas para levantamento de campo através de compatibilização de base cartográfica existente (GEGRAM), quadras fiscais fornecidas pela SEHAB/Procentro e fotos aéreas do ano de 2001.
 - b. Preparação de fichas para levantamento de campo levando em consideração as informações necessárias para a atualização dos dados dos imóveis de interesse, sejam eles oportunidades imobiliárias (imóveis à venda, para alugar, subutilizados ou vazios) ou encortiçados. Esse roteiro para o levantamento de campo já inclui a caracterização externa dos cortiços - adiantando a Etapa 2/P4 da proposta técnica com a coleta de informações que darão subsídios para o levantamento dos cortiços - com caracterização para TODOS os imóveis, que já incluem os dados da Ficha 1.
- 1.4. Atividades: atualização e levantamento de usos, oportunidades imobiliárias e imóveis encortiçados, envolvendo:
 - a. Oportunidades imobiliárias (categorias);
 - b. Identificação de imóveis encortiçados, favelas e moradias precárias;
 - c. Gabarito
 - d. Uso do solo
 - e. Valor patrimonial;
 - f. Estado de conservação (cobertura, estrutura, caixilharia e revestimento)
- 1.5. Produtos:

- a. Relatório descritivo das atividades de planejamento, atividades de campo (levantamento territorial) e sistematização dos dados. O relatório deve apresentar propostas metodológicas adotadas nessa etapa e sua justificativa.
 - b. Tabulação dos dados coletados.
 - c. Mapas de: Uso do solo, Imóveis de Interesse (Oportunidades imobiliárias, Reforma Urbana e Cortiços), Gabaritos e Patrimônio.
 - d. Fichas de imóveis.
- 1.6. Cronograma:
Início dos trabalhos: 17 de Novembro de 2003
Entrega do Relatório **(P1)**: 01 de dezembro de 2003
- 1.7. Equipe envolvida:
João Sette Whitaker Ferreira (Planejamento e Sistematização)
Paulo Emilio B. Ferreira (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Daniela Motisuke (Planejamento e Sistematização)
Ana Carolina L. Lopes (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Giselle M. Tanaka (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Claudia Querci Filardo (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Renata Rocha Gonçalves (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Fernanda Accioly (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Wagner Amaral (Levantamento e Sistematização)
Pilar Canemero (Levantamento e Sistematização)
Maria Cristina (Levantamento)
Denise Invamoto (Levantamento)
Andre Lopes do Prado (Levantamento)

2. Mapeamento das Lideranças do PRIH Glicério e PRIH Brás

- 2.1. Objetivos: Identificar as lideranças dos PRIH's Glicério e Brás; levantar os problemas, os aspectos positivos e os sonhos das referidas lideranças para os perímetros; identificar disposição para participar do diagnóstico participativo.
- 2.2. Metodologia: Bola de Neve, baseada na indicação, obtida através de informantes "chave" dos próprios perímetros.
- 2.3. Material base (material necessário para trabalho de campo e sistematização):
65 cópias roteiro de entrevistas - LabHab – (Paulo)
12 copias dos mapas do perímetro – LabHab (Paulo)
12 Crachás de identificação – Procentro (Bia)

12 Cadernos de campo – LabHab (Paulo)
10 Pranchetas – LabHab – (Paulo)
2 rolos de papel flip chart – Lab Hab (Paulo)
10 canetas azuis - Lab Hab (Paulo)
12 pincéis atômicos (azul, preto, verde)- Lab Hab (Paulo)
100 folders sobre proposta PRIH - Procentro (Bia)
Máquina fotografica – Lab Hab (Paulo)
Filmes - Lab Hab (Paulo)

2.4. Atividades:

- Planejamento do mapeamento
- Capacitação dos Pesquisadores
- Elaboração do material necessário
- Campo:
 - a) instrumento de coleta de dados:
 1. identificação;
 2. dados gerais sobre a entidade que participa ou representa;
 2. opinião sobre pontos positivos e negativos da região;
 3. que iniciativas locais conhece (governamentais e não governamentais);
 4. se tem disposição para participar / se engajar no processo de reabilitação do perímetro;
 5. indicação de outras lideranças / pessoas de referência no perímetro;
 6. se tem disposição para auxiliar na divulgação das oficinas para a população.
 - b) Mapas do perímetro (contendo divisão de lotes, cortiços, uso institucional, equipamentos públicos, imóveis subutilizados)
 - c) Relação das entidades e instituições
 - d) Definição de logística: por setor e com dados já obtidos
 - e) Folder proposta PRIH

2.5. Descrição dos Produtos:

- a) Caracterização dos entrevistados e grupos
- b) Os problemas, aspectos positivos e sonhos dos entrevistados
- c) Conjunto de indivíduos e instituições consideradas parceiras e referências no município
- d) Disposição dos entrevistados quanto à participação nas atividades que serão desenvolvidas pelo Escritório Antena no perímetro.
- e) Mapa referenciando entidades e atores sociais

2.6. Cronograma:

Calendário – Mobilização

| Data | Horário | Local | Conteúdo / Objetivo |
|-------------|----------------|---------------|--|
| 17/11 | 14:00 | Procentro | Planejamento de Atividades |
| 19/11 | 13:00 | LabHab | Plano de Trabalho |
| 26/11 | 9:30 | LabHab | Apresentação da Proposta de Mapeamento de Lideranças |
| 28/11 | 8:00 | PRIH Glicério | Capacitação equipe para mapeamento de lideranças |
| 28/11 | 13:00 | PRIH Glicério | Mapeamento de lideranças |
| 29/11 | dia inteiro | PRIH Glicério | Mapeamento de lideranças |
| 30/11 | dia inteiro | PRIH Glicério | Mapeamento de lideranças |
| 03/12 | 16:00 | LabHab | Avaliação do Mapeamento PRIH Glicério |
| 04/12 | dia inteiro | PRIH Glicério | Mapeamento de lideranças |
| 04/12 | A definir | PRIH Glicério | Reunião com Entidades do PRIH Glicério |
| 05/12 | dia inteiro | PRIH Glicério | Mapeamento de lideranças – Fechamento / Retorno sistematização |
| 10/12 | 8:00 | PRIH Brás | Preparação para mapeamento de lideranças PRIH Brás |
| 10/12 | 13:00 | PRIH Brás | Mapeamento de lideranças |
| 11/12 | dia inteiro | PRIH Brás | Mapeamento de lideranças |
| 12/12 | dia inteiro | PRIH Brás | Mapeamento de lideranças |
| 14/12 | dia inteiro | PRIH Brás | Mapeamento de lideranças |
| 17/12 | 14:00 | Labhab | Reunião de encerramento |
| 18 à 30/12 | | Labhab | Elaboração e entrega de Relatório Mapeamento lideranças dos PRIH's Glicério e Brás |

2.7. Equipe envolvida:

Coordenação (Ana Maria Caricari, Francisco Comaru e Isadora Tsukumo): Elaboração da proposta de operacionalização – referencial teórico, instrumento de coleta de dados, capacitação dos pesquisadores, logística de campo e elaboração de relatório.

Pesquisadores (Equipe LABHAB): participação em treinamento, aplicação e sistematização preliminar dos dados coletados.

Para 2004

3. Levantamento de usos e oportunidades imobiliárias – Brás (ZEIS L010) e trecho do Glicério (ZEIS C 028) posteriormente anexada ao Perímetro.

- 3.1. Objetivos: Essa atividade tem por objetivo atualizar (na ZEIS 3 – L 010) e desenvolver (na área posteriormente anexada ao Perímetro Glicério/ZEIS C027, compreendida entre as ruas Glicério e Sinimbu) o levantamento de usos e oportunidades imobiliárias (localização de imóveis vazios ou subutilizados, à venda ou para locação), a serem apresentados na forma de mapa e fichas individuais de imóveis, conforme modelo fornecido pelo PROCENTRO.
- 3.2. Metodologia: Levantamento de campo, sobre base previamente preparada, e sistematização dos dados colhidos no levantamento; Tabulação dos dados e preparação das fichas de imóveis de interesse; Mapeamento dos dados; levantamento fotográfico (todos os imóveis do perímetro).
- 3.3. Material base:
 - a. Preparação de bases cartográficas para levantamento de campo através de compatibilização de base cartográfica existente (GEGRAM), quadras fiscais fornecidas pela SEHAB/Procentro e fotos aéreas do ano de 2001, além de levantamento realizado pela assessoria técnica INTEGRA no perímetro do Brás.
 - b. Preparação de fichas para levantamento de campo levando em consideração as informações necessárias para a atualização dos dados dos imóveis de interesse, sejam eles oportunidades imobiliárias (imóveis à venda, para alugar, subutilizados ou vazios) ou encortiçados. Esse roteiro para o levantamento de campo já inclui a caracterização externa dos cortiços - adiantando a Etapa 2/P4 da proposta técnica com a coleta de informações que darão subsídios para o levantamento dos cortiços - com caracterização para TODOS os imóveis, que já incluem os dados da Ficha 1.
- 3.4. Atividades: Atualização e levantamento de usos, oportunidades imobiliárias e imóveis encortiçados, envolvendo:
 - a. Oportunidades imobiliárias (categorias);
 - b. Identificação de imóveis encortiçados, favelas e moradias precárias;
 - c. Gabarito;
 - d. Uso do solo;
 - e. Valor patrimonial;
 - f. Estado de conservação (cobertura, estrutura, caixilharia e revestimento).

- 3.5. Produtos:
- Relatório descritivo das atividades de planejamento, atividades de campo (levantamento territorial) e sistematização dos dados. O relatório deve apresentar propostas metodológicas adotadas nessa etapa e sua justificativa.
 - Tabulação dos dados coletados.
 - Mapas de: Uso do solo, Imóveis de Interesse (Oportunidades Imobiliárias, Reforma Urbana e Cortiços), Gabaritos e Patrimônio.
 - Fichas de imóveis.
- 3.6. Prazo de entrega: 23 de janeiro de 2003
- 3.7. Equipe envolvida:
- João Sette Whitaker Ferreira (Planejamento e Sistematização)
Paulo Emilio B. Ferreira (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Daniela Motisuke (Planejamento e Sistematização)
Ana Carolina L. Lopes (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Giselle M. Tanaka (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Claudia Querci Filardo (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Renata Rocha Gonçalves (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Fernanda Accioly (Planejamento, Levantamento e Sistematização)
Wagner Amaral (Levantamento e Sistematização)
Maria Cristina (Levantamento)
Denise Invamoto (Levantamento)

4. Levantamento e caracterização geral dos imóveis encortiçados – Brás e Glicério

- 4.1. Objetivos: Atualização e Complementação do mapeamento dos imóveis encortiçados / Caracterização externa dos imóveis encortiçados.
- 4.2. Metodologia: Vistoria dos imóveis, fotos, entrevistas, fichas. Nessa etapa prevê-se a complementação dos levantamentos a serem disponibilizados pelo Procentro/SEHAB, através de registro em ficha específica (anexo 1 da Proposta Técnica), contendo:
- Desenho de situação do lote na quadra;
 - Foto do imóvel;
 - Endereço;
 - Identificação(SQL), distrito e Subprefeitura;
 - Zoneamento;

- Tipologia da edificação;
 - Valor venal do imóvel.
- 4.3. Material base: Levantamentos das assessorias técnicas Integra e Peabiru; Levantamentos de usos e oportunidades imobiliárias das áreas (P1 e P2 deste contrato); Relatórios das atividades de mobilização social em que haja indicação de cortiços não mapeados.
- 4.4. Atividades: Levantamento físico e atenção às dinâmicas gerais a serem consideradas (atividades de mobilização social). Quanto aos perímetros em que a equipe desenvolveu o Levantamento de Usos e Oportunidades (*ZEIS 3 – C027, ZEIS 3 L010 e na área posteriormente anexada ao Perímetro Glicério/ZEIS 3 C028, compreendida entre as ruas Glicério e Sinimbu*), essa etapa já terá sido iniciada, uma vez que os levantamentos de campo já estarão utilizando fichas de imóveis que consideram as informações necessárias para essa caracterização externa dos cortiços. Preenchimento de ficha específica para os cortiços.
- 4.5. Produtos: relatório **(P4)** com metodologia utilizada e observações necessárias, mapas de imóveis encortiçados e fichas.
- 4.6. Prazo de entrega – 21 de fevereiro
- 4.7. Equipe: Equipe LABHAB (João Sette Whitaker Ferreira, Paulo Emilio B. Ferreira, Daniela Motisuke, Ana Carolina L. Lopes, Giselle M. Tanaka, Claudia Querci Filardo, Renata Rocha Gonçalves, Fernanda Accioly, Wagner Amaral, Maria Cristina e Denise Invamoto).

5. Oficinas de sensibilização com Moradores e Trabalhadores do PRIH Glicério e PRIH Brás

- 5.1. Objetivos: Elaboração de oficinas de sensibilização com moradores e trabalhadores para elaboração de diagnóstico participativo em ambos os distritos; as oficinas subsidiarão as diretrizes de intervenção.
- 5.2. Metodologia: Cada oficina de sensibilização será desenvolvida em quatro momentos: a) aquecimento do grupo; b) atividade de reflexão, elaboração e apresentação do resultado de cada grupo; c) elaboração de painel para sistematização e visualização dos resultados e d) avaliação.
- 5.3. Equipe: Coordenadores e pesquisadores
Coordenadores (3): Elaboração da proposta de operacionalização: referencial teórico, proposta e material pedagógico, coordenação das oficinas capacitação dos facilitadores e elaboração de relatório

Pesquisadores (3): Participação no planejamento e preparação do material e relatoria das oficinas.

5.4. Cronograma:

Janeiro: Planejamento e realização oficinas de sensibilização do PRIH Glicério

Fevereiro: planejamento e realização oficina de sensibilização do PRIH Brás

5.5. Produto 5 (**P5**):

Relatório:

a. A concepção do perímetro presente pelos participantes

b. A concepção do perímetro futuro segundo os participantes

c. Relação dos participantes

6. Relatório com Prioridades de Intervenção e Caracterização Pormenorizada de Cortiços Vistoriados (ZEIS C 027 e C 028)

6.1. Objetivos: a) Apresentação das diretrizes de intervenção, resultantes do trabalho social e levantamentos territoriais; b) Apresentação de vistorias em cortiços apontados por moradores nas ZEIS C028 e C027.

6.2. Metodologia: a) Análise técnica de levantamentos, apontando possibilidades de intervenção em cortiços, conjuntos de cortiços, terrenos vazios ou ociosos, etc; b) Revisão de propostas existentes para os perímetros, elaboradas por assessorias técnicas, e compatibilização com a legislação vigente; c) Sistematização das propostas (Diretrizes de Intervenção) resultantes das oficinas de sensibilização; d) Sistematização de informações sobre cortiços colhidas nas oficinas e definição daqueles a serem vistoriados; e) Vistoria nos cortiços, com preenchimento da Ficha 2 (Anexo na Proposta Técnica).

6.3. Equipe: Equipe LABHAB (João Sette Whitaker Ferreira, Paulo Emilio B. Ferreira, Daniela Motisuke, Ana Carolina L. Lopes, Giselle M. Tanaka, Claudia Querci Filardo, Renata Rocha Gonçalves, Fernanda Accioly, Wagner Amaral, Maria Cristina e Denise Invamoto)

6.4. Cronograma:

De 21 de Fevereiro a 06 de Março: Vistorias e sistematização das prioridades de intervenção resultantes das oficinas de sensibilização.

06 de Março a 20 de Março: preparação e entrega do relatório (**P6**)

6.5. Relatório (**P6**) apresentando as prioridades de intervenção em cada uma das ZEIS trabalhadas e a caracterização pormenorizada dos cortiços vistoriados nas ZEIS C028 e C027 (justificativas e fichas preenchidas).

7. Relatório Final – Diagnóstico Participativo e Territorial



- 7.1. Objetivos: a) Apresentação final e análise das atividades de participação em ambos os distritos; b) Apresentação final e análise dos levantamentos territoriais (com atualizações e eventuais complementações do material entregue anteriormente).
- 7.2. Metodologia: a) Sistematização, análise e apresentação das informações e dados dos obtidos e produzidos pelos participantes das atividades realizadas nos PRIH's Glicério e Brás; b) Sistematização dos dados coletados e mapeados nas etapas anteriores, com preparação de material de referência para o trabalho a ser desenvolvido posteriormente pelo Antena. Sistematização de metodologias utilizadas ao longo do processo e sugestões para etapas posteriores do Programa.
- 7.3. Equipe: a) Coordenadores do trabalho de mobilização social (Ana Maria, Francisco Comaru e Isadora Tsukumo); e b) Equipe LABHAB.
- 7.4. Entrega: 24 de Abril de 2004
- 7.5. Descrição do produto:
 - a) Relatório do diagnóstico participativo elaborado com moradores, trabalhadores e representantes de entidades e instituições dos PRIH's Glicério e Brás
 - b) Relatório com sistematização dos levantamentos físico-territoriais.