

CDHU

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

Apresentação do Projeto Eiji Kikuti Selo de Mérito 2024

Outubro/2024



Antecedentes do Projeto

Galpão Eiji Kikuti foi o nome atribuído ao **complexo constituído por um edifício de 4 andares e 4 galpões**, distribuídos numa área de aproximadamente 23 mil m² (equivalente a 4 ou 5 quadras do entorno) e que pertencia à **empresa Produflex Indústria de Borracha Ltda.**, porém, após execução fiscal, em 2005, passou a ser propriedade da **Secretaria da Fazenda do Estado**.

A ocupação do Galpão por **famílias vulneráveis** teve início em meados de **2003** e se **intensificou** a partir de **2013**.

Em 2011, a **Fazenda do Estado** propôs **ação de reintegração de posse** que não se efetivou, dada a complexidade do território, já bastante adensado. Entretanto, em decorrência da precariedade e dos recorrentes eventos de risco, em **2021**, o **município de São Bernardo do Campo** ajuizou **Ação de Produção Antecipada de Provas**, permitindo ao **Estado** a efetivar a **reintegração** para **evitar** uma possível **tragédia**.



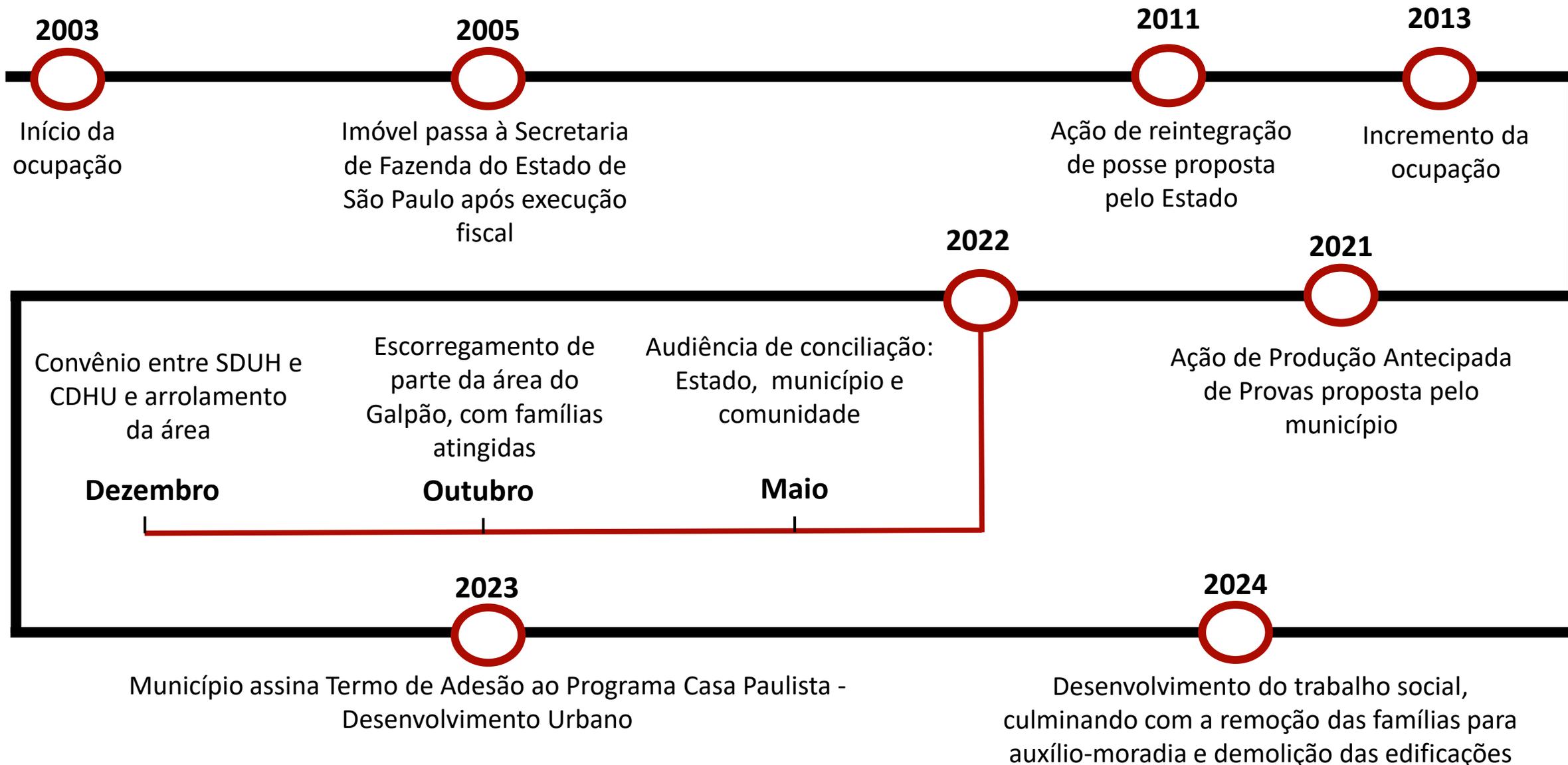
Antecedentes do Projeto

Esse fato reabriu o diálogo sobre a necessidade de reassentar as famílias que ali residiam e, em **maio de 2022**, houve uma **audiência de conciliação** que consagrou a articulação entre Estado, município e comunidade, com o objetivo de solucionar definitivamente o problema habitacional dos moradores.

Foi no âmbito desta parceria que em **dezembro de 2022** celebrou-se o **convênio** entre a **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH) e a CDHU**, visando o repasse de recursos financeiros, da ordem de 144 milhões de reais para as ações de reassentamento. Ainda em Dezembro de 2022, a CDHU realizou o cadastramento de todas as famílias e, pouco depois, em **março de 2023**, o **município** assinou o **Termo de Adesão ao Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano**.

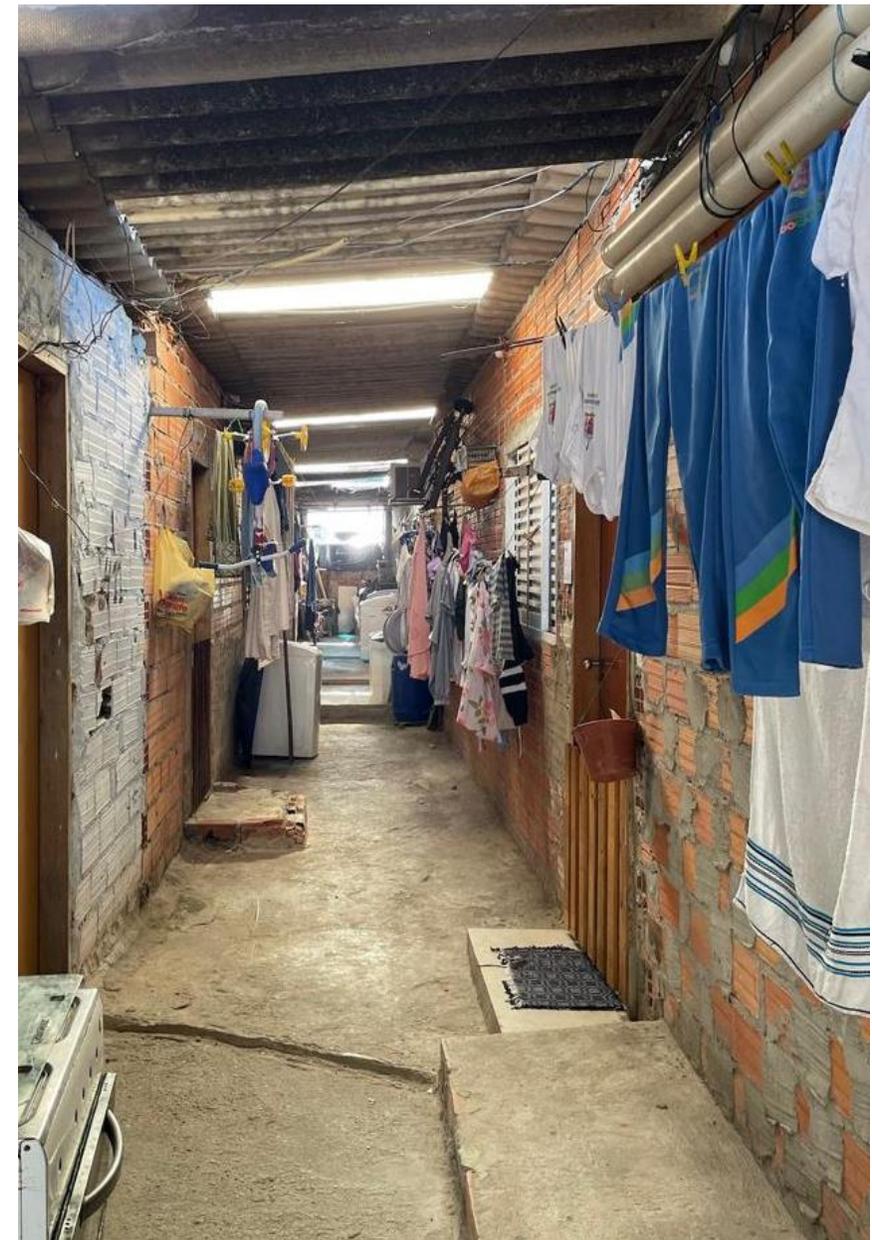


Antecedentes do Projeto



Objetivos do Projeto

- **Retirar** cerca de **600 famílias** vulneráveis de moradias extremamente precárias, em situação de **alto risco**, em área de propriedade do Estado;
- Promover **revitalização de território** localizado em área urbana estruturada;
- **Promover atendimento habitacional** provisório com prazo definido e atendimento habitacional definitivo na própria região.



Local de Intervenção

Localizado na Estrada Eiji Kikuti, nº 309, bairro Cooperativa, próximo à Rodovia dos Imigrantes, município de São Bernardo do Campo, em uma área de aproximadamente 23 mil m².



Prioridades de Atendimento: Identificação do Grupo Alvo

O edifício e os 4 galpões existentes no local abrigavam **1.537 pessoas, distribuídas em 622 edificações**. A **precariedade e o risco** a que estavam submetidos saltavam aos olhos. O **abastecimento de água** era feito com o auxílio de bombas para levar água às moradias. A **energia elétrica** era clandestina e a **fiação, exposta**. Os pavimentos do edifício eram **subdivididos em centenas de casas**, como pequenos apartamentos geminados, dispostos ao longo dos corredores. O terreno ao **fundo dos galpões, bastante íngreme**, era ocupado por pequenas edificações térreas ou sobrepostas, posicionadas sob inúmeros **eucaliptos**.



Prioridades de Atendimento: Identificação do Grupo Alvo

O **cadastramento** foi realizado pela CDHU em **dezembro de 2022** e consistiu na pactuação da intervenção com os moradores, mapeamento, numeração das ocupações e aplicação da pesquisa socioeconômica.

Dentre as **622 edificações**, 581 estavam ocupadas na ocasião do arrolamento e, destas, **562 eram moradias** com **2,73 pessoas por domicílio** em média.

PROJETO GALPÃO EIJI KIKUTI

Planta de Tipo de Uso

LEGENDA

-  Residencial - (564)
-  Misto - (23)
-  Entidade Religiosa - (1)
-  Comercial/Serviço - (17)
-  Outros - (fechadas/vaga/em construção) - (24)
-  Quadras
-  Setores
-  Área interditada pela Defesa Civil

Total de mudanças realizadas: 638*

*Do total de mudanças realizadas, nove edificações não estão presentes no mapa, uma vez que foram removidas devido a riscos identificados antes da realização do mapeamento.

Organização
Núcleo de Geoprocessamento
Superintendência Social de Ação em Recuperação Urbana
SSARU/CDHU nº 10.3024

Sistema de coordenadas
Projeto UTM 22S
Datum Horizontal: Sigsas 2000

Data de elaboração
2024-10-09

Fonte dos dados
Limites municipais: IBGE, 2021
Dados do CNA fornecidos em 04/10/2024



Prioridades de Atendimento: Identificação do Grupo Alvo

A vulnerabilidade do grupo se evidencia na tríade idade, escolaridade e renda. Tomando-se o conjunto de moradores, nota-se que se trata de população muito jovem, com idade média de **25 anos**. Os **responsáveis** pelos domicílios possuem **36 anos em média** e são majoritariamente do **sexo feminino**. Enquanto na população brasileira as mulheres são responsáveis por 50% dos domicílios, aproximadamente, no Galpão Eiji Kikuti esse percentual se eleva para 60%. Um pouco mais da metade dessas **famílias chefiadas por mulheres são monoparentais**, sem cônjuges, e 1/3 dessas mulheres possuem **filhos** na primeira infância, **até os 6 anos de idade**.

Quando comparamos os **rendimentos dos responsáveis** do sexo masculino e feminino, vemos que os responsáveis **homens** ganham, em média, **R\$1.535,00** e as **mulheres R\$1.154,00**. Esse padrão de desigualdade se acentua em relação à renda per capita. Enquanto nas **famílias chefiadas por homens a renda per capita é de R\$ 1.054,00**, naquelas **chefeidas por mulheres é de R\$ 697,00**.

Paradoxalmente, **46% das responsáveis do sexo feminino** possuem **ensino médio completo**, contra **40% dos responsáveis homens**. Apesar de possuírem mais anos de escolarização, as mulheres apresentam rendimentos inferiores.

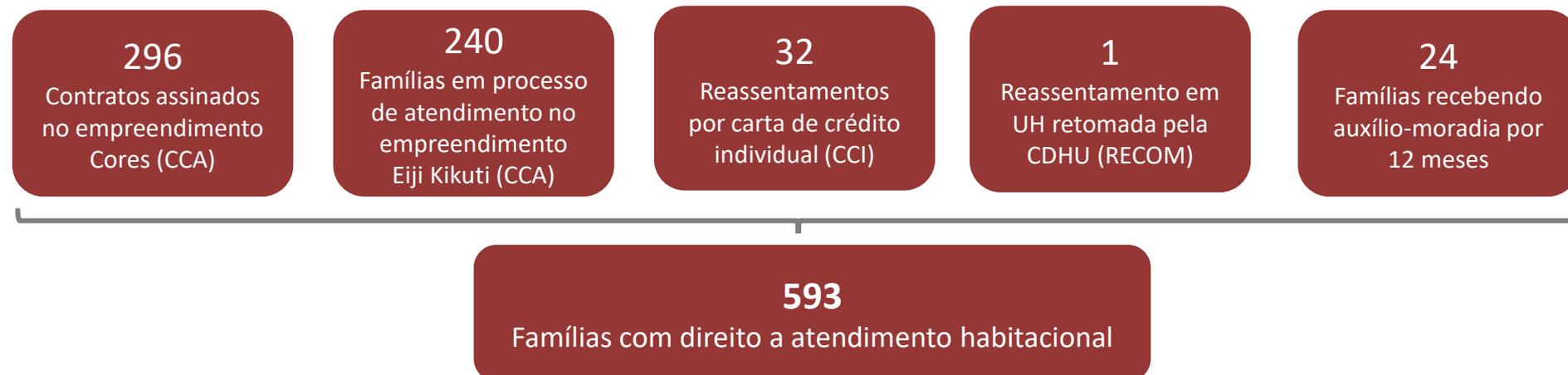
Considerando essas desigualdades de gênero, podemos afirmar que as famílias chefiadas por mulheres é a **porção mais vulnerável do grupo**.

Prioridades de Atendimento: Identificação do Grupo Alvo

Todas as famílias foram **removidas entre agosto e setembro de 2024** e as **edificações demolidas**, restando ainda, a estrutura original do edifício que será demolida pelo município.

As famílias removidas estão recebendo **auxílio-moradia no valor de R\$600,00 mensais**, pagos pela CDHU e pelo município, até que se efetive o atendimento habitacional definitivo. Uma pequena parte já foi reassentada em unidades definitivas, adquiridas principalmente com **carta de crédito individual (CCI) no valor de 200 mil reais**. A maioria, porém, segue recebendo o benefício até o reassentamento em dois empreendimentos do Programa **Carta de Crédito Associativo (CCA)**, nas proximidades do Galpão.

Balço do reassentamento



Projetos de HIS (4.3)

Trata-se de **intervenção urbana** para **recuperação e revitalização** de área de propriedade do Estado, ocupada por **famílias vulneráveis** residindo em condições de **alto grau de risco**, cuja execução impactará a qualidade de vida dos moradores e da **região considerada polo industrial** do município. Considerando as particularidades do projeto, dividimos a intervenção em duas etapas:

- **Remoção de famílias e demolição de moradias:** **pactuação da intervenção com moradores**, diagnóstico social, proposta e equacionamento para solução de atendimento habitacional, processo de adesão, habilitação, assinatura de contratos, pagamento do auxílio-moradia, **remoção das famílias e demolição das construções existentes** para execução de equipamento municipal – **etapa finalizada**;
- **Construção dos 2 empreendimentos habitacionais:** viabilização na modalidade **Carta de Crédito Associativo (CCA)**, próximos à área, em locais já definidos, providos de infraestrutura social, transporte e serviços, para o **atendimento definitivo das famílias** que assinaram contrato e sortearam os seus apartamentos – **etapa em curso**.

Prazo de Execução

Linha do tempo da intervenção

2022

2023

2024

2025

2026

Remoção de Famílias e Demolição de Moradias

Assinatura convênio e arrolamento

Atendimento social às famílias

Remoção das famílias e demolição dos imóveis

Construção dos empreendimentos habitacionais

Início das obras Empreendimento Cores

Previsão de entrega Empreendimento Cores

Início das obras Empreendimento Eiji Kikuti

Previsão de entrega Empreendimento Eiji Kikuti

Estratégia Adotada

1. **Remoção** em bloco das famílias e **demolição** imediata das edificações para evitar a reocupação do local.
2. Pagamento de **auxílio-moradia no valor de R\$ 600,00** até o reassentamento definitivo, para famílias que atendam aos critérios da política habitacional do Estado e pelo período de 12 meses às famílias que estiverem fora dos critérios de atendimento.
3. Atendimento emergencial por meio de **carta de crédito individual** no valor de R\$200.000,00 para aquisição de imóvel no mercado, concedido às famílias que tiveram suas moradias interditadas pela Defesa Civil antes do início da operação.
4. Construção de dois empreendimentos nas imediações do Galpão Eiji Kikuti, por meio da **Carta de Crédito Associativo**, totalizando **677 unidades**.
5. **Transferência da área** de 23 mil m² aproximadamente, ao município que ficará responsável pela **revitalização urbana e construção de equipamentos**.



Estratégia Adotada

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

EMPREENDIMENTO: EIJI KIKUTI
LOCAL: EST. PARTICULAR EIJI KIKUTI, 1505
BAIRRO: COOPERATIVA

EMPREENDIMENTO: CORES
LOCAL: EST. DA COOPERATIVA, 590
BAIRRO: ALVES DIAS



LOCALIZAÇÃO DO GALPÃO

Estratégia Adotada

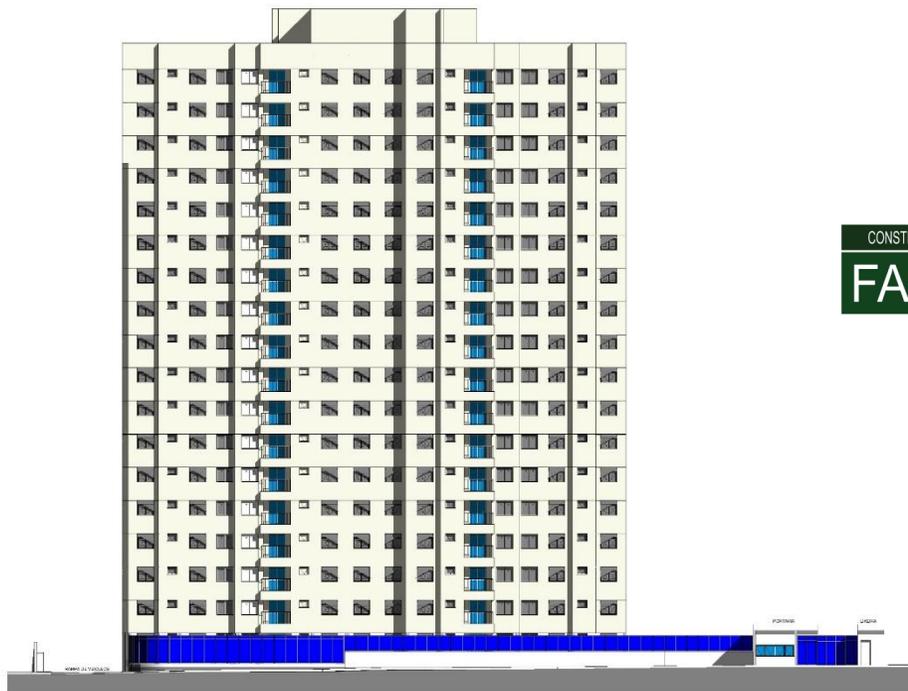
Condomínio Cores São Bernardo
Estrada da Cooperativa, 590 - Bairro Alvarenga

Agente Promotor: Construtora e Incorporadora FALEIROS Ltda

Área do Terreno: 4.000,00 m²

Total de UH: 296 unidades habitacionais

Tipologia: 2 torres com subsolo, térreo e 18 pavimentos Tipo (148 apartamentos em cada torre)



Fachadas do empreendimento

CONSTRUTORA E INCORPORADORA
FALEIROS



Estratégia Adotada

Condomínio Eiji Kikuti

Estrada Particular Eiji Kikuti - Bairro Cooperativa

Agente Promotor: Construtora ITAJAÍ Ltda

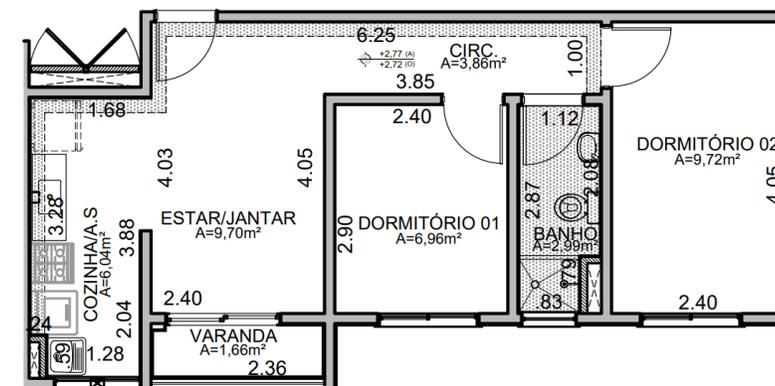
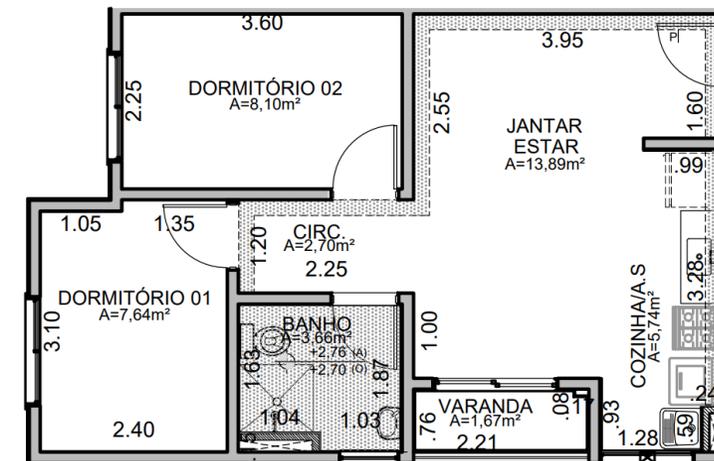
Área do Terreno: 6.042,76 m²

Total de UH: 381 unidades habitacionais

Tipologia: 3 torres com Térreo e 15 pavimentos Tipo (127 apartamentos em cada torre)



Perspectiva artística do empreendimento



Quadro Resumo dos Investimentos Aportados

QUADRO DE INVESTIMENTOS – EIJI KIKUTI

ITEM	R\$
Cartas de Crédito Individuais	3.749.424,61
Cartas de Crédito Associativo - empreendimento Cores	70.304.595,28
Cartas de Crédito Associativo - empreendimento Eiji Kikuti	79.449.435,34
Auxílio-Moradia	4.320.000,00
Trabalho Técnico Social	248.911,32
TOTAL	158.072.366,54

Equipe Técnica envolvida diretamente no Projeto ou Ação

- Superintendência Social de Ação em Recuperação Urbana
- Superintendência de Desenvolvimento Social
- Superintendência de Inteligência Cadastral
- Superintendência de Fomento Habitacional
- Superintendência Administrativa de Serviços



Parceiros Envolvidos



Prefeitura de São Bernardo do Campo firmou o **TERMO DE ADESÃO ao PROGRAMA CASA PAULISTA - DESENVOLVIMENTO URBANO**, instituído pelo Decreto Estadual nº 58.183, de 29 de junho de 2012, para Municípios contemplados com a execução de obras e serviços habitacionais, por meio de **parceria** firmada entre a **Casa Paulista e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU**, objetivando o **atendimento habitacional definitivo de famílias vulneráveis**, que ocupavam irregularmente o imóvel de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, localizado na Rua Eiji Kikuti, nº 309, Bairro Cooperativa, no Município de São Bernardo do Campo.

A prefeitura indicou os empreendimentos **Condomínio Cores São Bernardo e Conjunto Habitacional Eiji Kikuti**, selecionados por meio de Edital de Chamamento, sendo que para sua viabilização, aportou recursos complementares nos dois empreendimentos e viabilizou a doação do terreno do empreendimento Conjunto Habitacional Eiji Kikuti.

Em abril de 2024 foi firmado também um **TERMO DE COOPERAÇÃO** entre a CDHU e o município estabelecendo, entre outras coisas, o **pagamento conjunto do auxílio-moradia** no valor de 600 reais mensais, cabendo a parcela de 300 reais para cada um dos entes.

Lições Aprendidas

Podemos destacar dois procedimentos novos adotados, a partir da discussão e busca por solução para proporcionar maior segurança e oportunidade para as famílias:

➤ **Assinatura do contrato de financiamento da unidade, no ato da mudança**

Medida que evita o receio de permanecer por anos recebendo o auxílio-moradia, sem obter o atendimento habitacional definitivo. As famílias que concluíram a entrega da documentação necessária e assinaram o termo de adesão ao auxílio-moradia puderam sortear a unidade e assinar o contrato de financiamento.

➤ **Garantia de recebimento de 12 parcelas do auxílio-moradia para famílias sem direito ao atendimento**

Famílias que não atendiam aos critérios para atendimento habitacional definitivo imediato como ex-mutuários, pessoas com situação civil irregular e outras situações receberão o benefício pelo período de 12 meses. Esta decisão atendeu a dois objetivos: (i) fornecer um recurso mínimo para as famílias se restabelecerem e (ii) dispor de um período para que pessoas com alguma irregularidade passível de solução, possam resolver a pendência e obter o atendimento definitivo



Projeto de Monitoramento e Pós-Ocupação

O trabalho de pós-ocupação compreende uma **abordagem multidimensional** da realidade nos programas de HIS, com participação e controle social, buscando a **melhoria das condições de vida** com **acesso aos direitos sociais, econômicos e ambientais** oportunizados pela nova moradia. São seus principais eixos:



Territorialidade: compreensão do território como ator do processo de transformação social, baseada em diagnósticos das dimensões social, econômica, produtiva, ambiental e político-institucional;



Intersetorialidade: articulação horizontal e definição de estratégia de integração das políticas públicas setoriais e oportunidades da iniciativa privada e terceiro setor para otimizar potencialidades do território;



Enfoque Social: atenção prioritária para grupos sociais vulnerabilizados, ajustando desequilíbrios de oportunidades e buscando o atendimento de demandas identificadas e a equidade de acesso à direitos;



Governança compartilhada: participação ativa e integrada da comunidade, poder público local e atores do território na definição de soluções e estratégias, com abordagem colaborativa e de valorização dos saberes locais.

Projeto de Monitoramento e Pós-Ocupação

