

Torres de Santa Teresa *Towers of Santa Teresa*

Quem circula pela Avenida dos Andradas nas proximidades do Bairro Santa Teresa em Belo Horizonte, impressiona-se com os grandes edifícios da região. Lá estão algumas das construções mais importantes que compõem o cenário da capital. São elas referências notáveis na paisagem da cidade.

Estas duas torres, cada uma de 17 andares, são o exemplo de uma triste realidade que acomete centenas de pessoas, tratando-se de edifícios vendidos e abandonados pelos construtores antes do término da obra, cujas verbas para construção foram desviadas para outras obras e outras finalidades.

A história destas edificações conta também como vários apartamentos foram vendidos para mais de um proprietário, causando várias ações judiciais contra os donos da empresa construtora, responsável pelo empreendimento.

Whoever passes by Avenida dos Andradas close in the Santa Teresa borough in Belo Horizonte is impressed by the tall buildings in the region. Some of the most important buildings among those that make up this capital city's edifications are found there. They are noteworthy references in the city's landscape.

This two towers, each seventeen floors high, are an example of the sad reality that afflicts hundreds of people who bought buildings under construction only to be abandoned by the incorporators before the end of construction, whose funds for construction were drained off into other works or for other purposes.

The story of these buildings also tells how several apartments were sold to more than one owner, causing several lawsuits against the owners of the building company responsible for the undertaking.

With the stoppage of construction ac-



Com a parada das atividades de construção no começo dos anos noventa, o descaso e o abandono tomaram conta das edificações. Anos mais tarde, as torres começaram a ser ocupadas e utilizadas por famílias excluídas do mercado imobiliário, como moradores de rua e sem casas. Razão fundamental que desencadeou este processo foi a localização das edificações, permitindo um acesso rápido ao centro da cidade e aos bairros da região centro-sul. As boas alternativas de deslocamento são dadas também pela existência de diversas linhas de ônibus coletivos que atendem a região e do metrô da estação de Santa Efigênia.

O que parecia ser mais uma estrutura inacabada e abandonada, como muitas outras no centro da capital, começou a tomar um rumo diferente. Os ocupantes vislumbraram, naquele lugar, a possibilidade de encontrar uma solução para a demanda habitacional, apesar de todas as deficiências existentes, pois nem sequer tinha água tratada e esgoto nos apartamentos. Um por um, os apartamentos foram ocupados e em muitos casos por mais de um núcleo familiar.

Hoje as duas torres que correspondem ao número 64 e 100 da Rua Clorita são habitados por moradores com um perfil totalmente diferente daquele que era previsto para as construções. O processo de apropriação dos espaços foi gradual. À medida que as famílias chegavam, os espaços internos eram divididos segundo as necessidades, adequando-se dentro do possível à estrutura de concreto armado já existente. A ausência de infra-estruturas que não se limitava à água e ao esgoto mencionados an-

tivities in the beginning of the 1990's, neglect and abandon took over the buildings. Years later, the towers began to be occupied and used by families outside the real estate market, such as street dwellers and the homeless. A fundamental reason which unleashed this process was the location of the buildings, allowing for quick access to the downtown area and to wealthier neighborhoods in the center-south areas. Good access is available due to several bus lines and the surface train station at Santa Efigênia.

What appeared to be one more unfinished, abandoned structure like many others in the city's downtown area, began to take a different turn. The occupants envisioned in that place the possibility of finding a solution to housing demand, in spite of all the defects it held, because the place did not even had treated water supply and sewers in the apartments. One by one, the apartments were occupied and, in many cases, by more than one family. Today the two towers located at numbers 64 and 100 of Clorita Street are inhabited by dwellers with a totally different profile than was foreseen originally for the buildings. The process of appropriation of the spaces was gradual. To the measure that the families arrived, the internal spaces were divided according to need, adapting whenever possible to the reinforced concrete structure and to that already existing building. The absence of infrastructure was not limited only to water and sewers mentioned above. There was also no electrical energy or elevators appropriate for a seventeen-story building. Risk existed of falls into the elevators

teriormente, mas também à energia elétrica; os elevadores inexistentes, com perigo de quedas nos seus poços abertos e o risco de doenças por contaminação das águas por parte de agentes patogênicos veiculados pelos animais que freqüentavam a área como ratos, cachorros, pombos, etc., não inibiram o processo de apropriação.

A organização e a mobilização da comunidade.

A chegada da Pastoral de Rua da Igreja Católica em 1998 foi marcante na organização dos moradores. Hoje em dia está em torno de 500 pessoas, empregadas nas mais diferentes profissões como: balconistas, açougueiros, pedreiros, carpinteiros, garis, motoristas e outros; pessoas pertencentes à classe de menor renda, mas que decidiram encarar as dificuldades de residir nos edifícios inacabados, esforçando-se na melhoria cotidiana do lugar para abalar a imagem negativa que foi atribuída aos prédios e aos próprios moradores. A partir das atividades da pastoral, o quadro começou a apresentar mudanças significativas. O primeiro passo foi a criação de uma comissão que representasse os moradores. Com a ajuda e o apoio de parceiros como a Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas, a paróquia de Santa Teresa, o 16º Batalhão da Polícia Militar, a Caritas Regional, o Colégio Sagrado Coração de Maria e a Associação de Catadores de papel - ASMARE, foram conquistadas várias benfeitorias, e em muitos casos, utilizando o trabalho coletivo para a implementação delas. Entre as várias benfeitorias, há que se salientar a ligação à rede de abas-

wells, which were doorless; there was risk of disease by contaminated water and of pathological agents carried by animals that lived there, such as rats, dogs, pigeons, etc. These things did not stop the process of appropriation.

Community organization and mobilization

The arrival of the Catholic church's Street Pastoral in 1998 was significant for the organization of the dwellers. Nowadays, they number around 500 people, employed in diverse professions, such as retail salespeople, butchers, bricklayers, carpenters, street cleaners, drivers, etc. These people belong to the low income class and have decided to face the hardships of living in unfinished buildings, making an effort to improve the everyday living conditions of the place to displace the negative image that has been attributed to the buildings and to the dwellers themselves. Starting with the activities of the Pastoral, the situation began to show marked changes. The first step was the creation of a commission to represent the dwellers. With the help and support of partners like the Catholic University of Minas Gerais (PUC Minas), the St. Theresa parish, the 16th Military Police Battalion, the Regional Caritas, the Sagrado Coração de Maria School and the paper recycling Association (ASMARE), several benefits were won and, in many cases, using the collective work to implement the improvements.

Among other improvements, the following must be pointed out: the electrical energy connection, because before that, it was clandestine and

tecimento de energia elétrica que, antes clandestina, foi oficializada pela concessionária do serviço; a ligação à rede de abastecimento de água, que é fornecida pela concessionária do serviço até o décimo andar, podendo atingir os andares superiores nas horas noturnas, hora notoriamente onde o consumo é menor.

A precariedade infra-estrutural é ainda patente no caso da rede de esgotamento sanitário, que foi instalada até a garagem pela construtora e que precisa ser refeita e redimensionada a partir da demanda existente, maior daquela prevista pelo projeto original. No caso dos poços dos elevadores, estes foram fechados protegendo a vida dos moradores que continuam utilizando escadas para alcançar os vários andares. Os moradores contam já com porteiro, salas de aula, administração, cozinha comunitária e com um fundo para as obras emergenciais, cuja contribuição é cobrada aos moradores junto ao condomínio. Cada uma dessas benfeitorias é registrada em um painel localizado na sala da administração. Aguardando que a Justiça determine a posse dos apartamentos e faça cumprir a função social da terra, os moradores continuam buscando parcerias para tornar mais dignas as construções que eles zelam e habitam.

Justificativa da Proposta

A regularização dos prédios de Santa Teresa, embora constitua modalidade peculiar de ocupação, confere a seus ocupantes uma situação similar a de outras ocupações ocorridas na história da cidade. Pressionados pela necessidade, deram uma utilidade social a um empreendimento aban-

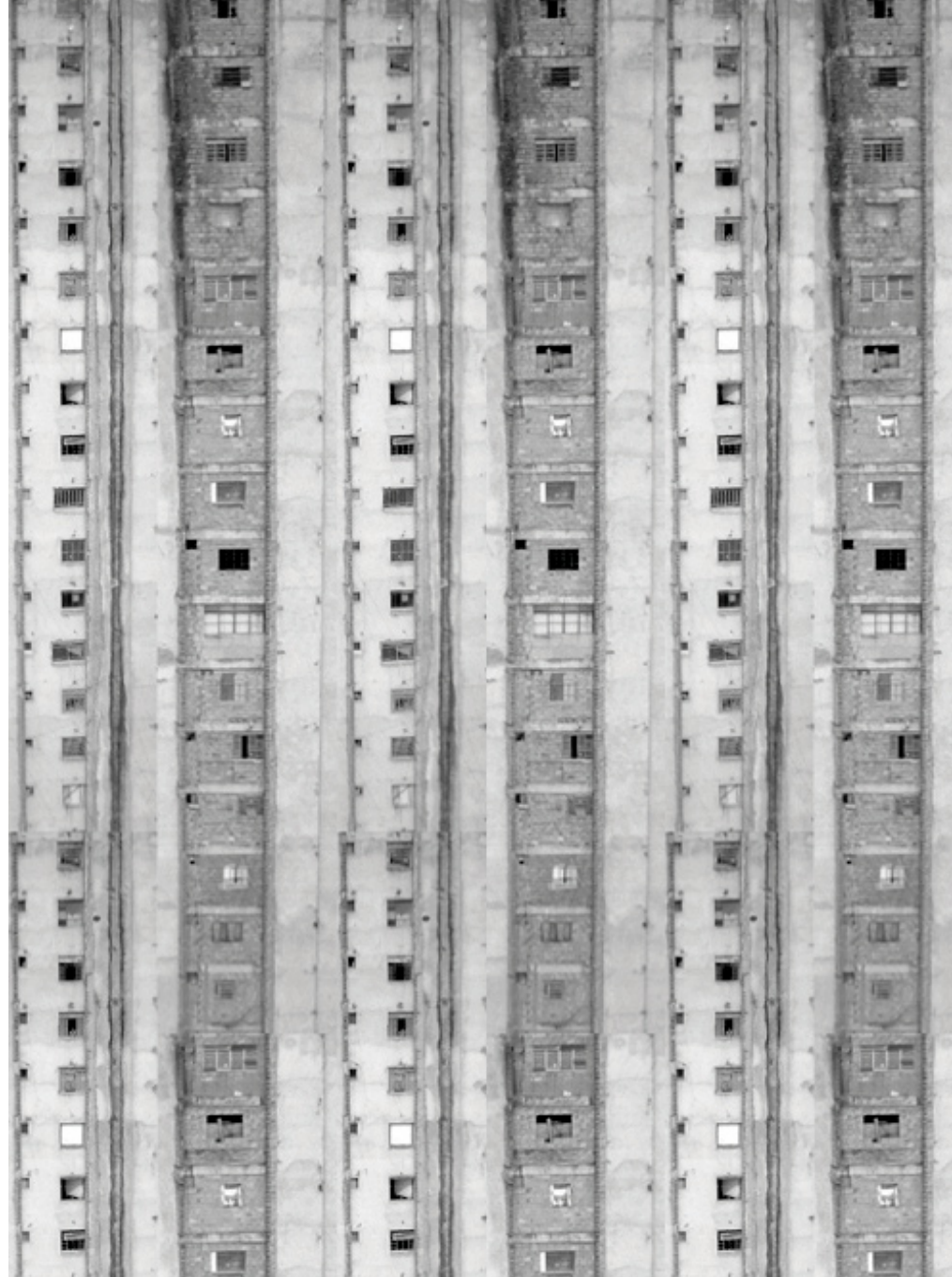
now has been made official by the energy concessionaire; water supply connection, supplied by the service concessionaire, being that the upper floors can be supplied at nighttime, a period when water consumption is notoriously lower.

The precariousness of infrastructure is still evident in the case of sewage, which was installed up to the garage by the construction company and needs to be re-sized to meet the existing demand, which is larger than the original project. In the case of the elevator wells, they were sealed to protect the lives of the dwellers who continue to use the stairs to reach the many floors. The dwellers already have a doorman, classrooms, administration, community kitchen and an emergency fund for works, charged to the dwellers in addition to the condominium fee.

Each one of the improvements is recorded on a panel located in the administrative office. The dwellers continue to seek deed to the apartments in the court system in order to fulfill the social function of the land. They still are looking for partners to make the constructions they care for and live in more dignified.

Justification of the Proposal

The regularization of the Santa Teresa buildings, although constituting a peculiar modality of occupation, confers on its occupants a situation similar to other occupations occurred in the city's history. Pressured by need, they gave social utility to an abandoned undertaking, which had been implanted in a wrong and opportunistic manner with severe compromising of the urban and environmental issue





donado, implantado de forma equivocada e oportunista com severos comprometimentos da questão urbana e ambiental na região onde foram construídos.

Nosso objetivo é demonstrar que existem alternativas viáveis para solucionar o problema da posse dos moradores. A busca de soluções que garantam o título de propriedade para os moradores que habitam os apartamentos justifica-se tanto em razão do direito adquirido pelo tempo de uso, quanto em razão da inserção das edificações no contexto regional local. Esta última justificativa baseia-se no fato de que a regularização da propriedade dos imóveis constitua uma melhoria para a região do entorno imediato dos prédios, caracterizada pela presença de um assentamento ilegal.

Hoje em dia podemos considerar, sem estar longe da verdade, como remotas as possibilidades de ocupação das torres por parte das famílias previstas originariamente e que chegaram a comprar os imóveis. Apesar das ações na Justiça impetradas e que estão em tramitação, atualmente existem razões profundas que impedem o "retorno às origens" e estas são principalmente de caráter econômico. Enquanto resultaria caro demais recuperar as edificações, alcançando o padrão previsto originariamente, as questões econômicas associam-se também às questões ambientais e sociais, que foram comentadas acima e que constituiriam um entrave significativo à ocupação por parte de famílias de classe média.

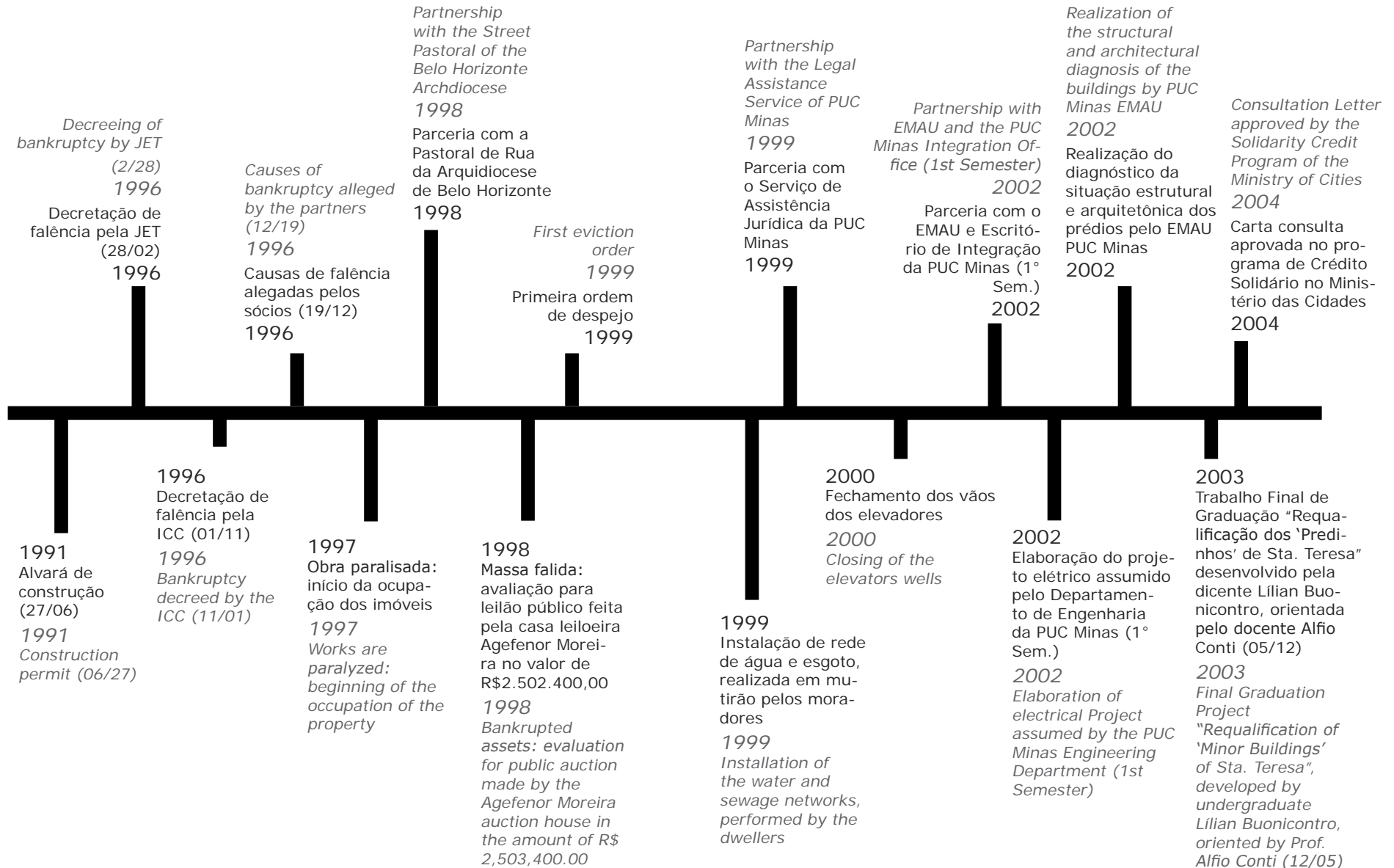
Assumindo, portanto, a situação atual como a definitiva e as seguintes condicionantes existentes:

in the region they were built in.

Our objective is to demonstrate that viable alternatives exist to solve the problem of possession by the dwellers. The search for solutions which assure property title to the dwellers who live in the apartments is justified by reason of acquired rights by time of use and by reason of the insertion of the buildings in the local regional context. The latter justification is based on the fact that the regularization of the real estate constitutes an improvement to the immediacies around the buildings, characterized by the presence of an illegal settlement around them.

Nowadays, we can consider without wavering far from the truth that the possibility of occupation of the towers by the families originally planned, those who bought the real estate, as being remote. In spite of the legal actions entered into which are in course, presently there are deep reasons that impede the "return to its origins" and these are mainly of an economic nature. While it would be too expensive to recover the buildings to bring them back to the standard that was planned, the economic issues are also associated to environmental and social questions, which have already been mentioned above and which constitute a significant barrier to occupation on the part of middle class families. Assuming, therefore, the present situation as being definitive, the following conditions prevail:

- A process of social organization and mobilization;*
- Articulation with a significant set of partners made up of a wide variety of entities from society;*
- A continuous process of invest-*



o Palace II e vão à Justiça

Propriação

ESTADO DE MINAS • SÁBADO, 14 DE JULHO DE 2004

de utilidade pública edifícios inacabados da rua Clorita, em Santa Tereza, com a reforma das moradias, solução evitaria despejo de 168 famílias. Com a reforma das moradias, solução evitaria despejo

Propriação é esperança

ção da área comum e o funcionamento dos elevadores, para tornar dignas as condições de vida nos 136 apartamentos dos prédios. "Para construir uma casa para cada uma das famílias, o gasto seria de no mínimo R\$ 25 mil por imóvel", destaca.

Outra medida jurídica que já está sendo tomada para defender a permanência dos ocupantes é a reivindicação do usucapão urbano, que garante às pessoas que ocupam um imóvel há mais de cinco anos o direito de posse sobre o imóvel. "Temos agido em várias frentes, para evitar o caos social que a desapropriação dos prédios provocaria", relata o coordenador.

MAIORIA ESTÁ SEM EMPREGO

A maioria dos ocupantes dos prédios é de pessoas desempregadas, sem escolaridade, que vivem em vilas e favelas da capital, ou que não tinham mais condições de arcar com as despesas e aluguel de barracos nem mesmo em bairros da periferia. "Eu morava no Jardim Alvorada (região Noroeste). Perdi o emprego e a situação ficou difícil. Fui um dos primeiros a vir para cá, há 10 anos. Se eu for despejado hoje, não tenho para onde ir com minha mulher e nossos três filhos pequenos", conta o operador de máquinas Nécio Rosa Pereira, de 40 anos.

Apostada oficialmente como a primeira moradora dos prédios — dona de casa Maria José Pinheiro, de 60 anos, relembra os meses em que viveu no prédio.



AMRZ RODRIGUES

Prédio PBH

GRUPO QUE INVADIU IMÓVEL NO SANTA TEREZA, DESTACA TRABALHO COM ESTUDANTES DA PUC

Prédio ocupado vai receber melhorias

UMA ASSUNÇÃO

Assembléia realizada com moradores que ocupam os prédios na rua Clorita, no bairro Santa Tereza, em Belo Horizonte.

Associação formal para que possam lutar juridicamente. "O que queremos é que seja uma associação bem participativa. Eles decidirão como deve ser e nós vamos orientar", afirma o coordenador.

MARIANA RAMOS

perderam tudo e agora moram em uma nova casa. Os condôminos do empreendimento Lotus, Atlanta e Se Center, na Cidade Jardim Centro-Sul da capital, seguem a realização da assembléia em 1999. Depois de perder suas economias, os moradores de Santa Tereza se reuniram em um apartamento de quatro ou nas lojas, liderado por Arthur Bernardes, para discutir a situação.

GABI SANTOS REPÓRTER

O Ministério da Justiça vai gastar R\$ 2,8 milhões para manter famílias nas Torres Gêmeas.

TRABALHOS

Cada

Predinhos de Santa Teresa são fonte de experiência

Faniê Angélica Antônia Teixeira, arquiteta, é uma das mais novas estagiárias do escritório Modelo de Arquitetura PUC Minas. Ela entrou para o curso de Arquitetura em 2003. "Estou muito empolgada com a oportunidade de trabalhar com projetos reais", diz ela. "É muito importante para mim descobrir e aprender com os profissionais que estão atuando no mercado. Estou entrando com um grupo de colegas que são muito experientes e que vão me ensinar muito."

Foi feito um diagnóstico das deficiências do local e a partir daí intervenções para melhorar a qualidade de vida de quem mora nos prédios. O objetivo é buscar soluções viáveis para problemas como encanamento e rede de esgoto precários. Uma das propostas, por exemplo, é construir um poço no lugar onde existe uma mina d'água para utilizá-la de outras formas, como na limpeza da casa. O Emsau aponta as soluções e os parceros — Pastoral de Rua, Amarelo (Associação dos Catadores de Rua, a Papel de Belo Horizonte), a paróquia de Santa Tereza, entre outros — se organizam para tentar resolver os problemas.

MORADORES

Roseleine de Oliveira e o marido ocupam metade de um apartamento de um prédio. Ela e a filha

MINAS

PÁGINA 13 - HOJE EM DIA, Belo Horizonte, quinta-feira, 14/10/2004

De invasores a proprietária

1/2004

(EXEMPLAR DE CORTESIA) BELO HORIZONTE / MG - R\$ 0,50

A polêmica das "Torres Gêmeas"

'Invasores' se unem mas não atraem as autoridades

NA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

da Secretaria de Habitação

Ontem, representantes de moradores das Torres Gêmeas receberam a comissão de

TORRES GÊMEAS

Ação judicial pode barrar prédio para os sem-casa

GABI SANTOS REPÓRTER

Pode durar pouco a alegria de 182 famílias de sem-casa que vivem nos edifícios de números 64 e 100 da Rua Clorita, mais conhecidos como "Torres Gêmeas", no Bairro Santa Tereza, na Zona Leste de Belo Horizonte. O local foi invadido em 1996 - após a falência das empresas responsáveis pelo empreendimento - e, em meio a várias ameaças de despejo, o Ministério das Cidades aprovou uma verba de R\$ 2,8 milhões para a desapropriação e reforma dos edifícios. A medida beneficiará os invasores, conforme o HOJE EM DIA antecipou com exclusividade na edição de ontem.

O advogado Mário Jorge Ribeiro da Silva - que representa as famílias que compraram, na proposta, os apartamentos - anunciou ontem que pode tentar barrar a desapropriação na Justiça. Segundo ele, um pedido de embargo ou de liminar será impetrado tão logo sejam conhecidos os meios pelos quais a Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) proporá a desapropriação.

"Precisamos conhecer a documentação desse empreendimento, os valores envolvidos e a forma de indenização proposta. Se os valores forem aceitos pelos compradores, ou se existir algum processo, vamos agir. Muitas famílias investiram tudo o que tinham na compra de apartamentos nos prédios. Há casos até de viúvas ficaram sem recursos para aplicar suas economias em compra", lamenta.

Ontem, representantes de moradores das Torres Gêmeas receberam a comissão de

entres técnicos do Ministério das Cidades e representantes da PBH. A ideia é que as famílias se tornem proprietárias dos imóveis, pagando, cada uma, uma prestação mensal equivalente a cerca de 30% do salário mínimo (R\$ 78).

Segundo o advogado Mário Silva, os compradores dos apartamentos do Residencial Saint Martin tomaram conhecimento da iminente desapropriação pelo HOJE EM DIA. "São 136 famílias que compraram, à vista ou em parcelas, os apartamentos. Muitos deles vieram hoje (ontem) meu escritório, todos preparados com a notícia. Vamos marcar uma assembléia para discutir o assunto", conta.

"Precisamos conhecer a documentação desse empreendimento, os valores envolvidos e a forma de indenização proposta. Se os valores forem aceitos pelos compradores, ou se existir algum processo, vamos agir. Muitas famílias investiram tudo o que tinham na compra de apartamentos nos prédios. Há casos até de viúvas ficaram sem recursos para aplicar suas economias em compra", lamenta.

Ontem, representantes de moradores das Torres Gêmeas receberam a comissão de



Julio e Leila aprovam a parceria do Emsau para encontrar soluções para os Predinhos de Santa Teresa



- um processo de organização e mobilização social;
- uma articulação com um conjunto significativo de parceiros composto das entidades mais variadas da sociedade civil;
- um processo contínuo de investimentos para a melhoria das condições de habitabilidade dos imóveis.

Mecanismos Legais e Normativos

A regularização jurídico-urbanística da ocupação dos prédios de Santa Teresa está embasada em legislação já existente:

1. A apropriação do espaço ocupado dar-se-á pelo instrumento da desapropriação, combinando as modalidades previstas na legislação: a utilidade pública (Decreto Lei 3365/41) e interesse social (Lei Federal 4132/62). A desapropriação possibilita o registro originado e, em seu mérito, não pode ser contestada. As condições próprias da desapropriação estão presentes na operação, ou seja, o sujeito ativo pelo sujeito passivo, os pressupostos para motivação, objeto e a indenização dos ativos expropriados. O desapropriante (sujeito ativo) será a instância de governo que patrocinar a desapropriação, diretamente ou através de entidades delegadas - a COHAB no plano estadual ou a URBEL/SMHAB, no plano municipal. O desapropriado (sujeito passivo) será a massa falida do empreendimento e a referência de preços será o lance mínimo do leilão judicial, já decretado pela justiça.

2. A legalização dos imóveis ocupados era destinada a cada posseiro ou ocupante, através de escritura particular de compra ou venda, com pacto de hipoteca e financiamento, celebrada entre o agente financeiro e o mutu-

ments to improve living conditions of the real estate.

Legal and Regulatory Mechanisms

The legal-urbanistic regularization of the occupation of the Santa Tereza buildings is based on already existing law:

1. *The appropriation of occupied space will be made possible by expropriation, combining provided for in law: public utility (Decree Law 3365/41) and public interest (Federal Law 4132/62). The expropriation makes deed possible and cannot be questioned on its merit. The proper conditions of the expropriation are present in the operation, i.e., the active and passive subjects, the presumptions for motivation, object and indemnification of the expropriated assets. The expropriator (active subject) will be the instance in government who sponsors the expropriation, either directly or through delegated entities (COHAB on a state level or URBEL/SMHAB in a municipal level). The expropriated party (passive subject) will be the bankrupt assets of the undertaking and the price reference will be the minimum bid of the court auction already declared by the court.*

2. *The legalization of the occupied real estate was destined to each possessor or occupant through a deed of purchase or sale with pact of mortgage and financing celebrated between the financing agent and mortgage holder/occupant in keeping with the amounts and established terms in the same manner as the Housing Financial System (SFH). Release of the mortgage will occur after total payment of the financing, restoring the property to its dwellers without any other conditions.*

ário-ocupante, consoante valores e prazos estabelecidos, nos moldes do SFH (Sistema Financeiro de Habitação). A liberação da hipoteca dar-se-á após o pagamento do financiamento total, restaurando a propriedade para os moradores, e sem outros condicionantes.

3. A municipalidade deverá aprovar, ou reaprovar, o projeto do empreendimento, com as condições especiais de implantação e edificação, estabelecidos no processo de ocupação. A abertura normativa está contida no art. 2 do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.275/01), como diretriz orientadora da política urbana.

4. Registro cartorial e a individualização das unidades serão feitos com a documentação exigida pelos cartórios, acompanhada da respectiva convenção de condomínio. A legislação estadual possibilita o registro com tabela favorecida de custos cartoriais (Lei Estadual 8768/84).

Viabilidade Sócio-Econômica

A viabilidade econômica do empreendimento considera os custos necessários à complementação da obra e à regularização definitiva do condomínio. Inclui a desapropriação do terreno e das edificações existentes, além das obras necessárias como elevadores, sistema de prevenção de incêndio, complementação do sistema hidráulico, sanitário e elétrico, portas externas dos apartamentos, janelas, reboco e pinturas internas e externas.

O valor total apurado será rateado entre os moradores de forma diferenciada. Aqueles que já tenham efetuado melhorias ou acabamentos internos aos apartamentos serão

3. *The municipality should approve or re-approve the undertaking's project with the special conditions of implantation and edification established in the process of occupation. The regulatory initiation is contained in art. 2nd of the Municipal Statute (Federal Law 10,275/01), as orienting guideline of urban policy.*

4. *The recording in the registry office and individualization of the units will be done with the documentation required by the registry offices accompanied by the respective convention of the condominium. State law makes it possible to register with a special registry office price list (State Law 8768/84).*

Social and Economic Feasibility

The economic feasibility of the undertaking considers the needed costs for complementation of the works and the permanent regularization of the condominium. It includes the expropriation of the land and the existing buildings, in addition to the needed works, such as elevators, fire prevention system, complementation of the hydraulic, sewage and electrical systems, external apartment doors, windows, wall plaster and interior and exterior painting.

The total amount accounted for will be divided among the dwellers in a differentiated manner. Those that have performed improvements and internal finishing of the apartments will be exempted from this parcel of general division. We understand that, in this manner, it will be possible to establish a final cost equal to or inferior than other undertakings directed to low-income customers, which is already implemented by COHAB or

isentados dessa parcelas no rateio geral. Entendemos que, dessa forma, será possível estabelecer um custo final igual ou mesmo inferior a de outros empreendimentos dirigidos à clientela de baixa renda, que já é implementada pela COHAB ou pela URBEL, compatível com a capacidade de pagamento dos beneficiários.

A identificação dos subsídios diretos e indiretos pelo Poder Público, bem como de parceiros com o setor privado, serão incorporados à planilha de custos.

O aproveitamento de áreas disponíveis no âmbito do conjunto, por atividades geradoras de renda e emprego, será direcionado à manutenção do condomínio, com redução das taxas mensais cobradas aos moradores (exemplo: o aluguel de espaços no andar térreo para serviços de comércio).

A complementação de projetos urbanísticos ou arquitetônicos, bem como assistência jurídica, já está viabilizada através de convênio com o Departamento de Arquitetura da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUCMinas, através do Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo - EMAU e do Escritório de Integração, sem custos para o empreendimento.

Financiamento

A cada unidade será destinado um financiamento habitacional, consoante o rateio estabelecido em planilha e conforme as normas usuais de financiamento praticadas pelos agentes financeiros e considerando:

1. Prazo do financiamento será determinado pela capacidade de pagamento do mutuário, apurada pela comprovação de sua renda familiar,

URBEL, compatible with the payment capability of its beneficiaries. Identification of direct and indirect subsidies from government authorities as well as partnerships with the private sector will be incorporated into the cost sheets.

Making use of available areas in the building complex's area by activities that generate income and employment will be directed to condominium maintenance with reduction of monthly charges to the dwellers (example: renting spaces on the ground floor for commercial use).

Complementation of urbanistic or architectural projects as well as legal assistance has already been made possible through an agreement with the Architectural Department of the Catholic University of Minas Gerais through the Model Architectural and Urbanism Office (EMAU) and the Integration Office without cost to the undertaking.

Financing

Housing financing will be made available to each unit in keeping with the division established on a spreadsheet in accordance with the usual norms for financing practiced by financing agents considering:

1. Term of financing will be determined by the payment capacity of the mortgage holder, calculated by proven family income with minimum limits of installments and maximum limits of financing maturity;

2. There will be flexibility and tolerance in processes of income establishment by reason of the great majority of dwellers being part of the informal economy;

3. Qualified credit checks will be dis-

com limites mínimos de desembolso e limites máximos de prazo de financiamento;

2. Haverá flexibilidade e tolerância nos processos de comprovação de renda em virtude da grande maioria de moradores estar envolvido com a economia informal;

3. Será dispensada a qualificação cadastral apurada em registros tipo SPC e SERASA, em virtude de constituir-se critérios excludentes. O financiamento terá garantias reais representadas por hipoteca em 1º grau. O contrato de financiamento deverá prever um sistema de carências intermediárias, destinado a atender famílias atingidas pelo desemprego ou pela queda de rendas, flexibilizando, dessa forma, os prazos finais de desembolso.

Conclusões

A realidade das nossas cidades demonstra como a ocupação de imóveis abandonados constitui uma alternativa na busca de moradias para as populações de baixa renda.

O processo de ocupação é o resultado da interação de dois fatores presentes nos cenários urbanos: a presença de edificações inacabadas e/ou abandonadas e a demanda habitacional de classes de baixa renda não atendida, quer pelo mercado formal, quer pelas políticas públicas. Entretanto, é cada vez mais urgente por parte do Poder Público encontrar uma solução que torne possível a consolidação destas ocupações, sem que o agente privado tenha que sofrer prejuízos.

Alfio Conti
Marco Antonio Souza Borges Netto
Mauricio C. Libânio

pensed with as performed with the SPC and SERASA by reason of their exclusion criteria. Financing will have real guarantees by a 1st mortgage. The financing contract should provide for intermediate grace periods destined to impact families affected by unemployment or decline in income, in such a manner as to make final terms of disbursement flexible.

Conclusions

The reality of our cities demonstrates how the occupation of abandoned buildings constitutes an alternative in the search for housing for the low income population.

The process of occupation is the result of interaction of two factors present in the urban landscape: presence of unfinished and/or abandoned buildings and housing demand of unattended low income classes, either through the formal market or by public policy. Nevertheless, it is increasingly urgent on the part of government authorities to find a solution, which makes the consolidation of these occupations possible without the private agent having to incur losses.

Alfio Conti
Marco Antonio Souza Borges Netto
Mauricio C. Libânio

VENDE-SE

em EIO APT

Créditos *Credits*

Escritório de Integração/PUC-Minas *Integration Office/PUC-Minas*

Prof^a Margarete Maria de Araújo Silva, Prof^o Alfio Conti, Arq. Danilo de Carvalho Botelho Almeida, Arq. Thiago Machado Lage Moreira, Arq. Adrienne Oliveira Lessa.

Estagiários *Trainees*

Thiago Minoro Teixeira Kato, Bruno Camelo Bagetti.

Parcerias *Partnerships*

EMAU - Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo, SAJ-PUC Minas - Serviço de Assistência Judiciária da PUC Minas, Pastoral de Rua, Associação Comunitária dos Moradores do Residencial Saint Martin: Aurélio Marcos Pereira Santos (representante da Associação).