



## **GESTÃO CONDOMINIAL E TRABALHO TÉCNICO SOCIAL: conjunto Rubens Lara em Cubatão - SP**

**Débora de Camargo Cavalheiro<sup>1</sup>**

**Alex Kenya Abiko<sup>2</sup>**

### **RESUMO**

Com a construção de vias importantes como a Via Anchieta e Imigrantes no início da década de 1940, acompanhado de crescimento industrial e, portanto intensa imigração, a cidade de Cubatão teve suas áreas de mangue e serra ocupadas. O Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Sistemas de Mosaicos da Mata Atlântica, com início em 2007, tem intervindo nas ocupações do Parque Estadual da Serra do Mar removendo, desde 2010, as famílias que se encontram em área de risco, além de urbanizar as áreas de favela para as famílias que lá permanecerem. O presente artigo apresenta o Trabalho Técnico Social realizado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) no conjunto Rubens Lara em Cubatão-SP. O conjunto foi destino de parte das famílias removidas da área de intervenção do programa. Os dados utilizados foram obtidos através da revisão da literatura, informações fornecidas pela CDHU, visita de reconhecimento e da Avaliação Pós-Ocupação realizada pelo Consórcio Diagonal-Villagua. Observou-se que o conjunto apresenta alta taxa de inadimplência, podendo comprometer a manutenção e melhoramentos futuros, além do aumento da taxa condominial. Os moradores manifestaram grande satisfação com a localização, serviços e infraestrutura presentes no bairro, mas equipamentos educacionais foram considerados distantes da moradia, podendo dificultar o acesso à educação por uma população que apresenta baixa escolaridade. Avaliação posterior se faz necessária para verificar a eficácia do TTS aplicado, examinando itens como adaptação à vida em condomínio, aumento do grau de escolaridade, aproveitamento dos cursos profissionalizantes e seu impacto na renda dos moradores.

**Palavras-chave:** Trabalho Técnico Social. Reassentamento. Gestão condominial. Conjunto habitacional.

---

<sup>1</sup> Mestranda, Universidade de São Paulo-USP, Escola Politécnica, debora.cavalheiro@usp.br

<sup>2</sup> Prof. Dr., Universidade de São Paulo-USP, Escola Politécnica, alex.abiko@poli.usp.br

## 1. INTRODUÇÃO

O Município de Cubatão abriga os bairros Cota, situados na Serra do Mar, e que foram inicialmente ocupados na década de 40 com início das obras de rodovias importantes para o Estado de São Paulo como a Via Anchieta e Imigrantes. Essas rodovias foram construídas para ligar a cidade de São Paulo e o resto do país com a cidade de Santos e seu porto, o mais importante da América Latina. Para execução das obras os trabalhadores foram alocados nas proximidades dos canteiros, lá permanecendo. Com o crescimento industrial de Cubatão e a criação de novos postos de trabalho, a ocupação destas regiões consolidou-se e adensou-se.

O Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar idealizado pelo governo do Estado de São Paulo, com início em 2007, têm intervindo em 8 dos 16 aglomerados considerados subnormais pelo Censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (Figura 1), sendo eles: Bairros Cota 500, 400, 200, 95/100; Pinhal do Miranda; Água Fria; Pilões e Sítio dos Queirozes (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2009). Esta intervenção atingirá 38,57% (18.949 pessoas) da população que vive em aglomerados subnormais no município.

A Unidade de Gerenciamento do Programa Serra do Mar, denominada UGP, é a unidade coordenadora do Programa e está subordinada a Secretaria de Economia e Planejamento do Governo do Estado de São Paulo. A Secretaria de Habitação e a Secretaria do Meio Ambiente são as instituições executoras e delegam a responsabilidade técnico-financeira para Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e Fundação Florestal, com responsabilidade de coordenação e implementação do Projeto Serra do Mar em suas respectivas áreas de atuação. As responsabilidades da CDHU são: a execução das atividades de urbanização, regularização fundiária, aquisição de prédios e terrenos para o reassentamento, execução de obras de infraestrutura para os novos bairros, processos administrativos e legais para remoção de população, levantamento socioeconômico da população atingida e mecanismos de transferência das unidades. Já o Banco Interamericano de Desenvolvimento é a instituição financiadora do programa. (BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO e GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2009).



**Figura 1 – Área de intervenção do Projeto Serra do Mar**

Fonte: GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO (s/d). Disponível em: <http://www.nossobairro.sp.gov.br/noticias/leblog.php?id=9>. Acesso em: 06 ago 2012.

Nos Bairros Cota, de acordo com Governo do Estado de São Paulo (2009), 39,2% da população exerce atividades remuneradas, sendo que destes 33% recebe menos de um salário mínimo e 42,8% recebe menos de dois salários mínimos, demonstrando a importância do Programa Serra do Mar, sendo que ele atinge uma parcela da população que compõe o déficit habitacional brasileiro.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2011) o déficit habitacional no Brasil em 2008 se concentrava na faixa de até três salários mínimos (89,6%), sendo de difícil solução, pois este público não atrai a iniciativa privada para provisão do produto habitacional e necessita de subsídios para acesso à habitação.

Entre as unidades entregues ao mutuário pela CDHU, há o conjunto Rubens Lara, que é considerado um exemplo em construção sustentável pelo programa *Sustainable Social Housing Initiative* (Sushi) - projeto para estudos de práticas sustentáveis na construção habitacional, integrante do Programa da Organização das Nações Unidas (ONU) para o meio ambiente (CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL, 2010). Tal conjunto, além do destaque da construção sustentável, também recebeu a indicação para o Prêmio Melhores Práticas 2011/2012 da Caixa Econômica Federal e esteve entre os 35 finalistas para a categoria Gestão Local com o projeto intitulado “Condomínios verticais: novo paradigma do trabalho de pós-ocupação” (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011).

Este artigo apresenta como tem ocorrido o processo de gestão pós-ocupação do conjunto Rubens Lara através das primeiras informações fornecidas pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), visita de reconhecimento, revisão bibliográfica e Avaliação Pós-Ocupação elaborada pelo consórcio Diagonal-Villagua, intitulada de Marco Zero.

## 2. GESTÃO PÓS-OCUPAÇÃO

Segundo Costa (2009), a gestão pós-ocupação é “(...) o controle das atividades e acontecimentos relacionados tanto ao edifício quanto a seus usuários, ocorridos no período de uso e operação do prédio para garantir a realização do objetivo inicial planejado para a edificação.” De acordo com Cymbalista (2007), o Estado deve assumir o papel na capacitação da população, qualificando para a vida em condomínio, com conhecimentos sobre necessidade de reparos, processos organizacionais e sociais desta nova forma de morar. A vida em condomínio exige do morador a necessidade de gestão da esfera do espaço particular e coletivo e suas interferências entre si, exigindo em muitos casos mudanças comportamentais.

No caso do conjunto Rubens Lara, apesar de ocupar um terreno de grandes dimensões, que irá oferecer, até o final do programa, 1.840 unidades habitacionais, o conjunto foi dividido em diversos condomínios, facilitando a participação dos moradores nos processos decisórios e de gestão. De acordo com Costa (2009), características específicas influenciam na qualidade do espaço quando se trata de Habitação de Interesse Social (HIS), como: propriedade do imóvel, tipo de gestão condominial empregada e existência de Trabalho Técnico Social (TTS).

A forma de gestão do conjunto Rubens Lara é do tipo terceirizada ou administração indireta. Para assuntos burocráticos é contratada uma administradora e a figura do síndico é presente neste tipo de gestão (CONTRERAS, 2001 *apud* COSTA, 2009). Sanches (2008) aponta em sua pesquisa que o número de unidades por condomínio tem grande influência no sucesso da gestão condominial. Em seu trabalho, constatou que os empreendimentos com até 50 unidades apresentaram melhor desempenho em sua gestão. De acordo com a CDHU (informação verbal), no conjunto Rubens Lara o condomínio com o menor número de unidades habitacionais possui 12 unidades e o maior com 104 unidades. Ainda será entregue um edifício de nove pavimentos que terá 146 unidades (informação verbal).

Vias de acesso que interligam os diversos condomínios são integradas ao sistema viário. No momento da visita exploratória observaram-se alguns ônibus circulando por tais vias. No conjunto estudado o imóvel é negociado por meio de alienação fiduciária, onde o morador pode usufruir do imóvel sem poder transmiti-lo a terceiros e fica como garantia na ausência de quitação da dívida (informação verbal).

Em relação à existência de TTS, o conjunto Rubens Lara, tem previsto um TTS de maior duração, de um a dois anos, quando comparados a empreendimentos como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) que possui um TTS de seis meses.

### **3. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DA BAIXADA SANTISTA**

A licitação 032/10 resultou no consórcio Diagonal-Villagua para a implantação do Trabalho Técnico Social (TTS) da CDHU na Baixada Santista. O consórcio tem prestado serviços no que tange a organização condominial e social dos moradores de conjuntos registrados como condomínio edilício, respeitando a Lei Federal 4.591/64 e o Capítulo VII da Lei Federal 10406/02, Novo Código Civil. Até o final do contrato está previsto o atendimento de seis mil famílias, sendo prioritários os conjuntos construídos para abrigar a população removida dos bairros Cota (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011).

O trabalho realizado pelo consórcio alia o trabalho social com a administração condominial, trazendo vantagens em relação ao trabalho de equipes que não se comunicam, bem como a identificação de questões de cunho social que interferem na gestão condominial e vice-versa.

O TTS tem duração mínima de um ano e, no máximo, de dois anos. A atuação do consórcio no empreendimento Rubens Lara se iniciou em janeiro de 2011 e seguiu o cronograma abaixo (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011). De acordo com a ocupação dos edifícios que vão sendo entregues pela construtora, o processo se repete:

Etapa 1 (janeiro de 2011 a março de 2011)

- Trabalho social: Nesta fase foram levantadas pela equipe social as demandas dos moradores, além da organização para inscrição dos moradores em cursos profissionalizantes e de elevação da escolaridade por meio da Educação de Jovens e Adultos (EJA).
- Gestão condominial: Os trabalhos iniciaram com a preparação pedagógica com os moradores sobre a organização condominial. Posteriormente houve a instauração de reuniões, assembléias e oficinas com a equipe social. Com os condomínios ocupados seguindo a legislação, foi realizada uma assembléia e registro de documentação em cartório. Após isso, o início dos processos administrativos do condomínio, como a organização das finanças condominiais, ou seja, pagamentos, cobranças, balancetes, prestações de contas e o oferecimento dos serviços referentes ao condomínio, além da disseminação de conhecimentos de organização comunitária pela Administradora.

Etapa 2 (abril de 2011 a junho de 2011):

- Trabalho social: Formou-se a organização de grupos de interesse como projetos de capacitação profissional do SENAC, oficinas sobre consumo consciente, horta, jardim, implantação de jornais e murais, etc. Houve o acompanhamento da matrícula das crianças, além de reuniões nas escolas que discutiram assuntos como orçamento familiar, regras de convivência, entre outros para articulação de moradores com dirigentes e também houve a discussão de planejamento de pesquisa-ação sobre serviços públicos e programas sociais.
- Gestão condominial: Verifica-se a chegada de novos moradores e instauração de novos condomínios e a Etapa 1 é repetida. Neste período, para condomínios já ocupados, houve a sistematização das rotinas administrativas como o aprofundamento da capacitação dos

síndicos e conselheiros, além da requisição do CNPJ condominial, criação de malote e a prestação de contas mensalmente. Houve também a obtenção da tarifa social da Sabesp e acompanhamento do processo de implantação de medição individualizada nos conjuntos.

#### **4. INADIMPLÊNCIA**

De acordo com Caixa Econômica Federal (2011), o TTS terá custo de R\$8.432.467,30 para atender seis mil famílias, sendo aproximadamente R\$ 1.405,00 por unidade habitacional. Com atuação estimada em 18 meses, o valor mensal do projeto será de R\$ 78,00 por família.

Segundo a CDHU, a inadimplência na taxa condominial do conjunto Rubens Lara em abril de 2012 foi de 13,4%, variando de 2,8% a 45,2% entre os condomínios pertencentes ao empreendimento Rubens Lara (E1, E5, E6, E7, E8, A, B1, C1, C2 e C3). A inadimplência da taxa condominial do empreendimento Rubens Lara é menor do que a inadimplência dos condomínios da CDHU - Serra do Mar de modo geral, no mesmo período, que chega a 32,9%.

A rapidez na aplicação do treinamento dos usuários para a gestão condominial e agilidade ao providenciar mecanismos de abatimentos nos gastos, como tarifa social em concessionárias de energia e água e participação em programas de assistência social, podem ter influenciado no percentual de inadimplência. Após sucessivas contas acumuladas com as novas despesas, sem os cuidados supracitados, o equilíbrio do orçamento familiar pode se complicar cada vez mais, resultando em sucessivos endividamentos.

A inadimplência pode comprometer em longo prazo a edificação até mesmo em sua conservação. Um condomínio com dificuldades para honrar seus gastos básicos por conta da inadimplência, compromete também o orçamento para os reparos necessários que vão surgindo resultado da passagem do tempo, dificultando inclusive a apropriação do espaço e sua conservação pelos usuários. Por isso, é de suma importância um trabalho que acompanhe os moradores em sua adaptação à nova forma de morar, levando em consideração suas dificuldades e necessidades contribuindo para sua posterior independência do Estado na gestão condominial.

Em relatório apresentado pelo consórcio Diagonal-Villagua e CDHU, a formalização do condomínio como obtenção do CNPJ e abertura de conta bancária, contribuem para diminuição da inadimplência, pois o tratamento formal com a entrega de boleto bancário ao invés de um recibo gera maior credibilidade.

O consórcio alerta para a dificuldade de abertura de conta bancária para condomínios que não estejam com sua convenção condominial devidamente averbada em cartório de registro de imóveis. E sugere que a CDHU faça algum acordo operacional com bancos oficiais para que procedimentos sejam simplificados e permitam a abertura de conta mesmo que o condomínio esteja em processo de regularização.

#### **5. SATISFAÇÃO E PERFIL SOCIOECONÔMICO**

O consórcio elaborou uma pesquisa pós-ocupação com amostra dos conjuntos Rubens Lara e Harmonia, que também faz parte do Projeto Serra do Mar. A pesquisa abordou aspectos como o perfil socioeconômico e questões sobre satisfação a respeito do reassentamento. Essa pesquisa foi intitulada de Marco Zero e seus dados relativos ao conjunto Rubens Lara, objeto de pesquisa, foram utilizados no presente artigo. O questionário foi aplicado para 237 famílias, amostra de uma população de 719 famílias instaladas no conjunto no momento da pesquisa.

De acordo com o Marco Zero (Tabela 1), a população realocada no Rubens Lara atinge o público-alvo dos empreendimentos da CDHU, que são as famílias com até 10 salários mínimos

(SM) de renda mensal. A maior parte das famílias está na faixa de até 3 SM mensais, demonstrando que o empreendimento atinge a parcela da população que mais sofre com o déficit habitacional.

**Tabela 1 – Renda familiar**

<b>Faixa de Renda</b>	<b>Famílias</b>	<b>%</b>
Não declarada	17	7,2%
Sem renda	5	2,1%
< 1/2 sm	3	1,3%
>= 1/2 sm a <= 1 sm	25	10,5%
>=1 sm a <= 1 1/2 sm	57	24,1%
>=1 1/2 sm a <= 3sm	93	39,2%
>=3 sm a <= 5sm	33	13,9%
>= 5 sm a <=10 sm	4	1,7%
>= 10 sm	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>237</b>	<b>100,0%</b>

Nota: Adaptado de CDHU, URBANO; CONSÓRCIO DIAGONAL-VILLAGUA (2012).

A população pesquisada é relativamente jovem (Tabela 2) com apenas 1,0% da amostra acima de 65 anos, com a maior parte de chefes de família com idade entre 36 e 50 anos. Há um considerável número de crianças e adolescentes, sendo 42,7% dos moradores (0 a 17 anos), a faixa de 6 a 10 anos tem a maior concentração com 14,6%.

**Tabela 2 – Faixa etária**

<b>Faixa</b>	<b>Moradores</b>	<b>%</b>
Não Informada	2	0,2%
0 a 5	95	10,6%
6 a 10	131	14,6%
11 a 14	103	11,4%
15 a 17	53	5,9%
18 a 24	89	9,9%
25 a 35	191	21,2%
36 a 50	168	18,7%
50 a 65	59	6,6%
> 65	9	1,0%
<b>Total</b>	<b>900</b>	<b>100%</b>

Nota: Adaptado de CDHU, URBANO; CONSÓRCIO DIAGONAL-VILLAGUA (2012).

O grau de escolaridade da população do conjunto Rubens Lara é baixo (Tabela 3). Observou-se que 49,44% dos entrevistados possuem no máximo até o 9º ano do ensino fundamental, sendo que 23,78% possuem no máximo o 4º ano do ensino fundamental. Isto demonstra a importância do oferecimento de Educação de Jovens e Adultos (EJA) como tem sido feito no caso com parceria com a Organização Não-Governamental (ONG) AlfaSol.

**Tabela 3 – Grau de escolaridade**

<b>Grau de Ensino</b>	<b>Moradores</b>	<b>%</b>
1º ano fundamental	38	4,2%
2º ano fundamental	50	5,6%
3º ano fundamental	51	5,7%
4º ano fundamental	75	8,3%
5º ano fundamental	64	7,1%
6º ano fundamental	59	6,6%
7º ano fundamental	52	5,8%
8º ano fundamental	53	5,9%
9º ano fundamental	3	0,3%
1º ano médio	48	5,3%
2º ano médio	42	4,7%
3º ano médio	181	20,1%
Superior	9	1,0%
Curso não seriado	37	4,1%
Nenhuma	24	2,7%
Não sabe / sem informação	114	12,7%
<b>Total</b>	<b>900</b>	<b>100,0%</b>

Nota: Adaptado de CDHU, URBANO; CONSÓRCIO DIAGONAL-VILLAGUA (2012).

O trabalho de aumento do grau de escolaridade é de grande importância, visto que muitos dos treinamentos e oficinas oferecidas exigem o ensino médio completo. Desta forma os treinamentos podem atingir, no máximo, 20% dos moradores do conjunto, pois possuem o 3º ano do ensino médio. Apesar do grande interesse em continuar os estudos, 92,9% dos respondentes, a adesão, segundo informações de funcionários da CDHU, aos cursos profissionalizantes e EJA ainda é baixa (informação verbal). Parte desta ocorrência pode ser explicada pelo fato de que a maioria dos moradores julga que equipamentos educacionais estão distantes da moradia (Tabela 4).

Já equipamentos relacionados à saúde são considerados próximos da unidade habitacional. Também é o caso do item delegacia/posto policial que foi considerado pela maioria como localizado próximo da moradia. Este item teve um baixo número de respostas: apenas 37 famílias demonstraram sua opinião. De acordo com funcionários da CDHU, os moradores recebem uma cartilha indicando a localização dos principais serviços e equipamentos que podem ser encontrados no bairro.

**Tabela 4 – Distância de equipamentos e serviços**

<b>Equipamento</b>	<b>Perto</b>	<b>Longe</b>	<b>Não Frequenta</b>
Creche	4	5	178
Escola/EMEI	62	82	83
Faculdade/Universidade	3	6	174
Posto de Saúde	80	27	105
Pronto Socorro	71	24	113
Hospital	37	47	119
Delegacia/ Posto Policial	31	6	158
Biblioteca	0	20	217
Cinema	3	55	179
Teatro	1	14	222
Conservatório Musical	1	5	227
Escola de Idiomas	5	2	230
Parques públicos/ Praças	87	4	146
Quadras e campos públicos	37	8	192
Clube esportivo	9	3	225
Academia	10	2	225
Salão de Dança / Forró	1	8	228
Açougue	30	34	173
Bar/Lanchonete	50	14	173
Farmácia	92	41	104
Feira/Sacolão	92	43	102
Padaria	94	60	83
Supermercado	174	60	3
Mercearia/Venda	10	4	223

Nota: Adaptado de CDHU, URBANO; CONSÓRCIO DIAGONAL-VILLAGUA (2012).

Quando os moradores são questionados sobre o que precisa melhorar, a maioria das respostas relaciona-se ao comportamento dos usuários. Dividiram-se as respostas encontradas no Marco Zero, para esta questão, em cinco grupos: segurança, comportamento, desenho/projeto, gestão condominial e trabalho social. Aspectos como barulho, respeito, união, educação, regras, entre outros foram agrupados no item comportamento.

A implementação de infraestrutura, necessária no caso de empreendimentos que não estão inseridos na malha urbana, onera o Estado, trazendo diversos problemas sociais e urbanísticos, como maior tempo de deslocamento dos moradores, más condições de acessibilidades e reforço do modelo baseado no automóvel (FERREIRA, 2012, p 66). Observa-se que a maior parte dos equipamentos urbanos é considerada próxima à unidade habitacional (Tabela 4).



Em relação à satisfação dos moradores observa-se que a maioria dos aspectos levantados relaciona-se à localização, infraestrutura e serviços do novo bairro e à nova moradia. Juntos estes itens explicam 66% da satisfação com o reassentamento. Este resultado mostra coerência, pois quando são perguntados sobre a proximidade de serviços como comércio, apenas o item açougue foi considerado distante. Aspectos relacionados à maior segurança em relação à criminalidade, segurança fundiária, e saída de áreas de risco também foram citadas, mas juntos somam 21,9%, com maior número para segurança fundiária, que chega a 9,5%. Questões a respeito de relacionamentos, como amizade e boa relação com vizinhos, também foram citadas.

Apesar da satisfação com a infraestrutura e os serviços disponíveis no bairro, quando foram questionados sobre o que falta, a maior parte das respostas, 36,4%, foi relacionada ao comércio como banco, padaria, academia, farmácia, entre outros. Os itens foram divididos de acordo com as demandas levantadas, compreendendo: lazer, esporte, cultura, educação, serviços públicos, comércio, transporte, saúde e segurança. Se somados itens próximos como lazer, cultura e esporte, a demanda por este grupo chega a 15,7%, ficando à frente da segunda demanda que é educação com 13,6%. Quando questionados sobre a proximidade de equipamentos culturais, parte foi considerada distante (biblioteca, cinema, teatro, conservatório musical e salão de dança) e parte considerada próxima à moradia (escola de idiomas, parque públicos/praças, quadras e campos públicos, clube esportivo e academia).

Nesta fase de adequação ao condomínio e ao entorno, chegada de novos moradores e andamento do TTS, mesmo com algumas demandas ainda não totalmente atendidas, o nível de satisfação dos moradores do conjunto Rubens Lara pode ser considerado elevado (Tabela 5).

**Tabela 5 – Satisfação geral com o reassentamento**

<b>Nível de satisfação</b>	<b>Famílias</b>	<b>%</b>	
<b>Muito satisfeito</b>	85	35,9%	
<b>Satisfeito</b>	140	59,1%	98,7%
<b>Regularmente satisfeito</b>	9	3,8%	
<b>Regularmente Insatisfeito</b>	1	0,4%	
<b>Insatisfeito</b>	2	0,8%	1,3%
<b>Muito Insatisfeito</b>	0	0,0%	
<b>Total</b>	<b>237</b>	<b>100,0%</b>	

Nota: Adaptado de CDHU, URBANO; CONSÓRCIO DIAGONAL-VILLAGUA (2012).

Parte da elevada satisfação pode ser atribuída ao fato de que os técnicos do consórcio, bem como da CDHU, ainda acompanham a adaptação dos moradores. A presença dos técnicos pode ajudar a resolver algumas demandas que vão surgindo como a adaptação à gestão condominial e outras necessidades dos usuários. Outro fato é o acontecimento de oficinas e treinamentos no conjunto e arredores referentes ao TTS, que não foi finalizado, contribuindo também, para a satisfação dos moradores.

## 6. CONCLUSÃO

A pesquisa realizada levantou as primeiras informações a respeito do trabalho de pós-ocupação realizado pela CDHU no conjunto Rubens Lara, que tem sido referência com seu trabalho técnico social.

Com base na avaliação pós-ocupação realizada, observa-se a necessidade do trabalho social em conjunto com a política habitacional. Políticas de geração de renda e educação se mostraram necessárias devido à baixa escolaridade e renda familiar da população do conjunto. O que vai de encontro com o conteúdo do trabalho que vem sendo implementado como elevação do grau de escolaridade e oficinas profissionalizantes.

A prevenção à inadimplência merece maior atenção, pois apesar da média de 13,4% de inadimplência do conjunto, alguns condomínios chegam a mais de 45% na falta de pagamento da taxa condominial. A inadimplência pode, no futuro, comprometer a manutenção do condomínio, bem como a qualidade de vida dos moradores. Agilidade nos procedimentos legais e administrativos, para instaurar o condomínio edilício, pode ajudar na diminuição da inadimplência. Além da difusão de informação a respeito de programas sociais e auxílios disponíveis para este público, para incremento de sua renda.

Observou-se o elevado índice de satisfação dos moradores, principalmente em relação à localização do empreendimento, serviços e infraestrutura disponíveis no bairro. A maior parte dos equipamentos foi considerada próxima à moradia, demonstrando a inserção na malha urbana. Equipamentos educacionais foram considerados distantes da unidade habitacional, podendo dificultar o acesso à educação de uma população com baixo índice de escolaridade.

O acompanhamento da CDHU, bem como do consórcio Diagonal-Villagua, pode influenciar na satisfação positiva dos moradores, já que muitos problemas e demandas são discutidos com os funcionários destas instituições. É necessária uma avaliação posterior ao término do Trabalho Técnico Social para acompanhamento dos reais ganhos deste trabalho no tocante à adaptação dos moradores com o cotidiano da vida em condomínio e eficácia dos programas profissionalizantes e de elevação do grau de escolaridade.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradecimento à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pela concessão de bolsa de estudo à Débora de Camargo Cavalheiro.

## REFERÊNCIAS

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO; GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Brasil Programa de recuperacion socioambiental da Serra do Mar e sistema de mosaicos da Mata Atlantica (BR-L1241): **Reglamento Operativo del Programa (ROP)**. Dez. 2009. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/download/serra-do-mar/regulamento-operacional-do-programa.pdf>>. Acesso em: 6 ago. 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Caixa divulga finalistas do Prêmio Caixa Melhores Práticas 2011/2012**. Disponível em: <[http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa\\_release.asp?codigo=6611120&tipo\\_noticia=47](http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_release.asp?codigo=6611120&tipo_noticia=47)>. Acesso em: 31 jul. 2012.

\_\_\_\_\_. **Identificador: Rubens Lara. Prêmio Caixa - Melhores Práticas em Gestão Local, 2011.** . Acesso em: 31 jul. 2012

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO; CONSÓRCIO DIAGONAL-VILLAGUA. **Marco Zero**, 2012. CD.

\_\_\_\_\_. **Novo paradigma de trabalho social pós-ocupação**. Administração condominial associada a trabalho de organização comunitária. Licitação 032/10 – Baixada Santista. s/d.

CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL (CBCS). **Lições aprendidas: Soluções para sustentabilidade em Habitação de Interesse Social com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)**. 2012. p. 74.

COSTA, D. C. B. **Gestão pós-ocupação em edifícios reabilitados para habitação de interesse social no centro de São Paulo**. 2009. 164 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

CYMBALISTA, RENATO; TATAGIBA, LUCIANA; SANTORO, PAULO FREIRE; TEIXEIRA, ANA CLÁUDIA CHAVES.. **Habitação: Controle social e política pública**. São Paulo: Instituto Pólis, 2007. Série Observatório dos direitos do cidadão. Acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo; n° 31.

FERREIRA, J. S. W. (Coord.) **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos**. 1. ed. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2008**. Brasília: 2011. p. 141.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Secretaria de Estado do Meio Ambiente e da Habitação. **Programa de recuperação socioambiental da Serra do Mar e Sistema de mosaicos da Mata Atlântica: plano de reassentamento e requalificação urbana para os núcleos de ocupação irregular do programa de recuperação socioambiental da Serra do Mar em Cubatão (PRRU)**. Agosto, 2009. 89 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Aglomerados subnormais. Primeiros resultados**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. p. 259.

SANCHES, D. **Gestão condominial de habitação de interesse social: estudo na área central de São Paulo**. 2008. 217 f. Dissertação (Mestrado profissional em Habitação) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas, São Paulo, 2008.