



Associação  
pela Propriedade  
Comunitária



# Relatório Anual 2024

# Sumário

## **ASSOCIAÇÃO PELA PROPRIEDADE COMUNITÁRIA**

<b>Carta da Diretoria e Equipes</b>	<b>3</b>
<b>Projetos e Recursos</b>	<b>6</b>
<b>Transparência</b>	<b>7</b>

## **FICA**

<b>FICA em Números</b>	<b>9</b>
<b>Programas e Imóveis</b>	<b>10</b>
<b>Parceria com o DESIS Lab</b>	<b>29</b>
<b>Incidência Política e Advocacy</b>	<b>30</b>
<b>Na Mídia</b>	<b>37</b>
<b>Nas Redes</b>	<b>38</b>
<b>Metas para 2025</b>	<b>40</b>

## **FUA**

<b>Permanência</b>	<b>44</b>
<b>Parcerias</b>	<b>50</b>
<b>Acesso à Terra</b>	<b>55</b>
<b>Eventos FUA</b>	<b>60</b>
<b>Metas para 2025</b>	<b>61</b>

# Carta da Diretoria e Equipes

2024 foi um ano de grandes avanços e conquistas para a Associação pela Propriedade Comunitária. Consolidamos as transformações iniciadas em 2023 e ampliamos nossa rede de impacto.

Aprofundamos a estruturação institucional, que contou como a renovação do apoio da *Wealth Inequality Initiative* da *Julius Baer Foundation* e com o trabalho em tempo integral de dois dos nossos diretores voluntários, Simone Gatti e Emil Lewinger, que passaram a se dedicar exclusivamente à Associação como diretores executivos remunerados. Eles passaram a atuar não somente à frente dos programas e projetos, mas também na captação de recursos e parcerias, na incidência política e na estruturação institucional da organização. Desenvolvemos planos de carreira para a equipe, criamos procedimentos de integração, acompanhamento e controle de processos e estruturamos a frente corporativa, visando deixar a Associação apta para acessar editais e ampliar seu impacto.

No FICA, ampliamos o fortalecimento do Serviço de Moradia Social em nossos quatro programas: Apartamentos, Compartilha, Morar Primeiro e Moradia Estudantil. Finalizamos a reforma, selecionamos a nova família e ocupamos a Anhaia, nosso terceiro apartamento. Compramos o apartamento 4, em um prédio no centro histórico que passará por um *retrofit*. No Morar Primeiro, seguimos superando muitos desafios com as famílias, mas também obtendo grandes conquistas. Inauguramos a terceira casa, em parceria com o padre Júlio Lancellotti, e recebemos a doação de recursos para a compra de dois novos apartamentos para o programa. Além disso, lançamos uma parceria com a rede hoteleira de São Paulo, para empregabilidade dos nossos moradores.

No programa Moradia Estudantil, ampliamos o número de unidades ocupadas pelos estudantes no Caburé, onde também implementamos o sistema de captação de energia solar e instalamos novas ferramentas de tecnologia social, como o FicaBOT. Tivemos ainda muitas mudanças nos imóveis do Compartilha. A família residente na Jaraguá se mudou e fechamos um novo contrato com a Escola da Cidade para uma república com alunos bolsistas, a fim de apoiar a permanência deles na graduação através da Moradia Estudantil e ainda garantir uma receita fixa para o programa. Nos aproximamos dos moradores do cortiço da Conselheiro Ramalho e estamos avançando nas tramitações judiciais que visam a compra integral do imóvel.

Em 2024, também trabalhamos fortemente na frente de incidência política com governos, para a estruturação de programas habitacionais públicos, pautamos o tema das mudanças climáticas e sua relação com a habitação, participamos do debate público nas eleições municipais para prefeito e prospectamos novas parcerias e projetos. Integramos ainda a Rede Parlamentar pelos Centros Urbanos, participamos de uma série de encontros e debates públicos sobre habitação e propriedades sem fins lucrativos, no Brasil e também em outros países, como EUA e Portugal. Dentre os novos atores com quem firmamos parcerias e estruturamos relações, estão a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, o Ministério dos Direitos Humanos e Cidadania, a Caixa Econômica Federal, a Secretaria de Patrimônio da União, o Habitat para a Humanidade, dentre outros. Parte desses contatos já se estruturaram em parcerias que serão apresentadas em detalhes no relatório de 2025.

Temos muitas conquistas do FUA para celebrar também: em 2024 o FUA consolidou sua atuação como principal articulador do apoio à permanência de agricultores agroecológicos em Parelheiros. O Fundo Agroecológico, criado em 2021 com foco na compra de terras, continua crescendo. Em paralelo, o FUA atua em outras frentes de apoio aos agricultores, fortalecendo sua presença em políticas públicas e facilitando o acesso a recursos. O apoio direto que chegou aos caixas dos agricultores somam cerca de R\$280 mil, por meio do Fundo de Fomento, escrita de editais, grupo de consumo, participação em feiras e outras iniciativas. No fim de 2024, foi aprovado um projeto de emenda parlamentar, focado na realização de um diagnóstico sobre a política pública de Pagamentos por Serviços Ambientais (PSA) em Parelheiros. Com isso o FUA passou a apoiar a implementação desse programa na cidade de São Paulo, em parceria com a Secretaria do Verde e Meio Ambiente e a USP-Universidade de São Paulo.

O FUA articulou uma rede com 17 agricultores, reconhecidos como prestadores de serviços ambientais e que protegem mais de 300 hectares de terra, e ainda apoia outros agricultores no processo de qualificação. Em parceria com o Programa Biota da FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo), a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, a Bancada Feminista do PSOL e o projeto INSUAH, o FUA participou da Jornada do Patrimônio e lançou 2 publicações: "Compartilhando Terras" e a zine (revistinha independente) "Sementes de Cultura". No Sítio Plenitude - Terra Compartilhada, realizou três mutirões de plantio de mais de 250 árvores nativas, focando na recuperação de nascentes.

Todo esse trabalho desenvolvido pelo FICA e pelo FUA só foi possível graças ao empenho e dedicação da nossa maravilhosa equipe e pela parceria de nossos associados, dos apoiadores mensais e eventuais e das instituições que se engajaram em nossos projetos e em nosso propósito. Por isso, e por tudo, deixamos aqui nosso agradecimento.

Seguimos em 2025, trabalhando para melhorar a vida das pessoas e o mundo em que vivemos!

Com carinho e compromisso,

## **Diretoria e equipes FICA e FUA**

## Diretoria



Emil  
Lewinger



Renato  
Cymbalista



Simone  
Gatti

## Equipe Executiva FICA



Aline  
Araújo



Fabiana  
Endo



Fiana  
Dias



Gabriella  
Rocha



Jessica  
Conceição



Juliana  
Avanci



Juliana  
Teixeira



Laura  
Portela



Laura  
Shdaior



Luciana  
Chaves



Mariana  
Souza



Marina  
Caetano



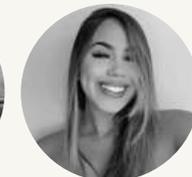
Mayara  
Gomes



Raphael  
Antunes



Thais  
Serra



Thalita  
Soares

## Equipe Executiva FUA



Anita  
Valente



Annelise  
Piccolo



Edivaldo de  
Oliveira



Gabriela  
Banzatto



Izabela  
Borba

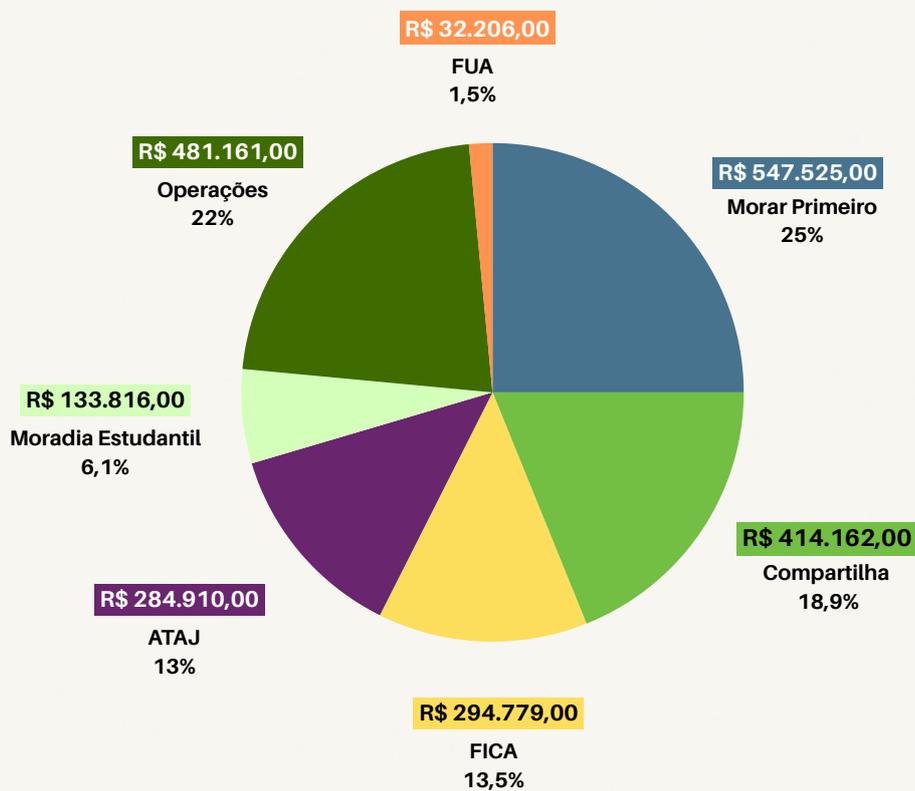


Juliana  
Neumann

# Projetos e Recursos

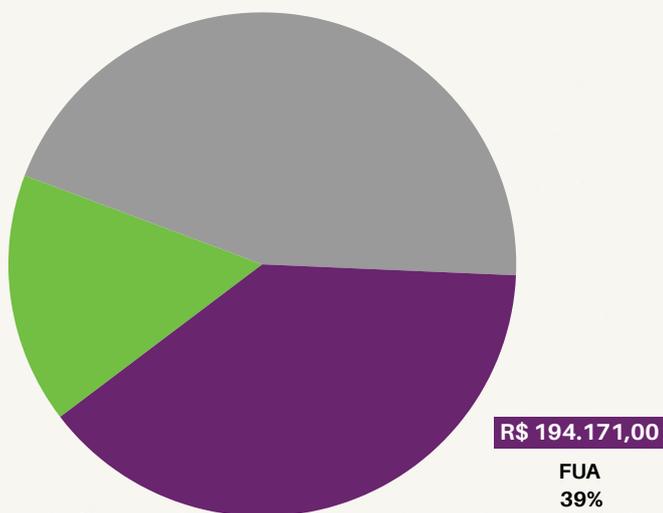
Separamos as nossas receitas em duas categorias: projetos e fundos perenes. A primeira, referente a projetos, é utilizada para viabilizar a compra, modelagem, operação e manutenção de nossos diversos programas. A segunda, são os recursos atualizados dos fundos de longo prazo, que integram o caixa de longo prazo da instituição.

## Recursos captados para projetos em 2024



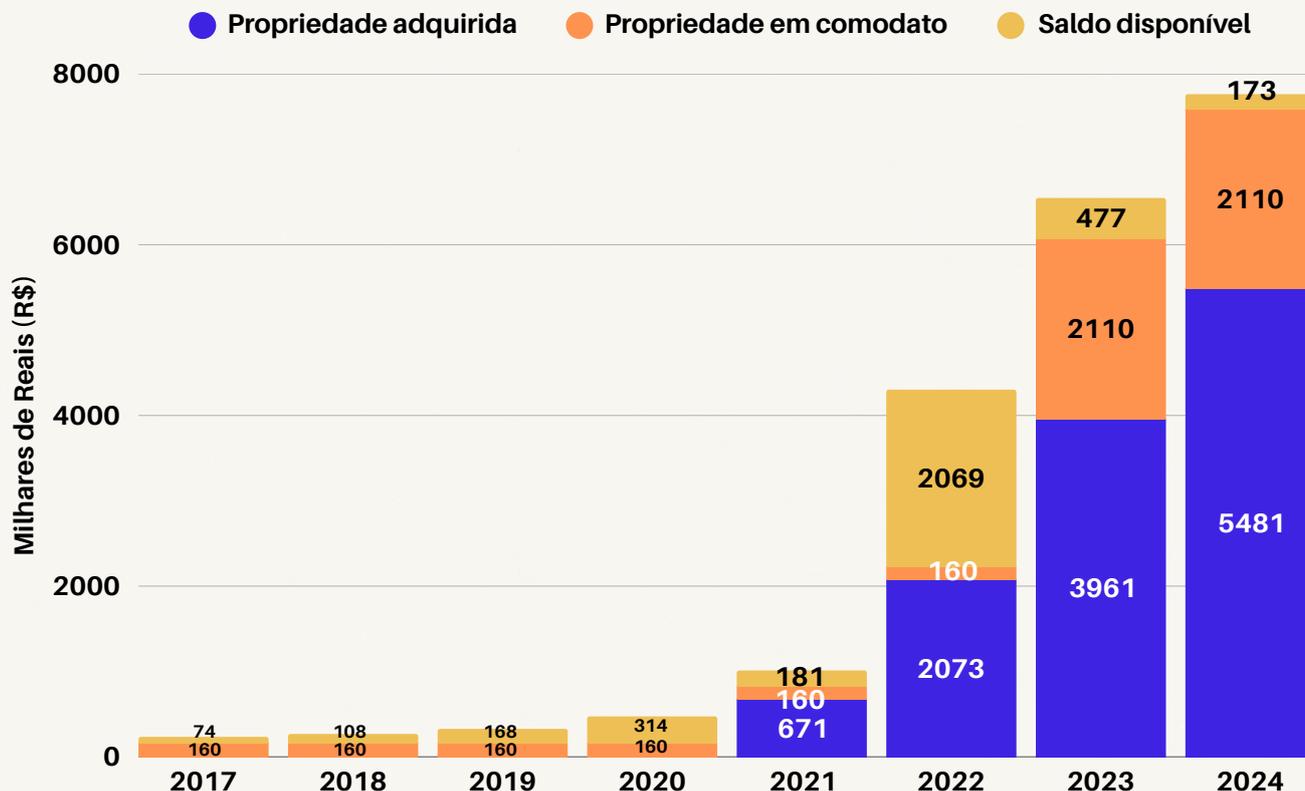
R\$ 224.242,00  
Fundo Institucional  
45%

R\$ 80.066,00  
Fundo Fomento  
16,1%



## Saldos dos fundos perenes, em dezembro de 2024

# Evolução anual dos valores de propriedade e saldos da associação



## Transparência

A Associação Pela Propriedade Comunitária tem as suas contas auditadas anualmente - prática importante para mantermos a transparência e termos procedimentos contábil-financeiros confiáveis.

O parecer independente da auditoria segue abaixo. Sua versão na íntegra e as demonstrações financeiras estão disponíveis [aqui](#)



# FICA



# FICA EM NÚMEROS

12 imóveis

53 unidades

100 pessoas

5 fundos (doações/apartamentos, investimentos, fundo institucional, agroecológico e fundo de fomento)

**80 associados**

**146 apoiadores / investidores**

2 anos dos moradores do Morar Primeiro longe das ruas, em uma moradia adequada

# Programas e Imóveis

Até o relatório de 2023, adotamos a organização das informações com foco individualizado por imóvel, detalhando o histórico e desempenho de cada unidade. No entanto, com o crescimento e fortalecimento da estrutura do FICA, essa abordagem deixou de refletir com precisão a complexidade e o alcance das nossas ações.

A partir deste relatório, passaremos a apresentar nossos resultados e iniciativas a partir dos programas que estruturam nossa atuação: **Apartamentos, Compartilha, Morar Primeiro e Moradia Estudantil**. Essa mudança nos permite oferecer uma visão mais integrada e estratégica do impacto gerado por cada programa, refletindo com mais clareza o amadurecimento da nossa organização e a consolidação do nosso modelo de atuação.

Desde o lançamento do programa Morar Primeiro, em 2022, o FICA passou a implementar o **Serviço de Moradia Social** em todos os seus imóveis e programas. Essa atuação marca uma mudança significativa na forma como concebemos e operamos a habitação social: mais do que garantir o acesso à moradia, buscamos oferecer um acompanhamento estruturado e contínuo às famílias residentes.

Essa abordagem envolve não apenas a gestão predial e condominial, mas também uma **gestão social ativa**, com foco na promoção da autonomia e emancipação dos moradores. O trabalho é realizado por meio de apoios nas áreas de **saúde física e psicossocial, educação, cidadania, geração de trabalho e renda e acesso a direitos**.

Com isso, a casa deixa de ser apenas um espaço físico de abrigo e passa a representar o primeiro passo dentro de uma rede integrada de cuidado e suporte, fundamental para a efetivação do direito à cidade. Reafirmamos, assim, a moradia social como um serviço contínuo e permanente, essencial para o enfrentamento das desigualdades urbanas.

# Programa Apartamentos

O programa **Apartamentos** contempla os imóveis adquiridos por meio das contribuições dos nossos apoiadores mensais e de doações pontuais. Esses imóveis são destinados à **Locação Social** para famílias com renda entre 1 e 3 salários mínimos, garantindo acesso à moradia digna em regiões centrais da cidade.

Foi a partir deste programa que o FICA se consolidou como uma alternativa viável e inovadora de habitação por meio da Locação Social — e seu crescimento reflete a confiança e o engajamento da nossa rede de apoio.

**Em 2024, além da continuidade na gestão dos Apartamentos 01 e 02, alcançamos duas importantes conquistas:**

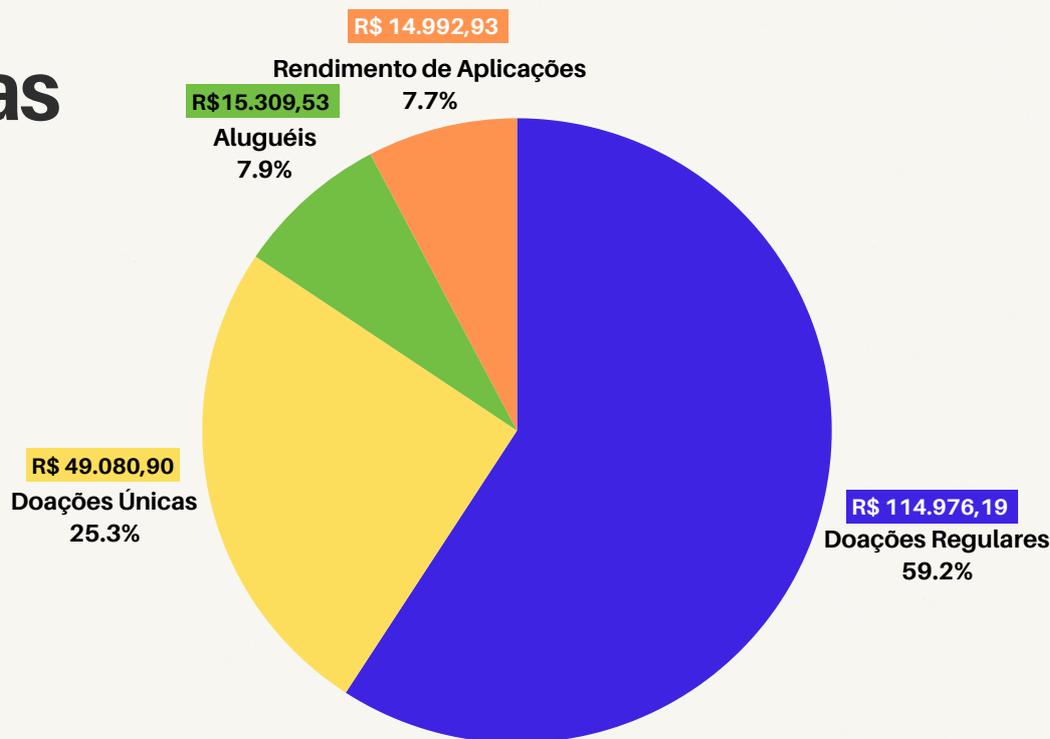
- Concluimos a reforma do imóvel Anhaia, adquirido em 2022 com recursos dos nossos apoiadores, ampliando a oferta de moradia acessível;
- Adquirimos um novo apartamento no Edifício Tebas (antigo Edifício Misericórdia), inserido no programa Requalifica, uma iniciativa da Prefeitura de São Paulo voltada à reabilitação de imóveis no centro da cidade.

No final de 2024, iniciamos uma parceria com o Habitat para a Humanidade para iniciar um programa de Locação Social para imigrantes em Recife, a partir de um edifício de 6 apartamentos localizado no centro da cidade que será doado ao FICA. No próximo relatório trataremos as novidades desse novo projeto.

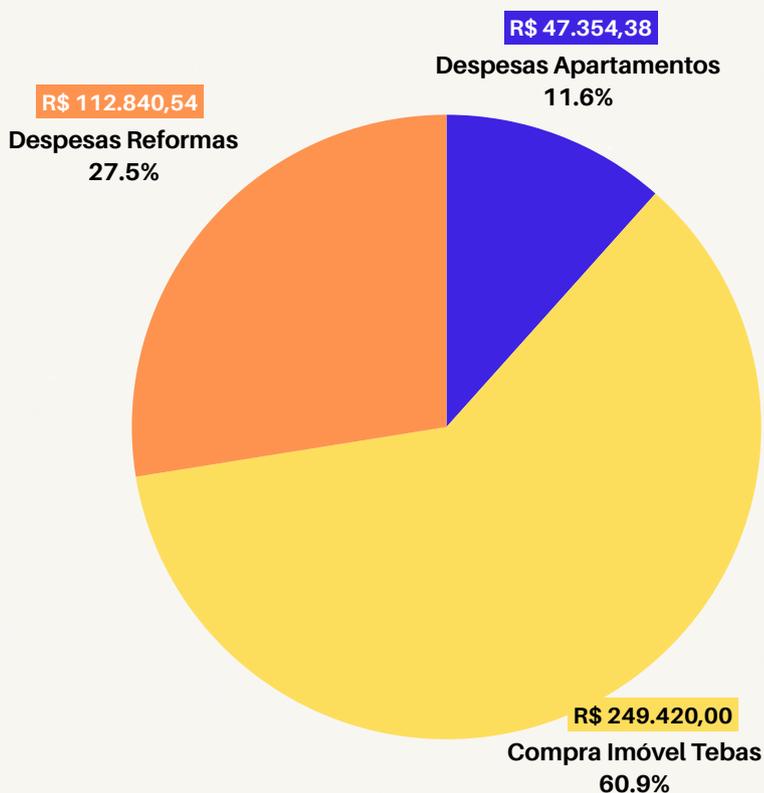
O avanço do programa reforça nosso compromisso com a expansão de soluções habitacionais permanentes, acessíveis e sustentáveis para populações de baixa renda.

# Receitas e despesas do Fundo FICA, referentes aos recursos das compras dos imóveis do programa Apartamentos

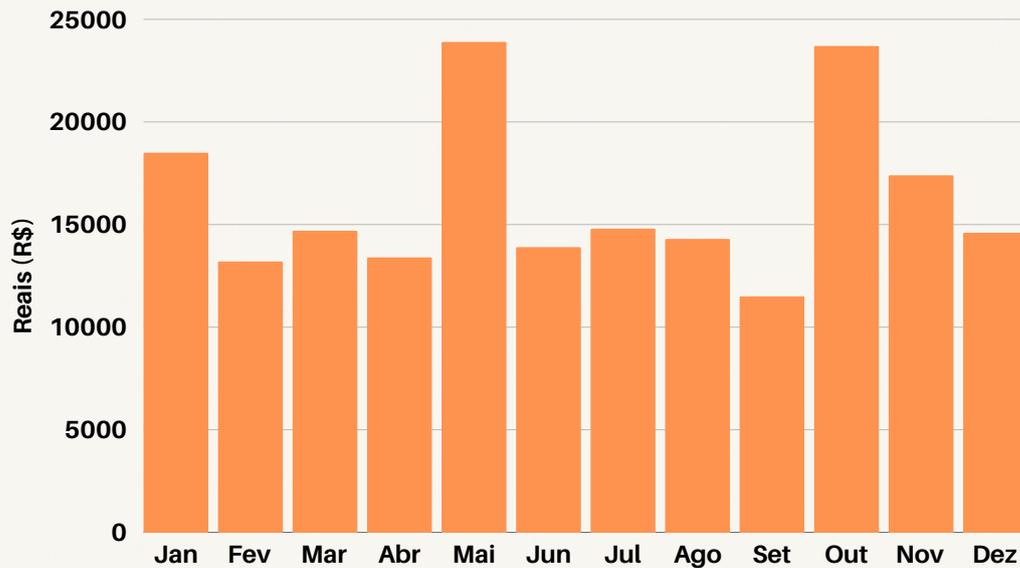
## Receitas



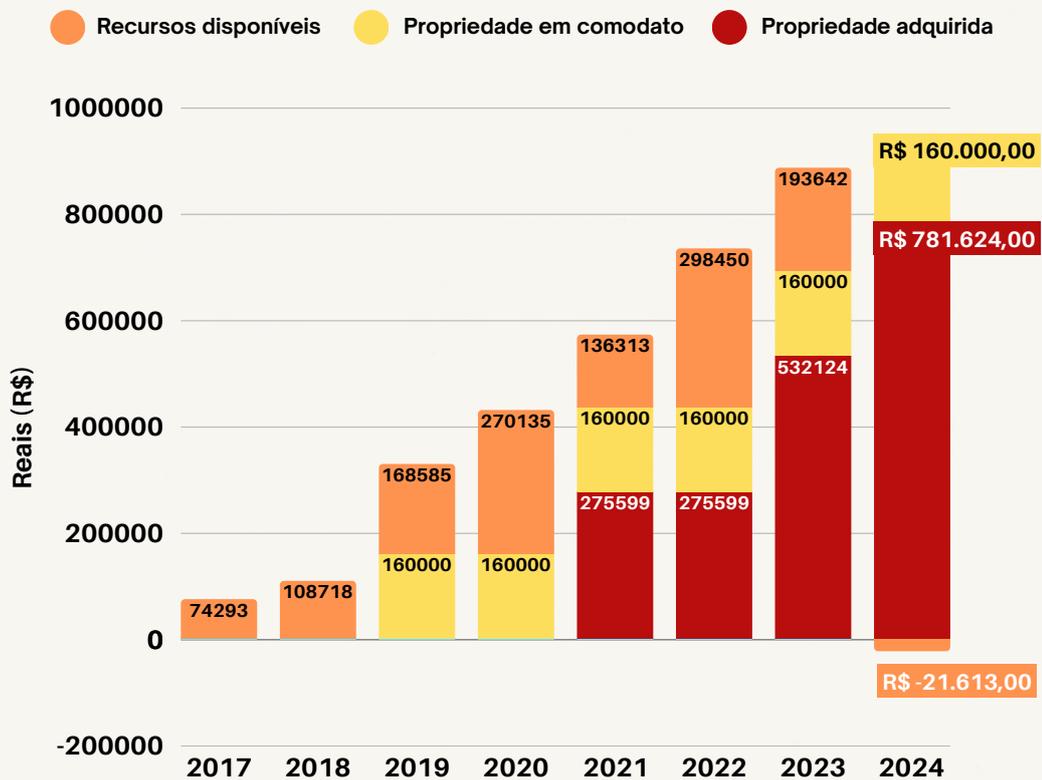
## Despesas



## Apoio Mensal



## Crescimento Anual do Programa Apartamentos (Fundo FICA)



Terminamos 2024 com um saldo negativo no Fundo FICA, pois tivemos a oportunidade de comprar uma unidade no formato HIS (Habitação de Interesse Social) no edifício Tebas. O imóvel tinha um custo um pouco acima do saldo disponível na conta, portanto decidimos fazer um empréstimo entre centros de custos da Associação. O valor já começou a ser devolvido durante 2024 e será "quitado" nos primeiros meses de 2025.

# Júlio Mesquita

- **Entrou no FICA:** 2019
- **Área total:** 47 m<sup>2</sup>
- **Localização:** República
- **Moram no imóvel:** 3 adultos
- **Modelo de aquisição:** Comodato
- **Programa:** Apartamentos

## O primeiro apartamento do FICA, cedido via comodato

Nosso imóvel mais antigo, o Júlio Mesquita, segue em bom estado. A família que reside atualmente está se preparando para a mudança para o novo apartamento, adquirido através do programa governamental "Pode Entrar" e com previsão de entrega para o segundo semestre de 2025. A autoestima da moradora vem crescendo bastante, desde as últimas avaliações. Ela conseguiu dar entrada em sua aposentadoria, o que vai ajudar bastante nas contas da casa. Recentemente iniciou sessões de terapia, fruto da nossa parceria com graduandas do curso de Psicologia do Mackenzie, o que tem ajudado a estruturar ainda mais a família para a mudança que se aproxima. Além disso, iniciou a participação em novos cursos oferecidos pelo projeto Tabu, como oficinas de *patchwork* e de velas aromatizantes. Sua filha, Mariana, que é uma jovem muito atenta e interessada em tecnologia, realizou vários cursos técnicos para habilitar-se a ingressar no mercado de trabalho.

Em breve iniciaremos os preparativos para a mudança da família e para a seleção dos novos moradores que irão ocupar o Apartamento 01.



# Tomaz de Lima

- **Entrou no FICA:** 2021
- **Área total:** 66 m<sup>2</sup>
- **Localização:** Liberdade
- **Moram no imóvel:** 2 Adultos e 4 Crianças
- **Modelo de aquisição:** doações
- **Programa:** Apartamentos

O apartamento localizado na Liberdade segue ocupado pela família de Henrique, Tauana e seus quatro filhos. Desde a entrada no imóvel, a família vem sendo acompanhada pela equipe de assistência social do FICA, com atenção especial às questões relacionadas à saúde, trabalho e educação.

Henrique, que havia iniciado o curso de Serviço Social na universidade com o apoio de um financiamento coletivo, precisou trancar a matrícula devido à necessidade de aumentar sua carga de trabalho para sustentar a família, após o esgotamento dos recursos arrecadados. Ele vem enfrentando dificuldades para se manter em empregos formais, o que tem exigido um suporte contínuo da nossa equipe de assistência social e psicossocial, voltado à superação dos obstáculos relacionados ao mundo do trabalho e à construção de uma trajetória mais estável.

Tauana, por sua vez, expressa o desejo de trabalhar, mas encontra-se com a saúde debilitada e está em tratamento. Henrique iniciou um trabalho em uma cooperativa de reciclagem e aguarda uma nova oportunidade de inserção no mercado formal por meio da parceria do FICA com o projeto Trilho, que conecta moradores atendidos pelo FICA à vagas em hotéis de São Paulo comprometidos com a inclusão social.



# Anhaia

## Nosso terceiro apartamento recém reformado e ocupado, no Bom Retiro

- **Entrou no FICA:** 2022 (ocupado em 2024)
- **Área total:** 85 m<sup>2</sup>
- **Localização:** Bom Retiro
- **Moram no imóvel:** Uma mãe solteira e suas 4 filhas
- **Modelo de aquisição:** Doações

A Anhaia é o segundo imóvel adquirido integralmente por meio das doações de apoiadores do FICA. Trata-se de uma casa ampla e bem iluminada, localizada no térreo de um edifício no bairro do Bom Retiro. Durante o ano de 2023, iniciamos o desenvolvimento do projeto de reforma do imóvel, que foi concluída em meados de 2024, tornando o espaço apto para receber uma nova família.

O processo de aquisição da Anhaia representou um importante desafio. Enfrentamos uma estrutura de propriedade fragmentada, com diversos proprietários envolvidos, o que exigiu negociações cuidadosas e estratégias jurídicas inovadoras. Aplicamos nesse caso a nossa tese “Desfragmenta”, que propõe a compra progressiva de imóveis parcialmente registrados, garantindo desde o início o direito de uso. A compra inicial de 25% da propriedade possibilitou que os demais proprietários organizassem sua situação financeira e regularizassem as pendências jurídicas e cartoriais, permitindo a venda das partes restantes posteriormente.



Em outubro de 2024, iniciamos o processo de seleção da nova família moradora, em parceria com a Casa do Povo, importante instituição cultural e comunitária do bairro. O processo contou com a participação de representantes de diversos coletivos ligados à Casa, e resultou na escolha de uma costureira boliviana, a Zulema, e suas cinco filhas, que agora vivem em uma moradia adequada, segura e acolhedora, em um imóvel que respeita e valoriza sua trajetória.

# Tebas

## O novo apartamento do FICA, que será entregue em 2026

- **Entrou no FICA:** 2024
- **Área total:** 40 m<sup>2</sup>
- **Localização:** Largo da Misericórdia, no Centro Histórico de São Paulo
- **Moram no imóvel:** em reforma
- **Modelo de aquisição:** doações

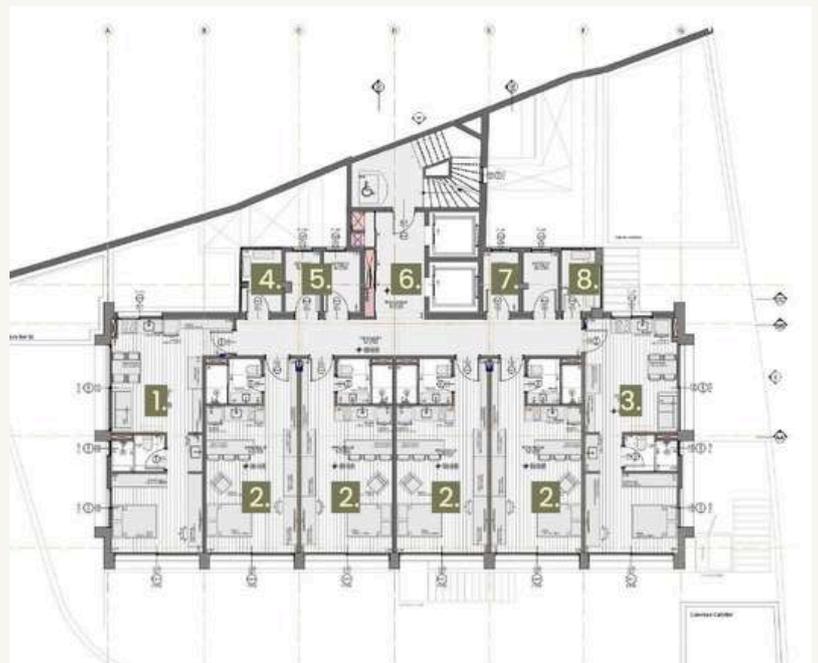
O Tebas é o imóvel mais recente incorporado ao programa Apartamentos, adquirido em dezembro de 2024. Localizado no centro histórico de São Paulo, o imóvel integra o Requalifica, um programa da Prefeitura de São Paulo voltado à reforma e modernização de edifícios antigos da região central.

A unidade está situada em um edifício atualmente em processo de *retrofit*, conduzido pela incorporadora Somauma, que comercializou o apartamento ao FICA com valores compatíveis com a Habitação de Interesse Social (HIS). Trata-se de um edifício de perfil predominantemente de classe média, no qual a unidade adquirida foi formalmente enquadrada como HIS.

O apartamento de 40 m<sup>2</sup>, que será destinado à locação para um casal sem filhos ou com uma criança, possui um dormitório, sala com cozinha integrada e um banheiro, em um edifício concebido com princípios de sustentabilidade ambiental e inclusão social.

O projeto completo do edifício prevê a criação de 43 apartamentos. Além da unidade sob gestão do FICA, o prédio contará com um espaço público de uso múltiplo no térreo e um restaurante no segundo andar.

A previsão de conclusão da obra é agosto de 2026 e representa um marco importante na estratégia do FICA de ampliar a oferta de moradia acessível em áreas centrais da cidade, incluindo Habitações de Interesse Social em edifícios de classe média, cujas reformas sejam parcialmente subsidiadas por programas públicos.



# Programa Compartilha

---

O ano de **2024** foi marcado por importantes transformações no âmbito do **Programa Compartilha**, nosso programa dedicado à reabilitação de cortiços e viabilizado por investidores sociais.

A residência na **Rua Jaraguá** passou por uma mudança significativa: as famílias anteriormente instaladas deixaram o imóvel e firmamos um novo contrato de locação com a **Escola da Cidade**, destinando o espaço à formação de uma república estudantil para alunos bolsistas. Essa iniciativa fortalece dois objetivos centrais do FICA: contribuir para a permanência universitária de jovens de baixa renda por meio da Moradia Estudantil e ainda garantir uma receita fixa e sustentável para o programa.

Paralelamente, avançamos na aproximação com os moradores do cortiço localizado na **Conselheiro Ramalho**, fortalecendo o vínculo comunitário com parte dos moradores e iniciando trâmites judiciais para viabilizar a compra integral do imóvel. Este processo está alinhado à missão do Compartilha de atuar diretamente em contextos de moradia precária, promovendo transformações a partir da escuta e da construção coletiva.

# Jaraguá

- Entrou no FICA: 2021
- Área total: 84 m<sup>2</sup>
- Localização: Bom Retiro
- Moram no imóvel: 6 estudantes
- Modelo de aquisição: empréstimos sociais
- Programa: Compartilha (Atualmente direcionado ao programa Moradia Estudantil)



Após dialogar com muitos desses grupos, firmamos uma parceria com a **Escola da Cidade**, faculdade de arquitetura e urbanismo localizada na região central de São Paulo, que buscava uma solução de moradia estudantil para alunos de baixa renda com bolsas integrais. A Escola passou a ser a locatária oficial do imóvel, com previsão de realizar, a partir de 2025, uma cessão de uso gratuita aos estudantes bolsistas, que arcarão apenas com as despesas básicas de consumo (água, luz e gás). A gestão predial, condominial e social do imóvel permanecerá sob responsabilidade do FICA.

O imóvel passou por uma reforma completa, adaptando-se às necessidades dos novos moradores, e os contratos de parceria com a Escola da Cidade foram formalizados.

A nova configuração do Jaraguá como república estudantil atenderá seis estudantes de baixa renda com bolsa integral, contribuindo diretamente para a permanência universitária em um contexto onde muitos enfrentam barreiras como a distância entre casa e universidade, a impossibilidade de arcar com aluguéis no centro ou a necessidade de conciliar trabalho com estudos. Esta ação reforça o compromisso do FICA com a habitação como instrumento de acesso à educação, cidadania e permanência na cidade.

## Nosso primeiro imóvel de uso compartilhado

Ao identificarmos que os custos estavam desproporcionais à renda das famílias atendidas, ao longo de 2023 realizamos uma revisão dos valores de aluguel cobrados às famílias residentes no imóvel da Rua Jaraguá. A redução foi de 42% nos valores, como parte de um esforço para garantir a permanência dos moradores, complementado por ações de apoio social, como a conexão a benefícios públicos e a oferta de oportunidades de trabalho.

Apesar das medidas adotadas, não foi possível superar os problemas de inadimplência, relacionados a questões específicas da família residente, que deixou o imóvel em julho de 2024.

A partir dessa experiência, intensificamos o diálogo com organizações e instituições ligadas à moradia compartilhada, entendendo que o perfil mais adequado ao Programa Compartilha são moradores que se beneficiam de uma rede de apoio sólida, como mulheres vítimas de violência doméstica, jovens egressos do sistema de abrigo e estudantes.



# Conselheiro Ramalho

**O primeiro cortiço de propriedade não-especulativa.**

- **Entrou no FICA:** 2022
- **Área total:** 202 m<sup>2</sup> (10 unidades)
- **Localização:** Bela Vista
- **Moram no imóvel:** 10 pessoas
- **Modelo de aquisição:** empréstimos sociais
- **Programa:** Compartilha

O imóvel localizado na Rua Conselheiro Ramalho é um cortiço ocupado, do qual o FICA adquiriu 25% da propriedade, garantindo o direito de uso e permitindo o início de intervenções estruturais.

Com o objetivo de promover a manutenção da moradia popular e não especulativa, iniciamos em 2024 um processo de aproximação com os atuais moradores, contando com o apoio técnico de duas consultorias especializadas: Juliana Avanci, advogada e coordenadora do Programa Moradia Digna no Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, e Marcos Venâncio, pesquisador especializado em cortiços na região central de São Paulo.

Durante o último ano, nossa equipe de articulação, frequentemente acompanhada por assistentes sociais e arquitetas, realizou visitas semanais ao imóvel, buscando construir relações de confiança com os moradores. Os resultados, até o momento, têm sido heterogêneos. Enquanto parte dos moradores demonstra abertura e interesse pelo projeto, outro grupo permanece resistente, manifestando desconfiança quanto ao papel do FICA e dificultando iniciativas de diálogo e cooperação.



Com base nesse cenário, adotamos uma estratégia de intervenções pontuais, iniciando pequenas manutenções no imóvel. No entanto, as resistências persistem, inclusive em relação às melhorias propostas. Por motivos de segurança da equipe técnica e social, optamos por aguardar a tramitação de um processo de reintegração de posse, movido por uma das proprietárias do imóvel. Caso esse processo resulte na desocupação, o FICA se compromete a garantir o retorno dos moradores que apoiam a permanência da organização, retomando, então, o planejamento das reformas e a estruturação de um modelo de uso social do imóvel, a ser definido entre Locação Social ou Termo Territorial Coletivo (TTC)\*.

Paralelamente, seguimos em negociação com os credores das penhoras existentes no imóvel, com o intuito de adquirir a totalidade da propriedade e avançar com segurança jurídica no processo de requalificação habitacional.



\*O modelo do Termo Territorial Coletivo (TTC) permite que os moradores obtenham titulação individual de suas unidades habitacionais, enquanto a propriedade da terra permanece sob gestão coletiva — neste caso, do FICA. Trata-se de um arranjo jurídico que garante segurança fundiária, evitando a especulação e promovendo o desenvolvimento comunitário e a permanência no território.

# Programa Morar Primeiro

O Morar Primeiro é nosso programa desenvolvido em parceria com o Padre Júlio Lancellotti para oferecer moradia e reinserção social, através da metodologia internacional de *Housing First*, à 60 pessoas que viviam em situação de rua, alocadas em 14 unidades habitacionais. O programa completou 2 anos em março de 2025.

Em 2024 inauguramos o terceiro imóvel para este programa, a **casa irmã Dulce**, comprada com recursos das doações da Paróquia São Miguel Arcanjo, gerida pelo Padre Júlio, e reformada com apoio de doadores do Instituto Phi.

No final de 2024, recebemos uma doação da apoiadora Maria Helena Preto, destinada à compra de duas unidades habitacionais para famílias já atendidas pelo programa. A iniciativa atendeu à necessidade de proporcionar melhores condições de habitabilidade a famílias com múltiplos filhos, que viviam em residências inadequadas. Os novos apartamentos, ambos com dois dormitórios, garantirão mais conforto, privacidade e dignidade aos núcleos familiares, sobretudo às crianças.

Outra conquista importante do Morar Primeiro em 2024 foi a parceria com o projeto **TRILHO - Trajetória de Inserção Laboral em Hotelaria**, iniciativa firmada com a Faculdade de Hotelaria da Universidade Federal Fluminense (UFF) e a Escola de Comunicação e Artes da Universidade de São Paulo, para oferecer oportunidades de emprego com contrato CLT para os moradores do programa, nos hotéis parceiros. Além do emprego formal, os participantes terão acesso a plano de saúde, vale-transporte, alimentação, rede SESC e outros benefícios oferecidos pelos hotéis. O projeto também está sendo estendido a outros programas do FICA. Os hotéis que compõem a rede são: Intercontinental, Fasano, Rede Accor, Renaissance, Hotel Emiliano, Tivoli Mofarrej, Unique, Rosewood, Hilton e Grand Hyatt.

Como complemento às ações de empregabilidade, estabelecemos uma colaboração com o projeto **PET-GUIAR** da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade (FEA) da USP, para a criação de um curso de Educação Financeira voltado aos moradores do FICA. A proposta inclui Cartilha de apoio didático sobre organização financeira pessoal e familiar e Aulas práticas e acompanhamento pedagógico para auxiliar no planejamento financeiro, no uso consciente da renda e no fortalecimento da autonomia econômica.

Compreendemos, desde o início de 2024, que o programa Morar Primeiro não deveria, ao menos em curto prazo, exigir o pagamento de aluguel ou condomínio por parte dos moradores. Por essa razão, os contratos de cessão de uso foram reformulados para vigência anual, sem previsão de cobrança de aluguel. A cada renovação contratual, avaliamos individualmente a capacidade de pagamento de cada família.

Consideramos uma importante conquista o fato de que a maioria dos moradores tem conseguido arcar com as contas de água e energia elétrica — ainda que isso represente um desafio para alguns. O trabalho social desenvolvido, assim como as ações de apoio à geração de trabalho e renda, têm sido fundamentais para que as famílias possam, gradualmente, alcançar maior autonomia e assumir novas responsabilidades.

Do ponto de vista da gestão social, evoluímos muito, em aprendizados e na conquista da autonomia por parte dos moradores que se mantiveram no programa. Trabalhamos temas como: postura punitivista x restaurativa, transtorno de acumulação, violência doméstica, superação da perda da guarda de filhos, fortalecimento emocional perante as violências e traumas vividos, psicologia do trabalho, psicologia infantil, e muitos outros. O acompanhamento cotidiano dos desafios trazidos pelos moradores que vieram das ruas nos mostram a extrema necessidade do apoio social a longo prazo, nos projetos de moradia. É esse apoio, atrelado à segurança da moradia adequada, que tem permitido a reconstrução da vida e reinserção social dessas famílias.

# São Bento José Labre

O primeiro imóvel do programa Morar Primeiro

- **Entrou no FICA:** 2022
- **Área total:** 202m<sup>2</sup> (8 unidades)
- **Localização:** Tatuapé
- **Moram no imóvel:** 19 pessoas
- **Modelo de aquisição:** doação condicionada para implementação do programa Morar Primeiro.
- **Programa:** Morar Primeiro



São Bento José Labre é o primeiro imóvel do programa Morar Primeiro, parceria do FICA com a Paróquia São Miguel Arcanjo e com o Padre Júlio Lancellotti. O programa foi iniciado com uma demanda específica, indicada pela paróquia, de famílias que ocupavam dois baixos de viadutos localizados na Zona Leste de São Paulo, com iminência de reintegração de posse pela Prefeitura.

Esse segundo ano de implementação do programa foi bastante desafiador e ao mesmo tempo um período de muitos aprendizados e conquistas. Tivemos o ajuste de combinados e rotinas, experiências importantes do trabalho social, bem como a consolidação de algumas famílias no projeto e a saída de outras.

Um dos principais desafios enfrentados neste imóvel, que possui 8 unidades independentes, foi o caso de duas moradoras que saíram do projeto levando todos os móveis e pertences das unidades, casos que levamos para o CEJUSC, a fim de buscar justiça restaurativa, mediação e conciliação para resolução de conflitos. Também houve outra moradora que desde o início do projeto apresentou resistência às dinâmicas de coletividade e colaboração institucional, colocando em risco a segurança do prédio e dos outros moradores. Para este caso, optamos pelo apoio de um aluguel temporário para ela fora do projeto, para que pudéssemos seguir com mais tranquilidade o trabalho com as demais famílias.

Enfrentamos ocorrências também na gestão predial, considerando as manutenções demandadas pelo imóvel e pelos moradores, como entupimento da rede hidráulica por uso inadequado (o que reforça a importância da conscientização e da gestão predial nos imóveis de programas de Moradia Primeiro). O processo de adaptação dos moradores na nova rotina é lento e requer uma atenção especial ao uso cotidiano de todas as famílias nas unidades habitacionais.

Os moradores que permaneceram no projeto tiveram muitos avanços. Destacamos os casos do Sr. Raimundo e da família da Juliana, que se consolidaram no trabalho formal e estão cada dia mais seguros e realizados, e da Liliane, que tem superado muitos dos seus traumas pessoais e voltou a trabalhar. Liliane mudou-se no final de 2024 para um apartamento maior, de dois quartos, que compramos com recursos de uma doadora. O novo apartamento proporcionou mais conforto para a família, privacidade para o casal, e espaço para suas duas crianças brincarem e estudarem.



# São José de Cupertino

## Imóvel multifamiliar com 3 casas independentes no mesmo terreno

São José de Cupertino foi o segundo imóvel próprio do Programa Morar Primeiro, parceria do FICA com a Paróquia São Miguel Arcanjo e com o Padre Júlio Lancellotti. Foi ocupado no segundo semestre de 2023. Por se tratar de um imóvel menor, com três unidades habitacionais independentes, ele traz menos intercorrências prediais e também sociais.

A gestão social deste imóvel teve como principal desafio a família da Laís, moradora que possui um filho com paralisia cerebral e uma bebê de colo, e que engravidou novamente no final do ano. Laís enfrenta cotidianamente o desafio da gestão da rotina das crianças, o acompanhamento do filho especial tanto na escola quanto nos inúmeros serviços de saúde que ele precisa frequentar e a necessidade de trabalhar para equacionar as demandas financeiras. O apoio social do FICA tem sido essencial para que a família consiga se estruturar e enfrentar os desafios com as crianças e suas respectivas necessidades.



- **Entrou no FICA:** 2023
- **Área total:** 120 m<sup>2</sup> (3 unidades)
- **Localização:** Tatuapé
- **Moram no imóvel:** 10
- **Modelo de aquisição:** doação condicionada pelo programa Morar Primeiro

# Irmã Dulce

- **Entrou no FICA:** 2023
- **Área total:** 115 m<sup>2</sup>
- **Localização:** Tatuapé
- **Moram no imóvel:** 3 famílias
- **Modelo de aquisição:** doação condicionada
- **Programa:** Morar Primeiro

## A casa que abriga a maior família do programa, com oito filhos

É o terceiro imóvel do programa Morar Primeiro, parceria do FICA com a Paróquia São Miguel Arcanjo e com o Padre Júlio Lancellotti. Foi ocupado no primeiro semestre de 2024, após a reforma realizada com o apoio do Instituto Phi. Essa casa foi destinada à família da Cláudia e do Jackson, com seus oito filhos, a sogra e a família do irmão.

Como a casa havia sido recém reformada, não tivemos nenhuma intercorrência predial com o imóvel. No entanto, a gestão social exigiu acompanhamento mais próximo, especialmente em relação aos problemas de saúde de Iago, irmão de Cláudia, que infelizmente veio a falecer. Em decorrência desse episódio, sua esposa e filhas se mudaram para outro bairro, buscando segurança para a filha mais nova, vítima de um caso de assédio.

Com a saída da família de Iago, que ocupava o pavimento superior da edícula, a unidade foi destinada à filha mais velha de Cláudia. A mudança teve como objetivo permitir que ela permanecesse próxima da mãe e contasse com seu apoio, após o nascimento de seu filho.

Uma das principais conquistas dessa família foi a contratação de Jackson como manutencista no Hotel Emiliano, em regime CLT, resultado da parceria com o projeto TRILHO, que promove o acesso à empregos formais na rede hoteleira de São Paulo. Jackson iniciou suas atividades em setembro de 2024, foi aprovado no período de experiência e permanece empregado desde então, recebendo avaliações muito positivas por parte do hotel.

A trajetória da família de Cláudia e Jackson é um exemplo de sucesso do programa Morar Primeiro, demonstrando como o acesso à moradia e o acompanhamento social contínuo podem ser determinantes para a conquista da autonomia. Cláudia, por sua vez, alimenta o sonho de adquirir a casa própria.



# Teófilo Dias

**Apartamentos em prédio multifamiliar comprado com recursos de uma das nossas apoiadoras**

No final de 2024, uma das investidoras do Compartilha, Maria Helena Preto, doou seus recursos investidos e mais um complemento para a compra de dois apartamentos para o programa Morar Primeiro, com o objetivo de ampliar o programa e destinar unidades maiores para famílias com filhos que viviam em casas muito pequenas, possibilitando assim a melhoria da qualidade de vida dos moradores.

Os dois apartamentos doados estão localizados em um edifício multifamiliar e possuem 2 quartos, 1 banheiro, sala com cozinha americana e quintal com área de serviço.

Liliane, Elias e os dois filhos mudaram-se do estúdio do São Bento José Labre, em dezembro de 2014, e passaram a viver com mais conforto e privacidade em um dos apartamentos da Rua Teófilo Dias. O segundo apartamento está aguardando a liberação do voucher do programa "Auxílio Redenção" da Prefeitura de São Paulo, quando serão acolhidos moradores indicados pela rede pública.

Teremos pela frente o desafio das primeiras famílias do programa que passam a viver em um prédio com vizinhos de classe social distinta. É uma integração social importante e necessária para a reinserção e conquista da autonomia das famílias.



- **Entrou no FICA:** 2024
- **Área total:** 40 m<sup>2</sup>
- **Localização:** Tatuapé
- **Moram no imóvel:** 1 família
- **Modelo de aquisição:** doação para o programa Morar Primeiro

# Programa Moradia Estudantil

O programa de moradia estudantil do FICA foi criado em 2023 a partir da cessão do comodato do edifício Caburé para o FICA por uma família apoiadora, e direcionado aos alunos e alunas de pós-graduação da USP que recebem a bolsa PAPFE - Programa de Apoio à Permanência e Formação Estudantil, priorizando o aluguel acessível para estudantes de baixa renda.

Em 2024, o Caburé se estruturou, recebendo mais moradores permanentes e grupos visitantes, qualificando o processo de Zeladoria Ativa do imóvel e investindo também na sustentabilidade, através da instalação de placas para captação de energia solar para o imóvel.

E no fim do ano, a casa Jaraguá, do programa Compartilha, foi incorporada ao programa Moradia Estudantil, através da oferta de moradia para os estudantes bolsistas do curso de Arquitetura e Urbanismo da Escola da Cidade.

# Caburé

O Caburé está localizado na Vila Indiana, a 100 metros de uma das entradas da USP - Universidade de São Paulo. O prédio possui 20 estúdios mobiliados, cada um com banheiro, dos quais 15 são para um único morador e 5 para dois moradores. Além disso, há áreas comuns, como uma sala de estudos e uma lavanderia coletiva.

Em 2024, amadurecemos a gestão coletiva do imóvel, capacitando os moradores para desenvolver as atividades básicas e cotidianas de zeladoria do imóvel. Garantimos ainda a redução de custos e a independência dos moradores nas atividades.

Estabelecemos a primeira parceria de locação de longo prazo, com o Instituto de Tecnologia de Massachusetts (MIT), que hospedou 3 estudantes por um período de 3 meses no Caburé, em uma parceria que promete ser longa. Com a receita destes alugueis, instalamos uma usina de energia solar no prédio, a fim de iniciar uma transformação sustentável nas nossas unidades habitacionais, contribuir com a redução de despesas e mitigar efeitos das mudanças climáticas. A usina deverá gerar eletricidade suficiente para atender todas as áreas comuns da moradia e ainda fornecerá créditos que poderão ser usados em outros imóveis do FICA.

**Imóvel adquirido por uma família apoiadora e cedido em comodato, em 2023**

- **Entrou no FICA: 2023**
- **Área total: 400 m<sup>2</sup> (20 unidades)**
- **Localização: Butantã**
- **Moram no imóvel: 14 estudantes**
- **Modelo de aquisição: comodato**

Continuamos avançando na ocupação do edifício Caburé e no final de 2024 já haviam 14 residentes nos 20 apartamentos. Nesse ano, tivemos a saída da primeira moradora que finalizou seu doutorado e retornou à sua cidade de origem. Foi um momento importante, pois serviu para testar nossas ferramentas jurídicas e provar que o modelo funciona adequadamente.



# Parceria com o DESIS Lab

O Desis Lab da *Parsons - New School*, de Nova Iorque, atua na área de *design* de serviços públicos. É coordenado por Eduardo Staszowski e Lara Penin, que também fazem parte do Conselho Consultivo Internacional da nossa associação.

O Desis Lab é nosso parceiro no desenvolvimento de ferramentas de gestão coletiva de espaços e na pesquisa sobre espaços comunitários. Desenvolvemos em parceria a metodologia de zeladoria comunitária do Caburé, o FicaBot e ainda estruturamos o nosso modelo de gestão predial, condominial e social.

Em 2024 realizamos, com o Desis Lab, a FAUD-USP e a *Magnum Foundation*, com apoio da *Henry Luce Foundation*, o projeto "Construindo mundos dignos", no qual promovemos encontros entre fotógrafos e territórios de propriedades comunitárias na América Latina, construindo projetos em parceria.



Foto: Renan Telles



Foto: Renan Telles

# Incidência Política e Advocacy

A participação no debate público é um dos pilares essenciais do FICA, levando em consideração três aspectos: a oportunidade de difundir nosso trabalho, ampliando a rede de parceiros e apoiadores para nossa missão; o apoio a novos grupos da sociedade civil organizada, para que possam atuar como proprietários sociais e incidir pela habitação social; e a nossa contribuição para a construção de políticas públicas relacionadas à oferta de moradia acessível. Isso envolve a partilha de tecnologias administrativas e sociais, de aprendizados e de desafios que vivenciamos.

No último ano, fortalecemos nossos pilares de **incidência política e advocacy**, nos articulando com as diferentes esferas da política urbana, a fim de incidir sobretudo para a construção dos Serviços de Moradia Social como política pública, e também dos programas públicos de Locação Social e Moradia Primeiro. Estivemos presentes em debates nacionais e internacionais sobre os temas e iniciamos uma articulação próxima com a Caixa Econômica Federal, com o Ministério da Cidade, Ministério dos Direitos Humanos e Cidadania e Secretaria do Patrimônio da União.

Estreitamos laços também com organizações sociais, como Teto e Habitat para Humanidade, este último com quem desenvolvemos a parceria para a Casa da Concórdia, nosso projeto de locação social para imigrantes em Recife.

Confira a seguir alguns dos espaços que ocupamos em 2024, a fim de mobilizar as redes, incidir na política pública, contribuir com o debate e propiciar espaços de troca entre organizações da sociedade civil, movimentos sociais de luta pela moradia, gestores públicos e universidades:

## FICA na Frente Parlamentar pelos Centros urbanos

Desde fevereiro de 2024, o FICA, representado pela nossa diretora Simone Gatti, passou a integrar a Frente Parlamentar pelos Centros Urbanos, uma iniciativa composta por deputados federais e senadores da República que visa discutir e promover políticas públicas para as áreas centrais e centros históricos dos municípios brasileiros. A Frente busca incentivar atividades econômicas, tecnológicas, sociais e culturais nessas regiões, com sustentabilidade, geração de emprego e renda e justiça social.



## Conversa sobre Mulheres e as Cidades

Em março de 2024, participamos de uma roda de conversa promovida pelo Instituto de Arquitetos do Brasil SP, Frente Parlamentar pelos Centros Urbanos, Rede Perifa Sustentável e Rede Nossa SP, sobre o papel das mulheres nas políticas públicas e na luta por reversão das desigualdades nos centros urbanos das cidades brasileiras, em celebração ao Dia Internacional das Mulheres. O debate contou com a participação de lideranças femininas como Tábata Amaral, Carmen Silva, Renata Falzoni, Duda Alcântara, Gabriela Alves, nossa diretora Simone Gatti, entre outras mulheres do campo político e de organizações sociais.

## Painel “Direito à Moradia Digna e População em Situação de Rua”, no Encontro Brasileiro de Urbanismo Social

Em abril, o FICA participou do Encontro Brasileiro de Urbanismo Social, sediado em São Paulo. Integrou um painel dedicado a debater as políticas de moradia para população em situação de rua, no qual apresentou o programa Morar Primeiro e conheceu o programa “Auxílio Reencontro”, da Prefeitura de São Paulo e gerido pela Diagonal, cujo objetivo é alugar imóveis no mercado para acolher populações em situação de vulnerabilidade.

## Debates sobre políticas públicas para os centros urbanos, realizados em junho de 2024:

No debate **“Região Central: propostas de retomada e possibilidades”**, organizado pela Tapera Taperá, abordamos os desafios dos projetos urbanos de ocupação do centro e as alternativas de modelos de propriedade, fundamentais para a construção de políticas de habitação mais democráticas.



No **“Encontro Nacional de Moradia em Áreas Centrais”**, organizado pelo Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU), em Recife, participamos de uma mesa sobre os desafios para a gestão em projetos habitacionais de interesse social. Abordamos nossa experiência com os programas de Locação Social e Morar Primeiro e a metodologia de gestão patrimonial, condominial e social aplicada em nossos imóveis, que visa a conquista da autonomia e emancipação dos moradores.



No seminário **“Lutas e Resistências no Centro de São Paulo”** organizado pelo LabCidade e pelo Instituto Pólis, apresentamos o programa Morar Primeiro como um Serviço de Moradia Social em contraponto às políticas de aluguel apresentadas pelo mercado.



## Visita à Favela dos Sonhos, uma das iniciativas do projeto Favela 3D da Gerando Falcões

Em junho, participamos de um encontro na Favela dos Sonhos do projeto Gerando Falcões, juntamente com organizações como Fundação Tide Setúbal, IPEA e CAU SP. Conhecemos o projeto Favela 3D, que está implementando diversas soluções de melhorias urbanas junto aos moradores da comunidade, criando mais espaços de colaboração e organização local. Graças à intervenções de urbanismo tático e aplicação de tecnologias sociais, novas possibilidades estão surgindo e parcerias estão sendo formadas para fortalecer ainda mais essa iniciativa.



## Inauguração do HAJA, o primeiro Fundo incubado pelo FICA

No dia 31 de agosto foi inaugurada a Vila Sal, o primeiro imóvel do Fundo Haja, organização promotora de aluguel social incubada no FICALab (nosso laboratório dedicado à incubação e aceleração de projetos que promovem o acesso à propriedade e moradia digna).

A Vila Sal, uma casa de 1929 localizada no centro de Campinas, foi restaurada para abrigar quatro famílias de baixa renda, compostas por mães solo. Cada família terá seu estúdio próprio, além de cozinha e lavanderia compartilhadas. O imóvel ainda conta com um espaço comercial para gerar renda extra.



## Semana de Inovação 2024 - ENAP

Em outubro de 2024, o FICA esteve presente na Semana de Inovação 2024, promovida pela ENAP - Escola Nacional de Administração Pública, em Brasília-DF. Apresentamos nossas formas de mobilizar recursos, adquirir, reformar e gerir imóveis e cuidar dos nossos moradores. Participaram do debate, juntamente com o FICA, a arquiteta Ester Carro, que apresentou sua importante atuação na reforma de moradias na favela do Jardim Colombo, na Zona Sul de São Paulo. A mesa mostrou a importância de criar conhecimento na prática e as potencialidades da atuação direta no território.

## Reuniões em Brasília para viabilização de políticas públicas

Em outubro estivemos novamente em Brasília-DF para realizar encontros com a **Caixa Econômica Federal** e com os Ministérios. Na Caixa, apresentamos o FICA para a vice-presidência e debatemos a construção de políticas de Locação Social e Moradia Primeiro para além das modelagens das PPPs que estão sendo apresentadas em Recife e Campo Grande. Fomos apresentados à Associação Moradia e Cidadania, ONG de funcionários da Caixa que apoia projetos semelhantes aos do FICA (com quem posteriormente estreitamos laços). Também nos reunimos com a **Secretaria de Patrimônio da União**, com a Secretaria de Habitação do **Ministério das Cidades** e com o **Ministério dos Direitos Humanos e Cidadania**, que nos informaram que em pesquisa recente realizada por eles sobre os projetos de Moradia Primeiro, a nossa é a maior experiência privada do Brasil. Todas as conversas foram importantíssimas para apresentar possibilidades de apoio do FICA na elaboração das políticas de Locação Social e Moradia Primeiro.

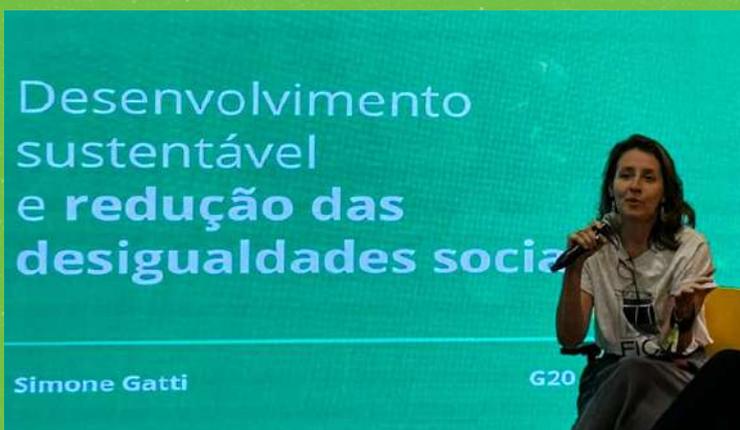


## Visita à Julius Baer Foundation, em Zurique

Em novembro estivemos presentes em Zurique na sede do banco Julius Baer, um de nossos apoiadores por meio de sua fundação. Fizemos uma conversa com os funcionários do banco que atuam no Brasil e participamos de uma reunião com o conselho da Fundação Julius Baer, juntamente com representantes de outro projeto apoiado pela Fundação, a *Christel House*, que realiza ações unindo crianças pobres e ricas, promovendo encontro e empatia

## Participação do FICA no G20 Social e Urban 20

No G20 Social, realizado em novembro de 2024 no Rio de Janeiro para promover a participação de atores não-governamentais nos processos decisórios do G20, participamos de um painel organizado pela Frente Parlamentar pelos Centros Urbanos, pautando a importância do Serviço de Moradia Social na reversão das desigualdades sociais e no impacto das mudanças climáticas na vida das populações mais vulneráveis.



Ainda no G20, acompanhamos o encontro do Urban 20, o U20, o maior encontro de cidades do mundo criado para promover as questões urbanas na agenda de cooperação internacional. Encontramos diversos parceiros de trabalho e fizemos conexões para impulsionar a pauta da habitação nas políticas públicas

## Conferência “Re-imaginando Culturas Urbanas, Sociabilidade e Participação”, em Portugal

Em novembro estivemos presentes também na conferência “Re-imaginando Culturas Urbanas, Sociabilidade e Participação”, promovida pela Universidade de Coimbra, em Portugal. Realizamos também mais uma edição da exposição “Terra Propósito”, que investiga experiências de propriedades não especulativas ao redor do mundo. A exposição é uma iniciativa do FICA em parceria com a FAU-USP e conta com o apoio da *Henry Luce Foundation* e da *Wealth Inequality Initiative by Julius Baer Foundation*.



# FICA na Mídia



## Gentrificação: o que é e qual o seu efeito para a cidade?

18/02/2024  
Revista Casa e Jardim  
Por Yara Guerra

<https://drive.google.com/file/d/1ALrGnMmVuAeV6dFTgbYouFfl87VRbX8T/view?usp=sharing>



## Minha Casa, Minha Vida para aluguel?

16/05/2024  
O Tempo  
Por Marina Sanders Paolinelli

<https://drive.google.com/file/d/1yzNRMrQvkNXuyv170aaCMHt8mOBZBZGU/view?usp=sharing>



## Velho Novo Centro

Globo Play  
<https://globoplay.globo.com/v/13132857/?s=0s>

# Nas Redes

Estamos ativos nos canais do Instagram, Facebook e LinkedIn, com ênfase maior na primeira plataforma, em diferentes formatos. Nesses locais virtuais, divulgamos quase que diariamente nossas principais ações institucionais e dos programas, além de publicar os extratos mensais, reforçando nosso compromisso de transparência com a comunidade.

Em 2024, continuamos participando de fóruns governamentais e institucionais (por exemplo, integrando a Frente Parlamentar pelos Centros Urbanos), de forma a legislar e propor iniciativas e políticas públicas direcionadas ao acesso à moradia.

Os nossos seguidores puderam ainda acompanhar as compras e reformas dos nossos imóveis e a entrada de novos moradores nas unidades.

Também foi por esses canais que divulgamos nossas parcerias, que viabilizam que nosso propósito cresça e caminhe em várias direções e em diferentes lugares do Brasil:

- com o Fundo Haja!, para acelerar projetos que promovam o acesso à propriedade e moradia digna;
- com a Faculdade de Hotelaria da Universidade Federal Fluminense (UFF) e a Escola de Comunicação e Artes da USP, para acesso ao trabalho formal em hotéis, pelos nossos moradores;
- com o curso de Psicologia da Universidade Mackenzie, para atendimento psicossocial aos nossos moradores;
- com a Casa do Povo, para seleção de novos habitantes das nossas unidades;
- e muitos outros.



Dentre os projetos especiais que elaboramos, citamos:

- A série de 5 posts sobre Mudanças Climáticas nas Cidades, exemplificando como enfrentar os impactos da mudança do clima por meio do planejamento habitacional e de formas alternativas de acesso à habitação. Ressaltamos a importância das medidas de adaptação climática alcançarem o tema da habitação, considerando que as mudanças de temperatura colocam em risco especialmente as populações mais vulneráveis, que não possuem moradia adequada ou ocupam áreas informais (de proteção ambiental, encostas de morros e beiras de rios), em condições precárias.
- A série sobre as propostas voltadas à política habitacional dos candidatos às eleições municipais, de forma a incentivar o voto consciente e alinhado ao propósito do acesso à moradia adequada.



Aproveitamos também as datas comemorativas, como o Dia da Mulher, o Dia Nacional da População em situação de Rua, o Dia de Doar e outros marcos importantes, para trazer dados, conhecimento e reflexão sobre esses temas.

A comunicação do FICA vem, portanto, trabalhando para consolidar nossa imagem como uma organização referência no Serviço de Moradia Social com gestão integrada (patrimonial, condominial e social), na locação social e na metodologia internacional *Housing First* (Moradia Primeiro), bem como compartilhar nossa experiência e aprendizados com nossos apoiadores e doadores.

Para nos acompanhar e interagir conosco:



**@fundofica**

<https://www.instagram.com/fundofica/>



**/fundofica**

<https://www.linkedin.com/company/fundofica/>



**@fundofica**

<https://www.facebook.com/fundofica>

# Metas para 2025

Construir redes temáticas para incidir politicamente sobre os temas da moradia acessível

Reformar a Casa da Concórdia e planejar o início da operação do FICA em Recife

Criar o Fundo FICA Recife

Avançar nos projetos em prospecção: Belo Horizonte, Recife e São Paulo

Ampliar o número de apoiadores do 'Apadrinhe uma família' do programa Morar Primeiro

Finalizar a consultoria de captação de recursos e iniciar sua implementação

Avançar no Serviço de Moradia Social em busca da autonomia dos nossos moradores

# 2025

Ampliar parcerias para viabilizar políticas públicas

Finalizar a implementação do sistema de indicadores para monitoramento de impacto e organizacionais

Fortalecer o *Advocacy* e Incidência Política do FICA, sobretudo em relação aos programas públicos de Locação Social e *Housing First*

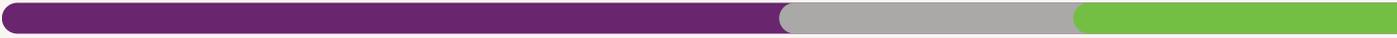
Continuar a fortalecer a estruturação institucional (administração, finanças, recursos humanos e processos) iniciada em 2024

Buscar apoios financeiros de recursos livres para garantir nossa estruturação a longo prazo

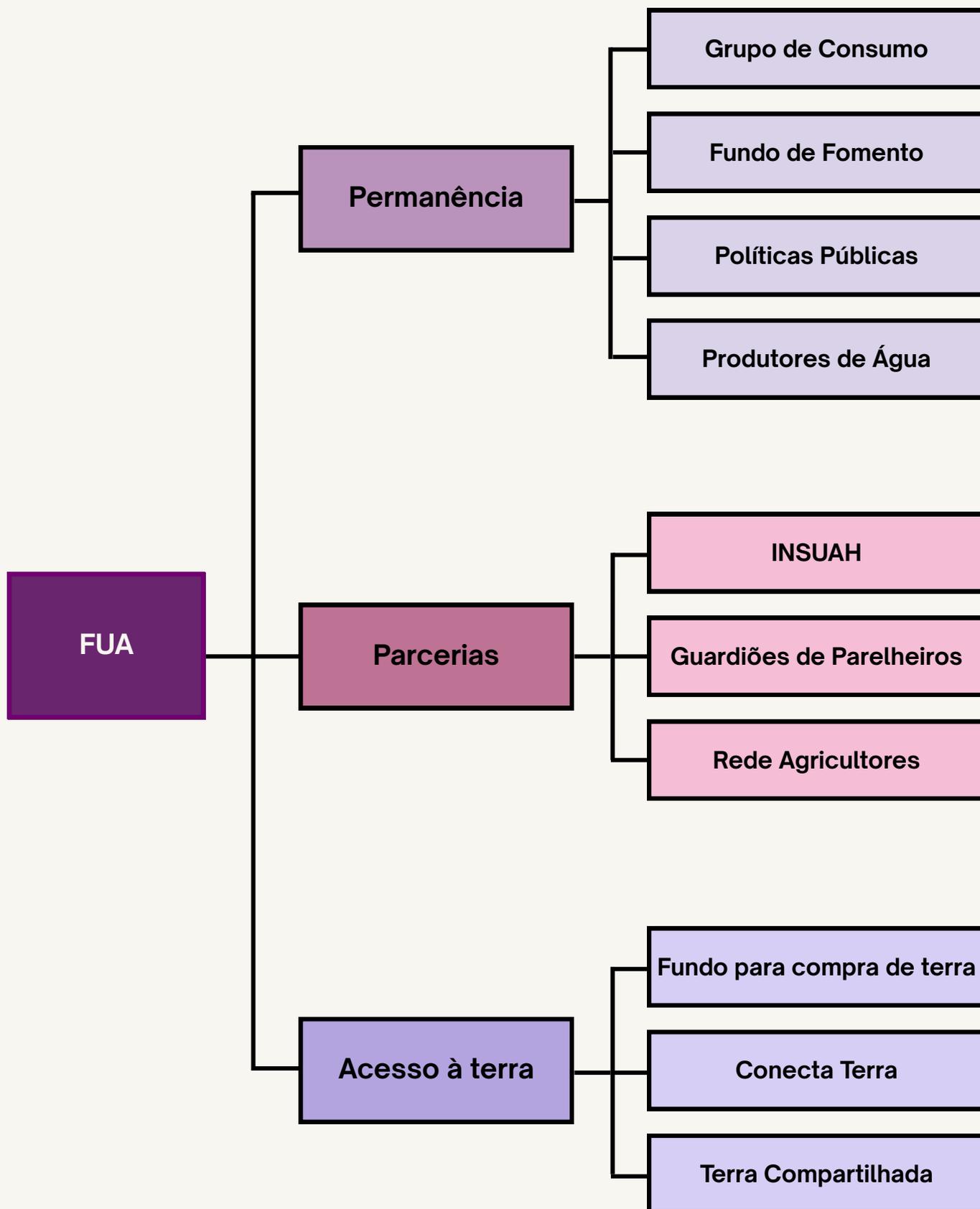
Formalizar os Conselhos do FICA

Aumentar o número de apoiadores em no mínimo 50 pessoas

# FUA



Desde que nasceu, o FUA atua em 3 frentes principais: Permanência, Parcerias e Acesso à terra. Mais detalhes na imagem abaixo:



# Permanência

- Grupo de Consumo
- Fundo de Fomento
- Políticas Públicas
- Produtores de Água

## Grupo de Consumo

O Grupo de Consumo completou três anos em 2024. O projeto busca conectar agricultores locais de Parelheiros e famílias que moram na área urbana, interessadas em apoiar mensalmente a produção de alimentos, compartilhando riscos com quem planta, em troca de receber frutas, legumes e hortaliças frescas, orgânicas e com preços justos.

Dessa forma, o FUA mantém uma rede próxima de agricultores, e constrói uma relação fiel com famílias que acreditam que é possível consumir sem escolher produtos específicos, comer o que é produzido na estação e até receber produtos sem um padrão pré-definido. Os participantes do grupo também possuem acesso às discussões relacionadas à temática alimentar, trocam receitas e contribuem para o fortalecimento da agricultura familiar.

No último ano, buscamos implementar diferentes estratégias para expandir esse projeto, que integra o FUA desde 2021. A iniciativa tem como principal objetivo promover a conscientização sobre a alimentação orgânica e saudável, além de aproximar os agricultores da região de Parelheiros das pessoas que consomem os alimentos, nas demais regiões de São Paulo. No entanto, ampliar o alcance do grupo tem sido um desafio, já que demanda um trabalho intenso de conscientização junto à comunidade.



Como parte desses esforços, estabelecemos um ponto fixo de distribuição em nosso escritório no centro da cidade. Além disso, organizamos uma feira que trouxe os agricultores ao centro de São Paulo, proporcionando um espaço de interação entre eles e os consumidores. Durante o evento, os agricultores puderam compartilhar suas vivências no campo e os desafio de sustentar uma vida rural em meio à dinâmica da maior metrópole da América Latina.

Um dos nossos avanços mais significativos foi a consolidação de um segundo Grupo de Consumo em uma escola particular no centro. Essa conquista é especialmente importante porque reduz o desgaste logístico e os custos operacionais, já que as entregas são concentradas em um único local. Com isso, os produtos chegam mais frescos e o maior volume de compras gera um impacto positivo no fluxo de caixa dos agricultores.

## Dados de 2024:

**12** agricultores beneficiados

**23** famílias fiéis ao grupo

**R\$ 3.508,50**  
para a compra da terra

**R\$ 8.225,00**  
para os agricultores

**2,5** toneladas de alimentos

**85** variedades de alimentos

# Fundo de Fomento

O Fundo de Fomento é o fundo de apoio financeiro a agricultores agroecológicos do extremo sul de São Paulo. Era uma ideia já existente, que finalmente tivemos condições de realizar. O fundo surgiu a partir de estratégias anteriores, como o "FICAemCasa" e o "Segurança na Terra, Segurança na Mesa", e busca garantir recursos perenes por meio de um modelo de *endowment*, ou seja, os valores investidos geram rendimentos mensais e são usados para três fins: compra de produtos agroecológicos dos agricultores da rede FUA, em caso de excedentes na produção; apoio para reestruturação, caso haja perda de produtos em decorrência de fatores climáticos intensos; e compra de ferramentas ou equipamentos simples usados diretamente no manejo e cultivo, fortalecendo assim a produção local, ao garantir acesso a alimentos saudáveis, variados, sem agrotóxicos e com preservação ambiental.

O fundo cresce continuamente com doações e repasses internos, tendo como meta um crescimento trimestral de pelo menos a correção do IPCA +1%. Sua gestão é simplificada, com decisões tomadas por um grupo vinculado ao FUA. Agricultores da rede FUA que seguem práticas agroecológicas, prioritariamente mulheres, podem acessar o fundo, desde que cumpram alguns requisitos.

São realizados três desembolsos anuais, sempre preservando o valor principal e considerando a inflação para garantir a sustentabilidade. O fundo de fomento visa ampliar a capacidade de apoio aos agricultores, fortalecendo a produção agroecológica em Parelheiros.

Em 2024, fizemos um piloto de aplicação do Fundo de Fomento, apoiando 4 agricultores de Parelheiros. Como contrapartida, os agricultores apoiados destinaram parte de seu excedente de produção para entregar cestas de alimentos frescos e saudáveis às famílias do Morar Primeiro, em uma parceria com o FICA, proporcionando segurança alimentar à quem antes vivia em situação de rua. Ao todo, 48 pessoas foram beneficiadas com alimentos produzidos pelos agricultores que integravam esse primeiro núcleo - o Núcleo Agroecológico Periférico Plenitude, localizado na Zona Sul de São Paulo. É um exemplo do impacto positivo que podemos criar quando trabalhamos juntos.



# Políticas Públicas

Acreditamos que o PSA, primeiro programa de Pagamentos por Serviços Ambientais do município de São Paulo, é uma política pública que apoia a permanência dos agricultores agroecológicos em Parelheiros. Hoje, quem possui propriedades na região, arca com custos altos e dificilmente alcança o balanço entre geração econômica a partir de atividades vindas da terra e custos com a manutenção dela. O FUA se comprometeu a pesquisar para entender melhor e principalmente fortalecer essa política, de forma a aumentar nossas ações de apoio à Permanência na Terra, e não só o seu acesso. No programa, foram aprovadas 17 propriedades, das quais 13 participaram de um diagnóstico minucioso que realizamos, e no qual identificamos o perfil de cada provedor (agricultores e proprietários) e como foi o acesso ao edital.

Além dessa etapa de diagnóstico, composta de entrevistas e visitas a campo, realizamos dois workshops em julho e agosto de 2024, com o objetivo de:

1. Identificar junto à Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA) desafios e oportunidades para a implementação e acompanhamento da política pública; e
2. Facilitar o contato e a aproximação entre os beneficiários do PSA e a SVMA, tirar dúvidas e ainda entender quais eram as necessidades dos provedores para cumprir os compromissos assumidos no edital.

A equipe do FUA desenhou os workshops, mapeou desafios e levantou os principais temas de interesse dos participantes, para a realização de oficinas e encontros em 2025.

No final de 2024, aprovamos projetos para expandir esse diagnóstico. Um deles é um projeto de emenda escrito com a Bancada Feminista do PSOL, aprovado pela SMDDET - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho. O objetivo é ampliar o estudo para os novos contemplados e fomentar as ações de conservação dentro das propriedades dos provedores de serviços ambientais, que serão implementadas durante do ano de 2025.



# Produtores de Água - Frente de Apoio à escrita de editais, em parceria com Bauhinia

Identificamos a necessidade de adaptação da frente que busca apoiar agricultores contemplados pelo programa de Pagamentos por Serviços Ambientais (PSA) na documentação para adesão e no recebimento de recursos. Avaliamos que a dificuldade de adesão ao processo do PSA é baixa, mas que existe uma dificuldade em acessar recursos para projetos na propriedade, vinda de editais que são focados para pequenos agricultores.

Para esta frente de apoio, o FUA-Fundo Agroecológico investiu R\$17.280,00 em Recursos Humanos, para articulação com parceiros, organização de indicadores, visitas às propriedades, fortalecimento de rede e apoio à criação das propostas.

Esta última atividade, de apoio à criação de propostas, foi feita em parceria com a Associação Socioambiental Bauhinia, com quem temos uma parceria sólida desde a criação do FUA. O valor aprovado em editais foi de R\$242.160,00. Esse valor foi aprovado em programas como "Semeando Negócios" e "Acelerando Hortas", que são editais da SMDet- SP e que apoiaram 12 agricultores da nossa rede na criação de seus projetos e na inscrição no programa. Foi um cenário bastante positivo, considerando que cada 1 real investido foi transformado em 14 reais no território.

Dentre as propriedades apoiadas (17 propostas), 64,7 % nunca tinha acessado um edital antes. Dos 10 que já haviam acessado, 8 tiveram seus projetos aprovados pela primeira vez.



# Parcerias

- **Parceria com o Projeto INSUAH**
- **Guardiões de Parelheiros**
- **Rede de Agricultores**

# Parceria com o Projeto INSUAH

O INSUAH (*Integrated Study on Urban Agriculture as Heritage* - Estudo Integrado em Agricultura Urbana como Patrimônio) é um projeto internacional coordenado pela Luciana Itikawa FAU-USP e IEA-USP, com apoio da Fundação Volkswagen. Ele investiga a agricultura urbana como patrimônio cultural e os riscos à permanência dos agricultores, integrando pesquisadores de cinco cidades: São Paulo, Havana, Bandung, Tóquio e Nuremberg/Bamberg. A pesquisa é realizada por meio de *Living Labs*, que articulam oficinas e atividades participativas com agricultores locais. Em 2024, o FUA participou da organização de alguns desses *livings labs* em Parelheiros e também da coleta de dados com agricultores participantes do curso de sementes.



Com o tema “Patrimônio e Sustentabilidade”, realizamos um evento especial, em agosto de 2024, para celebrar o maior patrimônio da região de Parelheiros: seus agricultores e suas histórias. O evento, chamado de “Jornada do Patrimônio de Parelheiros”, foi organizado em parceria com o INSUAH, a Escola de Agroecologia e a Teia Parelheiros e contou com a participação de mais de 150 pessoas, de diferentes idades.

A programação foi diversa e contou com rodas de conversa, lançamento de zine (revistinha independente) com a história de vida dos agricultores de Parelheiros, troca de sementes, discussão sobre políticas públicas de permanência no campo, apresentações culturais, oficinas de artesanato e feira com empreendedores locais.

Dessas atividades, a zine e o evento de troca de sementes foram realizados a partir da parceria entre INSUAH e FUA.

Neste evento da Jornada do Patrimônio de Parelheiros, celebramos o lançamento de duas publicações produzidas ao longo do ano:

### **Zine "Sementes de Cultura - Histórias e Saberes da Terra"**

Uma publicação em homenagem a oito agricultores de São Paulo, que nasceu de um projeto de pesquisa internacional financiado pela Fundação Volkswagen. O zine agradece e celebra os agricultores urbanos, especialmente os da região sul da cidade, que mantêm vivas as práticas agrícolas ainda que em um contexto desafiador.

O INSUAH, que conduz pesquisas sobre agricultura urbana em cinco cidades ao redor do mundo, foca, em São Paulo, no mapeamento e valorização dessas práticas e conhecimentos.

No distrito paulista de Parelheiros, a agricultura familiar enfrenta ameaças constantes, como o desmatamento ilegal e a pressão sobre os recursos naturais. A zine se propõe a compartilhar as histórias, saberes e visões dos agricultores, destacando a resiliência e a diversidade de suas práticas, que são verdadeiros patrimônios vivos e essenciais para a manutenção de uma vida saudável na cidade, tanto hoje quanto no futuro.

### **Livro "Compartilhando Terras - Uma Experiência Coletiva em Parelheiros"**

Este volume, conhecido como nosso "livrinho roxo", documenta a experiência do FUA com a Terra Compartilhada. Produzido por nossa equipe com o apoio do Instituto Ibirapitanga, do programa Biota FAPESP e do Confluentes, o livro é um testemunho das nossas ações coletivas. Ele reúne a história do FUA, suas principais frentes de atuação e os aprendizados acumulados ao longo dos dois primeiros anos no Sítio Plenitude.



## Guardiões de Parelheiros

Em parceria com o “Outros Urbanismos”, laboratório da FAU-USP, aprovamos o projeto Biota FAPESP, que tem o objetivo de acelerar a política pública de Pagamentos por Serviços Ambientais (PSA) por meio de entrevistas com os prestadores de serviços ambientais e estudos adicionais. Essa nova frentes foi possível por termos construído uma relação de confiança com a Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA) da Cidade de São Paulo, com quem fechamos oficialmente uma parceria em abril de 2024, e organizamos o primeiro encontro de provedores de serviços ambientais (agricultores e proprietários de Parelheiros).



## Rede de Agricultores

Um dos nossos principais objetivos como instituição é fortalecer nosso contato com a rede de agricultores agroecológicos de Parelheiros, para apoiá-los em seus desafios econômicos, escoar a produção, fortalecer a prática agroecológica e garantir a permanência dessas famílias na terra. O fortalecimento da rede acontece por meio das frentes de atuação do FUA, como o Fundo de Fomento, Grupo de Consumo, apoio à editais, apoio com políticas públicas, entre outros. No ano de 2024, tivemos a oportunidade de estreitar essa relação com a entrada da política pública do PSA, pois conhecemos novos agricultores que se tornaram parceiros e estreitamos o contato, com as visitas à campo para a pesquisa e diagnóstico. Formamos um grupo de whatsapp que usamos como principal canal de contato entre o FUA e a rede de agricultores, e por meio dele fazemos a chamada para o Fundo de Fomento, para a realização de oficinas, e também outros projetos.



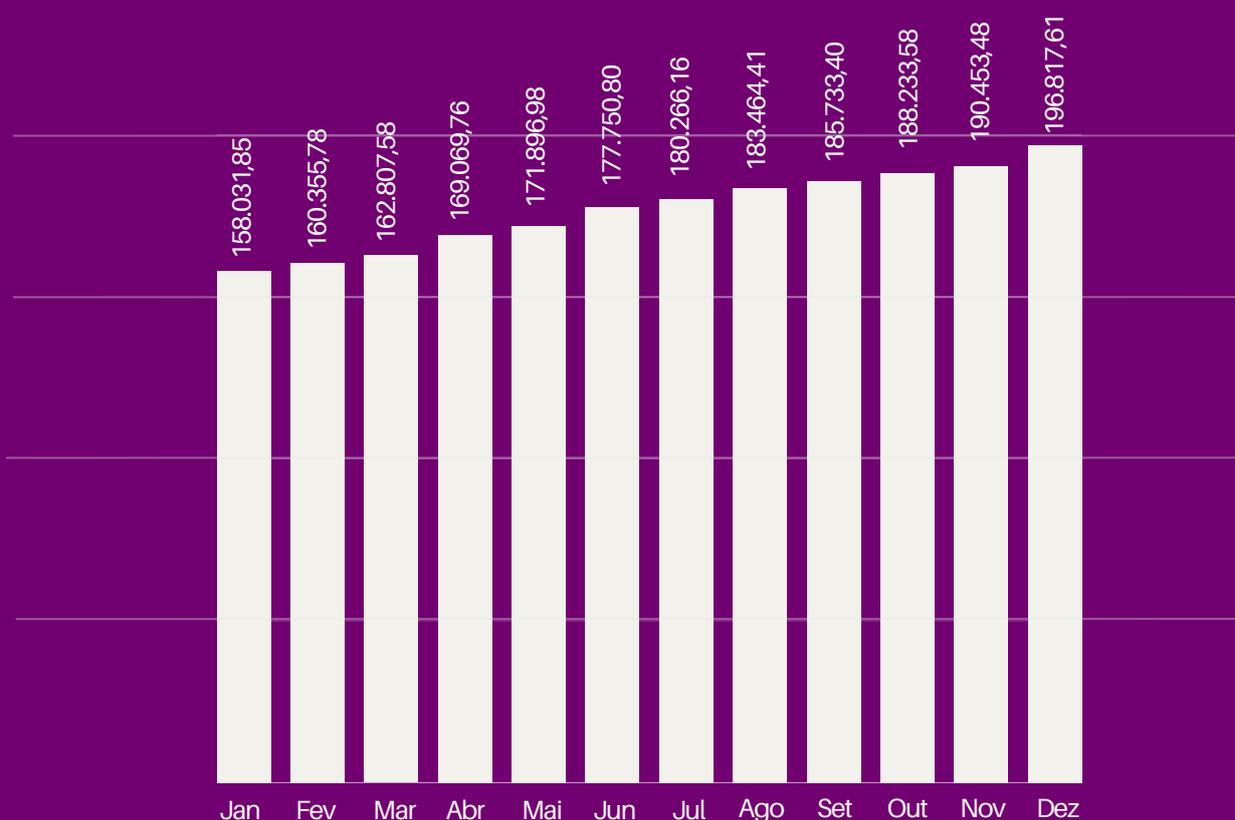
# Acesso à Terra

- Fundo para compra de terra
- Conecta Terra
- Terra Compartilhada

# Fundo para compra de terra

## Balanço financeiro do fundo para compra de terra

O Fundo FUA foi criado em 2021 com o objetivo de cuidar da terra, garantir seu acesso a agricultores e preservar o uso agrícola das terras em Parelheiros. Ao longo dos últimos quatro anos, tem crescido por meio do apoio de doadores mensais, grupos de consumo, vendas de produtos FUA e doações pontuais.



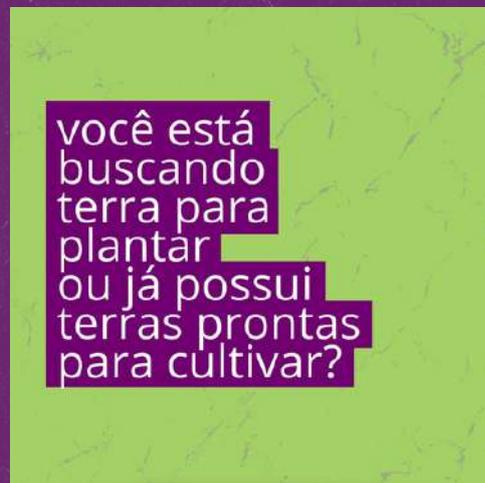
[fundoagroecologico@fundofica.org](mailto:fundoagroecologico@fundofica.org)



# Conecta Terra

---

Lançamos o projeto em março de 2024, para criar conexões entre quem está buscando terra para plantar e quem já possui terras ociosas e quer dar um uso agroecológico à elas. Nosso objetivo é facilitar uma rede de colaboração mútua, para a promoção de práticas agrícolas sustentáveis com conexões significativas, onde a terra é vista não apenas como um recurso, mas como um ponto de encontro para sonhos, conhecimento e crescimento conjunto. Durante o ano, recebemos 4 inscrições de terras ociosas e fizemos a análise dos documentos da terra, uma reunião com os proprietários e depois a visita. Apenas uma das terras é em São Paulo, mas nosso objetivo é também promover essas conexões entre pessoa e terras em outras regiões do Brasil.



# Terra Compartilhada

Em 2024, completamos 2,5 anos de Terra Compartilhada. É uma área coabitada por diferentes agricultores e projetos que integram a Associação. O FUA arrendou a terra e subdividimos em lotes menores que, somados, compõem o valor exato do arrendamento, sem lucros. Por meio desse modelo, viabilizamos o acesso à terra de forma segura para o proprietário, ampliando o acesso e oportunidades para agricultores, famílias, novos rurais e outras iniciativas que ocupam o território no extremo sul da cidade de São Paulo.

Em 2024, acolhemos um novo arrendatário que trouxe experiências muito positivas para o projeto. A COOPERPAC, uma cooperativa de materiais recicláveis, chegou até nós por meio da Bauhinia, organização não governamental parceira do FUA, na ocasião do projeto "O que Cabe no Meu Prato", que já fazia parte da Terra Compartilhada.

A COOPERPAC procurou a equipe do FUA com o objetivo de apoiar suas cooperadas a aprenderem práticas agrícolas, visando melhorar sua qualidade de vida durante as visitas ao sítio. Queriam produzir alimentos para consumo próprio, compostar resíduos orgânicos (complementando o trabalho que já realizam com resíduos recicláveis) e explorar a agricultura como uma possível fonte de renda. Essa busca por alternativas é especialmente relevante, dado que a atividade de coleta e separação de materiais recicláveis enfrenta ameaças tanto das grandes empresas quanto da expansão da incineração de resíduos.



Acesse o link e conheça o livro de 2 anos do projeto Terra Compartilhada:  
<https://www.fundoagroecologico.org/biblioteca>

Apesar dos recursos limitados para investir em equipamentos como sistemas de irrigação e ferramentas, foi um ano muito produtivo na Terra Compartilhada. As associadas contribuíram significativamente para a restauração do sítio, incluindo o plantio de árvores, e se fortaleceram para buscar recursos por meio de editais, com o objetivo de implementar um projeto de compostagem.

A presença da COOPERPAC trouxe uma nova energia ao projeto, conectando práticas sustentáveis de gestão de resíduos e agricultura.

Em 2023, fomos contemplados pelo edital do PSA-Mananciais na Terra Compartilhada Plenitude. Nosso projeto PROSA teve como objetivo a restauração de 25% da área de preservação permanente (APP) do sítio, o que correspondia ao plantio de mais de 300 árvores nativas.

Ao longo de 2024, trabalhamos intensamente e de forma coletiva para avançar nesse propósito, organizando 3 mutirões de plantio de mudas de árvores nativas para o reflorestamento, recebendo doações de mudas e conciliando os esforços de manutenção das árvores com as atividades na horta. Até o fim de 2024 foram plantadas 220 árvores nativas da Mata Atlântica no sítio Plenitude. No primeiro semestre de 2025, seguiremos com esse trabalho, consolidando as ações de restauração, principalmente nas áreas de nascentes.

Atualmente, os nossos principais desafios são a permanência na terra (a jornada dupla entre iniciar um trabalho na agricultura e manter o trabalho em outros espaços para pagar as contas, já que no início é muito difícil de viver na agricultura) e o investimento em infraestrutura (irrigação, maquinários e ferramentas).



# Eventos FUA

## Aniversário do FUA

Em março de 2024, celebramos os três anos do FUA com um encontro especial ao lado de nossos apoiadores e agricultores parceiros. Foi um dia agradável, marcado por uma oficina culinária promovida pela agricultora Vânia da "Nossa Fazenda", uma feirinha com produtos dos agricultores de Parelheiros e uma roda de conversa que reuniu diferentes vozes e trajetórias ligadas ao FUA.



## Feira do FUA

Em junho de 2024, realizamos a primeira Feira do FUA no Café Bar São Luís, no centro de São Paulo, sede da nossa Associação. A iniciativa foi um sucesso e se mostrou como boa alternativa para aproximar os agricultores de Parelheiros dos consumidores da cidade, valorizando o trabalho do campo e promovendo o acesso a alimentos orgânicos e frescos em um novo território. Os produtos que não foram vendidos foram doados para as famílias atendidas pelos programas do FICA, garantindo que nada fosse desperdiçado e que os alimentos chegassem a quem mais precisava.

# Metas para 2025

Aumentar o Fundo de Fomento pensando na permanência dos agricultores na terra e fazer 4 rodadas de apoio com pelo menos 20 diferentes agricultores apoiados ao longo do ano

Apoiar políticas públicas que conservem o uso agroecológico e a mata-atlântica (PSA e discussão sobre o Patrimônio)

Ampliar a rede de agricultores do FUA, inserindo agricultores que estão apoiando iniciativas de preservação (como PSA, POT e outros)

Aumentar a rede de doação através de Grupo de Consumo, Fundo de Fomento e doadores recorrentes

Atingir R\$250.000,00 no caixa da terra e R\$120.000,00 no caixa do Fundo de Fomento

Fomentar discussões sobre preservação do uso agrícola em Parelheiros (1 publicação + evento).

# PARCEIROS

MANESCO,  
RAMIRES,  
PEREZ,  
AZEVEDO  
MARQUES

REFÚGIOS  
URBANOS

RE.JUNTAR



BASE  
URBANA

porte  
engenharia e urbanismo

THE NEW SCHOOL  
PARSONS  
DESIS LAB

SELO  
COLE  
TIVO

+ LAPENNA habitar

CASA  
DO POVO

Fundação Tide Setubal

próspera  
SOCIAL

EXPERIMENTAR  
A METRÓPOLE

O QUE  
EU POSSO  
FAZER POR  
VOCE  
AGORA?  
WELIETO & ASSOC. JURÁDICA



PRP USP  
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E INOVAÇÃO

MSTC

INSTITUTO  
VIVENDA

HENRY  
LUCE  
FOUNDATION

Haja!  
rehabitar

phi

somauma

ArC  
Arquitetura da Convivência

M

IBIRAPITANGA

Eugênia

fika

newkinco

MAB  
ADVOGADOS

WII  
WORLDWIDE INEQUALITY INITIATIVE

citas.  
Apartamentos que facilitam a sua vida.

PISTACHE  
EDITORIAL

fundo casa  
SOCIOAMBIENTAL

GOETHE  
INSTITUT

KHONDO  
ASSESSORIA SOCIOLEGAL

Lanchonete

LOCK

Habitat  
para a Humanidade  
Brasil

magik  
Empreendedorismo Incubadoras

MW CORRETORA DE SEGUROS

NU  
arquitetura

NEZ

PIVÔ

OUTROS laboratório para  
outros urbanismos

são paulo  
lab

BIOTA

Rubens Naves  
Santos Jr Advogados

HERTZ  
SEU AMBIENTE LIVRE DE RUÍDOS

STIFTUNG  
EDITH MARYON

UNINOVE

INSTITUTO  
ESCOLHAS

FAUUSP

MILPA

confluentes

INSUAH  
INTEGRATED SPATIAL  
DEVELOPMENT ARCHITECTURE  
& URBANISM

Bauhinia  
eco-social

URBEM

Associação  
pela Propriedade  
Comunitária

FICA FUA